



# ACTA

<b>Expediente nº</b>	<b>Órgano Colegiado</b>
JGL/2026/7	La Junta de Gobierno Local

## DATOS DE CELEBRACIÓN DE LA SESIÓN

**Tipo Convocatoria:**

Ordinaria

**Fecha:**

19 de febrero de 2026

**Duración:**

Desde las 12:15 hasta las 12:45

**Lugar:**

Dependencias municipales

**Presidida por:**

NEUS MATEU ROSELLO

**Secretario:**

PEDRO BUENO FLORES

## ASISTENCIA A LA SESIÓN

Nº de identificación	Nombre y Apellidos	Asiste
9984	ANTONIO MARI MARI	SÍ
5910	DAVID MARQUEZ BOZA	SÍ
5620	EVA MARIA PRATS COSTA	SÍ
5196	JOSEFA TORRES COSTA	SÍ
5446	JOSEFA TUR JUAN	NO
5339	MARCOS SERRA COLOMAR	NO
5511	MARIA RIBAS BONED	SÍ
5217	MIGUEL TUR CONTRERAS	NO
4720	NEUS MATEU ROSELLO	SÍ
0810	PEDRO BUENO FLORES	SÍ

PEDRO BUENO FLORES (1 de 2)  
Identificación: [Redacted]  
Fecha: 09/03/2026  
HASH: [Redacted]

MARCOS SERRA COLOMAR (2 de 2)  
Identificación: [Redacted]  
Fecha: 13/03/2026  
HASH: [Redacted]

**ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO**  
Número: 2026-0007 Fecha: 09/03/2026

Cód. Validación: [Redacted]  
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 122



Una vez verificada por el Secretario la válida constitución del órgano, el Presidente abre sesión, procediendo a la deliberación sobre los asuntos incluidos en el Orden del Día.

## A) PARTE RESOLUTIVA

### 1. Aprovació de la sessió anterior de data 12 de febrer de 2026.

El Sr. Secretario informa que el acta de la sesión correspondiente al día 12 de febrero de 2025 ya está lista para ser aprobada, la cual se ha repartido conjuntamente con la convocatoria.

Sometido el asunto a votación, **la Junta de Gobierno Local aprueba el acta del día 12 de febrero de 2025**, por unanimidad de los miembros presentes\*\*\*\*

### 2. Expedient 1095/2020. Autorització de modificacions en el transcurs de les obres per a rehabilitació d'edificació en sòl rústic.

#### Hechos y fundamentos de derecho:

En relación con el expediente núm. 1095/2020 de licencia urbanística que ante este Ayuntamiento se tramita con motivo de la solicitud formulada por la arquitecta la señora Renata Fiorenza Otero, con DNI [REDACTED] 1288 [REDACTED] en representación de la señora [REDACTED] con DNI [REDACTED] 3625 [REDACTED] de Licencia Urbanística para la rehabilitación de 51,60m2 del almacén, antigua cocina de la vivienda sita en [REDACTED] otorgada como fue la referida licencia mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 11 de enero de 2023 según proyecto básico y de ejecución, presentado como ha sido certificado final de obra que presenta modificaciones en el transcurso de las obras, en base a los siguientes,

#### ANTECEDENTES DE HECHO

**Primero.-** En fecha 11 de enero de 2023 la Junta de Gobierno Local adopta Acuerdo por el que otorga a la señora [REDACTED] con DNI [REDACTED] 3625 [REDACTED] Licencia Urbanística para la rehabilitación de 51,60m2 del almacén, antigua cocina de la vivienda sita en [REDACTED] según Proyecto Básico y de Ejecución de rehabilitación de la antigua cocina de una vivienda unifamiliar aislada en Suelo Rústico con visado colegial 13/00251/20 de 10/03/2020 suscrito por la arquitecta Renata Fiorenza n.º colegiada 566.160 y documentación modificada – expediente 1095/2020 con visado colegial 13/01683/22 de 23/11/2022 que sustituye parcialmente el anterior proyecto mencionado. PEM actualizado 36.039,63 €.

**\*\*Segundo.-\*\*** En fecha 20 de noviembre de 2025 mediante registro núm. 2025-E-RE-21835 se solicita certificado final de obra municipal todo lo cual se tramita en expediente 16147/2025.

**\*\*Tercero.-\*\*** En expediente 16147/2025, en fecha 15 de enero de 2026 mediante registro núm. 2026-S-RE-659 se realiza requerimiento por los Servicios Técnicos municipales.

- En fecha 21 de enero de 2026 mediante registro núm. 2026-E-RE-1032 se presenta documentación en respuesta al requerimiento.



**Cuarto.-** En fecha 30 de enero de 2026 se realiza visita por los Servicios Técnicos municipales.

**Quinto.-** En fecha 3 de febrero de 2026 se emite informe favorable a las modificaciones en el transcurso de las obras por los Servicios Técnicos municipales (profesional con contrato de servicios externos el señor Rodrigo Bodas Turrado) que se adjunta, cuyo contenido constituye parte de este escrito y se ha de entender aquí reproducido mediante la indicación de la url de verificación <https://santantoni.sedelectronica.es/doc/████████████████████>

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**Primero.-** Legislación aplicable:

1. – La Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB)
2. – La Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears.
3. – Los artículos 178.1.b), 179.2.a), y siguientes de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, Municipal y de Régimen Local de las Illes Balears.
4. – El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.
5. – Los artículos 26.1.b) y 100 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
6. – Decreto 145/1997 de 21 noviembre de 1997, de habitabilidad.
7. – El Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

**Segundo.-** El artículo 156.2 LUIB dispone:

*2. No obstante lo previsto en el apartado anterior, si en el transcurso de la ejecución de las obras se modificara la estructura o la disposición interior o el aspecto exterior, sin alteración de ninguno de los parámetros previstos en el apartado 1 anterior, las obras no se paralizarán durante la tramitación administrativa de la solicitud de modificación del proyecto o relación de obras por ejecutar. La autorización o la denegación de las modificaciones corresponderá al órgano que otorgó la licencia originaria. En este caso, la normativa de aplicación a las modificaciones será la vigente en el momento de concesión de la licencia originaria o de presentación de la comunicación previa inicial, siempre que no se haya superado el plazo fijado para la ejecución de las obras”.*

Habida cuenta lo dispuesto por los Servicios Técnicos Municipales en informe técnico favorable adjunto, las modificaciones ejecutadas en el transcurso de las obras no varían parámetros urbanísticos máximos autorizados en la licencia original por lo tanto, son compatibles con ésta y del tipo previsto en el artículo referido (art. 156.2 LUIB) siendo procedente resolver, en su caso, su autorización en este momento.

**Tercero.-** La competencia para la resolución del presente expediente de autorización de las modificaciones en el transcurso de las obras respecto de licencia urbanística corresponde a la Junta de Gobierno Local, según el Decreto de Alcaldía núm 2222 de 25 de junio de 2023 de delegación de competencias a favor de la Junta de Gobierno por ser el órgano con competencia para el otorgamiento de la licencia originaria de conformidad con lo establecido en el artículo 156.2 LUIB.



Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable y, habida cuenta que (i) obra en el expediente informe técnico favorable, respecto de las modificaciones en el transcurso de las obras y (ii) que las mismas son conformes y compatibles con la licencia otorgada y (iii) que éstas son conforme a la ordenación urbanística aplicable;

Vista la propuesta de resolución PR/2026/811 de 13 de febrero de 2026.

#### Acuerdo:

**Primero.- AUTORIZAR las Modificaciones en el Transcurso de las obras**, según documentación aportada con RGE 2025-E-RE-21833 consistente en documento de modificaciones introducidas durante el transcurso de las obras expedido por la dirección facultativa de las mismas, en el cual se hace constar que durante las obras se han producido modificaciones del proyecto autorizado, las cuales son acordes a las condiciones de la licencia otorgada y no suponen variación de los parámetros autorizados, dicho documento se aporta con visado del COAIB nº 13/02353/25 de fecha 19/11/2025, y planos de estado final de obras con visado colegial del COAIB nº 13/02353/25 de fecha 19/11/2025 **COMPATIBLES y/o SIN VARIACIÓN de parámetros urbanísticos** máximos autorizados respecto a la Licencia Urbanística para la rehabilitación de 51,60m2 del almacén, antigua cocina de la vivienda sita en [REDACTED]

**Segundo.- INFORMAR** al interesado que la autorización de las modificaciones en el transcurso de las obras que aquí nos ocupa es presupuesto previo necesario para la obtención del certificado final de obra municipal, el cual se deberá tramitar, en su caso una vez resueltas las modificaciones que aquí se autorizan.

**Tercero.- INDICAR** al interesado que los informes técnicos municipales referidos en el presente escrito son los siguientes:

Descripción	Url de verificación
Informe técnico favorable de fecha 3 de febrero de 2026	<a href="https://santantoni.sedelectronica.es/doc/">https://santantoni.sedelectronica.es/doc/</a> [REDACTED]

**Cuarto.- NOTIFICAR** la presente resolución al interesado con indicación de los recursos pertinentes.

#### Documentos anexos:

- Anexo 1. 16147\_2025 MTO\_CFO DEMOLICIÓN Y REHABILITACIÓN ALMACÉN FAV

#### Votación y acuerdo:

Sometido el asunto a votación, **la Junta de Gobierno Local aprueba el acuerdo transcrito** por unanimidad de los miembros presentes.

**3. Expedient 1599/2016. Atorgament de llicència urbanística per construcció d'habitatge i piscina en sòl rústic segons projecte bàsic i d'execució modificat.**



## Hechos y fundamentos de derecho:

En relación con el expediente de licencia urbanística que ante este Ayuntamiento se tramita con motivo de la solicitud formulada inicialmente por el señor Francesco Carlucci con NIE núm. \*\*\*4619\*\* en nombre y representación del señor [REDACTED] con NIE núm. \*\*\*6196\*\* (actual titular IBIZA DESIGNS LIMITED con CIF núm. N8269736H) para la construcción de vivienda unifamiliar aislada con anexo y piscina, en Polígono 12 Parcela 109 y 108; polígono 5 parcelas 93 y 213, de esta localidad, otorgada como fue la misma mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 3 de octubre de 2024 presentado como ha sido proyecto básico modificado y de ejecución, en base a los siguientes,

### ANTECEDENTES DE HECHO

**Primero.** En fecha 3 de octubre de 2024 la Junta de Gobierno Local adopta Acuerdo por el que otorga a la entidad IBIZA DESIGNS LIMITED con CIF núm. N8269736H licencia urbanística para la construcción de vivienda unifamiliar aislada con anexo y piscina, en Polígono 12 Parcela 109 y 108; polígono 5 parcelas 93 y 213, de esta localidad, según Proyecto Básico Modificado y Revisado para CIOTUPHA y Ayuntamiento, de vivienda unifamiliar aislada con piscina y anexo, elaborado por Jaime Romano Colom, de Romano Arquitectos, firmado digitalmente en fecha 9 de marzo de 2022 sin visar y demás documentación anexa.

**Segundo.** - En fecha 1 de julio de 2025, mediante registro núm.22025-E-RE-12956 se aporta por el interesado "PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA Y ANEXO", en polígono 12, parcela 276 y polígono 5, parcelas 93 y 270, redactado por ROMANO ARQUITECTOS SLPU, VISADO 30/06/2025-13/01226/25. Presupuesto PEM 901.803 euros. Incluye ESS y EGR y demás documentación adjunta.

**Tercero.** -En fecha 25 de agosto de 2025 los Servicios Técnicos municipales (arquitecto con contrato de servicios externos el señor José Antonio Aguiló Oliver) emiten informe técnico favorable, que se adjunta, cuyo contenido constituye parte de este escrito y se ha de entender aquí reproducido mediante la indicación de la url de verificación [https://santantoni.sedelectronica.es/doc/\[REDACTED\]](https://santantoni.sedelectronica.es/doc/[REDACTED])

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**Primero.-** Legislación aplicable:

- Ley 12/2017, de 29 de diciembre de Urbanismo, de las Islas Baleares (LUIB).
- Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares (LSR)
- Ley 12/2014, de 16 de diciembre, agraria de las Illes Balears.
- Plan Territorial Insular de Eivissa y Formentera (PTIE) aprobado definitivamente por el pleno del Consell Insular d'Eivissa i Formentera el 21 de marzo de 2005, publicado en el BOIB núm. 50 de 31 /03/2005 y la Modificación número 1 del PTIE, publicada en el BOIB núm. 67 de 18 de mayo de 2019. (PTI).
- Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany, aprobado definitivamente en fecha de 2 de junio de 1987, y sus sucesivas modificaciones. (PGOU)



- Los artículos 178.1.b), 179.2.a), y siguientes de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, Municipal y de Régimen Local de las Islas Baleares.
- El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local..
- Los artículos 26.1.b) y 100 y siguientes del Real decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- El Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

**Segundo-** Habida cuenta que nos encontramos ante un proyecto básico y de ejecución modificado respecto del proyecto que fue merecedor del otorgamiento de licencia por este Consistorio mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 19 de diciembre de 2024 teniendo en cuenta que la propuesta de modificación del proyecto constituye una novación de la referida licencia, procede por tanto analizar el proyecto modificado presentado para proceder, en su caso, al otorgamiento de nueva licencia urbanística.

El artículo 146.1 LUIB dispone:

*“1. Estará sujeta a licencia urbanística municipal previa, siempre que no estén sujetos al régimen previsto en el artículo 148 de la presente ley, la realización de los siguientes actos.*

*(...)*

*d) Las obras de construcción y de edificación de nueva planta, y cualquier intervención en los edificios existentes, siempre que les sea exigible proyecto técnico de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. En estos casos, las licencias contendrán necesariamente la previsión del número de viviendas o de establecimientos. Se entenderán por intervenciones en los edificios existentes las definidas como tales en el Código técnico de la edificación”*

En el caso que nos ocupa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.3 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación (LOE), *“3. Se consideran comprendidas en la edificación **sus instalaciones fijas y el equipamiento propio**, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio”.*

El artículo 152.1 LUIB dispone:

*“1. Cuando, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, la actuación sujeta a licencia exija un proyecto técnico, su presentación constituirá un requisito de admisión de la solicitud para iniciar el procedimiento de otorgamiento. El proyecto técnico concretará las medidas de garantía suficientes para la adecuada realización de la actuación, y definirá los datos necesarios a fin de que el órgano municipal competente **pueda valorar si se ajusta a la normativa aplicable.**”*

Por su parte, el artículo 36 LSR dispone:

*“1. El procedimiento para la concesión de licencias municipales relativas a actividades relacionadas con el uso de vivienda unifamiliar se iniciará por el interesado ante el Ayuntamiento, que la tramitará de acuerdo con lo señalado en la normativa general reguladora de los usos, obras y actividades.*



2. Cuando las actividades supongan la construcción de una nueva vivienda, una vez completo el expediente se remitirá a la comisión insular de urbanismo respectiva para la emisión de informe previo y vinculante sobre el cumplimiento de los requisitos de parcela mínima exigidos en el artículo 25 de esta Ley y de aprovechamiento máximo, señalado en el artículo 28.1 de la misma.

(...) “

Obra en el expediente el informe favorable de la CIOTUPHA cumpliéndose el requisito legalmente prevenido en el artículo 36 LSR y se ha comprobado por los Servicios Técnicos municipales en informe aquí transcrito que el proyecto es conforme a la ordenación urbanística, siendo procedente el otorgamiento de la licencia solicitada con las prescripciones en ésta previstas las cuales deberán constar con condiciones de la licencia que aquí se otorgue.

**Tercero.-** La competencia para la resolución del presente expediente de licencia urbanística corresponde a la Junta de Gobierno Local, según el Decreto de Alcaldía núm 2222 de 25 de junio de 2023, de delegación de competencias a favor de la Junta de Gobierno

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable y visto que (i) la parcela cuenta con la condición de solar; (ii) que el proyecto básico presentado cumple con los parámetros urbanísticos según conclusión de los Servicios Técnicos, (iii) que se ha aportado la documentación exigida por el PGOU para la autorización de la licencia de edificación (iv) que **la licencia pretendida es conforme con la ordenación urbanística vigente;**

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable y visto que (i) la parcela cuenta con la condición de solar; (ii) que el proyecto básico presentado cumple con los parámetros urbanísticos según conclusión de los Servicios Técnicos, (iii) que se ha aportado la documentación exigida por el PGOU para la autorización de la licencia de edificación (iv) que **la licencia pretendida es conforme con la ordenación urbanística vigente;**

Vista la propuesta de resolución PR/2026/790 de 13 de febrero de 2026.

#### Acuerdo:

**Primero. OTORGAR** a la entidad IBIZA DESIGNS LIMITED con CIF núm. N8269736H **licencia urbanística para la construcción de vivienda unifamiliar aislada con anexo y piscina**, en Polígono 12 Parcela 109 y 108; polígono 5 parcelas 93 y 213, de esta localidad, según (i) “PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA Y ANEXO”, en polígono 12, parcela 276 y polígono 5, parcelas 93 y 270, redactado por ROMANO ARQUITECTOS SLPU, VISADO 30/06/2025-13/01226/25. Presupuesto PEM 901.803 euros. Incluye ESS y EGR y (ii) Documentación complementaria de derribo de edificaciones existentes, en polígono 12, parcela 276 y polígono 5, parcelas 93 y 270, redactado por ROMANO ARQUITECTOS SLPU, VISADO 03/07/2025-13/01283/25, todo ello con indicación expresa de que la presente licencia se entiende otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

**Segundo.- INFORMAR** al interesado que el **plazo máximo para iniciar las obras será de seis (6) meses y el plazo máximo para ejecutarlas será de treinta y seis meses (36)**. Las personas titulares de una licencia urbanística tendrán derecho a obtener una prórroga tanto del plazo de inicio



como del plazo de finalización de las obras, y lo obtendrán, en virtud de la ley, por la mitad del plazo de que se trate, si la solicitan de forma justificada y, en todo caso, antes de agotarse los plazos establecidos.

Podrá obtenerse una segunda y última prórroga del plazo de finalización de las obras, por la mitad del plazo establecido en la primera prórroga, si se solicita de una manera justificada, siempre que el coeficiente de construcción ejecutado sea al menos del 50% y estén finalizadas fachadas y cubiertas, carpinterías exteriores incluidas, y todo esto se refleje en un certificado de la dirección facultativa de la obra .

**Tercero.- AVISAR** al interesado que, con carácter previo a la retirada de la licencia, tendrán que aportarse los asumes de la dirección facultativa y el nombramiento de empresa constructora así como acreditar el pago de los tributos correspondientes.

**Cuarto.- INFORMAR** al interesado que el inicio de cualquier obra o uso al amparo de la licencia requerirá, en todo caso, la comunicación al Ayuntamiento con al menos diez (10) días de antelación.

**Quinto.- INFORMAR** los interesados que con carácter previo a la retirada de la licencia deberán satisfacerse los **tributos y tasas** correspondientes.

**Sexto.- INDICAR** al interesado que, una vez finalizadas las obras tendrá que presentarse la correspondiente solicitud de certificado final de obra y licencia de primera ocupación.

**Séptimo.- ADVERTIR** a la entidad promotora, que previo a la expedición del certificado final de obras se tendrán que cumplir las condiciones señaladas en los informes que obren en el expediente **EN ESPECIAL** (i) las previstas al informe favorable de 15 de febrero de 2017, de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad; (ii) las condiciones previstas al acuerdo núm. 202100016 favorable adoptado en la sesión 3/2020 de 21 de diciembre de 2020 por por la Comisió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic, (CIOTUPHA); (iv) las prescripciones de la autorización del Director General de Recursos Hídricos de fecha 26 de abril de 2024, obrantes todos ellos en el expediente.

**Octavo.- INDICAR** que los informes técnicos municipales referidos en el presente escrito son los siguientes:

Descripción	Url de verificación
Informe técnico municipal favorable de 25 de agosto de 2025	<a href="https://santantoni.sedelectronica.es/doc/"><u>https://santantoni.sedelectronica.es/doc/</u></a> [Redacted]

**Noveno.- APROBAR** las siguientes liquidaciones con motivo de la modificación del presupuesto de ejecución material:

Núm. de liquidación	Tipo de ingreso	Importe
202508048/0	Diferencia Tasa licencia urbanística	1.187,11 euros (Pendiente)
202508049/0	Diferencia ICIO licencia urbanística	10552,12 euros (Pendiente)



**Décimo.- NOTIFICAR** al interesado la presente resolución con indicación de los recursos procedentes.

**Documentos anexos:**

- Anexo 2. 1599-2016-Pluri-MDBasic Exec-Refundido-Fav

**Votación y acuerdo:**

Sometido el asunto a votación, **la Junta de Gobierno Local aprueba el acuerdo transcrito** por unanimidad de los miembros presentes.

**4. Expedient 2195/2017. Autorització de modificacions en el transcurs de les obres per a construcció d'habitatge unifamiliar en sòl rústic.**

**Hechos y fundamentos de derecho:**

En relación con el expediente núm. 2195/2017 de licencia urbanística que ante este Ayuntamiento se tramita, de licencia urbanística para la construcción de vivienda unifamiliar aislada, aparcamiento y piscina en el Polígono 6 Parcela 105 y 106, de esta localidad cuya actual titular es la entidad CAN MESTRE DE FRANCESCA, S.L con CIF núm. B06961304, licencia que fue otorgada mediante Acuerdo de Junta de Gobierno local de 9 de febrero de 2022 según proyecto básico, y autorizado como fue el proyecto de ejecución mediante Decreto núm. 1286 de fecha 27 de abril de 2022, presentado como ha sido certificado final de obra que presenta modificaciones en el transcurso de las obras, en base a los siguientes,

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.-** En fecha 9 de febrero de 2022 la Junta de Gobierno Local adopta Acuerdo por el que otorga a LUXURY HOMES PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L con CIF núm. B97696405, licencia urbanística para la construcción de vivienda unifamiliar aislada, aparcamiento y piscina en el Polígono 6 Parcela 105 y 106, de esta localidad, según el Proyecto básico de vivienda unifamiliar aislada, aparcamiento y piscina sin visado colegial. Presupuesto de ejecución material: 608.052,90€ redactado por la arquitecto Esther Furió Ortiz Col. nº. 507962 COAIB sin visar y firmado electrónicamente en fecha 20 de septiembre de 2017; y la documentación complementaria, esto es; (i) Texto de subsanación de las deficiencias, ficha urbanística modificada y planos 00.1, 3.1, 3.2, 3.3 y 6.1 y (ii) Planos rAX01 y rAX02 modificados sin visado colegial. la cual se entiende otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero.

**Segundo.-** En fecha 27 de abril de 2022 se dicta Decreto núm. 1286 por el que se acuerda la adecuación del proyecto de ejecución con visado COAIB núm. 13/00530/22 de fecha 19/04/2022 redactado por el arquitecto JOSÉ ANTONIO ANDRADE RUIZ COL 12.873 CTAV , a las determinaciones del Proyecto Básico autorizado por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 9 de febrero de 2022, para las obras de para la construcción de vivienda unifamiliar aislada, aparcamiento y piscina en el Polígono 6 Parcela 105 y 106, de esta localidad, otorgada a la mercantil LUXURY HOMES PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L con CIF núm. B97696405.



**Tercero.-** Obra en expediente 461/2023 Decreto núm. 0542 de 21 de febrero de 2023 por el que toma conocimiento del cambio de titularidad de la licencia en favor de la entidad CAN MESTRE DE FRANCESCA, S.L con CIF núm. B06961304.

**Cuarto.-** En fecha 3 de abril de 2025 la Junta de Gobierno Local adopta Acuerdo por el que concede a la interesada prórroga para la finalización de las obras (expediente 2701/2025).

**Quinto.-** En fecha 19 de septiembre de 2025 mediante registro núm. 2025-E-RE-17815 se solicita certificado final de obra municipal todo lo cual se tramita en expediente 13067/2025.

**\*\*Sexto.-\*\***En expediente 13067/2025, en fecha 12 de diciembre de 2025 mediante registro núm. 2025-S-RE-21292 se realiza requerimiento por los Servicios Técnicos municipales.

- En fecha 30 de diciembre de 2025 mediante registro núm. 2025-E-RE-24252 se presenta documentación en respuesta al requerimiento.

**Séptimo.-** En fecha 16 de enero de 2026 se realiza visita por los Servicios Técnicos municipales.

**Octavo.-** En expediente 13067/2025, en fecha 23 de enero de 2026 mediante registro núm. 2026-S-RE-1143 se realiza requerimiento por los Servicios Técnicos municipales.

- En fecha 29 de enero de 2026 mediante registro núm. 2026-E-RE-1529 se aporta documentación en respuesta al requerimiento.

**Noveno.-** En fecha 3 de febrero de 2026 se emite informe favorable a las modificaciones en el transcurso de las obras por los Servicios Técnicos municipales (profesional con contrato de servicios externos el señor Rodrigo Bodas Turrado) que se adjunta, cuyo contenido constituye parte de este escrito y se ha de entender aquí reproducido mediante la indicación de la url de verificación <https://santantoni.sedelectronica.es/doc/████████████████████>

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**Primero.-** Legislación aplicable:

1. – La Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB)
2. – La Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears.
3. – Los artículos 178.1.b), 179.2.a), y siguientes de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, Municipal y de Régimen Local de las Illes Balears.
4. – El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.
5. – Los artículos 26.1.b) y 100 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
6. – Decreto 145/1997 de 21 noviembre de 1997, de habitabilidad.
7. – El Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

**Segundo.-** El artículo 156.2 LUIB dispone:



*2. No obstante lo previsto en el apartado anterior, si en el transcurso de la ejecución de las obras se modificara la estructura o la disposición interior o el aspecto exterior, sin alteración de ninguno de los parámetros previstos en el apartado 1 anterior, las obras no se paralizarán durante la tramitación administrativa de la solicitud de modificación del proyecto o relación de obras por ejecutar. La autorización o la denegación de las modificaciones corresponderá al órgano que otorgó la licencia originaria. En este caso, la normativa de aplicación a las modificaciones será la vigente en el momento de concesión de la licencia originaria o de presentación de la comunicación previa inicial, siempre que no se haya superado el plazo fijado para la ejecución de las obras”.*

Habida cuenta lo dispuesto por los Servicios Técnicos Municipales en informe técnico favorable adjunto, las modificaciones ejecutadas en el transcurso de las obras no varían parámetros urbanísticos máximos autorizados en la licencia original por lo tanto, son compatibles con ésta y del tipo previsto en el artículo referido (art. 156.2 LUIB) siendo procedente resolver, en su caso, su autorización en este momento.

**Tercero.-** La competencia para la resolución del presente expediente de autorización de las modificaciones en el transcurso de las obras respecto de licencia urbanística corresponde a la Junta de Gobierno Local, según el Decreto de Alcaldía núm 2222 de 25 de junio de 2023 de delegación de competencias a favor de la Junta de Gobierno por ser el órgano con competencia para el otorgamiento de la licencia originaria de conformidad con lo establecido en el artículo 156.2 LUIB.

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable y, habida cuenta que (i) obra en el expediente informe técnico favorable, respecto de las modificaciones en el transcurso de las obras y (ii) que las mismas son conformes y compatibles con la licencia otorgada y (iii) que éstas son conforme a la ordenación urbanística aplicable;

Vista la propuesta de resolución PR/2026/809 de 13 de febrero de 2026.

#### **Acuerdo:**

**Primero.- AUTORIZAR las Modificaciones en el Transcurso de las obras**, según documentación aportada con RGE 2025-E-RE-11486 consistente en documento de modificaciones introducidas durante las obras redactado por la dirección facultativa de las mismas, aportado con visado colegial del COAIB nº 13/01833/25 de fecha 15/09/2025, en el cual se hace constar que las modificaciones introducidas durante las obras son compatibles con las condiciones de la licencia otorgada y no han supuesto modificación de los parámetros urbanísticos autorizados, y documentación aportada con RGE 2026-E-RE-1529 consiste en planos de estado final de obras con visado colegial del COAIB nº 13/00156/26 de fecha 29/01/2026, **COMPATIBLES y/o SIN VARIACIÓN de parámetros urbanísticos** máximos autorizados respecto a la licencia urbanística para la construcción de vivienda unifamiliar aislada, aparcamiento y piscina en el Polígono 6 Parcela 105 y 106, de esta localidad.

**Segundo.- INFORMAR** al interesado que la autorización de las modificaciones en el transcurso de las obras que aquí nos ocupa es presupuesto previo necesario para la obtención del certificado final de obra municipal, el cual se deberá tramitar, en su caso una vez resueltas las modificaciones que aquí se autorizan.

**Tercero.- INDICAR** al interesado que los informes técnicos municipales referidos en el presente escrito son los siguientes:



Descripción	Url de verificación
Informe técnico favorable de fecha 3 de febrero de 2026	<a href="https://santantoni.sedelectronica.es/doc">https://santantoni.sedelectronica.es/doc</a> [REDACTED]

**Cuarto.- NOTIFICAR** la presente resolución al interesado con indicación de los recursos pertinentes.

**Documentos anexos:**

- Anexo 3. 13067\_2025 CFO\_MTO VIVIENDA UNIFAMILIAR FAV

**Votación y acuerdo:**

Sometido el asunto a votación, la **Junta de Gobierno Local aprueba el acuerdo transcrito** por unanimidad de los miembros presentes.

**5. Expedient 2667/2016. Autorització de modificacions en el transcurs de les obres per a construcció d'habitatge unifamiliar en sòl rústic.**

**Hechos y fundamentos de derecho:**

En relación con el expediente núm. 2667/2016 de licencia urbanística que ante este Ayuntamiento se tramita, con motivo de la solicitud formulada por la señora Antonia Planells Ribas, con DNI 41428343F de Licencia Urbanística de construcción de vivienda unifamiliar con anexo y piscina en suelo rústico, en en Can Bartomeu de Forada, polígono 16, parcela 106, Forada, Sant Antoni de Portmany, otorgada como fue la referida licencia al proyecto básico, mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 11 de mayo de 2022 según proyecto básico, y autorizado como fue el proyecto de ejecución mediante Decreto núm. 3558 de fecha 4 de noviembre de 2022, presentado como ha sido certificado final de obra que presenta modificaciones en el transcurso de las obras, en base a los siguientes,

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.-** En fecha 11 de mayo de 2022, la Junta de Gobierno Local adopta Acuerdo por el que otorga a la señora [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED]5134 [REDACTED] licencia urbanística para construcción de vivienda unifamiliar con anexo y piscina en suelo rústico, en [REDACTED] según proyecto básico modificado de vivienda unifamiliar aislada con anexo y piscina redactado por la arquitecta Renata Fiorenza Otero, colegiada n.º 566.160, de fecha noviembre de 2017, proyecto básico modificado sin visar, con información complementaria adjunta en RGE 2020-E-RE-3590. Superficie construida: 211,50 m². Superficie piscina: 40 m². Presupuesto modificado 246.980,36€.

**Segundo.-** En fecha 4 de noviembre de 2022 se dicta Decreto núm. 3558 por el que se acuerda que el proyecto de ejecución con VISADO n.º 13/00753/22 de fecha 30/05/2022 así como el Estudio de Seguridad y Salud y Estudio de Gestión de Residuos de construcción visado, Memoria Descriptiva y Ficha urbanística con visado n.º 13/00753/22 de fecha 30/05/2022 se adecúa a las determinaciones del proyecto básico modificado de vivienda unifamiliar aislada con anexo y piscina redactado por la arquitecta Renata Fiorenza Otero, colegiada n.º 566.160, de fecha noviembre de 2017, con



información complementaria adjunta en RGE 2020-E-RE-3590. Superficie construida: 211,50 m<sup>2</sup>. Superficie piscina: 40 m<sup>2</sup>. Presupuesto modificado 246.980,36€ al autorizado mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 11 de mayo de 2022 por el que se otorga a la señora [REDACTED] con DNI núm. [REDACTED] 5134 [REDACTED] licencia urbanística para construcción de vivienda unifamiliar con anexo y piscina en suelo rústico, en [REDACTED]

**Tercero.-** En fecha 1 de octubre de 2025 mediante registro núm. 2025-E-RE-18475 se solicita certificado final de obra municipal todo lo cual se tramita en expediente 13568/2025.

**\*\*Cuarto.-\*\*** En expediente 13568/2025, en fecha 15 de enero de 2026 mediante registro núm. 2026-S-RE-659 se realiza requerimiento por los Servicios Técnicos municipales.

- En fecha 30 de enero de 2026 mediante registro núm. 2026-E-RE-1615 se presenta documentación en respuesta al requerimiento.

**Quinto.-** En fecha 30 de enero de 2026 se realiza visita por los Servicios Técnicos municipales.

**Sexto.-** En fecha 5 de febrero de 2026 se emite informe favorable a las modificaciones en el transcurso de las obras por los Servicios Técnicos municipales (profesional con contrato de servicios externos el señor Rodrigo Bodas Turrado) que se adjunta, cuyo contenido constituye parte de este escrito y se ha de entender aquí reproducido mediante la indicación de la url de verificación [https://santantoni.sedelectronica.es/doc/\[REDACTED\]](https://santantoni.sedelectronica.es/doc/[REDACTED])

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**Primero.-** Legislación aplicable:

1. – La Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB)
2. – La Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears.
3. – Los artículos 178.1.b), 179.2.a), y siguientes de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, Municipal y de Régimen Local de las Illes Balears.
4. – El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.
5. – Los artículos 26.1.b) y 100 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
6. – Decreto 145/1997 de 21 noviembre de 1997, de habitabilidad.
7. – El Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

**Segundo.-** El artículo 156.2 LUIB dispone:

*2. No obstante lo previsto en el apartado anterior, si en el transcurso de la ejecución de las obras se modificara la estructura o la disposición interior o el aspecto exterior, sin alteración de ninguno de los parámetros previstos en el apartado 1 anterior, las obras no se paralizarán durante la tramitación administrativa de la solicitud de modificación del proyecto o relación de obras por ejecutar. La autorización o la denegación de las modificaciones corresponderá al órgano que otorgó la licencia*



*originaria. En este caso, la normativa de aplicación a las modificaciones será la vigente en el momento de concesión de la licencia originaria o de presentación de la comunicación previa inicial, siempre que no se haya superado el plazo fijado para la ejecución de las obras”.*

Habida cuenta lo dispuesto por los Servicios Técnicos Municipales en informe técnico favorable adjunto, las modificaciones ejecutadas en el transcurso de las obras no varían parámetros urbanísticos máximos autorizados en la licencia original por lo tanto, son compatibles con ésta y del tipo previsto en el artículo referido (art. 156.2 LUIB) siendo procedente resolver, en su caso, su autorización en este momento.

**Tercero.-** La competencia para la resolución del presente expediente de autorización de las modificaciones en el transcurso de las obras respecto de licencia urbanística corresponde a la Junta de Gobierno Local, según el Decreto de Alcaldía núm 2222 de 25 de junio de 2023 de delegación de competencias a favor de la Junta de Gobierno por ser el órgano con competencia para el otorgamiento de la licencia originaria de conformidad con lo establecido en el artículo 156.2 LUIB.

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable y, habida cuenta que (i) obra en el expediente informe técnico favorable, respecto de las modificaciones en el transcurso de las obras y (ii) que las mismas son conformes y compatibles con la licencia otorgada y (iii) que éstas son conforme a la ordenación urbanística aplicable;

Vista la propuesta de resolución PR/2026/810 de 13 de febrero de 2026.

**Acuerdo:**

**Primero.- AUTORIZAR las Modificaciones en el Transcurso de las obras**, según documentación aportada con RGE 2025-E-RE-18475 consistente en documento de modificaciones introducidas durante el trascurso de las obras expedido por la dirección facultativa de las mismas, en el cual se hace constar que durante las obras se han producido modificaciones del proyecto autorizado, las cuales son acordes a las condiciones de la licencia otorgada y no suponen variación de los parámetros autorizados, dicho documento se aporta con visado del COAIB nº 13/01938/25 de fecha 01/10/2025, y planos de estado final de obras con visado colegial del COAIB nº 13/01938/25 de fecha 01/10/2025.**COMPATIBLES y/o SIN VARIACIÓN de parámetros urbanísticos** máximos autorizados respecto a la licencia urbanística para construcción de vivienda unifamiliar con anexo y piscina en suelo rústico, en [REDACTED]

**Segundo.- INFORMAR** al interesado que la autorización de las modificaciones en el transcurso de las obras que aquí nos ocupa es presupuesto previo necesario para la obtención del certificado final de obra municipal, el cual se deberá tramitar, en su caso una vez resueltas las modificaciones que aquí se autorizan.

