



ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
CJGL/2025/1	JUNTA DE GOVERN LOCAL

DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

7 / de febrer / 2025

Durada:

Des de les 8.30 fins a les 10.30

Lloc:

DESPATX ALCALDIA

Presidida per:

VICENTE ROIG TUR

Secretària:

MARÍA DOMINGO GARCÍA

ASSISTÈNCIA A LA SESSIÓ

Núm. d'identificació	Nom i Cognoms	Assisteix
***4871**	Juan Francisco Ribas Vidal	SÍ
***5010**	María Catalina Serra Sala	SÍ
***4817**	María Nieves Bonet Ribas	SÍ
***4414**	Vicente Juan Torres Ribas	SÍ
***5530**	Vicente Roig Tur	SÍ

Una vegada verificada per la Secretària la constitució vàlida de l'òrgan, el President obre la sessió, procedint a la deliberació sobre els assumptes inclosos en l'ordre del dia

1 - Aprovació de l'acta de la sessió anterior. Acta sessió ordinària de 20 de desembre de 2024.



VICENTE ROIG TUR (1 de 2)
Data: 12/02/2025
Data Signatura: 12/02/2025
HASH: da1ff6389bb21017670b88e5e69b939d



MARÍA DOMINGO GARCÍA (2 de 2)
Data: 13/02/2025
Data Signatura: 13/02/2025
HASH: 4a18812d33388a78c6a9ec01cd831b1b





Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

El president demana si cap membre de la corporació ha de practicar cap rectificació a l'Acta de la Junta de Govern Local, sessió ordinària de 20 de desembre de 2024. Una vegada sotmesa a votació, s'aprova per unanimitat dels assistents, sense cap rectificació.

2 - Expedient 145/2025. Pla d'actuació en transport públic de viatgers en vehicle turisme per als anys 2025-2028 (Pla estacional de taxis).

**Favora
ble**

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment, amb l'abstenció del regidor Sr. Vicente Juan Torres Ribas.

Atès l'estudi de dimensionament del servei de taxi al municipi de Sant Josep per als anys 2025-2028 que l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia ha encarregat a l'empresa Desarrollo organización y movilidad (DOYMO), que analitza la evolució de la demanda de taxi al municipi i inclou l'estudi econòmic per a l'establiment del cànon municipal i que conclou la necessitat que es cobreixin 180 llicències estacionals.

Vist l'informe de secretaria, de data 04/02/2025, que dóna conformitat a la proposta d'aprovació del Pla d'actuació en transport públic de viatgers en vehicle turisme per als anys 2025-2028 del municipi de Sant Josep de sa Talaia (Pla estacional de taxis).

Atès que correspon a la Junta de Govern Local l'aprovació del Pla estacional de llicències de taxi, en virtut del Decret d'Alcaldia 2023-2562, de 23 de juny, de delegació d'atribucions i competències, per la present ES PROPOSA l'adopció del següent acord:

Vista la proposta de resolució PR/2025/420 de 4 / de febrer / 2025.

Vist el que ha estat exposat, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, amb l'abstenció del regidor Sr. Vicente Juan Torres Ribas, ACORDA:

1.- APROVAR l'estudi de dimensionament del servei de taxi a Sant Josep de sa Talaia 2025-2028, realitzat per l'empresa Desarrollo, organización y movilidad (DOYMO), el qual informa les necessitats del servei al municipi i inclou l'estudi econòmic.

2.- APROVAR el Pla d'actuació en transport públic de viatgers en vehicle turisme per als anys 2025-2028 del municipi de Sant Josep de sa Talaia (Pla estacional de taxis) i DECLARAR el caràcter urgent, perquè es pugui iniciar al principi de la temporada estival.

3.- PUBLICAR el Pla al BOIB, anunciant als interessats, que podran presentar al·legacions al Pla dins el termini de cinc dies naturals a partir de la publicació de l'anunci al BOIB.

4.- Així mateix els interessats en obtenir una llicència hauran de presentar les sol·licituds en el termini de deu dies naturals a partir de l'endemà a la publicació al BOIB.

3 - Expedient 7691/2024. Informe en relació a la sol·licitud d'autorització per a

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 2 de 228





ocupació de béns de domini públic marítim-terrestre estatal, en un tram de costa de Es Jondal, per a la instal·lació d'una plataforma i passarel·la de fusta. Peticionari: Inversiones Ibicencas, SA.

Desfavorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En data 19 de juliol de 2024 (2024-E-RC-7361) es va rebre per part de la Direcció General de Costes i Litoral petició d'informe relatiu a la sol·licitud d'autorització per part de Inversiones Ibicencas, SA per a la instal·lació d'una plataforma i passarel·la de fusta (44 m2) d'accés a la mar per al bany de persones amb mobilitat reduïda i accés per al servei de salvament i socorrisme a Es Jondal, amb un canal d'abalisament consistent en un canal d'accés que permeti l'embarcament i desembarcament d'una petita embarcació de salvament.

La Tècnica d'aquest Ajuntament, emet el següent informe que a continuació es transcriu:

"Núm. Inf.: 02/2025

Núm. Exp.: 7691/2024

Ref. Govern: 158-2024-IT

Informe en relació a la sol·licitud d'autorització per a ocupació de béns de domini públic marítim-terrestre estatal en un tram de costa de Es Jondal per a la instal·lació d'una plataforma i passarel·la de fusta. Peticionari: Inversiones Ibicencas, SA

Antecedents

En data 19 de juliol de 2024 (2024-E-RC-7361) es va rebre per part de la Direcció General de Costes i Litoral petició d'informe relatiu a la sol·licitud d'autorització per part de Inversiones Ibicencas, SA per a la instal·lació d'una plataforma i passarel·la de fusta (44 m2) d'accés a la mar per al bany de persones amb mobilitat reduïda i accés per al servei de salvament i socorrisme a Es Jondal, amb un canal d'abalisament consistent en un canal d'accés que permeti l'embarcament i desembarcament d'una petita embarcació de salvament.

Consideracions tècniques

1.- És objecte de la sol·licitud presentada per Inversiones Ibicencas, SA la instal·lació d'una passarel·la (18 m2) i una plataforma (26 m2) de fusta d'accés al mar per a persones de mobilitat reduïda i un canal d'abalisament per a l'accés del servei de salvament i socorrisme a la platja de Es Jondal, que es situaria com a continuïtat de la passarel·la autoritzada a les instal·lacions de serveis de temporada que hi ha davant dels establiments Blue Marlin i Yemanjá.

2.- El Pla d'usos per a l'ocupació del Domini Públic Marítim Terrestre elaborat pe l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia, i autoritzar per la Demarcació de Costes per les

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 3 de 228





temporades 2022-2025, contempla a la platja de Es Jondal la instal·lació de 3 passarel·les accés a la platja adaptades, una de les quals es situa davant dels establiments Blue Marlin i Yemanjá.

L'abalisament autoritzat inclou dos canals de pas, un dels quals es situa davant el servei de vigilància i socorrisme per facilitar l'accés a les embarcacions de salvament a la platja.

De ser necessària alguna altre estructura en aquesta zona per a l'accés al bany de persones amb mobilitat reduïda i accés del servei de salvament i socorrisme, es considera que hauran de ser els responsables administratius en aquesta matèria (Direcció General d'Emergències) els que de manera coordinada amb la resta d'administracions implicades (Ajuntament, Direcció General de Costes i Litoral, Demarcació de Costes) determinin la seva necessitat i lloc d'ubicació.

3.- Segons consta en els expedients municipals, l'any 2020, la Demarcació de Costes de les Illes Balears va denegar a Inversiones Ibicencas, SA la sol·licitud d'autorització per a l'ocupació del DPMT amb instal·lacions de temporada, d'una estructura similar i a la mateixa ubicació de la sol·licitud actual, que consistia en una plataforma de fusta d'accés a la platja i abalisament per a canal de varada, considerant els informes desfavorables de la Direcció General de Territori i Paisatge i de la Capitania Marítima d'Eivissa i Formentera.

4.- Per les característiques de la instal·lació no es descarta un ús privatiu de la instal·lació sol·licitada tal com consten als informes d'inspeccions realitzats per la Policia Local i la zeladora de platges, durant les temporades del 2023 i 2024, on consta la comprovació de la utilització del DPMT mitjançant la instal·lació de dos plataformes flotants sense títol administratiu que s'utilitzen com a punt d'accés a la platja des del mar per als clients d'embarcacions fondejades a la zona.

5.- L'article segon de la Llei de Costes estableix que l'actuació administrativa sobre el domini públic marítim-terrestre haurà de garantir la seva integritat o adequada conservació, garantir l'ús públic de la mar, de la seva ribera o de la resta del domini públic marítim-terrestre, sense més excepcions que les derivades de raons d'interès públic degudament justificades així com regular la utilització racional d'aquests bens en termes conformes a la seva naturalesa, les seves finalitats i amb respecte al paisatge, el medi ambient i el patrimoni històric.

En aquesta mateixa línia, l'article 20 de la Llei de Costes estableix que la protecció del domini públic marítim-terrestre compren la defensa de la seva integritat i dels fins d'ús general al que està destinat; la preservació de les seves característiques i elements naturals i la prevenció de les perjudicials conseqüències d'obres i instal·lacions.

Per tant, si ens centrem a la utilització privada que es faria d'aquesta instal·lació degut a que la ubicació i característiques de l'accés es limitaria pràcticament als clients del peticionari, s'estarien contravenint els principis d'ús i ocupació del domini públic establerts per la Llei de Costes.

Conclusions





La instal·lació d'una plataforma i passarel·la de fusta d'accés a la mar per al bany de persones amb mobilitat reduïda i accés per al servei de salvament i socorrisme a Es Jondal, amb un canal d'abalisament per a l'evacuació de persones en cas d'emergències es considera que hauria de ser promoguda per part dels responsables administratius en aquesta matèria que haurien d'avaluar la seva idoneïtat i, de considerar-se oportú, la seva ubicació més adequada i les característiques necessàries per garantir l'accés dels serveis de salvament.

Partint d'aquesta premissa, únicament quedaria la finalitat d'ús privatiu de la instal·lació per part del peticionari que contravindria els principis d'ús general i preservació de les característiques i elements naturals de la Llei de costes.

Per tot això, s'informa desfavorablement la petició realitzada per Inversiones Ibicencas, SA.

(Document signat electrònicament al marge)"

Vista la proposta de resolució PR/2025/421 de 5 / de febrer / 2025.

Vist el que ha estat exposat, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, ACORDA:

PRIMER.- INFORMAR DESFAVORABLEMENT la sol·licitud per a la instal·lació d'una plataforma i passarel·la de fusta d'accés a la mar per al bany de persones amb mobilitat reduïda i accés per al servei de salvament i socorrisme a Es Jondal.

SEGON.- NOTIFICAR a la Conselleria de la Mar i Cicle de l'Aigua.

4 - Expedient 12443/2024. Informe en relació a la sol·licitud d'autorització per a ocupació de béns de domini públic marítim-terrestre estatal, en un tram de platja de Ses Salines, per a la instal·lació de taules i cadires en terrassa. Peticionari: Hostal Marisal, SL.

Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment
------------------	---

En data 28 de novembre de 2024 (2024-E-RC-12409) es va rebre per part de la Direcció General de Costes i Litoral petició d'informe relatiu a la sol·licitud d'autorització per part de Hostal Marisal, SL per a la instal·lació de taules i cadires a la terrassa del restaurant en un tram de costa de la platja de Ses Salines.

La Tècnica d'aquest Ajuntament, emet el següent informe que a continuació es transcriu:

"Núm. Inf.: 03/2025

Núm. Exp.: 12443/2024

Ref. Govern: 198-2024-IT





Informe en relació a la sol·licitud d'autorització per a ocupació de béns de domini públic marítim-terrestre estatal en un tram de platja de Ses Salines per a la instal·lació de taules i cadires en terrassa. Peticionari: Hostal Marisal, SL

Antecedents

En data 28 de novembre de 2024 (2024-E-RC-12409) es va rebre per part de la Direcció General de Costes i Litoral petició d'informe relatiu a la sol·licitud d'autorització per part de Hostal Marisal, SL per a la instal·lació de taules i cadires a la terrassa del restaurant en un tram de costa de la platja de Ses Salines.

Consideracions tècniques

- 1.- Es objecte de la sol·licitud presentada per Hostal Marisal, SL l'ocupació de 80 m², corresponents a la part de la terrassa del restaurant Hostal Mar y Sal que discorre per zona de domini públic marítim terrestre, per a la instal·lació de 9 taules i 50 cadires.
- 2.- Revisats els arxius municipals, l'establiment de restauració ubicat al Hostal Mar y Sal disposa de títol habilitant per a l'exercici de l'activitat de "cafeteria-restaurant" obtingut mitjançant declaració responsable presentada el 10/05/2016 i obrant a l'expedient municipal d'obertura 56/91 on consta un plànol d'ocupació de la activitat molt similar als plànols presentats en la sol·licitud.
- 3.- La zona delimitada per l'establiment i la seva terrassa es troben clarament diferenciades i delimitades de la resta de la platja i dels serveis de temporada municipals existents a les seves proximitats, no creant cap interferència amb ells.
- 4.- El límit del Domini Públic Marítim Terrestre aprovat no coincideix amb el límit que es dibuixa als plànols de la documentació presentada per Hostal Marisal a la sol·licitud.....

Imatge 1: Límit DPMT aprovat. Font: <https://www.mapama.gob.es/ide>

Imatge 2: Límit DPMT segons la documentació presentada per Hostal Marisal per a la sol·licitud.

Conclusions

1r. La delimitació del DPMT regulat per la Llei 22/1988, de costes sembla no coincidir amb la presentada en la petició d'ocupació realitzada per Hostal Marisal, SL, fet que afecta al nombre d'instal·lacions de taules i cadires sol·licitades i al total de superfície ocupada del Domini Públic Marítim-Terrestre.

2n. Independenment del nombre final d'instal·lacions de taules i cadires que sorgeixin amb la modificació de la sol·licitud, la petició realitzada per Hostal Marisal, SL es considera conforme amb la llicència de la que disposa l'establiment per a la seva activitat de restauració i no interferix amb els serveis de temporada existents a la platja,

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 6 de 228





Per tot això, s'informa favorablement la petició rebuda sempre i quan aquesta ocupació és limitat exclusivament a la zona delimitada per la terrassa de l'establiment sense ubicar cap tipus de instal·lació fora d'aquesta zona. Així mateix, si finalment s'autoritza la instal·lació sol·licitada per part de Hostal Marisal, SL, aquest haurà de regularitzar la modificació del títol habilitant d'acord amb la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears.

Document signat electrònicament al marge"

Vista la proposta de resolució PR/2025/422 de 5 / de febrer / 2025.

Vist el que ha estat exposat, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, ACORDA:

PRIMER.- INFORMAR FAVORABLEMENT AMB CONDICIONS la sol·licitud d'autorització per part d'Hostal Marisal, SL per a la instal·lació de taules i cadires a la terrassa del restaurant en un tram de costa de la platja de Ses Salines.

SEGON.- NOTIFICAR a la Conselleria de la Mar i Cicle de l'Aigua.

5 - Expedient 3171/2018. Concessió de llicència d'obra.	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient de tramitació d'urbanisme núm. 3171/2018.

Sol·licitant: MARC PROPERTIES, CB, amb CIF [REDACTED]

Representant: David Calvo Cubero, amb NIF [REDACTED]

Objecte: construcció d'habitatge unifamiliar aïllat, piscina, dipòsit de pluvials soterrat, i diverses terrasses, paviments, i altres modificacions de l'entorn exterior.

Emplaçament: [REDACTED], finca registral 6.136N, TM de Sant Josep de sa Talaia.

Referencia cadastral: 07048A034000200000DK.

Projecte: projecte bàsic refós amb registre d'entrada 2022-E-RE-12074 d'1/12/2022 i documentació modificada i complementària amb registre d'entrada 2024-E-RE-6862 de 30 /05/2024.

Tècnic redactor del projecte: David Calvo Cubero (arquitecte).

Pressupost d'execució material: 456.307,00 € (construcció) + 2.250,00 € /anuals (mesures d'integració paisatgística).

Qualificació de sòl NS: la parcel·la es situa en sòl no urbanitzable especialment protegit, part en paisatge singular i part en forestal.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPQKXYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 7 de 228





Qualificació de sòl PTI: la parcel·la té les categories de sòl rústic protegit, àrea natural d' especial interès (SRP-ANEI), sòl rústic comú de règim general (SRC-SRG), sòl rústic comú forestal (SRC-F), part en zona 1 i part en zona 2. L'habitatge es situa en SRC-SRG, zona 2, i per tant en unitat paisatgística. La finca també es situa parcialment en LIC, zona de policia d'aigües i dins les APR d'erosió i vulnerabilitat d'aqüífers mitjana, i APR d'incendis íntegrament.

Vist l'informe tècnic núm. IT 31/2024 de 6 de novembre de 2024 emès pels Serveis Tècnics municipals.

Vist l'informe jurídic de 27 de gener de 2025 emès per la secretària municipal.

Vista la proposta de resolució PR/2025/504 de 6 / de febrer / 2025.

D'acord amb els informes tècnic i jurídic abans esmentats, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, ACORDA:

PRIMER.- CONCEDIR, basant-se en les dades anteriors, la **LLICÈNCIA D'OBRES** sol·licitada, amb les prescripcions següents que consten en els informes incorporats a l' expedient, a l'efecte de motivació, i dels quals s'acompanya còpia:

—S'han de complir les condicions imposades en l'autorització de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) de data 07.02.2018 (NRE 2654 de 27/02/2018).

—S'han de complir les condicions imposades en l'informe del Servei de gestió forestal i protecció del sòl de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat de data 23.04.2018 (NRE 2018-E-RC-9032 de 19/06/2018).

—S'han de complir les condicions imposades en l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic (CIOTUPHA), acord 2022000125 adoptat a la sessió 2/2022, celebrada el dia 6 de juliol de 2022 (NRE 2022-E-RC-7354 de 02 /08/2022).

—S'han d'eliminar o substituir els tancaments que incompleixen els preceptes de la norma 20.

—La fusteria exterior ha de ser de fusta o metàl·lica de tipologia idèntica a la tradicional i acabada en els colors típics de la zona en què es situïn. Les proteccions i baranes de terrasses han de ser de fàbrica massissa, fusta o metàl·liques de disseny senzill i similar als tradicionals.

—S'ha de complir amb el que s'estableix en el Pla hidrològic de les Illes Balears i adoptar les màximes precaucions en relació amb les substàncies contaminants durant l'execució de l'obra, i s'ha d'aportar còpia de la declaració responsable per a la instal·lació de la nova fossa.





—La llicència no pot entendre's conclosa mentre no s'emeti certificat municipal de final d'obra i llicència de primera ocupació (CFO/LPO), per a la qual cosa és necessari prèviament presentar la documentació que correspongui.

—D'acord amb l'art. 15 de la Llei 6/1997, de sòl rústic, **la promotora està obligada a inscriure la finca registral núm. 6.136N com a indivisible en el Registre de la Propietat i vinculada a l'habitatge projectat.**

—La llicència s'atorga llevat del dret de propietat i sens perjudici de terceres persones (art. 181 de la Llei 20/2006 municipal i de règim local de les Illes Balears).

—El començament de les obres requereix, en tot cas, comunicació a l'Ajuntament amb almenys deu dies d'antelació (art. 151.5 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, d'aquí endavant, LUIB).

—El sol·licitant, abans de retirar la llicència, ha d'haver aportat a l'Ajuntament els següents documents:

- Justificant d'haver abonat l'impost sobre construccions i instal·lacions que correspongui d'acord amb l'Ordenança fiscal reguladora de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres d'aquest Ajuntament.
- Nomenament del director d'obra, director de l'execució de l'obra i empresa constructora, de conformitat amb el que estableix la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació i, en el seu cas, nomenament de coordinador de seguretat i salut.

—Cartell anunciador

És obligatòria l'exhibició en el lloc de l'obra d'un cartell informatiu del títol habilitant de l'actuació, la identificació de la persona promotora i qualsevol altra dada que es fixi de forma reglamentària o en el pla general. La informació continguda en el cartell informatiu o de la còpia de la comunicació prèvia s'ha de poder llegir clarament durant l'execució de l'actuació.

D'acord amb l'Ordenança reguladora de la taxa sobre expedició de plaques i altres distintius anàlegs, ha d'abonar la quantitat de 15,03 € en concepte de pagament del cartell indicador de la llicència d'obra major que s'autoritza.

—Gestió de residus

D'acord amb l'Ordenança municipal de gestió de residus (BOIB núm. 74, de 24.05.2012), s'ha de dipositar una fiança de **4.320,00 €**, corresponent al 120% del cost de la gestió de residus, que puja a la quantitat de 3.600,00 €, per tal de garantir la gestió correcta dels residus d'obra generats.

—Termini d'execució

Termini per presentar el projecte d'execució ajustat al projecte bàsic: nou mesos des de la concessió de la llicència (art. 152.5 de la LUIB, amb la nova redacció donada pel Decret Llei





3/2024, de 24 de maig, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, BOIB núm. 71, de 28.05.2024). **La falta de presentació del projecte d'execució dins aquest termini és causa de caducitat de la llicència urbanística; l'òrgan municipal competent declara i acorda l'extinció dels efectes de la llicència, amb l'audiència prèvia de la persona titular.**

Termini per començar les obres: sis mesos comptadors des de la data de comunicació expressa de l'acte de validació del projecte d'execució o des del venciment del termini d'un mes des de la presentació del projecte d'execució (art. 3.5 de les Normes subsidiàries en relació amb els articles 154.2 i 152.6 de la LUIB).

Si l'òrgan municipal detecta, una vegada transcorregut el termini d'un mes, alteracions de les determinacions del projecte bàsic d'acord amb les quals es va atorgar la llicència, s'ordena la paralització immediata de les obres i la iniciació de l'expedient de modificació del projecte, excepte els supòsits previstos a l'article 156.2 de la LUIB.

Termini per acabar les obres: tres anys comptadors des de la data de comunicació expressa de l'acte de validació del projecte d'execució o des del venciment del termini d'un mes des de la presentació del projecte d'execució (arts. 154.2 i 152.6 de la LUIB).

Tots els terminis anteriors s'entenen sens perjudici del dret de les persones titulars de la llicència a obtenir una pròrroga de la meitat del termini tant per començar les obres com per acabar-les en els termes de l'article 154.3 de la LUIB i d'acord amb l'article 13 de l'Ordenança municipal reguladora del procediment d'atorgament de llicències urbanístiques (BOIB núm. 144, de 24 de setembre de 2011), i sens perjudici també del dret a obtenir una segona i darrera pròrroga del termini de finalització de les obres per la meitat del termini establert a la primera pròrroga si concorren les circumstàncies de l'article 154.4 de la LUIB i amb les condicions que s'hi estableixen.

SEGON.- APROVAR la liquidació de l'impost d'obres i construccions que s'adjunta en full a part i que puja a la quantitat de **17.339,67 €** (3,80% del pressupost de 456.307,00 €), que conté la forma i terminis per a l'ingrés de la liquidació tributària.

D'acord amb les Ordenances fiscals municipals reguladores de la taxa per atorgament de llicències urbanístiques (BOIB núm. 162, de 27.11.2014) i de l'ICIO (BOIB núm. 160, de 02.11.2014), les liquidacions girades de la taxa i l'impost tenen caràcter provisional. Per a l'expedició del certificat municipal de final d'obra, si el pressupost es veu alterat, ha de girar-se liquidació complementària per la diferència.

TERCER.- NOTIFICAR la present resolució a la interessada perquè en prengui coneixement i tengui els efectes pertinents, amb l'avertiment que aquest acord posa fi a la via administrativa i expressió dels recursos procedents.

QUART.- EXPEDIR document de llicència.

Documents annexos:





- Annex 1. IT 31 24 MARC PROPERTIES CB favorable
- Annex 2. Informe de Secretaria (Expt. 3171/18)

6 - Expedient 7995/2018. Concessió de llicència d'obra.

Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient de tramitació d'urbanisme núm. 7995/2018.

Sol·licitant: PINOS MAR Y ALTO, SL, amb CIF [REDACTED]

Representant: Martín Palau Martorell, amb NIF [REDACTED]

Objecte: construcció d'habitatge unifamiliar aïllat, piscina i obertura d'un nou tram de camí d'accés a l'habitatge dins la parcel·la.

Emplaçament: [REDACTED] parròquia de Sant Agustí des Vedrà, finca registral núm. 35.107, TM de Sant Josep de sa Talaia.

Projecte: projecte bàsic amb registre d'entrada 2018-E-RE-3135 de 30/10/2018, documentació modificada amb registres d'entrada del Consell d'Eivissa 5807 de 06/05/2020 i de l'Ajuntament 2019-E-RE-49 de 07/01/2019, 2022-E-RE-8773 de 02/09/2022, 2023-E-RE-7436 de 27/06/2023 i 2024-E-RE-15375 de 18/12/2024, en els termes de l'informe tècnic.

Tècnics redactors del projecte: Judith González García i Martín Palau Martorell (arquitectes).

Pressupost d'execució material: 639.619,24 € (construcció) + 7.130,00 € (mesures d'integració paisatgística).

Qualificació de sòl NS: la parcel·la està classificada com a sòl no urbanitzable, especialment protegit, forestal.

Qualificació de sòl PTI: la parcel·la s'ubica en sòl rústic comú, part de règim general, (SRC-SRG) i part forestal (SRC-F). L'habitatge es situa a la part de SRC-SRG i en APR de vulnerabilitat d'aqüífers i d'incendis i a la unitat paisatgística A.

Vist l'informe tècnic núm. IT 03/25 de 8 de gener de 2025 emès pels Serveis Tècnics municipals.

Vist l'informe jurídic de 22 de gener de 2025 emès per la secretària municipal.

Vista la proposta de resolució PR/2025/494 de 6 / de febrer / 2025.

D'acord amb els informes tècnic i jurídic abans esmentats, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, ACORDA:

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPQKXYAS9K25F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 11 de 228





PRIMER.- CONCEDIR, basant-se en les dades anteriors, la **LLICÈNCIA D'OBRES** sol·licitada, amb les prescripcions següents que consten en els informes incorporats a l'expedient, a l'efecte de motivació, i dels quals s'acompanya còpia:

—S'han de complir les condicions imposades en l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic (CIOTUPHA), acord 2022000030 adoptat a la sessió 1/2022, celebrada el dia 25 de febrer de 2022 (NRE 2022-E-RC-2566 de 14/03/2022).

—S'han de complir les condicions imposades en l'informe del Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl, de la Direcció General de Medi Natural i Gestió Forestal de 23.01.2024 (NRE 2024-E-RE-9216 de 24/07/2024).

—S'ha de complir amb el que estableix el Pla hidrològic de les Illes Balears i adoptar les màximes precaucions en relació amb les substàncies contaminants durant l'execució de l'obra i s'ha d'aportar còpia de la declaració responsable per a la instal·lació de la nova fossa sèptica.

—La llicència no pot entendre's conclosa mentre no s'emeti certificat municipal de final d'obra i llicència de primera ocupació (CFO/LPO), per a la qual cosa és necessari, prèviament, presentar la documentació que correspongui. Prèviament a l'emissió del CFO i LPO, ha de verificar-se el compliment de totes les mesures d'integració paisatgística i ambiental.

—D'acord amb l'art. 15 de la Llei 6/1997, de sòl rústic, **la promotora està obligada a inscriure la finca registral núm. 35.107 com a indivisible en el Registre de la Propietat i vinculada a l'habitatge projectat.**

—La llicència s'atorga llevat del dret de propietat i sens perjudici de terceres persones (art. 181 de la Llei 20/2006 municipal i de règim local de les Illes Balears).

—El començament de les obres requereix, en tot cas, comunicació a l'Ajuntament amb almenys deu dies d'antelació (art. 151.5 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, d'aquí endavant, LUIB).

—El sol·licitant, abans de retirar la llicència, ha d'haver aportat a l'Ajuntament els següents documents:

- Justificant d'haver abonat l'impost sobre construccions i instal·lacions que correspongui, d'acord amb l'Ordenança fiscal reguladora de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres d'aquest Ajuntament.
- Nomenament del director d'obra, director de l'execució de l'obra i empresa constructora, de conformitat amb el que estableix la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació i, en el seu cas, nomenament de coordinador de seguretat i salut.

—Cartell anunciador

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 12 de 228





És obligatòria l'exhibició en el lloc de l'obra d'un cartell informatiu del títol habilitant de l'actuació, la identificació de la persona promotora i qualsevol altra dada que es fixi de forma reglamentària o en el pla general. La informació continguda en el cartell informatiu o de la còpia de la comunicació prèvia s'ha de poder llegir clarament durant l'execució de l'actuació.

D'acord amb l'Ordenança reguladora de la taxa sobre expedició de plaques i altres distintius anàlegs, ha d'abonar la quantitat de 15,03 € en concepte de pagament del cartell indicador de la llicència d'obra major que s'autoritza.

—Gestió de residus

D'acord amb l'Ordenança municipal de gestió de residus (BOIB núm. 74, de 24.05.2012), s'ha de dipositar una fiança de **370,51 €**, corresponent al 120% del cost de la gestió de residus, que puja a la quantitat de 308,76 €, per tal de garantir la gestió correcta dels residus d'obra generats.

—Termini d'execució

Termini per presentar el projecte d'execució ajustat al projecte bàsic: nou mesos des de la concessió de la llicència (art. 152.5 de la LUIB, amb la nova redacció donada pel Decret Llei 3/2024, de 24 de maig, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, BOIB núm. 71, de 28.05.2024). **La falta de presentació del projecte d'execució dins aquest termini és causa de caducitat de la llicència urbanística; l'òrgan municipal competent declara i acorda l'extinció dels efectes de la llicència, amb l'audiència prèvia de la persona titular.**

Termini per començar les obres: sis mesos comptadors des de la data de comunicació expressa de l'acte de validació del projecte d'execució o des del venciment del termini d'un mes des de la presentació del projecte d'execució (art. 3.5 de les Normes subsidiàries en relació amb els articles 154.2 i 152.6 de la LUIB).

Si l'òrgan municipal detecta, una vegada transcorregut el termini d'un mes, alteracions de les determinacions del projecte bàsic d'acord amb les quals es va atorgar la llicència, s'ordena la paralització immediata de les obres i la iniciació de l'expedient de modificació del projecte, excepte els supòsits previstos a l'article 156.2 de la LUIB.

Termini per acabar les obres: tres anys comptadors des de la data de comunicació expressa de l'acte de validació del projecte d'execució o des del venciment del termini d'un mes des de la presentació del projecte d'execució (arts. 154.2 i 152.6 de la LUIB).

Tots els terminis anteriors s'entenen sens perjudici del dret de les persones titulars de la llicència a obtenir una pròrroga de la meitat del termini tant per començar les obres com per acabar-les en els termes de l'article 154.3 de la LUIB i d'acord amb l'article 13 de l'Ordenança municipal reguladora del procediment d'atorgament de llicències urbanístiques (BOIB núm. 144, de 24 de setembre de 2011), i sens perjudici també del dret a obtenir una





segona i darrera pròrroga del termini de finalització de les obres per la meitat del termini establert a la primera pròrroga si concorren les circumstàncies de l'article 154.4 de la LUIB i amb les condicions que s'hi estableixen.

SEGON.- APROVAR la liquidació de l'impost d'obres i construccions que s'adjunta en full a part i que puja a la quantitat de **24.305,53 €** (3,80% del pressupost de 639.619,24 €), que conté la forma i terminis per a l'ingrés de la liquidació tributària.

D'acord amb les Ordenances fiscals municipals reguladores de la taxa per atorgament de llicències urbanístiques (BOIB núm. 162, de 27.11.2014) i de l'ICIO (BOIB núm. 160, de 02.11.2014), les liquidacions girades de la taxa i l'impost tenen caràcter provisional. Per a l'expedició del certificat municipal de final d'obra, si el pressupost es veu alterat, ha de girar-se liquidació complementària per la diferència.

TERCER.- NOTIFICAR la present resolució a la interessada perquè en prengui coneixement i tenguí els efectes pertinents, amb l'avertiment que aquest acord posa fi a la via administrativa i expressió dels recursos procedents.

QUART.- EXPEDIR document de llicència.

Documents annexos:

- Annex 3. IT 3 25 PINOS MAR Y ALTO favorable
- Annex 4. Informe de Secretaria (Expt. 7995/18)

7 - Expedient 10103/2019. Protecció de la Legalitat Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

1.- Vist que en data 9 d'agost de 2024, la Junta de Govern Local, va resoldre l'expedient de protecció de la legalitat urbanística i sancionador 10103/2019, incoat contra l'entitat Cales El Pantano SLU, CIF. [REDACTED] i la Sra. Odila Riera Torres, DNI [REDACTED] en la qual es va acordar:

"PRIMER.- ESTIMAR PARCIALMENT les al·legacions presentades pel Sr. Ignacio Ramos Miralles, DNI.- [REDACTED] en representació de l'entitat Cales El Pantano, SL, CIF.- B12098968, en data 1 d'agost de 2023, RGE.- 2023-E-RE-8832 d'acord amb l'informe tècnic, de data 31 de gener de 2024, pel que fa a la valoració de la infracció, i **ESTIMAR PARCIALMENT** les al·legacions presentades pel Sr. Jaime Roig Riera, DNI.- [REDACTED] en representació de la Sra. Odila Riera Torres, DNI.- [REDACTED] en data 11 d'octubre de 2023, RGE.- 2023-E-RE-11808, pel que fa a la responsabilitat en la comissió dels fets de la propietat segons les consideracions jurídiques abans expressades.

SEGON.- DESESTIMAR la resta de les al·legacions presentades pel Sr. Ignacio Ramos Miralles, DNI.- 20492957K, en representació de l'entitat Cales El Pantano, SL, CIF.- [REDACTED] en data 1 d'agost de 2023, RGE.- 2023-E-RE-8832 i pel Sr. Jaime Roig Riera,





DNI.- [REDACTED] en representació de la Sra. Odila Riera Torres, DNI.- [REDACTED] en data 11 d'octubre de 2023, RGE.- 2023-E-RE-11808, d'acord amb l'establert a l'informe tècnic 004E24IU, de data 31 de gener de 2024 i a les consideracions jurídiques expressades anteriorment.

TERCER.-** Amb relació al procediment de *RESTABLIMENT DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA I DE LA REALITAT FÍSICA ALTERADA:** ***

A) *CONSIDERAR IL·LEGALITZABLE els actes d'edificació / usos del sòl, que s'han portant a terme per l'entitat **CALES EL PANTANO, SL, CIF.- [REDACTED]** en qualitat de **promotora**, de les obres consistents en la construcció d'un nou volum amb ús residencial, d'aproximadament 42,00 m2, construït amb elements prefabricats i la construcció d'un mur de bloc de formigó a la façana oest d'aproximadament 9 m i 2 m d'alçada, a la parcel·la 194, del polígon 7, TM Sant Josep de sa Talaia (referència cadastral 07048A00700194000DX).*

B) *ORDENAR a la Sra. **ODILA RIERA TORRES, DNI.- [REDACTED]** en qualitat de **propietària**, i a l'entitat **CALES EL PANTANO, SL, CIF.- [REDACTED]** en qualitat de **promotora**, que portin a terme la restauració de la legalitat urbanística infringida mitjançant la reposició de la parcel·la al seu estat anterior a la execució de les obres objecte d'aquest expedient, en el termini màxim de dos mesos des de la notificació d'aquesta resolució a càrrec de les persones responsables.*

C) *MANTENIR LA SUSPENSIÓ / SUSPENDRE els usos de conformitat amb l'establert en l'article 187 de la LUIB.*

D) *ADVERTIR als interessats que en cas d'incompliment de l'ordre de restauració, donarà lloc, mentre persisteixi, a la imposició de fins a dotze multes coercitives amb una periodicitat mínima d'un mes i import, en cada ocasió del 10% del valor de les obres realitzades i, en tot cas, com a mínim de 600,00€. En aquest cas les multes coercitives tenen que reiterar-se amb la periodicitat màxima de tres mesos, si es tracta de les tres primeres, i de dos mesos, si son posteriors.*

Així mateix, en qualsevol moment, una vegada transcorregut el termini que s'hagi assenyalat per el compliment voluntari de l'orde per part de les persones interessades, es podrà portar a terme l'execució subsidiària a càrrec d'aquestes, execució que procedirà, en tot cas, una vegada transcorregut el termini derivat de la dotzena multa coercitiva.

*****QUART.-** Amb relació al PROCEDIMENT SANCIONADOR, ***

A) *SANCIONAR a l'entitat **CALES EL PANTANO, SL, CIF.- [REDACTED]** en qualitat de **promotor** de las obres realitzades a [REDACTED] de, TM. De Sant Josep de sa Talaia, RC.- 07048A00700194000DX, d'aquest terme municipal, com responsables de la infracció administrativa indicada, amb una **multa de 74.711,81 euros** . (275% del valor de la obra executada).*

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPQKFFYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 15 de 228





B) *ADVERTIR* que, el restabliment de la realitat física alterada en el termini atorgat en la lletra B de l'apartat anterior, farà que la sanció es redueixi d'acord amb l'establert a l'article 176 de la LUIB.

CINQUÈ.- COMUNICAR a les persones interessades, que contra aquest acord es podrà interposar amb caràcter potestatiu, recurs de reposició davant la Junta de Govern Local, en el termini d'un mes des del dia següent a la seva notificació. Així mateix, també, en el termini de dos mesos es pot interposar, directament, recurs contenciós administratiu davant el jutjat contenciós administratiu. Tot això, sense perjudici de poder interposar qualsevol altre recurs que es consideri oportú."

Aquest Acord es va notificar als interessats en data 13 d'agost de 2024, segons consta degudament acreditat a l'expedient.

2.- En data 12 de setembre de 2024 (RGE 2024-E-RE-10882), el Sr. Ignacio Ramos Miralles, en representació de l'entitat Cales el Pantano SLU, va representar recurs de reposició contra l'Acord de la Junta de Govern de resolució de l'expedient 10103/2019, de protecció de la legalitat urbanística i sancionador.

3.- En data 6 de novembre de 2024 (RGE 2024-E-RE-13451), el Sr. Ignacio Ramos Miralles, en representació de l'entitat Cales el Pantano SLU, va presentar escrit comunicant el desmuntatge de la caseta prefabricada, adjuntant fotografies i sol·licitant la retirada de la sanció.

4.- En data 13 de novembre de 2024, el zelador municipal va fer una visita d'inspecció per tal de comprovar si s'havia dut a terme la retirada d'un nou volum amb ús residencial, d'aproximadament 42 m2, construït amb elements prefabricats, i l'enderroc d'un mur de bloc de formigó a la façana oest d'aproximadament 9 m de llargada i 2 m d'alçada, i es va observar: *"que s'ha procedit a la retirada del volum. Pel que fa al mur s'observa que no s'ha procedit a l'enderroc, tal i com es pot observar mitjançant les fotografies realitzades."*

5.- En data 12 de desembre de 2024 (RGE 2024-E-RE-15158), el Sr. Ignacio Ramos Miralles, en representació de l'entitat Cales el Pantano SLU, va presentar escrit comunicant la demolició de la pared, adjuntant fotografies i sol·licitant la retirada de la sanció.

6.- En data 19 de desembre de 2024, pels Servies Tècnics municipals es va emetre informe Tècnic INFTEC 138E24REST, del tenor literal següent:

"INFORME TÈCNIC

En relació amb la finalització de les obres de RESTABLIMENT de la realitat física alterada a 'Cales del Pantano', [REDACTED] T.M. de Sant Josep de sa Talaia (R.C. 07048A007001940000DX), amb relació a l'expedient 10103/2019, de disciplina urbanística.

I.- Antecedents i expedients relacionats:





1-. Segons Decret de la Regidoria d'Urbanisme i Activitats núm. 2023-2725, de 05/07/2023, es resol, entre altres, la incoació de l'expedient de restabliment de la legalitat urbanística i de la realitat física alterada, per realitzar actes sense el corresponent títol habilitant i contraris a l'ordenació urbanística, constitutius de forma presumpta d'una infracció urbanística. El decret es notificà en 12/07/2023 i 14/07/2023.

2-. En data de 01/08/2023 amb registre d'entrada 2023-E-RE-8832 i en data de 11/10/2023 amb registre d'entrada núm. 2023-E-RE-11801, es presentaren escrits d'al·legacions a la incoació de l'expedient, les qual foren estimades parcialment i es formulà la PROPOSTA DE RESOLUCIÓ de l'expedient, la qual fou notificada en data de 05/02/2024 i 06/02/2024.

3-. En data de 26/02/2024 amb registre d'entrada 2023-E-RE-2297, es presentà escrit d'al·legacions a la proposta de resolució.

4-. En data de 28/02/2024 amb registre d'entrada 2023-E-RE-2345, es presentà novament escrit d'al·legacions a la proposta de resolució on es demana, segons el propi escrit, que es deixi sense efecte l'escrit lliurat en data de 26/02/2024, i manifestant la voluntat de presentar projecte tècnic de restabliment, amb la major celeritat possible.

5-. En data de 03/04/2024 amb registre d'entrada núm. 2024-E-RE-3643, n'IGNACIO RAMOS MIRALLES, presentà sol·licitud i documentació per a dur a terme el restabliment, segons projecte redactat adjunt (expedient 3481/2024).

6-. En data 08/04/2024, els serveis tècnics emeteren un informe de requeriments davant la manca d'informació i documentació del projecte presentat (expedient 3481/2024).

7-. En data de 18/04/2024 amb registres d'entrada núm. 2024-E-RE-4653 i 2024-E-RE-4654, n'IGNACIO RAMOS MIRALLES, presentà documentació d'esmena per a dur a terme el restabliment, segons projecte redactat adjunt (expedient 3481/2024).