**Tercero.- INDICAR** al interesado que los informes técnicos municipales referidos en el presente escrito son los siguientes:

Descripción	Url de verificación
Informe técnico favorable de fecha 5 de febrero de 2026	<a href="https://santantoni.sedelectronica.es/doc">https://santantoni.sedelectronica.es/doc</a> [REDACTED]



**Cuarto.- NOTIFICAR** la presente resolución al interesado con indicación de los recursos pertinentes.

**Documentos anexos:**

- Anexo 4. 13568\_2025 CFO\_MTO\_VIVIENDA UNIFAMILIAR FAV

**Votación y acuerdo:**

Sometido el asunto a votación, **la Junta de Gobierno Local aprueba el acuerdo transcrito** por unanimidad de los miembros presentes.

**5. Expedient 5229/2016. Atorgament de llicència urbanística per a ampliació de xarxa subterrània de baixa tensió en sòl rústic.**

**Hechos y fundamentos de derecho:**

En relación con el expediente de licencia urbanística, que ante este Ayuntamiento se tramita, con motivo de la solicitud formulada por la entidad LIEBELT SHORT, S.L. con C.I.F.B07067309 para la ampliación de red subterránea de baja tensión en Polígono 5, parcelas 52, Tanques de s'Hereu – Santa Agnès de Corona - Sant Antoni de Portmany, en base a los siguientes,

**ANTECEDENTES**

**Primero.-** En fecha 20 de octubre de 2016, 12 de mayo de 2023 y 25 de septiembre de 2025,, mediante registros núm. 17.921 3.871 y 18.186 respectivamente los señores Antonio Moreno Martínez con el número de D.N.I. \*\*\*80.14\*\* y Francisco Moragues Costa con el número de D.N.I. n.º \*\*\*59.96\*\* como ingenieros representantes de la entidad LIEBELT SHORT, S.L. con C.I.F. B07067309 presentan solicitud de licencia urbanística para la ampliación de red subterránea de baja tensión en Polígono 5, parcelas 52, Tanques de s'Hereu – Santa Agnès de Corona - Sant Antoni de Portmany mediante la presentación de 1. Proyecto ampliación de red de baja tensión subterránea desde E.T. Pou d'en Vinya, n.º 31.405, redactado por Antonio Moreno Martínez, sin visar de fecha 12-mayo-2023. (R.G.E. n.º 3.871 de fecha 12-mayo-2023).

**Segundo.-** En fecha 23 de septiembre de 2025 se procede a remitir oficio a la Direcció General d' Espais Naturals i Biodiversitat (Gestió Forestal) solicitando la emisión de informe preceptivo por la afección a APR de incendios y obra en el expediente informe de 15 de octubre de 2025 (registro de entrada núm. 2025-E-RC-8488) de la Directora General de Medi Natural i Gestió Forestal favorable con las prescripciones que se indican.

**Tercero.-** Obran en Expediente 1091/2015 de Licencia Urbanística de demolición el cual cuenta con certificado final de obra municipal en expediente 3678/2019. Obra en expediente 5404/2015 licencia para reforma y rehabilitación de vivienda unifamiliar que cuenta con certificado final de obra en expediente 10803/2025.

**Cuarto.-** En fecha 25 de septiembre de 2025, mediante registro núm. 2025-E-RE-18186 la interesadaa presenta una carta explicativa por la que aclara que se trata de un proyecto de electrificaci6in para una sola vivienda y no para dos como se había entendido inicialmente.



**Quinto.-** En fecha 6 de octubre de 2025 mediante registro núm. 2025-E-RC-8189 tiene entrada retorno de la documentación por el Consell d'Eivissa en relación a la petición de declaración de interés general por entenderse que el proyecto tiene como objeto dos viviendas. No obstante de lo que se desprende del informe de los Servicios Técnicos municipales se comprueba que se trata de la electrificación de una vivienda motivo por el que no resulta necesaria la declaración de interés general previa.

**Sexto.-** En fecha 5 de febrero de 2026 los Servicios Técnicos municipales emiten informe técnico, que se adjunta, cuyo contenido constituye parte de este escrito y se ha de entender aquí reproducido mediante la indicación de la url de verificación <https://santantoni.sedelectronica.es/doc/>

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**Primero.-** Legislación aplicable:

- La Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears. (LUIB).
- Art. 53 y 54 del Plan general de ordenación urbanística de Sant Antoni de Portmany de 1987 (BOCAIB núm. 90, de 21-07-1987 y BOIB núm. 117, de 29-09-2001, PGOU 1987)
- Art. 39 y 40 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE núm. 27 de 31-enero-1979, Reglamento de gestión urbanística RGU)
- Los artículos 178.1.b), 179.2.a), y siguientes de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, Municipal y de Régimen Local de las Illes Balears.
- El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.
- Los artículos 26.1.b) y 100 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- El Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

**Segundo.-** El artículo 146.1.LUIB dispone:

*“// 1. Estará sujeta a licencia urbanística municipal previa, siempre que no estén sujetos al régimen previsto en el artículo 148 de la presente ley, la realización de los siguientes actos:*

*(...)*

*o) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o de cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.”*

Comprobado como ha sido por los Servicios Técnicos municipales en informe aquí transcrito que la licencia urbanística pretendida es acorde al ordenamiento jurídico, procede el otorgamiento de la misma con el cumplimiento de todas las condiciones establecidas por los Técnicos municipales en informe referido y obrante en el expediente.

**Tercero.-** La competencia corresponde a la Junta de Gobierno Local, según decreto de Alcaldía núm 2222 de 25 de junio de 2023 de delegación de competencias a favor de la Junta de Gobierno



Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable, y puesto que (i) obra en el expediente informe técnico favorable, y (ii) que la licencia pretendida es conforme con la ordenación urbanística

Vista la propuesta de resolución PR/2026/812 de 13 de febrero de 2026.

#### **Acuerdo:**

**Primero.- OTORGAR** la entidad LIEBELT SHORT, S.L. con C.I.F.B07067309 **licencia urbanística para la ampliación de red subterránea de baja tensión** en Polígono 5, parcelas 52, Tanques de s' Hereu – Santa Agnès de Corona - Sant Antoni de Portmany, según Proyecto ampliación de red de baja tensión subterránea desde E.T. Pou d'en Vinya, n.º 31.405, redactado por Antonio Moreno Martínez, sin visar de fecha 12-mayo-2023. (R.G.E. n.º 3.871 de fecha 12-mayo-2023). y documentación adjunta, informados favorablemente por los Servicios Técnicos municipales en informe adjunto, con indicación de que se entiende otorgada a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.

**Segundo.- CONSIDERAR** que esta licencia se concede **supeditada al cumplimiento de las prescripciones del informe técnico** antes transcrito.

**Tercero.- APROBAR** las correspondientes **liquidaciones** en concepto de **tasa** por licencias urbanísticas núm 202601374 que asciende a **575,27** euros, liquidación núm. 202601373 **impuesto de construcciones, instalaciones y obras** que asciende a **5.116,21** euros y una **fianza** para reposición de bienes públicos liquidación núm que asciende a **\*\*31.946,35 \*\***euros (pendiente), que deberán ser satisfechas previo a la retirada de la licencia.

**Cuarto.-INDICAR** al interesado que el **plazo máximo para iniciar las obras será de SEIS meses y el plazo máximo para ejecutarlas será de TREINTA Y SEIS meses**. Las personas titulares de una licencia urbanística tendrán derecho a obtener una **prórroga** tanto del plazo de inicio como del plazo de finalización de las obras, y lo obtendrán, en virtud de la ley, por la mitad del plazo de que se trate, si la solicitan de forma justificada y, en todo caso, antes de agotarse los plazos establecidos. También tendrán derecho a obtener una **segunda y última prórroga**, si la solicitan de una manera justificada. **La licencia urbanística caducará** si al acabar los plazos establecidos en este título o en sus prórrogas, no se han empezado o no se han acabado las obras, lo cual deberá ser declarado por este Ayuntamiento.

**Quinto.- AVISAR** al interesado que, con carácter previo a la retirada de la licencia, tendrán que aportarse los **asumes de la dirección facultativa y el nombramiento de empresa constructora**.

**Sexto.- INFORMAR** al interesado que el **inicio** de cualquier obra o uso al amparo de la licencia requerirá, en todo caso, la **comunicación al Ayuntamiento con al menos 10 días de antelación**.

**Séptimo.- INDICAR** al interesado que, una vez finalizadas las obras tendrá que presentarse la correspondiente solicitud de certificado final de obra firmado por el director de la obra, acompañado de fotografías del antes y después, y cualquier documento de conformidad de la compañía eléctrica receptora de las mismas momento en el que este Ayuntamiento comprobará que la ejecución de las actuaciones se corresponden con la licencia aquí otorgada.

**Octavo.- INDICAR** que los informes técnicos municipales referidos en el presente escrito son los siguientes:



Descripción	Url de verificación
Informe técnico favorable de fecha 5 de febrero de 2026	<a href="https://santantoni.sedelectronica.es/doc/">https://santantoni.sedelectronica.es/doc/</a> [REDACTED]

**Noveno.- NOTIFICAR** la presente resolución al interesado con indicación de los recursos pertinentes.

**Documentos anexos:**

- Anexo 5. 5229\_2016\_Informe técnico\_FAV

**Votación y acuerdo:**

Sometido el asunto a votación, **la Junta de Gobierno Local aprueba el acuerdo transcrito** por unanimidad de los miembros presentes.

**7. Expedient 5282/2019. Declaració de compatibilitat i compliment normatiu de projecte per a la construcció de nau destinada a la implantació d'una activitat de supermercat en règim d'autoservei en sòl urbà tipus gran superfície.**

**Hechos y fundamentos de derecho:**

En relación con el expediente número 5382/2019 de Licencia urbanística, que ante este Ayuntamiento se tramita con motivo de la solicitud formulada por el señor Jordi Mulá Casagran con DNI núm. \*\*\*3024\*\* en nombre y representación de la mercantil ALDI REAL ESTATE S.L.U. con CIF núm. B02883791 de licencia urbanística para las obras de construcción de nave destinada a supermercado en régimen de autoservicio, con nombre comercial ALDI sito en Avenida de Portmany, 23-25 – Sant Antoni de Portmany en base a lo siguientes:

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.** En fecha 4 de diciembre de 2019 mediante registro núm. 2019-E-RE-5527 el señor Jordi Mulá Casagran con DNI núm. \*\*\*3024\*\* en nombre y representación de la mercantil ALDI SUPERMERCADOS S.L. con CIF núm. B62409065 (actual titular ALDI REAL ESTATE S.L.U. con CIF núm. B02883791) de licencia urbanística para las obras de construcción de edificación destinada a supermercado en régimen de autoservicio, con nombre comercial ALDI sito en Avenida de Portmany, 23-25 – Sant Antoni de Portmany.

**Segundo.** En fecha 10 de enero de 2020 mediante registro núm. 2020-E-RE-127 la interesada presenta documentación relativa a la evaluación ambiental.

**Tercero.-** En fecha 28 de mayo de 2021 los Servicios Técnicos municipales emiten informe favorable a la evaluación ambiental que obra en el expediente y que cuenta con la siguiente url de verificación <https://santantoni.sedelectronica.es/doc/> [REDACTED]

**Cuarto.-** En fecha 4 de junio de 2021 mediante registro núm. 2021-S-RE-3014 se remite oficio a la Consellería competente en materia de medio ambiente a fin de que emitan pronunciamiento sobre el impacto ambiental del proyecto.



**Quinto.-** En fecha 7 de julio de 2021 mediante registro núm. 2021-E-RC-5240 tiene entrada oficio de la Dirección General de comercio (CAIB) por el que se pone en conocimiento que no obra ante tal administración solicitud de autorización autonómica para instalación de gran establecimiento comercial.

**Sexto. -** En fecha 29 de diciembre de 2021 mediante registro núm. 2021-E-RC-9937 tiene entrada de la Consejería de Medio Ambiente y Territorio resolución de 20 de diciembre de 2021 del Presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares sobre el impacto ambiental del proyecto con prescripciones.

**Séptimo.-** En fecha 19 de mayo de 2023 mediante registro núm .2023-E-RE-4190 se aporta por el interesado documentación adicional al expediente en respuesta a requerimiento realizado al interesado por la Dirección General de Recursos Hídricos.

**Octavo.-** En fecha 5 de julio de 2024 mediante registro núm. 2024-E-RE-3852 se aporta documentación adicional al expediente (Projecte bàsic integrat de construcció d'una nau per a ús de supermercat en règim d'autoservei (Maig 2023) )así como solicitud de licencia de agrupación y segregación o innecesariedad de la misma lo cual se tramita en expediente 4083/2024.

**Noveno.-** En fecha 27 de julio de 2024 mediante registro núm. 2024-E-RE-11681 se presenta documentación modificada relativa al estudio hidráulico que va a solicitar la Dirección General de Recursos Hídricos.

**Décimo.-** Obra en expediente 4356/2019 Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 22 por el que otorga a la entidad ALDI SUPERMERCADOS, S.L., con C.I.F. núm. B-62409065 licencia urbanística para la dotación de servicios y acceso a parcelas catastrales [REDACTED] i [REDACTED] sitas en Avda Portmany 23 y 25, de esta localidad, para alcanzar la condición de solar, según proyecto refundido de dotación de servicios y acceso a las parcelas [REDACTED] y [REDACTED] para alcanzar la condición de solar, en parcelas sitas en Avda Portmany 23 y 25, de esta localidad, firmado de marzo de 2020 y y estudio de evaluación de la movilidad generada por la implantación de un supermercado ALDI a las catastrales [REDACTED] y [REDACTED] T.M. Sant Antoni de Portmany de fecha septiembre de 2019 y documentación anexa de junio de 2021, todo ello redactado por el ingeniero de caminos, canales y puertos y Urbanista Xavier Frígola Mercader, con el número de colegiado 19.014.

**Décimo.- primero.-** Obra en expediente 4356/2019 Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 19 de octubre de 2023 por el que se autorizan las modificaciones en el transcurso de las obras según documentación "Modificació durant el transcurs de les obres del projecte de dotació de serveis i accés a les cadastrals [REDACTED] i [REDACTED] per assolir la condició de solar" y la documentación gráfica anexa, de fecha julio de 2023, sin visar y redactado por D. Xavier Frígola Mercader, Ingeniero de caminos y urbanista con número de colegiado 19.014, compatibles y/o sin variación de parámetros urbanísticos máximos autorizados respecto a la licencia otorgada mediante Acuerdo de Junta de Gobierno en fecha 22 de diciembre de 2021 a la entidad ALDI SUPERMERCADOS, S.L., con C.I.F. núm. B-62409065.

**\*\*Décimo-segundo. -\*\***Obra en expediente 6290/2022 certificado final de obra respecto de la licencia licencia urbanística para la dotación de servicios y acceso a parcelas catastrales [REDACTED] [REDACTED] sitas en Avda Portmany 23 y 25, de esta localidad, para alcanzar la condición de solar, otorgada en expediente 4356/2019.





## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**Primero.** Legislación aplicable:

- Ley 11/2014, de 15 de octubre, de Comercio de les Illes Balears. (Ley 11/2014)
- – La Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB)
- La Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears. (Ley 7/2013).
- Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany, aprobado definitivamente en fecha de 2 de junio de 1987 (BOCAIB número 90, de 21 de julio de 1987) y sus modificaciones. (PGOU).
- • Plan Territorial Insular de Eivissa y Formentera aprobado definitivamente por el pleno del Consell Insular d'Eivissa i Formentera el 21 de marzo de 2005 (BOCAIB núm. 50, de 31 de marzo) y sus modificaciones. (PTI).
- – Los artículos 178.1.b), 179.2.a), y siguientes de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, Municipal y de Régimen Local de las Illes Balears.
- El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.
- Los artículos 26.1.b) y 100 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- El Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

**Segundo.** - De conformidad con lo dispuesto en el artículo 146. 1d) de la LUIB, queda sujeto a la preceptiva licencia urbanística, entre otros, *“d) Las obras de construcción y de edificación de nueva planta, y cualquier intervención en los edificios existentes, siempre que les sea exigible proyecto técnico de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. En estos casos, las licencias contendrán necesariamente la previsión del número de viviendas o de establecimientos. Se entenderán por intervenciones en los edificios existentes las definidas como tales en el Código técnico de la edificación.”*

El artículo 151 LUIB dispone:

*La ordenación del procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas municipales se ajustará a las siguientes reglas:*

*1. La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo que se pretendan realizar, mediante el oportuno documento que, cuando corresponda, será un proyecto técnico. Cuando se trate de un proyecto de edificación, el contenido y las fases se ajustarán a las condiciones establecidas en el Código técnico de la edificación para estos proyectos, que será redactado por personal técnico competente según lo que establezca la normativa estatal vigente.*

*2. Junto con la solicitud se aportarán las autorizaciones o los informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia. Asimismo, cuando el acto suponga la ocupación o la utilización del dominio público, se aportará la autorización o la concesión de la administración titular de este.*



3. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y de la ordenación urbanísticas vigentes en el momento de otorgarlas, siempre que se resuelvan en plazo. Si se resolvieran fuera de plazo, se otorgarían de acuerdo con la normativa vigente en el momento en que se tuvieron que resolver. En todo caso, **constará en el procedimiento el correspondiente informe técnico y jurídico sobre la adecuación del acto pretendido en estas previsiones.**

**Tercero-** El artículo 25 LUIB dispone:

1. Tendrán la consideración de solar los terrenos clasificados como suelo urbano que sean aptos para la edificación, según la calificación urbanística, y cumplan los siguientes requisitos:

a) Linden con espacio público.

b) Dispongan efectivamente, **a pie de la alineación de la fachada de la parcela colindante con espacio público**, de los servicios urbanísticos fijados por el planeamiento urbanístico y, como mínimo, de los **básicos señalados en el artículo 22 de la presente ley**. Cuando la parcela linde con más de un espacio público, el requisito de los servicios de suministro y evacuación sólo será exigible en uno de ellos. El simple hecho de que el terreno linde con carreteras y vías de conexión interlocal o con vías que delimiten el suelo urbano no implicará que el terreno tenga la condición de solar.

c) Tengan señaladas las alineaciones y las rasantes, en el caso de que el planeamiento urbanístico las defina.

d) No hayan sido incluidos en un ámbito sujeto a actuaciones urbanísticas pendientes de desarrollo.

e) Se hayan cedido, en su caso, los terrenos exigidos por el planeamiento para destinarlos a espacios públicos con vistas a regularizar alineaciones o a completar la red viaria.

2. Tener la condición de solar será requisito imprescindible para que se pueda otorgar la licencia de edificación. **No obstante, excepcional y motivadamente, se podrán autorizar la edificación y la urbanización simultáneas en los términos que se establezcan reglamentariamente o, en su defecto, en el plan general o en los planes de ordenación detallada, en los supuestos contenidos en las letras a), b) y d) del artículo 23.2 de la presente ley.**

Por su parte, el artículo 22.1 LUIB determina cuáles serán los servicios urbanísticos básicos a los que se refiere el artículo 25 para alcanzar la condición de solar, y así dispone:

“Los servicios urbanísticos básicos estarán constituidos por las siguientes redes de infraestructura:

a) Viaria, pavimentada debidamente con, en su caso, aceras encintadas y que tenga un grado de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica.

b) Abastecimiento de agua.

c) Suministro de energía eléctrica.

d) Alumbrado público.

e) Saneamiento de aguas residuales.”



La parcela, según han analizado los Servicios Técnicos municipales, ostenta la condición de solar puesto que obra en expediente 4356/2019 Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 22 por el que otorga a la entidad ALDI SUPERMERCADOS, S.L., con C.I.F. núm. B-62409065 licencia urbanística para la dotación de servicios y acceso a parcelas catastrales [REDACTED] i [REDACTED] sitas en Avda Portmany 23 y 25, de esta localidad, para alcanzar la condición de solar, según proyecto refundido de dotación de servicios y acceso a las parcelas [REDACTED] y [REDACTED] para alcanzar la condición de solar, en parcelas sitas en Avda Portmany 23 y 25, de esta localidad, firmado de marzo de 2020 y estudio de evaluación de la movilidad generada por la implantación de un supermercado ALDI a las catastrales [REDACTED] y [REDACTED] T.M. Sant Antoni de Portmany de fecha septiembre de 2019 y documentación anexa de junio de 2021, todo ello redactado por el ingeniero de caminos, canales y puertos y Urbanista Xavier Frígola Mercader, con el número de colegiado 19.014 y Obra en expediente 6290/2022 certificado final de obra respecto de la licencia urbanística para la dotación de servicios y acceso a parcelas catastrales [REDACTED] i [REDACTED] sitas en Avda Portmany 23 y 25, de esta localidad, para alcanzar la condición de solar, otorgada en expediente 4356/2019.

Se pone de manifiesto que se ha procedido a la solicitud ante el registro de la propiedad para la inscripción de la agrupación de las parcelas [REDACTED] i [REDACTED] y segregación de la porción de suelo rústico calificado por planeamiento. **Se deberá recordar al interesado el deber de aportación junto con el proyecto de ejecución de la regularización efectiva de la parcela agrupada y segregada la parte rústica.**

**Cuarto.-** En cuanto al procedimiento para la autorización de instalación de gran establecimiento comercial.

El artículo 13 de la Ley 11/2014 dispone:

*“1. Se requiere autorización única para las siguientes actuaciones:*

*a) La implantación y la ampliación de las instalaciones destinadas a establecimientos del tipo gran establecimiento comercial.*

*b) La apertura o la ampliación de los establecimientos individuales situados dentro de los mercados municipales si tienen una superficie útil para la exposición y venta que supere los límites establecidos en el artículo 12.*

**2. El procedimiento para el otorgamiento de la autorización se tramita ante la dirección general competente en materia de comercio e integra la intervención de la administración urbanística y del resto de administraciones con competencias sectoriales afectadas.**

El artículo 14 de la Ley 11/2014 dispone:

*“1. Para la obtención de la autorización a que hace referencia el artículo anterior, las personas o entidades interesadas tienen que presentar una solicitud de autorización comercial mediante el formulario normalizado, acompañada de la documentación que se establezca reglamentariamente.*

*2. El establecimiento se tiene que situar en una parcela que tenga la clasificación de suelo urbano de acuerdo con el planeamiento urbanístico municipal y tenga la condición de solar.*



3. El establecimiento tendrá que contar **con el informe favorable del ayuntamiento respecto de su incidencia en las infraestructuras y los servicios públicos**. También será necesario el informe favorable del consejo insular respectivo sobre la incidencia en las infraestructuras y los servicios públicos supramunicipales. Estos informes podrán imponer la adopción de medidas compensadoras sobre las externalidades negativas que genere la implantación o la ampliación del gran establecimiento comercial.

4. La instrucción del procedimiento tiene que incluir los trámites que se determinen reglamentariamente a los cuales tiene que poner fin una resolución motivada dictada por el consejero competente en materia de comercio.

5. El plazo para dictar y notificar la resolución es de tres meses. Una vez transcurrido este plazo, la autorización se entenderá estimada. El plazo podrá ser objeto de suspensión de acuerdo con la legislación de procedimiento administrativo.

6. La solicitud iniciadora del procedimiento regulado en este artículo, para la instalación o la ampliación de gran establecimiento comercial, da lugar a la exigencia de la tasa correspondiente

Por su parte la Disposición Transitoria 4ª de la Ley 11/2014 dispone:

“1. En tanto no se desarrolle reglamentariamente el procedimiento de concesión de las autorizaciones reguladas en el artículo 13, la solicitud iniciadora del procedimiento irá acompañada, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 14, de la siguiente documentación:

a) Proyecto técnico de actividad, junto con una memoria descriptiva referida a las características del establecimiento, su ubicación y la distribución de la superficie útil comercial, que irá acompañado de planos generales y de la documentación exigible para la autorización de la actividad de acuerdo con la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears.

b) Informe del ayuntamiento competente en el que se acredite que el establecimiento proyectado se ubicará en una parcela con clasificación de suelo urbano de acuerdo con el planeamiento urbanístico municipal, como también la condición de solar.

c) Documento acreditativo del abono del importe de la tasa correspondiente.

d) Cualquier otra que se establezca legal y reglamentariamente.

2. La instrucción del procedimiento incluirá, al menos, los siguientes trámites:

a) Informe favorable del ayuntamiento competente sobre la instalación y las obras del establecimiento. Este informe tiene el contenido y la consideración de título habilitante de la instalación y de las obras a efectos de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears, ya mencionada. Respecto al procedimiento que debe llevarse a cabo para elaborar este informe sobre la instalación y las obras del establecimiento, el ayuntamiento competente se considera el órgano sustantivo a todos los efectos, y en especial para llevar a cabo la tramitación de evaluación de impacto ambiental ante la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears, cuando sea necesario. Por lo tanto, el ayuntamiento competente no podrá emitir el informe sobre la instalación y las obras del establecimiento sin haber efectuado antes los trámites necesarios y esenciales que según la normativa sean inherentes a este procedimiento de instalación y obras, y en especial sin que este



*ayuntamiento haya efectuado, en su caso, el trámite de evaluación de impacto ambiental mencionado ante la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears y haya obtenido el resultado y así lo recoja en el informe mencionado.*

*b) Informe favorable del ayuntamiento competente sobre la incidencia del proyecto en las infraestructuras y los servicios públicos de ámbito municipal.*

*c) Informe favorable del consejo insular competente sobre la incidencia del proyecto en las infraestructuras y los servicios públicos de carácter supramunicipal.*

*El procedimiento quedará suspendido hasta la recepción del informe al que se refiere la letra a) anterior.*

*Los informes a que se refieren las letras b) y c) anteriores podrán condicionar su carácter favorable a la adopción de medidas compensadoras de las externalidades negativas que genere la implantación o la ampliación de un gran establecimiento comercial.”*

Obra en el expediente (i) informe técnico municipal que concluye la adecuación de las infraestructuras y servicios públicos necesarios; (ii) informe técnico municipal de adecuación del proyecto a la normativa urbanística de aplicación y planeamiento municipal; (iii) informe técnico municipal adecuación del proyecto a la normativa de actividades.

Se ha constatado que obran en el expediente los informes sectoriales exigidos por la normativa de aplicación, esto es, (i) resolución de 20 de diciembre de 2021 del Presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares sobre el impacto ambiental del proyecto con prescripciones. (ii) Resolución del 12 de diciembre de 2025 del director general de Recursos Hídricos por la que se autoriza el «Projecte bàsic d'obra amb projecte preliminar d'activitats d'establiment comercial per a ús de supermercat» con prescripciones. (iii) Resolución 202600072 del Conseller executiu del Departament de Territori, Ordenació Turística, Mobilitat, Infraestructures Viàries i Lluita contra l'Intrusisme sobre el proyecto y estudio de movilidad con prescripciones.

Se puede concluir que obran en el expediente los informes favorables referidos en la Disposición Transitoria 4ª de la Ley 11/2014 y se ha comprobado que el el proyecto cumple con la normativa urbanística y de actividades y visto que obra la documentación referida se puede concluir que el expediente es apto para su remisión a la Dirección General de Comercio a efectos de que se emita la autorización correspondiente.

**Quinto.-** La competencia corresponde a la Junta de Gobierno Local, según Decreto de Alcaldía núm 2222 de 25 de junio de 2023 de delegación de competencias a favor de la Junta de Gobierno.

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable y, habida cuenta que (i) obran en el expediente informes técnicos favorable al proyecto y demás informes y autorizaciones sectoriales y (ii) que el expediente se encuentra completo;

Vista la propuesta de resolución PR/2026/847 de 17 de febrero de 2026.

#### **Acuerdo:**

**Primero. - DECLARAR** que el PROJECTE BÀSIC D'OBRA AMB PROJECTE PRELIMINAR D' ACTIVITATS D'ESTABLIMENT COMERCIAL PER A ÚS DE SUPERMERCAT (JULIOL 2024)



redactado por el ingeniero Jordi Mula Casagram firmado digitalmente en fecha 31 de julio de 2024 y demás documentación adjunta presentada mediante registro núm. 2024-E-RE-11681 por la entidad ALDI REAL ESTATE S.L.U. con CIF núm. B02883791 para la construcción de nave destinada a supermercado en régimen de autoservicio, con nombre comercial ALDI sito en Avenida de Portmany, 23-25 – Sant Antoni de Portmany **es compatible con la ordenación urbanística y de actividades** según informes técnicos municipales adjuntos y cuenta con las autorizaciones e informes sectoriales exigidos siendo éstas las siguientes (i) resolución de 20 de diciembre de 2021 del Presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares sobre el impacto ambiental del proyecto con prescripciones. (ii) Resolución del 12 de diciembre de 2025 del director general de Recursos Hídricos por la que se autoriza el «Projecte bàsic d'obra amb projecte preliminar d'activitats d'establiment comercial per a ús de supermercat» con prescripciones. (iii) Resolución 2026000072 del Conseller executiu del Departament de Territori, Ordenació Turística, Mobilitat, Infraestructures Viàries i Lluita contra l'Intrusisme sobre el proyecto y estudio de movilidad con prescripciones.

**Segundo. - APROBAR los informes favorables municipales siguientes;** (i) informe técnico municipal favorable de 19 de marzo de 2025 e informe de aclaración de fecha 28 de noviembre de 2025 por el en el que se informa favorable el proyecto en lo que se refiere a las infraestructuras y los servicios públicos municipales (ii) informe técnico municipal de fecha de 29 de marzo de 2025 por el que se informa favorable el proyecto por adecuarse a la normativa urbanística de aplicación y planeamiento municipal en cuanto a las obras y los usos proyectados; (iii) informe técnico municipal de 21 de enero de 2026 de adecuación del proyecto a la normativa de actividades y, en consecuencia, **DECLARAR** que se ha seguido municipalmente la tramitación correspondiente prevista en la Disposición Transitoria 4ª de la Ley 11/2014, de 15 de octubre, de Comercio de las Islas Baleares en relación al artículo 13 y 14 del mismo texto normativo **y ACORDAR la remisión de los referidos informes favorables así como las autorizaciones e informes sectoriales obrantes en el expediente así como el proyecto completo a la Dirección General de Comercio** a los fines de que proceda con la autorización para la implantación de la actividad del establecimiento comercial destinado a supermercado en régimen de autoservicio, con nombre comercial ALDI sito en Avenida de Portmany, 23-25 – Sant Antoni de Portmany.

**Tercero. - DECLARAR que la presente resolución aprobatoria de los informes municipales antes referidos tiene el contenido y la consideración de título habilitante de la instalación y de las obras a efectos de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears** y, en consecuencia, una vez se emita en su caso la autorización por la Dirección General de Comercio de las Islas Baleares, **INDICAR** a los interesados que **una vez obtenida la autorización emitida por la Administración competente en materia de comercio**, se establece el deber de presentar por el interesado ante este Consistorio, en el plazo de **NUEVE MESES**, el correspondiente **PROYECTO DE EJECUCIÓN** debidamente visado y ajustado a las determinaciones del proyecto básico que incluirá la anotación registral de la agrupación y segregación de las parcelas objeto del proyecto.. La no presentación de este proyecto, en el plazo indicado, podrá conllevar la la incoación para la declaración de caducidad y extinción de los efectos de la licencia, previa audiencia del titular de la misma.

**Cuarto.- RECORDAR** al interesado el deber de cumplimiento de las condiciones referidas en los informe técnicos municipales adjuntos **EN ESPECIAL** las prescripciones previstas en ; (i) resolución de 20 de diciembre de 2021 del Presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares sobre el impacto ambiental del proyecto con prescripciones; (ii) Resolución del 12 de diciembre de 2025 del director general de Recursos Hídricos por la que se autoriza el «Projecte bàsic d'obra amb projecte preliminar d'activitats d'establiment comercial per a ús de supermercat» con prescripciones. (iii) Resolución 2026000072 del Conseller executiu del Departament de Territori, Ordenació Turística,



Mobilitat, Infraestructures Viàries i Lluita contra l'Intrusisme sobre el projecto y estudio de movilidad con prescripciones.

**Quinto.- APROBAR las siguientes liquidaciones:**

Núm. de liquidación	Tipo de ingreso	Importe
201908256/0	Tasa Licencia urbanística construcción	2.603,93 euros (Pagada)
202601508/0	ICIO licencia urbanística construcción	23.146,00 euros (Pendiente)
201908237/0	Tasa actividad permanente mayor	4.000 euros (Pagada)

**Sexto.- INDICAR** que los informes técnicos municipales referidos en el presente escrito son los siguientes:

Descripción	Url de verificación
Informe técnico municipal de 19 de marzo de 2025 sobre las infraestructuras y servicios públicos	<a href="https://santantoni.sedelectronica.es/doc/ [REDACTED]">https://santantoni.sedelectronica.es/doc/ [REDACTED]</a>
Informe técnico favorable de 28 de noviembre de 2025 de aclaración del informe de 19 de marzo de 2025 sobre las infraestructuras y los servicios públicos.	<a href="https://santantoni.sedelectronica.es/doc/ [REDACTED]">https://santantoni.sedelectronica.es/doc/ [REDACTED]</a>
Informe técnico municipal de 29 de marzo de 2025 adecuación a la normativa urbanística de aplicación y planeamiento municipal	<a href="https://santantoni.sedelectronica.es/doc/ [REDACTED]">https://santantoni.sedelectronica.es/doc/ [REDACTED]</a>
Informe técnico municipal de 21 de enero de 2026 en materia de actividades	<a href="https://santantoni.sedelectronica.es/doc/ [REDACTED]">https://santantoni.sedelectronica.es/doc/ [REDACTED]</a>

**Séptimo.-NOTIFICAR** la presente resolución a los interesados a los efectos legales oportunos.

En Sant Antoni de Portmany

**Documentos anexos:**

- Anexo 6. 5282\_2019\_Informe técnico
- Anexo 7. 5282\_2019\_Informe técnico aclaración
- Anexo 8. Informe Comerç ALDI (5282-2019)
- Anexo 9. 5282-2019\_Informe\_Actividad SUPERMERCADO ALDI

**Votación y acuerdo:**

Sometido el asunto a votación, **la Junta de Gobierno Local aprueba el acuerdo transcrito por unanimidad de los miembros presentes.**



**8. Expedient 5583/2018. Rectificació d' errada en la resolució de llicència urbanística per a construcció d'habitatge unifamiliar en sòl rústic i declaració d'adequació de projecte d'execució al bàsic rectificat.**

**Hechos y fundamentos de derecho:**

En relación con el expediente de licencia urbanística que ante este Ayuntamiento se tramita con motivo de la solicitud formulada por la señora Ana Soledad Navarro Gea con DNI \*\*\*3291\*\*, en representación de la señora [REDACTED] con NIE \*\*\*\*6984,\* para la construcción de vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico con anexo y piscina en la finca [REDACTED] otorgada como fue la misma mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 16 de enero de 2025 al proyecto básico, presentado como ha sido proyecto de ejecución y constatado como ha sido un error material respecto del cuarto técnico soterrado bajo la pérgola y el aljibe de pluviales, actuaciones que no se encontraban definidas ni representadas gráficamente en el proyecto básico autorizado por este Ayuntamiento pero sí en el proyecto que fue autorizado por la CIOTUPHA como presupuesto para el otorgamiento de la licencia, esto es Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 16 de enero de 2025, de otorgamiento de licencia, en base a los siguientes,

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.** En fecha 16 de enero de 2025 la Junta de Gobierno Local adopta Acuerdo por el que otorga a la señora [REDACTED] con NIE \*\*\*\*6984,\* licencia urbanística para la construcción de vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico con anexo y piscina en la [REDACTED] según Proyecto básico sin visar, redactado por la arquitecto Ana Navarro Gea, colegiada n.º 952077 del COAIB, para la construcción de vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico con anexo y piscina en la finca 2.837N situada en Polígono 8, Parcela 43, Benimussa, término municipal de Sant Antoni de Portmany, por cumplir con la normativa urbanística de aplicación. Promotor Doña [REDACTED] con NIE [REDACTED] 6984-[REDACTED] Superficie construida: 282,06 m². Presupuesto: 403.620,00€. Superficie registral de la finca 20.363,00 m².

**Segundo.-** En fecha 10 de septiembre de 2025 mediante registro núm. 2025-E-RE-17265 se presenta proyecto de ejecución. ("PROYECTO DE EJECUCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON ANEXO Y PISCINA" redactado por la misma técnica representante, arquitecto colegiado n.º 702.651 del COAIB.)

**Tercero.-** En fecha 21 de noviembre de 2025 mediante registro núm. 2025-S-RE-19926 los Servicios Técnicos municipales realizan requerimiento sobre las deficiencias detectadas.

- En fecha 11 de diciembre de 2025 mediante registro núm. 2025-E-RE-23203 se aporta documentación en respuesta al requerimiento. ("PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN SUELO RÚSTICO CON ANEXO Y PISCINA" en respuesta al requerimiento formulado por los SS.TT. Municipales.)

**Cuarto.-** En fecha 22 de diciembre de 2025 mediante registro núm. 2025-S-RE-22103 los Servicios Técnicos municipales realizan requerimiento sobre las deficiencias detectadas.

- En fecha 23 de enero de 2026 mediante registro núm. 2026-E-RE-1229 se aporta documentación en respuesta al requerimiento.



**Quinto.-** En fecha 5 de febrero de 2026 los Servicios Técnicos municipales (arquitecto con contrato de servicios Pedro Alberto Guillén Pachón) emiten informe técnico que se adjunta, cuyo contenido constituye parte de este escrito y se ha de entender aquí reproducido mediante la indicación de la url de verificación <https://santantoni.sedelectronica.es/doc/██>

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**Primero.-** Legislación aplicable:

- La Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB).
- La Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears. (Ley 7/2013).
- Plan general de ordenación urbanística de Sant Antoni de Portmany de 1987 (BOCAIB núm. 90, de 21-07-1987 y BOIB núm. 117, de 29-09-2001, PGOU 1987) y sus modificaciones.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE núm. 27 de 31-enero-1979, Reglamento de gestión urbanística RGU)
- Los artículos 178.1.b), 179.2.a), y siguientes de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, Municipal y de Régimen Local de las Illes Balears.
- El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.
- Los artículos 26.1.b) y 100 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- El Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

**Segundo-** En lo que respecta a la corrección del error tipográfico del informe técnico municipal del Acuerdo de otorgamiento de la licencia urbanística.

El artículo 109 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, establece:

Las Administraciones Públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos

En el caso que nos ocupa, el Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 16 de enero de 2025, contiene un error material puesto que en tal resolución no se han tenido en cuenta actuaciones autorizadas por la CIOTUPHA en el Acuerdo Favorable nº 2023000109 adoptado por la Comisió Insular d' Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic, (CIOTUPHA), en sesión 1/2023, celebrada el día 26 de abril de 2023 y en particular, el cuarto técnico soterrado bajo la pérgola y el aljibe de pluviales, actuaciones que no se encontraban definidas ni representadas gráficamente en el proyecto básico autorizado por este Ayuntamiento pero sí en el proyecto informado por la CIOTUPHA con lo que dichas actuaciones responden a un error material en lo que al proyecto básico informado se refiere que procede rectificar..

Visto que de alguna forma se trata de una rectificación que implica una novación de los elementos objeto del Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 16 de enero de 2025 pero sólo en los aspectos



antes indicados, se entiende más procedente considerar que la rectificación que nos ocupa implica la autorización del proyecto básico modificado que fue objeto de resolución de la CIOTUPHA y por tanto, procede resolver tal otorgamiento mediante el otorgamiento de la licencia al proyecto modificado referido todo ello en ejercicio de las facultades de corrección de errores materiales de esta Administración procede dictar el resolución que rectifique dichos valores en los términos motivados y justificados según informe técnico de 6 de febrero de 2026 aquí adjunto.

### **Tercero.-El artículo 152.5 y 6 LUIB establece que:**

*“5. Cuando la licencia de obras se haya solicitado y obtenido mediante la presentación de un proyecto básico, será preceptiva, en el plazo máximo de seis meses desde su concesión, la presentación del proyecto de ejecución ajustado a las determinaciones de aquel. El acto administrativo de otorgamiento de la licencia indicará expresamente este deber, y la falta de presentación del proyecto de ejecución dentro de este plazo implicará, por ministerio legal, la extinción de los efectos, en cuyo caso se solicitará una nueva licencia*

*6. El ayuntamiento dispondrá de un mes para comprobar la adecuación del proyecto de ejecución con el proyecto básico. Transcurrido este plazo sin que el órgano municipal competente notifique a la persona interesada una resolución en contra, se podrán iniciar las obras. Si el órgano municipal detectara, transcurrido el plazo de un mes, alteraciones de las determinaciones del proyecto básico de acuerdo con las que se otorgó la licencia, se ordenará la paralización inmediata de las obras y la iniciación del expediente de modificación del proyecto, excepto en los supuestos previstos en el artículo 156.2 de la presente ley.”*

Analizada la documentación obrante en el expediente, habida cuenta que la Junta de Gobierno Local adoptó Acuerdo por el que otorgaba a la interesada licencia de obras de conformidad a proyecto básico, entendiéndose éste con la rectificación indicada en el apartado anterior, habiéndose presentado en plazo por el interesado proyecto de ejecución y analizado como ha sido por los Servicios Técnicos municipales concluyendo la adecuación del mismo al básico autorizado rectificado, procede dictar resolución declarando la adecuación referida.

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable y visto que (i) informe técnico municipal que indica la procedencia de la rectificación de los errores detectados en la resolución de otorgamiento de la licencia; y (ii) que el proyecto de ejecución ha sido informado favorablemente y (iii) que **la licencia pretendida es conforme con la ordenación urbanística vigente;**

Vista la propuesta de resolución PR/2026/813 de 13 de febrero de 2026.

### **Acuerdo:**

**Primero. DECLARAR que el acuerdo de Junta de Gobierno Local de 16 de enero de 2025 contiene un error material** en lo que se refiere a la omisión del cuarto técnico soterrado bajo la pérgola y el aljibe de pluviales, actuaciones que no se encontraban definidas ni representadas gráficamente en el proyecto básico autorizado por este Ayuntamiento pero sí en el proyecto informado por la CIOTUPHA con lo que dichas actuaciones responden a un error material en lo que al proyecto básico informado se refiere que procede rectificar y en consecuencia, debe entenderse que el cuarto técnico soterrado bajo la pérgola y el aljibe de pluviales sí forman parte del proyecto básico autorizado todo ello según motivación expuesta en el fundamento jurídico segundo del presente escrito RESPETÁNDOSE íntegramente el resto del contenido del Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 16 de enero de 2025 en el resto de sus pronunciamientos.



**Segundo.- DECLARAR** que el Proyecto de Ejecución visado 13/02534/25 en fecha 11.12.2025 por el COAIB titulado "Proyecto de vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico con anexo y piscina" y documentación complementaria aportada mediante RGE 2026-E-RE-1229, redactado por la técnica representante Ana Navarro, arquitecta colegiada n.º 702651 del COAIB, en el que se desarrollan las determinaciones establecidas en el SE ADECÚA a las determinaciones del Proyecto Básico aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 16 de enero de 2025. Parcela: 20.363 m<sup>2</sup>. Ocupación: 326,51 m<sup>2</sup>. Edificabilidad: 282,06 m<sup>2</sup>. Volumen: 888,75 m<sup>3</sup>. PEM: 403.620,00 euros (con las modificaciones rectificadas según el punto primero de la presente resolución) por el que otorga a la señora [REDACTED] con NIE \*\*\*\*6984,\* licencia urbanística para la construcción de vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico con anexo y piscina en la finca [REDACTED]

**Tercero.- INFORMAR** al interesado que el **plazo máximo para iniciar las obras será de seis meses y el plazo máximo para ejecutarlas será de treinta y seis meses**. Las personas titulares de una licencia urbanística tendrán derecho a obtener una prórroga tanto del plazo de inicio como del plazo de finalización de las obras, y lo obtendrán, en virtud de la ley, por la mitad del plazo de que se trate, si la solicitan de forma justificada y, en todo caso, antes de agotarse los plazos establecidos.

Podrá obtenerse una segunda y última prórroga del plazo de finalización de las obras, por la mitad del plazo establecido en la primera prórroga, si se solicita de una manera justificada, siempre que el coeficiente de construcción ejecutado sea al menos del 50% y estén finalizadas fachadas y cubiertas, carpinterías exteriores incluidas, y todo esto se refleje en un certificado de la dirección facultativa de la obra .

**Cuarto.- AVISAR** al interesado que, con carácter previo a la retirada de la licencia, tendrán que aportarse los asumes de la dirección facultativa y el nombramiento de empresa constructora así como acreditar el pago de los tributos correspondientes.

**Quinto.- INFORMAR** al interesado que el inicio de cualquier obra o uso al amparo de la licencia requerirá, en todo caso, la comunicación al Ayuntamiento con al menos diez (10) días de antelación.

**Sexto.- RECORDAR** el deber de cumplimiento de las condiciones impuestas en los informes técnicos municipales así como en la resolución de otorgamiento de la licencia **EN ESPECIAL** al cumplimiento de las prescripciones especificadas en; (i) Acuerdo Favorable nº 2023000109 adoptado por la Comisió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic, (CIOTUPHA), en sesión 1/2023, celebrada el día 26 de abril de 2023; (ii) Decreto de Presidencia núm. 202300027 por el que se informa favorablemente la memoria técnica agraria del proyecto; (iii) informe favorable con prescripciones emitido por el Director General de Espais Naturals en materia de Gestión Forestal de fecha 29 de septiembre de 2021 y (iv) resolución del director general de Recursos Hídricos de 4 de marzo de 2024 con prescripciones, obrantes todos ellos en el expediente.

**Séptimo.- INDICAR** al interesado que, una vez finalizadas las obras tendrá que presentarse la correspondiente solicitud de certificado final de obra y licencia de primera ocupación.

**Octavo.- ADVERTIR** a la entidad promotora, que previo a la expedición del certificado final de obras se tendrán que cumplir las condiciones señaladas en los informes que obren en el expediente.



**Noveno.- INDICAR** que los informes técnicos municipales referidos en el presente escrito son los siguientes:

Descripción	Url de verificación
Informe técnico municipal de 5 de febrero de 2026	<a href="https://santantoni.sedelectronica.es/doc/">https://santantoni.sedelectronica.es/doc/</a> [REDACTED]

**Décimo.- NOTIFICAR** al interesado la presente resolución con indicación de los recursos procedentes.

**Documentos anexos:**

- Anexo 10. Informe técnico FAVORABLE proyecto de ejecución + corrección proyecto básico autorizado (CIOTUPHA y errata ocupación)

**Votación y acuerdo:**

Sometido el asunto a votación, **la Junta de Gobierno Local aprueba el acuerdo transcrito** por unanimidad de los miembros presentes.

**9. Expedient 7249/2023. Denegació de llicència urbanística per a construcció d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina en sòl rústic.**

**Hechos y fundamentos de derecho:**

En relación con el expediente núm. 7249/2023 de licencia urbanística que ante este Ayuntamiento se tramita con motivo de la solicitud formulada por el señor [REDACTED] con DNI núm. \*\*\*4863\*\* de Licencia Urbanística para legalización de obras de reparación, mantenimiento y conservación en vivienda unifamiliar aislada existente y construcción de piscina en parcela sita en [REDACTED] en base a los siguientes;

**ANTECEDENTES**

**Primero.-** En fecha 15 de diciembre de 2023 mediante registro núm. 2023-E-RC-10163 el señor [REDACTED] con DNI núm. \*\*\*4863\*\* solicita Licencia Urbanística para legalización de obras de reparación, mantenimiento y conservación en vivienda unifamiliar aislada existente y construcción de piscina en parcela sita en [REDACTED] \*\* mediante aportación de "EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS DE REPARACIÓN, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EXISTENTE Y CONSTRUCCIÓN DE PISCINA", en [REDACTED] RC [REDACTED], redactado por el arquitecto Fernando Irurre Valderrama. VISADO 21/11 /2023, 13/01837/23. CEM: 113.428,75 euros y demás documentación anexa.

**Segundo.** -En fecha 21 de mayo de 2024, mediante registro núm. 2024-S-RC-1832 se realiza requerimiento por los Servicios Técnicos municipales con motivo de las deficiencias detectadas.



- En fecha 29 de mayo de 2024 mediante registro núm. 2024-E-RC-4665 se solicita ampliación de plazo lo cual se resuelve por este Consistorio mediante oficio de fecha 3 de junio de 2024 (registro de salida 2024-S-RC-2095)

**Tercero.-** En fecha 14 de junio de 2024 mediante registro núm. 2024-E-RC-5144 se aporta por el interesado documentación adicional al expediente consistente en “EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS DE REPARACIÓN, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR

AISLADA EXISTENTE Y CONSTRUCCIÓN DE PISCINA”, en [REDACTED] RC [REDACTED] redactado por el arquitecto Fernando Irurre Valderrama. CEM: 113.428,75 euros. Sin visar.

**Cuarto.-** En fecha 19 de junio de 2024 mediante registro núm. 2024-S-RC-2420 se realiza requerimiento por los Servicios Técnicos municipales con motivo de las deficiencias detectadas.

- En fecha 28 de junio de 2023 mediante registro núm. 2024-E-RC-5533 se presenta EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS DE REPARACIÓN, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EXISTENTE Y CONSTRUCCIÓN DE PISCINA”, en Carrer del [REDACTED] RC [REDACTED] redactado por el arquitecto Fernando Irurre Valderrama. CEM: 113.428,75 euros. VISADO 21/11/2023, 13/01837/23. P01.

**Quinto. -** En fecha 16 de julio de 2024 mediante registro núm. 2024-S-RC-2842 se realiza y reitera requerimiento por los Servicios Técnicos municipales con motivo de las deficiencias detectadas.

- En fecha 16 de agosto de 2024 mediante registro núm. 2024-E-RC-6593 se presenta por el interesado la siguiente documentación (i) “EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN: OBRAS DE REPARACIÓN, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EXISTENTE Y CONSTRUCCIÓN DE PISCINA”, en Carrer [REDACTED] [REDACTED] redactado por el arquitecto Fernando Irurre Valderrama. CEM: 113.428,75 euros. VISADO 21/11/2023, 13/01837/23, (ii) Hoja estadística de construcción de edificios, firmada en fecha 28/07/2024 y (iii) “Informe de subsanación de deficiencias”, firmado por el arquitecto Fernando Irurre Valderrama en fecha 28/07/2024.

**Sexto.-** En fecha 30 de agosto de 2024 mediante registro núm. 2024-S-RC-3602 se realiza y reitera requerimiento por los Servicios Técnicos municipales con motivo de las deficiencias detectadas.

- En fecha 9 de enero de 2026 mediante registro núm. 2026-E-RC-153 se aporta documentación por el interesado consistente en (i) EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN: OBRAS DE REPARACIÓN, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EXISTENTE Y CONSTRUCCIÓN DE PISCINA”, en [REDACTED] RC [REDACTED] redactado por el arquitecto Fernando Irurre Valderrama. CEM: 113.428,75 euros. VISADO 21/11/2023, 13/01837/23, (ii) “Informe de subsanación de deficiencias” firmado en fecha 15/12/2025 por parte del arquitecto Fernando Irurre Valderrama y demás documentación adjunta.

**Séptimo.-** En fecha 4 de febrero de 2026 los Servicios Técnicos municipales (arquitecto con contrato de servicios externos el señor José Antonio Aguiló Oliver) emiten informe desfavorable, que se



adjunta, cuyo contenido constituye parte de este escrito y se ha de entender aquí reproducido mediante la indicación de la url de verificación <https://santantoni.sedelectronica.es/doc>

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**Primero.-** Legislación aplicable:

- Ley 12/2017, de 29 de diciembre de Urbanismo, de los Islas Baleares (LUIB).
- Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany, aprobado definitivamente en fecha de 2 de junio de 1987, y sus sucesivas modificaciones. (PGOU)
- Los artículos 178.1.b), 179.2.a), y siguientes de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, Municipal y de Régimen Local de las Islas Baleares.
- El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local..
- Los artículos 26.1.b) y 100 y siguientes del Real decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- El Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

**\*\*Segundo.-\*\***El artículo 146.1 LUIB dispone:

*“1. Estará sujeta a licencia urbanística municipal previa, siempre que no estén sujetos al régimen previsto en el artículo 148 de la presente ley, la realización de los siguientes actos.*

(..)

*d) Las obras de construcción y de edificación de nueva planta, y cualquier intervención en los edificios existentes, siempre que les sea exigible proyecto técnico de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. En estos casos, las licencias contendrán necesariamente la previsión del número de viviendas o de establecimientos. Se entenderán por intervenciones en los edificios existentes las definidas como tales en el Código técnico de la edificación”*

En el caso que nos ocupa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.3 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación (LOE), *“3. Se consideran comprendidas en la edificación **sus instalaciones fijas y el equipamiento propio**, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio”.*

El artículo 152.1 LUIB dispone:

*“1. Cuando, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, la actuación sujeta a licencia exige un proyecto técnico, su presentación constituye un requisito de admisión de la solicitud para iniciar el procedimiento de otorgamiento. El proyecto técnico concretará las medidas de garantía suficientes para llevar a cabo de forma adecuada la actuación, y definirá los datos necesarios a fin de que el órgano municipal competente pueda valorar si se ajusta a la normativa aplicable ”*

Analizado como ha sido por los Servicios Técnicos en informe técnico adjunto, el expediente que nos ocupa se inicia con motivo de una solicitud de para legalización de obras de reparación,



mantenimiento y conservación en vivienda unifamiliar aislada existente y construcción de piscina en parcela sita en [REDACTED] no obstante, según se indica por los Servicios Técnicos, la edificación en cuestión se trata de una edificación cuya legalidad no ha podido ser acreditada.

El artículo 129.2 LUIB dispone:

*2. Se considerarán construcciones, edificaciones, instalaciones y usos en situación de fuera de ordenación los siguientes*

*b) Las edificaciones o construcciones ejecutadas sin licencia o con licencia anulada respecto de las que ya no sea procedente adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen la demolición aplicable en cada caso.*

*En las edificaciones o instalaciones que estén en situación de fuera de ordenación, en virtud de esta letra b), **no puede realizarse ningún tipo de obra** excepto las reparaciones por motivos de salubridad pública, seguridad o higiene de las personas que residan o hagan uso de ellas.*

*Además, en caso de que estas edificaciones se hayan ejecutado con posterioridad al 1 de marzo de 1987, tampoco puede obtenerse la contratación de servicios de suministro de energía eléctrica, gas, agua, saneamiento, teléfono, telecomunicaciones o de naturaleza similar.*

*Este régimen es aplicable **mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones de acuerdo con la legislación y el planeamiento en vigor.***

De conformidad con los reiterados requerimientos municipales se ha expuesto al interesado el deber de promover un expediente de legalización de la edificación existente de forma previa a poder ejecutar cualesquiera otras actuaciones sobre la misma.

Por otra parte, según informe técnico municipal, se pretenden también la ejecución de una piscina y sin embargo se aprecia en las imágenes del IDEIB que la misma ya está ejecutada, si bien existía una pequeña piscina, se constata su ampliación en la imagen de 2021 y por tanto tal actuación sin título habilitante no estaría prescrita. Por lo tanto el proyecto presentado no se ajusta a la realidad de lo existente en la parcela ni la solicitud resulta la vía jurídica de aplicación. Se recuerda al interesado que cualesquier obras ejecutadas sin título habilitante constituyen una infracción urbanística y que el interesado está obligado a legalizar tanto la piscina ejecutada sin título y no prescrita como la edificación existente y por tanto la solicitud de licencia del interesado resulta contraria a lo dispuesto en el artículo 129.2 LUIB y procede denegarla según se expone por los Servicios Técnicos municipales.

En consecuencia, la actuación objeto de solicitud de licencia **NO cumple con la ordenación urbanística** tal y como se ha analizado por los Servicios Técnicos municipales y habiéndose seguido todos los trámites legalmente prevenidos, procede, por tal motivo, **denegar la licencia que nos ocupa.**

**Tercero-** La competencia para la resolución del presente expediente de licencia urbanística corresponde a la Junta de Gobierno Local, según Decreto de Alcaldía núm. 2222 de fecha 25 de junio de 2023 de delegación de competencias a favor de la Junta de Gobierno.



Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable y, puesto que (i) obra en el expediente obra informe técnico desfavorable, y (ii) que la licencia pretendida NO es conforme con la ordenación urbanística vigente

Vista la propuesta de resolución PR/2026/808 de 13 de febrero de 2026.

#### Acuerdo:

**Primero.- DENEGAR** al señor [REDACTED] con DNI núm. \*\*\*4863\*\* la **Licencia Urbanística para legalización de obras de reparación, mantenimiento y conservación en vivienda unifamiliar** aislada existente y construcción de piscina en parcela sita en Carrer [REDACTED] [REDACTED] \*\* con motivo en que la actuación referida resulta contraria a la **ordenación urbanística** según motivación expuesta en el informe de los Servicios Técnicos municipales, que se adjunta, de fecha 31 de marzo de 2025 y según motivación contenida en el fundamento jurídico segundo del presente escrito.

**Segundo.- APROBAR** la liquidación núm. 202600202 en concepto de tasa urbanística por importe de 510,43 euros (pagada).

**Tercero.- INDICAR** que los informes técnicos municipales referidos en el presente escrito son los siguientes:

Descripción	Url de verificación
Informe técnico desfavorable de fecha 4 de febrero de 2026	<a href="https://santantoni.sedelectronica.es/doc/[REDACTED]">https://santantoni.sedelectronica.es/doc [REDACTED]</a>

**Cuarto.- NOTIFICAR** la presente resolución al interesado con indicación de los recursos pertinentes.

#### Documentos anexos:

- Anexo 11. 7249-2023-Legaliz-RefyAmplidePiscina-HabitatgeUnifamiliar-05Denegacion

#### Votación y acuerdo:

Sometido el asunto a votación, la **Junta de Gobierno Local aprueba el acuerdo transcrito** por unanimidad de los miembros presentes.

**10. Expedient 9950/2025. Atorgament de llicència urbanística per a demolició d'edificació existent i construcció d'edifici plurifamiliar en sòl urbà.**

#### Hechos y fundamentos de derecho:

En relación con el expediente de Licencia urbanística, que ante este Ayuntamiento se tramita con motivo de la solicitud realizada por el señor José Alfonso Manzanares Castellanos con DNI núm. \*\*\*5371\*\* en nombre y representación del señor [REDACTED] con DNI \*\*\*53.71\*\* de licencia urbanística para demolición de edificación existente y la construcción de edificio plurifamiliar de viviendas en [REDACTED] en base a lo siguientes:



## ANTECEDENTES DE HECHO

**Primero.** - En fecha 14 de julio de 2025 mediante registro de entrada 46953714L respectivamente, el señor José Alfonso Manzanares Castellanos con DNI núm. \*\*\*5371\*\* en nombre y representación del señor [REDACTED] con DNI \*\*\*53.71\*\* de licencia urbanística para demolición de edificación existente y la construcción de edificio plurifamiliar de viviendas en calle [REDACTED] mediante presentación de (i) "PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE BLOQUE DE VIVIENDAS PLURIFAMILIAR DE PB+3PP", en calle [REDACTED] firmado por el arquitecto Jorge Rivas Valdivieso, fecha 14/07/2025 (Anexo de memoria urbanística en fecha 11/07/2025), Presupuesto PEM 2.121.892,16 euros. (ii) "PROYECTO DE DEMOLICIÓN DE VIVIENDA, ALMACÉN / TRASTERO Y PALOMAR EN PB EN SUELO URBANO", en calle Alicante nº 1, TM de Sant Antoni de Portmany, firmado por el ingeniero José Alfonso manzanares Castellanos, VISADO 2025/02350/01- 14/07/2025, Presupuesto PEM 17.631,70 euros.

**Segundo.**- En fecha 2 de diciembre de 2025 se realiza mediante registro núm. 2025-S-RE-20593 requerimiento para la subsanación de deficiencias según informe técnico municipal.

- En fecha 23 de diciembre de 2025 mediante registro núm. 2025-E-RE-24062 se aporta documentación en respuesta al requerimiento.

**Tercero.**- Obra en expediente 3699/2025 comunicación previa urbanística para la agrupación de las parcelas catastrales referidas en el proyecto presentado.

**Cuarto.**- En fecha 2 de febrero de 2026 los Servicios Técnicos municipales (arquitecto con contrato de servicios municipal, el señor José Antonio Aguiló Oliver) emite informe favorable que se adjunta, cuyo contenido constituye parte de este escrito y se ha de entender aquí reproducido mediante la indicación de la url de verificación [https://santantoni.sedelectronica.es/doc/\[REDACTED\]](https://santantoni.sedelectronica.es/doc/[REDACTED])

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**Primero.**- Legislación aplicable:

- La Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears. (LUIB)

- La Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears.

- Plan general de ordenación urbanística de Sant Antoni de Portmany de 1987 (BOCAIB núm. 90, de 21-07-1987 y BOIB núm. 117, de 29-09-2001, PGOU 1987) y sus modificaciones.

- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE núm. 27 de 31-enero-1979, Reglamento de gestión urbanística RGU)

- Los artículos 178.1.b), 179.2.a), y siguientes de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, Municipal y de Régimen Local de las Illes Balears.

- El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.



- Los artículos 26.1.b) y 100 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

- El Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

**Segundo-** El artículo 25 LUIB dispone:

*1. Tendrán la consideración de solar los terrenos clasificados como suelo urbano que sean aptos para la edificación, según la calificación urbanística, y cumplan los siguientes requisitos:*

*a) Linden con espacio público.*

*b) Dispongan efectivamente, a pie de la alineación de la fachada de la parcela colindante con espacio público, de los servicios urbanísticos fijados por el planeamiento urbanístico y, como mínimo, de los básicos señalados en el artículo 22 de la presente ley. Cuando la parcela linde con más de un espacio público, el requisito de los servicios de suministro y evacuación sólo será exigible en uno de ellos. El simple hecho de que el terreno linde con carreteras y vías de conexión interlocal o con vías que delimiten el suelo urbano no implicará que el terreno tenga la condición de solar.*

*c) Tengan señaladas las alineaciones y las rasantes, en el caso de que el planeamiento urbanístico las defina.*

*d) No hayan sido incluidos en un ámbito sujeto a actuaciones urbanísticas pendientes de desarrollo.*

*e) Se hayan cedido, en su caso, los terrenos exigidos por el planeamiento para destinarlos a espacios públicos con vistas a regularizar alineaciones o a completar la red viaria.*

*2. Tener la condición de solar será requisito imprescindible para que se pueda otorgar la licencia de edificación. No obstante, excepcional y motivadamente, se podrán autorizar la edificación y la urbanización simultáneas en los términos que se establezcan reglamentariamente o, en su defecto, en el plan general o en los planes de ordenación detallada, en los supuestos contenidos en las letras a), b) y d) del artículo 23.2 de la presente ley.*

Por su parte, el artículo 22.1 LUIB determina cuáles serán los servicios urbanísticos básicos a los que se refiere el artículo 25 para alcanzar la condición de solar, y así dispone:

*“Los servicios urbanísticos básicos estarán constituidos por las siguientes redes de infraestructura:*

*a) Viaria, pavimentada debidamente con, en su caso, aceras encintadas y que tenga un grado de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica.*

*b) Abastecimiento de agua.*

*c) Suministro de energía eléctrica.*

*d) Alumbrado público.*

*e) Saneamiento de aguas residuales.”*

La parcela, según han analizado los Servicios Técnicos municipales, ostenta la condición de solar (según documentación técnica obrante en el expediente):

\_\_\_\_\_



	SEGÚN PROYECTO		OBSERVACIONES / CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA
	SI	NO	
<b>REQUISITOS (art. 25 LUIB)</b>			
Lindero a espacio público	X		Preexistente en el frente de fachada c. Alicante
Servicios urbanísticos básicos (art. 22 LUIB):			
Viaria, pavimentada con en su caso aceras, con conexión a la trama viaria básica.	x		Viaria pavimentada preexistente con aceras encintadas
Abastecimiento de agua.	x		Justificado en documentación
Suministro de energía eléctrica.	x		Justificado en documentación
Alumbrado público.	x		Justificado en documentación
Saneamiento de aguas residuales.	x		Justificado en documentación
Alineaciones y rasantes	x		Según PGOU
Cesiones para viales		x	No hay cesiones

Como se ha expuesto, la parcela ostenta la condición de solar; y analizado el proyecto básico presentado, éste cumple con los parámetros urbanísticos según conclusión de los Servicios Técnicos. En lo que respecta a la actividad, obra en el expediente informe favorable de los Servicios Técnicos que se adjunta, cumpliéndose con la normativa de aplicación.

En cuanto a las actuaciones de demolición, se ha comprobado por los Servicios Técnicos municipales que la propuesta de demolición cumple con la normativa de aplicación.

Será necesario recordar al interesado que no se podrá dar comienzo a la obras de construcción hasta en tanto no se haya ejecutado completamente la demolición y se hayan cumplido las condiciones a este respecto impuestas por los Servicios Técnicos. Esta condición será indicada expresamente en el acuerdo de otorgamiento.

**Tercero.-** La competencia para la resolución del presente expediente de licencia urbanística corresponde a la Junta de Gobierno Local, según el apartado tercero, letra C, del Decreto de Alcaldía núm 2222 de 25 de junio de 2023 de delegación de competencias a favor de la Junta de Gobierno

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable y, (i) puesto que en el expediente obra informe técnico favorable para las obras y actividad, y (ii) que la licencia pretendida es conforme con la ordenación urbanística vigente;

Vista la propuesta de resolución PR/2026/807 de 13 de febrero de 2026.

**Acuerdo:**

**Primero. OTORGAR** señor [REDACTED] con DNI \*\*\*53.71\*\* **licencia urbanística para demolición de edificación existente y la construcción de edificio plurifamiliar** de viviendas en calle [REDACTED] (i) "PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE



BLOQUE DE VIVIENDAS PLURIFAMILIAR DE PB+3PP”, en calle [REDACTED] de Portmany, firmado por el arquitecto Jorge Rivas Valdivieso, fecha 14/07/2025 (Anexo de memoria urbanística en fecha 11/07/2025), Presupuesto PEM 2.121.892,16 euros. A excepción de los planos modificados: Planos Modificados 05 y 07 y plano Ex (Extra) del “PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE BLOQUE DE VIVIENDAS PLURIFAMILIAR DE PB+3PP”, en [REDACTED] firmado por el arquitecto Jorge Rivas Valdivieso, fecha 23/12 /2025. y (ii) “PROYECTO DE DEMOLICIÓN DE VIVIENDA, ALMACÉN / TRASTERO Y PALOMAR EN PB EN SUELO URBANO”, en calle [REDACTED] firmado por el ingeniero José Alfonso manzanares Castellanos, VISADO 2025/02350/01-14/07/2025, Presupuesto PEM 17.631,70 euros., la cual se entiende otorgada a salvo del derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

**Segundo.- INDICAR** a los interesados el deber de presentar, **en el plazo de NUEVE MESES, el correspondiente PROYECTO DE EJECUCIÓN** debidamente visado y ajustado a las determinaciones del proyecto básico y **SE ADVIERTE** que la no presentación de este proyecto, en el plazo indicado, implicará, por ministerio legal, la extinción de los efectos de la licencia, debiéndose solicitar una nueva licencia.

**Tercero.- INDICAR** al interesado que la licencia aquí otorgada se entiende **condicionada al cumplimiento de las indicaciones** referidas en los informe técnicos municipales adjuntos **EN ESPECIAL** al deber de la agrupación formal registral de las parcelas objeto del presente informe así como el deber de no poder comenzar con las obras de construcción hasta en tanto no se haya ejecutado la demolición aquí autorizada.

**Cuarto.- INFORMAR** los interesados que con carácter previo a la retirada de la licencia deberán satisfacerse los **tributos** correspondientes.

**Quinto.- APROBAR** las siguientes liquidaciones:

Núm. de liquidación	Tipo de ingreso	Importe
202506531	Tasa Licencia urbanística construcción	9.548,51€ (pagada)
202506518	Tasa Licencia Urbanística demolición	79,35€ (pagada)
202601369	ICIO construcción	84.875,69€(pendiente)
202601371	ICIO demolición	705,27€(pendiente)

**Sexto.- INDICAR** que los informes técnicos municipales referidos en el presente escrito son los siguientes:

Descripción	Url de verificación
Informe técnico favorable de 2 de febrero 2026	<a href="https://santantoni.sedelectronica.es/doc/[REDACTED]">https://santantoni.sedelectronica.es/doc/[REDACTED]</a>

**Séptimo.-NOTIFICAR** la presente resolución a los interesados, con indicación de los recursos pertinentes.

**Documentos anexos:**



- Anexo 12. 9950-2025-Plurifamiliar Demolic-IntensivaA-02Fav

### Votación y acuerdo:

Sometido el asunto a votación, la **Junta de Gobierno Local aprueba el acuerdo transcrito** por cinco votos a favor de los miembros del grupo municipal Popular, y la abstención de Sra. Eva María Prats Costa.

**11. Expedient 10584/2025. Resolució en procediment sancionador per infracció a la Llei de transports terrestres i mobilitat sostenible de les Illes Balears - Transport públic discrecional de viatgers en vehicles sense autorització.**

### Hechos y fundamentos de derecho:

En relación con el procedimiento sancionador relativo a una infracción de la Ley de transportes terrestres y movilidad sostenible de las Illes Balears, tramitado a [REDACTED] con DNI [REDACTED]0301 [REDACTED] con número de exp 10584/2025, y con base a los siguientes:

#### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.** En fecha 07/10/2025, mediante Decreto n.º 2025-3947, fue dictada la resolución de inicio del procedimiento sancionador de referencia, mediante el cual se imputaba a [REDACTED] con DNI [REDACTED]0301 [REDACTED] la comisión de una infracción a la Ley de transportes terrestres y movilidad sostenible de las Illes Balears, sobre la base de los siguientes hechos:

"En fecha 10/06/25 a las 01:11 se denuncia realizar el transporte público discrecional de viajeros en vehículos de turismo de hasta 9 plazas sin la autorización que le habilita. (Acta 25/1031)".

**SEGUNDO.** Intentada, sin efecto, la notificación personal de la resolución del inicio del expediente sancionador donde se informaba al interesado que, con arreglo a los artículos 73.1 de la Ley 39 /2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, disponía de un plazo de quince días, contados a partir del siguiente al de la recepción de la notificación, para formular alegaciones, presentar los documentos que estimase convenientes para su defensa y consultar el expediente administrativo, así como proponer la práctica de las pruebas que considere pertinentes, advirtiéndose que, de no efectuar alegaciones en dicho plazo, y al contenerse en el acuerdo de inicio un pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada, dicho acuerdo sería considerado como propuesta de resolución, de acuerdo con lo que dictamina el artículo 64.2.f) de la citada Ley 39/2015, se procedió a la notificación a través de edictos, publicándose en el BOE N.º 286 de fecha 28/11/25.

**TERCERO.** Dentro del plazo establecido el interesado no presentó alegaciones contra la notificación del inicio del procedimiento sancionador.

#### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.- En cuanto a la competencia para la resolución del presente procedimiento**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21.1 letra n), de la Ley 7/1985, de 2 de abril. Reguladora de las Bases de Régimen Local, y en el artículo 186.6 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre,



Municipal y de Régimen Local de las Illes Balears, la Alcaldía ostenta la competencia administrativa para resolver, quien la tiene delegada en la Junta de Gobierno Local, mediante Decreto de Alcaldía núm. 2019-2034 de fecha 12 de julio de 2019, para aquellos expedientes sancionadores por infracciones administrativas, cuando las sanciones tengan un importe superior a los 3.000 euros o incluyan la imposición de sanciones accesorias.

## **SEGUNDO.- En cuanto a prescindir del trámite de audiencia**

El artículo 82 apartado 4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, dispone lo siguiente:

*"Se podrá prescindir del trámite de audiencia cuando no figuren en el procedimiento ni sean tenidos en cuenta en la resolución otros hechos ni otras alegaciones y pruebas que las aducidas por el interesado".*

Por su parte, el artículo 64.2 f) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, dispone que, en los casos que no se efectúen alegaciones en plazo al acuerdo de iniciación, éste podrá ser considerado propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada.

De igual forma, el artículo 14.1 k) del Decreto 1/2024, de 5 de enero, por el que se aprueba el reglamento del procedimiento a seguir en ejercicio de la potestad sancionadora por la administración de la comunidad autónoma de las Islas Baleares establece que *"La advertencia de que, en el supuesto de que no se formulen alegaciones sobre el contenido de la resolución iniciadora del procedimiento en el plazo previsto, esta puede ser considerada propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso sobre la responsabilidad imputada".*

En el caso que nos ocupa, no habiéndose formulado alegaciones por parte de la interesada ni, figurando en el procedimiento otros hechos que los contenidos en la resolución de inicio y, conteniendo como contiene el Decreto de incoación del procedimiento todos los pronunciamientos precisos acerca de la responsabilidad imputada, se considera procedente prescindir aquí del trámite de audiencia de conformidad con la legalidad invocada y considerar la resolución de inicio, propuesta de resolución a los efectos legales oportunos.