8-. En data 22/04/2024, els serveis tècnics emeteren un informe en base a l'article 193 de la LUIB. L'informe fou traslladat i rebut pels interessats en data de 26/04/2024, concedint-ne un termini màxim de dos mesos per a l'execució del restabliment (expedient 3481/2024).

9-. En data de 08/07/2024, el servei de zeladors realitzà una inspecció de comprovació a la parcel·la.

10-. En data de 09/07/2024, els S.T. emeteren l'informe 076E24REST la conclusió del qual fou que a data de la inspecció del zelador no s'havia restablert la legalitat ni la realitat física alterada (restabliment desfavorable). En data 23/07/2024 i 06/08/2024 s'emeté també informes en relació a les al·legacions prèviament presentades.

11-. En data de 09/08/2024, la Junta de Govern Local (JGL) acordà la resolució de l'expedient, on es reiterava el restabliment de la realitat física alterada i n'imposava una multa de 74.711,81 euros (275% del valor de l'obra executada). La resolució fou comunicada a l'entitat CALES DEL PANTANO en data 13/08/2024, i es reiterà un nou termini de dos mesos per portar a terme el restabliment.





12-. *En data de 17/09/2024 amb registre d'entrada núm. 2024-E-RE-10882, n IGNACIO RAMOS MIRALLES presentà RECURS DE REPOSICIÓ.*

13-. *En data de 06/11/2024 amb registre d'entrada núm. 2024-E-RE-13451, n IGNACIO RAMOS MIRALLES, en representació de CALES EL PANTANO SL presentà instància amb doc. adjunta anomenada «carta de desmontaje de caseta prefabricada».*

14-. *En data de 20/11/2024, el servei de zeladors realitzà una inspecció de comprovació a la parcel·la, per comprovar els fets indicats al registre anterior.*

15-. *En data de 12/12/2024 amb registre d'entrada núm. 2024-E-RE-15158, n IGNACIO RAMOS MIRALLES, en representació de CALES EL PANTANO SL presentà instància amb doc. adjunta anomenada «comunicación retirada de muro».*

II.-Normativa urbanística i sectorial d'aplicació:

- *Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB). Article 193 sobre restabliment voluntari de la realitat física alterada.*

III.- Consideracions tècniques:

1-. *D'acord amb la proposta de resolució de l'expedient 10103/2019, de disciplina urbanística, es conclou que els elements objecte del restabliment són:*

- *Nou volum amb ús residencial, d'aproximadament 42,00 m2, construït amb elements prefabricats;*
- *Mur de bloc de formigó a la façana oest d'aproximadament 9 ml i 2 m d'alçada.*

2-. *En relació amb la documentació lliurada amb registre 2024-E-RE-13451, 2024-E-RE-15158 i la inspecció del zelador de data de 20/11/2024, n'inform que:*

- *El nou volum (caseta) ha estat retirat.*
- *El mur de bloc s'ha retirat amb posterioritat a la inspecció, però apreciable a la documentació lliurada.*

3-. *Per tant a tenor de l'anterior, es conclou que s'ha restablert la realitat física alterada en els termes estipulats a la resolució de la JGL de 09/08/2024. No obstant, atenent als antecedents i els darrers registres, s'informa que les obres s'haurien executat fora de termini: superats els dos mesos des de la notificació de la resolució de l'expedient de disciplina (i en el seu moment, fora del termini concedit quan s'informà el projecte de restabliment).*

IV.-Conclusions:

A tenor de les consideracions tècniques exposades i en aplicació de l'article 193 de la LUIB, es conclou que s'ha restablert la realitat física alterada a la parcel·la de referència en els





termes estipulats a la resolució de l'expedient de disciplina. No obstant, les obres s'haurien executat ex tempore. S'haurà de tenir en compte allò exposat en aquets informe per tal de resoldre el recurs de reposició interposat en 17/09/2024.

Aquest informe s'ha redactat segons el lleial saber i entendre del tècnic que el sotaescriu, sense perjudici de millor criteri al fet que se sotmet."

7.- En data 24 de desembre de 2024 (RGE 2024-E-RE-15580), el Sr. Ignacio Ramos Miralles, en representació de l'entitat Cales el Pantano SLU, va presentar una memòria justificativa de despeses d'adequació en relació amb l'expedient 10103/2019 i va sol·licitar la reducció de la sanció.

8.- En data 14 de gener de 2025, pels Servies Tècnics municipals es va emetre informe Tècnic INFTEC 001E25IU, del tenor literal següent:

"INFORME TÈCNIC

En relació amb el RECURS DE REPOSICIÓ interposat per n'IGNACIO RAMOS MIRALLES, en contra de l'acord de la Junta de Govern Local (JGL), de 09/08/2024, de resolució de l'expedient 10103/2019, de protecció de la realitat física alterada i legalitat urbanística (disciplina) a 'Cales del Pantano', [REDACTED] T.M. de Sant Josep de sa Talaia (R.C. 07048A007001940000DX).

I.- Antecedents i expedients relacionats:

16-. *En data de 09/08/2024, la Junta de Govern Local (JGL) acordà la resolució de l'expedient, on es reiterava el restabliment de la legalitat de la legalitat i realitat física alterada i n'imposava una multa de 74.711,81 euros (275% del valor de l'obra executada).*

17-. *En data de 17/09/2024 amb registre d'entrada núm. 2024-E-RE-10882, n'IGNACIO RAMOS MIRALLES presentà RECURS DE REPOSICIÓ.*

18-. *Amb posterioritat, en data de 06/11/2024 amb registre 2024-E-RE-13451 i 12/12/2024 amb registre 2024-E-RE-15158, es presentà documentació explicant que s'havia portat a terme el restabliment.*

19-. *En data de 19/12/2024 els serveis tècnics municipals emeteren l'informe 138E24REST, on s'informà en relació al restabliment.*

20-. *En data de 27/12/2024 amb registre 2024-E-RE-15580 es presentà documentació addicional en relació les construccions objecte d'infracció.*

II.- Objecte de l'informe:

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPQKFFYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 19 de 228





Informar sobre les al·legacions de caràcter tècnic presentades amb registre 2023-E-RE-2345, de 17/09/2024 (recurs de reposició) i documentació addicional de 27/12/2024 amb registre 2024-E-RE-15580.

III.-Normativa urbanística i sectorial d'aplicació:

- *La modificació del Pla Territorial Insular d'Eivissa (PTIE) aprovada definitivament el 15 de maig de 2019 i publicat al BOIB núm. 67 de 18 de maig de 2019. Segons el PTIE, la parcel·la on s'han executat les obres objecte d'infracció s'emplaça a sòl rústic comú de règim general (SRC-SRG), afectada parcialment per sòl rústic protegit SRP-APT de carreteres.*
- *Text Refós de les Normes Subsidiàries (N.S.) aprovat definitivament el 19 de desembre de 2003 i publicat en el BOIB núm. 182 ext. de 31 de desembre de 2003. Segons les N.S., la parcel·la es situa en sol no urbanitzable de règim normal excedent.*
- *Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB). Article 193 sobre restabliment voluntari de la realitat física alterada.*

IV.- Consideracions tècniques:

4-. En quan a les al·legacions de caràcter tècnic presentades al recurs de reposició, es poden sintetitzar en els temes següents:

- *Manifestació de la voluntat de retirar la caseta (conclusions finals)*
- *Indicació de la manca d'infracció per la implantació del nou volum (al·legació primera)*
- *Graduació de la infracció i sanció proposades (al·legació tercera)*
- *Import de les intervencions executades (al·legació cinquena)*

5-. En quan a la voluntat manifestada de retirar la caseta, qui sotaescriu deixà constància a l'informe municipal núm. 138E24REST emès en data 19/12/2024, que a la parcel·la de referència s'ha restablert la realitat física alterada en els termes estipulats a la resolució de l'expedient de disciplina. No obstant, les obres de restabliment s'haurien executat ex tempore.

6-. Del nou volum (caseta) s'al·lega que es tracta una caseta prefabricada desmuntable que no precisa de títol habilitant. Contràriament al que es diu al recurs, la instal·lació d'aquest tipus d'elements sí precisa de llicència segons l'art. 146.1.e de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB). A més a més, la instal·lació d'aquest tipus d'elements a sòl rústic la prohibeix la norma 19.h del Pla Territorial Insular d'Eivissa (PTIE). Per tant, la instal·lació d'aquest nou volum sense títol habilitant i contrari a l'ordenació urbanística constitueix per sí mateixa una infracció urbanística. A més a més, s'han efectuat obres, tal i com es comprova a les actes i la diversa documentació presentada, per l'adequació del nou volum amb l'ús d'oficina de vendes a la d'ús d'habitatge amb cuina, bany, dormitori... En qualsevol cas, estaríem davant d'actes subjectes llicència segons els





articles 146.1.d i/o .g de la LUIB. A més, es recorda que l'ús residencial a SRP-SRC es un ús condicionat, i la parcel·la no en reuneix els requisits per la seua implantació. Per tant, **es desestimen les al·legacions que indiquen que la implantació del nou volum no constitueix una infracció urbanística.**

7-. En quant a la graduació de la infracció s'al·lega que en el cas de considerar els actes executats com a infraccions, no s'haurien de qualificar com a «molt greus» i que «...No existe obra o edificación alguna que pueda afectar a suelo rústico protegido de carreteras.». Fets les comprovacions pertinents s'observa que tant el nou volum com el mur s'havien implantat al límit, però fora de la zona de protecció (18 m) de la carretera EI-700, és a dir fora de la zona de SRP-APT-carreretes, és a dir, **es procedent estimar que no estariem davant d'infraccions molts greus i, per tant, sí pertoca la revisió de la graduació de les infraccions, que haurien de quedar de la següent forma:**

- Mur de bloc de formigó a la façana oest d'aproximadament 9 ml i 2 m d'alçada; Obra contrària a la ordenació territorial i urbanística, executada a sòl rústic comú, però d'entitat menor i que no precisa de projecte: infracció lleu, segons article 163.2.b.iii de la LUIB.
- Nou volum amb ús residencial, d'aproximadament 42,00 m², construït amb elements prefabricats; Obra contrària a la ordenació territorial i urbanística, executada a sòl rústic comú, que precisa de llicència urbanística: infracció greu, segons article 163.2.c.ii i .iii de la LUIB.

8-. De la **valoració de les obres** (a afectes del nou càlcul de sanció), resulta:

- Del mur de formigó no s'ha fet al·legació, per tant és manté l'import de l'actuació ja calculat: 1.136,25 €.
- La valoració del nou volum s'estima en 9.150,00 €, que resulta de la suma dels imports de 5.650,00 € per la instal·lació i habilitació com oficina de vendes – import ja estimat amb anterioritat – i de 3.500,00 €, segons al·legacions prèvies i documentació addicional de justificació de l'import corresponent a allò invertit per al condicionament com espai habitable aportada en 27/12/2024 amb registre 2024-E-RE-15580.

9-. En quan a les al·legacions presentades sobre construccions i/o instal·lacions de parcel·les veïnes, no han de ser objecte del present informe.

IV.-Conclusions:

A tenor de les consideracions tècniques exposades, es procedent **ESTIMAR PARCIALMENT** les al·legacions de caràcter tècnic del recurs de reposició interposat, tenint en compte que sí s'ha restablert la realitat física alterada (obres executades ex tempore) i tenint en compte aquesta nova graduació i imports a efectes de l'expedient sancionador:





- *Mur de bloc de formigó a la façana oest d'aproximadament 9 m i 2 m d'alçada; Obra contrària a la ordenació territorial i urbanística, executada a sòl rústic comú, però d'entitat menor i que no precisa de projecte: infracció lleu, segons article 163.2.b.iii de la LUIB. Import 1.136,25 €.*

- *Nou volum amb ús residencial, d'aproximadament 42,00 m2, construït amb elements prefabricats; Obra contrària a la ordenació territorial i urbanística, executada a sòl rústic comú, que precisa de llicència urbanística: infracció greu, segons article 163.2.c.ii i .iii de la LUIB. Import 9.150,00 €.*

Aquest informe s'ha redactat segons el lleial saber i entendre del tècnic que el sotaescriu, sense perjudici de millor criteri al fet que se sotmet."

9.- En data 20 de gener de 2025, pels Serveis jurídics municipals es va emetre informe jurídic INFJUR005, del tenor literal següent:

"INFORME JURÍDIC

PRIMER.- En data 21/08/2019, RGE. 2019-E-RC-8547, es va presentar un escrit de denúncia per unes obres presumptament no autoritzades.

SEGON.- En data 05/02/2020, el servei de zeladors va emetre acta del tenor literal següent:

"Que personada en data 04 de febrer de 2020, a l'emplaçament indicat, situat a la carretera [redacted] referència cadastral 07048A007001940000DX, s'observa que s'està construint un volum de prefabricat amb mides 7 x 6 x 3 m d'alçada, aprox, i panell Sandwich, a l'entrada Sud de la parcel·la, quasi annex a l'estructura ja existent, disposant de bany a l'interior. Segons informen per a fer d'oficina principal de la activitat que allí es realitza, tal i com es pot observar mitjançant les fotografies realitzades. A la façana Oest, existia un mur 9m de llargària i 3 fileres de bloc de formigó d'alt, el qual han pujat fins a una alçada de 2m."

TERCER.- En data 10/05/2022, RGE. 2022-E-RE-4661, es va presentar un escrit d'ampliació de denúncia.

QUART.- En data 01/06/2022, el servei de zelador va emetre acta del tenor literal següent:

"Que personat en data 31 de maig de 2022, a l'emplaçament indicat, seu del negoci anomenat "Cales El Pantano, SLU", s'observa que s'ha procedit a la instal·lació de dos mòduls units, formant una sola unitat, instal·lada al damunt de pilars de blocs de formigó i una estructura metàl·lica, amb unes mides aproximades de +- 7x6 metres. L'ús a que es destina aquesta instal·lació es la d'habitatge, ja que es troba distribuït amb una cuina /menjador/sala d'estar, bany, dormitori i despensa/bugaderia, tal i com es pot comprovar





mitjançant les fotografies realitzades. A més s'observa a la façana nord, de les construccions existents, la instal·lació d'una estructura metàl·lica destinada a suport /emmagatzematge de bigues de construcció."

CINQUÈ.- En data 21/04/2023, l'arquitecte municipal, el Sr. Enrique Durán Bustamante, va emetre informe tècnic.

SISÈ.- En data 5 de juliol de 2023, mitjançant decret de l'Alcaldia núm. 2023-2725, es va incoar expedient de paralització d'obres, de procediment de restabliment de la legalitat urbanística i sancionador contra la Sra. Odila Riera Torres, DNI. [REDACTED] en qualitat de propietària, i contra l'entitat Cales El Pantano, SL, CIF. [REDACTED] per les obres executades en el [REDACTED] del TM de Sant Josep de sa Talaia, RC. 07048A007001940000DX. Aquesta resolució va ser notificada a la Sra. Odila Riera Torres en data 25 de setembre de 2023, a l'entitat Cales El Pantano en data 12 de juliol de 2023, i als denunciants en data 13 de juliol de 2023, segons consta degudament acreditat a l'expedient.

SETÈ.- En data 1 d'agost de 2023, RGE. 2023-E-RE-8832, el Sr. Ignacio Ramos Miralles, DNI. [REDACTED] en representació de l'entitat Cales El Pantano, SL, CIF. [REDACTED] va presentar al·legacions al decret d'incoació d'expedient de paralització d'obres, de procediment de restabliment de la legalitat urbanística i sancionador.

VUITÈ.- En data 11 d'octubre de 2023, RGE. 2023-E-RE-11808, el Sr. Jaime Roig Riera, DNI. [REDACTED] en representació de la Sra. Odila Riera Torres, DNI. [REDACTED] va presentar al·legacions al decret d'incoació d'expedient de paralització d'obres, de procediment de restabliment de la legalitat urbanística i sancionador.

NOVÈ.- En data 31 de gener de 2024, l'arquitecte municipal, el Sr. Enrique Durán Bustamante, va emetre informe tècnic 004E24IU.

DESE.- En data 2 de febrer de 2024, la instructora de l'expedient va dictar l'informe proposta de resolució INFJUR013, que es va notificar als interessats en data 5 i 6 de febrer de 2024, segons consta degudament acreditat a l'expedient.

ONZÈ.- En data 26 de febrer de 2024, el Sr. Ignacio Ramos Miralles, en representació de l'entitat Cales El Pantano, SL, CIF. [REDACTED] va presentar escrit d'al·legacions contra la proposta de resolució. I en la mateixa data 26 de febrer de 2024, el Sr. Jaime Roig Riera, en representació de la propietat, la Sra. Odila Riera, presentà les al·legacions que considerà oportunes.

DOTZÈ.- En data 28 de febrer de 2024, el Sr. Ignacio Ramos Miralles, en representació de l'entitat Cales El Pantano, SL, CIF. [REDACTED] va presentar nou escrit d'al·legacions en el qual manifesta que es presentarà de manera voluntària el projecte de restabliment.

TRETZÈ.- En data 8 de juliol de 2024, el Sr. Ignacio Ramos Miralles, en representació de l'entitat Cales El Pantano, SL, CIF. [REDACTED] va presentar escrit en el qual va sol·licitar que se li concedís entre 6 i 8 setmanes per poder restablir la legalitat urbanística infringida.





CATORZÈ.- En data 9 de juliol de 2024 l'arquitecte municipal emet informe respecte al restabliment de la realitat física alterada.

QUINZÈ.- En data 6 d'agost de 2024 s'emet per part de la instructora proposta a la Junta de Govern Local i en data 9 d'agost la Junta de Govern Local resol l'expedient que ens ocupa.

SETZÈ.- L'anterior es notifica a Cales el Pantano SL i a la Sra. Odília Riera en data 13 d'agost de 2024 i el Sr. Ignacio Ramos Miralles en representació de Cales El Pantano SL en data 12 de setembre de 2024 interposa el corresponent Recurs de Reposició.

DISSETÈ.- En data 14 de gener de 2025 l'arquitecte municipal emet informe tècnic en el que es pot llegir:

"IV.- Consideracions tècniques:

1.- En quan a les al·legacions de caràcter tècnic presentades al recurs de reposició, es poden sintetitzar en els temes següents:

- Manifestació de la voluntat de retirar la caseta (conclusions finals)*
- Indicació de la manca d'infracció per la implantació del nou volum (al·legació primera)*
- Graduació de la infracció i sanció proposades (al·legació tercera)*
- Import de les intervencions executades (al·legació cinquena)*

2.- En quan a la voluntat manifestada de retirar la caseta, qui sotaescriu deixà constància a l'informe municipal núm. 138E24REST emès en data 19/12/2024, que a la parcel·la de referència s'ha restablert la realitat física alterada en els termes estipulats a la resolució de l'expedient de disciplina. No obstant, les obres de restabliment s'haurien executat ex tempore.

3.- Del nou volum (caseta) s'al·lega que es tracta una caseta prefabricada desmuntable que no precisa de títol habilitant. Contràriament al que es diu al recurs, la instal·lació d'aquest tipus d'elements sí precisa de llicència segons l'art. 146.1.e de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB). A més a més, la instal·lació d'aquest tipus d'elements a sòl rústic la prohibeix la norma 19.h del Pla Territorial Insular d'Eivissa (PTIE). Per tant, la instal·lació d'aquest nou volum sense títol habilitant i contrari a l'ordenació urbanística constitueix per si mateixa una infracció urbanística. A més a més, s'han efectuat obres, tal i com es comprova a les actes i la diversa documentació presentada, per l'adequació del nou volum amb l'ús d'oficina de vendes a la d'ús d'habitatge amb cuina, bany, dormitori... En qualsevol cas, estariem davant d'actes subjectes llicència segons els articles 146.1.d i/o .g de la LUIB. A més, es recorda que l'ús residencial a SRP-SRC es un ús condicionat, i la parcel·la no en reuneix els requisits per la seua implantació. Per tant, es desestimen les al·legacions que indiquen que la implantació del nou volum no constitueix una infracció urbanística.





4-. En quant a la graduació de la infracció s'al·lega que en el cas de considerar els actes executats com a infraccions, no s'haurien de qualificar com a «molt greus» i que «...No existe obra o edificación alguna que pueda afectar a suelo rústico protegido de carreteras.». Fetes les comprovacions pertinents s'observa que tant el nou volum com el mur s'havien implantat al límit, però fora de la zona de protecció (18 m) de la carretera EI-700, és a dir fora de la zona de SRP-APT-carreretes, és a dir, es procedent estimar que no estariem davant d'infraccions molts greus i, per tant, sí pertoca la revisió de la graduació de les infraccions, que haurien de quedar de la següent forma:

- Mur de bloc de formigó a la façana oest d'aproximadament 9 ml i 2 m d'alçada; Obra contrària a la ordenació territorial i urbanística, executada a sòl rústic comú, però d'entitat menor i que no precisa de projecte: infracció lleu, segons article 163.2.b.iii de la LUIB.

- Nou volum amb ús residencial, d'aproximadament 42,00 m², construït amb elements prefabricats; Obra contrària a la ordenació territorial i urbanística, executada a sòl rústic comú, que precisa de llicència urbanística: infracció greu, segons article 163.2.c.ii i .iii de la LUIB.

5-. De la valoració de les obres (a afectes del nou càlcul de sanció), resulta:

- Del mur de formigó no s'ha fet al·legació, per tant és manté l'import de l'actuació ja calculat: 1.136,25 €.

- La valoració del nou volum s'estima en 9.150,00 €, que resulta de la suma dels imports de 5.650,00 € per la instal·lació i habilitació com oficina de vendes – import ja estimat amb anterioritat – i de 3.500,00 €, segons al·legacions prèvies i documentació addicional de justificació de l'import corresponent a allò invertit per al condicionament com espai habitable aportada en 27/12/2024 amb registre 2024-E-RE-15580.

6-. En quan a les al·legacions presentades sobre construccions i/o instal·lacions de parcel·les veïnes, no han de ser objecte del present informe

A tenor de les consideracions tècniques exposades, es procedent **ESTIMAR PARCIALMENT** les al·legacions de caràcter tècnic del recurs de reposició interposat, tenint en compte que sí s'ha restablert la realitat física alterada (obres executades ex tempore) i tenint en compte aquesta nova graduació i imports a efectes de l'expedient sancionador:

- Mur de bloc de formigó a la façana oest d'aproximadament 9 ml i 2 m d'alçada; Obra contrària a la ordenació territorial i urbanística, executada a sòl rústic comú, però d'entitat menor i que no precisa de projecte: infracció lleu, segons article 163.2.b.iii de la LUIB. Import 1.136,25 €.

- Nou volum amb ús residencial, d'aproximadament 42,00 m², construït amb elements prefabricats; Obra contrària a la ordenació territorial i urbanística, executada a sòl rústic comú, que precisa de llicència urbanística: infracció greu, segons article 163.2.c.ii i .iii de la LUIB. Import 9.150,00 €."





Fonaments de dret

1.- Normativa aplicable.

- *Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques*
- *Llei 40/2015, d'1 d'octubre de règim jurídic del sector públic.*
- *Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears.*

2.- Consideracions jurídiques:

Indicar que el recurs de reposició es va interposar en temps i forma.

Respecte al recurs de reposició, l'art. 112 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre de procediment administratiu comú de les administracions públiques, estableix que els recursos d'alçada o potestatiu de reposició s'hauran de fonamentar en qualsevol dels motius de nul·litat o anul·labilitat previstos als articles 47 i 48 de la mateixa llei cosa que en el present cas es fa al entendre que la resolució està viciada de nul·litat al entendre lesionat el principi d'igualtat reconegut per la Constitució Espanyola.

A la primera al·legació es diu que la caseta de fusta per ser desmuntable no necessitaria llicència lo qual es resol a l'informe de l'arquitecte municipal.

A la segona al·legació, la part recurrent entén que no s'ha respectat el principi d'igualtat, susceptible d'empara constitucional ja que entenen que a la zona on s'havia ubicat la caseta, també hi ha, segons diu altres construccions il·legals. Sobre aquest punt ja es va pronunciar l'acord de resolució i el que es deia era que tot i haver fet les denúncies dels veïns amb volums semblants, no és excusa perquè l'administració no actuï contra una infracció urbanística.

A la tercera al·legació, s'entén que s'ha infringit el principi de proporcionalitat, estant en desacord amb la tipificació com a molt greu de la sanció, entén que és de caràcter lleu, lo qual s'estima segons informe tècnic quedant de la següent manera:

- *Mur de bloc de formigó a la façana oest d'aproximadament 9 ml i 2 m d'alçada; Obra contrària a la ordenació territorial i urbanística, executada a sòl rústic comú, però d'entitat menor i que no precisa de projecte: infracció lleu, segons article 163.2.b.iii de la LUIB.*
- *Nou volum amb ús residencial, d'aproximadament 42,00 m2, construït amb elements prefabricats; Obra contrària a la ordenació territorial i urbanística, executada a sòl rústic comú, que precisa de llicència urbanística: infracció greu, segons article 163.2.c.ii i .iii de la LUIB.*

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPKKFYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 26 de 228





Pel que fa a la quarta al·legació es torna a justificar l'existència de la caseta com a requisit d'un conveni de construcció i de la Llei de prevenció de riscos laborals; tot i això, qui subscriu considera, com ja es va dir a la resolució de l'expedient que ens ocupa, que això no és excusa per no respectar les normes urbanístiques balears.

Finalment, a la cinquena al·legació es discuteix la valoració feta durant l'expedient i l'arquitecte municipal es pronuncia al respecte:

Del mur de formigó no s'ha fet al·legació, per tant és manté l'import de l'actuació ja calculat. 1.136,25 €.

La valoració del nou volum s'estima en 9.150,00 €, que resulta de la suma dels imports de 5.650,00 € per la instal·lació i habilitació com oficina de vendes – import ja estimat amb anterioritat – i de 3.500,00 €, segons al·legacions prèvies i documentació addicional de justificació de l'import corresponent a allò invertit per al condicionament com espai habitable aportada en 27/12/2024 amb registre 2024-E-RE-15580

Per tot l'anterior

Es proposa LA ESTIMACIÓ PARCIAL del recurs de reposició interposat Sr. Ignacio Ramos Miralles en representació de Cales El Pantano SL, en el sentit d'estimar les al·legacions sobre la tipificació i quantificació, segons informe de l'arquitecte municipal i desestimar la resta.

Aquesta és l'opinió de qui subscriu, la qual se sotmet a qualsevol altra millor fonamentada en dret.

Sant Josep de sa Talaia,"

Per tot l'anterior i en base als informes tècnics i jurídic transcrits, ES PROPOSA a la Junta de Govern Local:

Vista la proposta de resolució PR/2025/235 de 23 / de gener / 2025.

Vist el que ha estat exposat, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, ACORDA:

PRIMER.- ESTIMAR PARCIALMENT el recurs de reposició presentat pel Sr. Ignacio Ramos Miralles, DNI.- [REDACTED] en data 12 de setembre de 2024, interposat contra l'acord de la Junta de Govern Local de data 9 d'agost de 2024, de resolució de l'expedient de protecció de la legalitat urbanística i sancionador 10103/2019, en el sentit d'estimar les al·legacions sobre la tipificació i quantificació de la sanció, i **DESESTIMAR** la resta d'al·legacions, d'acord amb l'establert als informes tècnics i a l'informe jurídic INFJUR005, transcrits anteriorment.

SEGON.- MODIFICAR LA TIPIFICACIÓ DE LA SANCIÓ. D'acord amb el punt setè de les consideracions tècniques de l'informe tècnic INFTEC 001E25IU, de data 14 de gener de 2025, transcrit anteriorment:





- *Mur de bloc de formigó a la façana oest d'aproximadament 9 m i 2 m d'alçada; Obra contrària a la ordenació territorial i urbanística, executada a sòl rústic comú, però d'entitat menor i que no precisa de projecte: infracció lleu, segons article 163.2.b.iii de la LUIB.*

- *Nou volum amb ús residencial, d'aproximadament 42,00 m2, construït amb elements prefabricats; Obra contrària a la ordenació territorial i urbanística, executada a sòl rústic comú, que precisa de llicència urbanística: infracció greu, segons article 163.2.c.ii i .iii de la LUIB.*

TERCER.- MODIFICAR LA QUANTIFICACIÓ DE LA SANCIÓ. D'acord amb el punt vuitè de les consideracions tècniques de l'informe tècnic INFTEC 001E25IU, de data 14 de gener de 2025, transcrit anteriorment, les actuacions abans referides es valoren en 10.286,25 €, i que en virtut de l'article 167.2 de la mateixa Llei els pot correspondre una sanció del 100 al 250% del valor de les obres. En no concórrer circumstàncies modificatives de la responsabilitat, s'aplica el 175%, i en resulta una SANCIÓ de 18.000,94 euros.

QUART.- ANUL·LAR LA LIQUIDACIÓ SW01390, de data 13 d'agost de 2024, i girar-ne una de nova per l'import resultant 18.000,94 €.

CINQUÈ.- En relació amb l'expedient de protecció de la legalitat urbanística, **ARXIVAR PER RESTABLIMENT**, d'acord amb l'establert a l'informe tècnic INFTEC 138E24REST, de data 19 de desembre de 2024, transcrit anteriorment.

SISÈ- NOTIFICAR la present resolució a les persones interessades.

SETÈ.- DONAR COMPTE del present Acord als Serveis de Tresoreria / Recaptació, als efectes pertinents.

VUITÈ.- COMUNICAR que contra aquesta resolució es pot interposar directament recurs contenciós administratiu davant el jutjat contenciós administratiu, en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la notificació, sense perjudici de poder interposar qualsevol altre recurs que estimi convenient.

8 - Expedient 10116/2019. Concesssió de llicència d'obra.

Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment
------------------	---

Vist l'expedient de tramitació d'urbanisme núm. 10116/2019.

Sol·licitant: EL PARQUE INMOBILIARIO DE INVERSIONES, SL, amb CIF [REDACTED]

Representant: Francisco Manuel Robles Mariscal, amb NIF [REDACTED]

Objecte: construcció d'un edifici annex de serveis auxiliars i allotjament per a treballadors i l'adaptació a PMR d'apartament existent a un establiment turístic conegut com BA Bonaire-Style Apartments.





Emplaçament: [REDACTED] TM de Sant Josep de sa Talaia.

Referència cadastral: 2151907CD5125S.

Projecte: projecte bàsic amb registre d'entrada 2023-E-RE-6379 de 31/05/2023, i documentació addicional amb registre d'entrada 2023-E-RE-11199 de 28/09/2023, i projecte preliminar d'activitats, signat digitalment el 29/04/2024 i projecte legalització activitat, signat digitalment el 01/05/2024, tots dos últims amb registre d'entrada núm. 2024-E-RE-5408 de 01/05/2024.

Tècnics redactors del projecte: Luis García Gil i Félix Garrido Morán (arquitectes) i Francisco Manuel Robles Mariscal (enginyer tècnic d'indústries agràries i alimentàries).

Pressupost d'execució material: 367.961,48 €.

Qualificació de sòl NS: l'actuació s'ubica a àrea de desenvolupament urbà.

Qualificació de sòl PTI: l'actuació s'ubica a sòl urbà, amb qualificació TH.

Vists els informes tècnics núm. 061E23_TH_FAV de 6 de novembre de 2023 i 8 de juliol de 2024 emesos pels Serveis Tècnics municipals.

Vist l'informe jurídic de 30 de gener de 2025.

Vista la proposta de resolució PR/2025/496 de 6 / de febrer / 2025.

D'acord amb els informes tècnics i jurídic abans esmentats, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, ACORDA:

PRIMER.- CONCEDIR, basant-se en les dades anteriors, la **LLICÈNCIA D'OBRES** sol·licitada, amb les prescripcions següents que consten en els informes incorporats a l'expedient, a l'efecte de motivació, i dels quals s'acompanya còpia:

—Ha de donar-se compliment a l'article 18.4 de l'Ordenança municipal reguladora del procediment d'atorgament de llicències urbanístiques, "Tractament dels espais lliures de parcel·la en edificació aïllada a sòl urbà".

—Prèviament a l'emissió del certificat de final d'obra, s'ha d'acreditar la connexió als serveis municipals.

—La llicència no pot entendre's conclosa fins que no s'emeti certificat municipal de final d'obra o document equivalent amb la presentació prèvia de la documentació corresponent.

—Prèviament a l'inici i l'exercici de l'activitat, s'ha d'obtenir el títol habilitant corresponent, d'acord amb la Llei 7/2013.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPQKFFYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 29 de 228





—La llicència s'atorga llevat del dret de propietat i sens perjudici de terceres persones (art. 181 de la Llei 20/2006 municipal i de règim local de les Illes Balears).

—El començament de les obres requereix, en tot cas, comunicació a l'Ajuntament amb almenys deu dies d'antelació (art. 151.5 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, d'aquí endavant, LUIB).

—El sol·licitant, abans de retirar la llicència, ha d'haver aportat a l'Ajuntament els següents documents:

- Justificant d'haver abonat l'impost sobre construccions i instal·lacions que correspongui, d'acord amb l'Ordenança fiscal reguladora de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres d'aquest Ajuntament.
- Nomenament del director d'obra, director de l'execució de l'obra i empresa constructora, de conformitat amb el que estableix la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació i, en el seu cas, nomenament de coordinador de seguretat i salut.

—Cartell anunciador

És obligatòria l'exhibició en el lloc de l'obra d'un cartell informatiu del títol habilitant de l'actuació, la identificació de la persona promotora i qualsevol altra dada que es fixi de forma reglamentària o en el pla general. La informació continguda en el cartell informatiu o de la còpia de la comunicació prèvia s'ha de poder llegir clarament durant l'execució de l'actuació.

D'acord amb l'Ordenança reguladora de la taxa sobre expedició de plaques i altres distintius anàlegs, ha d'abonar la quantitat de 15,03 € en concepte de pagament del cartell indicador de la llicència d'obra major que s'autoritza.

—Gestió de residus

D'acord amb l'Ordenança municipal de gestió de residus (BOIB núm. 74, de 24.05.2012), s'ha de dipositar una fiança de **1.174,61 €**, corresponent al 120% del cost de la gestió de residus, que puja a la quantitat de 978,84 €, per tal de garantir la gestió correcta dels residus d'obra generats.

—Termini d'execució

Termini per presentar el projecte d'execució ajustat al projecte bàsic: nou mesos des de la concessió de la llicència (art. 152.5 de la LUIB, amb la nova redacció donada pel Decret Llei 3/2024, de 24 de maig, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, BOIB núm. 71, de 28.05.2024). **La falta de presentació del projecte d'execució dins aquest termini és causa de caducitat de la llicència urbanística; l'òrgan municipal competent declara i acorda l'extinció dels efectes de la llicència, amb l'audiència prèvia de la persona titular.**

Termini per començar les obres: sis mesos comptadors des de la data de comunicació expressa de l'acte de validació del projecte d'execució o des del venciment del termini d'un





mes des de la presentació del projecte d'execució (art. 3.5 de les Normes subsidiàries en relació amb els articles 154.2 i 152.6 de la LUIB).

Si l'òrgan municipal detecta, una vegada transcorregut el termini d'un mes, alteracions de les determinacions del projecte bàsic d'acord amb les quals es va atorgar la llicència, s'ordena la paralització immediata de les obres i la iniciació de l'expedient de modificació del projecte, excepte els supòsits previstos a l'article 156.2 de la LUIB.

Termini per acabar les obres: tres anys comptadors des de la data de comunicació expressa de l'acte de validació del projecte d'execució o des del venciment del termini d'un mes des de la presentació del projecte d'execució (arts. 154.2 i 152.6 de la LUIB).

Tots els terminis anteriors s'entenen sens perjudici del dret de les persones titulars de la llicència a obtenir una pròrroga de la meitat del termini tant per començar les obres com per acabar-les en els termes de l'article 154.3 de la LUIB i d'acord amb l'article 13 de l'Ordenança municipal reguladora del procediment d'atorgament de llicències urbanístiques (BOIB núm. 144, de 24 de setembre de 2011), i sens perjudici també del dret a obtenir una segona i darrera pròrroga del termini de finalització de les obres per la meitat del termini establert a la primera pròrroga si concorren les circumstàncies de l'article 154.4 de la LUIB i amb les condicions que s'hi estableixen.

SEGON.- APROVAR la liquidació de l'impost d'obres i construccions que s'adjunta en full a part i que puja a la quantitat de **13.982,54 €** (3,80% del pressupost de 367.961,48 €), que conté la forma i terminis per a l'ingrés de la liquidació tributària.

D'acord amb les Ordenances fiscals municipals reguladores de la taxa per atorgament de llicències urbanístiques (BOIB núm. 162, de 27.11.2014) i de l'ICIO (BOIB núm. 160, de 02.11.2014), les liquidacions girades de la taxa i l'impost tenen caràcter provisional. Per a l'expedició del certificat municipal de final d'obra, si el pressupost es veu alterat, ha de girar-se liquidació complementària per la diferència.

TERCER.- NOTIFICAR la present resolució a la interessada perquè en prengui coneixement i tengui els efectes pertinents, amb l'avertiment que aquest acord posa fi a la via administrativa i expressió dels recursos procedents.

QUART.- EXPEDIR document de llicència.

Documents annexos:

- Annex 5. INFTEC 061E23_TH_FAVORABLE
- Annex 6. INFORME TÈCNIC - PROJECTE ACTIVITATS (LLICÈNCIA URBANÍSTICA - HOTEL APTS BONAIRE)
- Annex 7. 2025 01 28 Infor jur FAVORABLE reforma edifici turistic - 10116-2019

9 - Expedient 2713/2020. Sol·licitud de llicència d'obra.





Desfavorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient de tramitació d'urbanisme 2713/2020.

Sol·licitant: DAMIÁN ROBERTO VERDERA WALKER, amb NIF [REDACTED]

Representant: Iván Varela Sanz, amb NIF [REDACTED]

Objecte: construcció de 3 habitatges unifamiliars aïllats en règim de comunitat de propietaris.

Emplaçament: [REDACTED] parròquia de Sant Jordi de ses Salines, TM de Sant Josep de sa Talaia.

Projecte: projecte bàsic amb registre d'entrada núm. 2024-E-RE-9488 de 31/07/2024.

Tècnics: Adrián Bedoya Mey (arquitecte).

Qualificació de sòl NS: la parcel·la s'ubica a sòl urbà, amb qualificació UA3.

Vist l'informe tècnic emès el 20 de setembre de 2024 pels Serveis Tècnics municipals.

Vist l'informe jurídic de 2 de febrer de 2025.

Vista la proposta de resolució PR/2025/501 de 6 / de febrer / 2025.

D'acord amb els informes tècnic i jurídic abans esmentats, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, ACORDA:

PRIMER.- DENEGAR la sol·licitud de llicència d'obres per a la construcció de 3 habitatges unifamiliars aïllats en règim de comunitat de propietaris, a situar en el carrer de l'Astor, s/n, parròquia de Sant Jordi de ses Salines, TM de Sant Josep de sa Talaia, presentada pel Sr. Iván Varela Sanz, en representació del Sr. **DAMIÁN ROBERTO VERDERA WALKER**, perquè l'informe tècnic municipal emès en data 20 de setembre de 2024 **és desfavorable i, sens perjudici de la manca d'acreditació registral de la superfície de parcel·la adoptada en el projecte, a la vista de l'incompliment de longitud mínima de 20 metres de la parcel·la, i que no s'ha acreditat que la parcel·la es troba en un dels supòsits prevists a la lletra c de l'apartat 1.3.11 sobre l'incompliment de les condicions de superfície o dimensions inferiors a les mínimes segons modificació puntual núm. 2 de les NS aprovada el 27/11/2014 (BOIB núm. 172, de 16/12/2014).**

SEGON.- NOTIFICAR la present resolució a l'interessat perquè en prengui coneixement i tenguí els efectes pertinents, amb l'avertiment que aquest acord posa fi a la via administrativa i expressió dels recursos procedents, i adjuntar còpia dels informes tècnic i jurídic en què es basa l'acord.

Documents annexos:





- Annex 8. 2713_2020 IT - desfavorable
- Annex 9. 2025 01 31 Inf Jur 2713-2020 - DESF no façana mínima

10 - Expedient 3514/2020. Concessió de llicència d'obra.

Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient de tramitació d'urbanisme núm. 3514/2020.

Sol·licitant: SANDRA MARÍA MARÍ TURIGAS, amb NIF [REDACTED]

Representant: Miguel Cárceles Cardona, amb NIF [REDACTED]

Objecte: construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina i obertura de nou tram de camí d'accés a l'habitatge, dins la parcel·la.

Emplaçament: [REDACTED], finca registral núm. 35.477, parròquia de Sant Jordi de ses Salines, TM de Sant Josep de sa Talaia.

Projecte: projecte bàsic amb registre d'entrada 2020-E-RE-2117 de 10/04/2020, en els termes de l'informe tècnic.

Tècnics redactors del projecte: Miquel Cárceles Cardona i Manuel Sempere Polo (arquitectes) i Salvador Roig Coll (enginyer agrònom).

Pressupost d'execució material: 416.675,00 € (construcció) + 13.110,75 € (mesures d'integració paisatgística).

Qualificació de sòl NS: la parcel·la està classificada com a sòl no urbanitzable, de règim normal, excedent.

Qualificació de sòl PTI: la parcel·la s'ubica en sòl rústic comú, en àrea de transició (SRC-AT) i en l'APR de vulnerabilitat d'aqüífers.

Vist l'informe tècnic núm. IT 48/24 de 19 de desembre de 2024 emès pels Serveis Tècnics municipals.

Vist l'informe jurídic de 22 de gener de 2025 emès per la secretària municipal.

Vista la proposta de resolució PR/2025/485 de 6 / de febrer / 2025.