Todo ello ya le fue significado al interesado en la resolución de inicio en la que, se le advertía expresamente que, si no se presentaban alegaciones sobre el contenido de la resolución de inicio dentro del término conferido al efecto, el acto de iniciación podría ser considerado propuesta de resolución, tal y como dispone el artículo 64.2 f) de la Ley 30/2015, de 1 de octubre y el artículo 14.1 k) del Decreto 1/2024, de 5 de enero.

Como consecuencia de lo aquí motivado, la resolución de inicio constituye, a todos los efectos oportunos, propuesta de resolución.

## **TERCERO.- En cuanto a los hechos que se consideran probados**

De la instrucción del presente procedimiento y según la documentación obrante en el expediente, a la vista de lo que dispone el artículo 77.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que dicta que *"los documentos formalizados por los funcionarios a los que se reconoce la condición de autoridad y en los que, observándose los requisitos legales correspondientes se recojan los hechos constatados por aquéllos harán prueba de éstos salvo que se acredite lo contrario."*, y a los efectos legales oportunos, se considera que han quedado acreditados y probados los siguientes hechos:



- En fecha 10/06/25 a las 01:11 realizó transporte público discrecional de viajeros en vehículos de turismo de hasta 9 plazas sin autorización habilitante.

#### **CUARTO.- En cuanto a la calificación y tipificación de los hechos.**

El hecho denunciado constituye infracción a la Ley 4/2014, tipificada en el artículo 94.1, como infracción muy grave, por "*Prestar el servicio de transporte público discrecional de viajeros sin la autorización preceptiva.*"

#### **QUINTO.- En cuanto a la sanción que se propone**

El artículo art. 97.1 de la renombrada Ley 4/2014, de 20 de junio determina que las infracciones muy graves tipificadas en los puntos 1 y 3 del artículo 94, cuando se refieran al transporte público discrecional de viajeros en vehículos de turismo, se sancionarán con multa de 15.000 a 25.000 euros, sin perjuicio de las medidas cautelares que puedan resultar procedentes.

El mismo artículo 97, establece que la cuantía de las sanciones que se impongan se graduarán de acuerdo con:

- la repercusión social del hecho infractor.
- la intencionalidad.
- la naturaleza de los perjuicios causados.
- la magnitud del beneficio ilícitamente obtenido.
- la reincidencia o habitualidad en la conducta infractora, conforme a las reglas y dentro de los intervalos correspondientes.

Así como dicho artículo cita que la reincidencia en la comisión de una misma infracción en el plazo de veinticuatro meses, sancionada mediante resolución firme, se sancionará con multa del 50% más del máximo previsto en la escala correspondiente.

**Propuesta de imposición de sanción:** En el presente caso, teniendo en cuenta la repercusión social del hecho infractor, y en atención al principio de proporcionalidad, se propone imponer una sanción de **QUINCE MIL EUROS (15.000,00 €)** por la infracción muy grave descrita en los antecedentes.

Vista la propuesta de resolución PR/2026/776 de 13 de febrero de 2026.

#### **Acuerdo:**

**PRIMERO.** Imponer a [REDACTED] con DNI: [REDACTED]0301[REDACTED] la multa de **QUINCE MIL EUROS (15.000,00 €)** por la infracción a la que se refiere el reseñado expediente sancionador.

**SEGUNDO.** Aprobar, una vez sea ejecutiva la resolución, la liquidación correspondiente por la cantidad de **QUINCE MIL EUROS (15.000,00 €)** relativa al importe de la sanción aquí impuesta y dar traslado de la misma, en su caso, a los servicios económicos de este Consistorio a los efectos oportunos para la gestión del cobro.



**TERCERO.** Notificar el acuerdo que sobre este asunto se dicte al interesado, con la indicación de los recursos que correspondan.

### **Votación y acuerdo:**

Sometido el asunto a votación, **la Junta de Gobierno Local aprueba el acuerdo transcrito** por unanimidad de los miembros presentes.

**12. Expedient 1882/2026. Desestimació del recurs de reposició interposat contra la liquidació de concepte de Taxa per recollida i tractament de residus corresponent al període 2025.**

### **Hechos y fundamentos de derecho:**

#### **ANTECEDENTES**

**Primero.** Mediante registro de entrada núm. 2026-E-RC-799 de fecha 30/01/2026 09:19, fue presentada por la Agencia Tributaria de les Illes Balears, informe relativo al Recurso de Reposición interpuesto contra la liquidación de concepto de Tasa por recogida y tratamiento de residuos correspondiente al periodo 2025 (ref. catastral: [REDACTED] por la Sra. Desiré Tur Martínez, con NIF [REDACTED]5620[REDACTED] en representación de [REDACTED] con NIF [REDACTED]3151[REDACTED] formulado mediante los registros: GOIBE871850/2025-GOIBE871851/2025-GOIBE871856/2025-GOIBE871857/2025.

**Segundo.** De acuerdo con el art. 167.3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

3. Contra la providencia de apremio sólo serán admisibles los siguientes motivos de oposición:

- a) Extinción total de la deuda o prescripción del derecho a exigir el pago.
- b) Solicitud de aplazamiento, fraccionamiento o compensación en período voluntario y otras causas de suspensión del procedimiento de recaudación.
- c) Falta de notificación de la liquidación.
- d) Anulación de la liquidación.
- e) Error u omisión en el contenido de la providencia de apremio que impida la identificación del deudor o de la deuda apremiada.

**Tercero.** Visto el informe suscrito por la Agencia Tributaria de las Islas Baleares (ATIB) de fecha 30 /01/2026 (se adjunta).

#### **LEGISLACIÓN APLICABLE**

- La Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.
- La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.
- El artículo 21.1.f) y s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.



Vista la propuesta de resolución PR/2026/731 de 13 de febrero de 2026.

### Acuerdo:

**Primero.** Desestimar el recurso de reposición interpuesto contra la liquidación por la recogida y tratamiento de residuos.

**Segundo.** Notificar la presente resolución a la parte interesada.

### Documentos anexos:

- Anexo 13. Informe

### Votación y acuerdo:

Sometido el asunto a votación, **la Junta de Gobierno Local aprueba el acuerdo transcrito** por unanimidad de los miembros presentes.

**13. Expedient 1914/2026. Desestimació del recurs de reposició interposat contra les liquidacions tributàries practicades en concepte de Taxa per recollida i tractament de residus corresponent al període 2025.**

### Hechos y fundamentos de derecho:

#### ANTECEDENTES

**Primero.** Mediante registro de entrada núm. 2026-E-RC-779 de fecha 30/01/2026 11:04, fue presentada por la Agencia Tributaria de les Illes Balears, informe relativo al Recurso de Reposición interpuesto contra las liquidaciones tributarias practicadas en concepto de Tasa por recogida y tratamiento de residuos correspondiente al periodo 2025 (ref. catastral: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] por Emilio Ruíz Arabí, con NIF [REDACTED] 5512 [REDACTED] en representación de RAMÓN COSTA S. L., con NIF B07082258, formulado mediante los registros: GOIBE800704/2025 -GOIBE800703/2025.

**Segundo.** De acuerdo con el art. 167.3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

3. Contra la providencia de apremio sólo serán admisibles los siguientes motivos de oposición:

- Extinción total de la deuda o prescripción del derecho a exigir el pago.
- Solicitud de aplazamiento, fraccionamiento o compensación en período voluntario y otras causas de suspensión del procedimiento de recaudación.
- Falta de notificación de la liquidación.
- Anulación de la liquidación.
- Error u omisión en el contenido de la providencia de apremio que impida la identificación del deudor o de la deuda apremiada.



**Tercero.** Visto el informe suscrito por la Agencia Tributaria de las Islas Baleares (ATIB) de fecha 30 /01/2026 (se adjunta).

## LEGISLACIÓN APLICABLE

- La Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.
- La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.
- El artículo 21.1.f) y s) de la Le

Vista la propuesta de resolución PR/2026/740 de 13 de febrero de 2026.

### Acuerdo:

**Primero.** Desestimar el recurso de reposición interpuesto contra las liquidaciones del concepto tasa por la recogida y tratamiento de residuos.

**Segundo.** Notificar la presente resolución a la parte interesada.

### Documentos anexos:

- Anexo 14. Informe

### Votación y acuerdo:

Sometido el asunto a votación, **la Junta de Gobierno Local aprueba el acuerdo transcrito** por unanimidad de los miembros presentes.

## B) ASUNTOS DE URGENCIA

No hi ha assumptes.

## C) ACTIVIDAD DE CONTROL

No hi ha assumptes.

## DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



## ÍNDICE DE ANEXOS ACTA JGL/2026/7

### A) PARTE RESOLUTIVA

1. Expedient 1095/2020. Autorització de modificacions en el transcurs de les obres per a rehabilitació d'edificació en sòl rústic.
  - Anexo 1. 16147\_2025 MTO\_CFO DEMOLICIÓN Y REHABILITACIÓN ALMACÉN FAV
2. Expedient 1599/2016. Atorgament de llicència urbanística per construcció d'habitatge i piscina en sòl rústic segons projecte bàsic i d'execució modificat.
  - Anexo 2. 1599-2016-Pluri-MDBasic Exec-Refundido-Fav
3. Expedient 2195/2017. Autorització de modificacions en el transcurs de les obres per a construcció d'habitatge unifamiliar en sòl rústic.
  - Anexo 3. 13067\_2025 CFO\_MTO VIVIENDA UNIFAMILIAR FAV
4. Expedient 2667/2016. Autorització de modificacions en el transcurs de les obres per a construcció d'habitatge unifamiliar en sòl rústic.
  - Anexo 4. 13568\_2025 CFO\_MTO\_VIVIENDA UNIFAMILIAR FAV
5. Expedient 5229/2016. Atorgament de llicència urbanística per a ampliació de xarxa subterrània de baixa tensió en sòl rústic.
  - Anexo 5. 5229\_2016\_Informe técnico\_FAV
6. Expedient 5282/2019. Declaració de compatibilitat i compliment normatiu de projecte per a la construcció de nau destinada a la implantació d'una activitat de supermercat en règim d'autoservei en sòl urbà tipus gran superfície.
  - Anexo 6. 5282\_2019\_Informe técnico
  - Anexo 7. 5282\_2019\_Informe técnico aclaración
  - Anexo 8. Informe Comerç ALDI (5282-2019)
  - Anexo 9. 5282-2019\_Informe\_Actividad SUPERMERCADO ALDI
7. Expedient 5583/2018. Rectificació d' errada en la resolució de llicència urbanística per a construcció d'habitatge unifamiliar en sòl rústic i declaració d'adequació de projecte d'execució al bàsic rectificat.
  - Anexo 10. Informe técnico FAVORABLE proyecto de ejecución + corrección proyecto básico autorizado (CIOTUPHA y errata ocupación)



8. Expedient 7249/2023. Denegació de llicència urbanística per a construcció d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina en sòl rústic.

- Anexo 11. 7249-2023-Legaliz-RefyAmplidePiscina-HabitatgeUnifamiliar-05Denegacion

9. Expedient 9950/2025. Atorgament de llicència urbanística per a demolició d'edificació existent i construcció d'edifici plurifamiliar en sòl urbà.

- Anexo 12. 9950-2025-Plurifamiliar Demolic-IntensivaA-02Fav

10. Expedient 1882/2026. Desestimació del recurs de reposició interposat contra la liquidació de concepte de Taxa per recollida i tractament de residus corresponent al període 2025.

- Anexo 13. Informe

11. Expedient 1914/2026. Desestimació del recurs de reposició interposat contra les liquidacions tributàries practicades en concepte de Taxa per recollida i tractament de residus corresponent al període 2025.

- Anexo 14. Informe

## **B) ASUNTOS DE URGENCIA**

**ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO**  
Número: 2026-0007 Fecha: 09/03/2026



Ajuntament de  
**Sant Antoni de Portmany**  
Eivissa · Illes Balears

*Departamento de Urbanismo y Actividades*

**Expediente nº:** 16147/2025

**Procedimiento:** Certificado municipal final de obra

**Asunto:** Informe técnico CFO municipal

Escrito con RGE 2025-E-RE-21833 de fecha 20/11/2025 formulado por Renata Fiorenza Otero con D.N.I. \*\*\*1288\*\* en representación de [REDACTED] con D.N.I. \*\*\*3625\*\*, solicitando certificado municipal de final de obra del expediente municipal **1095/2020\_licencia urbanística rehabilitación almacén** antigua cocina de la vivienda sita en [REDACTED] - [REDACTED]

Con fecha 13/01/2026 se emite requerimiento de subsanación de deficiencias en relación a la solicitud de certificado municipal de final de obra objeto de estudio del presente informe.

Escrito con RGE 2026-E-RE-1032 de fecha 21/01/2026 formulado por Renata Fiorenza Otero con D.N.I. \*\*\*1288\*\* en representación de [REDACTED] con D.N.I. \*\*\*3625\*\*, se aporta documentación para subsanación de requerimiento de fecha 13/01/2026 indicado anteriormente.

## **1. ANTECEDENTES**

**1.1** Según datos de la sede virtual del catastro de fecha 09/01/2025, corresponde a la vivienda objeto de certificado municipal de final de obra la referencia catastral [REDACTED] consta una superficie construida de 152m2, uso principal residencial, año de construcción 1850.

**1.2** Se solicita certificado municipal de final de obra del expediente municipal **1095/2020\_licencia urbanística rehabilitación almacén** antigua cocina de la vivienda sita en [REDACTED]

en el cual consta:

- En fecha 10 de marzo de 2020, mediante registro núm. 2020-E-RE-1159 a arquitecta la señora Renata Fiorenza Otero, con DNI \*\*\*1288\*\* en representación de la señora [REDACTED] con DNI [REDACTED] 3625 [REDACTED] presenta solicitud de licencia urbanística para la rehabilitación de 51,60 m2 del almacén, antigua cocina de la vivienda sita en [REDACTED] [REDACTED] mediante la presentación de Proyecto Básico y de Ejecución de rehabilitación de la antigua cocina de una vivienda unifamiliar aislada en Suelo



Ajuntament de  
**Sant Antoni de Portmany**  
Eivissa · Illes Balears

Rústico con visado colegial 13/00251/20 de 10/03/2020 suscrito por la arquitecta Renata Fiorenza n.º colegiada 566.160.

- En fecha 10 de marzo de 2020, mediante registro núm. 2020-E-RE-1159 a arquitecta la señora Renata Fiorenza Otero, con DNI \*\*\*1288\*\* en representación de la señora [REDACTED] con DNI \*\*\*3625\*\* presenta solicitud de licencia urbanística para la rehabilitación de 51,60 m2 del almacén, antigua cocina de la vivienda sita en [REDACTED]

[REDACTED] mediante la presentación de Proyecto Básico y de Ejecución de rehabilitación de la antigua cocina de una vivienda unifamiliar aislada en Suelo Rústico con visado colegial 13/00251/20 de 10/03/2020 suscrito por la arquitecta Renata Fiorenza n.º colegiada 566.160.

- En fecha 11 de enero de 2022 se remite mediante registro núm. 2022-S-RE-97, oficio a la CIOTUPHA para la emisión de informe preceptivo tratándose de una actuación en casa payesa anterior a 1956. De igual forma, en misma fecha mediante registro núm. 2022-S-RC-52 se remite oficio a Gestión Forestal al estar la parcela afectada por APR de Incendios, para la emisión del informe preceptivo de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad.

- Con fecha 9 de junio de 2022, mediante registro núm. 2022-E-RC-5171, tiene entrada en este Ayuntamiento informe de fecha 19 de mayo de 2022 de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad en el que se informa: "... Sense cap inconvenient o consideració específica en relació al risc d'incendi forestal ... "

- Con fecha 17 de julio de 2022 y RGE 2022-E-RE-5057 la interesada presenta Acuerdo núm. 2022000092 de la CIOTUPHA de fecha 6 de julio de 2022 por el que se autoriza el proyecto de rehabilitación.

- En fecha 17 de noviembre de 2022, mediante registro núm. 2022-S-RE-7709 se remite requerimiento para la subsanación de deficiencias según informe técnico municipal de fecha 16 de noviembre de 2022.

- En fecha 24 de noviembre de 2022 mediante registro núm. 2022-E-RE-8493 la interesada presenta documentación visada en contestación al requerimiento con visado núm. 13/01683/22 de 23 de noviembre de 2022.

- En fecha 20 de diciembre de 2022, los Servicios Técnicos municipales emiten informe técnico favorable, con las condiciones en el prescritas.

- la Junta de Gobierno Local en sesión del día 11/01/2023 resolvió otorgar a la señora la señora [REDACTED] con DNI \*\*\*3625\*\* Licencia Urbanística para la rehabilitación de 51,60m2 del almacén, antigua cocina de la vivienda sita en [REDACTED]

[REDACTED] según Proyecto Básico y de Ejecución de rehabilitación de la antigua cocina de una vivienda unifamiliar aislada en Suelo Rústico con visado colegial 13/00251/20 de 10/03/2020 suscrito por la arquitecta Renata Fiorenza n.º colegiada

**ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO**  
Número: 2026-0007 Fecha: 09/03/2026

Cód. Validación:  
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 50 de 122



Ajuntament de  
**Sant Antoni de Portmany**  
Eivissa · Illes Balears

566.160 y documentación modificada – expediente 1095 /2020 con visado colegial 13/01683/22 de 23/11/2022 que sustituye parcialmente el anterior proyecto mencionado. PEM actualizado 36.039,63 €.

- Consta en el expediente asume de la dirección técnica de las obras, así como nombramiento de empresa constructora.

## INFORME

### 2.EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

**2.1** Es objeto de estudio del presente informe la documentación aportada con RGE 2025-E-RE-21833 de fecha 20/11/2025, con la cual se solicita certificado municipal de final de obra del expediente municipal **1095/2020\_licencia urbanística rehabilitación almacén** antigua cocina de la vivienda sita en [REDACTED]

Así mismo es objeto de estudio la documentación aportada con RGE 2026-E-RE-1032 de fecha 21/01/2026 para subsanación de requerimiento de fecha 13/01/2026 indicado anteriormente.

**2.1.1** La documentación aportada RGE 2025-E-RE-21833 consiste en:

- Autorización de representación.

-Justificante pago de tasas.

- Certificado final de obra y habitabilidad de las obras restitución de la legalidad de una vivienda unifamiliar aislada y anexos, expedido por la dirección facultativa de las obras, la directora de la obra, la arquitecta Renata Fiorenza Otero, y la directora de ejecución de obra, la arquitecta técnica Elena Morillo Prats, con visado colegial del COAIB nº 13/02353/25 de fecha 19/11/2025, haciendo constar que la misma se ha realizado conforme a la licencia otorgada y normativa de obligado cumplimiento, bajo su dirección técnica, habiéndose controlado cuantitativa y cualitativamente la construcción y calidad de lo edificado, la documentación técnica que lo desarrolla y las normas de la buena construcción, Y que dispone del nivel de habitabilidad objetiva exigido por los Decretos 145/1997 de 21 de noviembre y 20/2007 de la C.A.I.B. sobre condiciones de dimensionamiento, higiene y de instalaciones para diseño y habitabilidad de viviendas y demás disposiciones concordantes.

- Documento de fotografías adjuntas al certificado final de obra expedido por la dirección facultativa, suscritas por la dirección facultativa de las obras, con visado del COAIB nº 13/02353/25 de fecha 19/11/2025.



Ajuntament de  
**Sant Antoni de Portmany**  
Eivissa · Illes Balears

- Manual de uso y mantenimiento con visado colegial del COAIB nº 13/02353/25 de fecha 19/11/2025, en cumplimiento del artículo 10.2 del Decreto 35/2001, de 9 de marzo, por el que se establecen las medidas reguladoras de uso y mantenimiento de los edificios.

- Documento de modificaciones durante el trascurso de las obras expedido por la dirección facultativa de las mismas, en el cual se hace constar que durante las obras se han producido modificaciones del proyecto autorizado, las cuales son acordes a las condiciones de la licencia otorgada y no suponen variación de los parámetros autorizados, dicho documento se aporta con visado del COAIB nº 13/02353/25 de fecha 19/11/2025. Según se indica en dicho documento, las modificaciones han consistido en:

*-Se ha cambiado la situación del baño por un problema con las pendientes del saneamiento.*

Se aportan así mismos planos de estado final de obra con visado colegial del COAIB nº 13/02353/25 de fecha 19/11/2025.

- Justificante de haber procedido a realizar la tramitación de alteración catastral mediante modelo 900D, referente a la referencia catastral de la vivienda, el cual dispone de CSV

- Certificado del cumplimiento del programa de control de calidad suscrito por la directora de ejecución de obra la arquitecta técnica Elena Morillo Prats.

- Justificante de presentación de Declaración responsable de fosa séptica homologada ante la Direcció General de Recursos Hídrics, Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori del Govern de les Illes Balears, con numero de registro GOIBE223714/2024 de fecha 10/04/2024, en cumplimiento del artículo 81.3 del plan de recursos hidrológicos de las Islas Baleares, así como corrección de la misma presentada con numero de registro GOIBE669680/2025 de fecha 23/09/2025.

**2.1.2** La documentación aportada con RGE 2026-E-RE-1032 de fecha 21/01/2026 para subsanación de requerimiento de fecha 13/01/2026 consiste en:

- Acta de recepción de obra suscrito por promotor y constructor, en la cual se hace constar que el final de ejecución material de las obras a ascendido a **50.701,25 Euros**.

**2.2** En fecha 30/01/2026 se realiza visita de inspección por los servicios técnicos municipales y se comprueba que la realidad física de lo realmente ejecutado se corresponde con lo recogido en la documentación del proyecto autorizado, y que así mismo se han introducido modificaciones durante las obras, las cuales se corresponden con lo recogido en el documento



Ajuntament de  
**Sant Antoni de Portmany**  
Eivissa · Illes Balears

de modificaciones durante el transcurso de las obras expedido por la dirección facultativa de las mismas, en el cual se hace constar que durante las obras se han producido modificaciones del proyecto autorizado, las cuales son acordes a las condiciones de la licencia otorgada y no suponen variación de los parámetros autorizados, aportado con visado del COAIB nº 13/02353/25 de fecha 19/11/2025, y con lo recogido en los planos de estado final de obra aportados con visado del COAIB nº 13/02353/25 de fecha 19/11/2025.

Las modificaciones introducidas durante las obras son acordes a la normativa urbanística y no han tenido por objeto variar el número de viviendas autorizado, no han comportado la alteración de las condiciones de uso del suelo, la altura, el volumen, la situación de las edificaciones ni la ocupación máxima autorizadas, pero visto que las mismas han supuesto modificaciones de las indicadas en el apartado 2 del artículo 156 de la LUIB, se deberá proceder según lo indicado en dicho apartado 2 del artículo 156 de la LUIB:

*“(...) 2. No obstante lo previsto en el apartado anterior, si en el transcurso de la ejecución de las obras se modificara la estructura o la disposición interior o el aspecto exterior, sin alteración de ninguno de los parámetros previstos en el apartado 1 anterior, las obras no se paralizarán durante la tramitación administrativa de la solicitud de modificación del proyecto o relación de obras por ejecutar. La autorización o la denegación de las modificaciones corresponderá al órgano que otorgó la licencia originaria. En este caso, la normativa de aplicación a las modificaciones será la vigente en el momento de concesión de la licencia originaria o de presentación de la comunicación previa inicial, siempre que no se haya superado el plazo fijado para la ejecución de las obras.”*

### **3.CONCLUSIONES**

Visto lo indicado cuanto antecede, se considera lo siguiente:

**Primero:** Informar **FAVORABLEMENTE** las Modificaciones en el Transcurso de las obras de rehabilitación de almacén, según documentación aportada con RGE 2025-E-RE-21833 consistente en documento de modificaciones introducidas durante el transcurso de las obras expedido por la dirección facultativa de las mismas, en el cual se hace constar que durante las obras se han producido modificaciones del proyecto autorizado, las cuales son acordes a las condiciones de la licencia otorgada y no suponen variación de los parámetros autorizados, dicho documento se aporta con visado del COAIB nº 13/02353/25 de fecha 19/11/2025, y planos de estado final de obras con visado colegial del COAIB nº 13/02353/25 de fecha 19/11/2025.



Ajuntament de  
**Sant Antoni de Portmany**  
Eivissa · Illes Balears

**Segundo:** Informar **FAVORABLEMENTE** el Certificado final de obra de las obras de rehabilitación de almacén, expedido por la dirección facultativa de las mismas, la directora de la obra, la arquitecta Renata Fiorenza Otero, y la directora de ejecución de obra, la arquitecta técnica Elena Morillo Prats, con visado colegial del COAIB nº 13/02353/25 de fecha 19/11/2025, ya que se ajusta a lo recogido en el proyecto al cual se concedió licencia y a la documentación aportada con RGE 2025-E-RE-21833 consistente en documento de modificaciones durante el trascurso de las obras expedido por la dirección facultativa de las mismas, en el cual se hace constar que durante las obras se han producido modificaciones del proyecto autorizado, las cuales son acordes a las condiciones de la licencia otorgada y no suponen variación de los parámetros autorizados, dicho documento se aporta con visado del COAIB nº 13/02353/25 de fecha 19/11/2025, y planos de estado final de obras con visado colegial del COAIB nº 13/02353/25 de fecha 19/11/2025, condicionado a la autorización previa, por el órgano competente, de la Modificación en el trascurso de las obras expuestas en el apartado primero de las conclusiones del presente informe.

**Tercero:** A efectos de regularización de tasas por ICIO, según actualización de presupuesto de ejecución de obra redactado por el arquitecto director de las mismas aportado con visado colegial 13/00156/26 de fecha 29/01/2026, el presupuesto real de ejecución material asciende a **1.177.366,28€**.

El presente informe se redacta según mi leal saber y entender y sin perjuicio de mejor criterio al que me someto. Las referencias jurídicas y legales aquí indicadas lo son sin perjuicio de la posterior valoración y análisis que los servicios jurídicos municipales puedan realizar por los actos que aquí nos ocupan.

En Sant Antoni de Portmany.

Por los Servicios Técnicos Municipales.

**ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO**  
Número: 2026-0007 Fecha: 09/03/2026

Cód. Validación:  
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 54 de 122

## **INFORME TECNICO MD BASIC + EXEC**

---

**Expediente: 1599/2016.**

**PROYECTO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON ANEXO Y PISCINA.**

**Emplazamiento:** Polígono 12, parcela 276 y polígono 5, parcelas 93 y 270 (antes Polígono 12 Parcela 109 y 108; polígono 5 parcelas 93 y 213). TM de Sant Antoni de Portmany.

Fase Proyecto: **MODIFICACIÓN PROYECTO BÁSICO Y PROYECTO DE EJECUCIÓN (REFUNDIDO BÁSICO Y EJECUCIÓN).**

---

A petición del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, TM de Ibiza, **José Antonio Aguiló Oliver**, Arquitecto Superior del *Colegio Oficial de Arquitectos de las Illes Balears*, delegación de Mallorca, nº de colegiado 287.938, realiza el siguiente **INFORME** de seguimiento del expediente de referencia:

### **ANTECEDENTES**

Se autoriza licencia de Proyecto Básico en JGL 03/10/2024. De acuerdo a lo siguiente:

**“Primero.- OTORGAR** a la entidad *IBIZA DESIGNS LIMITED* con CIF núm. N8269736H **licencia urbanística para la construcción de vivienda unifamiliar aislada con anexo y piscina**, en Polígono 12 Parcela 109 y 108; polígono 5 parcelas 93 y 213, de esta localidad, según Proyecto Básico Modificado y Revisado para CIOTUPHA y Ayuntamiento, de vivienda unifamiliar aislada con piscina y anexo, elaborado por Jaime Romano Colom, de Romano Arquitectos, **firmado digitalmente en fecha 9 de marzo de 2022 sin visar** y demás documentación anexa, informado favorablemente en informe técnico municipal adjunto, la cual se entiende otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.

**Segundo.- CONSIDERAR** que la licencia aquí concedida está supeditada al cumplimiento de las **prescripciones del informe técnico** aquí adjunto y que obra en el expediente de referencia **EN ESPECIAL las siguientes**; (i) la condición de la inscripción del total de la finca como indivisible y vinculada a la vivienda proyectada en el registro de la Propiedad, de acuerdo con el art. 15 de la Ley de Suelo Rústico, y con las condiciones descritas en el informe técnico adjunto **debiéndose aportar la Nota Simple actualizada con la inscripción junto con el Proyecto de Ejecución**, así como (ii) las previstas al informe favorable de 15 de febrero de 2017, de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad; (iii) las condiciones previstas al acuerdo núm. 2021000016 favorable adoptado en la sesión 3/2020 de 21 de diciembre de 2020 por por la Comisió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic, (CIOTUPHA); (iv) las

prescripciones de la autorización del Director General de Recursos Hídricos de fecha 26 de abril de 2024, obrantes todos ellos en el expediente

**Tercero.- INDICAR** al interesado el deber de presentar, en el plazo de **NUEVE MESES**, el correspondiente **PROYECTO DE EJECUCIÓN** debidamente visado y ajustado a las determinaciones del proyecto básico. **RECORDANDO** al interesado que junto con el proyecto de ejecución se deberá aportar la Inscripción de la superficie total de la finca como indivisible y vinculada a la vivienda proyectada, de acuerdo con el artículo 15 de la Ley del Suelo Rústico así como **RECORDAR** al interesado. La no presentación de este proyecto, en el plazo indicado, habilitará a la incoación de procedimiento para la declaración de la caducidad de la referida licencia, debiéndose solicitar una nueva licencia.

**Cuarto.- INFORMAR** los interesados que con carácter previo a la retirada de la licencia deberán satisfacerse los **tributos** correspondientes.

**Quinto- RECORDAR** a la interesada el deber de inscribir en el registro de la propiedad, la vinculación legal de la vivienda a la superficie total de la parcela así como la condición de ésta como indivisible y vinculada a la vivienda”.

Con las siguientes condiciones técnicas:

“En el momento de otorgamiento de licencia, ésta se deberá condicionar a:

- En el proyecto de ejecución o en expediente separado se deberá contemplar la demolición de las edificaciones existentes. En cualquier caso, dicha demolición se deberá haber hecho efectiva en el momento de solicitud de la licencia de primera ocupación.
- En el proyecto de ejecución se deberán justificar las salidas de extracciones a cubierta para dar cumplimiento al DB HS3 del CTE y decreto 145/1997.
- Se recuerda que la fosa séptica deberá cumplir las características exigidas en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares i que junto con la documentación para solicitar la licencia de primera ocupación se deberá aportar copia de la declaración responsable presentada delante la Dirección General de Recursos Hídricos para cumplir con el artículo 80.3 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares.
- Junto con la solicitud de licencia de primera ocupación se deberá aportar justificación firmada por la dirección facultativa que certifique el cumplimiento de las prescripciones generales de licencia y de las concretas indicadas en los informes emitidos por los distintos organismos y que constan en el apartado autorizaciones e informes previos exigidos”.

## NUEVA DOCUMENTACIÓN APORTADA

- RGE 2025-E-RE-12956, 01/07/2025.
- “PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA Y ANEXO”, en polígono 12, parcela 276 y polígono 5, parcelas 93 y 270, redactado por ROMANO ARQUITECTOS

- SLPU, VISADO 30/06/2025-13/01226/25. Presupuesto PEM 901.803 euros. Incluye ESS y EGR.
- Nombramiento del técnico director de las obras Jaime Romano Colom. VISADO 30/06/2025-13/01226/25.
  - RGE 2025-E-RE-13139, 03/07/2025.
  - Documentación complementaria de derribo de edificaciones existentes, en polígono 12, parcela 276 y polígono 5, parcelas 93 y 270, redactado por ROMANO ARQUITECTOS SLPU, VISADO 03/07/2025-13/01283/25.

## PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE PROYECTO BÁSICO CONJUNTAMENTE ENTREGADA CON PROYECTO DE EJECUCIÓN (REFUNDIDO)

El proyecto, además de entregarse refundido en las 2 fases (Básico y de Ejecución), propone una serie de cambios, menores, pero igualmente cambios o modificaciones respecto del proyecto básico autorizado que obtuvo licencia.

Los cambios apreciados son los siguientes:

- Modificación aspecto y perímetro exterior del Anexo.
- Modificaciones en cubierta.
- Modificación y redistribución del Dormitorio 01 y baño 02 en suite.
- Modificación de los revestimientos de fachadas previstos y algunos huecos.
- Modificación del PEM que pasa a ser de 901.803 euros (Anterior 638.000 euros).

No se modifican los parámetros urbanísticos globales autorizados.

Es por ello, que se entiende que, al presentarse en modo refundido, se está solicitando una nueva licencia para los cambios efectuados respecto del básico autorizado y, a la vez, el desarrollo de la fase de proyecto de Ejecución, por lo que, al no modificarse parámetros globales, se debe informar de nuevo el proyecto, si bien sujeto a los cambios interiores o de fachada propuestos.

En este aspecto:

- **Habitabilidad:** Analizado el proyecto, se entiende se da cumplimiento a la normativa en materia de Habitabilidad vigente de la CAIB (Decreto 145/1997 y modificaciones posteriores).

- **Accesibilidad:** Analizado el proyecto se entiende que se da cumplimiento a la normativa de Accesibilidad (CTE, DB-SUA-9 y Ley de Accesibilidad Universal) para el uso previsto.
- **Composición de fachada:** Los cambios de ajuste propuestos cumplen con las condiciones de estética exigibles y relacionadas con la autorización otorgada.

Al respecto de las condiciones de la licencia anterior, cabe señalar que se ha presentado la demolición de las edificaciones existentes en la parcela a demoler junto con el proyecto refundido (B+E).

## DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

A los efectos de la autorización del proyecto básico y de ejecución, se ha detectado falta de documentación administrativa necesaria para poder autorizar el inicio de obras, que será relacionada en las condiciones de este informe.

## CONCLUSIÓN

Por tanto, por todo lo anterior, vista la documentación técnica presentada y demás documentación administrativa, se considera que se puede **INFORMAR FAVORABLEMENTE** el proyecto presentado **BÁSICO (MD) Y EJECUCIÓN** presentado de Vivienda Unifamiliar Aislada con Anexo y Piscina en Polígono 12, parcela 276 y polígono 5, parcelas 93 y 270 (antes Polígono 12 Parcela 109 y 108; polígono 5 parcelas 93 y 213). TM de Sant Antoni de Portmany.

## Documentos técnicos que se informan favorablemente

- “PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA Y ANEXO”, en polígono 12, parcela 276 y polígono 5, parcelas 93 y 270, redactado por ROMANO ARQUITECTOS SLPU, VISADO 30/06/2025-13/01226/25. Presupuesto PEM 901.803 euros. Incluye ESS y EGR.
- Documentación complementaria de derribo de edificaciones existentes, en polígono 12, parcela 276 y polígono 5, parcelas 93 y 270, redactado por ROMANO ARQUITECTOS SLPU, VISADO 03/07/2025-13/01283/25.

## Condiciones específicas de la licencia e inicio de obras

Respecto de las condiciones de la anterior licencia, cabe señalar que:

*El otorgamiento del inicio de obras, estará condicionado a:*

- (i) *La condición de la inscripción del total de la finca como indivisible y vinculada a la vivienda proyectada en el registro de la Propiedad, de acuerdo con el art. 15 de la Ley de Suelo Rústico, y con las condiciones descritas en el informe técnico **debiéndose aportar la Nota Simple actualizada con la inscripción.***
  - (ii) *Las previstas en el informe favorable de 15 de febrero de 2017, de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad.*
  - (iii) *Las condiciones previstas al acuerdo núm. 2021000016 favorable adoptado en la sesión 3/2020 de 21 de diciembre de 2020 por por la Comisió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic, (CIOTUPHA).*
  - (iv) *Las prescripciones de la autorización del Director General de Recursos Hídricos de fecha 26 de abril de 2024.*
- *Se recuerda que la fosa séptica deberá cumplir las características exigidas en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares i que junto con la documentación para solicitar la licencia de primera ocupación se deberá aportar copia de la declaración responsable presentada delante la Dirección General de Recursos Hídricos para cumplir con el artículo 80.3 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares.*
  - *Junto con la solicitud de licencia de primera ocupación se deberá aportar justificación firmada por la dirección facultativa que certifique el cumplimiento de las prescripciones generales de licencia y de las concretas indicadas en los informes emitidos por los distintos organismos y que constan en el apartado autorizaciones e informes previos exigidos.*

Respecto a las nuevas condiciones de licencia, debido a la nueva propuesta, cabe señalar que:

El otorgamiento de la licencia e inicio de obras, estará condicionado a:

1. Actualización de Tasas e ICIO del aumento de PEM. Pasa a ser de 901.803 euros (Anterior 638.000 euros).
2. La modificación de cualquier de los parámetros del proyecto está sujeta a una nueva licencia municipal previa.