D'acord amb els informes tècnic i jurídic abans esmentats, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, ACORDA:

PRIMER.- CONCEDIR, basant-se en les dades anteriors, la **LLICÈNCIA D'OBRES** sol·licitada, amb les prescripcions següents que consten en els informes incorporats a l'expedient, a l'efecte de motivació, i dels quals s'acompanya còpia:

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPQKXYAS9K252F2
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 33 de 228





—La llicència només pot atorgar-se amb l'acceptació prèvia de la propietària de l'obligació de no transmetre *inter vivos* la finca en el termini de quinze anys comptadors des de l'atorgament de la llicència. L'eficàcia de la llicència es demora al moment en què s'acrediti davant l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia haver practicat la corresponent inscripció en el Registre de la Propietat de l'esmentada obligació. En qualsevol cas, la llicència queda condicionada al manteniment d'aquesta obligació (punts 7 i 9 de la norma 16 del PTIE).

—S'han de complir les condicions imposades en l'autorització de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESa) de data 02.07.2020 (NRE 2020-E-RC-5137 de 08/07/2020).

—S'han de complir les condicions imposades en el Decret de Presidència núm. 2021000233, de data 19.03.2021, en relació amb la sol·licitud d'informe al Departament de Promoció Turística, Medi Rural i Marí del Consell Insular d'Eivissa (NRE 2021-E-RC-2701 de 26/03/2021).

—S'han de complir les condicions imposades en l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic (CIOTUPHA), acord 2023000221 adoptat a la sessió 6/2023, celebrada el dia 18 de setembre de 2023 (NRE 2023-E-RC-10252 de 03/10/2023).

—S'ha de complir amb el que estableix el Pla hidrològic de les Illes Balears i adoptar les màximes precaucions en relació amb les substàncies contaminants durant l'execució de l'obra i s'ha d'aportar còpia de la declaració responsable per a la instal·lació de la nova fossa sèptica.

—La llicència no pot entendre's conclosa mentre no s'emeti certificat municipal de final d'obra i llicència de primera ocupació (CFO/LPO), per a la qual cosa es necessari, prèviament, presentar la documentació que correspongui. Prèviament a l'emissió del CFO i LPO ha de verificar-se el compliment de totes les mesures d'integració paisatgística i ambiental.

—D'acord amb l'art. 15 de la Llei 6/1997, de sòl rústic, **la promotora està obligada a inscriure la finca registral núm. 35.477 com a indivisible en el Registre de la Propietat i vinculada a l'habitatge projectat.**

—La llicència s'atorga llevat del dret de propietat i sens perjudici de terceres persones (art. 181 de la Llei 20/2006 municipal i de règim local de les Illes Balears).

—El començament de les obres requereix, en tot cas, comunicació a l'Ajuntament amb almenys deu dies d'antelació (art. 151.5 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, d'aquí endavant, LUIB).

—El sol·licitant, abans de retirar la llicència, ha d'haver aportat a l'Ajuntament els següents documents:





· Haver practicat la correspondent inscripció en el Registre de la Propietat de no transmetre inter vivos la finca en el termini de quinze anys comptadors des de l'atorgament de la llicència.

· Justificant d'haver abonat l'impost sobre construccions i instal·lacions que correspongui d'acord amb l'Ordenança fiscal reguladora de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres d'aquest Ajuntament.

· Nomenament del director d'obra, director de l'execució de l'obra i empresa constructora, de conformitat amb el que estableix la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació i, en el seu cas, nomenament de coordinador de seguretat i salut.

—Cartell anunciador

És obligatòria l'exhibició en el lloc de l'obra d'un cartell informatiu del títol habilitant de l'actuació, la identificació de la persona promotora i qualsevol altra dada que es fixi de forma reglamentària o en el pla general. La informació continguda en el cartell informatiu o de la còpia de la comunicació prèvia s'ha de poder llegir clarament durant l'execució de l'actuació.

D'acord amb l'Ordenança reguladora de la taxa sobre expedició de plaques i altres distintius anàlegs, ha d'abonar la quantitat de 15,03 € en concepte de pagament del cartell indicador de la llicència d'obra major que s'autoritza.

—Gestió de residus

D'acord amb l'Ordenança municipal de gestió de residus (BOIB núm. 74, de 24.05.2012), s'ha de dipositar una fiança de **5.587,61 €**, corresponent al 120% del cost de la gestió de residus, que puja a la quantitat de 4.656,34 €, per tal de garantir la gestió correcta dels residus d'obra generats.

—Termini d'execució

Termini per presentar el projecte d'execució ajustat al projecte bàsic: nou mesos des de la concessió de la llicència (art. 152.5 de la LUIB, amb la nova redacció donada pel Decret Llei 3/2024, de 24 de maig, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, BOIB núm. 71, de 28.05.2024). **La falta de presentació del projecte d'execució dins aquest termini és causa de caducitat de la llicència urbanística; l'òrgan municipal competent declara i acorda l'extinció dels efectes de la llicència, amb l'audiència prèvia de la persona titular.**

Termini per començar les obres: sis mesos comptadors des de la data de comunicació expressa de l'acte de validació del projecte d'execució o des del venciment del termini d'un mes des de la presentació del projecte d'execució (art. 3.5 de les Normes subsidiàries en relació amb els articles 154.2 i 152.6 de la LUIB).

Si l'òrgan municipal detecta, una vegada transcorregut el termini d'un mes, alteracions de les determinacions del projecte bàsic d'acord amb les quals es va atorgar la llicència, s'





ordena la paralització immediata de les obres i la iniciació de l'expedient de modificació del projecte, excepte els supòsits previstos a l'article 156.2 de la LUIB.

Termini per acabar les obres: tres anys comptadors des de la data de comunicació expressa de l'acte de validació del projecte d'execució o des del venciment del termini d'un mes des de la presentació del projecte d'execució (arts. 154.2 i 152.6 de la LUIB).

Tots els terminis anteriors s'entenen sens perjudici del dret de les persones titulars de la llicència a obtenir una pròrroga de la meitat del termini tant per començar les obres com per acabar-les en els termes de l'article 154.3 de la LUIB i d'acord amb l'article 13 de l'Ordenança municipal reguladora del procediment d'atorgament de llicències urbanístiques (BOIB núm. 144, de 24 de setembre de 2011), i sens perjudici també del dret a obtenir una segona i darrera pròrroga del termini de finalització de les obres per la meitat del termini establert a la primera pròrroga si concorren les circumstàncies de l'article 154.4 de la LUIB i amb les condicions que s'hi estableixen.

SEGON.- APROVAR la liquidació de l'impost d'obres i construccions que s'adjunta en full a part i que puja a la quantitat de **15.833,65 €** (3,80% del pressupost de 416.675,00 €), que conté la forma i terminis per a l'ingrés de la liquidació tributària.

D'acord amb les Ordenances fiscals municipals reguladores de la taxa per atorgament de llicències urbanístiques (BOIB núm. 162, de 27.11.2014) i de l'ICIO (BOIB núm. 160, de 02.11.2014), les liquidacions girades de la taxa i l'impost tenen caràcter provisional. Per a l'expedició del certificat municipal de final d'obra, si el pressupost es veu alterat, ha de girar-se liquidació complementària per la diferència.

TERCER.- NOTIFICAR la present resolució a la interessada perquè en prengui coneixement i tengui els efectes pertinents, amb l'avertiment que aquest acord posa fi a la via administrativa i expressió dels recursos procedents.

QUART.- EXPEDIR document de llicència.

Documents annexos:

- Annex 10. IT 48 24 Sandra Marí Turigas
- Annex 11. Informe de Secretaria (Expt. 3514/20)

11 - Expedient 5899/2020. Concessió de llicència d'obra.

Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient de tramitació d'urbanisme núm. 5899/2020.

Sol·licitant: GLORIA EVELYN ZAMBRANO CABALLERO, amb NIF [REDACTED]

Representant: Eloy Peña Aza, amb NIF [REDACTED]





Objecte: construcció d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina.

Emplaçament: [REDACTED] barròquia de Sant Agustí des Vedrà, TM de Sant Josep de sa Talaia.

Projecte: projecte bàsic amb registre d'entrada 2024-E-RE-9535 d'1/08/2024.

Tècnic redactor del projecte: Javier Burguera Blay (arquitecte).

Pressupost d'execució material: 428.338,26 €.

Qualificació de sòl NS: la parcel·la s'ubica a sòl urbà, qualificada UA3.

Vist l'informe tècnic de 16 d'agost de 2024 emès pels Serveis Tècnics municipals.

Vist l'informe jurídic del 30 de gener de 2025 emès per la secretària municipal.

Vista la proposta de resolució PR/2025/500 de 6 / de febrer / 2025.

D'acord amb els informes tècnic i jurídic abans esmentats, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, ACORDA:

PRIMER.- CONCEDIR, basant-se en les dades anteriors, la **LLICÈNCIA D'OBRES** sol·licitada, i amb les prescripcions següents que consten en els informes incorporats a l'expedient, a l'efecte de motivació, i dels quals s'acompanya còpia:

—S'han d'executar les obres de compleció de la urbanització consistents en l'ampliació de la vorera previstes en el projecte. L'execució és condició per atorgar la llicència de primera ocupació de l'edificació.

—En el projecte d'execució que desenvolupi el projecte bàsic ha de justificar-se el compliment de l'Ordenança municipal per a l'estalvi d'aigua, publicada en el BOIB núm. 128, de 8 d'octubre de 2016, i els dipòsits d'aigua necessaris per complir-la han d'ubicar-se fora de l'espai de reculada de 3,5 metres.

—En el projecte d'execució ha de poder-se verificar que l'altura màxima (amidada des de la cara superior del forjat de la planta baixa fins a la cara inferior del forjat de la coberta) no supera l'autoritzada (7,00 m.).

—Per tal d'executar el tancament entre parcel·les d'1,80 metres d'alçada, s'ha d'aportar acceptació per escrit dels veïns afectats, d'acord amb l'article 22.3 de l'Ordenança municipal reguladora del procediment d'atorgament de llicències urbanístiques aprovada pel Ple de l'Ajuntament en sessió ordinària feta el dia 27 de juliol de 2011 (publicada en el BOIB núm. 144 el 24-09-2011).

—La llicència no pot entendre's conclosa mentre no s'emeti certificat municipal de final d'obra i llicència de primera ocupació, per a la qual cosa és necessari prèviament presentar la documentació que correspongui.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPQKKFYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 37 de 228





—D'acord amb l'art. 160 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, d'aquí endavant LUIB, **la promotora està obligada a inscriure 1.000 m2 de la superfície de la finca registral 35.458 com a indivisible en el Registre de la Propietat**, d'acord amb la parcel·la mínima del planejament aplicable.

—La llicència s'atorga llevat del dret de propietat i sens perjudici de terceres persones (art. 181 de la Llei 20/2006 municipal i de règim local de les Illes Balears).

—El començament de les obres requereix, en tot cas, comunicació a l'Ajuntament amb almenys deu dies d'antelació (art. 151.5 de la LUIB).

—El sol·licitant, abans de retirar la llicència, ha d'haver aportat a l'Ajuntament els següents documents:

- Justificant d'haver abonat l'impost sobre construccions i instal·lacions que correspongui d'acord amb l'Ordenança fiscal reguladora de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres d'aquest Ajuntament.
- Nomenament del director d'obra, director de l'execució de l'obra i empresa constructora, de conformitat amb el que estableix la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació i, en el seu cas, nomenament de coordinador de seguretat i salut.

—Cartell anunciador

És obligatòria l'exhibició en el lloc de l'obra d'un cartell informatiu del títol habilitant de l'actuació, la identificació de la persona promotora i qualsevol altra dada que es fixi de forma reglamentària o en el pla general. La informació continguda en el cartell informatiu o de la còpia de la comunicació prèvia s'ha de poder llegir clarament durant l'execució de l'actuació.

D'acord amb l'Ordenança reguladora de la taxa sobre expedició de plaques i altres distintius anàlegs, ha d'abonar la quantitat de 15,03 € en concepte de pagament del cartell indicador de la llicència d'obra major que s'autoritza.

—Gestió de residus

D'acord amb l'Ordenança municipal de gestió de residus (BOIB núm. 74, de 24.05.2012), s'ha de dipositar una fiança de **4.942,36 €**, corresponent al 120% del cost de la gestió de residus, que puja a la quantitat de 4.118,63 €, per tal de garantir la gestió correcta dels residus d'obra generats.

—Termini d'execució

Termini per presentar el projecte d'execució ajustat al projecte bàsic: nou mesos des de la concessió de la llicència (art. 152.5 de la LUIB, amb la nova redacció donada pel Decret Llei 3/2024, de 24 de maig, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, BOIB núm. 71, de 28.05.2024). **La falta de presentació del projecte d'execució dins aquest termini és causa de caducitat**





de la llicència urbanística; l'òrgan municipal competent declara i acorda l'extinció dels efectes de la llicència, amb l'audiència prèvia de la persona titular.

Termini per començar les obres: sis mesos comptadors des de la data de comunicació expressa de l'acte de validació del projecte d'execució o des del venciment del termini d'un mes des de la presentació del projecte d'execució (art. 3.5 de les Normes subsidiàries en relació amb els articles 154.2 i 152.6 de la LUIB).

Si l'òrgan municipal detecta, una vegada transcorregut el termini d'un mes, alteracions de les determinacions del projecte bàsic d'acord amb les quals es va atorgar la llicència, s'ordena la paralització immediata de les obres i la iniciació de l'expedient de modificació del projecte, excepte els supòsits previstos a l'article 156.2 de la LUIB.

Termini per acabar les obres: tres anys comptadors des de la data de comunicació expressa de l'acte de validació del projecte d'execució o des del venciment del termini d'un mes des de la presentació del projecte d'execució (arts. 154.2 i 152.6 de la LUIB).

Tots els terminis anteriors s'entenen sens perjudici del dret de les persones titulars de la llicència a obtenir una pròrroga de la meitat del termini tant per començar les obres com per acabar-les en els termes de l'article 154.3 de la LUIB i d'acord amb el procediment de l'article 13 de l'Ordenança municipal reguladora del procediment d'atorgament de llicències urbanístiques (BOIB núm. 144, de 24 de setembre de 2011), i sens perjudici també del dret a obtenir una segona i darrera pròrroga del termini de finalització de les obres per la meitat del termini establert a la primera pròrroga si concorren les circumstàncies de l'article 154.4 de la LUIB i amb les condicions que s'hi estableixen.

SEGON.- APROVAR la liquidació de l'impost d'obres i construccions que s'adjunta en full a part i que puja a la quantitat de **16.276,85 €** (3,80% del pressupost de 428.338,26 €), que conté la forma i terminis per a l'ingrés de la liquidació tributària.

D'acord amb les Ordenances fiscals municipals reguladores de la taxa per atorgament de llicències urbanístiques (BOIB núm. 162, de 27.11.2014) i de l'ICIO (BOIB núm. 160, de 02.11.2014), les liquidacions girades de la taxa i l'impost tenen caràcter provisional. Per a l'expedició del certificat municipal de final d'obra, si el pressupost es veu alterat, ha de girar-se liquidació complementària per la diferència.

TERCER.- NOTIFICAR la present resolució a la interessada perquè en prengui coneixement i tengui els efectes pertinents, amb l'avertiment que aquest acord posa fi a la via administrativa i expressió dels recursos procedents.

QUART.- EXPEDIR document de llicència.

Documents annexos:

- Annex 12. 5899_2020 IT - favorable
- Annex 13. Informe Secretaria (Expt. 5899/20)

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 39 de 228





12 - Expedient 10643/2020. Concessió de llicència d'obra.

Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient de tramitació d'urbanisme núm. 10643/2020.

Sol·licitant: MARINA BONET MAS, amb NIF [REDACTED]

Representant: Roser Marí Torres, amb NIF [REDACTED]

Objecte: construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i obertura d'un nou tram de camí d'accés.

Emplaçament [REDACTED]

[REDACTED] TM de Sant Josep de sa Talaia.

Projecte: projecte bàsic amb registre d'entrada 2020-E-RE-7559 de 19/10/2020 i documentació modificada amb registre d'entrada 2023-E-RE-10439 de 06/09/2023.

Tècnica redactora del projecte: Roser Marí Torres (arquitecta).

Pressupost d'execució material: 230.000,00 € (construcció).

Qualificació de sòl NS: la parcel·la està classificada com a sòl no urbanitzable, en règim normal excedent.

Qualificació de sòl PTI: la parcel·la s'ubica en sòl rústic comú de règim general (SRC-SRG), en l'APR de vulnerabilitat d'aqüífers i en la unitat paisatgística A.

Vist l'informe tècnic núm. IT 26/24 de 7 de gener de 2025 emès pels Serveis Tècnics municipals.

Vist l'informe jurídic de 20 de gener de 2025 emès per la secretària municipal.

Vista la proposta de resolució PR/2025/507 de 6 / de febrer / 2025.

D'acord amb els informes tècnic i jurídic abans esmentats, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, ACORDA:

PRIMER.- CONCEDIR, basant-se en les dades anteriors, la **LLICÈNCIA D'OBRES** sol·licitada, amb les prescripcions següents que consten en els informes incorporats a l'expedient, a l'efecte de motivació, i dels quals s'acompanya còpia:

—S'han de complir les condicions imposades en l'informe del Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat de data 05.03.2021 (NRE 2021-E-RC-2520 22/03/2021).

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPQKFFYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 40 de 228





—S'han de complir les condicions imposades en el Decret de Presidència núm. 2021000389 de data 05.05.2021 en relació amb la sol·licitud d'informe al Departament de Promoció Turística, Medi Rural i Marí, secció d'Agricultura Ramaderia i Pesca, del Consell Insular d'Eivissa (NRE 2021-E-RC-3820 11/05/2021).

—S'han de complir les condicions imposades en l'autorització de la Direcció General de Recursos Hídrics de data 18.08.2023 (NRE 2023-E-RC-8505 de 24/08/2023).

—S'han de complir les condicions imposades en l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic (CIOTUPHA), acord 2023000104 adoptat a la sessió 1/2023, celebrada el dia 26 d'abril de 2023 (NRE 2023-E-RE-10634 de 12/09/2023).

—L'amplària del camí es limita a 3 m i el pendent ha de ser inferior al 20%.

—L'altura màxima en el porxo es limita a 3 m; els 3 m han de computar-se des de la part superior del forjat de sòl (no des del paviment) fins a la part inferior del forjat de coberta.

—La fusteria exterior ha de ser de fusta o metàl·lica de tipologia idèntica a la tradicional i acabada en els colors típics de la zona en què es situï. Les proteccions i baranes de terrasses han de ser de fàbrica massissa, fusta o metàl·liques de disseny senzill i similar als tradicionals.

—S'ha de complir amb el que s'estableix en el Pla hidrològic de les Illes Balears i adoptar les màximes precaucions en relació amb les substàncies contaminants durant l'execució de l'obra, i s'ha d'aportar còpia de la declaració responsable per a la instal·lació de la nova fossa.

—La llicència no pot entendre's conclosa mentre no s'emeti certificat municipal de final d'obra i llicència de primera ocupació (CFO/LPO), per a la qual cosa és necessari, prèviament, presentar la documentació que correspongui. Prèviament a l'emissió del CFO i LPO, ha de verificar-se el compliment de totes les mesures d'integració paisatgística i ambiental.

—D'acord amb l'art. 15 de la Llei 6/1997, de sòl rústic, **la promotora està obligada a inscriure la finca registral núm. 3.967N com a indivisible en el Registre de la Propietat i vinculada a l'habitatge projectat.**

—La llicència s'atorga llevat del dret de propietat i sens perjudici de terceres persones (art. 181 de la Llei 20/2006 municipal i de règim local de les Illes Balears).

—El començament de les obres requereix, en tot cas, comunicació a l'Ajuntament amb almenys deu dies d'antelació (art. 151.5 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, d'aquí endavant, LUIB).

—El sol·licitant, abans de retirar la llicència, ha d'haver aportat a l'Ajuntament els següents documents:





· Justificant d'haver abonat l'impost sobre construccions i instal·lacions que correspongui, d'acord amb l'Ordenança fiscal reguladora de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres d'aquest Ajuntament.

· Nomenament del director d'obra, director de l'execució de l'obra i empresa constructora, de conformitat amb el que estableix la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació i, en el seu cas, nomenament de coordinador de seguretat i salut.

—Cartell anunciador

És obligatòria l'exhibició en el lloc de l'obra d'un cartell informatiu del títol habilitant de l'actuació, la identificació de la persona promotora i qualsevol altra dada que es fixi de forma reglamentària o en el pla general. La informació continguda en el cartell informatiu o de la còpia de la comunicació prèvia s'ha de poder llegir clarament durant l'execució de l'actuació.

D'acord amb l'Ordenança reguladora de la taxa sobre expedició de plaques i altres distintius anàlegs, ha d'abonar la quantitat de 15,03 € en concepte de pagament del cartell indicador de la llicència d'obra major que s'autoritza.

—Gestió de residus

D'acord amb l'Ordenança municipal de gestió de residus (BOIB núm. 74, de 24.05.2012), s'ha de dipositar una fiança de **310,39 €**, corresponent al 120% del cost de la gestió de residus, que puja a la quantitat de 258,66 €, per tal de garantir la gestió correcta dels residus d'obra generats.

—Termini d'execució

Termini per presentar el projecte d'execució ajustat al projecte bàsic: nou mesos des de la concessió de la llicència (art. 152.5 de la LUIB, amb la nova redacció donada pel Decret Llei 3/2024, de 24 de maig, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, BOIB núm. 71, de 28.05.2024). **La falta de presentació del projecte d'execució dins aquest termini és causa de caducitat de la llicència urbanística; l'òrgan municipal competent declara i acorda l'extinció dels efectes de la llicència, amb l'audiència prèvia de la persona titular.**

Termini per començar les obres: sis mesos comptadors des de la data de comunicació expressa de l'acte de validació del projecte d'execució o des del venciment del termini d'un mes des de la presentació del projecte d'execució (art. 3.5 de les Normes subsidiàries en relació amb els articles 154.2 i 152.6 de la LUIB).

Si l'òrgan municipal detecta, una vegada transcorregut el termini d'un mes, alteracions de les determinacions del projecte bàsic d'acord amb les quals es va atorgar la llicència, s'ordena la paralització immediata de les obres i la iniciació de l'expedient de modificació del projecte, excepte els supòsits previstos a l'article 156.2 de la LUIB.





Termini per acabar les obres: tres anys comptadors des de la data de comunicació expressa de l'acte de validació del projecte d'execució o des del venciment del termini d'un mes des de la presentació del projecte d'execució (arts. 154.2 i 152.6 de la LUIB).

Tots els terminis anteriors s'entenen sens perjudici del dret de les persones titulars de la llicència a obtenir una pròrroga de la meitat del termini tant per començar les obres com per acabar-les en els termes de l'article 154.3 de la LUIB i d'acord amb l'article 13 de l'Ordenança municipal reguladora del procediment d'atorgament de llicències urbanístiques (BOIB núm. 144, de 24 de setembre de 2011), i sens perjudici també del dret a obtenir una segona i darrera pròrroga del termini de finalització de les obres per la meitat del termini establert a la primera pròrroga si concorren les circumstàncies de l'article 154.4 de la LUIB i amb les condicions que s'hi estableixen.

SEGON.- APROVAR la liquidació de l'impost d'obres i construccions que s'adjunta en full a part i que puja a la quantitat de **8.740,00 €** (3,80% del pressupost de 230.000,00 €), que conté la forma i terminis per a l'ingrés de la liquidació tributària.

D'acord amb les Ordenances fiscals municipals reguladores de la taxa per atorgament de llicències urbanístiques (BOIB núm. 162, de 27.11.2014) i de l'ICIO (BOIB núm. 160, de 02.11.2014), les liquidacions girades de la taxa i l'impost tenen caràcter provisional. Per a l'expedició del certificat municipal de final d'obra, si el pressupost es veu alterat, ha de girar-se liquidació complementària per la diferència.

TERCER.- NOTIFICAR la present resolució a la interessada perquè en prengui coneixement i tenguí els efectes pertinents, amb l'avertiment que aquest acord posa fi a la via administrativa i expressió dels recursos procedents.

QUART.- EXPEDIR document de llicència.

Documents annexos:

- Annex 14. IT 25 24 Marina Bonet Mas
- Annex 15. Informe Secretaria Expt. 10643/20

13 - Expedient 3136/2021. Sol·licitud de llicència d'obra.

Desfavorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient de tramitació d'urbanisme 3136/2021.

Sol·licitant: SADELCOIMMO, SL, amb CIF [REDACTED]

Representant: Vicente Ribas Serra, amb NIF [REDACTED]

Objecte: restauració de la legalitat urbanística d'un habitatge per legalitzar una sèrie de volums de l'edificació.





Emplaçament: [REDACTED] Cala Tarida, TM de Sant Josep de sa Talaia.

Projecte: projecte de restauració de la legalitat amb registre d'entrada núm. 2021-E-RE-2077 de 23/03/2021.

Tècnic: José Ramón Marí (arquitecte).

Qualificació de sòl NSPTI: l'actuació s'emplaça en sòl rústic especialment protegit de les Normes subsidiàries i comú en àrea de transició (SRC-AT).

Vist l'informe tècnic IT 19/24 emès el 4 d'octubre de 2024 pels Serveis Tècnics municipals.

Vist l'informe jurídic de 2 de febrer de 2025.

Vista la proposta de resolució PR/2025/503 de 6 / de febrer / 2025.

D'acord amb els informes tècnic i jurídic abans esmentats, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, ACORDA:

PRIMER.- DENEGAR la sol·licitud de llicència d'obres per a la restauració de la legalitat urbanística d'un habitatge per legalitzar una sèrie de volums de l'edificació, situada a la parcel·la 264 del polígon 21, Cala Tarida, TM de Sant Josep de sa Talaia, presentada pel Sr. Vicente Ribas Serra, en representació de la mercantil **SADELCOIMMO, SL**, perquè l'informe tècnic municipal emès en data 4 d'octubre de 2024 **és desfavorable, atès que la reconstrucció d'elements —encara que prèviament llicenciats el 1981 i 1989— comporta una ampliació d'un habitatge en sòl rústic que incompleix la parcel·la mínima.**

SEGON.- NOTIFICAR la present resolució a la interessada perquè en prengui coneixement i tenguin els efectes pertinents, amb l'avertiment que aquest acord posa fi a la via administrativa i expressió dels recursos procedents, i adjuntar còpia dels informes tècnic i jurídic en què es basa l'acord.

TERCER.- Atès que es tracta d'un expedient de legalització, i per tant d'obres executades sense títol habilitant, pertoca traslladar el present acord al Departament de Disciplina Urbanística / Sancions per al seu coneixement i als efectes oportuns.

Documents annexos:

- Annex 16. IT 19 24 Sadelcoimmo desfavorable
- Annex 17. 2025 01 31 Inf Jur - 3136 - 2023 - DESF legalizació

14 - Expedient 6706/2021. Concessió de llicència d'obra.

Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Fets i fonaments de dret:





Sol·licitant: STEPHAN MAURICE MORGAN, amb NIE [REDACTED]

Representant: Romano Arquitectos, SLP, amb CIF [REDACTED]

Objecte: construcció d'habitatge unifamiliar en dos volums, piscina, obertura d'un nou tram de camí d'accés a l'habitatge dins la parcel·la, i tancament de la parcel·la.

Emplaçament: [REDACTED] TM de Sant Josep de sa Talaia.

Referència cadastral: 07048A021002510000DT.

Projecte: projecte bàsic amb registres d'entrada de l'Ajuntament 2021-E-RE-4855, 2021-E-RE-4858, 2021-E-RE-7556 i 2024-E-RE-2066, i del Consell d'Eivissa, RGE-2022010487 de 02.05.2022.

Tècnic redactor del projecte: Jaime Romano Colom (arquitecte de Romano Arquitectos, SLP).

Pressupost d'execució material: 998.283,23 €.

Qualificació de sòl NS: la parcel·la està classificada com a sòl no urbanitzable, en part de règim normal excedent i en part protegit, forestal, part en ANEI.

Qualificació de sòl PTI: la parcel·la s'ubica en sòl rústic, un part a comú de règim general (SRC-SRG) i a comú en àrea de transició (SRC-AT), una altra part sòl rústic comú forestal (SRC-F), i una petita part de sòl rústic protegit, en àrea natural d'especial interès (SRP-ANEI). L'habitatge es projecta a més a l'APR de vulnerabilitat d'aqüífers i d'incendis.

Vist l'informe tècnic núm. IT 5/24 de 19 de desembre de 2024 emès pels Serveis Tècnics municipals.

Vist l'informe jurídic de 27 de gener de 2025 emès per la secretària municipal.

Vista la proposta de resolució PR/2025/495 de 6 / de febrer / 2025.

D'acord amb els informes tècnic i jurídic abans esmentats, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, ACORDA:

PRIMER.- CONCEDIR, basant-se en les dades anteriors, la **LLICÈNCIA D'OBRES** sol·licitada, amb les prescripcions següents que consten en els informes incorporats a l'expedient, a l'efecte de motivació, i dels quals s'acompanya còpia:

—S'han de complir les condicions imposades en el Decret de Presidència núm. 2021001121 de data 15.12.2021 en relació amb la sol·licitud d'informe al Departament de Promoció Turística, Medi Rural i Marí, secció d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, del Consell Insular d'Eivissa (NRE 2021-E-RC-10150 de 16/12/2021).

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPQKXYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 45 de 228





—S'han de complir les condicions imposades en l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicartístic (CIOTUPHA), acord 2023000229 adoptat a la sessió 6/2023, celebrada el dia 18 de setembre de 2023 (NRE 2023-E-RC-10248 de 03/10/2023).

—S'han de complir les condicions imposades en l'informe del Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl de la Direcció General de Medi Natural i Gestió Forestal de data 29.11.2024 (NRE 2024-E-RC-12973 de 17/12/2024).

—En el projecte d'execució ha de poder-se verificar que la proporció buit-massís dels entramats de tipus pèrgola compleix amb el punt 5 de la instrucció 3 de l'annex II del PTI.

—S'ha de complir amb el que estableix el Pla hidrològic de les Illes Balears i adoptar les màximes precaucions en relació amb les substàncies contaminants durant l'execució de l'obra, i s'ha d'aportar còpia de la declaració responsable per a la instal·lació de la nova fossa sèptica.

—La llicència no pot entendre's conclosa mentre no s'emeti certificat municipal de final d'obra i llicència de primera ocupació (CFO/LPO), per a la qual cosa és necessari, prèviament, presentar la documentació que correspongui.

—D'acord amb l'art. 15 de la Llei 6/1997, de sòl rústic, **la promotora està obligada a inscriure la finca registral núm. 543 com a indivisible en el Registre de la Propietat i vinculada a l'habitatge projectat.**

—La llicència s'atorga llevat del dret de propietat i sens perjudici de terceres persones (art. 181 de la Llei 20/2006 municipal i de règim local de les Illes Balears).

—El començament de les obres requereix, en tot cas, comunicació a l'Ajuntament amb almenys deu dies d'antelació (art. 151.5 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, d'aquí endavant, LUIB).

—El sol·licitant, abans de retirar la llicència, ha d'haver aportat a l'Ajuntament els següents documents:

- Justificant d'haver abonat l'impost sobre construccions i instal·lacions que correspongui d'acord amb l'Ordenança fiscal reguladora de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres d'aquest Ajuntament.

- Nomenament del director d'obra, director de l'execució de l'obra i empresa constructora, de conformitat amb el que estableix la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació i, en el seu cas, nomenament de coordinador de seguretat i salut.

—**Cartell anunciador**

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 46 de 228





És obligatòria l'exhibició en el lloc de l'obra d'un cartell informatiu del títol habilitant de l'actuació, la identificació de la persona promotora i qualsevol altra dada que es fixi de forma reglamentària o en el pla general. La informació continguda en el cartell informatiu o de la còpia de la comunicació prèvia s'ha de poder llegir clarament durant l'execució de l'actuació.

D'acord amb l'Ordenança reguladora de la taxa sobre expedició de plaques i altres distintius anàlegs, ha d'abonar la quantitat de 15,03 € en concepte de pagament del cartell indicador de la llicència d'obra major que s'autoritza.

—Gestió de residus

D'acord amb l'Ordenança municipal de gestió de residus (BOIB núm. 74, de 24.05.2012), s'ha de dipositar una fiança de **262,64 €**, corresponent al 120% del cost de la gestió de residus, que puja a la quantitat de 218,87 €, per tal de garantir la gestió correcta dels residus d'obra generats.

—Termini d'execució

Termini per presentar el projecte d'execució ajustat al projecte bàsic: nou mesos des de la concessió de la llicència (art. 152.5 de la LUIB, amb la nova redacció donada pel Decret Llei 3/2024, de 24 de maig, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, BOIB núm. 71, de 28.05.2024). **La falta de presentació del projecte d'execució dins aquest termini és causa de caducitat de la llicència urbanística; l'òrgan municipal competent declara i acorda l'extinció dels efectes de la llicència, amb l'audiència prèvia de la persona titular.**

Termini per començar les obres: sis mesos comptadors des de la data de comunicació expressa de l'acte de validació del projecte d'execució o des del venciment del termini d'un mes des de la presentació del projecte d'execució (art. 3.5 de les Normes subsidiàries en relació amb els articles 154.2 i 152.6 de la LUIB).

Si l'òrgan municipal detecta, una vegada transcorregut el termini d'un mes, alteracions de les determinacions del projecte bàsic d'acord amb les quals es va atorgar la llicència, s'ordena la paralització immediata de les obres i la iniciació de l'expedient de modificació del projecte, excepte els supòsits previstos a l'article 156.2 de la LUIB.

Termini per acabar les obres: tres anys comptadors des de la data de comunicació expressa de l'acte de validació del projecte d'execució o des del venciment del termini d'un mes des de la presentació del projecte d'execució (arts. 154.2 i 152.6 de la LUIB).

Tots els terminis anteriors s'entenen sens perjudici del dret de les persones titulars de la llicència a obtenir una pròrroga de la meitat del termini tant per començar les obres com per acabar-les en els termes de l'article 154.3 de la LUIB i d'acord amb l'article 13 de l'Ordenança municipal reguladora del procediment d'atorgament de llicències urbanístiques (BOIB núm. 144, de 24 de setembre de 2011), i sens perjudici també del dret a obtenir una





segona i darrera pròrroga del termini de finalització de les obres per la meitat del termini establert a la primera pròrroga si concorren les circumstàncies de l'article 154.4 de la LUIB i amb les condicions que s'hi estableixen.

SEGON.- APROVAR la liquidació de l'impost d'obres i construccions que s'adjunta en full a part i que puja a la quantitat de **37.934,76 €** (3,80% del pressupost de 998.283,23 €), que conté la forma i terminis per a l'ingrés de la liquidació tributària.

D'acord amb les Ordenances fiscals municipals reguladores de la taxa per atorgament de llicències urbanístiques (BOIB núm. 162, de 27.11.2014) i de l'ICIO (BOIB núm. 160, de 02.11.2014), les liquidacions girades de la taxa i l'impost tenen caràcter provisional. Per a l'expedició del certificat municipal de final d'obra, si el pressupost es veu alterat, ha de girar-se liquidació complementària per la diferència.

TERCER.- NOTIFICAR la present resolució a la interessada perquè en prengui coneixement i tenguí els efectes pertinents, amb l'avertiment que aquest acord posa fi a la via administrativa i expressió dels recursos procedents.

QUART.- EXPEDIR document de llicència.

Documents annexos:

- Annex 18. IT 5 24 rústic STÉPHAN MAURICE MORGAN
- Annex 19. Informe de Secretaria (Expt. 6706/21)

15 - Expedient 9014/2021. Sol·licitud de llicència d'obra.

Desfavorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient de tramitació d'urbanisme 9014/2021.

Sol·licitant: INVERSIONES INMOBILIARIAS CAN SANK, SL, amb CIF [REDACTED]

Representant: David Aniorte Soler, amb NIF [REDACTED]

Objecte: construcció de tres habitatges unifamiliars aïllats, execució d'obres per a la connexió a la xarxa general de subministraments essencials i urbanització davant la parcel·la.

Emplaçament: [REDACTED] parròquia de Sant Jordi de ses Salines, TM de Sant Josep de sa Talaia.

Referència cadastral: 0870705CD6007S0001WA.

Projecte: projecte bàsic de construcció i projecte bàsic i d'execució d'obres d'urbanització amb registre d'entrada núm. 2023-E-RE-10754 de 15/09/2023.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPQKKFYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 48 de 228





Tècnic: David Aniorte Soler (arquitecte).

Qualificació de sòl NS: l'actuació s'ubica a sòl urbà, amb qualificació UAA3, afectada parcialment per espai destinat a vials públics.

Vist l'informe tècnic emès l'11 de juny de 2024 pels Serveis Tècnics municipals.

Vist l'informe jurídic de 16 d'octubre de 2024.

Vista la proposta de resolució PR/2025/449 de 5 / de febrer / 2025.

D'acord amb els informes tècnic i jurídic abans esmentats, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, ACORDA:

PRIMER.- DENEGAR la sol·licitud de llicència d'obres per a la construcció de tres habitatges unifamiliars aïllats, execució d'obres per a la connexió a la xarxa general de subministraments essencials i urbanització davant la parcel·la situada en el carrer de la Mèrlera, parròquia de Sant Jordi de ses Salines, TM de Sant Josep de sa Talaia, amb referència cadastral 0870705CD6007S0001WA, presentada pel Sr. David Aniorte Soler, en representació de la mercantil **INVERSIONES INMOBILIARIAS CAN SANK, SL**, perquè l'informe tècnic municipal emès en data 11 de juny de 2024 **és desfavorable, sens perjudici de la resta de deficiències citades a l'apartat 4t de l'informe tècnic, pels següents motius:**

—D'acord amb l'article 25.2 de la LUIB, perquè la parcel·la no compleix la condició de solar, i no s'assoliria tal condició amb l'actuació prevista en el projecte bàsic i d'execució per a la connexió a la xarxa general de subministraments essencials per a habitatges i la urbanització del frontal de la parcel·la, per no completar tots els serveis urbanístics bàsics de l'article 22 de la LUIB, específicament una xarxa d'enllumenat públic, i de voreres amb un grau de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica.

—D'acord amb l'article 129.1 de la LUIB, per no estar previstes les obres d'ampliació com a autoritzables pel planejament general a la parcel·la amb una edificació en situació d'inadequació.

SEGON.- NOTIFICAR la present resolució a la interessada perquè en prengui coneixement i tenguí els efectes pertinents, amb l'avertiment que aquest acord posa fi a la via administrativa i expressió dels recursos procedents, i adjuntar còpia dels informes tècnic i jurídic en què es basa l'acord.

Documents annexos:

- Annex 20. 9014_2021 IT - desfavorable
- Annex 21. 2024 10 15 Inf jur DESF 4 habitatges no solar - 9014-2021

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 49 de 228





16 - Expedient 12927/2021. Concessió de llicència d'obra.

Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient de tramitació d'urbanisme núm. 12927/2021.

Sol·licitant: JUAN MARÍ BUENO, amb NIF [REDACTED]

Representant: Daniel Roig Riera, amb NIF [REDACTED]

Objecte: construcció d'habitatge unifamiliar aïllat, piscina i obertura d'un nou tram de camí d'accés a l'habitatge dins la parcel·la.

Emplaçament: [REDACTED] parròquia de Sant Agustí des Vedrà, finca registral núm. 36.385, TM de Sant Josep de sa Talaia.

Projecte: projecte bàsic amb registre d'entrada 2021-E-RE-11140 de 23/12/2021, en els termes de l'informe tècnic.

Tècnic redactor del projecte: Daniel Roig Riera (arquitecte).

Pressupost d'execució material: 410.642,72 € (construcció) + 400,00 € (mesures d'integració paisatgística).

Qualificació de sòl NS: la parcel·la està classificada com a sòl no urbanitzable, excedent.

Qualificació de sòl PTI: la parcel·la s'ubica en sòl rústic comú de règim general (SRC-SRG), amb una petita part de forestal (SRC-F) i en l'APR de vulnerabilitat d'aqüífers. La parcel·la té una porció en l'actual APR d'incendis, però no afecta l'emplaçament de l'edificació. Les construccions es projecten a la unitat paisatgística A.

Vist l'informe tècnic núm. IT 1/25 de 3 de gener de 2025 emès pels Serveis Tècnics municipals.

Vist l'informe jurídic de 23 de gener de 2025 emès per la secretària municipal.

Vista la proposta de resolució PR/2025/493 de 6 / de febrer / 2025.

D'acord amb els informes tècnic i jurídic abans esmentats, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, ACORDA:

PRIMER.- CONCEDIR, basant-se en les dades anteriors, la **LLICÈNCIA D'OBRES** sol·licitada, amb les prescripcions següents que consten en els informes incorporats a l'expedient, a l'efecte de motivació, i dels quals s'acompanya còpia:

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPQKXYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 50 de 228





—S'han de complir les condicions imposades en el Decret de Presidència núm. 2023000134 de data 06/03/2023 en relació amb la sol·licitud d'informe al Departament de Promoció Turística, Medi Rural i Marí, secció d'Agricultura Ramaderia i Pesca, del Consell Insular d'Eivissa (NRE 2023-E-RC-2646 de 09/03/2023).

—S'han de complir les condicions imposades en l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic (CIOTUPHA), acord 2023000238 adoptat a la sessió 6/2023, celebrada el dia 18 de setembre de 2023 (NRE 2023-E-RC-10559 de 13/10/2023).

—S'han de complir les condicions imposades en la resolució de la Direcció General de Recursos Hídrics de la Conselleria de la Mar i del Cicle de l'Aigua de data 28/06/2024 (NRE 2024-E-RC-6644 de 02/07/2024).