3. Antes de iniciar las obras, se ha de presentar nombramiento de la empresa constructora y copia de la declaración censal de inicio de actividad, del IAE o del documento de calificación empresarial.
4. Antes de iniciar las obras, se ha de presentar nombramiento VISADO del arquitecto técnico o aparejador (director de ejecución de la obra).
5. Para la correcta gestión de residuos, los poseedores de estos deberán separarlos y almacenarlos en obra en contenedores diferentes, según sean o no recuperables y según sean o no peligrosos, así como entregarlos a un gestor autorizado, para su tratamiento y/o eliminación. Previo al final de obras municipal se deberá presentar relación detallada de los residuos generados (incluyendo Tipos, Código de la Lista Europea de Residuos, Cantidad y Destino) así como justificante de entrega realizado por gestores autorizados de los diferentes residuos.
6. Se preverán tomas subterráneas para todos los servicios existentes o previstos dentro y en frente de parcela.
7. Previo al final de obra, se deberá presentar la Coordinación Registral / Catastral de la **parcela** definitiva de acuerdo a la que es objeto de licencia urbanística, así como el alta de la alteración y regularización de la **edificación** definitiva resultante en Catastro.
8. Conjuntamente con la presentación del Final de obra, deberá presentarse actualización del presupuesto de ejecución material de acuerdo a las obras y precios realmente ejecutados, con certificación final y última firmada por los agentes intervinientes de la edificación (promotor, arquitecto, aparejador y constructor).

El resto de documentación administrativa necesaria para la ejecución de las obras será requerida por el Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, previa al inicio de las mismas.

.....

Firma telemática, el arquitecto asesor municipal.



Ajuntament de  
**Sant Antoni de Portmany**  
Eivissa · Illes Balears

*Departamento de Urbanismo y Actividades*

**Expediente nº:** 13067/2025

**Procedimiento:** Certificado municipal final de obra

**Asunto:** Informe técnico CFO municipal

Escrito con RGE 2025-E-RE-17815 de fecha 19/09/2025 formulado por [REDACTED] Ruiz con D.N.I. \*\*\*6228\*\*, solicitando certificado municipal de final de obra del expediente municipal: **2195/2017 – Construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina** en el [REDACTED]

Con fecha 10/12/2025 se emite requerimiento de subsanación de deficiencias en relación a la solicitud de certificado municipal de final de obra objeto de estudio del presente informe.

Escrito con RGE 2025-E-RE-24252 de fecha 30/12/2025 formulado por [REDACTED] Ruiz con D.N.I. \*\*\*6228\*\*, se aporta documentación para subsanación de requerimiento de fecha 10/12/2025 indicado anteriormente.

Con fecha 21/01/2026 se emite requerimiento de subsanación de deficiencias en relación a la solicitud de certificado municipal de final de obra objeto de estudio del presente informe.

Escrito con RGE 2026-E-RE-1529 de fecha 29/01/2026 formulado por [REDACTED] Ruiz con D.N.I. \*\*\*6228\*\*, se aporta documentación para subsanación de requerimiento de fecha 21/01/2026 indicado anteriormente.

## **1. ANTECEDENTES**

**1.1** Según datos de la sede virtual del catastro de fecha 09/12/2025, corresponde a la parcela donde se ubica la vivienda la referencia catastral [REDACTED] superficie grafica 23.677 m2.

**1.2** Se solicita certificado municipal de final de obra del expediente municipal **2195/2017 – Construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina** en el [REDACTED]

- En fecha 14 de julio de 2017, mediante RGE-E-RE-3263, la señora Esther Furió Ortiz con DNI núm. \*\*\*7141\*\* en representación de la mercantil LUXURY HOMES PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L con CIF núm. B97696405, presenta solicitud de licencia urbanística para la construcción de vivienda unifamiliar aislada, aparcamiento y piscina en el Polígono 6 Parcela 105 y 106, de esta localidad, median la presentación de Proyecto básico de vivienda unifamiliar



Ajuntament de  
**Sant Antoni de Portmany**  
Eivissa - Illes Balears

aislada, aparcamiento y piscina sin visado colegial. Presupuesto de ejecución material: 608.052,90€ redactado por la arquitecto Esther Furió Ortiz Col. nº. 507962 COAIB firmado de mayo de 2017 y sin visar.

- En fecha 13 de abril de 2018 y RGE 2141 se realiza requerimiento para subsanación de deficiencias.

- En fecha 23 de mayo de 2018, mediante RGE-E-RE-3282 se presenta documentación para la subsanación de las deficiencias detectadas en el informe técnico de fecha 13/04/2018. Se presenta la siguiente documentación; Texto de subsanación de las deficiencias, ficha urbanística modificada y planos 00.1, 3.1, 3.2, 3.3 y 6.1 modificados sin visado colegial.

- En fecha 21 de diciembre de 2020 se adopta Acuerdo núm. 2021000032 por la CIOTUPHA favorable al proyecto.

- En fechas 3 de junio de 2021 y 6 de julio de 2021, mediante instancias núm. 3119 y 4153, respectivamente la interesada, en la figura del señor [REDACTED] con DNI núm [REDACTED] 1370 [REDACTED] manifiesta su deseo de desistir de los servicios profesionales de la señora Esther Furió Ortiz y que no se entiendan con ella ningún trámite más respecto del expediente, aportando informe de Gestión Forestal de 24 de junio de 2021, sobre el proyecto en el que se concluye que el proyecto no tiene impacto sobre riesgo de incendio.

- En fecha 10 de noviembre de 2021 (registro núm. 6292) , 17 de diciembre de 2021 (registro 7238), 31 de enero de 2022 (registro núm 543), se realiza requerimiento por parte de los Servicios Técnicos municipales mediante.

- En fechas 14 de diciembre de 2021, 15 de enero de 2022 y 4 de febrero de 2022, mediante registros núm. RGE-E-RE-7625, RGE-E-RE-510, RGE-E-RE-767, respectivamente, se aporta documentación en respuesta a los requerimientos.

- En fecha 7 de febrero de 2022, se emite informe favorable por los Servicios Técnicos Municipales, con las condiciones en el indicadas.

- En fecha 9 de febrero de 2022 la Junta de Gobierno Local adopta Acuerdo por el que otorga a LUXURY HOMES PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L con CIF núm. B97696405, licencia urbanística para la construcción de vivienda unifamiliar aislada, aparcamiento y piscina en el Polígono 6 Parcela 105 y 106, de esta localidad, según el Proyecto básico de vivienda unifamiliar aislada, aparcamiento y piscina sin visado colegial. Presupuesto de ejecución material: 608.052,90€ redactado por la arquitecto Esther Furió Ortiz Col. nº. 507962 COAIB sin visar y firmado electrónicamente en fecha 20 de septiembre de 2017; y la documentación complementaria, esto es; (i) Texto de subsanación de las deficiencias, ficha urbanística modificada y planos 00.1, 3.1, 3.2, 3.3 y 6.1 y (ii) Planos rAX01 y rAX02 modificados sin visado colegial.

**ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO**  
Número: 2026-0007 Fecha: 09/03/2026

Cód. Validación:  
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 62 de 122



- En fecha 10 de marzo de 2022, mediante registro núm. 2022-E-RE-1634 la interesada presenta Proyecto de ejecución con visado por el COAIB núm. 13/01265/21 de fecha 5/10/2021 y Se presenta estudio de seguridad y salud visado conjuntamente con el proyecto de ejecución. Presupuesto de ejecución material: 608.052,90€.
- En fecha 15 de marzo de 2022, mediante 2022-E-RE-1771 se presenta: Planos del proyecto de ejecución visados por el COAIB núm. 13/00289/22 de fecha 07/03/2022 y justificante pago de tasas.
- En fecha 29 de marzo de 2022, se realiza requerimiento mediante registro núm. 1911 para la compleción de la documentación aportada según informe del arquitecto externo con contrato de servicios municipal, el señor Franciso Alemany Bennassar.
- En fecha 20 de abril de 2022 mediante registro núm. 2656 se presenta: Justificación de documentos modificados, memoria, planos y ficha urbanística modificados con visado por el COAIB núm. 13/00530/22 de fecha 19/04/2022 redactado por el arquitecto JOSÉ ANTONIO ANDRADE RUIZ COL 12.873 CTAV.
- En fecha 26 de abril de 2022, el arquitecto externo con contrato de servicios municipal, el señor Franciso Alemany Bennassar emite informe favorable al proyecto de ejecución.
- Mediante Decreto 2022/1286 de fecha 27/04/2022 se resuelve DECLARAR QUE EL PROYECTO DE EJECUCIÓN con visado COAIB núm. 13/00530/22 de fecha 19/04/2022 redactado por el arquitecto JOSÉ ANTONIO ANDRADE RUIZ COL 12.873 CTAV , SE ADECUA a las determinaciones del Proyecto Básico autorizado por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 9 de febrero de 2022, para las obras de para la construcción de vivienda unifamiliar aislada, aparcamiento y piscina en el Polígono 6 Parcela 105 y 106, de esta localidad, otorgada a la mercantil LUXURY HOMES PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L con CIF núm. B97696405.
- Con RGE 2025-E-RE-24252 de fecha 30/12/2025 se ha aportado asume de dirección de obra, y nombramiento de empresa constructora, los cuales han sido aportados como documentación adjunta a la tramitación de CFO municipal conforme expediente 13067/2025.

### 1.3 Constan en archivo municipal los siguientes expedientes relacionados:

**461\_2023\_Cambio de titularidad de Licencia,** Mediante Decreto 2023/0542 se resuelve TOMAR CONOCIMIENTO del cambio de titularidad a favor de CAN MESTRE DE FRANCESCA, S.L., de la licencia urbanística para construcción de licencia urbanística para construcción vivienda unifamiliar aislada, aparcamiento y piscina en en el Polígono 6 Parcela 105 y 106. Sant Antoni de Portmany, otorgada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento de fecha 9 de febrero de 2022 y obrante en expediente municipal número 2195/2017,



CONSIDERANDO que, como consecuencia de la transmisión aquí comunicada, el único titular de todos los derechos, obligaciones y responsabilidades respecto de la licencia referida es CAN MESTRE DE FRANCESCA, S.L con CIF núm. B06961304.

**2701\_2025**\_prorroga licencia Urbanística. La JGL en sesión del día 03/04/2025 acordó CONCEDER a la entidad CAN MESTRE DE FRANCESCA, S.L con CIF núm. B06961304. , prórroga de la licencia urbanística para la construcción de vivienda unifamiliar aislada, aparcamiento y piscina en el Polígono 6 Parcela 105 y 106, de esta localidad obrante en el expediente 2195/2017 por el plazo de dieciocho (18) meses para la finalización de las obras referidas por concurrir los motivos fácticos y jurídicos para ello, ello según motivación expuesta en el fundamento jurídico segundo y tercero del presente escrito.

## INFORME

### 2.EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

**2.1** Es objeto de estudio del presente informe la documentación aportada con RGE 2025-E-RE-17815 de fecha 19/09/2025, con la cual se solicita certificado municipal de final de obra del expediente municipal **2195/2017 – Construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina** en el Polígono 6 Parcela 105 y 106, T.M de Sant Antoni de Portmany.

Así mismo es objeto de estudio del presente informe la documentación aportada con RGE 2025-E-RE-24252 de fecha 30/12/2025 para subsanación de requerimiento de fecha 10/12/2025, y documentación aportada con RGE 2026-E-RE-1529 de fecha 29/01/2026 para subsanación de requerimiento de fecha 21/01/2026.

**2.1.1** La documentación aportada con RGE 2025-E-RE-11486 consiste en:

- Justificante de pago de tasas.
- Certificado final de obra y habitabilidad de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, expedido por la dirección facultativa de las obras, el arquitecto director de obra Jose Antonio Andrade Ruiz, y el arquitecto técnico director de ejecución de la obra Rafael Genoves Martinez, con visado colegial del COAIB nº 13/01833/25 de fecha 15/09/2025, haciendo constar que la misma se ha realizado conforme a la licencia otorgada y normativa de obligado cumplimiento, bajo su dirección técnica, habiéndose controlado cuantitativa y cualitativamente la construcción y calidad de lo edificado, la documentación técnica que lo desarrolla y las normas de la buena construcción, Y que dispone del nivel de habitabilidad



objetiva exigido por los Decretos 145/1997 de 21 de noviembre y 20/2007 de la C.A.I.B. sobre condiciones de dimensionamiento, higiene y de instalaciones para diseño y habitabilidad de viviendas y demás disposiciones concordantes (**número de plazas 8**).

- Documento de fotografías adjuntas al certificado final de obra expedido por la dirección facultativa, suscritas por la dirección facultativa de las obras, con visado del COAIB nº 13/01833/25 de fecha 15/09/2025.

- Instrucciones de uso y mantenimiento visado por el COAIB nº 13/01833/25 de fecha 15/09/2025, en cumplimiento del artículo 10.2 del Decreto 35/2001, de 9 de marzo, por el que se establecen las medidas reguladoras de uso y mantenimiento de los edificios.

- Justificante de presentación de Declaración responsable de fosa séptica homologada ante la Direcció General de Recursos Hídrics, Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori del Govern de les Illes Balears, con nº de registro GOIBE517451/2025 de fecha 22/07/2025, en cumplimiento del artículo 81.3 del plan de recursos hidrológicos de las Islas Baleares, aprobado por el real decreto 701/2015, de 17 de julio.

- Justificante de presentación de alteración catastral mediante modelo 900D, el cual dispone de código CSV [REDACTED]

- Acta de modificaciones introducidas durante las obras, redactado por la dirección facultativa de las mismas, en la cual se describen las modificaciones introducidas durante las obras y se hace constar que las mismas son compatibles con las condiciones de la licencia otorgada y no suponen modificación de los parámetros urbanísticos autorizados, la misma se aporta con visado colegial del COAIB nº 13/01833/25 de fecha 15/09/2025.

Se aportan así mismos planos de esta final de obra recogiendo las modificaciones introducidas durante las obras, los cuales disponen de visado colegial del COAIB nº 13/01833/25 de fecha 15/09/2025.

- Certificado emitido y suscrito por el director de obra haciendo constar que *Que la vivienda no dispone de conexión a la red municipal de abastecimiento de agua, siendo su suministro de tipo autónomo. Dicho suministro se realiza mediante la captación de agua de lluvia y/o el llenado periódico a través de un camión cisterna autorizado.* Dicho certificado dispone de visado colegial del COAIB nº 13/01833/25 de fecha 15/09/2025.

**2.1.2.** La documentación aportada con RGE 2025-E-RE-24252 de fecha 30/12/2025 para subsanación de requerimiento de fecha 10/12/2025 consiste en

- Acta de recepción de obra suscrita por promotor y constructor, en la cual se hace constar que



el coste real de ejecución material de obra asciende a **608.052,90€**.

- Nombramiento de empresa constructora por parte de Custombuilding S.L.
- Asume de director de ejecución de obra por parte del arquitecto técnico Rafael Genoves Martínez.

**2.1.3** La documentación aportada con RGE 2026-E-RE-1529 de fecha 29/01/2026 para subsanación de requerimiento de fecha 21/01/2026 consiste en:

- Documentación de final de obra consistente en actualización del presupuesto de ejecución material redactado y suscrito por el arquitecto director de obra José Antonio Andrade Ruiz, aportado con visado colegial del COAIB nº 13/00156/26 de fecha 29/01/2026, según el cual el presupuesto de ejecución material de las obras a ascendido a **1.177.366,28€**.
- Planos de estado final de obra con visado colegial del COAIB 13/00156/26 de fecha 29/01/2026, en los cuales se han corregido las cotas que en visita de inspección realizada por los servicios técnicos municipales en fecha 16/01/2026 se detectó que estaban erróneas con respecto a lo indicado en los planos aportados con RGE 2025-E-RE-11486 y visado colegial nº 13/01833/25 de fecha 15/09/2025.

**2.2** En fecha 16/01/2026 se realiza visita de inspección por los servicios técnicos municipales y se comprueba que la realidad física de lo realmente ejecutado se corresponde con lo recogido en los proyectos autorizados, así mismo se comprueba que durante las obras se han introducido modificaciones, las cueles se corresponden con lo indicado en el Acta de modificaciones introducidas durante las obras, redactado por la dirección facultativa de las mismas, en la cual se describen las modificaciones introducidas durante las obras y se hace contar que las mismas son compatibles con las condiciones de la licencia otorgada y no suponen modificación de los parámetros urbanísticos autorizados, la cual dispone de visado colegial del COAIB nº 13/01833/25 de fecha 15/09/2025.

Las modificaciones introducidas durante las obras se corresponden con lo reflejado en los planos de estado final de obra aportados con RGE 2026-E-RE-1529 y visado colegial del COAIB 13/00156/26 de fecha 29/01/2026. En dichos planos se justifican las superficies resultantes y cumplimiento de la norma 19 del PTI.

Las modificaciones introducidas durante las obras son acordes a la normativa urbanística y no han tenido por objeto variar el número de viviendas autorizado, no han comportado la alteración de las condiciones de uso del suelo, la altura, el volumen, la situación de las edificaciones ni la ocupación máxima autorizadas , pero visto que las mismas han supuesto modificaciones de las indicadas en el apartado 2 del artículo 156 de la LUIB, se deberá proceder según lo indicado en



dicho apartado 2 del artículo 156 de la LUIB:

*“(...) 2. No obstante lo previsto en el apartado anterior, si en el transcurso de la ejecución de las obras se modificara la estructura o la disposición interior o el aspecto exterior, sin alteración de ninguno de los parámetros previstos en el apartado 1 anterior, las obras no se paralizarán durante la tramitación administrativa de la solicitud de modificación del proyecto o relación de obras por ejecutar. La autorización o la denegación de las modificaciones corresponderá al órgano que otorgó la licencia originaria. En este caso, la normativa de aplicación a las modificaciones será la vigente en el momento de concesión de la licencia originaria o de presentación de la comunicación previa inicial, siempre que no se haya superado el plazo fijado para la ejecución de las obras. ”*

### **3.CONCLUSIONES**

Visto lo indicado cuanto antecede, se considera lo siguiente:

**Primero:** Informar **FAVORABLEMENTE** las Modificaciones en el Tránsito de las obras de Construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, según documentación aportada con RGE 2025-E-RE-11486 consistente en documento de modificaciones introducidas durante las obras redactado por la dirección facultativa de las mismas, aportado con visado colegial del COAIB nº 13/01833/25 de fecha 15/09/2025, en el cual se hace constar que las modificaciones introducidas durante las obras son compatibles con las condiciones de la licencia otorgada y no han supuesto modificación de los parámetros urbanísticos autorizados, y documentación aportada con RGE 2026-E-RE-1529 consiste en planos de estado final de obras con visado colegial del COAIB nº 13/00156/26 de fecha 29/01/2026.

**Segundo:** Informar **FAVORABLEMENTE** el Certificado final de obra de las obras de Construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, expedido por la dirección facultativa de las mismas, el arquitecto director de obra Jose Antonio Andrade Ruiz, y el arquitecto técnico director de ejecución de la obra Rafael Genoves Martinez, con visado colegial del COAIB nº 13/01833/25 de fecha 15/09/2025, ya que se ajusta a lo recogido en el proyecto al cual se concedió licencia y a la documentación aportada con RGE 2025-E-RE-11486 consistente en documento de modificaciones introducidas durante las obras redactado por la dirección facultativa de las mismas, aportado con visado colegial del COAIB nº 13/01833/25 de fecha 15/09/2025, en el cual se hace constar que las modificaciones introducidas durante las obras son compatibles con las condiciones de la licencia otorgada y no han supuesto modificación de los parámetros urbanísticos autorizados, y documentación aportada con RGE 2026-E-RE-1529 consiste en planos de estado final de obras con visado colegial del COAIB nº 13/00156/26 de fecha 29/01/2026, condicionado a la autorización previa, por el órgano competente, de la Modificación en el transcurso de las obras expuestas en el apartado primero de las conclusiones



Ajuntament de  
**Sant Antoni de Portmany**  
Eivissa · Illes Balears

del presente informe.

**Tercero:** A efectos de regularización de tasas por ICIO, según actualización de presupuesto de ejecución de obra redactado por el arquitecto director de las mismas aportado con visado colegial 13/00156/26 de fecha 29/01/2026, el presupuesto real de ejecución material asciende a **1.177.366,28€**.

El presente informe se redacta según mi leal saber y entender y sin perjuicio de mejor criterio al que me someto. Las referencias jurídicas y legales aquí indicadas lo son sin perjuicio de la posterior valoración y análisis que los servicios jurídicos municipales puedan realizar por los actos que aquí nos ocupan.

En Sant Antoni de Portmany.

Por los Servicios Técnicos Municipales.

**ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO**  
Número: 2026-0007 Fecha: 09/03/2026

Cód. Validación: [REDACTED]  
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 68 de 122



Ajuntament de  
**Sant Antoni de Portmany**  
Eivissa · Illes Balears

*Departamento de Urbanismo y Actividades*

**Expediente nº:** 13568/2025

**Procedimiento:** Certificado municipal final de obra

**Asunto:** Informe técnico CFO municipal

Escrito con RGE 2025-E-RE-18475 de fecha 01/10/2025 formulado por Renata Fiorenza Otero con D.N.I. \*\*\*1288\*\*, en representación de [REDACTED] con D.N.I. \*\*\*5134\*\*, solicitando certificado municipal de final de obra del expediente municipal: **2667/2016 – Construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina** en la parcela sita en [REDACTED]

Con fecha 13/01/2026 se emite requerimiento de subsanación de deficiencias en relación a la solicitud de certificado municipal de final de obra objeto de estudio del presente informe.

Escrito con RGE 2026-E-RE-1615 de fecha 30/01/2026 formulado por Renata Fiorenza Otero con D.N.I. \*\*\*1288\*\*, en representación de [REDACTED] con D.N.I. \*\*\*5134\*\*, se aporta documentación para subsanación de requerimiento de fecha 13/01/2026 indicado anteriormente.

## **1. ANTECEDENTES**

**1.1** Según datos de la sede virtual del catastro de fecha 08/01/2025, corresponde a la parcela donde se ubica la vivienda la referencia catastral [REDACTED] superficie grafica 15.291 m2.

Corresponde a la vivienda la referencia catastral [REDACTED] uso principal residencial, superficie construida 279 m2, año construcción 2025.

**1.2** Se solicita certificado municipal de final de obra del expediente municipal: **2667/2016 – Construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina** en la parcela sita en el [REDACTED] en el cual consta:

- En fecha 26 de mayo de 2016, mediante RGE 9006 la señora [REDACTED] con DNI \*\*\*2834\*\* presenta solicitud de licencia urbanística para construcción de vivienda unifamiliar con anexo y piscina en suelo rústico, en en Can Bartomeu de Forada, [REDACTED] Forada, Sant Antoni de Portmany. Aporta proyecto básico sin visar redactado por la arquitecta Renata Fiorenza Otero de fecha mayo de 2016. Superficie construida: 320,10 m². Superficie piscina: 40 m². PEM: 211.120,00€.



Ajuntament de  
**Sant Antoni de Portmany**  
Eivissa · Illes Balears

- En fecha 3 de julio de 2017, mediante RGS del Consell núm. 7296 se da traslado a la interesada de trámite de audiencia a los efectos de lo previsto en el apartado 3 de la Disposición Transitoria de la Norma Territorial Cautelar por la que se adoptan medidas provisionales para asegurar la viabilidad y la efectividad de la modificación del Plan Territorial Insular de Ibiza.
- En fecha 19 de diciembre de 2017 y mediante RGE en el Consell 32054 se presenta por la interesada proyecto básico modificado de vivienda unifamiliar aislada con anexo y piscina redactado por la arquitecta Renata Fiorenza Otero de fecha noviembre de 2017, sin visar. Superficie construida: 211,50 m<sup>2</sup>. Superficie piscina: 40 m<sup>2</sup>. PEM: 211.120,00€.
- En fecha 25 de mayo de 2018, mediante registro en el Consell núm. 10673 se presenta por la interesada documentación complementaria (plano A00 Finca originaria y resultantes).
- En fecha 21 de agosto de 2019, mediante RGE en el Consell 17677 se presenta solicitud de cambio de titularidad del expediente de licencia urbanística por defunción de la solicitante.
- En fecha 22 de agosto de 2019, mediante RGE 6718 se presenta solicitud de cambio de titularidad de licencia urbanística por defunción Por ello, en fecha 8 de julio de 2020 se dicta Decreto por el que se toma conocimiento de la subrogación efectuada a favor de [REDACTED] con DNI núm. \*\*\*5134\*\* del expediente administrativo número 2667/2016, para la construcción de vivienda unifamiliar aislada con anexo y piscina en [REDACTED] quedando subrogada en los derechos, obligaciones y responsabilidades que puedan derivarse.
- Consta acuerdo 2020000082 adoptado por la CIOTUPHA en la sesión 1/2020 del día 8 de mayo de 2020 por el que se informa favorablemente con las condiciones indicadas en dicho acuerdo.
- En fecha 13 de julio de 2020, mediante registro núm. 2020-S-RE-3229 se realiza requerimiento para la aportación de documentación necesaria.
- En fecha 3 de agosto de 2020, mediante RGE 2020-E-RE-3590 se adjunta documentación requerida.
- En fecha 7 de septiembre de 2020, mediante Registro n.º 2020-E-RE-4131 se adjunta copia Plan Actuación arqueológica.
- En fecha 9 de septiembre de 2020, mediante registro n.º 2020-E-RC-6177 tiene entrada informe FAVORABLE de la Consellería de Medio Ambiente y Territorio para informe de Riesgo de Incendios de fecha 14/08/2020. Expediente AP147-20.
- Consta resolución de la CIOTUPHA n.º 2021000062 de 21 de abril de 2021, autorizando el Plan de actuación arqueológica 2020/13247S, notificado al Ayuntamiento de Sant Antoni en fecha 22/04/2121. Notificación de seguimiento arqueológico con resultado negativo por parte



Ajuntament de  
**Sant Antoni de Portmany**  
Eivissa · Illes Balears

del Departamento de Patrimonio del Consell d'Eivissa., de fecha 25 de agosto de 2021. Ref. 2020/00013247S.

-En fecha 15 de julio de 2021, mediante registro n.º 2020-S-RE-3231 se realiza solicitud de informe a Recursos Hídricos y mediante registro n.º 2020-S-RE-3232 solicitud informe a Gestión Forestal.

- En fecha 14 de marzo de 2022, mediante registro 2022-E-RE-1965 se recibe resolución de la Dirección General de recursos hídricos informando FAVORABLEMENTE la construcción de la vivienda con las prescripciones descritas en el informe, de fecha 9/03/2022. Expediente recursos hídricos 3056-2020.

- En fecha 28 de abril de 2022 se emite informe favorable por los Servicios Técnicos municipales, con las condiciones en el prescritas.

- La Junta de Gobierno local en sesión del día 11/05/2022 acordó otorgar a la señora [REDACTED] con DNI núm. \*\*\*5134\*\* licencia urbanística para construcción de vivienda unifamiliar con anexo y piscina en suelo rústico, en [REDACTED] según proyecto básico modificado de vivienda unifamiliar aislada con anexo y piscina redactado por la arquitecta Renata Fiorenza Otero, colegiada n.º 566.160, de fecha noviembre de 2017, proyecto básico modificado sin visar, con información complementaria adjunta en RGE 2020-E-RE-3590. Superficie construida: 211,50 m². Superficie piscina: 40 m². Presupuesto modificado 246.980,36€.

- En fecha 3 de octubre de 2022 mediante Registro n.º 2022-E-RE-6870 se presenta el Proyecto de Ejecución Visado n.º 13/00753/22 de fecha 30/05/2022 redactado por la arquitecta Renata Fiorenza Otero, colegiada n.º 566.160. Se adjunta Estudio de Seguridad y Salud y Estudio de Gestión de Residuos de construcción visados.

- En fecha 19 de octubre de 2022 mediante Registro n.º 2022-E-RE-7278 se aporta Memoria Descriptiva y Ficha urbanística con visado n.º 13/00753/22 de fecha 30/05/2022.

- En fecha 2 de noviembre de 2022, mediante Registro n.º 2022-E-RE-7640 se aporta Nota simple Registral de fecha de expedición 31/10/2022 con las obligaciones de no división, segregación ni transmisión de la finca en 15 años desde el otorgamiento de la Licencia.

- En fecha 3 de noviembre de 2022, se emite informe técnico favorable al proyecto de ejecución presentado por los Servicios Municipales, con las condiciones prescritas en el mismo.

- Mediante Decreto 2022-3558 de fecha 04/11/2022 se resuelve declarar que el proyecto de ejecución con VISADO n.º 13/00753/22 de fecha 30/05/2022 así como el Estudio de Seguridad y Salud y Estudio de Gestión de Residuos de construcción visado, Memoria Descriptiva y Ficha urbanística con visado n.º 13/00753/22 de fecha 30 /05/2022 se adecúa a las determinaciones del proyecto básico modificado de vivienda unifamiliar aislada con anexo y piscina redactado

**ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO**  
Número: 2026-0007 Fecha: 09/03/2026

Cód. Validación:  
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 71 de 122



Ajuntament de  
**Sant Antoni de Portmany**  
Eivissa · Illes Balears

por la arquitecta Renata Fiorenza Otero, colegiada n.º 566.160, de fecha noviembre de 2017, con información complementaria adjunta en RGE 2020-ERE-3590. Superficie construida: 211,50 m². Superficie piscina: 40 m². Presupuesto modificado 246.980,36€ al autorizado mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 11 de mayo de 2022 por el que se otorga a la señora [REDACTED] con DNI núm. \*\*\*5134\*\* licencia urbanística para construcción de vivienda unifamiliar con anexo y piscina en suelo rústico, en [REDACTED]

- Constan en el expediente asumes de la dirección técnica de las obras, así como nombramiento de empresa constructora.

### INFORME

#### 2.EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

**2.1** Es objeto de estudio del presente informe la documentación aportada con RGE 2025-E-RE-18475 de fecha 01/10/2025, con la cual se solicita certificado municipal de final de obra del expediente municipal **2667/2016 – Construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina** en la parcela sita en el [REDACTED]

Así mismo es objeto de estudio del presente informe la documentación aportada con RGE 2026-E-RE-1615 de fecha 30/01/2026 para subsanación de requerimiento de fecha 13/01/2026.

**2.1.1** La documentación aportada con RGE 2025-E-RE-18475 de fecha 01/10/2025 consiste en:

- Autorización de representación.
- Justificante de pago de tasas.
- Certificado final de obra y habitabilidad de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, expedido por la dirección facultativa de las obras, la arquitecta directora de obra Renata Fiorenza Otero, y el arquitecto técnico director de ejecución de la obra Raúl Ferrer Cabezuelo, con visado colegial del COAIB nº 13/01938/25 de fecha 01/10/2025, haciendo constar que la misma se ha realizado conforme a la licencia otorgada y normativa de obligado cumplimiento, bajo su dirección técnica, habiéndose controlado cuantitativa y cualitativamente la construcción y calidad de lo edificado, la documentación técnica que lo desarrolla y las normas de la buena construcción, Y que dispone del nivel de habitabilidad objetiva exigido por los Decretos 145/1997 de 21 de noviembre y 20/2007 de la C.A.I.B. sobre condiciones de dimensionamiento, higiene y de instalaciones para diseño y habitabilidad de viviendas y demás disposiciones concordantes **(número de plazas 6)**.
- Documento de fotografías adjuntas al certificado final de obra expedido por la dirección facultativa, suscritas por la dirección facultativa de las obras, con visado del COAIB nº 13/01938/25 de fecha 01/10/2025.



Ajuntament de  
**Sant Antoni de Portmany**  
Eivissa · Illes Balears

- Instrucciones de uso y mantenimiento visado por el COAIB nº 13/01938/25 de fecha 01/10/2025, en cumplimiento del artículo 10.2 del Decreto 35/2001, de 9 de marzo, por el que se establecen las medidas reguladoras de uso y mantenimiento de los edificios.
  - Justificante de presentación de alteración catastral mediante modelo 900D, el cual dispone de código [REDACTED]
  - Se aporta inscripción en el censo de vertidos autorizados de las Islas Baleares referente a las aguas residuales, realizado mediante fosa séptica, e inscrita con numero de registro IB-A-00747. Se deriva por tanto que ha sido presentada la declaración responsable de instalación de fosa séptica homologada ante Recursos hídricos.
  - Documento de descripción de modificaciones introducidas durante las obras, redactado por la dirección facultativa de las mismas, en la cual se describen las modificaciones introducidas durante las obras y se hace contar que las mismas son compatibles con las condiciones de la licencia otorgada y no suponen modificación de los parámetros urbanísticos autorizados, la misma se aporta con visado colegial del COAIB nº 13/01938/25 de fecha 01/10/2025.
- Se aporta así mismo plano de estado final de obra recogiendo las modificaciones introducidas durante las obras, el cual dispone de visado colegial del COAIB nº 13/01938/25 de fecha 01/10/2025.
- Certificado del cumplimiento del plan de control de calidad expedido por el arquitecto técnico director de ejecución de obra Raúl Ferrer Cabezuelo.
  - A efectos de tramitación de LPO Se aporta así mismo certificado de suministros y facturas de suministro eléctrico, dicha documentación será valorada una vez se haya expedido el certificado municipal de final de obra.

**2.1.2** La documentación aportada con RGE 2026-E-RE-1615 de fecha 30/01/2026 para subsanación de requerimiento de fecha 13/01/2026 consiste en:

- Presupuesto de coste final de ejecución material de obra redactado y suscrito por la arquitecta directora de obra Renata Fiorenza Otero, suscrito así mismo por la promotora de las obras, según el cual el coste final de ejecución material de la obra asciende a **443.312,50 Euros**.

**2.2** En fecha 30/01/2026 se realiza visita de inspección por los servicios técnicos municipales y se comprueba que la realidad física de lo realmente ejecutado se corresponde con lo recogido en el proyecto autorizado, y así mismo se comprueba que durante las obras se han introducido modificaciones, las cuales se corresponden con lo indicado en el documento de descripción de modificaciones introducidas durante las obras con visado colegial del COAIB nº 13/01938/25 de fecha 01/10/2025, redactado por la dirección facultativa de las mismas, en la cual se describen las modificaciones introducidas durante las obras y se hace contar que las



mismas son compatibles con las condiciones de la licencia otorgada y no suponen modificación de los parámetros urbanísticos autorizados.

Las modificaciones introducidas durante las obras se corresponden con lo grafiado en los planos de estado final de obra aportados con visado colegial nº 13/01938/25 de fecha 01/10/2025.

Las modificaciones introducidas durante las obras son acordes a la normativa urbanística y no han tenido por objeto variar el número de viviendas autorizado, no han comportado la alteración de las condiciones de uso del suelo, la altura, el volumen, la situación de las edificaciones ni la ocupación máxima autorizadas , pero visto que las mismas han supuesto modificaciones de las indicadas en el apartado 2 del artículo 156 de la LUIB, se deberá proceder según lo indicado en dicho apartado 2 del artículo 156 de la LUIB:

*“(...) 2. No obstante lo previsto en el apartado anterior, si en el transcurso de la ejecución de las obras se modificara la estructura o la disposición interior o el aspecto exterior, sin alteración de ninguno de los parámetros previstos en el apartado 1 anterior, las obras no se paralizarán durante la tramitación administrativa de la solicitud de modificación del proyecto o relación de obras por ejecutar. La autorización o la denegación de las modificaciones corresponderá al órgano que otorgó la licencia originaria. En este caso, la normativa de aplicación a las modificaciones será la vigente en el momento de concesión de la licencia originaria o de presentación de la comunicación previa inicial, siempre que no se haya superado el plazo fijado para la ejecución de las obras. ”*

### **3.CONCLUSIONES**

Visto lo indicado cuanto antecede, se considera lo siguiente:

**Primero:** Informar **FAVORABLEMENTE** las Modificaciones en el Tránsito de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, según documentación aportada con RGE 2025-E-RE-18475 consistente en documento de modificaciones introducidas durante el transcurso de las obras expedido por la dirección facultativa de las mismas, en el cual se hace constar que durante las obras se han producido modificaciones del proyecto autorizado, las cuales son acordes a las condiciones de la licencia otorgada y no suponen variación de los parámetros autorizados, dicho documento se aporta con visado del COAIB nº 13/01938/25 de fecha 01/10/2025, y planos de estado final de obras con visado colegial del COAIB nº 13/01938/25 de fecha 01/10/2025.