—S'ha de complir amb el que estableix el Pla hidrològic de les Illes Balears i adoptar les màximes precaucions en relació amb les substàncies contaminants durant l'execució de l'obra i s'ha d'aportar còpia de la declaració responsable per a la instal·lació de la nova fossa sèptica.

—Abans de la llicència de primera ocupació s'ha de verificar, respecte del magatzem situat al nord-oest de la parcel·la, el restabliment de la legalitat urbanística i, si pertoca, de la realitat física alterades.

—La llicència no pot entendre's conclosa mentre no s'emeti certificat municipal de final d'obra i llicència de primera ocupació (CFO/LPO), per a la qual cosa és necessari, prèviament, presentar la documentació que correspongui. Prèviament a l'emissió del CFO i LPO, ha de verificar-se el compliment de totes les mesures d'integració paisatgística i ambiental.

—D'acord amb l'art. 15 de la Llei 6/1997, de sòl rústic, **la promotora està obligada a inscriure la finca registral núm. 36.385 com a indivisible en el Registre de la Propietat i vinculada a l'habitatge projectat.**

—La llicència s'atorga llevat del dret de propietat i sens perjudici de terceres persones (art. 181 de la Llei 20/2006 municipal i de règim local de les Illes Balears).

—El començament de les obres requereix, en tot cas, comunicació a l'Ajuntament amb almenys deu dies d'antelació (art. 151.5 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, d'aquí endavant, LUIB).

—El sol·licitant, abans de retirar la llicència, ha d'haver aportat a l'Ajuntament els següents documents:

· Justificant d'haver abonat l'impost sobre construccions i instal·lacions que correspongui, d'acord amb l'Ordenança fiscal reguladora de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres d'aquest Ajuntament.





· Nomenament del director d'obra, director de l'execució de l'obra i empresa constructora, de conformitat amb el que estableix la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació i, en el seu cas, nomenament de coordinador de seguretat i salut.

—Cartell anunciador

És obligatòria l'exhibició en el lloc de l'obra d'un cartell informatiu del títol habilitant de l'actuació, la identificació de la persona promotora i qualsevol altra dada que es fixi de forma reglamentària o en el pla general. La informació continguda en el cartell informatiu o de la còpia de la comunicació prèvia s'ha de poder llegir clarament durant l'execució de l'actuació.

D'acord amb l'Ordenança reguladora de la taxa sobre expedició de plaques i altres distintius anàlegs, ha d'abonar la quantitat de 15,03 € en concepte de pagament del cartell indicador de la llicència d'obra major que s'autoritza.

—Gestió de residus

D'acord amb l'Ordenança municipal de gestió de residus (BOIB núm. 74, de 24.05.2012), s'ha de dipositar una fiança de **598,69 €**, corresponent al 120% del cost de la gestió de residus, que puja a la quantitat de 498,91 €, per tal de garantir la gestió correcta dels residus d'obra generats.

—Termini d'execució

Termini per presentar el projecte d'execució ajustat al projecte bàsic: nou mesos des de la concessió de la llicència (art. 152.5 de la LUIB, amb la nova redacció donada pel Decret Llei 3/2024, de 24 de maig, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, BOIB núm. 71, de 28.05.2024). **La falta de presentació del projecte d'execució dins aquest termini és causa de caducitat de la llicència urbanística; l'òrgan municipal competent declara i acorda l'extinció dels efectes de la llicència, amb l'audiència prèvia de la persona titular.**

Termini per començar les obres: sis mesos comptadors des de la data de comunicació expressa de l'acte de validació del projecte d'execució o des del venciment del termini d'un mes des de la presentació del projecte d'execució (art. 3.5 de les Normes subsidiàries en relació amb els articles 154.2 i 152.6 de la LUIB).

Si l'òrgan municipal detecta, una vegada transcorregut el termini d'un mes, alteracions de les determinacions del projecte bàsic d'acord amb les quals es va atorgar la llicència, s'ordena la paralització immediata de les obres i la iniciació de l'expedient de modificació del projecte, excepte els supòsits previstos a l'article 156.2 de la LUIB.

Termini per acabar les obres: tres anys comptadors des de la data de comunicació expressa de l'acte de validació del projecte d'execució o des del venciment del termini d'un mes des de la presentació del projecte d'execució (arts. 154.2 i 152.6 de la LUIB).





Tots els terminis anteriors s'entenen sens perjudici del dret de les persones titulars de la llicència a obtenir una pròrroga de la meitat del termini tant per començar les obres com per acabar-les en els termes de l'article 154.3 de la LUIB i d'acord amb l'article 13 de l'Ordenança municipal reguladora del procediment d'atorgament de llicències urbanístiques (BOIB núm. 144, de 24 de setembre de 2011), i sens perjudici també del dret a obtenir una segona i darrera pròrroga del termini de finalització de les obres per la meitat del termini establert a la primera pròrroga si concorren les circumstàncies de l'article 154.4 de la LUIB i amb les condicions que s'hi estableixen.

SEGON.- APROVAR la liquidació de l'impost d'obres i construccions que s'adjunta en full a part i que puja a la quantitat de **15.604,42 €** (3,80% del pressupost de 410.642,72 €), que conté la forma i terminis per a l'ingrés de la liquidació tributària.

D'acord amb les Ordenances fiscals municipals reguladores de la taxa per atorgament de llicències urbanístiques (BOIB núm. 162, de 27.11.2014) i de l'ICIO (BOIB núm. 160, de 02.11.2014), les liquidacions girades de la taxa i l'impost tenen caràcter provisional. Per a l'expedició del certificat municipal de final d'obra, si el pressupost es veu alterat, ha de girar-se liquidació complementària per la diferència.

TERCER.- NOTIFICAR la present resolució a l'interessat perquè en prengui coneixement i tenguí els efectes pertinents, amb l'avertiment que aquest acord posa fi a la via administrativa i expressió dels recursos procedents.

QUART.- EXPEDIR document de llicència.

Documents annexos:

- Annex 22. IT 1 25 Juan Marí Bueno
- Annex 23. Informe de Secretaria (Expt. 12927/21)

17 - Expedient 1155/2022. Sol·licitud de llicència d'obra.

Desfavorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient de tramitació d'urbanisme 1155/2022.

Sol·licitant: ITALO BARBUI, amb NIE [REDACTED]

Representant: Claudia Ferrer Costa, amb NIF [REDACTED]

Objecte: legalització d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, incloses mesures correctores.

Emplaçament: [REDACTED], ses Roques Males, parròquia de Sant Agustí des Vedrà, TM de Sant Josep de sa Talaia.

Referència cadastral: 7038902CD4173N0001GD.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPQKXYAS9K25F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 53 de 228





Projecte: projecte de legalització amb visat del COAIB 13/00055/22 de 19.01.2022.

Tècnics: Claudia Ferrer Costa (arquitecta).

Qualificació de sòl NS: l'actuació s'ubica a sòl apte per urbanitzar, sector 4.33, que disposa de pla parcial i projecte d'urbanització aprovats definitivament, i projecte de compensació aprovat. Segons el pla parcial, la parcel·la està qualificada com a residencial col·lectiva UAA3.

Vist l'informe tècnic emès el 20 de novembre de 2024 pels Serveis Tècnics municipals.

Vist l'informe jurídic de 2 de febrer de 2025.

Vista la proposta de resolució PR/2025/502 de 6 / de febrer / 2025.

D'acord amb els informes tècnic i jurídic abans esmentats, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, ACORDA:

PRIMER.- DENEGAR la sol·licitud de llicència d'obres per a la legalització d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, incloses mesures correctores, situada en el carrer des [REDACTED] ses Roques Males, parròquia de Sant Agustí des Vedrà, TM de Sant Josep de sa Talaia, amb referència cadastral [REDACTED] presentada per la Sra. Claudia Ferrer Costa, en representació del Sr. **ITALO BARBUI**, perquè l'informe tècnic municipal emès en data 20 de novembre de 2024 **és desfavorable, atès que la parcel·la no compleix la condició de solar i no es considera que es compleixin les condicions per autoritzar de manera excepcional i motivada la llicència d'edificació i urbanització d'acord amb l'article 25.2 de la LUIB.**

SEGON.- NOTIFICAR la present resolució a l'interessat perquè en prengui coneixement i tengui els efectes pertinents, amb l'avertiment que aquest acord posa fi a la via administrativa i expressió dels recursos procedents, i adjuntar còpia dels informes tècnic i jurídic en què es basa l'acord.

TERCER.- Atès que es tracta d'un expedient de legalització, i per tant d'obres executades sense títol habilitant, pertoca traslladar el present acord al Departament de Disciplina Urbanística / Sancions per al seu coneixement i als efectes oportuns.

Documents annexos:

- Annex 24. 1155_2022 IT - desfavorable
- Annex 25. 2025 01 31 Inf Jur 1155-2022 - DESF no solar no recep Sector 4 33

18 - Expedient 1947/2022. Concessió de llicència d'obra.

Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKPEQKFFYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 54 de 228





Vist l'expedient de tramitació d'urbanisme núm. 1947/2022.

Sol·licitant: JAVIER MUÑOZ LÓPEZ, amb NIF [REDACTED]

Representant: Antonio Calvo Mínguez, amb NIF [REDACTED]

Objecte: construcció d'habitatge unifamiliar aïllat.

Emplaçament: [REDACTED] parròquia de Sant Jordi de ses Salines, TM de Sant Josep de sa Talaia.

Referència cadastral: 1564407CD6016S0001UZ.

Projecte: projecte bàsic presentat amb registre d'entrada núm. 2024-E-RE-11544 de 25.09.2024, i documentació modificada amb registre d'entrada núm. 2024-E-RE-13524 de 08/11/2024.

Tècnic redactor del projecte: Jaime Sanahuja Rochera (arquitecte de SANAHUJA ASOCIADOS ARQUITECTURA, SLP).

Pressupost d'execució material: 150.125,00 €.

Qualificació de sòl NS: l'actuació s'ubica a sòl urbà, amb qualificació UAA3.

Vist l'informe tècnic de 8 de novembre de 2024 emès pels Serveis Tècnics municipals.

Vist l'informe jurídic del 22 de gener de 2025 emès per la secretària municipal.

Vista la proposta de resolució PR/2025/490 de 6 / de febrer / 2025.

D'acord amb els informes tècnic i jurídic abans esmentats, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, ACORDA:

PRIMER.- CONCEDIR, basant-se en les dades anteriors, la **LLICÈNCIA D'OBRES** sol·licitada, i amb les prescripcions següents que consten en els informes incorporats a l'expedient, a l'efecte de motivació, i dels quals s'acompanya còpia:

—S'ha de complir amb les prescripcions de l'autorització de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) de data 01.12.2022 (NRE 2022-E-RC-11599 de 12/12/2022).

—S'ha de complir amb les prescripcions de la resolució núm. 2022001651 de data 15/12 /2022, dictada pel conseller executiu del Departament de Gestió del Territori, Infraestructures Viàries, Ordenació Turística i Lluita contra l'Intrusisme del Consell Insular d'Eivissa (NRE 2022-E-RC-11771 de 15/12/2022).

—En el projecte d'execució que desenvolupi el projecte bàsic s'ha de justificar el compliment de l'Ordenança municipal per a l'estalvi d'aigua, publicada en el BOIB núm. 128, de 8 d'octubre de 2016.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPQKXYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 55 de 228





—La llicència no pot entendre's conclosa mentre no s'emeti certificat municipal de final d'obra i llicència de primera ocupació, per a la qual cosa és necessari, prèviament, presentar la documentació que correspongui.

—D'acord amb l'art. 160 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, d'aquí endavant LUIB, **el promotor està obligat a inscriure 500 m2 de la superfície de la finca registral 13.631 com a indivisible en el Registre de la Propietat**, d'acord amb la parcel·la mínima del planejament aplicable.

—La llicència s'atorga llevat del dret de propietat i sens perjudici de terceres persones (art. 181 de la Llei 20/2006 municipal i de règim local de les Illes Balears).

—El començament de les obres requereix, en tot cas, comunicació a l'Ajuntament amb almenys deu dies d'antelació (art. 151.5 de la LUIB).

—El sol·licitant, abans de retirar la llicència, ha d'haver aportat a l'Ajuntament els següents documents:

- Justificant d'haver abonat l'impost sobre construccions i instal·lacions que correspongui, d'acord amb l'Ordenança fiscal reguladora de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres d'aquest Ajuntament.
- Nomenament del director d'obra, director de l'execució de l'obra i empresa constructora, de conformitat amb el que estableix la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació i, en el seu cas, nomenament de coordinador de seguretat i salut.

—Cartell anunciador

És obligatòria l'exhibició en el lloc de l'obra d'un cartell informatiu del títol habilitant de l'actuació, la identificació de la persona promotora i qualsevol altra dada que es fixi de forma reglamentària o en el pla general. La informació continguda en el cartell informatiu o de la còpia de la comunicació prèvia s'ha de poder llegir clarament durant l'execució de l'actuació.

D'acord amb l'Ordenança reguladora de la taxa sobre expedició de plaques i altres distintius anàlegs, ha d'abonar la quantitat de 15,03 € en concepte de pagament del cartell indicador de la llicència d'obra major que s'autoritza.

—Gestió de residus

D'acord amb l'Ordenança municipal de gestió de residus (BOIB núm. 74, de 24.05.2012), s'ha de dipositar una fiança de **1.133,76 €**, corresponent al 120% del cost de la gestió de residus, que puja a la quantitat de 944,80 €, per tal de garantir la gestió correcta dels residus d'obra generats.

—Termini d'execució

Termini per presentar el projecte d'execució ajustat al projecte bàsic: nou mesos des de la concessió de la llicència (art. 152.5 de la LUIB, amb la nova redacció donada pel Decret Llei





3/2024, de 24 de maig, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, BOIB núm. 71, de 28.05.2024). **La falta de presentació del projecte d'execució dins aquest termini és causa de caducitat de la llicència urbanística; l'òrgan municipal competent declara i acorda l'extinció dels efectes de la llicència, amb l'audiència prèvia de la persona titular.**

Termini per començar les obres: sis mesos comptadors des de la data de comunicació expressa de l'acte de validació del projecte d'execució o des del venciment del termini d'un mes des de la presentació del projecte d'execució (art. 3.5 de les Normes subsidiàries en relació amb els articles 154.2 i 152.6 de la LUIB).

Si l'òrgan municipal detecta, una vegada transcorregut el termini d'un mes, alteracions de les determinacions del projecte bàsic d'acord amb les quals es va atorgar la llicència, s'ordena la paralització immediata de les obres i la iniciació de l'expedient de modificació del projecte, excepte els supòsits previstos a l'article 156.2 de la LUIB.

Termini per acabar les obres: tres anys comptadors des de la data de comunicació expressa de l'acte de validació del projecte d'execució o des del venciment del termini d'un mes des de la presentació del projecte d'execució (arts. 154.2 i 152.6 de la LUIB).

Tots els terminis anteriors s'entenen sens perjudici del dret de les persones titulars de la llicència a obtenir una pròrroga de la meitat del termini tant per començar les obres com per acabar-les en els termes de l'article 154.3 de la LUIB i d'acord amb el procediment de l'article 13 de l'Ordenança municipal reguladora del procediment d'atorgament de llicències urbanístiques (BOIB núm. 144, de 24 de setembre de 2011), i sens perjudici també del dret a obtenir una segona i darrera pròrroga del termini de finalització de les obres per la meitat del termini establert a la primera pròrroga si concorren les circumstàncies de l'article 154.4 de la LUIB i amb les condicions que s'hi estableixen.

SEGON.- APROVAR la liquidació de l'impost d'obres i construccions que s'adjunta en full a part i que puja a la quantitat de **5.704,75 €** (3,80% del pressupost de 150.125,00 €), que conté la forma i terminis per a l'ingrés de la liquidació tributària.

D'acord amb les Ordenances fiscals municipals reguladores de la taxa per atorgament de llicències urbanístiques (BOIB núm. 162, de 27.11.2014) i de l'ICIO (BOIB núm. 160, de 02.11.2014), les liquidacions girades de la taxa i l'impost tenen caràcter provisional. Per a l'expedició del certificat municipal de final d'obra, si el pressupost es veu alterat, ha de girar-se liquidació complementària per la diferència.

TERCER.- NOTIFICAR la present resolució a l'interessat perquè en prengui coneixement i tengui els efectes pertinents, amb l'avertiment que aquest acord posa fi a la via administrativa i expressió dels recursos procedents.

QUART.- EXPEDIR document de llicència.

Documents annexos:





- Annex 26. 1947_2022 IT - Favorable
- Annex 27. Informe de Secretaria (Expt. 1947/22)

19 - Expedient 3512/2022. Sol·licitud de llicència d'obra.

Desfavorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient de tramitació d'urbanisme 3512/2022.

Sol·licitant: JOSÉ LÓPEZ LÓPEZ, amb NIF [REDACTED]

Representant: Josep Lluís Ferrer Llaneras, amb NIF [REDACTED]

Objecte: conversió d'un habitatge en dos i ampliació per crear tercer habitatge.

Emplaçament: [REDACTED] parròquia de Sant Jordi de ses Salines, TM de Sant Josep de sa Talaia.

Referència cadastral: 0872907CD6007S0001GA.

Projecte: projecte bàsic amb registre d'entrada 2022-E-RE-3152 de 29/03/2022.

Tècnics: Claudia Ferrer Costa i Josep Lluís Ferrer Llaneras (arquitectes).

Qualificació de sòl NS: la parcel·la s'ubica a sòl urbà, parcialment a l'àmbit de l'àrea d'actuació (d'aquí endavant AA) 1.8, a desenvolupar segons tipologia UAA3, i parcialment a sòl urbà qualificat com a UAA3 i afectat per espai destinat a vials públics. Entre altres, l'AA 1.8 compta amb l'aprovació definitiva de la modificació de la delimitació de l'àrea d'actuació 1.8 i estudi de detall de l'àrea d'actuació 1.8.lla, aplicable a la parcel·la objecte del projecte presentat.

Vist l'informe tècnic emès el 17 de juliol de 2024 pels Serveis Tècnics municipals.

Vist l'informe jurídic de 4 de febrer de 2025.

Vista la proposta de resolució PR/2025/430 de 6 / de febrer / 2025.

D'acord amb els informes tècnic i jurídic abans esmentats, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, ACORDA:

PRIMER.- DENEGAR la sol·licitud de llicència d'obres per a la conversió d'un habitatge en dos i ampliació per crear un tercer habitatge, situat en el [REDACTED] parròquia de Sant Jordi de ses Salines, TM de Sant Josep de sa Talaia, amb referència cadastral 0872907CD6007S0001GA, presentada pel Sr. 0872907CD6007S0001GA, en representació del Sr. **JOSÉ LÓPEZ LÓPEZ**, perquè l'informe tècnic municipal emès en data 17 de juliol de 2024 **és desfavorable, i sens perjudici de la resta de deficiències citades a l'apartat 3r de l'informe tècnic, pels següents motius:**





—L'edificació existent es consideraria una edificació en situació d'inadequació, d'acord amb l'article 129.1.c de la LUIB, per incomplir les reculades mínimes de 5 metres amb els veïns, i en aquesta situació les obres d'ampliació no són autoritzables, d'acord amb el mateix article 129.1 de la LUIB, per no estar previstes les obres d'ampliació com autoritzables pel planejament general i fora de les actuacions autoritzables com a mínim per la LUIB en situació d'inadequació.

—D'acord amb l'article 25.2 de la LUIB, la parcel·la no compleix la condició de solar, per no disposar dels serveis urbanístics bàsics, d'acord amb l'article 25.1.b de la LUIB, per tractar-se d'una parcel·la ubicada a l'àmbit de l'AA 1.8.II.a pendent del projecte de reparcel·lació i de les cessions corresponents, d'acord amb l'article 25.1.a de la LUIB, i per tenir pendents les cessions dels terrenys exigits pel planejament per destinar-los a vials públics, d'acord amb l'article 25.1.e, i no s'assoliria tal condició amb l'actuació prevista en el projecte presentat.

SEGON.- NOTIFICAR la present resolució a l'interessat perquè en prengui coneixement i tenguï els efectes pertinents, amb l'avertiment que aquest acord posa fi a la via administrativa i expressió dels recursos procedents, i adjuntar còpia dels informes tècnic i jurídic en què es basa l'acord.

Documents annexos:

- Annex 28. 3512_2022 IT - Desfavorable
- Annex 29. 2025 01 31 Inf Jur 3512-2022 rectificacio - DESF no condicio solar

20 - Expedient 3728/2022. Concessió de llicència d'obra.

Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment
------------------	---

Vist l'expedient de tramitació d'urbanisme núm. 3728/2022.

Sol·licitant: GLOBAL NANNA, SLU, amb CIF [REDACTED]

Representant: Víctor Beltrán Roca, amb NIF [REDACTED]

Objecte: construcció d'habitatge unifamiliar aïllat, piscina, obertura d'un nou tram de camí d'accés a l'habitatge dins la parcel·la, i tancament cinegètic de la parcel·la.

Emplaçament: [REDACTED] parròquia de Sant Jordi de ses Salines, finca registral núm. 16.359, TM de Sant Josep de sa Talaia.

Projecte: projecte bàsic amb registre d'entrada 2022-E-RE-3345 de 04.04.2022, i les modificacions amb registre d'entrada al Consell Insular d'Eivissa núm. 5920, de 10.03.2023 (trameses a l'Ajuntament mitjançant codi CSV) i a l'Ajuntament 2024-E-RE-15243, de 18.12.2024, en els termes de l'informe tècnic.





Tècnics redactors del projecte: Víctor Beltrán Roca (arquitecte), Salvador Roig Coll (enginyer agrònom) i Andrea Torres Ferrer (arqueòloga).

Pressupost d'execució material: 424.808,00 € (construcció) + 12.200,00 € (mesures d'integració paisatgística).

Qualificació de sòl NS: la parcel·la està classificada com a sòl no urbanitzable, en règim normal excedent.

Qualificació de sòl PTI: la parcel·la s'ubica en sòl rústic comú de règim general (SRC-SRG), en l'APR de vulnerabilitat d'aqüífers i en la unitat paisatgística A.

Vist l'informe tècnic núm. IT 26/24 de 7 de gener de 2025 emès pels Serveis Tècnics municipals.

Vist l'informe jurídic de 20 de gener de 2025 emès per la secretària municipal.

Vista la proposta de resolució PR/2025/506 de 6 / de febrer / 2025.

D'acord amb els informes tècnic i jurídic abans esmentats, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, ACORDA:

PRIMER.- CONCEDIR, basant-se en les dades anteriors, la **LLICÈNCIA D'OBRES** sol·licitada, amb les prescripcions següents que consten en els informes incorporats a l'expedient, a l'efecte de motivació, i dels quals s'acompanya còpia:

—S'han de complir les condicions imposades en l'autorització de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) de data 31.01.2023 (NRE 2023-E-RC-1579 de 06/02/2023).

—S'han de complir les condicions imposades en el Decret de Presidència núm. 2023000138, de data 06/03/2023, en relació amb la sol·licitud d'informe al Departament de Promoció Turística, Medi Rural i Marí, secció d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, del Consell Insular d'Eivissa (NRE 2023-E-RC-2686 de 10/03/2023).

—S'han de complir les condicions imposades en l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic (CIOTUPHA), acord 2023000235 adoptat a la sessió 6/2023, celebrada el dia 18 de setembre de 2023 (NRE 2023-E-RC-10558 de 13/10/2023).

—S'han de complir les condicions imposades en la resolució 2024000114, dictada el 18 de juliol de 2024, per la vicepresidenta segona de la CIOTUPHA, d'autorització del pla d'actuació arqueològica (NRE 2024-E-RC-7345 de 18/07/2024).

—S'ha de complir amb el que estableix el Pla hidrològic de les Illes Balears i adoptar les màximes precaucions en relació amb les substàncies contaminants durant l'execució de l'obra i s'ha d'aportar còpia de la declaració responsable per a la instal·lació de la nova fossa sèptica.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPKKFYAS9K252FZ
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 60 de 228





—La llicència no pot entendre's conclosa mentre no s'emeti certificat municipal de final d'obra i llicència de primera ocupació (CFO/LPO), per a la qual cosa és necessari, prèviament, presentar la documentació que correspon. Prèviament a l'emissió del CFO i LPO, ha de verificar-se el compliment de totes les mesures d'integració paisatgística i ambiental.

—D'acord amb l'art. 15 de la Llei 6/1997, de sòl rústic, **la promotora està obligada a inscriure la finca registral núm. 16.359 com a indivisible en el Registre de la Propietat i vinculada a l'habitatge projectat.**

—La llicència s'atorga llevat del dret de propietat i sens perjudici de terceres persones (art. 181 de la Llei 20/2006 municipal i de règim local de les Illes Balears).

—El començament de les obres requereix, en tot cas, comunicació a l'Ajuntament amb almenys deu dies d'antelació (art. 151.5 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, d'aquí endavant, LUIB).

—El sol·licitant, abans de retirar la llicència, ha d'haver aportat a l'Ajuntament els següents documents:

- Justificant d'haver abonat l'impost sobre construccions i instal·lacions que correspongui d'acord amb l'Ordenança fiscal reguladora de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres d'aquest Ajuntament.
- Nomenament del director d'obra, director de l'execució de l'obra i empresa constructora, de conformitat amb el que estableix la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació i, en el seu cas, nomenament de coordinador de seguretat i salut. Consta ja aportada l'assumpció de la direcció de l'obra (DO).

—Cartell anunciador

És obligatòria l'exhibició en el lloc de l'obra d'un cartell informatiu del títol habilitant de l'actuació, la identificació de la persona promotora i qualsevol altra dada que es fixi de forma reglamentària o en el pla general. La informació continguda en el cartell informatiu o de la còpia de la comunicació prèvia s'ha de poder llegir clarament durant l'execució de l'actuació.

D'acord amb l'Ordenança reguladora de la taxa sobre expedició de plaques i altres distintius anàlegs, ha d'abonar la quantitat de 15,03 € en concepte de pagament del cartell indicador de la llicència d'obra major que s'autoritza.

—Gestió de residus

D'acord amb l'Ordenança municipal de gestió de residus (BOIB núm. 74, de 24.05.2012), s'ha de dipositar una fiança de **275,54 €**, corresponent al 120% del cost de la gestió de residus, que puja a la quantitat de 229,62 €, per tal de garantir la gestió correcta dels residus d'obra generats.





—Termini d'execució

Termini per presentar el projecte d'execució ajustat al projecte bàsic: nou mesos des de la concessió de la llicència (art. 152.5 de la LUIB, amb la nova redacció donada pel Decret Llei 3/2024, de 24 de maig, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, BOIB núm. 71, de 28.05.2024). **La falta de presentació del projecte d'execució dins aquest termini és causa de caducitat de la llicència urbanística; l'òrgan municipal competent declara i acorda l'extinció dels efectes de la llicència, amb l'audiència prèvia de la persona titular.**

Termini per començar les obres: sis mesos comptadors des de la data de comunicació expressa de l'acte de validació del projecte d'execució o des del venciment del termini d'un mes des de la presentació del projecte d'execució (art. 3.5 de les Normes subsidiàries en relació amb els articles 154.2 i 152.6 de la LUIB).

Si l'òrgan municipal detecta, una vegada transcorregut el termini d'un mes, alteracions de les determinacions del projecte bàsic d'acord amb les quals es va atorgar la llicència, s'ordena la paralització immediata de les obres i la iniciació de l'expedient de modificació del projecte, excepte els supòsits previstos a l'article 156.2 de la LUIB.

Termini per acabar les obres: tres anys comptadors des de la data de comunicació expressa de l'acte de validació del projecte d'execució o des del venciment del termini d'un mes des de la presentació del projecte d'execució (arts. 154.2 i 152.6 de la LUIB).

Tots els terminis anteriors s'entenen sens perjudici del dret de les persones titulars de la llicència a obtenir una pròrroga de la meitat del termini tant per començar les obres com per acabar-les en els termes de l'article 154.3 de la LUIB i d'acord amb l'article 13 de l'Ordenança municipal reguladora del procediment d'atorgament de llicències urbanístiques (BOIB núm. 144, de 24 de setembre de 2011), i sens perjudici també del dret a obtenir una segona i darrera pròrroga del termini de finalització de les obres per la meitat del termini establert a la primera pròrroga si concorren les circumstàncies de l'article 154.4 de la LUIB i amb les condicions que s'hi estableixen.

SEGON.- APROVAR la liquidació de l'impost d'obres i construccions que s'adjunta en full a part i que puja a la quantitat de **16.142,70 €** (3,80% del pressupost de 424.808,00 €), que conté la forma i terminis per a l'ingrés de la liquidació tributària.

D'acord amb les Ordenances fiscals municipals reguladores de la taxa per atorgament de llicències urbanístiques (BOIB núm. 162, de 27.11.2014) i de l'ICIO (BOIB núm. 160, de 02.11.2014), les liquidacions girades de la taxa i l'impost tenen caràcter provisional. Per a l'expedició del certificat municipal de final d'obra, si el pressupost es veu alterat, ha de girar-se liquidació complementària per la diferència.

TERCER.- NOTIFICAR la present resolució a la interessada perquè en prengui coneixement i tenguí els efectes pertinents, amb l'avertiment que aquest acord posa fi a la via administrativa i expressió dels recursos procedents.





QUART.- EXPEDIR document de llicència.

Documents annexos:

- Annex 30. IT 2 25 CEPHEUS favorable
- Annex 31. Informe de Secretaria (Expt. 3728/22)

21 - Expedient 4595/2022. Concessió de llicència d'obra.	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient de tramitació d'urbanisme núm. 4595/2022.

Sol·licitant: RB NATURE CONSTRUCTION DESIGN FLOORS, SLU, amb CIF [REDACTED]

Representant: Carlos Rey de Viñas Harras, amb NIF [REDACTED]

Objecte: construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina i obertura d'un nou tram de camí d'accés a l'habitatge dins la parcel·la, i moviments de terres necessaris per a la intervenció arqueològica.

Emplaçament: [REDACTED] parròquia de Sant Agustí des Vedrà, TM de Sant Josep de sa Talaia.

Projecte: projecte bàsic amb els següents registres d'entrada: 2022-E-RE-4061 de 27.04.2022, i del Consell Insular d'Eivissa, núm. 5680 de 07.03.2023 i núm. 14.628 de 29.05.2023.

Tècnics redactors del projecte: Carlos Rey de Viñas Harras (arquitecte) i Fabio Torres Barrio (enginyer agrònom).

Pressupost d'execució material: 589.739,30 € (construcció) + 8.750,00 € (mesures d'integració paisatgística).

Qualificació de sòl NS: la parcel·la està classificada com a sòl no urbanitzable, de règim normal, excedent.

Qualificació de sòl PTI: la parcel·la s'ubica en sòl rústic comú, majoritàriament de règim general (SRC-SRG), on s'emplaça l'habitatge, amb una petita part de forestal (SRC-F), i en l'APR de vulnerabilitat d'aqüífers i d'incendis.

Vist l'informe tècnic núm. IT 41/24 de 18 de novembre de 2024 emès pels Serveis Tècnics municipals.

Vist l'informe jurídic de 13 de gener de 2025 emès per la secretària municipal.

Vista la proposta de resolució PR/2025/509 de 6 / de febrer / 2025.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPQKFFYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 63 de 228





D'acord amb els informes tècnic i jurídic abans esmentats, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, ACORDA:

PRIMER.- CONCEDIR, basant-se en les dades anteriors, la **LLICÈNCIA D'OBRES** sol·licitada, amb les prescripcions següents que consten en els informes incorporats a l'expedient, a l'efecte de motivació, i dels quals s'acompanya còpia:

—S'han de complir les condicions imposades en el Decret de Presidència núm. 2023000299 de data 25 d'abril de 2023 en relació amb la sol·licitud d'informe al Departament de Promoció Turística, Medi Rural i Marí del Consell Insular d'Eivissa (NRE 2023-E-RC-4499 de 04/05/2023).

—S'han de complir les condicions imposades en l'informe del Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl, de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat, de data 25 de maig de 2023 (NRE 2023-E-RC-5537 de 02/06/2023).

—S'han de complir les condicions imposades en l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic (CIOTUPHA), acord 2024000067 adoptat a la sessió 2/2024, celebrada el dia 14 de març de 2024 (NRE 2024-E-RE-11837 de 02/10/2024).

—S'han de complir les condicions imposades en la resolució de la Direcció General de Recursos Hídrics, de data 27 de setembre de 2024 (NRE 2024-E-RC-10154 de 03/10/2024).

—S'ha de complir amb el que estableix el Pla hidrològic de les Illes Balears i adoptar les màximes precaucions en relació amb les substàncies contaminants durant l'execució de l'obra, i s'ha d'aportar còpia de la declaració responsable per a la instal·lació de la nova fossa sèptica.

—S'ha d'eliminar la terrassa terraplenada que ocupa la zona de reculada de 10 m, a la zona nord-est de la construcció (són uns 3,50 m² de superfície en planta).

—La resolució de la CIOTUPHA inclou també referència a les conclusions d'un informe de Patrimoni que exigeix que els moviments de terra comptin amb un seguiment arqueològic. Atès que es tractaria d'una intervenció arqueològica preventiva, **la direcció de la intervenció arqueològica i la persona promotora han de complir les obligacions previstes a l'article 7 del Reglament insular d'Eivissa de supressió i reducció de càrregues administratives en matèries d'habitabilitat, urbanisme i patrimoni històric i de foment de les agroestades i de la comercialització d'estades turístiques a cases pageses, amb la modalitat de lloguer d'habitatge principal** (BOIB núm. 85, de 30 de juny de 2022, correcció d'errors en el BOIB núm. 89, de 9 de juliol de 2022), en relació amb el Decret 14/2011, de 25 de febrer.

—La llicència no pot entendre's conclosa mentre no s'emeti certificat municipal de final d'obra i llicència de primera ocupació (CFO/LPO), per a la qual cosa és necessari,





prèviament, presentar la documentació que correspongui. Prèviament a l'emissió del CFO i LPO, ha de verificar-se el compliment de totes les mesures d'integració paisatgística i ambiental.

—D'acord amb l'art. 15 de la Llei 6/1997, de sòl rústic, **la promotora està obligada a inscriure la finca registral núm. 4.698 com a indivisible en el Registre de la Propietat i vinculada a l'habitatge projectat.**

—La llicència s'atorga llevat del dret de propietat i sens perjudici de terceres persones (art. 181 de la Llei 20/2006 municipal i de règim local de les Illes Balears).

—El començament de les obres requereix, en tot cas, comunicació a l'Ajuntament amb almenys deu dies d'antelació (art. 151.5 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, d'aquí endavant, LUIB).

—El sol·licitant, abans de retirar la llicència, ha d'haver aportat a l'Ajuntament els següents documents:

- Justificant d'haver abonat l'impost sobre construccions i instal·lacions que correspongui, d'acord amb l'Ordenança fiscal reguladora de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres d'aquest Ajuntament.
- Nomenament del director d'obra, director de l'execució de l'obra i empresa constructora, de conformitat amb el que estableix la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació i, en el seu cas, nomenament de coordinador de seguretat i salut.

—Cartell anunciador

És obligatòria l'exhibició en el lloc de l'obra d'un cartell informatiu del títol habilitant de l'actuació, la identificació de la persona promotora i qualsevol altra dada que es fixi de forma reglamentària o en el pla general. La informació continguda en el cartell informatiu o de la còpia de la comunicació prèvia s'ha de poder llegir clarament durant l'execució de l'actuació.

D'acord amb l'Ordenança reguladora de la taxa sobre expedició de plaques i altres distintius anàlegs, ha d'abonar la quantitat de 15,03 € en concepte de pagament del cartell indicador de la llicència d'obra major que s'autoritza.

—Gestió de residus

D'acord amb l'Ordenança municipal de gestió de residus (BOIB núm. 74, de 24.05.2012), s'ha de dipositar una fiança de **12.229,82 €**, corresponent al 120% del cost de la gestió de residus, que puja a la quantitat de 10.191,52 €, per tal de garantir la gestió correcta dels residus d'obra generats.

—Termini d'execució

Termini per presentar el projecte d'execució ajustat al projecte bàsic: nou mesos des de la concessió de la llicència (art. 152.5 de la LUIB, amb la nova redacció donada pel Decret Llei





3/2024, de 24 de maig, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, BOIB núm. 71, de 28.05.2024). **La falta de presentació del projecte d'execució dins aquest termini és causa de caducitat de la llicència urbanística; l'òrgan municipal competent declara i acorda l'extinció dels efectes de la llicència, amb l'audiència prèvia de la persona titular.**

Termini per començar les obres: sis mesos comptadors des de la data de comunicació expressa de l'acte de validació del projecte d'execució o des del venciment del termini d'un mes des de la presentació del projecte d'execució (art. 3.5 de les Normes subsidiàries en relació amb els articles 154.2 i 152.6 de la LUIB).

Si l'òrgan municipal detecta, una vegada transcorregut el termini d'un mes, alteracions de les determinacions del projecte bàsic d'acord amb les quals es va atorgar la llicència, s'ordena la paralització immediata de les obres i la iniciació de l'expedient de modificació del projecte, excepte els supòsits previstos a l'article 156.2 de la LUIB.

Termini per acabar les obres: tres anys comptadors des de la data de comunicació expressa de l'acte de validació del projecte d'execució o des del venciment del termini d'un mes des de la presentació del projecte d'execució (arts. 154.2 i 152.6 de la LUIB).

Tots els terminis anteriors s'entenen sens perjudici del dret de les persones titulars de la llicència a obtenir una pròrroga de la meitat del termini tant per començar les obres com per acabar-les en els termes de l'article 154.3 de la LUIB i d'acord amb l'article 13 de l'Ordenança municipal reguladora del procediment d'atorgament de llicències urbanístiques (BOIB núm. 144, de 24 de setembre de 2011), i sens perjudici també del dret a obtenir una segona i darrera pròrroga del termini de finalització de les obres per la meitat del termini establert a la primera pròrroga si concorren les circumstàncies de l'article 154.4 de la LUIB i amb les condicions que s'hi estableixen.

SEGON.- APROVAR la liquidació de l'impost d'obres i construccions que s'adjunta en full a part i que puja a la quantitat de **22.410,09 €** (3,80% del pressupost de 589.739,30 €), que conté la forma i terminis per a l'ingrés de la liquidació tributària.

D'acord amb les Ordenances fiscals municipals reguladores de la taxa per atorgament de llicències urbanístiques (BOIB núm. 162, de 27.11.2014) i de l'ICIO (BOIB núm. 160, de 02.11.2014), les liquidacions girades de la taxa i l'impost tenen caràcter provisional. Per a l'expedició del certificat municipal de final d'obra, si el pressupost es veu alterat, ha de girar-se liquidació complementària per la diferència.

TERCER.- NOTIFICAR la present resolució a la interessada perquè en prengui coneixement i tengui els efectes pertinents, amb l'avertiment que aquest acord posa fi a la via administrativa i expressió dels recursos procedents.

QUART.- EXPEDIR document de llicència.

Documents annexos:





- Annex 32. IT 41 24 RB Nature Construction Design Floors favorable
- Annex 33. Informe de Secretaria (Expt. 4595/22)

22 - Expedient 4978/2022. Concessió de llicència d'obra.

Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient de tramitació d'urbanisme núm. 4978/2022.

Sol·licitant: RAMÓN CASALS LAMARCA, amb NIF [REDACTED]

Representants: Antonio i María Eugenia Martínez Moral, amb NIF [REDACTED] i [REDACTED] respectivament.

Objecte: construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina, i execució d'obres de dotació d'infraestructures per a la completió.

Emplaçament: [REDACTED] parròquia de Sant Agustí des Vedrà, TM de Sant Josep de sa Talaia.

Referència cadastral: 0035604CD5103N0001UB

Projecte: projecte bàsic amb registre d'entrada núm. 2022-E-RE-8007 de 04/08/2022, i documentació complementària amb registre d'entrada núm. 2024-E-RE-13025 de 28/10/2024.

Tècnics redactors del projecte: Antonio i María Eugenia Martínez Moral (arquitectes).

Pressupost d'execució material: 254.890,70 € (construcció) + 10.489,56€ (dotació d'infraestructures).

Qualificació de sòl NS: la parcel·la s'ubica a sòl urbà, amb qualificació UA3.

Vist l'informe tècnic de 18 de desembre de 2024 emès pels Serveis Tècnics municipals.

Vist l'informe jurídic del 22 de gener de 2025 emès per la secretària municipal.

Vista la proposta de resolució PR/2025/491 de 6 / de febrer / 2025.

D'acord amb els informes tècnic i jurídic abans esmentats, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, ACORDA:

PRIMER.- CONCEDIR, basant-se en les dades anteriors, la **LLICÈNCIA D'OBRES** sol·licitada, i amb les prescripcions següents que consten en els informes incorporats a l'expedient, a l'efecte de motivació, i dels quals s'acompanya còpia:

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPQKXYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 67 de 228





—L'execució de les obres de compleció de la urbanització previstes a la documentació complementària presentada amb registre d'entrada núm. 2024-E-RE-13025 és condició per atorgar la llicència de primera ocupació de l'edificació.

—En el projecte d'execució que desenvolupi el projecte bàsic s'ha de poder verificar que la pèrgola projectada compleix el punt 5 de la instrucció 3a del PTIE, i també s'ha de justificar el compliment de l'Ordenança municipal per a l'estalvi d'aigua, publicada en el BOIB núm. 128, de 8 d'octubre de 2016.

—La llicència no pot entendre's conclosa mentre no s'emeti certificat municipal de final d'obra i llicència de primera ocupació, per a la qual cosa és necessari, prèviament, presentar la documentació que correspongui.

—D'acord amb l'art. 160 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, d'aquí endavant LUIB, **el promotor està obligat a inscriure la totalitat de la superfície de la finca registral 8.285 com a indivisible en el Registre de la Propietat**, d'acord amb la parcel·la mínima del planejament aplicable.

—La llicència s'atorga llevat del dret de propietat i sens perjudici de terceres persones (art. 181 de la Llei 20/2006 municipal i de règim local de les Illes Balears).

—El començament de les obres requereix, en tot cas, comunicació a l'Ajuntament amb almenys deu dies d'antelació (art. 151.5 de la LUIB).

—El sol·licitant, abans de retirar la llicència, ha d'haver aportat a l'Ajuntament els següents documents:

- Justificant d'haver abonat l'impost sobre construccions i instal·lacions que correspongui, d'acord amb l'Ordenança fiscal reguladora de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres d'aquest Ajuntament.

- Nomenament del director d'obra, director de l'execució de l'obra i empresa constructora, de conformitat amb el que estableix la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació i, en el seu cas, nomenament de coordinador de seguretat i salut.

—Cartell anunciador

És obligatòria l'exhibició en el lloc de l'obra d'un cartell informatiu del títol habilitant de l'actuació, la identificació de la persona promotora i qualsevol altra dada que es fixi de forma reglamentària o en el pla general. La informació continguda en el cartell informatiu o de la còpia de la comunicació prèvia s'ha de poder llegir clarament durant l'execució de l'actuació.

D'acord amb l'Ordenança reguladora de la taxa sobre expedició de plaques i altres distintius anàlegs, ha d'abonar la quantitat de 15,03 € en concepte de pagament del cartell indicador de la llicència d'obra major que s'autoritza.

—Gestió de residus





D'acord amb l'Ordenança municipal de gestió de residus (BOIB núm. 74, de 24.05.2012), s'ha de dipositar una fiança de **191,29 €**, corresponent al 120% del cost de la gestió de residus, que puja a la quantitat de 159,41 €, per tal de garantir la gestió correcta dels residus d'obra generats.

—Termini d'execució

Termini per presentar el projecte d'execució ajustat al projecte bàsic: nou mesos des de la concessió de la llicència (art. 152.5 de la LUIB, amb la nova redacció donada pel Decret Llei 3/2024, de 24 de maig, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, BOIB núm. 71, de 28.05.2024). **La falta de presentació del projecte d'execució dins aquest termini és causa de caducitat de la llicència urbanística; l'òrgan municipal competent declara i acorda l'extinció dels efectes de la llicència, amb l'audiència prèvia de la persona titular.**

Termini per començar les obres: sis mesos comptadors des de la data de comunicació expressa de l'acte de validació del projecte d'execució o des del venciment del termini d'un mes des de la presentació del projecte d'execució (art. 3.5 de les Normes subsidiàries en relació amb els articles 154.2 i 152.6 de la LUIB).

Si l'òrgan municipal detecta, una vegada transcorregut el termini d'un mes, alteracions de les determinacions del projecte bàsic d'acord amb les quals es va atorgar la llicència, s'ordena la paralització immediata de les obres i la iniciació de l'expedient de modificació del projecte, excepte els supòsits previstos a l'article 156.2 de la LUIB.

Termini per acabar les obres: tres anys comptadors des de la data de comunicació expressa de l'acte de validació del projecte d'execució o des del venciment del termini d'un mes des de la presentació del projecte d'execució (arts. 154.2 i 152.6 de la LUIB).

Tots els terminis anteriors s'entenen sens perjudici del dret de les persones titulars de la llicència a obtenir una pròrroga de la meitat del termini tant per començar les obres com per acabar-les en els termes de l'article 154.3 de la LUIB i d'acord amb el procediment de l'article 13 de l'Ordenança municipal reguladora del procediment d'atorgament de llicències urbanístiques (BOIB núm. 144, de 24 de setembre de 2011), i sens perjudici també del dret a obtenir una segona i darrera pròrroga del termini de finalització de les obres per la meitat del termini establert a la primera pròrroga si concorren les circumstàncies de l'article 154.4 de la LUIB i amb les condicions que s'hi estableixen.

SEGON.- APROVAR la liquidació de l'impost d'obres i construccions que s'adjunta en full a part i que puja a la quantitat de **10.084,45 €** (3,80% del pressupost de 265.380,26 €), que conté la forma i terminis per a l'ingrés de la liquidació tributària.

D'acord amb les Ordenances fiscals municipals reguladores de la taxa per atorgament de llicències urbanístiques (BOIB núm. 162, de 27.11.2014) i de l'ICIO (BOIB núm. 160, de 02.11.2014), les liquidacions girades de la taxa i l'impost tenen caràcter provisional. Per a l'expedició del certificat municipal de final d'obra, si el pressupost es veu alterat, ha de girar-se liquidació complementària per la diferència.





TERCER.- NOTIFICAR la present resolució a l'interessat perquè en prengui coneixement i tengui els efectes pertinents, amb l'avertiment que aquest acord posa fi a la via administrativa i expressió dels recursos procedents.

QUART.- EXPEDIR document de llicència.

Documents annexos:

- Annex 34. 4978_2022 IT - Favorable
- Annex 35. Informe de Secretaria (Expt. 4978/22)

23 - Expedient 5822/2022. Sol·licitud de llicència d'obra major en sòl urbà.

Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment
------------------	---

Vist l'expedient de tramitació d'urbanisme núm. 5822/2022.

Sol·licitant: VILLAS TARIDA, SL, amb CIF [REDACTED]

Representant: Julio Francisco Martínez Marín, amb NIF [REDACTED]

Objecte: construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina.

Emplaçament: [REDACTED] Cala Tarida, TM de Sant Josep de sa Talaia.

Referència cadastral: 7919704CD4181N0001EY.

Projecte: projecte bàsic amb registre d'entrada núm. 2024-E-RE-10872 de 12/09/2024.

Tècnic redactor del projecte: Julio Francisco Martínez Marín (arquitecte).

Pressupost d'execució material: 572.897,36 €.

Qualificació de sòl NS: l'actuació s'ubica a sòl apte per urbanitzar, sector 4.21, que disposa de pla parcial i projecte de compensació aprovats definitivament, projecte d'urbanització aprovat, i ratificació de l'acta de recepció de les obres d'urbanització del sector 4.21. Segons el pla parcial, la parcel·la està qualificada com a unifamiliar de grau 1r, en el polígon I, illa 1.1.

Vist l'informe tècnic de 28 d'octubre de 2024 emès pels Serveis Tècnics municipals.

Vist l'informe jurídic del 22 de gener de 2025 emès per la secretària municipal.

Vista la proposta de resolució PR/2025/492 de 6 / de febrer / 2025.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPQKXYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 70 de 228





D'acord amb els informes tècnic i jurídic abans esmentats, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, ACORDA:

PRIMER.- CONCEDIR, basant-se en les dades anteriors, la **LLICÈNCIA D'OBRES** sol·licitada, i amb les prescripcions següents que consten en els informes incorporats a l'expedient, a l'efecte de motivació, i dels quals s'acompanya còpia:

—En el projecte d'execució que desenvolupi el projecte bàsic s'ha de justificar el compliment de l'Ordenança municipal per a l'estalvi d'aigua, publicada en el BOIB núm. 128, de 8 d'octubre de 2016.

—El projecte d'execució ha de preveure l'enjardinament del 50% de l'espai lliure de parcel·la, amb total reposició amb idèntica espècie de l'arbrat talat.

—La llicència no pot entendre's conclosa mentre no s'emeti certificat municipal de final d'obra i llicència de primera ocupació, per a la qual cosa és necessari, prèviament, presentar la documentació que correspongui.

—D'acord amb l'art. 160 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, d'aquí endavant LUIB, **el promotor està obligat a inscriure 1.000 m2 de la superfície de la finca registral 34.929 com a indivisible en el Registre de la Propietat**, d'acord amb la parcel·la mínima del planejament aplicable.

—La llicència s'atorga llevat del dret de propietat i sens perjudici de terceres persones (art. 181 de la Llei 20/2006 municipal i de règim local de les Illes Balears).

—El començament de les obres requereix, en tot cas, comunicació a l'Ajuntament amb almenys deu dies d'antelació (art. 151.5 de la LUIB).

—El sol·licitant, abans de retirar la llicència, ha d'haver aportat a l'Ajuntament els següents documents:

- Justificant d'haver abonat l'impost sobre construccions i instal·lacions que correspongui d'acord amb l'Ordenança fiscal reguladora de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres d'aquest Ajuntament.
- Nomenament del director d'obra, director de l'execució de l'obra i empresa constructora, de conformitat amb el que estableix la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació i, en el seu cas, nomenament de coordinador de seguretat i salut.

—Cartell anunciador

És obligatòria l'exhibició en el lloc de l'obra d'un cartell informatiu del títol habilitant de l'actuació, la identificació de la persona promotora i qualsevol altra dada que es fixi de forma reglamentària o en el pla general. La informació continguda en el cartell informatiu o de la còpia de la comunicació prèvia s'ha de poder llegir clarament durant l'execució de l'actuació.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 71 de 228





D'acord amb l'Ordenança reguladora de la taxa sobre expedició de plaques i altres distintius anàlegs, ha d'abonar la quantitat de 15,03 € en concepte de pagament del cartell indicador de la llicència d'obra major que s'autoritza.

—Gestió de residus

D'acord amb l'Ordenança municipal de gestió de residus (BOIB núm. 74, de 24.05.2012), s'ha de dipositar una fiança de **21.510,85 €**, corresponent al 120% del cost de la gestió de residus, que puja a la quantitat de 17.925,71 €, per tal de garantir la gestió correcta dels residus d'obra generats.

—Termini d'execució

Termini per presentar el projecte d'execució ajustat al projecte bàsic: nou mesos des de la concessió de la llicència (art. 152.5 de la LUIB, amb la nova redacció donada pel Decret llei 3/2024, de 24 de maig, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, BOIB núm. 71, de 28.05.2024). **La falta de presentació del projecte d'execució dins aquest termini és causa de caducitat de la llicència urbanística; l'òrgan municipal competent declara i acorda l'extinció dels efectes de la llicència, amb l'audiència prèvia de la persona titular.**

Termini per començar les obres: sis mesos comptadors des de la data de comunicació expressa de l'acte de validació del projecte d'execució o des del venciment del termini d'un mes des de la presentació del projecte d'execució (art. 3.5 de les Normes subsidiàries en relació amb els articles 154.2 i 152.6 de la LUIB).

Si l'òrgan municipal detecta, una vegada transcorregut el termini d'un mes, alteracions de les determinacions del projecte bàsic d'acord amb les quals es va atorgar la llicència, s'ordena la paralització immediata de les obres i la iniciació de l'expedient de modificació del projecte, excepte els supòsits previstos a l'article 156.2 de la LUIB.

Termini per acabar les obres: tres anys comptadors des de la data de comunicació expressa de l'acte de validació del projecte d'execució o des del venciment del termini d'un mes des de la presentació del projecte d'execució (arts. 154.2 i 152.6 de la LUIB).

Tots els terminis anteriors s'entenen sens perjudici del dret de les persones titulars de la llicència a obtenir una pròrroga de la meitat del termini tant per començar les obres com per acabar-les en els termes de l'article 154.3 de la LUIB i d'acord amb el procediment de l'article 13 de l'Ordenança municipal reguladora del procediment d'atorgament de llicències urbanístiques (BOIB núm. 144, de 24 de setembre de 2011), i sens perjudici també del dret a obtenir una segona i darrera pròrroga del termini de finalització de les obres per la meitat del termini establert a la primera pròrroga si concorren les circumstàncies de l'article 154.4 de la LUIB i amb les condicions que s'hi estableixen.

SEGON.- APROVAR la liquidació de l'impost d'obres i construccions que s'adjunta en full a part i que puja a la quantitat de **21.770,010 €** (3,80% del pressupost de 572.897,36 €), que conté la forma i terminis per a l'ingrés de la liquidació tributària.





D'acord amb les Ordenances fiscals municipals reguladores de la taxa per atorgament de llicències urbanístiques (BOIB núm. 162, de 27.11.2014) i de l'ICIO (BOIB núm. 160, de 02.11.2014), les liquidacions girades de la taxa i l'impost tenen caràcter provisional. Per a l'expedició del certificat municipal de final d'obra, si el pressupost es veu alterat, ha de girar-se liquidació complementària per la diferència.

TERCER.- NOTIFICAR la present resolució a la interessada perquè en prengui coneixement i tengui els efectes pertinents, amb l'avertiment que aquest acord posa fi a la via administrativa i expressió dels recursos procedents.

QUART.- EXPEDIR document de llicència.

Documents annexos:

- Annex 36. 5822_2022 IT - favorable
- Annex 37. Informe de Secretaria (Expt. 5822/22)

24 - Expedient 10097/2022. Sol·licitud de llicència d'obra.

Desfavorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment
---------------------	---

Vist l'expedient de tramitació d'urbanisme 10097/2022.

Sol·licitant: SHANGAI ANAHO, SL, amb CIF [REDACTED]

Representant: Álvaro González de la Fuente, amb NIF [REDACTED]

Objecte: construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina.

Emplaçament: [REDACTED] parròquia de Sant Agustí des Vedrà, TM de Sant Josep de sa Talaia.

Referència cadastral: 7038906CD4173N0001TD.

Projecte: projecte bàsic i d'execució amb visat del COAIB 13/01740/24 de 28.10.2024.

Tècnics: Ignacio Vicens Hualde i José Antonio Ramos Abengoza (arquitectes).

Qualificació de sòl NS: l'actuació s'ubica a sòl apte per urbanitzar, sector 4.33, que disposa de pla parcial i projecte d'urbanització aprovats definitivament, i projecte de compensació aprovat.

Vist l'informe tècnic emès l'11 de novembre de 2024 pels Serveis Tècnics municipals.

Vist l'informe jurídic de 30 de gener de 2025.

Vista la proposta de resolució PR/2025/497 de 6 / de febrer / 2025.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPQKFFYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 73 de 228





D'acord amb els informes tècnic i jurídic abans esmentats, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, ACORDA:

PRIMER.- DENEGAR la sol·licitud de llicència d'obres per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, a situar en el [REDACTED] parròquia de Sant Agustí des Vedrà, TM de Sant Josep de sa Talaia, amb referència cadastral 7038906CD4173N0001TD, presentada pel Sr. Álvaro González de la Fuente, en representació de la mercantil **SHANGAI ANAHO, SL**, perquè l'informe tècnic municipal emès en data 11 de novembre de 2024 **és desfavorable, i sens perjudici de la resta de deficiències citades a l'apartat 3r de l'informe tècnic, la parcel·la no compleix la condició de solar i no es considera que es compleixin les condicions per autoritzar de manera excepcional i motivada la llicència d'edificació i urbanització d'acord amb l'article 25.2 de la LUIB.**

SEGON.- NOTIFICAR la present resolució a la interessada perquè en prengui coneixement i tenguí els efectes pertinents, amb l'avertiment que aquest acord posa fi a la via administrativa i expressió dels recursos procedents, i adjuntar còpia dels informes tècnic i jurídic en què es basa l'acord.

Documents annexos:

- Annex 38. 10097_2022 IT - desfavorable
- Annex 39. 2025 01 28 Inf jurí - 10097-2022 - desf no solar

25 - Expedient 13500/2022. Concessió de llicència d'obra.

Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient de tramitació d'urbanisme núm. 13500/2022.

Sol·licitant: PROYECTOS IBIZA DESIGNS, SLU, amb CIF [REDACTED]

Representant: Renata Fiorenza Otero, amb NIF [REDACTED]

Objecte: construcció d'habitatge unifamiliar aïllat, piscina, aljub, cisterna, diverses terrasses, pèrgoles, paviments i altres modificacions de l'entorn exterior i obertura d'un nou tram de camí d'accés a l'habitatge.

Emplaçament: [REDACTED] TM de Sant Josep de sa Talaia.

Referència cadastral: 07048A011001040000DX.

Projecte: projecte bàsic amb els següents registres d'entrada: 2022-E-RE-12059 de 01.12.2022 y 2024-E-RE-7219 de 07.06.2024, en els termes de l'informe tècnic.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPQKXYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 74 de 228





Tècnics redactors del projecte: Renata Fiorenza Otero (arquitecta) i Carlos Hernández Jiménez (enginyer agrònom).

Pressupost d'execució material: 790.500,00 € (construcció) + 3.500,00 € /anuals (mesures d'integració paisatgística).

Qualificació de sòl NS: l'actuació es projecta en sòl no urbanitzable excedent-agrícola i especialment protegit forestal.

Qualificació de sòl PTI: la parcel·la es situa parcialment en zona 2, es situa en sòl rústic comú de règim general (SRC-SRG), i en sòl rústic comú forestal (SRC-F), l'habitatge es situa en SRC-SRG, en unitat paisatgística A. La finca també es troba afectada íntegrament per l'APR de vulnerabilitat d'aqüífers i d'incendis, i una part per la zona de policia d'aigües.

Vist l'informe tècnic núm. IT 32/2024 de 4 de novembre de 2024 emès pels Serveis Tècnics municipals.

Vist l'informe jurídic de 13 de gener de 2025 emès per la secretària municipal.

Vista la proposta de resolució PR/2025/505 de 6 / de febrer / 2025.

D'acord amb els informes tècnic i jurídic abans esmentats, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, ACORDA:

PRIMER.- CONCEDIR, basant-se en les dades anteriors, la **LLICÈNCIA D'OBRES** sol·licitada, amb les prescripcions següents que consten en els informes incorporats a l'expedient, a l'efecte de motivació, i dels quals s'acompanya còpia:

—S'han de complir les condicions imposades en el Decret de Presidència núm. 2023000875 de data 06/11/2023 en relació amb la sol·licitud d'informe al Departament de Promoció Turística, Medi Rural i Marí del Consell Insular d'Eivissa (NRE 2023-E-RC-12680 de 30/11/2023).

—S'han de complir les condicions imposades en l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic (CIOTUPHA), acord 2024000056 adoptat a la sessió 2/2024, celebrada el dia 14 de març de 2024 (NRE 2024-E-RE-6189 de 16/05/2024).

—Els entramats de tipus pèrgola han de complir la proporció que s'estableix a la instrucció 4 del PTIE sobre còmputos.

—Actualment hi ha a la finca tancaments contraris a la normativa. Han d'eliminar-se o substituir-se per tancaments que compleixin els preceptes de la norma 20 del PTIE.

—La fusteria exterior ha de ser de fusta o metàl·lica de tipologia idèntica a la tradicional i acabada en els colors típics de la zona en què es situï. Les proteccions i baranes de terrasses han de ser de fàbrica massissa, fusta o metàl·liques de disseny senzill i similar als tradicionals.





—Atès que hi ha paràmetres urbanístics que es troben en el límit del que és permès (edificabilitat, etc.), qualsevol modificació d'augment de les mesures, dimensions, superfícies i/o usos de l'edificació i de la piscina en general (o, especialment, dels usos i dimensions de la planta soterrani) actualment es trobaria prohibida i NO seria susceptible de ser autoritzada.

—S'ha de complir amb el que s'estableix en el Pla hidrològic de les Illes Balears i adoptar les màximes precaucions en relació amb les substàncies contaminants durant l'execució de l'obra i s'ha d'aportar còpia de la declaració responsable per a la instal·lació de la nova fossa.

—La llicència no pot entendre's conclosa mentre no s'emeti certificat municipal de final d'obra i llicència de primera ocupació (CFO/LPO), per a la qual cosa és necessari, prèviament, presentar la documentació que correspongui. Prèviament a l'emissió del CFO i LPO, ha de verificar-se el compliment de totes les mesures d'integració paisatgística i ambiental.

—D'acord amb l'art. 15 de la Llei 6/1997, de sòl rústic, **la promotora està obligada a inscriure la finca registral núm. 4.621N com a indivisible en el Registre de la Propietat i vinculada a l'habitatge projectat.**

—La llicència s'atorga llevat del dret de propietat i sens perjudici de terceres persones (art. 181 de la Llei 20/2006 municipal i de règim local de les Illes Balears).

—El començament de les obres requereix, en tot cas, comunicació a l'Ajuntament amb almenys deu dies d'antelació (art. 151.5 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, d'aquí endavant, LUIB).

—El sol·licitant, abans de retirar la llicència, ha d'haver aportat a l'Ajuntament els següents documents:

- Justificant d'haver abonat l'impost sobre construccions i instal·lacions que correspongui, d'acord amb l'Ordenança fiscal reguladora de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres d'aquest Ajuntament.
- Nomenament del director d'obra, director de l'execució de l'obra i empresa constructora, de conformitat amb el que estableix la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació i, en el seu cas, nomenament de coordinador de seguretat i salut.

—Cartell anunciador

És obligatòria l'exhibició en el lloc de l'obra d'un cartell informatiu del títol habilitant de l'actuació, la identificació de la persona promotora i qualsevol altra dada que es fixi de forma reglamentària o en el pla general. La informació continguda en el cartell informatiu o de la còpia de la comunicació prèvia s'ha de poder llegir clarament durant l'execució de l'actuació.





D'acord amb l'Ordenança reguladora de la taxa sobre expedició de plaques i altres distintius anàlegs, ha d'abonar la quantitat de 15,03 € en concepte de pagament del cartell indicador de la llicència d'obra major que s'autoritza.

—Gestió de residus

D'acord amb l'Ordenança municipal de gestió de residus (BOIB núm. 74, de 24.05.2012), s'ha de dipositar una fiança de **1.049,54 €**, corresponent al 120% del cost de la gestió de residus, que puja a la quantitat de 874,62 €, per tal de garantir la gestió correcta dels residus d'obra generats.

—Termini d'execució

Termini per presentar el projecte d'execució ajustat al projecte bàsic: nou mesos des de la concessió de la llicència (art. 152.5 de la LUIB, amb la nova redacció donada pel Decret llei 3/2024, de 24 de maig, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, BOIB núm. 71, de 28.05.2024). **La falta de presentació del projecte d'execució dins aquest termini és causa de caducitat de la llicència urbanística; l'òrgan municipal competent declara i acorda l'extinció dels efectes de la llicència, amb l'audiència prèvia de la persona titular.**

Termini per començar les obres: sis mesos comptadors des de la data de comunicació expressa de l'acte de validació del projecte d'execució o des del venciment del termini d'un mes des de la presentació del projecte d'execució (art. 3.5 de les Normes subsidiàries en relació amb els articles 154.2 i 152.6 de la LUIB).

Si l'òrgan municipal detecta, una vegada transcorregut el termini d'un mes, alteracions de les determinacions del projecte bàsic d'acord amb les quals es va atorgar la llicència, s'ordena la paralització immediata de les obres i la iniciació de l'expedient de modificació del projecte, excepte els supòsits previstos a l'article 156.2 de la LUIB.

Termini per acabar les obres: tres anys comptadors des de la data de comunicació expressa de l'acte de validació del projecte d'execució o des del venciment del termini d'un mes des de la presentació del projecte d'execució (arts. 154.2 i 152.6 de la LUIB).

Tots els terminis anteriors s'entenen sens perjudici del dret de les persones titulars de la llicència a obtenir una pròrroga de la meitat del termini tant per començar les obres com per acabar-les en els termes de l'article 154.3 de la LUIB i d'acord amb l'article 13 de l'Ordenança municipal reguladora del procediment d'atorgament de llicències urbanístiques (BOIB núm. 144, de 24 de setembre de 2011), i sens perjudici també del dret a obtenir una segona i darrera pròrroga del termini de finalització de les obres per la meitat del termini establert a la primera pròrroga si concorren les circumstàncies de l'article 154.4 de la LUIB i amb les condicions que s'hi estableixen.

SEGON.- APROVAR la liquidació de l'impost d'obres i construccions que s'adjunta en full a part i que puja a la quantitat de **30.039,00 €** (3,80% del pressupost de 790.500,00 €), que conté la forma i terminis per a l'ingrés de la liquidació tributària.





D'acord amb les Ordenances fiscals municipals reguladores de la taxa per atorgament de llicències urbanístiques (BOIB núm. 162, de 27.11.2014) i de l'ICIO (BOIB núm. 160, de 02.11.2014), les liquidacions girades de la taxa i l'impost tenen caràcter provisional. Per a l'expedició del certificat municipal de final d'obra, si el pressupost es veu alterat, ha de girar-se liquidació complementària per la diferència.

TERCER.- NOTIFICAR la present resolució a la interessada perquè en prengui coneixement i tengui els efectes pertinents, amb l'avertiment que aquest acord posa fi a la via administrativa i expressió dels recursos procedents.

QUART.- EXPEDIR document de llicència.

Documents annexos:

- Annex 40. IT 32 24 PROYECTOS IBIZA DESIGNS SLU
- Annex 41. Informe de Secretaria (Expt. 13500/22)

26 - Despatx d'altres assumptes.

En aquest punt no es va tractar cap assumpte.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025





ÍNDIX D'ANNEXOS ACTA CJGL/2025/1

A) PART RESOLUTIVA

1. Expedient 3171/2018. Concessió de llicència d'obra.
 - Annex 1. IT 31 24 MARC PROPERTIES CB favorable
 - Annex 2. Informe de Secretaria (Expt. 3171/18)
2. Expedient 7995/2018. Concessió de llicència d'obra.
 - Annex 3. IT 3 25 PINOS MAR Y ALTO favorable
 - Annex 4. Informe de Secretaria (Expt. 7995/18)
3. Expedient 10116/2019. Concessió de llicència d'obra.
 - Annex 5. INFTEC 061E23_TH_FAVORABLE
 - Annex 6. INFORME TÈCNIC - PROJECTE ACTIVITATS (LLICÈNCIA URBANÍSTICA - HOTEL APTS BONAIRE)
 - Annex 7. 2025 01 28 Infor jur FAVORABLE reforma edifici turistic - 10116-2019
4. Expedient 2713/2020. Sol·licitud de llicència d'obra.
 - Annex 8. 2713_2020 IT - desfavorable
 - Annex 9. 2025 01 31 Inf Jur 2713-2020 - DESF no façana minima
5. Expedient 3514/2020. Concessió de llicència d'obra.
 - Annex 10. IT 48 24 Sandra Marí Turigas
 - Annex 11. Informe de Secretaria (Expt. 3514/20)
6. Expedient 5899/2020. Concessió de llicència d'obra.
 - Annex 12. 5899_2020 IT - favorable
 - Annex 13. Informe Secretaria (Expt. 5899/20)
7. Expedient 10643/2020. Concessió de llicència d'obra.
 - Annex 14. IT 25 24 Marina Bonet Mas
 - Annex 15. Informe Secretaria Expt. 10643/20

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025





8. Expedient 3136/2021. Sol·licitud de llicència d'obra.
 - Annex 16. IT 19 24 Sadelcoimmo desfavorable
 - Annex 17. 2025 01 31 Inf Jur - 3136 - 2023 - DESF legalizació
9. Expedient 6706/2021. Concessió de llicència d'obra.
 - Annex 18. IT 5 24 rústic STÉPHAN MAURICE MORGAN
 - Annex 19. Informe de Secretaria (Expt. 6706/21)
10. Expedient 9014/2021. Sol·licitud de llicència d'obra.
 - Annex 20. 9014_2021 IT - desfavorable
 - Annex 21. 2024 10 15 Inf jur DESF 4 habitatges no solar - 9014-2021
11. Expedient 12927/2021. Concessió de llicència d'obra.
 - Annex 22. IT 1 25 Juan Marí Bueno
 - Annex 23. Informe de Secretaria (Expt. 12927/21)
12. Expedient 1155/2022. Sol·licitud de llicència d'obra.
 - Annex 24. 1155_2022 IT - desfavorable
 - Annex 25. 2025 01 31 Inf Jur 1155-2022 - DESF no solar no recep Sector 4 33
13. Expedient 1947/2022. Concessió de llicència d'obra.
 - Annex 26. 1947_2022 IT - Favorable
 - Annex 27. Informe de Secretaria (Expt. 1947/22)
14. Expedient 3512/2022. Sol·licitud de llicència d'obra.
 - Annex 28. 3512_2022 IT - Desfavorable
 - Annex 29. 2025 01 31 Inf Jur 3512-2022 rectificacio - DESF no condicio solar
15. Expedient 3728/2022. Concessió de llicència d'obra.
 - Annex 30. IT 2 25 CEPHEUS favorable
 - Annex 31. Informe de Secretaria (Expt. 3728/22)





16. Expedient 4595/2022. Concessió de llicència d'obra.

- Annex 32. IT 41 24 RB Nature Construction Design Floors favorable

- Annex 33. Informe de Secretaria (Expt. 4595/22)

17. Expedient 4978/2022. Concessió de llicència d'obra.

- Annex 34. 4978_2022 IT - Favorable

- Annex 35. Informe de Secretaria (Expt. 4978/22)

18. Expedient 5822/2022. Sol·licitud de llicència d'obra major en sòl urbà.

- Annex 36. 5822_2022 IT - favorable

- Annex 37. Informe de Secretaria (Expt. 5822/22)

19. Expedient 10097/2022. Sol·licitud de llicència d'obra.

- Annex 38. 10097_2022 IT - desfavorable

- Annex 39. 2025 01 28 Inf jurí - 10097-2022 - desf no solar

20. Expedient 13500/2022. Concessió de llicència d'obra.

- Annex 40. IT 32 24 PROYECTOS IBIZA DESIGNS SLU

- Annex 41. Informe de Secretaria (Expt. 13500/22)

B) ASSUMPTES URGENTS

C) DESPATX D'ALTRES ASSUMPTES

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanismo

NÚM. DE EXPEDIENTE: 3171/2018

INFORME TÉCNICO

En relación con la solicitud de licencia urbanística para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina, situada en la zona de Cas Marín, Polígono 34, Parcela 20, T.M. de Sant Josep de Sa Talaia, con referencia catastral 07048A034000200000DK, según instancia y documentación presentadas por D. Isaac Carreras Marín, en representación de Marc Properties CB, incorporadas al expediente núm. 3171/2018 (OB-17/00187).

I.- Antecedentes:

1. Con fecha de 30/11/2017 y registro de entrada NRE-18190/17, se presenta ante este Ayuntamiento solicitud de licencia para la construcción de una vivienda unifamiliar con piscina en suelo rústico.
2. Por estar la vivienda proyectada dentro de la envolvente de servidumbre que marca la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), así como también afectada por APR de Incendios según el PTE, en fecha de 21/12/2017 se solicitan las preceptivas autorizaciones a los órganos correspondientes.
3. De acuerdo con lo que se dispone en el artículo 36.2 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de Suelo Rústico de las Islas Baleares, en fecha de 16/01/2018 y registro de salida NRS-186/18, se envía a la CIOTUPHA instancia, documentación y proyecto presentado por Isaac Carreras Marín, en representación de Marc Properties CB, para su informe previo.
4. Con fecha 27/02/2018 y registro de entrada 2018-E-RC-2654, se recibe autorización por parte de AESA para la construcción de la vivienda unifamiliar y la instalación de los andamios.
5. En fecha 19/06/2018 con registro de entrada 2018-E-RC-9032, se recibe de la Consejería de Medio Ambiente y Territorio, informe de las medidas a adoptar en cuestión de riesgo de incendios para la ejecución de las obras.
6. En fecha de 28/10/2020 con registro de entrada 2020-E-RC-8783, se recibe, por parte del Departamento de Gestión del Territorio del Consell d'Eivissa, requerimiento de subsanación y mejora de la solicitud para la construcción de la vivienda.
7. En fecha de 02/08/2022 con registro de entrada 2022-E-RC-7354, se recibe notificación del acuerdo adoptado por la CIOTUPHA, informe favorable con condiciones.
8. En fecha de 01/12/2022 con registro de entrada 2022-E-RE-12074, se presenta proyecto básico refundido sin visar y documentación adicional.
9. Con fecha de 19/04/2024 y registro de salida 2024-S-RE-2937, se emite notificación de requerimiento de documentación.
10. Con fecha de 30/05/2024 y registro de entrada 2024-E-RE-6862, se presenta documentación complementaria al proyecto básico refundido para subsanar el requerimiento anterior, y en fecha 04/11/2014 y registro de entrada 2024-E-RE-13317 se completa con la firma del arquitecto redactor en los planos aportados.

II.-Normativa Urbanística de aplicación:

- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares (LUIB). Artículo 146, de actos sujetos a licencia urbanística municipal; 151, de procedimiento de otorgamiento de licencias y 152, proyecto técnico y licencia urbanística.
- Según las Normas Subsidiarias (NS) de Sant Josep, aprobadas definitivamente el 22 de abril de 1986 (BOIB núm. 182 ext., de 31.12.03), la parcela se ubica en suelo no urbanizable especialmente protegido, parte en paisaje singular (no computable) y parte en forestal, lo que limita la vivienda a una planta de altura y unos retranqueos de 15m.
- Según el Plan Territorial Insular de Eivissa (PTIE), aprobado definitivamente el 21 de marzo de 2005 y publicado en el BOIB núm.50 de 31/03/05 con la modificación puntual núm.1 (BOIB núm. 67 de 18/05/19), la parcela tiene las categorías de suelo rústico protegido área natural de especial interés (SRP-ANEI, no computable), suelo rústico común de régimen general (SRC-SRG), suelo rústico común forestal (SRC-F), parte en zona 1 y parte en zona 2. La vivienda se sitúa en SRC-SRG, zona 2, y por tanto en unidad paisajística B.





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanismo

La finca también se ubica parcialmente en LIC, zona de policía de aguas y dentro de las APR de erosión y vulnerabilidad de acuíferos media, y APR de incendios en su totalidad.

III.-Consideraciones técnicas:

1. La **documentación** que se tiene en cuenta en el presente informe es el Refundido de proyecto básico de vivienda unifamiliar aislada con piscina sin visar, redactado por el arquitecto D. David Calvo Cubero, colegiado núm. 32740.9 del COAIB, entregado con registro 2022-E-RE-12074 y documentación complementaria requerida que sustituye en parte la anterior, entregada con registro 2024-E-RE-6862.
2. De la **superficie de parcela** donde se ubica el proyecto: en la documentación aportada se señala que el emplazamiento de la actuación se sitúa en el polígono 34, parcela 20, con referencia catastral 07048A034000200000DK. La superficie que se ha tenido en cuenta a todos los efectos de proyecto ha sido 41.465 m², según medición topográfica y así se explica en la memoria del proyecto. CIOTUPHA emite informe favorable condicionado, sobre el cumplimiento de los requisitos de parcela mínima recogidos en los art. 25 y 28.1 de la LSR, en relación al uso residencial.
3. **Objeto de proyecto.** Según documentación aportada, en la parcela de referencia se pretende la ejecución de lo siguiente:
 - De una vivienda unifamiliar aislada (uso residencial), configurada en un único volumen y desarrollada en planta sótano destinada a infraestructura del edificio (PSOT de **124,38 m²**), y planta baja (PB de **281,16 m²**, incluido porche).
 - Una piscina de **43,21 m³** de volumen y **35 m²** de espejo de agua.
 - Un depósito de pluviales soterrado con una capacidad de **50,03 m³**.
 - Varias terrazas, pavimentos, y otras modificaciones del entorno exterior, que conjuntamente con la vivienda tienen aprox. una ocupación total de **561,20 m²**.

La nueva vivienda se implanta en la zona Sureste de la parcela, en el área de menor protección y con acceso desde un camino existente que transcurre desde el límite Suroeste de la parcela hasta la ubicación de la vivienda.
4. **Parámetros urbanísticos y de proyecto:**
 - Parcela mín.: 15.000 m² (SRC-SRG) < 23.495 m² según proyecto (s.p.).
 - Edific. máx.: 0,014m²/m² (328.93 m²) > 0,012m²/m² (281,16 m²) - s.p
 - Ocupación máx. PTIE: 2% (469,9 m²) > 1,72% (403,20 m²)
 - Volumen máx. total.: 900 m³ > 894,36 m³ - s.p.
 - Altura máx. y altura total: 3 m / 4 m > 2,75 m / 4 m - s.p.
 - Núm. máx. de plantas: 1 planta sobre rasante = PSOT+PB - s.p.
 - Retranqueos mín. a límite: 15 m < 15 m (dist. más restrictiva s.p.)
 - Distancia máx. entre cota terreno natural y pavimento PB < 1,50m - s.p
 - Intensidad de uso; 1hab/parcela - s.p

Otros:

 - Capacidad mínima aljibe: 15 m³ < 50,03 m³ - s.p.
 - Piscina: 60 m³ / 35 m² > 43,21 m³ / 35 m² - s.p.
 - Ocupación máx. LSR = 5% > 2,39% (561,20 m² - s.p. incluidas terrazas y pavimentaciones)
5. **Normativa territorial del PTI.** En relación a las normas de integración paisajística y medioambiental, hay que señalar que:
 - Sobre Condiciones generales de integración de las edificaciones en suelo rústico, se justifica el cumplimiento de la norma 18, se adapta la edificación al terreno existente, y se minimiza el impacto sobre el paisaje. Se aporta **el anexo de medidas de integración paisajística** y ambiental que deben llevarse a cabo en la totalidad de la finca, en función de sus características, según los requisitos de la norma 18.6 del PTI, desarrollada por el punto 1.1f de la Instrucción 5 del PTI, e incorpora compromiso expreso firmado por el promotor donde se comprometa a llevar a cabo estas medidas.
 - Condiciones tipológicas. Sobre la composición de fachadas, se aporta documentación complementaria de su cumplimiento, con preponderancia de los muros ciegos sobre los huecos (proporción aprox. 26%-74%). Se justifica el resto del cumplimiento de la norma 19 que le es de aplicación, si bien se

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
 Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPKKFYAS9K252F2
 Verificació: https://santiosej.sedelectronica.es/
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 83 de 228





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanismo

prescribe expresamente que la carpintería exterior será de madera o metálica de tipología idéntica a la tradicional y acabadas en los colores típicos de la zona en que se ubiquen. Las protecciones y barandillas de terrazas serán de fábrica maciza, madera o metálicas de diseño sencillo y similar a los tradicionales.

- Cerramientos de parcelas. Deberá eliminarse o sustituirse los cerramientos que incumplan los preceptos de la norma 20.
- Se justifica el cumplimiento de la norma 22 de condiciones específicas de la unidad paisajística B.

6. Informes y autorizaciones sectoriales. El expediente cuenta los siguientes:

- Resolución favorable, con CONDICIONES, de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico-artístico (CIOTUPHA), adoptada en la sesión 2/2022, celebrada el 6 de julio de 2022, respecto a las construcciones ubicadas en suelo rústico (art.36.2 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares).

Habrà que cumplir con lo establecido en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares y adoptar las máximas precauciones en relación a las sustancias contaminantes durante la ejecución de la obra y se deberá aportar copia de la declaración responsable para la instalación de la nueva fosa.

7. Cumplimiento de las ordenanzas municipales:

- Ordenanza municipal para el ahorro de agua (BOIB núm.128, de 08.10.16). En la documentación aportada se ha indicado que el proyecto la cumple mediante la construcción de una depósito de recogida de aguas pluviales de las cubiertas para su reutilización y otros mecanismos de ahorro.
- Ordenanza reguladora del procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas (BOIB núm. 144, de 24.09.11). De acuerdo con la solicitud presentada, en lo referente a la parte técnica, se cumple con y contiene la documentación exigible para este tipo de intervenciones. Antes de retirar la licencia será necesario aportar todos los documentos de asunción de todos los técnicos que formen parte de la dirección facultativa de la obra y de la coordinación de seguridad y salud.
- Ordenanza Municipal para la Gestión de Residuos de Construcción Demolición (BOIB núm. 74, de 24.05.12). Se da cumplimiento y se aporta valoración del coste previsto de la gestión de RCD. Previamente a la retirada de la licencia se deberá depositar una fianza del 120% del total del presupuesto de gestión de residuos, con el fin de garantizar su correcta gestión.

8. Habitabilidad. Se aporta justificación de las condiciones de habitabilidad según Decreto 145/1997, y su modificación según Decreto 20/2007. El número de plazas se establece en ocho (8).

9. Presupuestos:

- Según el estudio de RCD adjunto, la gestión de residuos para las obras de referencia se valora en 3.600 €.
- Según proyecto, el presupuesto de ejecución material se estima en 456.307€.
- El presupuesto de las de medidas de integración paisajística y ambiental, se valora en 2.250 € /anuales.

10. Dado que se trata de un proyecto básico, será necesario presentar el proyecto de ejecución visado según RD1000/2010 (ajustado al básico autorizado), en un plazo máximo de 9 meses, de acuerdo con el punto 5 del artículo 152 de la LUIB, modificado por el artículo 54.15 del Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo.