**Segundo:** Informar **FAVORABLEMENTE** el Certificado final de obra de las obras de



Ajuntament de  
**Sant Antoni de Portmany**  
Eivissa · Illes Balears

construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, expedido por la dirección facultativa de las mismas, la arquitecta directora de obra Renata Fiorenza Otero, y el arquitecto técnico director de ejecución de la obra Raúl Ferrer Cabezuelo, con visado colegial del COAIB nº 13/01938/25 de fecha 01/10/2025, ya que se ajusta a lo recogido en el proyecto al cual se concedió licencia y a la documentación aportada con RGE 2025-E-RE-18475 consistente en documento de modificaciones introducidas durante el trascurso de las obras expedido por la dirección facultativa de las mismas, en el cual se hace constar que durante las obras se han producido modificaciones del proyecto autorizado, las cuales son acordes a las condiciones de la licencia otorgada y no suponen variación de los parámetros autorizados, dicho documento se aporta con visado del COAIB nº 13/01938/25 de fecha 01/10/2025, y planos de estado final de obras con visado colegial del COAIB nº 13/01938/25 de fecha 01/10/2025, condicionado a la autorización previa, por el órgano competente, de la Modificación en el trascurso de las obras expuestas en el apartado primero de las conclusiones del presente informe.

**Tercero:** A efectos de regularización de tasas por ICIO, según actualización de presupuesto de ejecución de obra redactado por el arquitecto director de las mismas aportado con visado colegial 13/00156/26 de fecha 29/01/2026, el presupuesto real de ejecución material asciende a **443.312,50 Euros.**

El presente informe se redacta según mi leal saber y entender y sin perjuicio de mejor criterio al que me someto. Las referencias jurídicas y legales aquí indicadas lo son sin perjuicio de la posterior valoración y análisis que los servicios jurídicos municipales puedan realizar por los actos que aquí nos ocupan.

En Sant Antoni de Portmany.

Por los Servicios Técnicos Municipales.

**ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO**  
Número: 2026-0007 Fecha: 09/03/2026

Cód. Validación:  
Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 75 de 122



Ajuntament de  
**Sant Antoni de Portmany**  
Eivissa · Illes Balears

Departamento de Urbanismo y Actividades

Departamento de Obras Públicas

**Expediente:** 5229/2016

**Procedimiento:** Licencias Urbanística

**Asunto:** -

## INFORME

**Interesado:** Liebelt short, S.L. con el número de C.I.F. 45.580.149-Z.

**Emplazamiento:** Polígono 5, parcelas 52, Tanques de s'Hereu – Santa Agnès de Corona - Sant Antoni de Portmany.

**PRIMERO.-** Se examinan las solicitudes y documentación adjunta que se presentan mediante los diferentes registros generales de entrada incorporados al expediente: R.G.E. n.º **17.921** de fecha **20-octubre-2016**, **17.931** de fecha **20-octubre-2016**, **3.871** de fecha **12-mayo-2023** y **18.186** de fecha **25-septiembre-2025**, presentado por Antonio Moreno Martínez con el número de D.N.I. [REDACTED] 80.14 [REDACTED] y por Francisco Moragues Costa con el número de D.N.I. n.º [REDACTED] 59.96 [REDACTED] como ingenieros representantes de **Liebelt Short, S.L. con el número de C.I.F B07067309** para las cuales se emite el presente informe de los Servicios Técnicos Municipales SSTT.

Las solicitud expone la necesidad de: *Realizar una ampliación de Red de Baja Tensión Subterránea para poder dotar de suministro eléctrico a la parcela situada en el Polígono 5 parcela 52 de Buscastell. Además, se registra un documento aclaratorio sobre las instalaciones proyectadas, RGE 18186, con el fin de explicar que las obras únicamente son objeto de una acometida eléctrica y no varias.*

### **SEGUNDO.- Documentación técnica entregada.**

El último documento técnico entregado, objeto de análisis, es:

**1. Proyecto ampliación de red de baja tensión subterránea desde E.T. Pou d'en Vinya, n.º 31.405**, redactado por Antonio Moreno Martínez, sin visar de fecha 12-mayo-2023. (R.G.E. n.º 3.871 de fecha 12-mayo-2023)

Los documentos del proyecto son:

1. Memoria.
2. Cálculos.
3. Estudio Básico de Seguridad y Salud **(1)**.
4. Pliego de Condiciones.
5. Mediciones y presupuesto.

**ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO**  
Número: 2026-0007 Fecha: 09/03/2026

- 6. Estudio de Gestión de Residuos (2).
- 7. Planos.
- 8. Anexos.

(1) **Comentario:** El contenido mínimo de este documento viene recogido en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción (BOE núm. 256 de 25-octubre-2017), y entre otros, establece que el presupuesto del estudio de seguridad y salud deberá ir incorporado al presupuesto general de la obra como un capítulo más del mismo.

(2) **Comentario:** El contenido mínimo de este documento viene recogido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición (BOE núm. 38 de 13-febrero-2008).

### Objeto del proyecto:

Se trata de la descripción de los trabajos para llevar a cabo la dotación de infraestructura eléctrica de una parcela, la parcela 52 del polígono 5, a través de la petición de suministro de solicitud NSIBEI 0258275-1 de nuevo suministro (PS 258275).

Todo el recorrido se lleva a cabo a través de caminos, así grafiados en el Mapa topográfico de las islas de Menorca, Ibiza y Formentera a escala 1:5000, del vuelo del año 2002 MTB 2002 (del visor público de Infraestructuras de dades espacials de les Illes Balears IDEIB del SITIBSA). Existe un tramo de la zanja, de unos 120 metros, que discurre por el camino denominado *Cami vell de Sant Mateu* que se encuentra asfaltado y recogido en el inventario municipal con el número 1.3.00246.06 (\*)

(\*) De acuerdo con la Orden del consejero de innovación y Energía, de 14 de octubre de 2002, por la que se desarrollan determinados aspectos relativos a los suministros y distribución de energía eléctrica en suelo rústico (BOIB núm. 152 de 19-12-2002), **la línea solicitada deberá situarse fuera del límite exterior de la explanada, si es posible, en todo caso, en la zona más externa de la cuneta adosada a los cierres de las parcelas.**

- La duración de las obras según el proyecto es de 2 meses.
- El presupuesto de ejecución material de los trabajos es de 127.905,38 €
- Se incluyen los trabajos correspondientes a la derivación individual para el suministro de la parcela 52.

### TERCERO.- Licencia urbanística municipal, título habilitante.

De acuerdo con la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (BOIB núm. 160 de 29-diciembre-2017, LUIB), la actuación pretendida está sujeta a licencia urbanística municipal previa:

*“Artículo 146 Actos sujetos a licencia urbanística municipal,*

*1. Estará sujeta a licencia urbanística municipal previa, siempre que no estén sujetos al régimen previsto en el artículo 148 de la presente ley, la realización de los siguientes actos:*

- o) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, actividades industriales, mercantiles*

o profesionales, servicios públicos o de cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.”

#### CUARTO.- Expedientes municipales relacionados con la actividad.

- Exp. 1091/2015 Licencia Urbanística, Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 09-junio-2015 → Exp. 3678/2019-Licencia primera ocupación.
- Exp. 5404/2015, Licencia Reforma de vivienda aislada, otorgada mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 25-septiembre-2019 y acuerdo para la prórroga de la Junta de Gobierno Local de fecha 16-noviembre-2023.

Es necesario para la contratación definitiva de las dotaciones de servicios, la cédula de habitabilidad y/o la licencia de primera ocupación, título habilitante, ésta última, para habitar la vivienda que se pretende reformar, mediante el expediente municipal 5404/2015.

#### QUINTO.- Información Catastral.

La parcela objeto de electrificación es la de referencia catastral [REDACTED]. La instalación que se proyecta, discurre por caminos, así grafiados en el mapa topográfico balear correspondiente al vuelo 2002 (MTB 2002), de todo el recorrido, existe un tramo, de unos 120,00 m, que se desarrolla en el camino de referencia catastral [REDACTED] e incorporado en el inventario municipal con el número 1.3.00246.06.

#### SEXTO.- Clasificación y calificación de la parcela objeto de la actuación.

- Plan Territorial de Ibiza (BOIB núm. 50, de 31-03-2005 y BOIB núm. 51, de 29-abril-2017, PTI 2005), la parcela se encuentra clasificada con las siguientes categorías de Suelo Rústico:

- **Protegido:** Área rural de interés paisajístico **SRP-ARIP** y Área natural de especial interés **SRP-ANEI**.
- Zona 2
- **Protegido:** Área de prevención de Riesgos **SRP-APR** Incendio.

- Plan general de ordenación urbanística de Sant Antoni de Portmany de 1987 (BOCAIB núm. 90, de 21-07-1987 y BOIB núm. 117, de 29-09-2001, PGOU 1987), la parcela está clasificada como Suelo No Urbanizable SNU - **Zona forestal**

#### SÉPTIMO.- Actividad y Uso al que se vincula.

La actividad que se pretende ejecutar, **Dotación de servicios para 1 viviendas unifamiliares:**

[REDACTED] (Exp. 5404/2015-Licencia Urbanística).

#### A. De acuerdo con el artículo 87 del **PGOU1987**.

Clases de usos:

“Art. 87. Clases de Usos,

**Dotacional: VIII-Infraestructuras, 26- Servicios Generales:**

Es el uso correspondiente a la **creación**, mantenimiento y explotación de redes, centros de producción y almacenaje para el: (...) b) **Suministro de energía** (gas, electricidad).”

De acuerdo con el artículo 135 del PGOU 1987, las infraestructuras en todas sus subclases son un uso permitido según regulación específica de cada zona. Teniendo en cuenta que se trata

de una Zona Forestal, en el artículo 157. 2 se establece que se permitirán los usos previstos en el art. 135 y las edificaciones e instalaciones que lo sustenten.

#### Compatibilidad urbanística:

La actuación no requiere de construcciones que por su definición queden sujetas al cumplimiento de los parámetros edificatorios.

**B. Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares, (BOIB núm. 88 de 15-julio-1997, LSR 1997).**

Actividad: Actividad relacionada con las infraestructuras pública (Ampliación de red de baja tensión para dotar de servicio a dos viviendas unifamiliares, (Uso condicionado Art. 19.2), art. 30.3 y art. 37 de la LSR) → Uso:

**Condicionado. Art. 30. 3. Deberán ser declaradas de Interés General (\*).**

(\*) Solo en el caso de que estas obras hayan sido definidas y autorizadas junto a la actividad a la que sirven, mediante el procedimiento establecido, no necesitaran de declaración de Interés General Art. 30. 2 LSR).

De acuerdo con el artículo 30 de la LSR, las dimensiones, características de las dotaciones de servicios serán las estrictamente necesarias para el servicio de la actividad de que se trate, y no podrán dar servicio a actividades distintas a la actividad vinculada, además de no poder nunca dar soporte a actuaciones ilegales.

**C. De acuerdo con la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y Medidas Tributarias (BOIB núm. 48 de 17-abril-1999, DOT) y el PTI 2005, la actividad que se solicita se define como:**

#### C. 1. Actividad y regulación según las DOT.

Atendiendo a las actividades definidas en las DOT, se puede decir que se trata de:

"Definición de las **actividades** reguladas en la Matriz de Ordenación del Suelo Rústico:

**E) Infraestructuras, 3. Conducciones y tendidos:** Son el conjunto de redes de transporte o distribución de energía eléctrica, agua, telecomunicaciones, saneamiento y similares, y otras líneas de tendido aéreo o enterrado, junto con los soportes y las instalaciones complementarias a la red."

En el Anexo I Matriz de Ordenación del Suelo Rústico:

ACTIVIDADES:	OTRAS
	Infraestructura
SRP-ARIP	2
SRP-APR Incendios	2

Donde,

- Categorías del suelo: SRP. Suelo Rústico Protegido: APR. Área de Prevención de Riesgos (1)

- Regulación de usos: 2. **Condicionado** según establece el Plan Territorial Insular.

- Normas específicas **(1)** Los usos ubicados en las áreas de prevención de riesgos **solo se pueden autorizar con el informe previo favorable de la administración competente** en materia de medio ambiente. Quedan exceptuados del citado informe preceptivo las APR de erosión y las de contaminación o vulnerabilidad de acuíferos.

#### B. 2. Actividad y regulación según el PTI 2005.

De acuerdo con las normas territoriales del PTI 2005, se clasifica y regula la actividad pretendida como:

“Norma 7 Definición de las **actividades** objeto de regulación:

4. Otras, 4.2 **Infraestructura**, 4. 2 c) Conducciones y tendidos: Conjunto de redes de transporte o **distribución de energía eléctrica**, agua, telecomunicaciones, saneamiento y similares, y otras líneas de tendido aéreo o enterrado, junto con los soportes y las instalaciones complementarias a la red.”

La dotación de servicios que se informa, conlleva la ejecución de redes de distribución. El tramo de red que discurre hasta la CGP o CPM pasará a formar parte de la red general de distribución pública.

“Norma 9 Régimen de las actividades en las categorías del suelo rústico:

3. Áreas Rurales de Interés Paisajístico **SRP-ARIP**

3.4.2 Infraestructuras: c. Conducciones y tendidos: **Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial**

(...)

4. Áreas de prevención de riesgos **SRP-APR**,

4.1.4. 2. Infraestructuras: Según categoría sudyacente(...)

4.2. En las SRP-APR sólo podrán **autorizarse actividades previo informe de la Administración competente en materia de medio ambiente.**”

Como se indica, de acuerdo con las categorías de los terrenos en los que emplazan las obras de instalación, éstas son **usos y obras condicionados en relación a su impacto territorial.**

↓

“Norma 8 Clases de actividades:

1) Respecto de las actividades antes definidas (Norma 7) y de acuerdo con su grado de admisibilidad (Norma 9), se definen las siguientes clases: (...)

2 Actividades **condicionadas por limitaciones** de dos tipos. (...)

**2b. Definidas en cada caso en relación con su impacto territorial.**

2) En relación con los supuestos a que se refiere el punto **2b anterior**, su autorización quedará condicionada por las limitaciones que, en relación con su impacto territorial, se establezcan:

**a. En la declaración de interés general cuando ésta sea necesaria en virtud de lo dispuesto por la Ley 6/1997, de 8 de julio, de Suelo Rústico de las Illes Balears.**

**b. En el informe previo y preceptivo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico, que deberá emitirse en los restantes casos en que el PTIE hace referencia a la posibilidad de imposición de dicha limitación.”**

De acuerdo a lo que en este apartado se expone, la LSR, las DOT y el PTI 2005 establecen que para este tipo de actividad, “**Ampliación de red eléctrica de baja tensión para dotar de suministro eléctrico a una vivienda**”. En la misma LSR, se establece un artículo específico para las infraestructuras públicas de dotación de servicios, el artículo 30. Para la interpretación de este artículo, se atiende a la contestación recibida por parte del Consell Insular de Eivissa desde el Servei de Territori del Departament de Gestió del Territori, Infraestructures Viàries i Lluita contra l'Intrusisme mediante **R.G.E 1.765 de fecha 3-marzo-2020** y que se transcribe a continuación:

(...) se us comunica que segons informen els serveis tècnics, en aplicació de l'article 30 a Llei 6/97, del sòl rústic de les Illes Balears, **no es tramiten procediments per a la declaració d'interès general per a les dotacions de serveis vinculades a un sol habitatge.**

#### **OCTAVO.- Afecciones sectoriales.**

Por otro lado, y de acuerdo con las afecciones territoriales y de riesgos, la actividad deberá ser autorizada por las siguientes administraciones:

- Enviar a la Conselleria de Agricultura, pesca y medio natural, Dirección general de medio natural y gestión forestal, para la emisión de autorización SRP-APR de incendios, coincidente con las zonas ZAR del Plan General de Defensa contra los incendios forestales (Decreto 22/2015, de 17 de abril). Informe previo favorable de fecha 09-octubre-2025.

**NOVENO.-** El artículo 2.d de la Ordenanza Municipal de Obras, Edificios y Solares, establece que:

*“Todas las licencias de edificación y construcción vendrán expresamente condicionadas al cumplimiento de lo que se establece en los siguientes apartados: (...) d) El titular de la licencia queda obligado a abonar los daños que se originen en la vía pública, aceras, bordillos, pavimentos, conducciones, alumbrado público, rotulación de calles y de edificios, plantaciones y demás elementos afectos a cualquier servicio o propiedad pública. A efectos de cubrir dichos gastos, deberá depositar una garantía que le será devuelta tras la inspección favorable de Final de Obras Municipal. La cuantía de dicha garantía se adaptará a las ordenanzas fiscales en vigor”.*

**DÉCIMO.-** A efectos de establecer una fianza, el presupuesto de ejecución material PEM asciende a la cantidad de **127.905,38 €** -Ciento veintisiete mil novecientos cinco euros con treintay ocho céntimos de euro-.

De acuerdo con el artículo 31, e) 5 del PGOU 1987, como referencia, *“e.5) Para garantizar la ejecución de las obras, el Ayuntamiento exigirá a los promotores privados una garantía equivalente al veinticinco por cien (25%) del valor de las obras, (...)”*

**127.905,38 € x 25 % = 31.946,35 € de fianza.**

**Visto cuanto antecede,**

**Primero.-** Se considera esta actuación **compatible con los usos previstos en el planeamiento urbanístico, ordenanzas municipales y resto de normativa urbanística y territorial**; no obstante se imponen los siguientes **condicionantes**:

- **Impuestos:** El presupuesto de ejecución material es de **127.905,38 €**
- **Fianza:** Se establece una fianza de **31.946,35 €**, en relación al PEM. La cuantía de dicha garantía se adaptará a las ordenanzas fiscales en vigor.

- No existen interferencias con servicios públicos de titularidad municipal.
- Cualquier cambio sobre la documentación presentada que puedan imponer otros Organismos Oficiales (incluso Conselleria de Industria) con competencia sobre las obras e instalaciones, será puesto en conocimiento de este Ayuntamiento, al que deberán presentar nuevo ejemplar de la documentación con las modificaciones introducidas para adaptar la licencia a las mismas, por considerarse prescripciones adicionales.
- Se deberán reponer todos los bienes públicos afectados, a su estado original de acuerdo con las características específicas de cada zona y de las características previas.
- Cuando se afecten pavimentos asfálticos primeramente se procederá al corte del mismo con máquina de disco radial hasta una profundidad superior en 1,00 cm a su espesor. Se tendrá en cuenta que la reposición de pavimento se ejecutará con MBC y afectará a una franja coincidente con la zanja excavada, pero ampliada 0,20 m en ambos laterales, y utilizando los ligantes bituminosos necesarios para sellar las juntas así como la reposición en sí.
- Bajo ningún concepto se podrá anular el tránsito de los itinerarios peatonales y vehiculares, por cuyo motivo se deberían habilitar alternativas adecuadamente señalizadas que deberán ser propuestas por el responsable de seguridad y salud de la obra o el director de la misma en su defecto, si es el caso.
- Ningún tramo de zanja que afecte a viales colectivos, podrá permanecer abierto más de CUARENTA Y OCHO horas (48 h); en caso contrario el Ayuntamiento actuaría de oficio para su relleno, con cargo al promotor. Las zanjas en construcción o no finalizadas deberán ser tapadas provisionalmente con chapas o elementos equivalentes.
- Las zonas afectadas durante las obras, permanecerán debidamente señalizadas de forma permanente; incluso balizado luminoso para detección nocturna.
- Para evitar futuras depresiones en las zonas afectadas, los rellenos de zanjas con tierras se compactarán por tongadas de espesor máximo de 20 cm hasta densidad equivalente al 98% del EPM. En caso contrario se puede optar por rellenos a base de hormigón.
- En lo referido a RDC's se dará cumplimiento al RD 105/2008, de 1 de Febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. Por ello, los restos de obra, escombros y residuos de la limpieza se eliminarán a través de vertedero autorizado o en su caso de gestor de residuos autorizado.
- La **desafección de la fianza** se hará efectiva transcurrido los plazos que la normativa establece desde la comunicación de finalización de la obra, habiéndose presentado el **certificado final de instalación firmado por el director de la obra, donde se incluyan fotografías del estado anterior y posterior a la ejecución de las obra, la puesta en servicio de las instalaciones y cualquier documento de conformidad de la compañía eléctrica receptora** de las mismas; mediante el procedimiento administrativo regulado y habiéndose realizado una visita previa por un técnico del

*Ajuntament de Sant Antoni de Portmany, para la comprobación del estado de la vía.*

Salvo superior criterio, y para que conste, a los efectos oportunos, firmo la presente.

Sant Antoni de Portmany

Servicios Técnicos Municipales del Ajuntament de Sant Antoni de Portmany.

**ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO**  
Número: 2026-0007 Fecha: 09/03/2026



Ajuntament de  
**Sant Antoni de Portmany**  
Eivissa · Illes Balears

Departamento de Infraestructuras Mantenimiento y Obras Públicas

**Expediente:** 5282/2019

**Procedimiento** Actividades. Solicitud de permiso de instalación

**Asunto:** Actividad sujeta a permiso de instalación y de obras - ALDI.

## INFORME

**Interesado:** ALDI SUPERMERCADOS, S.L., con número de C.I.F. B62409065.

**Emplazamiento:** Ref. cat. nº [REDACTED] nº [REDACTED] y nº [REDACTED]  
Avenida Portmany 23 y 25 de Sant Antoni de Portmany.

**PRIMERO.-** Examinada la solicitud y documentación adjunta, presentada mediante registro general de entrada R.G.E. n.º **8.079** de **10-octubre-2024**, de la Dirección General de Empresa, Autónomos y Comercio con el número de C.I.F. A04043873, e incorporada al expediente, a partir de lo cual se emite el presente informe de los Servicios Técnicos Municipales SSTT.

El objeto del presente informe es, la emisión del informe municipal relativo a la incidencia del proyecto de obras y actividad del establecimiento comercial ALDI REAL ESTATE, SLU, con respecto a las infraestructuras y los servicios públicos de ámbito municipal solicitado por la Dirección General de Empresa, Autónomos y Comercio.

**SEGUNDO.-** La documentación entregada se corresponde con la siguiente:

- Oficio sobre la solicitud de informes preceptivos sobre el expediente de autorización autonómica de gran establecimiento comercial para la implantación de un gran establecimiento comercial situado en la Avenida de Portmany 23-25.

**TERCERO.- Incidencia con respecto a las infraestructuras y servicios públicos.**

El establecimiento objeto de este informe ha sido objeto de obras de urbanización informadas por el Departamento de infraestructuras, mantenimiento y obras públicas, de acuerdo con el expediente 4356/2019 Licencia Urbanística - Licencia de dotación de servicios y acceso, ALDI SUPERMERCADOS, S.L. (B62409065), Obras, edificaciones, Instalaciones, Dotación de servicios y acceso, [REDACTED] AV PORTMANY 25 N2dup-S Suelo. Las obras, fueron autorizadas mediante acuerdo de la junta de gobierno local JGL de fecha 19-octubre-2023

Con respecto a ese expediente, el 4356/2019, ha sido informado de manera favorable, la licencia de primera ocupación en el expediente municipal de número 6290/2022 de Licencia de Primera Ocupación - Certificado final obra ALDI, mediante el informe técnico de fecha 11-octubre-2023 emitido por la arquitecta de los Servicios técnicos municipales, Nieves Blakstad

**ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO**  
Número: 2026-0007 Fecha: 09/03/2026

Escandell.

Existen una serie de condiciones relativas a acabados de las obras de urbanización que han de abordarse durante la ejecución de la construcción del propio establecimiento y así están recogidas en los informes emitidos.

Habiéndose llevado a cabo las obras previstas e informadas de acuerdo con el *Projecte de dotació de serveis i accés a les cadastrals* [REDACTED] i [REDACTED] *per assolir la condició de solar. T.M. Sant Antoni de Portmany. Març 2020, redactado por el ingeniero de caminos, canales y puertos y Urbanista Xavier Frígola Mercader, con el número de colegiado 19.014, se considera que la incidencia con respecto a los servicios públicos municipales está resuelta y se ha tenido en cuenta a la hora de urbanizar la parcela objeto de edificación del nuevo establecimiento.*

#### CUARTO.- Conclusiones.

*Visto cuanto antecede,*

**Único.-** Se informa FAVORABLE la ejecución de las obras de construcción del *Proyecto de obras y actividad del establecimiento comercial ALDI REAL ESTATE, SLU*, con respecto a las infraestructuras y los servicios públicos de ámbito municipal.

Salvo superior criterio, y para que conste, a los efectos oportunos, firmo la presente.

Sant Antoni de Portmany

Servicios Técnicos Municipales del Ajuntament de Sant Antoni de Portmany.

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO  
Número: 2026-0007 Fecha: 09/03/2026



Departamento de Infraestructuras Mantenimiento y Obras Públicas

**Expediente:** 5282/2019

**Procedimiento** Actividades. Solicitud de permiso de instalación

**Asunto:** Actividad sujeta a permiso de instalación y de obras - ALDI.

## INFORME

**Interesado:** ALDI SUPERMERCADOS, S.L., con número de C.I.F. B62409065.

**Emplazamiento:** Avenida Porgtmany 23 y 25 de Sant Antoni de Portmany.

**PRIMERO.-** Se redacta el presente informe a petición de la Direcció General d'Empresa, Autònoms i comerç de la Conselleria d'Empresa, Autònoms i Energia del Govern Balear; con motivo de aclarar las incoherencias detectadas en el informe técnico municipal de fecha 19-marzo-2025 y, que se describen en los puntos 6 y 8 del informe de requerimiento del expediente GEC 2024-08 de fecha 14-noviembre-2025 firmado por la Directora General Pedrona Seguí Serra.

**SEGUNDO.-** Las parcelas catastrales sobre las que se emplazará la nueva actividad son las siguientes:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Salvo superior criterio, y para que conste, a los efectos oportunos, firmo la presente.

Sant Antoni de Portmany

Servicios Técnicos Municipales del Ajuntament de Sant Antoni de Portmany.

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO  
Número: 2026-0007 Fecha: 09/03/2026



Ajuntament de  
**Sant Antoni de Portmany**  
Eivissa · Illes Balears

Núm. Expediente: 5282/2019

Fecha: 10/10/2024

RE: 2024-E-RC-8079

Núm. Informe: 2

Solicitante: ALDI SUPERMERCADOS S.L., representada por JORDI MULA CASAGRAN

**Asunto: informe urbanístico.**

**ANTONIO RAMIS RAMOS**, Arquitecto, colegiado en el Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears con el nº 10.808, domiciliado a estos efectos en Palma de Mallorca (07012), Paseo del Borne, 15, 4E, a solicitud del **AJUNTAMENT DE SANT ANTONI DE PORTMANY**, emite el siguiente:

## INFORME URBANÍSTICO

La disposición final décima del Decreto Ley 4/2022 de 30 de marzo, por el cual se adoptan medidas extraordinarias y urgentes para paliar la crisis económica y social producida por los efectos de la guerra en Ucrania (BOIB n. 44, de 31.004.22), modificó la Ley 11/2014, de 15 de octubre, de comercio de las Illes Balears, en el siguiente sentido:

*a) Informe favorable del ayuntamiento competente sobre la instalación y las obras del establecimiento.*

*Este informe tiene el contenido y la consideración de título habilitante de la instalación y de las obras a efectos de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears, ya mencionada. Respecto al procedimiento que se tiene que llevar a cabo para elaborar este informe sobre la instalación y las obras del establecimiento, el ayuntamiento competente se considera el órgano sustantivo a todos los efectos, y en especial para llevar a cabo la tramitación de evaluación de impacto ambiental ante la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears, cuando sea necesario. Por lo tanto, el ayuntamiento competente no puede emitir el informe sobre la instalación y las obras del establecimiento sin haber efectuado antes los trámites necesarios y esenciales que según la normativa sean inherentes a este procedimiento de instalación y obras, y en especial sin que este ayuntamiento haya efectuado, si procede, el trámite de evaluación de impacto ambiental mencionado ante la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares y haya obtenido el resultado y así lo recoja en el informe mencionado.*

Además, la disposición transitoria cuarta de la Ley 11/2014, introducida mediante la Ley 12/2017, de 29 de diciembre de 2017, de urbanismo de las Illes Balears, establece que la instrucción del procedimiento tiene que incluir el informe favorable del ayuntamiento competente sobre la instalación y las obras del establecimiento y que este informe debe tener el contenido y la consideración de título habilitante de la instalación y de las obras a efectos de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears.

A estos efectos se emite el siguiente informe técnico

### Antecedentes:

El 22 de diciembre de 2021 se otorgó licencia para la dotación de servicios y acceso a las parcelas catastrales [REDACTED] y [REDACTED] de la Av Portmany 23 y 25, para cumplir la condición de solar.

El 24 de septiembre de 2019 (2019-E-RE-4362) se presentó estudio de movilidad de gran centro comercial de acuerdo con la DA3ª de la LUIB que es informado favorablemente por el Departamento de gestión del territorio, infraestructuras viarias y lucha contra el intrusismo del Consell de Eivissa, el 6 de julio de 2020.

El 4 de diciembre de 2019 (expediente 5282/2019) se presentó proyecto de obras y actividades para supermercado, así como estudio de inundabilidad y de impacto ambiental.

Consta resolución de la CMAIB de 20 de diciembre de 2021 (BOIB n. 11, de 20.01.22 y n. 124, de 22.09.22) de no sujeción a evaluación ambiental ordinaria del proyecto de nave para supermercado



con las siguientes condiciones:

1. *Durant la fase d'obres, es duran a terme regs periòdics per disminuir la generació de pols.*
2. *Ates que l'activitat es localitza a una zona amb risc moderat d'incendi forestal, durant la realització de les obres, caldrà complir el Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal, especialment pel que fa a mesures de prevenció durant l'època de perill d'incendi forestal i les accions conjunturals de prevenció (art. 8.2.c).*
3. *Atès que la zona presenta una elevada vulnerabilitat a la contaminació d'aqüífers, «Durant l'execució de les obres, s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries».*
4. *Els resultants de les terres d'excavació o altres residus de construcció i demolició (RCD) de l'obra es portaran a planta de tractament autoritzada o a pedrera amb projecte de restauració aprovat, en què ho prevegin.*
5. *Les zones enjardinades previstes al projecte hauran de dissenyar-se amb espècies autòctones i de baix requeriment hídric. El seu reg s'haurà de dur a terme preferentment mitjançant aigües pluvials netes recollides a la mateixa instal·lació, d'acord amb el PHIB, i durant les hores de menor insolació. Alternativament, es podrà fer ús d'aigües residuals regenerades, excepte per raons de salut pública degudament acreditades.*
6. *El projecte haurà d'incorporar sistemes de drenatge sostenible que minimitzin l'impacte de les algues pluvials a les xarxes de sanejament i drenatge, i que, a la vegada, permetin l'emmagatzematge per al seu ús posterior o la seva reincorporació al medi, d'acord amb l'establert a l'art. 60, apartat 8, del PHIB vigent.*
7. *L'enllumenat exterior de la instal·lació haurà de seguir els principis de racionalitat ambiental de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica i de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears.*
8. *D'acord amb informe del departament de Medi Ambient de l'Ajuntament de Sant Antoni de Portmany, s'haurà de disposar d'un pla de manteniment, buidatge, neteja i gestió dels residus del separador d'hidrocarburs.*
9. *Els interruptors dels banys hauran de ser amb temporitzador, amb l'objecte de l'estalvi d'energia, i s'hauran d'instal·lar reductors del cabal d'aigua en aixetes i lavabos, així com dobles polsadors a les cisternes dels WC per tal d'estalviar aigua.*
10. *S'haurà de disposar de recipients adients per a garantir la separació selectiva dels residus que es generin a l'establiment comercial, els quals hauran de ser entregats a gestors autoritzats, sense perjudici que l'Ajuntament pugui establir la recollida d'aquests residus mitjançant els serveis municipals.*
11. *En cas que el pressupost del projecte superi el milió d'euros, el promotor haurà de designar un auditor ambiental, el qual serà responsable de vigilar que es compleixin el conjunt de mesures preventives i correctores a aplicar, d'acord amb l'art. 33.1 del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.»*

En todo caso, para el otorgamiento de la licencia es necesario previamente:

1. La segregación de la parte de la parcela que está clasificada como suelo rústico. Consta cumplimentada en el expediente municipal 4083/2024.
2. La autorización de la DGRH por estar la parcela en zona de policía de torrente. Pendiente de autorización o, en su caso de declaración responsable.

### Informe preceptivo y vinculante.

Se trata de un proyecto básico y de actividad para la construcción de un establecimiento comercial situado en suelo urbano dotado de los servicios exigibles para la condición de solar, según informe de los Servicios municipales de 10 de julio de 2024, que se regula por la zonificación hotelera A y por los siguientes parámetros urbanísticos del PGOU:

Parcela mínima (m2): 5.000  
 Fachada mínima de parcela (m): 50  
 Edificabilidad neta (m3/m2): 3

Aprovechamiento neto (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1

Altura máxima (m): 16,40

Altura total (m): 17.90

Nº máximo de plantas: 5

Ocupación máxima bajo rasante: 70%. El incremento de la ocupación sobre la parcela de la planta sótano, respecto de la de planta baja, solo se podrá destinar a aparcamiento e instalaciones propias de la edificación. En ningún caso estos usos computarán como edificabilidad y, a efectos de poder agotar la ocupación permitida, cuando no sobresalgan del terreno natural o de la rasante del vial, podrán ocupar el retranqueo a espacio público.

Ocupación máxima sobre rasante: 40% en PB y 30% en PP

Separaciones mínimas a vías y linderos (m): 3

Separaciones mínimas entre edificios (m): 6

Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): --

El régimen de usos admite el uso comercial según los siguientes grados (grupo, tamaño y situación): 3 / 1 a 5 y 2 a 4. Los tamaños 3 a 5 están sólo admitidos en edificios exclusivamente comerciales en las zonas hoteleras A y B señaladas en el plano de la Modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA el 06/06/2014 (BOIB n. 88, de 28.06.14), relativo al artículo 235.

En este caso la superficie de la parcela lucrativa que se encuentra en suelo urbano y sobre la que se aplican los anteriores parámetros es de: 3.040 m<sup>2</sup>, por lo que resulta:

Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 5.000 > 3.040 m<sup>2</sup>. En este caso no es de aplicación para parcelas existentes anteriores al PGOU o que provengan de una parcelación ya establecida en el planeamiento.

Fachada mínima de parcela (m): 50. No es de aplicación en el supuesto de no cumplimiento de parcela mínima cuando se dan los mismos supuestos anteriores.

Edificabilidad neta (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>): 3 > 2,74

Aprovechamiento neto (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1 x 3.040 m<sup>2</sup> = 3.040 m<sup>2</sup>/sobre rasante > 1.651,44 m<sup>2</sup>

Altura máxima (m): 16,40 > 8,37 m

Altura total (m): 17,90 > 9,51 m

Nº máximo de plantas: 5 > 2

Ocupación máxima bajo rasante: 70% > 1.820,43 m<sup>2</sup> (59,88%)

Ocupación máxima sobre rasante: 40% en PB y 30% en PP > 1.196,41 m<sup>2</sup> (39,35%) y 455,03 m<sup>2</sup> (14,96%)

Separaciones mínimas a vías y linderos (m): 3 < 3 m

Separaciones mínimas entre edificios (m): 6 < 6 m

Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 9.120 > 8.335,61 m<sup>3</sup>

Por todo lo anterior el proyecto cumple con los parámetros urbanísticos y de uso de la zona donde se encuentra situado por lo que se informa favorablemente.

Firmado según la fecha de la firma electrónica.

**ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO**  
 Número: 2026-0007 Fecha: 09/03/2026

Cód. Validación: [Redacted]  
 Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 89 de 122

Departamento de urbanismo y actividades

**Expediente:** 5282/2019  
**Procedimiento:** Actividades. Solicitud de permiso de instalación y obras  
**Asunto:** Informe respecto de la implantación de una actividad de supermercado en régimen de autoservicio, con nombre comercial ALDI  
**Promotor:** ALDI REAL ESTATE, S.L.U., con CIF núm. B02883791  
**Emplazamiento:** Avenida de Portmany, 23-25 – Sant Antoni dePortmany

En relación con la aportación de *PROJECTE BÀSIC D'OBRA AMB PROJECTE PRELIMINARI D'ACTIVITATS D'ESTABLIMENT COMERCIAL PER A ÚS DE SUPERMERCAT (JULIOL 2024)*, sita en la Avenida de Portmany, 23-25, mediante registro 2021-E-RE-11681 de fecha 31/07/2024, relativa a la solicitud de permiso de instalación y obras según exp.: 5282/2019, formulada por ALDI REAL ESTATE, S.L.U., el técnico que suscribe, en calidad de Técnico de Urbanismo y Actividades de Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, tiene a bien emitir el siguiente,

## I N F O R M E

### **Primero. Actividades que requieren la ejecución de obras o instalaciones**

Las actividades que requieren la ejecución de obras o instalaciones (como es el caso que nos ocupa) se regirán por lo dispuesto en el art. 37 de la Ley 7/2013.

El mencionado artículo indica que cuando sea necesario redactar un proyecto de obras, este debe incorporar el contenido del proyecto preliminar de actividades de acuerdo con lo establecido en el artículo 39 y en el anexo II.

El artículo 39 de la Ley 7/2013, de 30 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Islas Baleares (en adelante Ley 7/2013), indica que para realizar las instalaciones necesarias para una actividad mayor o menor en la que sea necesario obtener la correspondiente licencia urbanística, el promotor de la instalación puede optar entre presentar, con el proyecto básico de edificación, un proyecto preliminar de actividades de acuerdo con el anexo II de esta ley o integrar el contenido de este en el proyecto de obras.

Atendiendo a los criterios interpretativos en relación con el deber de presentación del proyecto de actividades (art. 39 Ley 7/2013) emitidos por la Dirección General de Emergencias e Interior de la Conselleria de Administracions Públiques i Modernització, en todo caso, la adición del deber de

presentación debe cumplirse en algún momento justo antes del inicio de la ejecución material de la instalaciones, bien aprovechando algún trámite en sede municipal, como la solicitud de la licencia o la presentación del proyecto de ejecución, bien en otro momento y al margen del procedimiento urbanístico

La presentación del proyecto de actividades se hace a los simples efectos que el ayuntamiento disponga de la información necesaria para llevar a cabo sus actuaciones de control e inspección de las instalaciones que se ejecutan, sin que haya que esperar ningún pronunciamiento expreso de la entidad local, salvo en lo relativo al proyecto preliminar de actividades, sobre cuyo contenido se ha de pronunciar el ayuntamiento en el otorgamiento de la licencia.

A tal efecto, consta en el expediente en fase de proyecto básico: *PROJECTE BÀSIC D'OBRA AMB PROJECTE PRELIMINAR D'ACTIVITATS D'ESTABLIMENT COMERCIAL PER A ÚS D'UN SUPERMERCAT (JULIOL 2024)*, suscrito por el ingeniero industrial D. Jordi Mulà i Casagran, y con fecha de firma 31/07/2024.

**Segundo.** Con la presentación del proyecto preliminar se puede obtener la licencia pero no se puede ejecutar las obras e instalaciones hasta que se haya presentado el proyecto de ejecución correspondiente así como el proyecto de actividades.

### **Tercero. Respecto de la clasificación de la actividad.**

La actividad que se pretende implantar queda clasificada como **actividad permanente mayor** de acuerdo al Título I del Anexo I (parámetros de actividades mayores), de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears.

En referencia al **uso comercial**, se trata de una actuación permitida al considerarse que la zona en la que se desea implantar la actividad, Zona Hotelera A, cumple con los requisitos estipulados en el Pla General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany (P.G.O.U.) en lo referente a usos pormenorizados (art. 235).

### **Cuarto. Respecto del Proyecto de Actividades**

Se observa que el técnico redactor del proyecto preliminar de actividad (PPA) ha justificado la adecuación y la valoración específica de las medidas preventivas, correctoras, de control y de seguridad para las personas y bienes que anulan o reducen los efectos perniciosos o de riesgo según:

**- En referencia a la seguridad para el público y el personal**

Justificado en el apartado 3.1 el cumplimiento del Documento Básico de Seguridad en caso de Incendios del Código Técnico de la Edificación vigente (DB-SI del CTE) y en el apartado 3.2 el cumplimiento del Documento Básico de Seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación vigente (DB-SUA del CTE).

El establecimiento presenta una capacidad total de 443 personas (Sector 1: 346 personas. Sector 2: 97 personas)

En consecuencia, dadas las características de la actividad y el aforo máximo de 443 personas, según el Decreto 8/2004, de 23 de enero, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley de Ordenación de Emergencias en las Illes Balears, no se requiere Plan de Autoprotección dado que el aforo de público no es superior a 500 personas.

**- En referencia a las condiciones de las instalaciones técnicas**

Según consta en el apartado 4.10, se proyectan las instalaciones del establecimiento comercial en cuestión teniendo en cuenta que la sala de ventas actual es de 700 m<sup>2</sup>, pero que en un futuro está previsto que se amplíe a 1.200 m<sup>2</sup>, sin incrementar superficie construida ni afectar a la estructura.

Se contempla describe la instalación de la maquinaria, las instalaciones sanitarias, fontanería, saneamiento, instalación eléctrica, climatización, ventilación, riego, instalaciones de protección contra incendios e instalaciones frigoríficas. A este respecto, se deberá cumplir con la normativa vigente en cuanto a registro y mantenimiento de las instalaciones y equipos a instalar.

**- En referencia a la prevención y la protección de incendios y demás riesgos inherentes a la actividad, verificando la accesibilidad y la intervención de los medios de auxilio externos.**

Justificado en el apartado 3.1 el cumplimiento del Documento Básico de Seguridad en caso de Incendios del Código Técnico de la Edificación vigente (DB-SI del CTE).

El establecimiento se compartimentará en 2 sectores de incendio, dispondrá de 5 salidas destinadas a la evacuación, dispondrá de 2 escaleras especialmente protegidas y dispondrá como medios de protección contra incendios, de extintores, bocas de incendio equipadas, sistema de detección de alarma, y un hidrante exterior.

**- En referencia a la protección del medio ambiente, con especial referencia a la gestión de residuos y la prevención de la contaminación.**

En el apartado 4.11.1 del proyecto se hace una valoración del impacto que puede causar la implantación del establecimiento comercial y de las acciones que se llevarán a cabo para minimizar el efecto.

En el proyecto consta como anexo 2 un estudio de ruidos y vibraciones mediante en base al Real Decreto Ley 1367/2007, de 19 de octubre, por el cual se desarrolla la ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y la ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Illes Balears, y a la Ordenanza municipal reguladora del ruido y las vibraciones del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany.

**- En referencia al cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad.**

Justificado en el apartado 1.4.5 el cumplimiento del Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas en el apartado 3.2 el cumplimiento del Documento Básico de Seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación vigente (DB-SUA del CTE).

**- En referencia a la previsión de autorizaciones sectoriales previas al inicio y al ejercicio de la actividad, así como la determinación de las condiciones de coordinación a cumplir por la posibles interrelaciones.**

Para la implantación de la actividad se cuenta con los siguientes informes sectoriales:

**- Conselleria de Medi Ambient i Territori**

Consta resolución del presidente de la Comissió de medi ambient de les Illes Balears, de fecha 20 de diciembre de 2021 por la que se formula el informe de impacto ambiental sobre el proyecto básico integrado de construcción de una nave para uso de supermercado e régimen de autoservicio.

**- Conselleria de la Mar i Cicle de l'Aigua**

Consta resolución del director general de Recursos Hídricos, de fecha 12/12/2025, con CSV [REDACTED] mediante la que se autoriza el "Projecte bàsic d'obra amb projecte preliminar d'activitats d'establir un comerç comercial per a ús de supermercat (juliol 2024)", del promotor Aldi Supermercados, SL suscrito por el técnico Sr. Jordi Mulà Casadegran, modificado o complementado por los documentos "Anexo de informacion adicional para la autorizacion para obras y construccion en zona de policia" y los planos "Estanqueitat planta soterrani A09,01" y "Estanqueitat planta soterrani A09.02", con prescripciones.

**- Conselleria d'Habitatge, Territori i Mobilitat**

Consta informe del cap de departament de Movilitat i Enginyeria del Transport de la Direcció General de Movilitat de fecha 28/11/2025 en el que se concluye que las intenciones del promotor referentes a intentar ordenar de forma más racional la movilidad, sobre todo centradas en las medidas propuestas en su centro, y teniendo en cuenta la limitación de competencias que tiene al respeto (centradas únicamente en actuaciones dentro del propio

recinto), son correctos siempre y cuando se dote un grupo de trabajo de un peso adecuado suficiente y con capacidad efectiva de trabajo y decisión, y que tendrá que estar formado por él mismo y el representante de los supermercados colindante y las administraciones competentes en materia de movilidad para llevar a cabo un seguimiento de las medidas orientadas a la mejora de la movilidad.

- Consell Insular d'Eivissa. Transports terrestres i Infraestructures

Consta informe técnico sobre la incidencia del proyecto en las infraestructuras y los servicios públicos de carácter supramunicipales de fecha 16/01/2026, con CSV [REDACTED] en el que se informa favorablemente el proyecto presentado, e cuanto a la capacidad prevista en el Estudio de Movilidad incorporado para la cobertura a través del sistema del transporte público de la movilidad correspondiente al volumen de visitantes que se prevé que usarán este modo de transporte colectivo.

- Consell Insular d'Eivissa. Servei d'Infraestructures viàries

Consta resolución n.º 2026000072 de fecha 16/01/2026 del conseller executiu de Departament de Territori, Ordenació Turística, Mobilitat, Infraestructures Viàries i Lluita contra l'Intrusisme mediante la que se resuelve informar favorablemente el "Projecte bàsic d'obra amb projecte preliminar d'activitats d'establiment comercial per a ús de supermercat", con fecha de julio de 2024, y el "Estudio de movilidad generada establecimiento para uso de supermercado Sant Antoni de Portmany", con fecha diciembre de 2025, sujeto a cumplimiento de condiciones.

- Conselleria d'empresa, Autònoms i Energia

Consta requerimiento y cuarta solicitud de informe preceptivo del ayuntamiento, de la directora general d'empresa, autònoms i comerç, de fecha 14/11/2025, con CSV [REDACTED] sobre la instalación y las obras relativas al expediente de autorización autonómica para la implantación de un gran establecimiento comercial situado en la Avda. De Portmany 23-25 de T.M. de Sant Antoni de Portmany.

**Quinto. Inecesariadad de permiso de instalación.**

La entrada en vigor del Decreto Ley 8/2020, de 13 de mayo, suprimió la necesidad de obtener permiso de instalación, limitándose a requerir la obtención del título urbanístico correspondiente e función del tipo de actuación pretendida (Licencia Urbanística, Comunicación previa, en la actualidad Declaración Responsable). La Ley 2/2020, de 15 de octubre, de medidas urgentes y extraordinaria para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la

COVID-19 (en vigor desde el 20/10/2020) incluye las modificaciones en la tramitación de actividad que contemplaba el Decreto Ley 8/2020, permaneciendo la no necesidad de obtención del permiso de instalación.

## CONCLUSIONES

**Primera.** El “Projecte bàsic d’obra amb projecte preliminar d’activitats d’establiment comercial per a ús de supermercat (juliol 2024)”, suscrito por el ingeniero industrial D. Jordi Mulà i Casagran, y con fecha de firma 31/07/2024, tiene consideración de proyecto integrado obras y actividad y desarrolla el contenido que prevé el anexo II de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears.

**Segunda.** Se observa que el técnico redactor del proyecto ha justificado la adecuación y la valoración específica de las medidas preventivas, correctoras, de control y de seguridad para las personas y bienes que anulan o reducen los efectos perniciosos o de riesgo.

**Tercera.** Se informa **favorablemente** el “Projecte bàsic d’obra amb projecte preliminar d’activitat d’establiment comercial per a ús de supermercat (juliol 2024)” en lo que se refiere al ámbito de aplicación de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears.

**Cuarta.** Se deberá tener especial consideración con el correcto cumplimiento de las prescripciones condicionadas que se derivan de los informes sectoriales emitidos al respecto de la implantación de establecimiento comercial objeto del presente informe.

**Quinta.** El aforo del establecimiento queda limitado a un máximo de 400 personas según consta en las prescripciones de la resolución del director general de Recursos Hídricos, de fecha 12/12/2025.

**Sexta.** En fase de proyecto de ejecución deberá aportarse al expediente el proyecto de actividad completo, en atención a lo dispuesto en el art. 39 de la Ley 7/2013.

Es lo que se informa a los efectos oportunos sin perjuicio de mejor criterio técnico fundamentado.

Sant Antoni de Portmany

(documento firmado digitalmente en el margen)

**ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO**  
 Número: 2026-0007 Fecha: 09/03/2026

Cód. Validación:  
 Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 95 de 122

## Departamento de Urbanismo y Actividades

**Expediente:** 5583/2018

**Procedimiento:** Licencia Urbanística en suelo urbano (que requiera proyecto técnico)

### ANTECEDENTES

- La Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento en sesión ordinaria del día 16 de enero de 2025 otorga a [REDACTED] licencia urbanística para la construcción de vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico con anexo y piscina en la finca [REDACTED] según Proyecto básico sin visar, redactado por la arquitecto Ana Navarro Gea, colegiada n.º 952077 del COAIB,. Superficie construida: 282,06 m². Presupuesto: 403.620,00€. Superficie registral de la finca 20.363,00 m².

Licencia concedida supeditada al cumplimiento de las prescripciones del informe técnico emitido por los SS.TT. Municipales en fecha 18 de abril de 2024 en especial (i) la condición de la inscripción del total de la finca como indivisible y vinculada a la vivienda proyectada en el registro de la Propiedad, de acuerdo con el art. 15 de la Ley de Suelo Rústico, y con las condiciones descritas en el informe técnico adjunto debiéndose aportar la Nota Simple actualizada con la inscripción junto con el Proyecto de Ejecución, así como (ii) al cumplimiento de las prescripciones especificadas en; (i) Acuerdo Favorable n.º 2023000109 adoptado por la Comisió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic, (CIOTUPHA), en sesión 1/2023, celebrada el día 26 de abril de 2023; (ii) Decreto de Presidencia núm. 202300027 por el que se informa favorablemente la memoria técnica agraria del proyecto; (iii) informe favorable con prescripciones emitido por el Director General de Espais Naturals en materia de Gestión Forestal de fecha 29 de septiembre de 2021 y (iv) resolución del director general de Recursos Hídricos de 4 de marzo de 2024 con prescripciones, obrantes todos ellos en el expediente.

- En fecha 10 de septiembre de 2025 mediante registro de entrada 2025-E-RE-17265 Ana Soleadd Navarro Gea, en nombre y representación de [REDACTED] adjunta Proyecto Técnico visado 13/01797/25 en fecha 09.09.2025 por el COAIB titulado "PROYECTO DE EJECUCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON ANEXO Y PISCINA" redactado por la misma técnica representante, arquitecto colegiado n.º 702.651 del COAIB.

- En fecha 21 de noviembre de 2025 mediante registro de salida 2025-S-RE-19926 este Ayuntamiento emite informe técnico redactado por los SS.TT. Municipales del Departamento en el que se comprobado que el proyecto técnico aportado no se ajustaba al proyecto básico aprobado, informándose a la parte interesada de los posibles escenarios de tramitación y los requisitos documentales exigibles.

- En fecha 01 de diciembre de 2025 mediante registro de entrada 2025-E-RE-22555, la parte interesada solicita ampliación de plazo para la aportación de la documentación requerida.

- En fecha 02 de diciembre de 2025 mediante registro de salida 2025-S-RE-20612 se emite oficio en el que se confiere a la parte interesada una ampliación del plazo de cinco (5) días hábiles adicionales a los efectos de cumplimentar el requerimiento documental requerido.

**ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO**  
 Número: 2026-0007 Fecha: 09/03/2026

Cód. Validación: [REDACTED]  
 Verificación: <https://santantoni.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 96 de 122

- En fecha 11 de diciembre de 2025 mediante RGE 2025-E-RE-23203, Ana Soledad Navarro Gea, en nombre y representación de [REDACTED] presentada Proyecto Técnico visado 13/02534/25 en fecha 11.12.2025 por el COAIB titulado "PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN SUELO RÚSTICO CON ANEXO Y PISCINA" en respuesta al requerimiento formulado por los SS.TT. Municipales.

- En fecha 22 de diciembre de 2025 mediante registro de salida 2025-S-RE-22103 se emite informe técnico redactado por los SS.TT. Municipales en el que comprobada la documentación aportada se concluye:

*"(...)1.- SE REQUIERE a la parte interesada aportar el proyecto básico modificado aprobado por la CIOTUPHA, en el que se describan y definan las actuaciones aprobadas por dicho órgano, y en particular el cuarto técnico soterrado bajo la pérgola y el aljibe de pluviales.*

*En su caso, una vez aportado dicho proyecto básico adaptado y comprobada su adecuación a las determinaciones efectivamente aprobadas por la CIOTUPHA, se procederá a la corrección del proyecto básico autorizado por este Ayuntamiento, pudiendo entonces informarse el correspondiente proyecto de ejecución, objeto del presente informe técnico, siempre que éste se desarrolle de forma estricta conforme al proyecto básico corregido y a la normativa urbanística de aplicación.*

*2.- SE REQUIERE a la parte interesada aportar memoria urbanística y cuadro de superficies debidamente ajustados a la ocupación autorizada en el Proyecto Básico aprobado por la Junta de Gobierno Local en fecha 16 de enero de 2025.*

*3.- SE REITERA a la parte interesada aportar la Nota Simple actualizada con la inscripción junto con el Proyecto de Ejecución. (...)"*

#### DATOS DE LA FINCA

- Finca Registral n.º 2.837 con una superficie de terreno de 20.363,00 m<sup>2</sup> según Nota Simple Registral obrante en el expediente expedida en fecha 15/05/2018.

Parcela catastral n.º [REDACTED] de 23.367 m<sup>2</sup> de superficie catastral situada en [REDACTED]

**Difiere la superficie catastral. Se deberá regularizar el Catastro para la expedición del Certificado Final de Obra.**

#### CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

- Clasificación y calificación del suelo de acuerdo a la normativa vigente es la siguiente:

**1.- Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany**, aprobado definitivamente en fecha de 2 de junio de 1987 (en adelante PGOU) y sus sucesivas modificaciones. La finca se encuentra situada en terrenos clasificados el PGOU Sant Antoni

como **suelo no urbanizable**, calificado parte como **área excedente** y parte como agrícola ganadero de secano.

**2.- Plan Territorial Insular de Eivissa**, aprobado definitivamente por el pleno del Consell Insular d'Eivissa i Formentera el 21 de marzo de 2005 (en adelante PTI). En fecha 05/09/2018, el Pleno del Consell Insular de Ibiza aprueba inicialmente la **Modificación N°1** del Plan Territorial Insular ( BOIB num. 112, de 11 de septiembre de 2018). Le es de aplicación por tanto la **Modificación N°1** del Plan Territorial Insular al presentarte la solicitud en fecha **26/12/2018**.

## Afecciones Sectoriales

### (I) Informe Zona de Alto Valor Agrario

Según la **Norma 6 del PTI**, la totalidad del suelo rústico común en régimen general (SRC-SRG) tendrá la consideración de **Área de Interés Agrario (SRC-IAA)** y estará sujeto a las limitaciones y al régimen de autorizaciones definido en la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears, y en particular en su **Disposición Transitoria 2ª, Zonas de Alto valor Agrario**.

Consta resolución 2023000273 de fecha 05/04/2023 del Departamento de Agricultura respecto de la disposición transitoria segunda zonas de alto valor agrario, que se establece en la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears, en base a la memoria técnica agraria redactada por el Ingeniero agrónomo D. Fabio Torres Barrio, con Informe Favorable, sujeta las condiciones descritas en la autorización.

### (II) Infraestructuras Viarias.

**La finca se encuentra afectada por la APT de carreteras.** Se trata de una carretera o camino asfaltado de carácter Municipal denominado [REDACTED]. La vivienda se sitúa **fuera de la zona de Dominio público, fuera de la zona de Reserva y fuera de la zona de protección de carreteras, APT carreteras**, en aplicación de los art. 30, 31, 32 y 33 de la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de Carreteras en las Illes balears, no es necesario **Informe Preceptivo** de la entidad de la Carretera, al tratarse de una **red de dos carriles de las redes local o rural** y ubicarse la futura construcción a más de 25 metros de la arista de explanación de la carretera.

### (III) Informe APR Inundaciones y Vulnerabilidad de acuíferos, y Policía de Torrentes.

#### **Finca afectada por la APR Inundaciones y Vulnerabilidad media de acuíferos.**

La finca se encuentra afectada por la APR vulnerabilidad de Acuíferos Media. Desde la entrada del Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística, los usos previstos en áreas de prevención de riesgos (APR) de erosión y vulnerabilidad de acuíferos, quedan exceptuados de informe preceptivo de la administración competente en materia de medio ambiente.

La parcela se encuentra afectada por la **Zona de Policía del Torrente des Regueró**, por lo que la finca se encuentra afectada por el **Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real decreto 849/1986, de 11 de abril**.

En fecha 6/3/2024 mediante registro n.º 2024-E-RC-1653 se notificó a este Ayuntamiento la resolución de la Dirección General de Recursos Hídricos, expediente 3736/2021, con resolución **FAVORABLE sujeta las condiciones descritas en el Informe**.

### (IV) Informe APR Incendios zona ZAR.

**Finca parcialmente afectada por el Área de Prevención de riesgos de incendios, APR Incendios.** La vivienda se sitúa fuera de la APR de Incendios.

En fecha 21/06/2021 mediante registro n.º 2021-S-RE-3438 se solicitó Informes Preceptivo de riesgo de incendio forestal a la Consellería de Medi Ambient i Territori, Gestió Forestal.

Mediante Registro n.º 2021-E-RC-7379 de fecha 29/09/2021 se notificó al Ayuntamiento el Informe **FAVORABLE** de la administración competente, con obligación del cumplimiento de las condiciones descritas en el Informe.

**(V) Informe CIOTUPHA autorización parcela mínimo y aprovechamiento urbanístico máximo.**

Acuerdo n.º 2023000109 adoptado por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio ( CIOTUPHA) en sesión 1/2023 celebrada en fecha 21 de abril de 2023, autorizando la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en planta baja y planta piso de 282,06m<sup>2</sup> de superficie construida, en suelo rústico sobre la finca n.º [REDACTED]

[REDACTED] proyecto redactado por la Arquitecta Ana Soledad Navarro Gea. Colegiada n.º 952077 del COAIB. Promotor: [REDACTED] Obligada al cumplimiento de las Condiciones descritas en el Informe Preceptivo de la CIOTUPHA.

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

**PRIMERO.-** El objeto del presente informe es el estudio de la documentación aportada con RGE 2026-E-RE-1229, de fecha 23 de enero de 2026, por Ana Soledad Navarro Gea, en nombre y representación de [REDACTED] presentada en respuesta al requerimiento formulado por los SS.TT. Municipales aportándose la siguiente documentación titulada:

- ACLARACIÓN OCUPACIÓN\_signed
- DOCUMENTACION AUTORIZADA CONSELL IBIZA EXPTE 42\_21
- Maria Vittoria\_inscripcion indivisibilidad

Entre la documentación aportada, la parte interesada adjunta el **Proyecto Básico modificado aprobado por la CIOTUPHA**, firmado electrónicamente en fecha 10 de diciembre de 2021 por la técnica representante Ana Navarro Soledad, en el que se describen y definen las actuaciones autorizadas por dicho órgano, y en particular, **el cuarto técnico soterrado bajo la pérgola y el aljibe de pluviales, actuaciones que no se encontraban definidas ni representadas gráficamente en el proyecto básico autorizado por este Ayuntamiento.**

**SEGUNDO.- Respecto a la ocupación autorizada**

La parte interesada adjunta documento explicativo en el que justifica que la ocupación total de la propuesta asciende a **326,51 m<sup>2</sup>**.

No obstante, examinada la documentación obrante en el expediente se constata que, como consecuencia de un error material, en el proyecto básico se autorizó una ocupación errónea de 325,61 m<sup>2</sup> en lugar de 326,51 m<sup>2</sup>.

Comprobada la documentación se constata que dicha discrepancia no obedece a una

modificación de las determinaciones urbanísticas, tratándose exclusivamente de un error numérico.

Por lo tanto, **PROCEDE la corrección numérica a los efectos oportunos resultando la siguiente tabla de parámetros urbanísticos:**

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>	<b>P.G.O.U.</b>	<b>P.T.I.</b>	<b>PROYECTO</b>	<b>CUMPLE</b>
<i>Clasificación del suelo</i>	<i>Suelo No Urbanizable</i>	<i>Suelo No Urbanizable SRC-SRG</i>	<i>Suelo No Urbanizable SRC-SRG</i>	SI
<i>Zonificación</i>	<i>Agrícola Ganadero de Secano</i>	SRC-SRG	SRC-SRG	SI
<i>Parcela mínima*</i>	<i>existente*</i>	14.000m <sup>2</sup>	20.363m <sup>2</sup>	SI
<i>Edificabilidad neta</i>	0,2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,014m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	282,06m <sup>2</sup>	SI
<i>Volumen</i>	0,2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	900m <sup>3</sup>	888,75m <sup>3</sup>	SI
<i>Ocupación</i>	5%	2%	<b>326,51m<sup>2</sup></b>	SI
<i>Altura máxima</i>	-	6m	5,80m	SI
<i>Altura total</i>	7,00m	7m	6,50m	SI
<i>N.º plantas</i>	PB + 1	PB + 1	PB + 1	SI
<i>Retranqueo a lindes</i>	5m	>10m	>10m	SI
<i>Distancia a terreno natural</i>	1,00m	0,90m	<0,90m	SI
<i>Ancho mínimo/Altura máxima banales</i>	-	3m y 8m	3m y 8m	SI

\* Situación A PGOU: Parcela anterior a 1958

### TERCERO.- Corrección del proyecto básico autorizado

Visto lo anteriormente expuesto, y una vez examinada la documentación aportada, **PROCEDE la corrección del proyecto básico autorizado** por la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento en sesión ordinaria del día 16 de enero de 2025, incorporando las actuaciones aprobadas por la CIOTUPHA, en particular, **el cuarto técnico soterrado bajo la pérgola y el aljibe de recogida de aguas pluviales**, así como la **corrección del error material de carácter numérico** relativo a la ocupación autorizada, sustituyendo la cifra aprobada de 325,61 m<sup>2</sup> por la **ocupación correcta de 326,51 m<sup>2</sup>**.

**CUARTO.-** Analizado el Proyecto Técnico de Ejecución visado 13/02534/25 en fecha 11.12.2025 por el COAIB y documentación complementaria aportada mediante RGE 2026-E-RE-1229, se constata que el documento presentado se ajusta al **Escenario n.º 1 – Desarrollo del proyecto básico autorizado**, definido en el informe técnico previo emitido por los SS.TT. Municipales, dando cumplimiento al **desarrollo de las condiciones establecidas en el Proyecto Básico aprobado** por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria de 16 de enero de 2025.

**QUINTO.-** Comprobada la documentación gráfica y escrita aportada **da cumplimiento al requerimiento redactado por los Servicios Técnicos Municipales emitido mediante registro de salida 2025-S-RE-22103 en fecha 22 de diciembre de 2025.**

**SEXTO.-** Analizada la propuesta presentada cumple con los parámetros urbanísticos del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany de 1987, aprobado definitivamente el 21 de julio de 1987 (BOCAIB núm. 90, de 21-07-1987, PGOU 1987).

**SÉPTIMO.-** Según artículo 230 del PGOU de Sant Antoni de Portmany, el uso para el que se solicita la intervención es un uso permitido en la zona, suelo clasificado no urbanizable con la calificación de Agrícola Ganadero de Secano.

**OCTAVO.-** El interesado, en cumplimiento a la prescripción (i) de la Licencia Urbanística otorgada, aporta Nota Simple Registral actualizada con fecha de expedición 05 de enero de 2026 en la que consta que la finca registral [REDACTED] figura inscrita como indivisible y vinculada a la vivienda proyectada, conforme a lo establecido en el artículo 15 de la Ley de Suelo Rústico :

(...)

**CARGAS PROPIAS**

**OTRAS CARGAS**

*Tipo de carga: Limitación urbanística*

*Observaciones: Afectada desde el día 9 de enero de 2026 según nota al margen de la inscripción 6.ª, a la licencia de obras concedida expediente número 5583/2018, por lo que no procede división ni segregación alguna sobre la parcela objeto de licencia, mientras no cambien las normas urbanísticas.*

*Asiento: Nota marginal 3 de inscripción 6.ª*

*Fecha documento: 05/01/2026*

*Fecha documento: 22/12/2025*

(...)

**NOVENO.-** El presupuesto de Ejecución Material visado 13/01716/25 en fecha 28.08.2025 por el COAIB asciende a un total de **CUATROCIENTOS TRES MIL SEISCIENTOS VEINTE EUROS** (403.620,00 euros).

## CONCLUSIONES

Por todo lo anterior:

**1.- PROCEDE la corrección del proyecto básico autorizado** por la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento en sesión ordinaria del día 16 de enero de 2025, incorporando las actuaciones aprobadas por la CIOTUPHA, en particular, **el cuarto técnico soterrado bajo la pérgola y el aljibe de recogida de aguas pluviales**, así como la **corrección del error material de carácter numérico** relativo a la ocupación autorizada, sustituyendo la cifra aprobada de 325,61 m<sup>2</sup> por la **ocupación correcta de 326,51 m<sup>2</sup>**.

2.- Informar **FAVORABLEMENTE** el Proyecto de Ejecución visado 13/02534/25 en fecha 11.12.2025 por el COAIB titulado “*Proyecto de vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico con anexo y piscina*” y documentación complementaria aportada mediante RGE 2026-E-RE-1229, redactado por la técnica representante Ana Navarro, arquitecta colegiada n.º 702651 del COAIB, en el que se **desarrollan las determinaciones establecidas en el Proyecto Básico aprobado** por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 16 de enero de 2025. Parcela: 20.363 m<sup>2</sup>. Ocupación: 326,51 m<sup>2</sup>. Edificabilidad: 282,06 m<sup>2</sup>. Volumen: 888,75 m<sup>3</sup>. PEM: 403.620,00 euros.

3.- El promotor está obligado al cumplimiento de las prescripciones del Acuerdo Favorable de la **CLOTUPHA** y las condiciones generales de integración de las edificaciones en suelo rústico.

4.- La licencia de obras queda **Condicionado al cumplimiento** de las condiciones impuestas en los **Informes Sectoriales preceptivos**.

4.- Para la expedición del Certificado Final de Obra se deberán **regularizar los datos de la sede electrónica del Catastro Inmobiliario**.

5.- **AVISAR** al interesado que, con carácter previo a la retirada de la licencia, tendrán que aportarse el nombramiento de empresa constructora así como acreditar el pago de los tributos correspondientes.

6.- Conjuntamente con la presentación del Final de obra, deberá presentarse actualización del presupuesto de ejecución material de acuerdo a las obras y precios realmente ejecutados, con certificación final y última firmada por los agentes intervinientes de la edificación (promotor, arquitecto, aparejador y constructor).

Es lo que se informa a los efectos oportunos sin perjuicio de mejor criterio técnico fundamentado.

Por los Servicios Técnicos municipales  
En Sant Antoni de Portmany

**ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO**  
Número: 2026-0007 Fecha: 09/03/2026

## INFORME TECNICO 05

---

Expediente: 7249/2023.

EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS DE REPARACIÓN, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EXISTENTE Y CONSTRUCCIÓN DE PISCINA.

Emplazamiento: Carrer [REDACTED]  
Fase Proyecto: LEGALIZACION.

---

A petición del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, TM de Ibiza, **José Antonio Aguiló Oliver**, Arquitecto Superior del *Colegio Oficial de Arquitectos de las Illes Balears*, delegación de Mallorca, nº de colegiado 287.938, realiza el siguiente **INFORME** de seguimiento del expediente de referencia:

### INFORME 04 ANTERIOR

En el informe 04 anterior se señalaron las siguientes deficiencias:

#### **Administrativas:**

1. *Reiterar la deficiencia anterior de Legalidad de las construcciones / edificaciones de la parcela que se pretender reformar y ampliar: Existen en la parcela edificaciones y construcciones no licenciadas, como describe la propia memoria. No se podrá otorgar licencia de legalización y/o ampliación de la piscina mientras no se demuestre la legalización de las mismas o, en caso necesario, se proceda a la completa legalización de las mismas (cabe recordar que la legalidad de las edificaciones únicamente puede venir justificada de acuerdo a dos posibilidades: 1) Licencia urbanística con planos sellados por el Ayuntamiento que justifiquen la construcción. 2) Existencia de las construcciones anteriores al año 1956, que no es el caso, de acuerdo a los documentos aportados y fotografías IDEIB (Fuente SITIBSA). Al respecto, los documentos obrantes en el archivo municipal no justifican la legalidad de las construcciones o edificaciones existentes en la parcela.*

*En caso de no justificarse la legalidad de las edificaciones, la propuesta deberá ajustar la edificación a los parámetros urbanísticos aplicables, retranqueos incluidos.*

*Por tanto, no se trata de un edificio en estado de inadecuación, sino un edificio en situación de fuera de ordenación, mientras no se demuestre lo contrario (puntos anteriores), concepto de prueba que recae sobre el propietario o promotor de las construcciones.*

*Así pues, no se puede dar por subsanada la deficiencia y, por tanto, mientras existan edificaciones que no han justificado la legalidad, como demuestra la propia memoria, no se pueden autorizar obras que suponen legalización y/o ampliación mientras no se demuestre la legalidad de las mismas o se proceda a la completa legalización de las mismas, siempre que sea viable.*

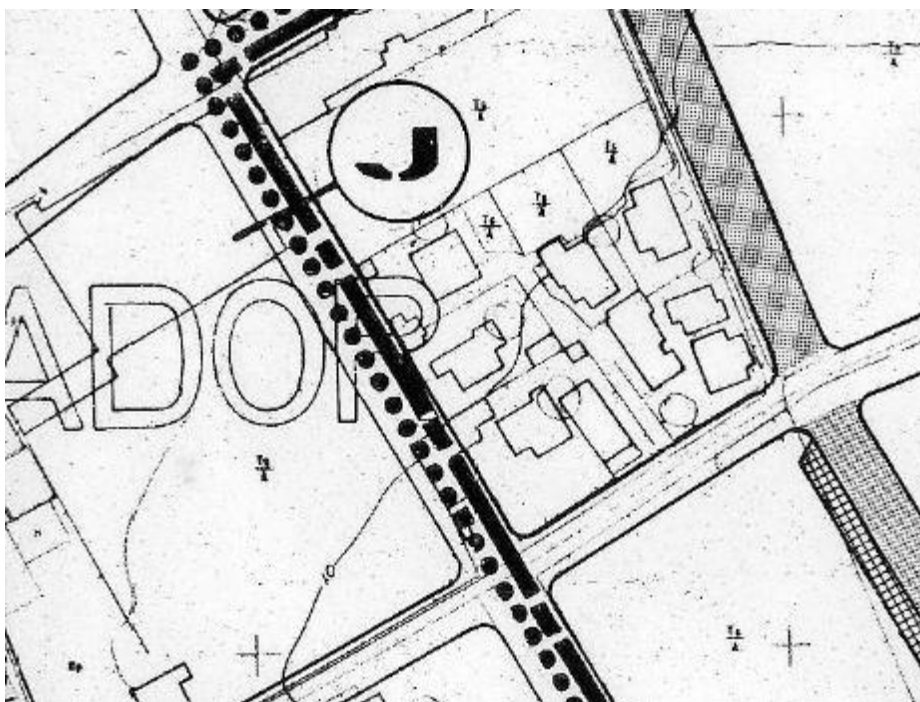
*Tampoco se puede aplicar directamente el artículo 71.4 de la MOD del PGOU de Sant Antoni de Portmany, dado que no se encuentra aprobada definitivamente y únicamente se encuentra en fase de suspensión de licencias, manteniéndose en vigor, tanto la normativa vigente anterior como la legislación específica, hasta que se resuelva la aprobación definitiva de dicha modificación, si es el caso.*

2. *Reiterar la deficiencia de coordinación catastral / registral: La superficie de la nota registral no concuerda, de manera relevante, con la superficie de la parcela catastral. De acuerdo a la Ley de Coordinación del Catastro inmobiliario con Registro de la Propiedad, se deberá, como mínimo, presentar la justificación del Alta en Catastro de la tramitación de la alteración catastral de los inmuebles.*
3. *Reiterar las deficiencias sobre la falta de nombramiento de agentes participantes en la obra (ASUMEs y nombramientos de Legalización), ya que cualquier tipo de obra (obra nueva, reforma y/o legalización) debe tener sus agentes participantes responsables, tanto si la obra está por ejecutar como si ya se ha ejecutado, como es el caso:*
  - a. *Falta presentar nombramiento ASUME visado de director de obra -legalización-, arquitecto.*
  - b. *Falta presentar nombramiento ASUME visado de director de ejecución material de la obra -legalización-, aparejador.*
  - c. *Falta presentar nombramiento de constructor y copia de la declaración censal del constructor o copia del alta del IAE de la empresa. A efectos de constructor responsable de la obra, aunque sea una legalización.*

*Estos agentes participantes se solicitan porque son necesarios para completar el expediente y dado que existen más deficiencias, pero sí que pueden ser condicionados en la licencia.*

**Técnicas:**

4. Cabe reiterar la deficiencia sobre la urbanización y cesiones pendientes (condición de solar) y justificación de los servicios urbanísticos básicos: La ejecución y propuesta de ampliaciones (piscina, ampliación del uso residencial) que no sean estrictamente reforma de edificaciones legalmente implantadas, lleva consigo la necesidad de justificar la consideración de solar para poder ser autorizadas. En este caso, para tener consideración de solar, se debe justificar en el proyecto la existencia de todos los servicios urbanísticos (artículos 22 y 25 de la LUIB) en frente de parcela, así como ajustarse a alineaciones del PGOU de Sant Antoni de Portmany, lo que supone la ejecución en semicírculo de la alineación de la esquina, así como justificar, con superposición sobre el proyecto técnico, el cumplimiento del resto de alineaciones y la sección J de la calle.