IV.- Conclusiones:

A tenor de las consideraciones técnicas expuestas, se emite informe FAVORABLE del Refundido de proyecto básico de vivienda unifamiliar aislada con piscina sin visar, redactado por el arquitecto D. David Calvo Cubero, colegiado núm. 327.409 del COAIB, en el T.M. de Sant Josep de Sa Talaia, con referencia catastral 07048A034000200000DK, a Marc Properties CB, con los siguientes CONDICIONANTES Y PRESCRIPCIONES:

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: https://santiosej.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 84 de 228





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanismo

- a) Se deben cumplir todas las condiciones y/o advertencias señaladas en los informes sectoriales de los demás organismos incorporados al expediente son de estricta aplicación.
- b) Cerramientos de parcelas. Deberá eliminarse o sustituirse los cerramientos que incumplan los preceptos de la norma 20.
- c) La carpintería exterior será de madera o metálica de tipología idéntica a la tradicional y acabadas en los colores típicos de la zona en que se ubiquen. Las protecciones y barandillas de terrazas serán de fábrica maciza, madera o metálicas de diseño sencillo y similar a los tradicionales.
- d) Habrá que acreditar la inscripción de la finca registral como indivisible en el Registro de la Propiedad y vincularla a la nueva vivienda proyectada (art. 15 Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico).
- e) Presupuestos: gestión de residuos, 3.600,00 €; presupuesto de ejecución material (PEM) 456.307,00€.
- f) Dado que se trata de un proyecto básico, será necesario presentar el proyecto de ejecución visado según RD1000/2010 (ajustado al básico autorizado), en un plazo máximo de 9 meses, de acuerdo con el punto 5 del artículo 152 de la LUIB, modificado por el artículo 54.15 del Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo. La falta de presentación del proyecto de ejecución en este plazo es causa de caducidad de la licencia urbanística.
- g) De conformidad a lo previsto en el artículo 151.5 de la LUIB, el inicio de las obras deberá comunicarse al Ayuntamiento con una antelación mínima de 10 días. Previo al inicio se deberán aportar los documentos de asunción de todos los técnicos que formen parte de la dirección facultativa de la obra (DO+DEO+CSS).
- h) Habrá que cumplir con lo establecido en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares y adoptar las máximas precauciones en relación a las sustancias contaminantes durante la ejecución de la obra y se deberá aportar copia de la declaración responsable para la instalación de la nueva fosa.

El presente informe se redacta según el leal saber y entender del técnico que suscribe, sin perjuicio de mejor criterio a que se somete.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE AL MARGEN

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 85 de 228



Expdte 3.171/2018

ASUNTO: SOLICITUD DE LICENCIA PRESENTADA POR ISAAC CARRERAS MARÍN EN REPRESENTACIÓN DE MARC PROPERTIES, C.B.

Proyecto básico refundido (sin visar): RE 2022-E-RE-12074 de 01.12.2022 y 2024-E-RE-6862 de 30.05.2024.

Técnico redactor: David Calvo Cubero (arquitecto).

Proyecto de medidas de integración paisajística: 2024-E-RE-6862 de 30.05.2024

Técnicos redactores: Olaya Pina Perez y Magín Yago Yago (Ingenieros)

INFORME DE SECRETARÍA

Conforme al art. 3.3 a) del R. D. 128/2018 de 16 de marzo se emite el presente informe:

De conformidad con el artículo 151 de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (en adelante LUIB), al efecto de analizar el procedimiento a seguir en materia de otorgamiento de licencias, sin entrar en consideraciones sobre el cumplimiento de la normativa urbanística, respecto de lo cual se parte de los datos y consideraciones obrantes al informe técnico de fecha 06 de noviembre de 2024.

Constituye objeto de informe la solicitud de licencia municipal de obras para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina, con emplazamiento en la zona de Cas Marín, parcela 20 del polígono 34, T. M. de Sant Josep de sa Talaia, acto sujeto a licencia de conformidad con el artículo 146 de la LUIB, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable.

Concretamente se pretende la ejecución de lo siguiente:

- Una vivienda unifamiliar aislada (uso residencial), configurada en un único volumen y desarrollada en planta sótano destinada a infraestructura del edificio (PSOT de 124,38 m²), y planta baja (PB de 281,16 m², incluido porche).
- Una piscina de 43,21 m³ de volumen y 35 m² de espejo de agua.
- Un depósito de pluviales soterrado con una capacidad de 50,03 m³.
- Varias terrazas, pavimentos, y otras modificaciones del entorno exterior, que conjuntamente con la vivienda tienen aproximadamente una ocupación total de 561,20 m².

El otorgamiento de la licencia determina la adquisición del derecho a edificar, es decir, la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico, siempre que el proyecto presentado sea conforme con la normativa urbanística.

El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas se regula en general por el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, en nuestro territorio autonómico por la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (art. 151), por la regulación contenida en las normas subsidiarias y ordenanza de otorgamiento de licencias publicada en el BOIB 144 de 24 de septiembre de 2011.

De acuerdo con esta última se acompaña justificante de abono de la tasa por expedición de

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPKKFYAS9K252F2
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 86 de 228



licencias urbanísticas.

El art. 146 de la LUIB regula los actos sujetos a licencia urbanística (siempre y cuando no lo estén al régimen de comunicación previa).

En el expediente consta incorporado informe técnico de fecha 06.11.2024 favorable a la actuación proyectada con las condiciones que son de ver al mismo.

Consta en el expediente acuerdo favorable con condiciones de la CIOTUPHA, adoptado en sesión 2/2022 de 06.07.2022 así como informe favorable, también con condiciones, de los SSTT municipales. En especial, de conformidad con el artículo 15 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Illes Balears el promotor deberá acreditar la inscripción de la finca registral como indivisible en el Registro de la Propiedad y vinculada a la vivienda proyectada.

Consta en el expediente informe favorable de 23.04.2018 de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad, en lo que afecta al riesgo de incendios.

Consta en el expediente informe favorable de AESA con RGE 2018-E-RC-2654 de 19.06.2018.

CONCLUSIONES

La tramitación del expediente ha seguido el procedimiento legalmente establecido.

Se ha incorporado informe favorable de la CIOTUPHA e informe de los Servicios Técnicos municipales de fecha 06.11.2024, también favorable, con condiciones.

Se deben cumplir todas las condiciones y/o advertencias señaladas en los informes sectoriales de los demás organismos incorporados al expediente las cuales son de estricta aplicación.

Se deberá que acreditar la inscripción de la finca registral como indivisible en el Registro de la Propiedad y vincularla a la nueva vivienda proyectada (art. 15 Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico).

Los entramados tipo pérgola deberán cumplir la proporción que se establece en la instrucción 4 del PTIE, sobre cómputos.

Cerramientos de parcelas. Actualmente existen en la finca cerramientos contrarios a la normativa. Estos deberán eliminarse o sustituirse por cerramientos que cumplan los preceptos de la norma 20 del PTIE.

La carpintería exterior será de madera o metálica de tipología idéntica a la tradicional y acabadas en los colores típicos de la zona en que se ubiquen. Las protecciones y barandillas de terrazas serán de fábrica maciza, madera o metálicas de diseño sencillo y similar a los tradicionales.

Se deberá cumplir con lo que establece el Plan Hidrológico de las Illes Balears y adoptar las máximas precauciones en relación con las sustancias contaminantes durante la ejecución de la obra y se deberá aportar copia de la declaración responsable para la instalación de la nueva fosa séptica.

Las licencias se otorgan salvado el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceras personas (art. 181 Ley 20/2006 municipal y de régimen local de las Islas Baleares).

La licencia no podrá entenderse concluida mientras no se emita certificado municipal de final de obra y licencia de primera ocupación (CFO/LPO). Por lo que será necesario, previamente, presentar de la documentación que proceda. Previa a la emisión del CFO y LPO deberá

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPQKFFYAS9K252FZ
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 87 de 228





Ajuntament de
**Sant Josep
de sa Talaia**

verificarse el cumplimiento de todas las medidas de integración paisajística y ambiental. El comienzo de la obra requerirá, en todo caso, comunicación al municipio con al menos diez días de antelación (art. 151.5 LUIB). Previamente al inicio se deberán aportar los documentos de asunción de todos los técnicos que formen parte de la dirección facultativa de la obra (DO+DEO+CSS).

En materia de residuos habrá de estarse a lo dispuesto en la ordenanza para la gestión de los residuos de construcción y demolición (boib núm 74 de 24/05/2012) debiendo presentarse la fianza con carácter previo o simultáneo a retirar la licencia (art. 9).

Constituyendo el objeto de la solicitud base imponible del ICIO, corresponde practicar y aprobar la liquidación de este impuesto de conformidad con la ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, publicada en el boib núm 160 de 22 de noviembre de 2014.

De acuerdo con las ordenanzas fiscales municipales reguladoras de la tasa por otorgamiento de licencia urbanísticas (boib núm 162 de 27.11.2014) y del ICIO (boib núm 160 de 22.11.2014) las liquidaciones giradas de la tasa y el impuesto tienen carácter provisional.

La comprobación de la adecuación del proyecto a la normativa urbanística aplicable corresponde a los Servicios Técnicos Municipales, constando en el expediente informe técnico municipal favorable a la actuación proyectada.

En base a lo anteriormente expuesto se informa **FAVORABLEMENTE** la concesión a D. Isaac Carreras Marín, actuando en representación de la entidad Marc Properties, C.B. de licencia municipal de obras para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina, con emplazamiento en la zona de Cas Marín, parcela 20 del polígono 34, T. M. de Sant Josep de sa Talaia; habiéndose de proceder a conceder con condiciones la licencia solicitada con sujeción a las condiciones generales establecidas en la legislación vigente y especiales que se indiquen en el informe de los Servicios técnicos.

Se advierte expresamente que de conformidad al artículo 152.5 de la LUIB, será preceptivo, siempre con anterioridad al inicio de las obras en el plazo máximo de NUEVE MESES, la presentación del proyecto de ejecución visado según RD 1000/2010 (ajustado al básico autorizado), de acuerdo con el punto 5 del artículo 152 de la LUIB, modificado por el artículo 54.15 del Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización de las administraciones públicas de las Islas Baleares. Igualmente se hace constar que este deber, y la falta de presentación del proyecto de ejecución dentro de este plazo será causa de caducidad de la licencia urbanística.

De conformidad con lo que dispone el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, la competencia para otorgar las licencias corresponde al Alcalde de la Corporación, quien tiene delegada la misma a la Junta de Gobierno Local, mediante Decreto 2023-2562 de fecha 23 de junio de 2023 (BOIB nº. 139 de fecha 12 de octubre de 2023).

Todo lo que se informa sin perjuicio de mejor criterio fundado en derecho.

Sant Josep de sa Talaia,

La Secretaria Municipal

Fdo.: María Domingo García

/Documento firmado y datado electrónicamente al margen/

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEP0KFFYAS9K252F2
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrónicamente des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 88 de 228





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

NÚM. D'EXPEDIENT: 7995/2018

INFORME TÈCNIC

En relació amb la sol·licitud de llicència per construir un habitatge unifamiliar amb piscina, a la parcel·la 99 del polígon 11, Plana den Prat, Sant Agustí, finca registral núm. 35.107 segons instància i documentació presentades pel senyor Martín Palau Martorell, en representació de Pinos mar y alto SL, que ha donat lloc a l'expedient núm.7995/2018,

Antecedents:

1. El 30 d'octubre de 2018, amb registre d'entrada 2018-E-RE-3135, es va sol·licitar una llicència construir un habitatge amb piscina en sòl rústic. A la sol·licitud s'incorporava, entre d'altra documentació, un projecte bàsic redactat pels arquitectes senyora Judith González García i senyor Martín Palau Martorell.
2. Durant la tramitació administrativa de l'expedient s'han sol·licitat i emès els informes preceptius d'altres òrgans.
3. El projecte presentat inicialment s'ha esmenat i modificat durant el procediment.

Normativa Urbanística d'aplicació

Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB). Articles 151, de procediment d'atorgament de llicències i 152, projecte tècnic i llicència urbanística. Segons l'article 146.1.d de la LUIB, l'actuació està subjecta a llicència urbanística municipal prèvia.

Segons les Normes Subsidiàries (NS) de Sant Josep, aprovades definitivament el 22 d'abril de 1986 (BOIB núm. 182 ext., de 31.12.03), la parcel·la està classificada com a sòl no urbanitzable, especialment protegit, forestal.

Segons el Pla Territorial Insular d'Eivissa (PTIE), aprovat definitivament el 21 de març de 2005 i publicat al BOIB núm.50 de 31/03/05 amb la modificació puntual núm.1 (BOIB núm. 67 de 18/05/19), la parcel·la s'ubica en sòl rústic comú part de règim general, (SRC-SRG), part forestal (SRC-F). L'habitatge se situa en la part de SRC-SRG i en APR de vulnerabilitat d'aqüífers i d'incendis i en la unitat paisatgística A.

III.-Consideracions tècniques:

1. Documentació.

L'informe tècnic s'emet sobre el projecte bàsic redactat pels arquitectes senyora Judith González García i senyor Martín Palau Martorell, amb registre d'entrada 2018-E-RE-3135, de 30 d'octubre de 2018, esmenat successivament, amb registres d'entrada del Consell d'Eivissa, 5807 de 06/05/2020 i de l'Ajuntament 2019-E-RE-49, 2022-E-RE-8773, 2023-E-RE-7436 i 2024-E-RE-15375.





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

2. Parcel·la.

La parcel·la on s'ubica del projecte es refereix a la finca registral núm. 35.107, de 50.234 m² de superfície.

3. Objecte de projecte.

Segons documentació aportada, a la parcel·la de referència es pretén l'execució del següent:

- La construcció d'un habitatge en un sol volum en planta baixa de 285,28 m² tancats, 144,47 m² de pèrgoles i soterrani no computable amb dipòsit i cambra d'instal·lacions de 37,80 m², amb terrasses annexes.
- Una piscina de 60 m² de mirall d'aigua.
- Un nou tram de camí d'accés a l'habitatge.

4. Paràmetres urbanístics resultants

Resulten de l'actuació les determinacions següents en relació amb els paràmetres aplicables sobre una parcel·la de 50.234 m²:

- Edificabilitat màxima:
En SRC-SRG: 0,014 m²/m², en SRC-F: 0,0084 m²/m²
En el projecte, 285,28 m². Compleix
- Ocupació màx.
En SRC-SRG: 2%, en SRC-F: 1,2%
En el projecte, 489,75 m² (superfície tancada, pèrgola i piscina). Compleix.
- Volum màx. total.: 900 m³.
En el projecte 874,83 m³ Compleix
- Altura màx: 3m (en forestal NNSS)
En el projecte, altura màxima: 3,00 m; altura total: 3,70 m. Compleix
- Núm. màx. de plantes: màxim PB (en forestal NNSS).
En el projecte, sot+PB. Compleix
- Reculades mínimes a límits: 15m (en forestal NNSS)
En el projecte, més de 15m. Compleix

S'ha verificat, a més, el compliment de les normes 18,19 i 21 del PTIE sobre les condicions de les edificacions, camins i piscines.

5. Informes i autoritzacions sectorials.

L'expedient compta els següents informes/autoritzacions:

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 90 de 228





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

- CIOTUPHA.

Resolució favorable amb CONDICIONS, de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic (CIOTUPHA) de 25 de febrer de 2022 sobre els requisits de parcel·la mínima i aprofitament dels articles 25 i 28.1 en relació amb l'article 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.

- APR-Risc d'incendi

Informe favorable de 23 de gener de 2024, de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat, amb les mesures a adoptar i conforme amb les mesures prèviament adoptades (exp. AP081-19).

Pel que fa a l'APR de vulnerabilitat d'aqüífers, els nous usos queden exceptuats d'informe sectorial, segons l'article segon del Decret Llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística, que modifica la matriu d'ordenació de l'annex I de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial (LDOT). Caldrà complir amb el que estableix el Pla Hidrològic de les Illes Balears i adoptar les màximes precaucions en relació a les substàncies contaminants durant l'execució de l'obra i s'haurà d'aportar còpia de la declaració responsable per a la instal·lació de la nova fossa.

6. Ordenances municipals.

- Ordenança municipal per a l'estalvi d'aigua (BOIB núm.128, de 08.10.16). S'aporta justificació específica del compliment de l'Ordenança.
- Ordenança Municipal per a la Gestió de Residus de Construcció Demolició (BOIB núm. 74, de 24.05.12). Se'n dóna compliment i s'aporta valoració del cost previst de la gestió de RCD. Prèviament a la retirada de la llicència s'haurà de dipositar una fiança del 120% del total del pressupost de gestió de residus, per tal de garantir-ne la correcta gestió.

7. Habitabilitat

S'aporta justificació de les condicions d'habitabilitat segons Decret 145/1997, modificat mitjançant Decret 20/2007. El nombre de places s'estableix per cinc dormitoris dobles; són deu places (10).

8. Pressupostos

- Segons l'estudi de gestió de residus, la valoració de la gestió es xifra en 308,76 €.
- El pressupost d'execució material, segons el projecte puja a 589.154,86 € (amb el mòdul de setembre de 2022, 499,01 €/m²). Ara bé, s'hi ha d'afegir el pressupost que correspon a les pèrgoles, que es calcula com segueix, amb el mateix mòdul de setembre de 2022:
 $144,47 \times 0,25 \times 2,80 \times 499,01 = 50.464,38$





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

Així, el pressupost total puja a 639.619,24 €.

- El pressupost anual de les mesures d'integració paisatgística puja a 7.130 €.

IV.- Conclusions

D'acord amb les consideracions tècniques exposades, inform FAVORABLEMENT sobre el projecte amb els següents CONDICIONANTS I PRESCRIPCIONS específiques:

- S'han de complir totes les condicions i/o advertències assenyalades en els informes sectorials dels altres organismes incorporats a l'expedient.
- Caldrà acreditar la inscripció de la finca registral número 35.107 com a indivisible en el Registre de la Propietat i vincular-la al nou habitatge projectat (art. 15 Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic).
- Caldrà complir amb el que estableix el Pla Hidrològic de les Illes Balears i adoptar les màximes precaucions en relació amb les substàncies contaminants durant l'execució de l'obra i s'haurà d'aportar còpia de la declaració responsable per a la instal·lació de la nova fossa sèptica.

A l'efecte d'expedir la llicència i dels tràmits següents per iniciar les obres s'ha de tenir en compte que:

- El pressupost d'execució material per calcular l'ICIO és de 639.619,24 €.
- El pressupost de la gestió residus per calcular la garantia de la correcta gestió és de 308,76 €.
- Atès que es tracta d'un projecte bàsic, s'haurà de presentar el projecte d'execució visat segons RD1000/2010 (ajustat al bàsic autoritzat), sempre abans de l'inici de les obres i en un termini màxim de 9 mesos, d'acord amb el punt 5 de l'article 152 de la LUIB, en la redacció donada per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears. La manca de presentació del projecte d'execució dins aquest termini implica l'extinció dels efectes de la llicència per ministeri legal, cas en què s'ha de sol·licitar una nova llicència. La data per iniciar les obres s'ajustarà al que disposa l'art. 152.6 de la LUIB.
- De conformitat amb el que preveu l'article 151.5 de la LUIB, l'inici de les obres s'haurà de comunicar a l'Ajuntament amb una antelació mínima de 10 dies. Previ a l'inici s'hauran d'aportar els documents d'assumpció de tots els tècnics que formin part de la direcció facultativa de l'obra (DO+DEO+CSS).

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT AL MARGE





Ajuntament de
Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFAS9K252F2
Verificació: <https://santiosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 93 de 228



Expdte 7.995/2018

ASUNTO: SOLICITUD DE LICENCIA PRESENTADA POR MARTÍ PALAU MARTORELL EN REPRESENTACIÓN DE PINOS Y MAR ALTO, S.L.

Proyecto básico: RE 2018-E-RE-3135 de 30.10.2018, con modificaciones RE Consell nº 5807/2020 de 06.05.2020 y RE Ayto. 2019-E-RE-49, 2022-E-RE-8773, 2023-E-RE-7436 y 2024-E-RE-15375.

Técnicos redactores: Judith González García y Martí Palau Martorell (arquitectos).

INFORME DE SECRETARÍA

Conforme al art. 3.3 a) del R. D. 128/2018 de 16 de marzo se emite el presente informe:

De conformidad con el artículo 151 de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (en adelante LUIB), al efecto de analizar el procedimiento a seguir en materia de otorgamiento de licencias, sin entrar en consideraciones sobre el cumplimiento de la normativa urbanística, respecto de lo cual se parte de los datos y consideraciones obrantes al informe técnico de fecha 08 de enero de 2025.

Constituye objeto de informe la solicitud de licencia municipal de obras para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina y apertura de un nuevo tramo de camino de acceso a la vivienda, con emplazamiento en la finca registral 35.107, parcela 99 del polígono 11, Plana den Prat, Sant Jordi, T. M. de Sant Josep de sa Talaia, acto sujeto a licencia de conformidad con el artículo 146 de la LUIB, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable.

Concretamente se pretende la ejecución de lo siguiente:

- La construcción de una vivienda en un solo volumen en planta baja de 285,28 m² cerrados, 144,47 m² de pérgolas y sotano no computable con depósito y cámara de instalaciones de 37,80 m², con terrazas anexas.
- Una piscina de 60 m² de espejo de agua.
- Un nuevo tramo de camino de acceso a la vivienda.

El otorgamiento de la licencia determina la adquisición del derecho a edificar, es decir, la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico, siempre que el proyecto presentado sea conforme con la normativa urbanística.

El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas se regula en general por el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, en nuestro territorio autonómico por la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (art. 151), por la regulación contenida en las normas subsidiarias y ordenanza de otorgamiento de licencias publicada en el BOIB 144 de 24 de septiembre de 2011.

De acuerdo con esta última se acompaña justificante de abono de la tasa por expedición de licencias

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 94 de 228





urbanísticas.

El art. 146 de la LUIB regula los actos sujetos a licencia urbanística (siempre y cuando no lo estén al régimen de comunicación previa).

En el expediente consta incorporado informe técnico de fecha 08.01.2025 favorable a la actuación proyectada con las condiciones que son de ver al mismo.

Consta en el expediente acuerdo favorable con condiciones de la CIOTUPHA, adoptado en sesión 1/2022 de 25.02.2022 así como informe favorable, también con condiciones, de los SSTT municipales. En especial, de conformidad con el artículo 15 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Illes Balears el promotor deberá acreditar la inscripción de la finca registral como indivisible en el Registro de la Propiedad y vinculada a la vivienda proyectada.

Consta en el expediente Informe favorable condicionado de 23.01.2024 de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat, en lo que respecta a la APR-Riesgo de incendio.

CONCLUSIONES

La tramitación del expediente ha seguido el procedimiento legalmente establecido.

Se ha incorporado informe favorable de la CIOTUPHA e informe de los Servicios Técnicos municipales de fecha 08.01.2025, también favorable, con condiciones.

Se deben cumplir todas las condiciones y/o advertencias señaladas en los informes sectoriales de los demás organismos incorporados al expediente las cuales son de estricta aplicación.

Se deberá acreditar la inscripción de la finca registral nº 35.107 como indivisible en el Registro de la Propiedad y vincularla a la nueva vivienda proyectada (art. 15 Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico).

Se deberá cumplir con lo que establece el Plan Hidrológico de las Illes Balears y adoptar las máximas precauciones en relación con las sustancias contaminantes durante la ejecución de la obra y se deberá aportar copia de la declaración responsable para la instalación de la nueva fosa séptica.

Las licencias se otorgan salvado el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceras personas (art. 181 Ley 20/2006 municipal y de régimen local de las Islas Baleares).

La licencia no podrá entenderse concluida mientras no se emita certificado municipal de final de obra y licencia de primera ocupación (CFO/LPO). Por lo que será necesario, previamente, presentar de la documentación que proceda. Previa a la emisión del CFO y LPO deberá verificarse el cumplimiento de todas las medidas de integración paisajística y ambiental.

El comienzo de la obra requerirá, en todo caso, comunicación al municipio con al menos diez días de antelación (art. 151.5 LUIB). Previamente al inicio se deberán aportar los documentos de asunción de todos los técnicos que formen parte de la dirección facultativa de la obra (DO+DEO+CSS).

En materia de residuos habrá de estarse a lo dispuesto en la ordenanza para la gestión de los residuos de construcción y demolición (boib núm 74 de 24/05/2012) debiendo presentarse la fianza con carácter previo o simultáneo a retirar la licencia (art. 9).

Constituyendo el objeto de la solicitud base imponible del ICIO, corresponde practicar y aprobar la liquidación de este impuesto de conformidad con la ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, publicada en el boib núm 160 de 22 de noviembre de 2014.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
 Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
 Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 95 de 228





De acuerdo con las ordenanzas fiscales municipales reguladoras de la tasa por otorgamiento de licencia urbanísticas (boib núm 162 de 27.11.2014) y del ICIO (boib núm 160 de 22.11.2014) las liquidaciones giradas de la tasa y el impuesto tienen carácter provisional.

La comprobación de la adecuación del proyecto a la normativa urbanística aplicable corresponde a los Servicios Técnicos Municipales, constando en el expediente informe técnico municipal favorable a la actuación proyectada.

En base a lo anteriormente expuesto se informa **FAVORABLEMENTE** la concesión a D. Martí Palau Martorell, actuando en representación de la entidad Pinos y Mar Alto, S.L. de licencia municipal de obras para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina y apertura de un nuevo tramo de camino de acceso a la vivienda, con emplazamiento en la finca registral 35.107, parcela 99 del polígono 11, Plana den Prat, Sant Jordi, T. M. de Sant Josep de sa Talaia; habiéndose de proceder a conceder con condiciones la licencia sol-licitada con sujeción a las condiciones generales establecidas en la legislación vigente y especiales que se indiquen en el informe de los Servicios técnicos.

Se advierte expresamente que de conformidad al artículo 152.5 de la LUIB, será preceptivo, siempre con anterioridad al inicio de las obras en el plazo máximo de NUEVE MESES, la presentación del proyecto de ejecución visado según RD 1000/2010 (ajustado al básico autorizado), de acuerdo con el punto 5 del artículo 152 de la LUIB, modificado por el artículo 54.15 del Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización de las administraciones públicas de las Islas Baleares. Igualmente se hace constar que este deber, y la falta de presentación del proyecto de ejecución dentro de este plazo será causa de caducidad de la licencia urbanística.

De conformidad con lo que dispone el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, la competencia para otorgar las licencias corresponde al Alcalde de la Corporación, quien tiene delegada la misma a la Junta de Gobierno Local, mediante Decreto 2023-2562 de fecha 23 de junio de 2023 (BOIB nº. 139 de fecha 12 de octubre de 2023).

Todo lo que se informa sin perjuicio de mejor criterio fundado en derecho.

Sant Josep de sa Talaia,

La Secretaria Municipal

Fdo.: María Domingo García

/Documento firmado y datado electrónicamente al margen/

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025





Urbanisme

EXPEDIENT: 10116/2019

SOL·LICITANT: EL PARQUE INMOBILIARIO DE INVERSIONES SL

REPRESENTANT: Francisco Manuel Robles Mariscal

INFORME TÈCNIC

En relació a la sol·licitud de llicència urbanística per a la construcció d'un edifici annex de serveis auxiliars i allotjament per a treballadors i l'adaptació a PMR d'apartament existent a un establiment turístic conegut com BA Bonaire-Style Apartments, al carrer Granada nº 2, referencia cadastral 2151907CD5125S, TM Sant Josep de sa Talaia.

1r.-Antecedents:

1. En data 10/05/2019 amb registre d'entrada E-RE-2551, D. Francisco José Palanca Arranz, en representació de l'entitat mercantil Arrendataria El Parque S.L., va entrar la sol·licitud de llicència de construcció d'un nou edifici per a serveis complementaris, tot a la parcel·la situada al c/ Granada núm.2, de Cala de Bou, en aquest terme municipal, segon projecte bàsic amb visat del COAIB 13/00550/19, redactat pels arquitectes Luis García Gil i Félix Garrido Morán. Entre la documentació hi constava un informe emès pel departament de Turisme del Consell Insular d'Eivissa, que informava favorable el projecte de canvi d'apartament tres claus a hotel-apartament de 4 estrelles.
2. En data 24/03/2021 els SS.TT. d'activitats emeteren un informe, la conclusió del qual és en tenor literal: «Tramitar el expediente 10116/2019 como licencia urbanística, según la normativa de aplicación, cumpliendo con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 7/2013. En data 06/04/2021 es notificà aquest.
3. En data 23/03/2021 els SS.TT. d'urbanisme emeteren un informe de requeriments. En data 01/07/2020 amb E-RE-3871, es donà registre d'entrada a documentació, es diu, en resposta als requeriments.
4. En data 07/04/2021 els SS.TT. d'urbanisme emeteren un nou informe de requeriments. En data 08/07/2021 amb E-RE-5701, es donà registre d'entrada a documentació, es diu d'esmena.
5. En data 16/11/2021, es formularen novament els requeriments, donat el fet que la documentació lliurada en data 08/07/2020 no els esmenava. En data 02/12/2021 amb E-RE-10547, es donà registre d'entrada, novament, a documentació addicional.
6. Tot i els diversos registres d'entrada, a la darrera documentació lliurada en 02/12/2021 encara es podien detectar errors en els càlculs de paràmetres, aparcaments i mancava el projecte d'activitats coordinat amb el projecte d'obres. Per tant, en data 07/03/2023, els SS.TT. emeteren un nou informe de requeriments. En data 31/05/2023 amb E-RE-6379 es donà registre d'entrada a documentació, es diu, en resposta als requeriments, que contenia un projecte bàsic modificat, sense visar, redactat pels arquitectes Luis García Gil i Félix Garrido Morán.
7. De la documentació presentada en 31/05/2023, en data 04/07/2023 els SS.TT. d'urbanisme emeteren un nou informe de requeriments. Entre d'altres, s'havia comprovat que la nova edificació annexa s'havia reduït significativament de la originalment projectada i per tant, es va concloure, que el departament de Turisme havia de revalidar l'informe original o emetre un de nou, en funció l'article 3.2 del Decret 20/2015, de 17 d'abril. A més a més, es reiterà la necessitat de presentar un projecte d'activitats adaptat a les nove característiques. En data 28/09/2023 amb E-RE-11199, es donà registre d'entrada a documentació addicional entre la qual es troben plànols i projecte d'activitats.

2n.-Normativa urbanística d'aplicació:

1. Conforme a l'article 146.d) i f) de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (endavant LUIB), l'actuació està subjecta a llicència urbanística municipal.
2. L'article 25.2 de la LUIB, exigeix tenir la condició de solar com a requisit imprescindible per poder atorgar la llicència d'edificació.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPKKFYAS9K252F2
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 97 de 228





Urbanisme

3. Segons el Modificació Núm. 1 del PTI d'Eivissa, publicada al BOIB n.º 67, de 18 de maig d'2019 d'Eivissa, l'actuació s'ubica a àrea de desenvolupament urbà.
4. Segons les NN.SS. aprovades definitivament el 19 de desembre de 2003 i publicades al BOIB núm. 182 ext. de 31 de desembre de 2003 l'actuació s'ubica a sòl urbà, amb qualificació TH.
5. Els paràmetres urbanístics a la qualificació TH son els següents:
 - Parcel·la mínima (m2): 500
 - Façana mínima (ml): 10
 - Altura màxima a cornisa (ml): 13
 - Núm. de plantes: 4
 - Edificabilitat (m2/m2): 0,70
 - Ocupació màxima: 30%
 - Nº d'habitatges: 1 / 500m2 de parcel·la
 - Separació entre blocs: igual a l'altura a cornisa del més alt
 - Reculades a laterals i testera (ml): 6,5
 - Reculades a façana (ml): 3
 - Condicions d'ús règim vigent: [...] 4. Ús públic o semipúblic; Totes les categories (administratiu, cultural, religiós, sanitari o benèfic, hotel·ler, espectacles, de relació, esportiu)
 - Aparcament: 1 plaça per cada 100 m2 construïts.

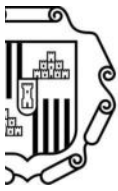
3r.-Consideracions tècniques:

1. La documentació tècnica que es té en compte en el present informe és:
 - Projecte sense visar anomenat «PROYECTO BÁSICO PARA EDIFICIO AUXILIAR, DE SERVICIOS Y ALOJAMIENTO DE EMPLEADOS, Y ADAPTACIÓN A PMR DE UN APARTAMENTO EXISTENTE EN EL EDIFICIO STYLE APARTMENTS, EN LA CALLE GRANADA Nº 2, MUNICIPIO DE SAN JOSEP. EIVISSA. ILLES BALEARS» redactat pels arquitectes Luis García Gil i Félix Garrido Morán, amb registre d'entrada E-RE-6379 de 31/05/2023.
 - Documentació addicional lliurada amb registre d'entrada E-RE-11199 de 28/09/2023.
2. D'acord amb el que es descriu en la documentació, a la parcel·la de projecte s'hi situa una edificació d'apartaments de categoria 3 claus amb 46 places turístiques, de tipologia de bloc aïllat i que compta amb 4 plantes sobre rasant (PB + 3P). A l'expedient consta informe favorable emès pel departament de Turisme del Consell Insular d'Eivissa en el qual s'informava favorable el projecte de canvi d'apartament 3 claus a hotel-apartament de 3 estrelles segons la primera versió del projecte (E-RE-2551 de 10/05/2019). No obstant durant el transcurs de fase d'instrucció de l'expedient, s'ha presentat un nou projecte (E-RE-6379 de 31/05/2023) que redueix significativament els paràmetres i serveis de l'edificació annexa projectada originalment i per tant, es va concloure, que el departament de Turisme havia de revalidar l'informe original o emetre un de nou, en funció l'article 3. del Decret 20/2015, de 17 d'abril. A data d'avui no s'ha rebut revalidació de l'informe d'2019 ni cap informe nou. Per tant, aquest informe s'emet només des del punt de vista urbanístic, sense perjudici del nou informe facultatiu del departament de Turisme del Consell Insular d'Eivissa, pel que fa a la reconversió d'apartament de tres claus a hotel-apartament de quatre estrelles.
3. Sobre la parcel·la s'han localitzat les següents llicències:
 - Llicència núm. 358/1982 per a la construcció d'un edifici d'habitatges.
 - Llicència núm. 129/1989 per a la construcció de piscina, pista de tennis, cisterna d'aparcaments exteriors.
 - Llicència núm. 192/1990 de modificació de projecte d'edifici per a destinar-ho a apartaments turístics.
 - Llicència núm. 207/2007 (exp. 738/2006) per al canvi d'ús i reforma de local comercial (PB) en 3 apartaments.
4. D'acord amb la documentació aportada el projecte es desglossa en:
 - Nova edificació de servei i allotjament de treballadors amb cambres higièniques de servei per a la piscina, àrea per a descans de personal, sala d'usos múltiples i vuit unitats d'allotjament. Els paràmetres de la nova edificació son: superf. construïda computable (edificabilitat) de 298,23 m2, ocupació, 315,32 m2 i alçada 3,70 m.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPKKFYAS9K252F2
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 98 de 228





Urbanisme

- Adaptació d'un apartament existent a planta baixa, la reforma del qual consisteix en el canvi d'envans, portes de pas, bany, acabats i condicionament de cuina per a la seva utilització per persones amb discapacitat motora. Segons l'informe de Turisme amb les obres projectades l'establiment disposarà de 1 allotjament per persones amb mobilitat reduïda, donant compliment a la Secció 9 del Document Bàsic de seguretat d'utilització accessibilitat del Codi Tècnic de l'Edificació i la Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears. Aquesta reforma no afecta a paràmetres existents.
- Canvis de paviments en planta baixa i terrassa de la piscina.
- 5. El projecte presentat computa una superfície existent de 1.387,25 m², mentre que les llicències atorgades prèviament en computen 1.513,60 m² (100% de terrasses accessos). S'entén que aquesta diferencia es deguda a diferents criteris de càlcul. No obstant, la construcció existent coincideix essencialment amb allò autoritzat prèviament. A més, tant si es computa la superfície de projecte com la superfície de les llicències prèvies amb l'ampliació de 298,23 m² que correspon a la nova edificació, es roman dins el límit màxim d'edificabilitat de 1.954,40 m².
- 6. A nivell urbanístic, per a l'actuació sol·licitada no són preceptives autoritzacions i/o informes sectorials, sense perjudici de l'informe del departament de Turisme del Consell Insular d'Eivissa segons l'exposat al punt 2 (com ja s'ha dit, sense perjudici d'allò que informi la el dep. de Turisme del Consell). La parcel·la es troba parcialment afectada parcialment per la servitud de protecció de la Llei 22/1988, de 28 de juliol de costes quedant la intervenció totalment fora d'aquesta afecció.
- 7. D'acord amb el projecte presentat, la parcel·la té una superfície de 2.792 m², coincidir amb la informació Cadastral, i 2.835 m² segons Registre de la Propietat. Segons es dedueix de l'art. 3 del Reial Decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari, la superfície cadastral es presumeix certa, tot i que s'haurà de dur a terme la coordinació gràfica entre ambdós registres (actuació obligatòria a partir de l'entrada en vigor de la Llei 13/2015, de 24 de juny, de Reforma de la Llei Hipotecària).
- 8. Segons la darrera documentació lliurada la parcel·la reuneix la condició de solar segons l'article 25 de la LUIB (tot i que no s'indica a la fitxa urbanística). De la consulta municipal se'n desprèn que la parcel·la compta a tots els serveis urbanístics exigits a l'article 22 de la LUIB. Donat que el projecte contempla una nova edificació, haurà d'acreditar-se la connexió amb els diferents serveis municipals prèviament a l'expedició del certificat final d'obra, llicència de primera ocupació o document equivalent.
- 9. Resulten els següents paràmetres urbanístics i segons projecte:

- Parcel·la mínima (m ²): $500 \leq 2.792$	COMPLEIX
- Altura màx. (ml): $13,00 \geq 3,70$ (nova edificació); 9,30 (total)	COMPLEIX
- Núm. de plantes: $4 \geq 1$ (nova edificació); 4 (total)	COMPLEIX
- Ocupació (%): $30\% (837,6 \text{ m}^2) \geq 680,53 \text{ m}^2$ (totals)	COMPLEIX
- Edificabilitat (m ² /m ²): $0,70 (1.954,40 \text{ m}^2) \geq 1.685,48 \text{ m}^2$ (totals)	COMPLEIX
- Reculades a laterals i tester (ml) 6,50	COMPLEIX
- Reculades a façana (ml) 3,00	COMPLEIX
- Façana mínima (ml): 10 m	COMPLEIX
- Separació entre blocs: igual a l'altura a cornisa del més alt	COMPLEIX
- Aparcament: $1.685,48/100 \approx 17 \text{ ud.} \leq 18 \text{ ud.}$	COMPLEIX
- 10. El nombre total de places d'aparcament exigibles es de 17 ud. Segons la llicència 129/1982 s'autoritzen 21 places, de les quals actualment en queden 18, per tant no es necessari la implementació de places addicionals.
- 11. S'aporta justificació del compliment de l'ordenança municipal per a l'estalvi d'aigua (BOI núm.128, de 08 d'octubre de 2016). Al projecte d'execució s'haurà d'especificar les canalitzacions i sistemes concrets relacionats amb l'ordenança.
- 12. Atès que en el projecte presentat la nova edificació es situa al límit de les reculades als límits laterals, haurà de tenir-se en compte durant l'execució de les obres, les distàncies mínimes a respectar exposades al punt 7, i que en cap cas es podran reduir. A més en aquest espai de reculada s'haurà de complir l'article 18.4 de l'Ordenança reguladora del procediment d'atorgament de llicències urbanístiques a l'àmbit de l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
 Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPKKFYAS9K252F2
 Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 99 de 228





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

INFTEC 061E23_TH_FA

Urbanisme

Josep de sa Talaia (BOIB Núm. 64, de 28 d'abril de 2011) sobre "Tractament dels espais lliures de parcel·la en edificació aïllada en sòl urbà".

13. Pressupostos:

- Es dona compliment a l'Ordenança Municipal per a la Gestió de Residus de Construcció Demolició. La valoració del cost previst de la gestió de RCD s'ha estimat en 978,84 €.
- De conformitat amb la documentació redactada pels arquitectes, el pressupost d'execució material (PEM) total de referència s'estima en 367.961,48 €.

14. Atès que la llicència s'ha sol·licitat mitjançant un projecte bàsic, caldrà presentar el projecte d'execució visat (RD 1000/2010) en un termini màxim de 6 mesos, d'acord amb el punt 5 de l'article 152 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB). En cas de no presentar-ho, la llicència quedarà extinta per ministeri legal.

15. Prèviament a l'atorgament de la llicència, s'haurà d'emetre informe preceptiu del departament d'Activitats, en base al projecte preliminar d'activitats presentat amb registre E-RE-1119 de 28/09/2023, redactat per l'enginyer D. José Sánchez de León Fernández Alfaro, Col·legiat COIIM núm. 7179, segons la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balear.

4t.-Conclusions:

S'emet informe FAVORABLE del projecte bàsic i documentació complementària per a la construcció d'un edifici annex de serveis auxiliars i allotjament per a treballadors i l'adaptació a PMR d'apartament existent a un establiment turístic conegut com BA Bonaire-Style Apartments al carrer Granada nº 2, referencia cadastral 2151907CD5125S, TM Sant Josep de sa Talaia redatats pels arquitectes Luis García Gil i Félix Garrido Morán, promogut per D. Francisco José Palancar Arranz, en representació de l'entitat mercantil Arrendataria El Parque S.L, amb els següents CONDICIONANTS:

- Aquest informe s'emet només des del punt de vista urbanístic, sense perjudici de l'informe modificat facultatiu del departament de Turisme del Consell Insular d'Eivissa (a data d'aquest informe no consta), pel que fa a la reconversió d'apartament de tres claus a hotel-apartament de quatre estrelles.
- El PEM de referència s'estima en 367.961,48 €.
- D'acord amb l'ordenança municipal de gestió de residus publicada al BOIB núm. 74 de 24 de maig de 2012, prèviament a la retirada de la llicència s'haurà de dipositar una fiança del 12 % (1.174,60 €) del total del pressupost de gestió de residus, a fi de garantir la gestió correcta dels residus generats.
- Haurà de donar-se compliment a l'article 18.4 d'ordenança municipal reguladora del procediment d'atorgament de llicències urbanístiques, "Tractament dels espais lliures de parcel·la en edificació aïllada a sòl urbà".
- Prèviament a l'emissió del certificat final d'obra, s'haurà d'acreditar la connexió als serveis municipals.
- La llicència no podrà entendre's com a conclosa fins que no s'emeti certificat municipal de final d'obra o document equivalent prèvia presentació de la documentació corresponent.
- Conforme l'article 152.5 de la LUIB, en un termini màxim de sis mesos des de la concessió de la llicència serà preceptiva la presentació del projecte d'execució ajustat a les determinacions del projecte bàsic i visat. La manca de presentació d'aquest dins el termini implicarà, per ministeri legal, l'extinció dels efectes, i en este cas s'haurà de sol·licitar una nova llicència.
- De conformitat al previst a l'article 151.5 de la LUIB, l'inici de les obres s'haurà de comunicar a l'Ajuntament amb una antelació mínima de 10 dies. Previ a l'inici s'hauran d'aportar els documents d'assumpció de tots els tècnics que formin part de la direcció facultativa de l'obra.
- Prèviament a l'atorgament de la llicència, s'haurà d'emetre informe preceptiu del departament d'Activitats, en base al projecte preliminar d'activitats presentat amb registre E-RE-1119 de 28/09/2023, redactat per l'enginyer D. José Sánchez de León Fernández-Alfaro, Col·legiat COIIM núm. 7179, segons la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balear.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFAY9K252F2
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 100 de 228





DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT AL MARGE

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 101 de 228





INFORME TÈCNIC
LLICÈNCIA URBANÍSTICA – REFORMA “BONAIRE STYLE APARTMENTS”

Expedient 10116/2019

1. ANTECEDENTS PRINCIPALS

10/05/2019: ARRENDATARIA EL PARQUE SL, amb CIF B28360543, presenta (registre d'entrada 2019-E-RE-2551), sol·licitud de llicència urbanística, adjuntant projecte bàsic d'obres.

23/08/2019: EL PARQUE DE INVERSIONES SL, amb CIF B28360543, presenta (registre d'entrada 2019-E-RE-5066), sol·licitud de permís d'instal·lació, adjuntant projecte d'activitats presumptament coordinat amb el projecte bàsic presentat el 10/05/2019.

16/06/2020: Es notifica requeriment de documentació (registre de sortida 2020-S-RE-3505 de 15/06/2020), en base a l'informe tècnic de 13/06/2020.

01/07/2020: EL PARQUE INMOBILIARIO DE INVERSIONES SL, amb CIF B28360543, presenta (registre d'entrada 2020-E-RE-3871) documentació.

24/03/2021: S'emet informe de l'enginyer tècnic d'activitats assenyalant que la sol·licitud s'ha de tramitar com a llicència urbanística (notificat el 08/04/2021, amb registre de sortida 2021-S-RE-2311 de 07/04/2021).

06/04/2021: S'emet informe de l'arquitecta municipal, Sra. Silvia Toldrà, sol·licitant completar i/o modificar la documentació de l'expedient. El requeriment corresponent es notifica el 15/04/2021, amb registre de sortida 2021-S-RE-2529 de 15/04/2021.

08/07/2021: EL PARQUE INMOBILIARIO DE INVERSIONES SL, amb CIF B28360543, presenta (registre d'entrada 2020-E-RE-5701) documentació.

16/11/2021: Es notifica requeriment de documentació (registre de sortida 2021-S-RE-9261 de 16/11/2021) donat que la documentació presentada el 08/07/2021 no subsanava el requerit anteriorment.

02/12/2021: EL PARQUE INMOBILIARIO DE INVERSIONES SL, amb CIF B28360543, presenta (registre d'entrada 2020-E-RE-10547) documentació.

07/03/2023: S'emet informe de l'arquitecte municipal, Sr. Enrique Durán, assenyalant la necessitat de completar documentació. El requeriment corresponent es notifica el 08/03/2023, amb registre de sortida 2023-S-RE-1586 de 08/03/2023.

31/05/2023: EL PARQUE INMOBILIARIO DE INVERSIONES SL, amb CIF B28360543, presenta (registre d'entrada 2023-E-RE-6379) documentació.

04/07/2023: S'emet informe de l'arquitecte municipal, Sr. Enrique Durán, assenyalant que s'ha de donar trasllat del projecte bàsic al Departament de Turisme del Consell d'Eivissa, el qual es realitza el 06/07/2023, amb registres de sortida 2023-S-RE-5231 i 5232.

04/07/2023: S'emet informe de l'arquitecte municipal, Sr. Enrique Durán, assenyalant que s'ha de requerir documentació. El requeriment corresponent es notifica el 06/07/2023, amb

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 102 de 228



registre de sortida 2023-S-RE-5216 de 06/07/2023.

28/09/2023: EL PARQUE INMOBILIARIO DE INVERSIONES SL, amb CIF B28360543, presenta (registre d'entrada 2023-E-RE-11199) documentació.

06/11/2023: S'emet informe de l'arquitecte municipal, Sr. Enrique Durán, en sentit favorable, assenyalant que s'informa en referència al projecte bàsic presentat amb registre d'entrada 6379 de 31/05/2023 i documentació addicional presentada amb registre d'entrada 11199 de 28/09/2023.

09/11/2023: S'emet informe de l'enginyer tècnic d'activitats respecte al projecte preliminar signat digitalment el 22/09/2023. Es conclou que s'han de subsanar deficiències, notificant el requeriment corresponent el 13/11/2023, amb registre de sortida 2023-S-RE-8445 de 10/11/2023.

21/12/2023: EL PARQUE INMOBILIARIO DE INVERSIONES SL, amb CIF B28360543, presenta (registre d'entrada 2020-E-RE-14894) documentació.

11/01/2024: S'emet informe de l'enginyer tècnic d'activitats assenyalant que s'han de subsanar deficiències, notificant el requeriment corresponent el 12/01/2024, amb registre de sortida 2024-S-RE-121 de 12/01/2024.

23/03/2024: EL PARQUE INMOBILIARIO DE INVERSIONES SL, amb CIF B28360543, presenta (registre d'entrada 2020-E-RE-3338) documentació.

15/04/2024: S'emet informe de l'enginyer tècnic d'activitats assenyalant que s'ha de requerir documentació complementària, notificant el requeriment corresponent el 20/04/2024, amb registre de sortida 2024-S-RE-2777 de 16/04/2024.

01/05/2024: Es presenta documentació (registre d'entrada 2024-E-RE-5408)

2. DOCUMENTACIÓ TÈCNICA PRINCIPAL OBRANT A L'EXPEDIENT

2.1 En matèria urbanística

- Projecte bàsic amb visat 13/00550/19 de 07/05/2019
- Memòria de projecte bàsic amb signatura digital de la propietat de 08/07/2021, i signatura manual dels arquitectes Luis García Gil y Félix Garrido Morán. S'adjunta arxiu independent de plànols, sense signatura.
- Projecte bàsic amb signatura digital dels arquitectes de 31/05/2023. S'adjunta arxiu independent de plànols, amb signatura digital dels arquitectes de 31/05/2023
- Plànol "Edifici existent E. R. Planta Baixa. Usos i Superfícies" amb signatura digital de 30/04/2024
- Plànol "Edifici existent E. R. Planta Baixa. Cotes i Amoblament" amb signatura digital de 30/04/2024

2.2 En matèria d'activitats

- Projecte preliminar d'activitats, signat digitalment el 22/08/2019
- Fitxa resum de les característiques de l'activitat, signada digitalment el 22/08/2019





Ajuntament de
**Sant Josep
de sa Talaia**

- Projecte preliminar d'activitats, signat digitalment pel Sr. Jose Sánchez De León el 22/09/2023
- Projecte preliminar d'activitats, signat digitalment pel Sr. Jose Sánchez De León el 21/12/2023
- Projecte de legalització d'activitat, signat digitalment pel Sr. Francisco Robles Mariscal el 23/03/2024
- Projecte preliminar d'activitats, signat digitalment el 29/04/2024
- Projecte legalització activitat, signat digitalment el 01/05/2024

3. OBSERVACIONS

Revisada la documentació tècnica d'activitats, es considera que aquesta disposa de la informació obligatòria assenyalada a l'apartat I de l'annex II de la Llei 7/2013. A més, s'ha comprovat l'adequació de la informació aportada a la normativa tècnica aplicable.

4. CONCLUSIONS

Donat l'assenyalat anteriorment, es considera que es compleix amb els requisits en matèria d'activitats per a atorgar la llicència urbanística sol·licitada. Previ a l'inici i l'exercici de l'activitat, s'haurà d'obtenir el títol habilitant corresponent d'acord amb la Llei 7/2013.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 104 de 228

Ajuntament de San Josep de Sa Talaia

C. Pere Escanellas , 12-16, Sant Josep de sa Talaia. 07830 (Illes Balears). Tel. 971800125





Ajuntament de
**Sant Josep
de sa Talaia**

Expedient núm.: 10116/2019

Informe Jurídic

Procediment: Sol·licitud de Llicència

Tipus d'Informe: Esborrany ☐ Provisional ☐ Definitiu ☒

INFORME JURÍDIC

A la vista de la sol·licitud presentada per:

Interessat	ARRENDATARIA EL PARQUE, SL	B28360543
Representant	FRANCISCO JOSE PALANCAR ARRANZ	00671418W

Examinada la documentació que li acompanya en relació amb la concessió de llicència urbanística per a l'execució del següent acte:

Tipus d'Actuació	Obres
Objecte	Llicència d'obres per a la construcció d'un edifici annex de serveis auxiliars i allotjament per a treballadors i l'adaptació a PMR d'apartaments existent a un establiment turístic

Que es durà a terme en el següent emplaçament:

Referència Cadastral	151907CD5125S
Localització	Carrer Granada núm. 2

D'acord amb el següent projecte tècnic:

Autor	Luís García Gil i Félix Garrido Morán
Col·legi oficial	COAM
Registre d'entrada	2023-E-RE-6379
Data	31/05/2023

En compliment de la Provisió d'Alcaldia i del que es disposa en l'article 151.3 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, emet el següent,

INFORME

PRIMER. La sol·licitud presentada per l'interessat reuneix els requisits exigits legalment i està acompanyada de la documentació preceptiva, havent-se realitzat diferents tràmits de requeriment de documentació i esmena de deficiències.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
 Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
 Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 105 de 228





SEGON. Des del punt de vista jurídic, la tramitació de l'expedient s'ha realitzat de conformitat amb el que es disposa en la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, havent-se evacuat pels diferents Organismes amb competències en la matèria els informes sectorials preceptius:

— Autoritzacions sectorials prèvies i vinculants: Consta informe emès per l'arquitecte municipal, en el que es determina requerir informe al Departament de Turisme del Consell d'Eivissa, el qual es realitza el 06/07/2023, amb registres de sortida 2023-S-RE-5231 i 5232, en base al que determina l'article 3.2 del Decret 20/2015. No s'ha rebut resposta, qui subscriu entén que aquest informe no es vinculant per l'atorgament de la llicència d'obres sol·licitada, sinó que ho és per l'inici de l'activitat turística.

— Informe tècnic **favorable** de l'arquitecte municipal a l'atorgament de la llicència de data 6/11/2023 per resultar conforme amb l'ordenació urbanística i normativa tècnica que li és d'aplicació, i amb base en els següents criteris:

3r.-Consideracions tècniques:

1. La documentació tècnica que es té en compte en el present informe és:
 - Projecte sense visar anomenat «PROYECTO BÁSICO PARA EDIFICIO AUXILIAR, DE SERVICIOS Y ALOJAMIENTO DE EMPLEADOS, Y ADAPTACIÓN A PMR DE APARTAMENTO EXISTENTE EN EL EDIFICIO STYLE APARTMENTS, EN LA CALLE GRANADA Nº 2, MUNICIPIO DE SAN JOSEP. EIVISSA. ILLES BALEARS» redactat pels arquitectes Luis García Gil i Félix Garrido Morán, amb registre d'entrada E-RE-6379 de 31/05/2023.
 - Documentació addicional lliurada amb registre d'entrada E-RE-11199 de 28/09/2023.
2. D'acord amb el que es descriu en la documentació, a la parcel·la de projecte s'hi situa una edificació d'apartaments de categoria 3 claus amb 46 places turístiques, de tipologia de bloc aïllat i que compta amb 4 plantes sobre rasant (PB + 3P). A l'expedient consta informe favorable emès pel departament de Turisme del Consell Insular d'Eivissa en el qual s'informava favorable el projecte de canvi d'apartament 3 claus a hotel-apartament de 4 estrelles segons la primera versió del projecte (E-RE-2551 de 10/05/2019). No obstant, durant el transcurs de fase d'instrucció de l'expedient, s'ha presentat un nou projecte (E-RE-6379 de 31/05/2023) que redueix significativament els paràmetres i serveis de l'edificació annexa projectada originalment i per tant, es va concloure, que el departament de Turisme havia de revalidar l'informe original o emetre un de nou, en funció l'article 3.2 del Decret 20/2015, de 17 d'abril. A data d'avui no s'ha rebut revalidació de l'informe de 2019 ni cap informe nou. Per tant, aquest informe s'emet només des del punt de vista urbanístic, sense perjudici del nou informe facultatiu del departament de Turisme del Consell Insular d'Eivissa, pel que fa a la reconversió d'apartament de tres claus a hotel-apartament de quatre estrelles.
3. Sobre la parcel·la s'han localitzat les següents llicències:
 - Llicència núm. 358/1982 per a la construcció d'un edifici d'habitatges.
 - Llicència núm. 129/1989 per a la construcció de piscina, pista de tennis, cisterna i aparcaments exteriors.
 - Llicència núm. 192/1990 de modificació de projecte d'edifici per a destinar-ho a apartaments turístics.
 - Llicència núm. 207/2007 (exp. 738/2006) per al canvi d'ús i reforma de local comercial (PB) en 3 apartaments.
4. D'acord amb la documentació aportada el projecte es desglossa en:
 - Nova edificació de servei i allotjament de treballadors amb cambres higièniques de servei per a la piscina, àrea per a descans de personal, sala d'usos múltiples i vuit unitats d'allotjament. Els paràmetres de la nova edificació son: superf. construïda





- computable (edificabilitat) de 298,23 m², ocupació, 315,32 m² i alçada 3,70 m.
- Adaptació d'un apartament existent a planta baixa, la reforma del qual consisteix en el canvi d'envans, portes de pas, bany, acabats i condicionament de cuina per a la seva utilització per persones amb discapacitat motora. Segons l'informe de Turisme amb les obres projectades l'establiment disposarà de 1 allotjament per persones amb mobilitat reduïda, donant compliment a la Secció 9 del Document Bàsic de seguretat d'utilització i accessibilitat del Codi Tècnic de l'Edificació i la Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears. Aquesta reforma no afecta a paràmetres existents.
 - Canvis de paviments en planta baixa i terrassa de la piscina.
5. El projecte presentat computa una superfície existent de 1.387,25 m², mentre que les llicències atorgades prèviament en computen 1.513,60 m² (100% de terrasses i accessos). S'entén que aquesta diferència es deguda a diferents criteris de càlcul. No obstant, la construcció existent coincideix essencialment amb allò autoritzat prèviament. A més, tant si es computa la superfície de projecte com la superfície de les llicències prèvies, amb l'ampliació de 298,23 m² que correspon a la nova edificació, es roman dins el límit màxim d'edificabilitat de 1.954,40 m².
 6. A nivell urbanístic, per a l'actuació sol·licitada no són preceptives autoritzacions i/o informes sectorials, sense perjudici de l'informe del departament de Turisme del Consell Insular d'Eivissa segons l'exposat al punt 2 (com ja s'ha dit, sense perjudici d'allò que informi la el dep. de Turisme del Consell). La parcel·la es troba parcialment afectada parcialment per la servitud de protecció de la Llei 22/1988, de 28 de juliol de costes, quedant la intervenció totalment fora d'aquesta afecció.
 7. D'acord amb el projecte presentat, la parcel·la té una superfície de 2.792 m², coincidint amb la informació Cadastral, i 2.835 m² segons Registre de la Propietat. Segons es dedueix de l'art. 3 del Reial Decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari, la superfície cadastral es presumeix certa, tot i que s'haurà de dur a terme la coordinació gràfica entre ambdós registres (actuació obligatòria a partir de l'entrada en vigor de la Llei 13/2015, de 24 de juny, de Reforma de la Llei Hipotecària).
 8. Segons la darrera documentació lliurada la parcel·la reuneix la condició de solar segons l'article 25 de la LUIB (tot i que no s'indica a la fitxa urbanística). De la consulta municipal, se'n desprèn que la parcel·la compta a tots el serveis urbanístics exigits a l'article 22 de la LUIB. Donat que el projecte contempla una nova edificació, haurà d'acreditar-se la connexió amb els diferents serveis municipals prèviament a l'expedició del certificat final d'obra, llicència de primera ocupació o document equivalent.
 9. Resulten els següents paràmetres urbanístics i segons projecte:

- Parcel·la mínima (m ²): 500 ≤ 2.792	
COMPLEIX	
- Altura màx. (ml): 13,00 ≥ 3,70 (nova edificació); 9,30 (total)	COMPLEIX
- Núm. de plantes: 4 ≥ 1 (nova edificació); 4 (total)	COMPLEIX
- Ocupació (%): 30% (837,6 m ²) ≥ 680,53 m ² (totals)	COMPLEIX
- Edificabilitat (m ² /m ²): 0,70 (1.954,40 m ²) ≥ 1.685,48 m ² (totals)	COMPLEIX
- Reculades a laterals i tester (ml) 6,50	
COMPLEIX	
- Reculades a façana (ml) 3,00	
COMPLEIX	
- Façana mínima (ml): 10 m	
COMPLEIX	
- Separació entre blocs: igual a l'altura a cornisa del més alt	COMPLEIX
- Aparcament: 1.685,48/100 ≈ 17 ud. ≤ 18 ud.	COMPLEIX
 10. El nombre total de places d'aparcament exigibles es de 17 ud. Segons la llicència 129/1982 s'autoritzen 21 places, de les quals actualment en queden 18, per tant no es necessari la implementació de places addicionals.
 11. S'aporta justificació del compliment de l'ordenança municipal per a l'estalvi d'aigua (BOIB núm.128, de 08 d'octubre de 2016). Al projecte d'execució s'haurà d'especificar les canalitzacions i sistemes concrets relacionats amb l'ordenança.
 12. Atès que en el projecte presentat la nova edificació es situa al límit de les reculades als





límits laterals, haurà de tenir-se en compte durant l'execució de les obres, les distàncies mínimes a respectar exposades al punt 7, i que en cap cas es podran reduir. A més en aquest espai de reculada s'haurà de complir l'article 18.4 de l'Ordenança reguladora del procediment d'atorgament de llicències urbanístiques a l'àmbit de l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia (BOIB Núm. 64, de 28 d'abril de 2011) sobre "Tractament dels espais lliures de parcel·la en edificació aïllada en sòl urbà".

13. Pressupostos:

- Es dona compliment a l'Ordenança Municipal per a la Gestió de Residus de Construcció i Demolició. La valoració del cost previst de la gestió de RCD s'ha estimat en 978,84 €.
- De conformitat amb la documentació redactada pels arquitectes, el pressupost d'execució material (PEM) total de referència s'estima en 367.961,48 €.

14. Atès que la llicència s'ha sol·licitat mitjançant un projecte bàsic, caldrà presentar el projecte d'execució visat (RD 1000/2010) en un termini màxim de 6 mesos, d'acord amb el punt 5 de l'article 152 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB). En cas de no presentar-ho, la llicència quedarà extinta per ministeri legal.

15. Prèviament a l'atorgament de la llicència, s'haurà d'emetre informe preceptiu del departament d'Activitats, en base al projecte preliminar d'activitats presentat amb registre E-RE-1119 de 28/09/2023, redactat per l'enginyer D. José Sánchez de León Fernández-Alfaro, Col·legiat COIIM núm. 7179, segons la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balear.

4t.-Conclusions:

S'emet informe FAVORABLE del projecte bàsic i documentació complementària per a la construcció d'un edifici annex de serveis auxiliars i allotjament per a treballadors i l'adaptació a PMR d'apartament existent a un establiment turístic conegut com BA Bonaire-Style Apartments, al carrer Granada nº 2, referencia cadastral 2151907CD5125S, TM Sant Josep de sa Talaia, redatats pels arquitectes Luis García Gil i Félix Garrido Morán, promogut per D. Francisco José Palancar Arranz, en representació de l'entitat mercantil Arrendataria El Parque S.L, amb els següents CONDICIONANTS:

No obstant això, segons consta en el propi informe, s'estableixen les següents **prescripcions** que hauran de ser respectades per l'interessat durant l'execució de les obres:

- a) Aquest informe s'emet només des del punt de vista urbanístic, sense perjudici de l'informe modificat facultatiu del departament de Turisme del Consell Insular d'Eivissa (a data d'aquest informe no consta), pel que fa a la reconversió d'apartament de tres claus a hotel-apartament de quatre estrelles.
- b) El PEM de referència s'estima en 367.961,48 €.
- c) D'acord amb l'ordenança municipal de gestió de residus publicada al BOIB núm. 74 de 24 de maig de 2012, prèviament a la retirada de la llicència s'haurà de dipositar una fiança del 120 % (1.174,60 €) del total del pressupost de gestió de residus, a fi de garantir la gestió correcta dels residus generats.
- d) Haurà de donar-se compliment a l'article 18.4 d'ordenança municipal reguladora del procediment d'atorgament de llicències urbanístiques, "Tractament dels espais lliures de parcel·la en edificació aïllada a sòl urbà".
- e) Prèviament a l'emissió del certificat final d'obra, s'haurà d'acreditar la connexió als serveis municipals.
- f) La llicència no podrà entendre's com a conclosa fins que no s'emeti certificat municipal de final d'obra o document equivalent prèvia presentació de la documentació corresponent.
- g) Conforme l'article 152.5 de la LUIB, en un termini màxim de sis mesos des de la concessió de la llicència serà preceptiva la presentació del projecte d'execució ajustat a les determinacions del projecte bàsic i visat. La manca de presentació d'aquest dins el termini implicarà, per ministeri legal, l'extinció dels efectes, i en este cas s'haurà de sol·licitar una nova llicència.
- h) De conformitat al previst a l'article 151.5 de la LUIB, l'inici de les obres s'haurà de





comunicar a l'Ajuntament amb una antelació mínima de 10 dies. Previ a l'inici s'hauran d'aportar els documents d'assumpció de tots els tècnics que formin part de la direcció facultativa de l'obra.

- i) Prèviament a l'atorgament de la llicència, s'haurà d'emetre informe preceptiu del departament d'Activitats, en base al projecte preliminar d'activitats presentat amb registre E-RE-1119 de 28/09/2023, redactat per l'enginyer D. José Sánchez de León Fernández-Alfaro, Col·legiat COIIM núm. 7179, segons la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balear.

- Consta emés en data 8/7/2024 informe tècnic FAVORABLE, de l'enginyer municipal, emès en data 8/7/2024, que conclou: "... es considera que es compleix amb els requisits en matèria d'activitats per a atorgar la llicència urbanística sol·licitada. Previ a l'inici i l'exercici de l'activitat, s'haurà d'obtenir el títol habilitant corresponent d'acord amb la Llei 7/2013".

TERCER. De conformitat amb el que es disposa en l'article 21.1.q) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, la competència per atorgar les llicències correspon a l'Alcalde de la Corporació, que te delegada la mateixa a la Junta de Govern Local, mitjançant Decret 2023-2562 de data 23 de juny de 2023 (BOIB Núm. 139 de data 12 d'octubre de 2023).

CONCLUSIÓ – PROPOSTA RESOLUCIÓ

En base en l'anteriorment exposat, s'informa **FAVORABLEMENT** la concessió de la llicència de del projecte bàsic i documentació complementària per a la construcció d'un edifici annex de serveis auxiliars i allotjament per a treballadors i l'adaptació a PMR d'apartament existent a un establiment turístic conegut com BA Bonaire-Style Apartaments, al carrer Granada nº 2, referencia cadastral 2151907CD5125S, al terme municipal de Sant Josep de sa Talaia, amb subjecció a les condicions generals establertes en la legislació vigent i prescripcions especials que s'indiquen en l'informe de l'arquitecte municipal. Previ a l'inici i l'exercici de l'activitat, s'haurà d'obtenir el títol habilitant corresponent d'acord amb la Llei 7/2013.

Advertint expressament que de conformitat a l'article 152.5 de la LUIB, serà preceptiu, en el termini màxim de NOU MESOS des de la concessió, la presentació del projecte d'execució. Igualment es fa constar que aquest deure, i la manca de presentació del projecte d'execució dins d'aquest termini implicarà, l'extinció dels efectes.

Tot allò que s'informa sense perjudici de millor criteri fundat en dret. de Govern Local ha de resoldre el què estimi convenient.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
 Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
 Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 105 de 228





Urbanisme

SOL·LICITANT: José Verdera Walker
NÚM. D'EXPEDIENT: 2713/2020
DATA DE LA SOL·LICITUD: 15.03.2020

INFORME TÈCNIC

Vista la instància i documentació presentada amb registre d'entrada núm. 2020-E-RE-1804 de 15 de març de 2.020 i posteriors pel Sr. Adrian Bedoya Mey amb NIF núm. 46.957.744-R, en representació del Sr. José Verdera Walker amb NIF 46.950.128-K, en que sol·licita llicència municipal per a la construcció de tres habitatges unifamiliars aïllats en règim de comunitat de propietaris, al carrer Astor, s/n, parròquia de Sant Jordi, el tècnic informa:

1r.- Antecedents:

1. El 22/04/2020 amb R.S. núm. 2020-S-RE-2177 es va notificar informe de requeriment.
2. El 20/01/2022 amb R.E. núm. 2022-E-RE-504 el Sr. Adrian Bedoya Mey en representació de l'entitat BMA Servicios de Arquitectura Ibiza, presenta documentació complementaria a l'expedient consistent en:
 - Documentació registral de la finca (nota simple).
 - Justificant de pagament de la taxa.
3. El 24/01/2022 amb R.E. núm. 2022-E-RE-565 el Sr. Adrian Bedoya Mey en representació de l'entitat BMA Servicios de Arquitectura Ibiza, presenta documentació complementaria a l'expedient consistent en:
 - Documentació registral de la finca (certificat històric).
4. El 03/10/2022 amb R.E. núm. 2022-E-RE-9809 el Sr. Adrian Bedoya Mey en representació del Sr. José Verdera Walker amb NIF 46.950.128-K, presenta documentació complementaria a l'expedient consistent en:
 - Acreditació de la representació del Sr. José Verdera Walker.
 - Documentació gràfica del projecte signada per l'arquitecte Adrian Bedoya Mey.
 - Documentació per a la tramitació de l'autorització d'AESA.
5. El 20/03/2023 amb R.E. núm. 2023-E-RE-2910 s'incorpora a l'expedient l'autorització de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria.
6. El 24/04/2024 amb R.S. núm. 2024-S-RE-3134 es notifica requeriment de documentació.
7. El 31/07/2024 amb R.E. núm. 2024-E-RE-9488 s'incorpora a l'expedient documentació en contestació al requeriment notificat.

2n.- Projecte:

Es objecte d'informe el projecte bàsic de tres habitatges unifamiliars aïllats, redactat per l'arquitecte Adrián Bedoya Mey, presentat amb R.E. núm. 2024-E-RE-9488.

El pressupost d'execució material (PEM) del projecte es de 1.290.067,83€.

3r.- Normativa urbanística aplicable:

1. Conforme l'article 146.d) de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (endavant LUIB), l'actuació està subjecta a llicència urbanística municipal.





Urbanisme

2. L'article 25.2 de la LUIB, exigeix tenir la condició de solar com a requisit imprescindible per poder atorgar la llicència d'edificació, no obstant, excepcionalment i motivadament, es poden autoritzar l'edificació i la urbanització simultànies en els termes que s'estableixin reglamentàriament o, en defecte d'això, en el pla general o en els plans d'ordenació detallada, en els supòsits continguts en les lletres a), b) i d) de l'article 23.2 d'aquesta llei.
3. Segons el Text Refós de les N.S. aprovat definitivament el 19 de desembre de 2003 i publicat al BOIB núm. 182 ext. de 31 de desembre de 2003: La parcel·la s'ubica a sòl urbà, amb qualificació UA3.

Els paràmetres urbanístics a la qualificació UA3 son els següents:

- Parcel·la mínima (m2): 1.000
 - Altura màxima a cornisa (ml): 7
 - Núm. de plantes: 2
 - Edificabilitat (m2/m2): 0,30
 - Densitat d'ús: 1 habitatge / 1000m2 de parcel·la
 - Separació entre blocs: igual a l'altura a cornisa del més alt
 - Reculades a laterals i testera (ml): 3,5
 - Reculades a façana (ml): 3
4. Es aplicable la modificació puntual de les N.S. aprovada el 23/11/09 (BOIB núm. 174 de 28/11/09) a la qual s'estableix per a la qualificació UA3 una façana mínima de parcel·la de 20 metres, així com, modifica l'apartat 3.1.4 sobre separacions entre blocs i reculades en edificació oberta, disposant que:
.../... En edificació aïllada, les plantes soterrani i semisoterrani hauran de guardar la mateixa separació que les plantes superiors. S'exceptuen d'aquesta condició les rampes d'accés, quan la planta soterrani es destini a aparcament de vehicles, en una longitud horitzontal màxima de sis (6) metres.»
 5. Es aplicable la modificació puntual núm.2 de les N.S. aprovada el 27/11/14 (BOIB núm. 172 de 16/12/14) a la qual s'estableix respecte a la parcel·la mínima i façana mínima el següent:

Apartat 1.3.11) Parcel·la i façana mínimes.

a) Parcel·la mínima.

Menor superfície possible en que es pugui edificar segons la zona.

b) Façana mínima.

Longitud mínima que ha de tenir el front de separació d'aquella amb espais lliures públics o vials.

Aquesta longitud s'amidarà sobre l'alineació oficial. Quan una parcel·la faci front a dos carrers, ambdós tenen que complir aquesta condició. En els fons de sac s'admetrà una reducció màxima del trenta per cent (30 %) de l'amplària mínima de la parcel·la.

c).- Quan una parcel·la incompleixi alguna de les condicions de superfície o dimensions inferiors a les mínimes, la parcel·la serà edificable d'acord amb les ordenances corresponents a la zona:

- Si la parcel·la procedeix d'una parcel·lació anterior a l'aprovació inicial de les vigents NNSS.

- Si la parcel·la acomplia les condicions de superfície o amplària mínims a l'entrada en vigor de les vigents NNSS i com a conseqüència d'una actuació pública posterior, de conformitat amb l'establert a la disposició addicional onzena de la Llei 8/2004, de 23 de desembre o degut a la previsió d'una nova alineació, no inclosa en una unitat d'actuació, la parcel·la restant incompleix les esmentades mínimes.





Urbanisme

4t.- Comprovacions i consideracions tècniques:

1. En relació a la deficiència sobre l'incompliment de façana mínima:
 - La parcel·la del projecte no compleix amb la façana mínima que s'exigeix a la modificació puntual núm.1 de les N.S. de 20 metres per a la qualificació UA3.
 - De la documentació registral aportada de la finca registral nº26.102, consistent en nota simple i certificat històric del registre de la propietat nº2 d'Eivissa, consta una parcel·la de superfície inscrita 2.000m², resultant de la segregació a la inscripció 5ª de 17 d'agost de 1.999.
 - A l'escrit d'esmena de deficiències redactat per l'arquitecte Adrian Bedoya Mey, es contesta que la parcel·la objecte de llicència no es una parcel·la segregada per tractar-se de la matriu resultant de la segregació efectuada el 17 d'agost de 1999, i que en qualsevol cas, aquest acte de segregació es va produir amb anterioritat a la modificació puntual de 2009 de les N.S. que estableix la condició de façana mínima.
 - No obstant, no es pot compartir la interpretació anterior, a la vista de l'excepció prevista a la modificació puntual núm.2 de les N.S. aprovada el 27/11/14 (BOIB núm. 172 de 16/12/14), que disposa a l'apartat 1.3.11)c) "*Si la parcel·la procedeix d'una parcel·lació anterior a l'aprovació inicial de les vigents NNSS*", del qual, s'entén que la parcel·la sí procedeix d'una parcel·lació i que la data que es aplicable, es l'aprovació inicial del Ple de l'Ajuntament del 4 d'abril de 1.985, el qual s'hauria de ratificar a informe jurídic.
 - Conforme a l'anterior, cap supòsit quedaria acreditat de la lletra c) de l'apartat 1.3.11 sobre l'incompliment de la façana mínima, no acreditant-se que la parcel·la procedeixi d'una parcel·lació anterior a l'aprovació inicial de les vigents N.S. aprovades inicialment pel Ple de l'Ajuntament el 4 d'abril de 1.985.
2. Respecte a la superfície de parcel·la:
 - Segons la informació registral facilitada sobre la parcel·la, no es justifica la superfície adoptada al projecte (3.339m²).
 - A l'escrit d'esmena de deficiències presentat redactat per l'arquitecte Adrian Bedoya Mey, s'exposa que existeix un expedient d'augment de cabuda iniciat per a la regularització de la superfície real i que s'aportarà a l'expedient, no obstant encara no consta acreditada registralment la superfície de parcel·la adoptada al projecte.
3. S'ha esmenat el projecte per complir la reculades mínimes entre blocs i a laterals aplicables.
4. Conforme a l'article 17 de l'ordenança municipal reguladora del procediment d'atorgament de llicències urbanístiques a l'àmbit de l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia (BOIB 144 de 24-09-2011), en sòl urbà s'acreditarà la prèvia conversió de la parcel·la en solar o es garantirà suficientment l'execució simultània de la urbanització i de l'edificació en els termes previstos en l'article 40 del Reglament de gestió urbanística i en la normativa urbanística aplicable.
5. En relació a la condició de solar de la parcel·la:
 - S'han aportat fotografies de la parcel·la i de les confrontants, des del vial que hi queda enfront, on s'aprecia que manca de vorera al frontal de la parcel·la.
 - S'aporta compromís del promotor per simultaniejar la urbanització i de l'edificació.





Urbanisme

6. S'ha aportat Estudi de Gestió de Residus de construcció i demolició i la documentació del projecte bàsic es troba signada electrònicament pel seu redactor.

5é.- Conclusió

Sense perjudici de la manca d'acreditació registral de la superfície de parcel·la adoptada al projecte, a la vista de l'incompliment de longitud mínima de 20metres de la parcel·la, i que no s'ha acreditat que la parcel·la es troba en un dels supòsits prevists en la lletra c) de l'apartat 1.3.11 sobre l'incompliment de les condicions de superfície o dimensions inferiors a les mínimes segons modificació puntual núm.2 de les N.S. aprovada el 27/11/14 (BOIB núm. 172 de 16/12/14), el qual, s'hauria de ratificar a informe jurídic, el tècnic que subscriu informa DESAFORABLEMENT la sol·licitud de llicència d'obres.

Document signat electrònicament al marge

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025



Expedient núm.: 2713/2020

Informe Jurídic

Procediment: Sol·licitud de llicència d'obra major en sòl urbà.

Tipus d'Informe: Esborrany ☐ Provisional ☐ Definitiu ☒

INFORME JURÍDIC

A la vista de la sol·licitud presentada per:

Interessat	BMA SERVICIOS DE ARQUITECTURA IBIZA, S.L.	B16562050
Representant	Adrian Bedoya Mey	46957744R

Examinada la documentació que li acompanya en relació amb la concessió de llicència urbanística per a l'execució del següent acte:

Tipus d'Actuació	Obres, edificacions, Instal·lacions
Objecte	Tres habitatge unifamiliars aïllats

Que es durà a terme en el següent emplaçament:

Referència Cadastral	0679603CD6007N0001KE
Localització	C/Astor, s/n

D'acord amb el següent projecte tècnic:

Autor	Adrián Bedoya Mey
Col·legi oficial	COAIB
Registro	2020-E-RE-1804
Data	15/03/2020

En compliment de la Provisió d'Alcaldia i del que es disposa en l'article 151.3 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, emet el següent,

INFORME

PRIMER. La sol·licitud presentada per l'interessat reuneix els requisits exigits legalment i

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
 Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
 Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 114 de 228





està acompanyada de la documentació preceptiva, havent-se realitzat, el tràmit d'esmena de deficiències amb data 2/08/2022, aportant-se per l'interessat en data 3/10/2022 la documentació requerida.

SEGON. Des del punt de vista jurídic, la tramitació de l'expedient s'ha realitzat de conformitat amb el que es disposa en la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, havent-se evacuat pels diferents Organismes amb competències en la matèria els informes sectorials preceptius:

— Autoritzacions sectorials prèvies i vinculants: Consta acord de 16 de març de 2023 d'AESA autoritzant els tres habitatges unifamiliars amb piscina i la instal·lació de grua torre, amb certes condicions, per ubicar-se les obres en zona de servituds aeronàutiques.

— Informe tècnic desfavorable de 20/09/2024 a l'atorgament de la llicència per no resultar conforme amb l'ordenació urbanística i normativa tècnica que li és d'aplicació, i amb base en els següents criteris:

(...)

4t.- Comprovacions i consideracions tècniques:

1. *En relació a la deficiència sobre l'incompliment de façana mínima:*
 - *La parcel·la del projecte no compleix amb la façana mínima que s'exigeix a la modificació puntual núm.1 de les N.S. de 20 metres per a la qualificació UA3.*
 - *De la documentació registral aportada de la finca registral nº26.102, consistent en nota simple i certificat històric del registre de la propietat nº2 d'Eivissa, consta una parcel·la de superfície inscrita 2.000m², resultant de la segregació a la inscripció 5ª de 17 d'agost de 1.999.*
 - *A l'escrit d'esmena de deficiències redactat per l'arquitecte Adrian Bedoya Mey, es contesta que la parcel·la objecte de llicència no es una parcel·la segregada per tractar-se de la matriu resultant de la segregació efectuada el 17 d'agost de 1999, i que en qualsevol cas, aquest acte de segregació es va produir amb anterioritat a la modificació puntual de 2009 de les N.S. que estableix la condició de façana mínima.*
 - *No obstant, no es pot compartir la interpretació anterior, a la vista de l'excepció prevista a la modificació puntual núm.2 de les N.S. aprovada el 27/11/14 (BOIB núm. 172 de 16/12/14), que disposa a l'apartat 1.3.11)c) "Si la parcel·la procedeix d'una parcel·lació anterior a l'aprovació inicial de les vigents NNSS", del qual, s'entén que la parcel·la sí procedeix d'una parcel·lació i que la data que es aplicable, es l'aprovació inicial del Ple de l'Ajuntament del 4 d'abril de 1.985, el qual s'hauria de ratificar a informe jurídic.*
 - *Conforme a l'anterior, cap supòsit quedaria acreditat de la lletra c) de l'apartat 1.3.11 sobre l'incompliment de la façana mínima, no acreditant-se que la parcel·la procedeixi d'una parcel·lació anterior a l'aprovació inicial de les vigents N.S. aprovades inicialment pel Ple de l'Ajuntament el 4 d'abril de 1.985.*
2. *Respecte a la superfície de parcel·la:*
 - *Segons la informació registral facilitada sobre la parcel·la, no es justifica la superfície adoptada al projecte (3.339m²).*
 - *A l'escrit d'esmena de deficiències presentat redactat per l'arquitecte Adrian Bedoya Mey, s'exposa que existeix un expedient d'augment de cabuda iniciat per a la regularització de la superfície real i que s'aportarà a l'expedient, no obstant encara no consta acreditada registralment la superfície de parcel·la adoptada al projecte.*
3. *S'ha esmenat el projecte per complir la reculades mínimes entre blocs i a laterals aplicables.*





4. *Conforme a l'article 17 de l'ordenança municipal reguladora del procediment d'atorgament de llicències urbanístiques a l'àmbit de l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia (BOIB 144 de 24-09-2011), en sòl urbà s'acreditarà la prèvia conversió de la parcel·la en solar o es garantirà suficientment l'execució simultània de la urbanització i de l'edificació en els termes previstos en l'article 40 del Reglament de gestió urbanística i en la normativa urbanística aplicable.*
5. *En relació a la condició de solar de la parcel·la:*
 - *S'han aportat fotografies de la parcel·la i de les confrontants, des del vial que hi queda enfront, on s'aprecia que manca de vorera al frontal de la parcel·la.*
 - *S'aporta compromís del promotor per simultaniejar la urbanització i de l'edificació.*
6. *S'ha aportat Estudi de Gestió de Residus de construcció i demolició i la documentació del projecte bàsic es troba signada electrònicament pel seu redactor.*

5é.- Conclusió

*Sense perjudici de la manca d'acreditació registral de la superfície de parcel·la adoptada al projecte, a la vista de l'incompliment de longitud mínima de 20metres de la parcel·la, i que no s'ha acreditat que la parcel·la es troba en un dels supòsits previstos en la lletra c) de l'apartat 1.3.11 sobre l'incompliment de les condicions de superfície o dimensions inferiors a les mínimes segons modificació puntual núm.2 de les N.S. aprovada el 27/11/14 (BOIB núm. 172 de 16/12/14), el qual, s'hauria de ratificar a informe jurídic, el tècnic que subscriu informa **DESAFORABLEMENT** la sol·licitud de llicència d'obres.*

TERCER. De conformitat amb el que es disposa en l'article 21.1.q) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, la competència per atorgar les llicències correspon a l'Alcalde de la Corporació, que te delegada la mateixa a la Junta de Govern Local, mitjançant Decret 2023-2562 de data 23 de juny de 2023 (BOIB Núm. 139 de data 12 d'octubre de 2023).

INFORME – PROPOSTA DE RESOLUCIÓ

En base en l'anteriorment exposat, atès les deficiències no esmenades que determina el informe tècnic, no s'ha acreditat la superfície de parcel·la adoptada al projecte, a més, s'incompleix la longitud mínima de 20 metres de la façana mínima, i que no s'ha acreditat que la parcel·la es troba en un dels supòsits previstos en la lletra c) de l'apartat 1.3.11 sobre l'incompliment de les condicions de superfície o dimensions inferiors a les mínimes segons modificació puntual núm.2 de les NNSS aprovades el 27/11/14 (BOIB núm. 172 de 16/12/14). S'informa **DESAFAVORABLEMENT** la concessió de la llicència per a la construcció de tres habitatges unifamiliars aïllats al carrer Astor s/n, havent-se de procedir a **denegar** la llicència sol·licitada amb subjecció a les condicions generals establertes en la legislació vigent i especials que s'indiquen en l'informe dels serveis tècnics.