*Sería viable la concesión de licencia condicionada a la ejecución de la urbanización y cesiones pendientes, siempre que dicha urbanización y cesiones estén previstas en el proyecto técnico o en Anexo del mismo, que no es el caso, por lo que no se puede condicionar la licencia de legalización hasta que el proyecto sea completo para asegurar la condición de solar, es decir, se podrá condicionar la ejecución de*

*urbanización y cesiones viarias, pero según la previsión que ahora mismo es inexistente en el proyecto técnico o, si así se prefiere, mediante un Anexo del mismo, si bien, deben formar parte del proyecto técnico para aprobarse simultáneamente y a los efectos de los agentes de la edificación responsables de la obra (director de obra y empresa constructora).*

*Tener en cuenta que la urbanización pendiente, aunque únicamente pueda ser pavimentación, debe presentarse completa (Memoria, planos, cesiones previstas, presupuesto, pliegos, etc..), visada y debe conllevar el nombramiento de los agentes participantes necesarios (director de obra y constructor).*

.....

*La entrega de la subsanación de deficiencias tendrá que ser única, refundida, y completa, VISADA por Colegio Oficial y con informe descriptivo independiente de como se ha llevado a cabo esta subsanación, todo ello para que se puedan finalizar los trámites previos al informe técnico definitivo a los efectos de la concesión de la licencia.*

*Este informe se realiza sobre el proyecto técnico, la documentación administrativa necesaria para el otorgamiento de inicio de obras, será requerida por parte del consistorio en el momento que así lo considera oportuno.*

.....

## **NUEVA DOCUMENTACIÓN APORTADA**

- RGE 2026-E-RC-153, 09/01/2026.
- **“EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN: OBRAS DE REPARACIÓN, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EXISTENTE Y CONSTRUCCIÓN DE PISCINA”**, en Carrer del [REDACTED] RC [REDACTED] redactado por el arquitecto Fernando Irurre Valderrama. CEM: 113.428,75 euros. VISADO 21/11/2023, 13/01837/23.
- “Informe de subsanación de deficiencias” firmado en fecha 15/12/2025 por parte del arquitecto Fernando Irurre Valderrama.
- Justificante de pago de Tasa urbanística. Importe 510,43 eu. Fecha 09/01/2026.

- Nota registral de la FN 14487. RC [REDACTED]  
Superficie de parcela: 501,96m2. Superficie construida: 102,64m2.  
Titulares [REDACTED]
- Ficha catastral RC [REDACTED] Superficie de parcela de 503m2. Superficie construida de 159m2. Año construcción 1969. Uso residencial. Vivienda de 121m2 con Aparcamiento de 38m2.
- Comunicación de cambio de nombres de vial emitida por parte del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, expediente 7067/2023.
- Levantamiento topográfico de la empresa "itec ingenieros", firmado por José Luís Prats María, fecha 22/08/2024 de la parcela de Calle [REDACTED] Superficie de 502m2.
- Reparación COAIB nº deficiencia 01636/23. 20/11/2023.

## ANÁLISIS DE LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS

Se ha presentado el proyecto completo, mismo número de VISADO 21/11/2023, 13/01837/23.

Al respecto de las deficiencias señaladas y la justificación presentada, cada señalar:

### Deficiencia 1.

Respecto de esta deficiencia, se solicita la aplicación y análisis del nuevo artículo 71 del PGOU, sobre "Obras a realizar en los edificios existentes", aprobada en modificación del PGOU publicada en el BOIB de fecha 12 de octubre de 2024 (Modificación de las normas urbanísticas, artículos 71, 75, 76, 78, 90, 95, 228, 229, 231, 262.).

Dicho expediente es anterior a este artículo 71, si bien, se entiende totalmente aplicable siempre que pueda ayudar a la legalización pretendida. Hasta ahora no se había aplicado, dado que dicha Modificación del PGOU se encontraba en trámite.

Analizado el asunto, no se pueden aplicar los puntos 1, 2 y 3, ya que se trata de regulación sobre edificaciones legalmente establecidas, y no es el caso.

Por tanto, únicamente puede llegar a aplicarse el punto 4 del artículo 71, de acuerdo al siguiente análisis:

- Edificio construido sin licencia terminado (por tanto, superior al 80%).

- Compatible con la ordenación sectorial aplicable. No afectado por regulación sectorial. Se trata de un suelo urbano que admite el uso residencial existente.
- Construcción anterior al año 2001. Sí, edificaciones existentes anteriores (fuente Catastro Municipal e IDEIB).
- Otras condiciones:
  - o Se autorice un proyecto de legalización adaptado a las condiciones tipológicas y estéticas definidas en el planeamiento y se justifique su integración ambiental y paisajística, así como el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad y eficacia energética vigentes. Pendiente, ya que sólo se propone un Expediente de Legalización de “reparación, mantenimiento y conservación”, además de que se añade construcción de piscina. No se presenta Proyecto de Legalización de la vivienda completa.
  - o *“Previamente a la licencia deberá cederse libre y gratuitamente el suelo calificado como público en el planeamiento y, en caso de obras de urbanización o dotación pendientes, presentar el proyecto de compleción y ejecutar las obras antes o, mediante la presentación de una garantía de ejecución, simultáneamente con las obras de edificación. En el caso de edificación ya finalizada el proyecto deberá comprender, además de la edificación, también estas obras y el certificado de legalización de la edificación acompañarse del de finalización de la ejecución de la urbanización o dotación”. Pendiente, ya que existe pendiente la cesión de en semicírculo de la alineación de la esquina, así como justificar, con superposición sobre el proyecto técnico, el cumplimiento del resto de alineaciones y la sección J de la calle.*
  - o *“No se podrán acoger a esta norma los edificios declarados expresamente en situación de fuera de ordenación, ni aquellos que tengan en trámite un expediente de disciplina urbanística o, en el caso de los edificios finalizados, aquellos que estén en plazo de restablecimiento de la legalidad urbanística por no haber transcurrido los plazos fijados para la prescripción de las infracciones en que pudieran haber incurrido”. Se ha detectado que la piscina (que se preveía “a construir” como obra nueva esta ejecutada (Fotografías IDEIB 2012, 2023 y 2024), por lo que no está prescrita y no podría acogerse a las posibilidades del artículo 71 ni se puede autorizar (en caso de proponerse en ordenación) hasta no estar legalizada la edificación destinada a vivienda.*

Vista la inadecuación del proyecto a la realidad vigente y que, el proyecto a presentar y único viable para poder legalizar las edificaciones y construcciones

permitidas en la parcela de referencia sería un proyecto de completa “Legalización de la vivienda, demás edificaciones existentes -anteriores al 2001- y piscina”, ésta última en caso de estar en ordenación (retranqueos), no se puede autorizar un proyecto que trata de legalizar unas obras de “reparación, mantenimiento y conservación” sobre una vivienda que considera legalmente implantada o que no se ha legalizado previamente de acuerdo al artículo 71 de las normas urbanísticas del PGOU, y que además propone la “construcción de una piscina” que ya está ejecutada.

Por tanto, no cabe analizar el resto de la subsanación de deficiencias porque únicamente cabe proponer la Denegación del proyecto presentado, si cabe dejando constancia en este informe que se entiende que la edificación destinada a vivienda y demás construcciones, además de la piscina, actualmente en situación de ilegalidad y fuera de ordenación, pueden ser legalizables mediante la presentación de un proyecto y trámite distinto al presentado, y que debe ser de legalización completa de la edificación destinada a vivienda y demás construcciones (mediante el artículo 71 de las normas urbanísticas del PGOU vigente) y de la piscina (en caso de situarse en cumplimiento de las normas urbanísticas vigente aplicables -retranqueos principalmente-). Dicho proyecto, deberá presentar justificación, si cabe, detallada del cumplimiento estricto de la situación 4 del artículo 71 de las normas urbanísticas del PGOU de Sant Antoni de Portmany vigente:

*“4. Los edificios, situados en suelo urbano, terminados o ejecutados, al menos, en un 80%, contruidos sin licencia, compatibles con la ordenación sectorial aplicable, que incumple el planeamiento vigente, podrán finalizarse y quedarán incorporados al planeamiento como edificios inadecuados, siempre que su construcción sea anterior a la publicación de las normas del vigente PGOU, es decir al 29 de septiembre de 2001, y, además, se cumpla con las siguientes condiciones:*

*a) En los edificios finalizados se autorice un proyecto de legalización y, en los no finalizados un proyecto de legalización y finalización de la edificación, en todo caso adaptados a las condiciones tipológicas y estéticas definidas en el planeamiento y se justifique su integración ambiental y paisajística, así como el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad y eficacia energética vigentes.*

*b) Previamente a la licencia deberá cederse libre y gratuitamente el suelo calificado como público en el planeamiento y, en caso de obras de urbanización o dotación pendientes, presentar el proyecto de compleción y ejecutar las obras antes o, mediante la presentación de*

una garantía de ejecución, simultáneamente con las obras de edificación. En el caso de edificación ya finalizada el proyecto deberá comprender, además de la edificación, también estas obras y el certificado de legalización de la edificación acompañarse del de finalización de la ejecución de la urbanización o dotación.

c) No se podrán acoger a esta norma los edificios declarados expresamente en situación de fuera de ordenación, ni aquellos que tengan en trámite un expediente de disciplina urbanística o, en el caso de los edificios finalizados, aquellos que estén en plazo de restablecimiento de la legalidad urbanística por no haber transcurrido los plazos fijados para la prescripción de las infracciones en que pudieran haber incurrido”.

## CONCLUSIÓN

Por tanto, analizado el proyecto presentado, así como el resto de documentación administrativa necesaria para la obtención del informe favorable de una solicitud de proyecto de **“EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN: OBRAS DE REPARACIÓN, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EXISTENTE Y CONSTRUCCIÓN DE PISCINA”**, en Carrer del [REDACTED] se entiende que se debe proponer la **DENEGACIÓN** de la propuesta de legalización de obras de reparación, mantenimiento y conservación sobre una vivienda que no ha estado previamente legalizada así como de las obras de construcción de piscina dado que dicha piscina ya es existente.

**NOTA:** *Se ha analizado en este informe la posibilidad factible de legalización completa de la vivienda, demás construcciones y la piscina, si bien ha de ser mediante nuevo y diferente trámite específico de legalización y, lógicamente, pendiente de comprobación del completación por parte del promotor del que sería un nuevo expediente municipal.*

.....

Este es el parecer o criterio del técnico informante, siempre sometido a mejor consideración.

Firma telemática, el arquitecto asesor municipal.

## INFORME TECNICO 02

---

Expediente: 9950/2025.

PROYECTO DE BLOQUE DE VIVIENDAS PLURIFAMILIAR DE PB+3PP.

Emplazamiento: C/ Alicante, nº 1.

Fase Proyecto: **BÁSICO (OBRA NUEVA) Y B+E (DEMOLICIÓN).**

---

A petición del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, TM de Ibiza, **José Antonio Aguiló Oliver**, Arquitecto Superior del *Colegio Oficial de Arquitectos de las Illes Balears*, delegación de Mallorca, nº de colegiado 287.938, realiza el siguiente **INFORME** de seguimiento del expediente de referencia:

### INFORME 01 ANTERIOR

En el anterior informe 01 se señalaron las siguientes deficiencias:

1. *Falta presentar Nota Registral de la Finca Registral Agrupada (expediente 3699/2025).*
2. *Debido a la agrupación, falta presentar, como mínimo, el justificante de haber presentado la alteración de la parcela (agrupación) en la DG de Catastro, para que este organismo inicie su actualización o modificación.*
3. *Todos los huecos de ventanas y visuales en todas las plantas, se deben situar a 60cm oblicuos de las medianeras de las parcelas vecinas (Código Civil).*
4. *Al existir edificaciones con Uralita (posible existencia de amianto) a demoler, se tendrá que presentar Protocolo de Actuación de empresa especializada y debidamente registrada en la Conselleria de Treball de la CAIB, la cual posteriormente tendrá que presentar un Proyecto Específico o Plan de Empleo, que deberá ser aprobado por la autoridad Laboral de la CAIB. De acuerdo con la normativa vigente, serán responsables de la posible grave contaminación el Promotor de la demolición y el Director de la obra.*
5. *Dado que se presenta B+E de la demolición, se debe presentar de esta demolición:*
  - o *Nombramiento de director de obra visado por Colegio Oficial.*

*o Nombramiento de empresa constructora y documentación justificativa (IAE).*

## NUEVA DOCUMENTACIÓN APORTADA

- RGE 2025-E-RE-24062, 23/12/2025.
- Autorización de Juan Mayol Serra a favor de José Alfonso manzanares Castellanos para trámites en este expediente. 12/06/2025.
- Documento justificativo de la subsanación de deficiencias firmado por Jorge Rivas Valdivieso en fecha 23/12/2025.
- Planos Modificados 05 y 07 y plano Ex (Extra) del “PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE BLOQUE DE VIVIENDAS PLURIFAMILIAR DE PB+3PP”, en calle Alicante nº 1, TM de Sant Antoni de Portmany, firmado por el arquitecto Jorge Rivas Valdivieso, fecha 23/12/2025.
- Justificante de presentación de Declaración Catastral, Modelo 900D, de la agrupación de solar. Fecha 23/12/2025.
- Nombramiento del director de obra de la demolición, el ingeniero José Alfonso Manzanares Castellanos, VISADO 2025/02350/02, 23/12/2025.
- Escritura de agrupación de fincas, de fecha 22/12/2025. Parcela resultante de 455,11m2.

También constaba en la anterior entrega de documentación la siguiente documentación relevante que completa el expediente:

- RGE 2025-E-RE-13820, 14/07/2025.
- Ficha estadística de edificación y vivienda. Fecha 11/07/2025.
- “PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE BLOQUE DE VIVIENDAS PLURIFAMILIAR DE PB+3PP”, en calle Alicante nº 1, TM de Sant Antoni de Portmany, firmado por el arquitecto Jorge Rivas Valdivieso, fecha 14/07/2025 (Anexo de memoria urbanística en fecha 11/07/2025), Presupuesto PEM 2.121.892,16 euros.
- ““PROYECTO DE DEMOLICIÓN DE VIVIENDA, ALMACÉN / TRASTERO Y PALOMAR EN PB EN SUELO URBANO”, en calle Alicante nº 1, TM de Sant Antoni de Portmany, firmado por el ingeniero José Alfonso manzanares Castellanos, VISADO 2025/02350/01-14/07/2025, Presupuesto PEM 17.631,70 euros.
- FN registral 6941. Titular: José Cardona Ribas. Superficie de 364,65m2. [REDACTED]
- FN registral 10155. Titular: Margarita Cardona Ribas. Superficie de 113m2. [REDACTED]

- Ficha catastral de la parcela [REDACTED] Calle Alacant 1. Superficie de parcela de 354m<sup>2</sup>. Uso residencial de la edificación con superficie construida de 108m<sup>2</sup>, año 1968.
- Ficha catastral de la parcela [REDACTED] Calle Alacant 1. Superficie de parcela de 108m<sup>2</sup>. Uso residencial y almacén de la edificación con superficie construida de 54m<sup>2</sup>, año 2002.
- Contrato de cesión de solar a cambio de construcción futura de fecha 11/12/2024. Intervienen los propietarios José Cardona Ribas y Margarita Cardona Ribas y el cesionario Juan Mayol Serra.
- Escrito de concesión de derecho para presentar proyecto de construcción en los solares de referencia por parte de José Cardona Ribas y Margarita Cardona Ribas a favor de Juan Mayol Serra. Fecha 28/06/2025.

## ANÁLISIS DE LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS

Respecto de las anteriores deficiencias señaladas, cabe analizar:

Deficiencia 1. Se presenta la escritura de agrupación, estando en trámite la Nota Registral de la finca resultante de la agrupación.

Deficiencia 2. Entrada en Catastro la actualización de los terrenos.

Deficiencia 3. Se han desplazado los huecos de fachada hasta 60cm o superior oblicuos.

Deficiencia 4. Se justifica la innecesariedad del Plan de Trabajo con Amianto al ser superficie inferior a 50m<sup>2</sup>, en concreto, 28,19m<sup>2</sup>.

Deficiencia 5. Presentado el nombramiento del director de obra y deja pendiente al inicio de obras la empresa constructora. Se puede condicionar el informe.

## PROPUESTA DEL PROYECTO

Bloque de viviendas plurifamiliar entre medianeras (23) distribuido en planta baja y tres plantas piso. En planta baja se sitúan 7 de ellas distribuidas en salón-comedor-cocina, dormitorio doble y baño. En esta planta encontramos además un cuarto destinado a un transformador eléctrico y un cuarto de basuras. En las plantas primera y segunda se encuentran 8 viviendas en cada

una de ellas, distribuidas en salón-comedor-cocina, dormitorio doble y baño. 2 de estas 6 viviendas tienen, además, un dormitorio individual. En la planta tercera se sitúan 5 viviendas, 2 de ellas distribuidas en salón-comedor-cocina, dormitorio doble y baño, y las otras 3 distribuidas en salón-comedor-cocina, dos dormitorios dobles y baño. En la planta cubierta encontramos el acceso a la cubierta del edificio, en la que se encuentran las instalaciones de ACS y aire acondicionado del edificio y varias zonas privativas de azotea vinculadas a algunas viviendas.

Superficies construidas computables propuestas:

- Planta baja: 382,38m<sup>2</sup>.
- Planta piso 1: 396,53m<sup>2</sup>.
- Planta piso 2: 396,53m<sup>2</sup>.
- Planta piso 3: 376,09m<sup>2</sup>.
- Planta Cubierta: 16,32m<sup>2</sup>.
- TOTAL Edificio computable: 1.567,85m<sup>2</sup>.

### CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

La parcela (455,12m<sup>2</sup>, según proyecto) se encuentra ubicada en el suelo urbano de Sant Antoni, calificación de Intensiva A, artículo 229 de las normas del PGOU.

Existen edificaciones en la parcela y se solicita licencia de demolición con proyecto de demolición anexo y visado en el mismo expediente.

#### Análisis de los parámetros urbanísticos principales de la zona urbanística:

PARÁMETROS	PGOU Sant Antoni	PROYECTO	CUMPLE
Clasificación del suelo	Suelo urbano	Suelo urbano	SI
Zonificación PGOU	Intensiva A	Intensiva A	SI
Parcela mínima	200m <sup>2</sup>	455,12m <sup>2</sup>	SI (*)
Fachada mínima	10ml	37,31ml	SI (*)
Situación Edificio	Alineación a vial	Alineado a vial	SI
Ocupación	60%: 67,42m <sup>2</sup> . PE mínima 12ml	376,94m <sup>2</sup> dentro de los 12ml de PE mínima.	SI

	PE máxima 20ml		
Edificabilidad	-	1.567,85m2	-
Volumen máximo	-	No aportado	-
Retranqueos	5ml a fondo	Menor	SI (**)
Altura máxima	13,30ml	12,60ml	SI
Altura total	14,80ml	14,60ml	SI
Número plantas	SOT + 4pl	4pl s/rasante	SI
Uso	Art. 232	Plurifamiliar	SI

(\*) . Agrupación documentada en Expediente 3699/2025.

(\*\*) De acuerdo al artículo 229 del PGOU, al no superar los 12ml de PE, no es aplicable los 5,00m de fondo.

**Habitabilidad:** Analizado el proyecto, se entiende se da cumplimiento a la normativa en materia de Habitabilidad vigente de la CAIB (Decreto 145/1997 y modificaciones posteriores).

**Accesibilidad:** Analizado el proyecto, se entiende que se da cumplimiento a la normativa de Accesibilidad (CTE, DB-SUA-9 y Ley de Accesibilidad Universal), dotando de accesibilidad a todos los niveles de la edificación, mediante ascensor y accesibilidad a todas las viviendas.

**Adaptación al terreno:** Adaptado al nivel de calle con desnivel menor a 1,00ml. Cumple artículo 85 del PGOU.

**Cumplimiento de las alineaciones previstas en el PGO de Sant Antoni:** Cumplimiento de la alineación del PGOU de Sant Antoni alineado a las otras edificaciones de la calle.

**Servicios urbanísticos necesarios:** Dotado de todos los servicios en esta zona.

**Actividad del aparcamiento:** No se dota de aparcamiento, justificado desde el momento en que no se puede inscribir un círculo de diámetro de 14ml (artículo 257 de las normas urbanísticas del PGOU).

**Proyecto de demolición.** Respecto del proyecto de demolición aportado, cabe indicar que, al tratarse de demoliciones, no existe control urbanístico necesario, ya que no existe regulación urbanística al respecto. Se trata, sobre todo entonces, del control del proyecto arquitectónico, posibles protecciones patrimoniales y sus condiciones de ejecución. En cualquier caso, a nivel

urbanístico cabe destacar que, de acuerdo al Plan General de Sant Antoni de Portmany, los terrenos donde se ubican estas construcciones tienen la calificación de suelo urbano, sin que se haya podido destacar cualquier otro tipo de protección aplicable a construcciones de este tipo.

Superficie a demoler: 196,02m<sup>2</sup>.  
Volumen a demoler: 646,87m<sup>3</sup>.

Por tanto, no hay inconveniente para la demolición presentada.

Existe edificación con Uralita (existencia de amianto) a demoler, si bien se ha justificado su superficie inferior a 50,00m<sup>2</sup> y la innecesariedad del Plan de Trabajo. Los trabajos previstos consisten en la retirada manual y sin rotura de las placas, adoptando las medidas preventivas necesarias para evitar la generación de polvo y la dispersión de fibras, con el uso de los equipos de protección individual adecuados y la correcta gestión de los residuos mediante su embalaje, etiquetado y traslado a gestor autorizado.

## DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

No se ha detectado falta de documentación administrativa necesaria para poder autorizar el proyecto BÁSICO con la subsanación de deficiencias aportada.

## CONCLUSIÓN

Por tanto, por todo lo anterior, vista la subsanación de deficiencias presentada y demás documentación administrativa, y de acuerdo también al análisis del anterior informe técnico realizado, se considera que se puede **INFORMAR FAVORABLEMENTE** el proyecto Básico presentado (OBRA NUEVA) y Proyecto Básico y de Ejecución (DEMOLICIÓN), de acuerdo a lo siguiente:

- Naturaleza urbanística del suelo: Suelo urbano. Intensiva A del PGO de Sant Antoni.
- Finalidad de la actuación: Edificio plurifamiliar de 23 viviendas.
- Altura permitida: 12,60m de máxima y 14,60m de total. 4 plantas.
- Edificabilidad permitida: 1.567,85m<sup>2</sup>.
- Ocupación permitida: 376,94m<sup>2</sup>. PE 12m.
- Presupuesto PEM: 2.121.892,16 euros.

### Documentos que se informan favorablemente

- “PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE BLOQUE DE VIVIENDAS PLURIFAMILIAR DE PB+3PP”, en calle Alicante nº 1, TM de Sant Antoni de Portmany, firmado por el arquitecto Jorge Rivas Valdivieso, fecha 14/07/2025 (Anexo de memoria urbanística en fecha 11/07/2025), Presupuesto PEM 2.121.892,16 euros. A excepción de los planos modificados:
  - o Planos Modificados 05 y 07 y plano Ex (Extra) del “PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE BLOQUE DE VIVIENDAS PLURIFAMILIAR DE PB+3PP”, en calle Alicante nº 1, TM de Sant Antoni de Portmany, firmado por el arquitecto Jorge Rivas Valdivieso, fecha 23/12/2025.
- “PROYECTO DE DEMOLICIÓN DE VIVIENDA, ALMACÉN / TRASTERO Y PALOMAR EN PB EN SUELO URBANO”, en calle Alicante nº 1, TM de Sant Antoni de Portmany, firmado por el ingeniero José Alfonso manzanares Castellanos, VISADO 2025/02350/01-14/07/2025, Presupuesto PEM 17.631,70 euros.

### Condiciones específicas para la concesión de la licencia

1. En el plazo legalmente establecido, y antes de iniciar las obras, se ha de presentar el proyecto de ejecución, estudio de seguridad y salud y EGR, VISADOS, respecto del Proyecto Básico que se autoriza. El proyecto de Ejecución ha de ser el desarrollo estricto e idéntico del proyecto básico autorizado.
2. Junto con el proyecto de ejecución, se ha de presentar proyecto de Infraestructuras comunes para el acceso a los servicios comunes de Telecomunicaciones.
3. La modificación de cualquier de los parámetros del proyecto está sujeta a una nueva licencia municipal previa.
4. La ocupación de la vía pública tendrá que ser autorizada de manera independiente a la licencia de obras de la edificación.
5. Antes de iniciar las obras, se ha de presentar nombramiento de la empresa constructora y copia de la declaración censal de inicio de actividad, del IAE o del documento de calificación empresarial. Tanto de la demolición como de la obra nueva.
6. Antes de iniciar las obras, se ha de presentar nombramiento VISADO del arquitecto técnico o aparejador (director de ejecución de la obra).

7. Antes de iniciar las obras, se ha de presentar nombramiento VISADO del arquitecto (director de la obra).
8. Para la correcta gestión de residuos, los poseedores de estos deberán separarlos y almacenarlos en obra en contenedores diferentes, según sean o no recuperables y según sean o no peligrosos, así como entregarlos a un gestor autorizado, para su tratamiento y/o eliminación. Previo al final de obras municipal se deberá presentar relación detallada de los residuos generados (incluyendo Tipos, Código de la Lista Europea de Residuos, Cantidad y Destino) así como justificante de entrega realizado por gestores autorizados de los diferentes residuos.
9. Se preverán tomas subterráneas para todos los servicios existentes o previstos dentro y en frente de parcela.
10. Previo al final de obra, se deberá presentar la Coordinación Registral / Catastral en lo que se refiere al alta la edificación definitiva resultante en Catastro.
11. Conjuntamente con la presentación del Final de obra, deberá presentarse actualización del presupuesto de ejecución material de acuerdo a las obras y precios realmente ejecutados, con certificación final y última firmada por los agentes intervinientes de la edificación (promotor, arquitecto, aparejador y constructor).
12. Se dará estricto cumplimiento a las condiciones de estética del artículo 229, Intensivas, y el resto de condiciones de fachada o cubierta aplicables.

.....

Firma telemática, el arquitecto asesor municipal.

**ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO**

Número: 2026-0007 Fecha: 09/03/2026



**Departament de Tresoreria**  
**Ajuntament de Sant Antoni de Portmany**

**Assumpte: Informe desfavorable de la taxa de fems.**

Ref. exp.: GOIBE871850/2025-GOIBE871851/2025-GOIBE871856/2025-GOIBE871857/2025

El dia 24/11/2025 s'han rebut uns escrits presentats per la Sra. Desire Tur Martínez, NIF 46956204W, com a representant del Sr. José Tur Rosello, NIF 41431515M, registres d'entrada GOIBE871850/2025-GOIBE871851/2025-GOIBE871856/2025-GOIBE871857/2025, en es que es manifesta respecte a l'immoble ubicat al carrer de Portugal núm. 3 Pis 01 Pta. 01 amb referència cadastral [REDACTED], que una vegada abonada la taxa per l'exercici 2025, considera abusiu l'increment de la taxa respecte a anys anteriors, sense haver notificat aquesta pujada. S'informa el següent:

**Primer.-** La Comunitat Autònoma de les Illes Balears, mitjançant l'Agència Tributària de les Illes Balears, duu a terme determinades tasques relacionades amb la gestió tributària de la taxa per recollida de fems de l'Ajuntament de Sant Antoni de Portmany, així com la recaptació en període voluntari i executiu d'aquesta taxa.

**Segon.-** En relació a la qüestió, en primer lloc, s'ha de tenir en compte que l'article 2.1 de l'ordenança fiscal vigent de l'Ajuntament de Sant Antoni de Portmany, estableix que *"Constituye el hecho imponible de la tasa la prestación del servicio obligatoria de recogida de basuras domiciliarias y residuos sólidos urbanos así como la utilización de vertedero insular de viviendas, alojamientos, locales o establecimientos donde se ejercen actividades industriales, comerciales, profesionales, artísticas y de servicios, puestos de amarre en puertos deportivos y los locales o establecimientos sin actividad"*, i a l'article 2.3, *"No está sujeta a la Tasa la prestación, de carácter voluntario y a instancia de parte, de los siguientes servicios: a) Recogida de basuras y residuos no calificados de domiciliarias y urbanos de industrias, hospitales y laboratorios. b) Recogida de escorias y cenizas de calefacciones centrales. c) Recogida de escombros de obras"*.

Així mateix, l'article 7.1 de l'ordenança estableix que *"Se devenga la tasa y nace la obligación de contribuir desde el momento en que se inicie la prestación del servicio, entendiéndose iniciada, dada la naturaleza de recepción obligatoria del mismo, cuando esté establecido en funcionamiento el servicio municipal de recogida de basuras domiciliarias en las calles o lugares donde figuren las viviendas o locales utilizados por los contribuyentes sujetos a la tasa"*.

**Tercer.-** Analitzat l'escrit presentat, pel que fa a les quotes tributàries, cal indicar que dins el Ple de l'Ajuntament de Sant Antoni de Portmany, a la sessió ordinària de 19 de desembre de 2024, es va acordar aprovar definitivament la modificació de l'article 6 Quota tributària de l'Ordenança fiscal núm. 24 Ordenança Fiscal reguladora de les taxes de recollida d'escombraries i utilització d'abocador, el text íntegre de la qual es publica, en compliment de l'article 17 del text de la Llei reguladora de les hisendes locals, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2024, del 5 de març (BOI n° 168 de 24/12/2024).



Comprovat el rebut aportat, revisant que no es fa esment d'un error d'epígraf aplicat en aquest cas, sinó a l'import que es reclama. Concloem que sent l'epígraf correcte 1.C.1, l'import del rebut de la taxa del 2025 s'ajusta a l'ordenança en vigor publicada en el BOIB 168.

Per a qualsevol dubte o informació addicional, podeu contactar amb l'oficina de recaptació que s'assenyala en l'encapçalament d'aquest escrit.

Palma, 30/01/2026



Recaptació de zona Mallorca  
Agència Tributària de les Illes Balears

**ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO**  
Número: 2026-0007 Fecha: 09/03/2026

Inf. general: 971 717 000; www.atib.es  
Oficina de Recaptació  
(Gestió taxes)  
C/ Cecili Metel, 11 A  
07003 Palma

**Departament de Tresoreria**  
**Ajuntament de Sant Antoni de Portmany**

**Assumpte: Informe desfavorable de la taxa de fems.**

Ref. exp.: GOIBE800704/2025 – GOIBE800703/2025

El dia 03/11/2025 s'han rebut uns escrits presentats pel Sr. Emilio Ruiz Arabi, NIF 47255121B, com a representant de la societat RAMON COSTA SL, CIF B07082258, registres d'entrada GOIBE800704/2025 – GOIBE800703/2025, en es que es manifesten respecte diversos immobles dins el municipi, referències cadastrals

[REDACTED] que una vegada abonades totes les taxes per l'exercici 2025, consideren totalment desproporcionat els nous imports de les taxes de fems del consistori i interposen un recurs contra les liquidacions tributàries practicades. S'informa el següent:

**Primer.-** La Comunitat Autònoma de les Illes Balears, mitjançant l'Agència Tributària de les Illes Balears, duu a terme determinades tasques relacionades amb la gestió tributària de la taxa per recollida de fems de l'Ajuntament de Sant Antoni de Portmany, així com la recaptació en període voluntari i executiu d'aquesta taxa.

**Segon.-** En relació a la qüestió, en primer lloc, s'ha de tenir en compte que l'article 2.1 de l'ordenança fiscal vigent de l'Ajuntament de Sant Antoni de Portmany, estableix que *“Constituye el hecho imponible de la tasa la prestación del servicio obligatoria de recogida de basuras domiciliarias y residuos sólidos urbanos así como la utilización del vertedero insular de viviendas, alojamientos, locales o establecimientos donde se ejercen actividades industriales, comerciales, profesionales, artísticas y de servicios, puestos de amarre en puertos deportivos y los locales o establecimientos sin actividad”*, i a l'article 2.3, *“No está sujeta a la Tasa la prestación, de carácter voluntario y a instancia de parte, de los siguientes servicios: a) Recogida de basuras y residuos no calificados de domiciliarias y urbanos de industrias, hospitales y laboratorios. b) Recogida de escorias y cenizas de calefacciones centrales. c) Recogida de escombros de obras”*.

Així mateix, l'article 7.1 de l'ordenança estableix que *“Se devenga la tasa y nace la obligación de contribuir desde el momento en que se inicie la prestación del servicio, entendiéndose iniciada, dada la naturaleza de recepción obligatoria del mismo, cuando esté establecido en funcionamiento el servicio municipal de recogida de basuras domiciliarias en las calles o lugares donde figuren las viviendas o locales utilizados por los contribuyentes sujetos a la tasa”*.

**Tercer.-** Analitzat l'escrit presentat, pel que fa a les quotes tributàries, cal indicar que dins el Ple de l'Ajuntament de Sant Antoni de Portmany, a la sessió ordinària de 19 de desembre de 2024, es va acordar aprovar definitivament la modificació de l'article 6 Quota tributària de l'Ordenança fiscal núm. 24 Ordenança Fiscal reguladora de les taxes de recollida d'escombraries i utilització d'abocador, el text íntegre de la qual es publica, en compliment de l'article 17 del text de la Llei reguladora de les hisendes locals, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2024, del 5 de març (BOIB n° 168 de 24/12/2024).

Comprovats els rebuts que ens aporta la societat RAMON COSTA SL, revisant que no es fa esment d'un error en els epígrafs aplicats, sinó a l'import que se'ls reclama. Concloem que sent l'epígraf correcte en cada cas dels quals s'adjunta. Informem que els imports dels rebuts de les taxes del 2025 s'ajusten a l'ordenança en vigor publicada en el BOIB 168.

Per a qualsevol dubte o informació addicional, podeu contactar amb l'oficina de recaptació que s'assenyala en l'encapçalament d'aquest escrit.

Palma, 30/01/2026



Recaptació de zona Mallorca  
Agència Tributària de les Illes Balears

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO  
Número: 2026-0007 Fecha: 09/03/2026