Tot allò que s'informa sense perjudici de millor criteri fundat en dret. de Govern Local ha de resoldre el què estimi convenient.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

NÚM. D'EXPEDIENT: 3514/2020

INFORME TÈCNIC

En relació amb la sol·licitud de llicència urbanística construir un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina a la parcel·la 270, del Polígon 1, sa Plana den Fita, Sant Jordi, a la finca registral núm. 35.477 de Sant Josep de Sa Talaia, segons instància i documentació presentades pel senyor Miquel Cárcels Cardona, en representació de la senyora Sandra María Marí Turigas, que han donat lloc a l'expedient núm. 3.514/2020.

I.- Antecedents:

1. El 10 d'abril de 2020, amb registre d'entrada 2020-E-RE-2117, es va presentar una sol·licitud de llicència per construir un habitatge unifamiliar amb piscina en sòl rústic, a la qual s'incorporava, entre d'altra documentació, un projecte bàsic redactat pels arquitectes senyors Miquel Cárcels Cardona i Manuel Sempere Polo.
2. Durant la tramitació administrativa de l'expedient s'han sol·licitat i emès els informes preceptius d'altres òrgans.
3. El projecte presentat inicialment s'ha esmenat i modificat durant el procediment.

II.- Normativa Urbanística d'aplicació:

- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB). Articles 151, de procediment d'atorgament de llicències i 152, projecte tècnic i llicència urbanística. Segons l'article 146.1.d de la LUIB, l'actuació està subjecta a llicència urbanística municipal prèvia.
- Segons les Normes Subsidiàries (NS) de Sant Josep, aprovades definitivament el 22 d'abril de 1986 (BOIB núm. 182 ext., de 31.12.03), la parcel·la està classificada com a sòl no urbanitzable, de règim normal, excedent.
- Segons el Pla Territorial Insular d'Eivissa (PTIE), aprovat definitivament el 21 de març de 2005 i publicat al BOIB núm.50 de 31/03/05 amb la modificació puntual núm.1 (BOIB núm. 67 de 18/05/19), la parcel·la s'ubica en sòl rústic comú, en àrea de transició (SRC-AT) i en l'APR de vulnerabilitat d'aqüífers.

III.- Consideracions tècniques:

1. Documentació.

L'informe s'emet sobre el projecte bàsic i les mesures d'integració paisatgística del projecte redactat tot pels arquitectes senyors Miquel Cárcels Cardona i Manuel Sempere Polo.

2. Parcel·la.

La parcel·la on s'ubica del projecte es refereix a la finca registral núm. 35.477, de 15.252 m² de superfície. La segregació de la finca s'ha beneficiat de les condicions de la norma 16 del PTIE derivades d'un pacte successori.





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

3. Objecte de projecte.

Segons documentació aportada, a la parcel·la de referència es pretén l'execució del següent:

- Un habitatge unifamiliar en un sol volum en soterrani (69,19 m²) i planta baixa, de 195,12 m² de superfície construïda tancada computable, i 27,41 m² de pèrgoles.
- Una piscina de 26,25 m² de mirall d'aigua.
- Un nou tram de camí d'accés a l'habitatge, dins la parcel·la.

4. Paràmetres urbanístics resultants

Resulten de l'actuació les determinacions següents en relació amb els paràmetres aplicables sobre una parcel·la de 15.252 m².

- Edificabilitat màxima:
En SRC-AT: 0,014 m²/m²
En el projecte, 0,0128 m²/m². Compleix
- Ocupació màx.
En SRC-AT: 2%
En el projecte, 1,63 %. Compleix.
- Volum màx. total.: 900 m³.
En el projecte 673,16 m³ Compleix
- Alçada màxima i total: 6,00 m i 7,00 m respectivament
En el projecte, 3,45 m i 4,92, respectivament. Compleix
- Núm. màx. de plantes: màxim 1 planta sobre rasant.
En el projecte, sot+PB. Compleix
- Reculades mínimes a límits: 10m
En el projecte, més de 10m. Compleix

S'ha verificat, a més, el compliment de les normes 18,19 i 21 del PTIE sobre les condicions de les edificacions, camins i piscines.

5. Informes i autoritzacions sectorials.

L'expedient compta els següents informes/autoritzacions:

- CIOTUPHA.

Resolució favorable amb CONDICIONS, de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic (CIOTUPHA) de 18 de setembre de 2023 sobre els requisits de parcel·la mínima i aprofitament dels articles 25 i 28.1 en relació amb l'article 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

- AESA

Autorització, amb condicions, de 24 de juny de 2020.

- Secció Agricultura del Consell d'Eivissa

Resolució favorable de 19/03/2021 (Decret 2021000233), del departament d'Agricultura del Consell Insular, en relació amb el compliment del punt 3 de la Disposició transitòria segona de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears.

Pel que fa a l'APR de vulnerabilitat d'aqüífers, els nous usos queden exceptuats d'informe sectorial, segons l'article segon del Decret Llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística, que modifica la matriu d'ordenació de l'annex I de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial (LDOT). Caldrà complir amb el que estableix el Pla Hidrològic de les Illes Balears i adoptar les màximes precaucions en relació a les substàncies contaminants durant l'execució de l'obra i s'haurà d'aportar còpia de la declaració responsable per a la instal·lació de la nova fossa.

6. Ordenances municipals.

- Ordenança municipal per a l'estalvi d'aigua (BOIB núm.128, de 08.10.16). Se n'aporta justificació del compliment.
- Ordenança Municipal per a la Gestió de Residus de Construcció Demolició (BOIB núm. 74, de 24.05.12). Se'n dóna compliment i s'aporta valoració del cost previst de la gestió de RCD. Prèviament a la retirada de la llicència s' haurà de dipositar una fiança del 120% del total del pressupost de gestió de residus, per tal de garantir la seva correcta gestió.

7. Habitabilitat.

S'aporta justificació de les condicions d'habitabilitat segons Decret 145/1997, modificat mitjançant Decret 20/2007. El nombre de places s'estableix en sis (6).

8. Pressupostos:

- Segons l'estudi de RCD adjunt, la gestió de residus per a les obres de referència es valora en 4.656,34 €.
- El pressupost d'execució material, puja a 416.675 €.
- El pressupost de les mesures d'integració paisatgística puja a 13.110,75 €.

IV.- Conclusions

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 119 de 228





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

D'acord amb les consideracions tècniques exposades, inform FAVORABLEMENT sobre el projecte amb els següents CONDICIONANTS I PRESCRIPCIONS específiques:

- a) La llicència només pot atorgar-se prèvia acceptació, per part de la propietària, de l'obligació de no transmetre *inter vivos* la finca en el termini de quinze anys comptadors des de l'atorgament de la llicència. L'eficàcia de la llicència es demorarà al moment en què s'acrediti davant de l'Ajuntament de Sant Josep de Sa Talaia, haver practicat la corresponent inscripció al Registre de la Propietat de l'esmentada obligació. En qualsevol cas, la llicència es quedarà condicionada al manteniment d'aquesta obligació (punts 7 i 9 de la Norma 16 del PTIE).
- b) S'han de complir totes les condicions i/o advertències assenyalades en els informes sectorials dels altres organismes incorporats a l'expedient.
- c) Caldrà acreditar la inscripció de la finca registral número 35.477 com a indivisible en el Registre de la Propietat i vincular-la al nou habitatge projectat (art. 15 Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic).
- d) Caldrà complir amb el que estableix el Pla Hidrològic de les Illes Balears i adoptar les màximes precaucions en relació amb les substàncies contaminants durant l'execució de l'obra i s'haurà d'aportar còpia de la declaració responsable per a la instal·lació de la nova fossa sèptica.

A l'efecte d'expedir la llicència i dels tràmits següents per iniciar les obres s'ha de tenir en compte que:

- a) El pressupost d'execució material per calcular l'ICIO és de 416.675 €.
- b) El pressupost de la gestió residus calcular la garantia de la correcta gestió és de 4.656,34 €.
- c) Atès que es tracta d'un projecte bàsic, s'haurà de presentar el projecte d'execució visat segons RD1000/2010 (ajustat al bàsic autoritzat), sempre abans de l'inici de les obres i en un termini màxim de 9 mesos, d'acord amb el punt 5 de l'article 152 de la LUIB, en la redacció donada per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears. La manca de presentació del projecte d'execució dins aquest termini implica l'extinció dels efectes de la llicència per ministeri legal, cas en què s'ha de sol·licitar una nova llicència. La data per iniciar les obres s'ajustarà al que disposa l'art. 152.6 de la LUIB.
- d) De conformitat amb el que preveu l'article 151.5 de la LUIB, l'inici de les obres s'haurà de comunicar a l'Ajuntament amb una antelació mínima de 10 dies. Previ a l'inici s'hauran d'aportar els documents d'assumpció de tots els tècnics que formin part de la direcció facultativa de l'obra (DO+DEO+CSS).

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
 Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
 Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 120 de 228





Ajuntament de
Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT AL MARGE

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: <https://santiosepsedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 121 de 228



Expdte 3514/2020

ASUNTO: SOLICITUD DE LICENCIA PRESENTADA POR MIQUEL CÁRCELES CARDONA EN REPRESENTACIÓN DE SANDRA MARÍA MARÍ TURIGAS.

Proyecto básico y medidas de integración paisajística: RE 2020-E-RE-2117 de 10.04.2020.

Técnicos redactores: Miquel Cárcels Cardona y Manuel Sempere Polo (arquitectos).

INFORME DE SECRETARÍA

Conforme al art. 3.3 a) del R. D. 128/2018 de 16 de marzo se emite el presente informe:

De conformidad con el artículo 151 de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (en adelante LUIB), al efecto de analizar el procedimiento a seguir en materia de otorgamiento de licencias, sin entrar en consideraciones sobre el cumplimiento de la normativa urbanística, respecto de lo cual se parte de los datos y consideraciones obrantes al informe técnico de fecha 19 de diciembre de 2024.

Constituye objeto de informe la solicitud de licencia municipal de obras para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina y apertura de un nuevo tramo de camino de acceso a la vivienda, con emplazamiento en la finca registral 35.477, parcela 270 del polígono 1, Parroquia de Sant Jordi de ses Salines, T. M. de Sant Josep de sa Talaia, acto sujeto a licencia de conformidad con el artículo 146 de la LUIB, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable.

Concretamente se pretende la ejecución de lo siguiente:

- Una vivienda unifamiliar en un solo volumen en sótano (69,19 m²) y planta baja, de 195,12 m² de superficie construida cerrada computable, y 27,41 m² de pérgolas.
- Una piscina de 26,25 m² de espejo de agua.
- Un nuevo tramo de camino de acceso a la vivienda, dentro de la parcel·la.

El otorgamiento de la licencia determina la adquisición del derecho a edificar, es decir, la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico, siempre que el proyecto presentado sea conforme con la normativa urbanística.

El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas se regula en general por el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, en nuestro territorio autonómico por la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (art. 151), por la regulación contenida en las normas subsidiarias y ordenanza de otorgamiento de licencias publicada en el BOIB 144 de 24 de septiembre de 2011.

De acuerdo con esta última se acompaña justificante de abono de la tasa por expedición de licencias urbanísticas.

El art. 146 de la LUIB regula los actos sujetos a licencia urbanística (siempre y cuando no lo estén al régimen de comunicación previa).

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 122 de 228





En el expediente consta incorporado informe técnico de fecha 19.12.2024 favorable a la actuación proyectada con las condiciones que son de ver al mismo.

Consta en el expediente acuerdo favorable con condiciones de la CIOTUPHA, adoptado en sesión 6/2023 de 18.09.2023 así como informe favorable, también con condiciones, de los SSTT municipales. En especial, de conformidad con el artículo 15 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Illes Balears el promotor deberá acreditar la inscripción de la finca registral como indivisible en el Registro de la Propiedad y vinculada a la vivienda proyectada.

Consta en el expediente autorización favorable condicionada de AESA, de 24.06.2020.

Consta en el expediente Resolución favorable (nº. 2021000233) de 19.03.2021 del Departamento de Agricultura del Consell Insular de Eivissa en relación con el cumplimiento del punto 3 de la D. T. 2ª de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares.

CONCLUSIONES

La tramitación del expediente ha seguido el procedimiento legalmente establecido.

Se ha incorporado informe favorable de la CIOTUPHA e informe de los Servicios Técnicos municipales de fecha 19.12.2024, también favorable, con condiciones.

La licencia solo puede otorgarse previa aceptación, por parte de la propietaria de la obligación de no transmitir *inter vivos* la finca en el plazo de quince años a contar desde el otorgamiento de la licencia. La eficacia de la licencia se demorará al momento en que se acredite ante el Ayuntamiento de Sant Josep de Sa Talaia, haber practicado la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad de la citada obligación. En cualquier caso, la licencia quedará condicionada al mantenimiento de esta obligación (puntos 7 y 9 de la Norma 16 del PTIE).

Se deben cumplir todas las condiciones y/o advertencias señaladas en los informes sectoriales de los demás organismos incorporados al expediente las cuales son de estricta aplicación.

Se deberá acreditar la inscripción de la finca registral nº. 35.477 como indivisible en el Registro de la Propiedad y vincularla a la nueva vivienda proyectada (art. 15 Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico).

Se deberá cumplir con lo que establece el Plan Hidrológico de las Illes Balears y adoptar las máximas precauciones en relación con las sustancias contaminantes durante la ejecución de la obra y se deberá aportar copia de la declaración responsable para la instalación de la nueva fosa séptica.

Las licencias se otorgan salvado el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceras personas (art. 181 Ley 20/2006 municipal y de régimen local de las Islas Baleares).

La licencia no podrá entenderse concluida mientras no se emita certificado municipal de final de obra y licencia de primera ocupación (CFO/LPO). Por lo que será necesario, previamente, presentar de la documentación que proceda. Previa a la emisión del CFO y LPO deberá verificarse el cumplimiento de todas las medidas de integración paisajística y ambiental.

El comienzo de la obra requerirá, en todo caso, comunicación al municipio con al menos diez días de antelación (art. 151.5 LUIB). Previamente al inicio se deberán aportar los documentos de asunción de todos los técnicos que formen parte de la dirección facultativa de la obra (DO+DEO+CSS).

En materia de residuos habrá de estarse a lo dispuesto en la ordenanza para la gestión de los residuos de construcción y demolición (boib núm 74 de 24/05/2012) debiendo presentarse la fianza con carácter previo o simultáneo a retirar la licencia (art. 9).

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 123 de 228



Constituyendo el objeto de la solicitud base imponible del ICIO, corresponde practicar y aprobar la liquidación de este impuesto de conformidad con la ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, publicada en el boib núm 160 de 22 de noviembre de 2014.

De acuerdo con las ordenanzas fiscales municipales reguladoras de la tasa por otorgamiento de licencia urbanísticas (boib núm 162 de 27.11.2014) y del ICIO (boib núm 160 de 22.11.2014) las liquidaciones giradas de la tasa y el impuesto tienen carácter provisional.

La comprobación de la adecuación del proyecto a la normativa urbanística aplicable corresponde a los Servicios Técnicos Municipales, constando en el expediente informe técnico municipal favorable a la actuación proyectada.

En base a lo anteriormente expuesto se informa **FAVORABLEMENTE** la concesión a D. Miquel Cárceles Cardona, actuando en representación de Dña. Sandra María Marí Turigas de la licencia municipal de obras para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina y apertura de un nuevo tramo de camino de acceso a la vivienda, con emplazamiento en la finca registral 35.477, parcela 270 del polígono 1, Parroquia de Sant Jordi de ses Salines, T. M. de Sant Josep de sa Talaia; habiéndose de proceder a conceder con condiciones la licencia sol·licitada con sujeción a las condiciones generales establecidas en la legislación vigente y especiales que se indiquen en el informe de los Servicios técnicos.

Se advierte expresamente que de conformidad al artículo 152.5 de la LUIB, será preceptivo, siempre con anterioridad al inicio de las obras en el plazo máximo de NUEVE MESES, la presentación del proyecto de ejecución visado según RD 1000/2010 (ajustado al básico autorizado), de acuerdo con el punto 5 del artículo 152 de la LUIB, modificado por el artículo 54.15 del Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización de las administraciones públicas de las Islas Baleares. Igualmente se hace constar que este deber, y la falta de presentación del proyecto de ejecución dentro de este plazo será causa de caducidad de la licencia urbanística.

De conformidad con lo que dispone el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, la competencia para otorgar las licencias corresponde al Alcalde de la Corporación, quien tiene delegada la misma a la Junta de Gobierno Local, mediante Decreto 2023-2562 de fecha 23 de junio de 2023 (BOIB nº. 139 de fecha 12 de octubre de 2023).

Todo lo que se informa sin perjuicio de mejor criterio fundado en derecho.

Sant Josep de sa Talaia,

La Secretaria Municipal

Fdo.: María Domingo García

/Documento firmado y datado electrónicamente al margen/

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 124 de 228





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

SOL·LICITANT: Gloria Evelyn Zambrano Caballero

NÚM. D'EXPEDIENT: 5899/2020

DATA DE LA SOL·LICITUD: 17.06.2020

INFORME TÈCNIC

Vista la instància i documentació presentada amb registre d'entrada núm. 2020-E-RE-3558 de 17 de juny de 2.020, pel Sr. Eloy Peña Aza amb NIF núm. 76.260.131-C, en representació de la Sra. Gloria Evelyn Zambrano Caballero amb NIF núm. 26.332.858-C, en que sol·licita llicència municipal per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat, al carrer Sevilla, Cala de Bou, parròquia de Sant Agustí, el tècnic informa:

1r.- Antecedents:

1. El 17/07/2019 amb R.S. núm. 2019-S-RE-7306 es va emetre la notificació de requeriment de documentació.
2. El 06/10/2020 amb R.E. núm. 2020-E-RE-7238 es va aportar documentació per esmenar el requeriment anterior, aportant documentació tècnica redactada per l'arquitecte Álvaro Gomis García.
3. El 18/03/2024 amb R.S. núm. 2024-S-RE-2137 es va emetre notificació de requeriment de documentació.
4. L'1/08/2024 amb R.E. núm. 2020-E-RE-9535 es va aportar documentació per esmenar el requeriment anterior.

2n.- Projecte:

Es objecte del present informe el projecte bàsic d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina presentat amb R.E. núm. 2024-E-RE-9535, redactat per l'arquitecte Javier Burguera Blay, amb un pressupost d'execució material (PEM) de 428.338,26€.

3r.- Normativa urbanística aplicable:

1. Conforme l'article 146.1.d) de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (endavant LUIB), l'actuació esta subjecta a llicència urbanística municipal.
2. L'article 25.2 de la LUIB, exigeix tenir la condició de solar com a requisit imprescindible per poder atorgar la llicència d'edificació, no obstant, excepcionalment i motivadament, es poden autoritzar l'edificació i la urbanització simultànies en els termes que s'estableixin reglamentàriament o, en defecte d'això, en el pla general o en els plans d'ordenació detallada, en els supòsits continguts en les lletres a), b) i d) de l'article 23.2 d'aquesta llei.
3. Segons el Text Refós de les N.S. aprovat definitivament el 19 de desembre de 2003 i publicat al BOIB núm. 182 ext. de 31 de desembre de 2003: La parcel·la s'ubica a sòl urbà, qualificada UA3, amb els paràmetres urbanístics següents:
 - Parcel·la mínima (m2): 1.000
 - Altura màxima a cornisa (ml): 7
 - Núm. de plantes: 2
 - Edificabilitat (m2/m2): 0,30
 - Ocupació (%): 20
 - Densitat d'ús: 1 habitatge / 1000m2 de parcel·la
 - Separació entre blocs: igual a l'altura a cornisa del més alt
 - Reculades a laterals i testera (ml): 3,5
 - Reculades a façana (ml): 3
 - Façana mínima (ml): 20





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

4t.- Comprovacions:

1. La Junta de Govern local d'aquest Ajuntament en sessió celebrada el dia 14 de maig de 2015, va acordar acceptar la cessió gratuïta que ha estat formalitzada a favor d'aquest Ajuntament per l'entitat Servim Iberica, S.L. amb CIF núm. B-07.014.467, de la superfície d'espai destinat a vials públics de 187m² de la finca segregada de 4.037m² per acomplir les obligacions urbanístiques per acomplir la condició de solar.
2. Per Decret de la Regidoria d'Urbanisme 2018-1517 de 13/07/2018, es va atorgar llicència de segregació de la qual resulta la finca sobre la que es sol·licita la llicència d'edificació objecte del present informe.
3. Al projecte s'esmena la configuració de la parcel·la neta, ajustant-se a les cessions formalitzades, ampliant la vorera al carrer Sevilla fins a 1,50metres d'amplada i ajustant-se a l'alineació de les N.S. al carrer Leganés.
4. Es comprova que, la parcel·la disposa de tots els serveis urbanístics bàsics per considerar-la solar, no obstant, el frontal de la parcel·la esta pendent de la pavimentació de la vorera per ajustar-se a les lineacions oficials de les N.S. per a la compleció de la urbanització, tenint que ajustar-se a les cessions formalitzades en favor de l'Ajuntament.
5. Amb R.E. núm. 2020-E-RE-9535, s'aporta justificant de pagament per un import de 119.838,26, per arribar al PEM del projecte presentat de 428.338,26€, entenent els pressupostos annex d'urbanització i tancament de parcel·la inclosos als capítols del projecte general.
6. Com annex al projecte es contempla l'execució del tancament de parcel·la, el qual es preveu una altura massissa d'1,80metres amb les parcel·les veïnes, no obstant, l'ordenança municipal reguladora del procediment d'atorgament de llicències urbanístiques aprovada pel Ple de l'Ajuntament en sessió ordinària feta el dia 27 de juliol de 2011 (publicada al BOIB núm. 144 el 24-09-2011), estableix l'obligació en aquests casos que s'aporti acceptació per escrit dels veïns afectats, la qual no s'ha aportat.
7. El projecte s'ha modificat, resultant els següents paràmetre urbanístics del projecte:
 - Parcel·la (m2): 1.001,43m2. **COMPLEIX**
 - Façana mínima (m): >20m **COMPLEIX**
 - Ocupació (m2 i %): 199,81 i 19,95% **COMPLEIX**
 - Edificabilitat (m2/m2 i m2): 0,26m2/m2 i 261,64m2 **COMPLEIX**
 - Ús: Habitatge
 - Tipologia: Unifamiliar Aïllada **COMPLEIX**
 - Separació mínima a partions: >3,5metres **COMPLEIX***
 - Separació mínima a vials: >3metres **COMPLEIX**
 - N° de plantes: PB +PP. **COMPLEIX**
 - Altura màxima: 7,00metres **COMPLEIX**

*A l'espai de reculada de 3,5 metres es projecten els dipòsits d'aigua per complir l'ordenança municipal d'estalvi d'aigua, no obstant, no es compliria amb l'apartat 3.1.4 de les N.S. segons modificació puntual núm. 1 aprovada definitivament per la CIOTUPHA de 23/11/2009 i publicada al BOIB núm. 174 el 28/11/2009.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
 Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
 Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 126 de 228





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

5é.- Conclusió

Atès que, es compleixen les condicions de l'ordenació urbanística, amb aspectes esmenables al projecte d'execució citats a continuació, s'informa FAVORABLEMENT el projecte bàsic d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina a la parcel·la amb referència cadastral núm. 1146924CD5114N0001YK, al carrer Sevilla cantonada amb carrer Leganés, Cala de Bou, presentat amb registre d'entrada núm. 2024-E-RE-9535, redactat per l'arquitecte Javier Burguera Blay, amb un pressupost d'execució material (PEM) de 428.338,26€, amb les següents condicions:

1. S'hauran d'executar les obres de compleció de la urbanització consistents en l'ampliació de la vorera contemplades al projecte. La seva execució serà condició per atorgar la llicència de primera ocupació de l'edificació.
2. S'haurà de dipositar fiança per import de 6.588,63€ per garantir la correcta execució de les obres de compleció de la urbanització.
3. Al projecte d'execució que desenvolupi el projecte bàsic haurà de justificar-se el compliment de l'ordenança municipal per a l'estalvi d'aigua publicada al BOIB núm. 128 de 8 d'octubre de 2.016, i els dipòsits d'aigua necessaris per complir-la hauran d'ubicar-se fora de l'espai de reculada de 3,5metres.
4. En el projecte d'execució haurà de poder-se verificar que l'altura màxima (amidada des de la cara superior del forjat de planta baixa fins a la car inferior del forjat de coberta) no supera l'autoritzada (7,00m.).
5. D'acord a l'ordenança municipal de gestió de residus publicada al BOIB núm. 165 de 3-11-11, prèviament a la retirada de la llicència s'haurà de depositar una fiança de 4.942,36€ (120% del cost de la valoració de gestió de residus) per garantir la correcta gestió de residus generats.)
6. La parcel·la resulta indivisible en una superfície de 1.000m2 conforme a la parcel·la mínima del planejament aplicable.
7. Per tal d'executar el tancament entre parcel·les d'1,80 metres d'alçada, s'haurà d'aportar acceptació per escrit dels veïns afectats, conforme a l'article 22.3 de l'ordenança municipal reguladora del procediment d'atorgament de llicències urbanístiques aprovada pel Ple de l'Ajuntament en sessió ordinària feta el dia 27 de juliol de 2011 (publicada al BOIB núm. 144 el 24-09-2011).

Document signat electrònicament al marge

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 127 de 228





Ajuntament de
**Sant Josep
de sa Talaia**

Expdte 5899/2020

ASUNTO: SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRA PRESENTADA POR ELOY PEÑA AZA EN REPRESENTACIÓN DE GLORIA EVELYN ZAMBRANO CABERO.

Proyecto básico RE: 2024-E-RE-9535

Técnico redactor: Javier Burguera Blay (Arquitecto).

INFORME DE SECRETARÍA

Conforme al art. 3.3 a) del R. D. 128/2018 de 16 de marzo se emite el presente informe: De conformidad con el artículo 151 de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (en adelante LUIB), al efecto de analizar el procedimiento a seguir en materia de otorgamiento de licencias, sin entrar en consideraciones sobre el cumplimiento de la normativa urbanística, respecto de lo cual se parte de los datos y consideraciones obrantes al informe técnico de fecha 16 de agosto de 2024.

Constituye objeto de informe la solicitud de licencia municipal de obras para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina, con emplazamiento en la calle Sevilla, esquina con calle Leganés, Cala de Bou, Parroquia de Sant Agustí, término municipal de Sant Josep de sa Talaia, R. C. 1146924CD5114N0001YK, acto sujeto a licencia de conformidad con el artículo 146 de la LUIB, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable.

El otorgamiento de la licencia determina la adquisición del derecho a edificar, es decir, la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico, siempre que el proyecto presentado sea conforme con la normativa urbanística.

El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas se regula en general por el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, en nuestro territorio autonómico por la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (art. 151), por la regulación contenida en las normas subsidiarias y ordenanza de otorgamiento de licencias publicada en el BOIB 144 de 24 de septiembre de 2011.

De acuerdo con esta última se acompaña justificante de abono de la tasa por expedición de licencias urbanísticas.

El art. 146 de la LUIB regula los actos sujetos a licencia urbanística (siempre y cuando no lo estén al régimen de comunicación previa).

Al expediente consta incorporado informe técnico de fecha 16/08/2024 favorable a la actuación proyectada con las condiciones que son de ver al mismo.

CONCLUSIONES

La tramitación del expediente ha seguido el procedimiento legalmente establecido.

Se ha incorporado informe técnico de fecha 16/08/2024, debiéndose cumplir sus prescripciones.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 128 de 228





Ajuntament de
**Sant Josep
de sa Talaia**

Se deberán ejecutar las obras de completación de la urbanización consistentes en la ampliación de la acera contempladas en el proyecto. Su ejecución será condición para otorgar la licencia de primera ocupación de la edificación.

En el proyecto de ejecución que desarrolle el proyecto básico deberá justificarse el cumplimiento de la ordenanza municipal para el ahorro del agua publicada en el BOIB nº. 128 de 8 de octubre de 2.016, y los depósitos de agua necesarios para cumplirla deberán ubicarse fuera del espacio de retranqueo de 3,5 metros.

En el proyecto de ejecución deberá poderse verificar que la altura máxima (medida desde la cara superior del forjado de planta baja hasta la cara inferior del forjado de la cubierta) no supera la autorizada (7,00 m.).

La parcela resulta indivisible en una superficie de 1.000 m² conforme a la parcela mínima del planeamiento aplicable.

Con el fin de ejecutar el cerramiento entre parcelas de 1,80 metros de altura se deberá de aportar aceptación por escrito de los vecinos afectados, conforme al artículo 22.3 de la ordenanza municipal reguladora del procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha 27 de julio de 2011 (publicada en el BOIB nº. 144 el 24-09-2011).

Las licencias se otorgan salvado el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceras personas (art. 181 Ley 20/2006 municipal y de régimen local de las Islas Baleares).

El comienzo de la obra requerirá, en todo caso, comunicación al municipio con al menos diez días de antelación (art. 151.5 LUIB).

En materia de residuos habrá de estarse a lo dispuesto en la ordenanza para la gestión de los residuos de construcción y demolición (BOIB núm 74 de 24/05/2012) debiendo presentarse la fianza con carácter previo o simultáneo a retirar la licencia (art. 9).

Constituyendo el objeto de la solicitud base imponible del ICIO, corresponde practicar y aprobar la liquidación de este impuesto de conformidad con la ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, publicada en el BOIB núm 160 de 22 de noviembre de 2014.

De acuerdo con las ordenanzas fiscales municipales reguladoras de la tasa por otorgamiento de licencia urbanísticas (BOIB núm 162 de 27.11.2014) y del ICIO (BOIB núm 160 de 22.11.2014) las liquidaciones giradas de la tasa y el impuesto tienen carácter provisional.

La comprobación de la adecuación del proyecto a la normativa urbanística aplicable corresponde a los Servicios Técnicos Municipales, constando en el expediente informe técnico municipal favorable a la actuación proyectada.

En base a lo anteriormente expuesto se informa **FAVORABLEMENTE** la concesión a Dña. Gloria Evelyn Zambrano Cabero de la licencia municipal de obras para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina, con emplazamiento en la calle Sevilla, esquina con calle Leganés, Cala de Bou, Parroquia de Sant Agustí, término municipal de Sant Josep de sa Talaia, R. C. 1146924CD5114N0001YK; habiendose de

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 129 de 228





Ajuntament de
**Sant Josep
de sa Talaia**

proceder a conceder con condiciones la licencia solicitada con sujeción a las condiciones generales establecidas en la legislación vigente y especiales que se indiquen en el informe de los Servicios técnicos.

Se advierte expresamente que de conformidad al artículo 152.5 de la LUIB, será preceptivo, en el plazo máximo de NUEVE MESES desde la concesión, la presentación del proyecto de ejecución visado según RD 1000/2010 (ajustado al básico autorizado). Igualmente se hace constar que este deber, y la falta de presentación del proyecto de ejecución dentro de este plazo será causa de caducidad de la licencia urbanística.

De conformidad con lo que dispone el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, la competencia para otorgar las licencias corresponde al Alcalde de la Corporación, quien tiene delegada la misma a la Junta de Gobierno Local, mediante Decreto 2023-2562 de fecha 23 de junio de 2023 (BOIB nº. 139 de fecha 12 de octubre de 2023).

Todo lo que se informa sin perjuicio de mejor criterio fundado en derecho.

Sant Josep de sa Talaia,

La Secretaria Municipal

Fdo.: María Domingo García

/Documento firmado y datado electrónicamente al margen/

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanismo

NÚM. DE EXPEDIENTE: 10643/2020

INFORME TÉCNICO

En relación con la solicitud de licencia urbanística para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada, en la finca conocida como La Flota, finca registral nº 3967, que corresponde según catastro con las parcelas 80, 81, 97 y 256, del polígono 33, T.M. de Sant Josep de Sa Talaia, según instancia y documentación presentadas por Da. Roser Marí Torres, en representación de Marina Bonet Mas, incorporadas al expediente núm. 10643/2020.

I.- Antecedentes:

1. Con fecha de 19/10/2020 y registro de entrada 2020-E-RE-7559, se presenta ante este Ayuntamiento solicitud de licencia para la construcción de una vivienda unifamiliar en suelo rústico.
2. En fecha de 21/12/2020, se emite notificación de requerimiento de documentación con registro de salida 2020-S-RE-8337, para completar expediente y poder remitirlo a CIOTUPHA y al departamento de agricultura del Consell Insular.
3. En fecha de 22/12/2020, se remite, con registro de salida 2020-S-RE-8370, instancia y proyecto a la Consejería de Medio Ambiente, por encontrarse la actuación en zona de riesgo de incendios; se envía expediente a la Dirección General de Recursos Hídricos, por encontrarse la actuación en zona de policía de torrentes para su informe previo con registro de salida 2020-S-RC-3292; y con registro de salida 2020-S-RE-8366, se envía la documentación a la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, por encontrarse en zona de servidumbres aeronáuticas.
4. Con fecha de 19/01/2021 y registro de entrada 2021-E-RC-475, se recibe el acuerdo de AESA en materia de Servidumbres Aeronáuticas, en el que se autoriza la construcción de la vivienda unifamiliar.
5. En fecha 05/03/2021 con registro de entrada 2021-E-RE-1547, se aporta documentación para subsanar el requerimiento anterior y se aportan planos que sustituyen los presentados en fecha 19/10/2020.
6. En fecha 22/03/2021 con registro de entrada 2021-E-RE-2007, se aporta memoria agronómica.
7. Con fecha de 22/03/2021 y registro de entrada 2021-E-RC-2520, se recibe por parte de la Consejería de Medio Ambiente informe de las medidas a adoptar, sin inconveniente a efectos de riesgo de incendios forestales por la ejecución de las obras.
8. De acuerdo con lo que se dispone en el artículo 36.2 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de Suelo Rústico de las Islas Baleares, en fecha de 29/03/2021 y registro de salida 2021-S-RE-2182, se envía a la CIOTUPHA instancia, documentación y proyecto presentado por Roser Marí Torres, en representación de Marina Bonet Mas, para su informe previo. Y ese mismo día se tramita expediente al Departamento de Agricultura para su informe.
9. En fecha de 11/05/2021, con registro de entrada 2021-E-RC-3820, se recibe el informe favorable del departamento de agricultura, en cumplimiento del punto 3 de la Disposición transitoria segunda de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares (BOIB núm. 18, de 9 de febrero de 2019).
10. En fecha 08/06/2021 con registro de entrada 2021-E-RC-4660, se recibe, por parte del Consejo Insular de Eivissa, requerimiento de subsanación y mejora de la solicitud de construcción de la vivienda.
11. En fecha 24/08/2023 con registro de entrada 2023-E-RC-8505, se recibe por parte de la Consejería del Mar y del Ciclo del Agua, resolución del Director General de Recursos Hídricos, por la cual se autoriza a la Sra. Marina Bonet Mas por el proyecto de vivienda unifamiliar aislada con garaje en suelo rústico.
12. En fecha 06/09/2023 con registro de entrada 2023-E-RE-10439, se aporta ante este Ayuntamiento la documentación que subsana el requerimiento emitido por el Consejo Insular de Eivissa de fecha 08/06/2021.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPKKFYAS9K252F2
Verificació: https://santiosej.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 131 de 228





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanismo

13. En fecha 12/09/2023 con registro de entrada 2023-E-RE-10634, se aporta la notificación del acuerdo adoptado por la CIOTUPHA en relación al procedimiento administrativo de referencia, informe favorable con condiciones.

II.-Normativa Urbanística de aplicación:

- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares (LUIB). Artículo 146, de actos sujetos a licencia urbanística municipal; 151, de procedimiento de otorgamiento de licencias y 152, proyecto técnico y licencia urbanística.
- Según las Normas Subsidiarias (NS) de Sant Josep, aprobadas definitivamente el 22 de abril de 1986 (BOIB núm. 182 ext., de 31.12.03), la parcela está clasificada como suelo no urbanizable especialmente protegido en parte paisaje singular y en parte forestal, donde se ubica la actuación.
- Según el Plan Territorial Insular de Eivissa (PTIE), aprobado definitivamente el 21 de marzo de 2005 y publicado en el BOIB núm. 50 de 31/03/05 con la modificación puntual núm. 1 (BOIB núm. 67 de 18/05/19), la parcela se ubica en suelo rústico común de régimen general (SRC-SRG), y en suelo rústico común forestal (SRC-F), incluido parte en zona 1, parte en zona 2 y parte en ninguna zona. La vivienda se sitúa en unidad paisajística B, SRC-SRG y zona 2. La finca y la vivienda están afectadas por los APR de vulnerabilidad de acuíferos, erosión, incendios y zona de policía de aguas.

III.-Consideraciones técnicas:

1. **Documentación.** Para el presente informe se tiene en cuenta la siguiente documentación redactada por la arquitecta Da. Roser Marí Torres, colegiada del COAIB núm. 54731.1, entregada con registro 2020-E-RE-7559 y documentación de subsanación que sustituye en parte la anterior con registro de entrada 2023-E-RE-10439:
 - Proyecto básico de vivienda unifamiliar aislada sin visar, que incluye:
 - Anexo al proyecto sobre medidas de integración paisajística y de apertura de camino.
 - Anexo de estudio de gestión de residuos.
 - Justificación del cumplimiento de la ordenanza municipal para el ahorro de agua.
 - Memoria técnica agraria visada y firmada por el ingeniero agrónomo Javier Roig García.
2. **Parcela.** De la superficie de parcela donde se ubica el proyecto se señala que tras regularización registral y catastral corresponde según catastro con las parcelas 80, 81, 97 y 256, del polígono 33, finca registral nº 3967. La superficie que se ha tenido en cuenta a todos los efectos de proyecto ha sido 21.132 m², siendo esta la superficie inscrita en el registro de la propiedad e informada por CIOTUPHA, que además emite informe favorable condicionado a su regulación de cabida, sobre el cumplimiento de los requisitos de parcela mínima recogidos en los art. 25 y 28.1 de la LSR, en relación al uso residencial.
3. **Objeto de proyecto.** Según documentación aportada, en la parcela de referencia se pretende la ejecución de lo siguiente:
 - De una vivienda unifamiliar aislada (uso residencial), configurada en un único volumen y desarrollada en semisótano de infraestructuras (PSSOT con cisterna de pluviales de 55m³ y cuarto técnico de 23,89m²) y planta baja (PB de **216,76m²**).
 - La apertura de un nuevo tramo de camino de acceso a la vivienda. El camino transcurre desde el camino existente conocido como la Flota, en la zona noroeste de la parcela, hasta la ubicación de la vivienda.

La nueva vivienda se implanta en la zona Noroeste de la parcela, en un área de menor protección del PTI y con menor desnivel.
4. **Parámetros urbanísticos y de proyecto:**
 - Parcela mín.: 15.000 m² (SRC-SRG) / 25.000 m² (SRC-F) > 5.851m² + 15.281m² = 21.132m² según proyecto (s.p.) — CUMPLE
 - Edific. máx.: SRC-SRG: 0,014m²/m² (81,91m²) / SRC-F: 0,0084m²/m² (128,36m²); 210,17m² > 181,94m² s.p. — CUMPLE





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanismo

- Ocupación máx. PTIE: SRC-SRG: 2% (117,02m²) / SRC-F: 1,2% (183,37m²); 300,39m² > 216,76m² s.p. — CUMPLE
 - Volumen máx. total.: 900 m³ > 582,20m³ s.p. — CUMPLE
 - Altura máx. y altura total: 3 m / 4 m > 3,10 m (en el porche), 2,80 (planta cerrada) / 3,90m s.p. — NO CUMPLE específicamente en el porche, ya que computando el grueso del pavimento excedería los 3 m de altura máxima, pero puede condicionarse la licencia corregir el incumplimiento
 - Núm. máx. de plantas: 1 planta sobre rasante = PSSOT + PB s.p. — CUMPLE
 - Retranqueos mín. a límite: 15m < 15m (dist. menor s.p.) — CUMPLE
 - Distancia máx. entre T.N. y pavimento PB s.p. < 1,50m — CUMPLE
 - Intensidad de uso; 1viv/parcela s.p. — CUMPLE
 - Otros:
 - Máx. prolongación y anchura caminos (SRC-SRG): 100m / 3m > 18m / 5m — NO CUMPLE la anchura máxima de 3 m pero puede condicionarse la licencia corregir el incumplimiento.
 - Capacidad mínima aljibe: 15m³ < 55m³ s.p. — CUMPLE
 - Ocupación máx. LSR (5%): 1.056,60m² > 279,47m² — CUMPLE
5. **Normativa territorial del PTI.** En relación a las normas de integración paisajística y medioambiental, hay que señalar que:
- Sobre Condiciones generales de integración de las edificaciones en suelo rústico, se justifica el cumplimiento de la norma 18 del PTI, se adapta la edificación al terreno existente, y se minimiza el impacto sobre el paisaje. Se aporta **el anexo de medidas de integración paisajística** y ambiental que deben llevarse a cabo en la totalidad de la finca, en función de sus características, según los requisitos de la norma 18.6 del PTI, desarrollada por el punto 1.1f de la Instrucción 5 del PTI, e incorpora compromiso expreso firmado por el promotor donde se comprometa a llevar a cabo estas medidas. En cuanto al incumplimiento de la distancia entre banales de 3 m, se trata de un incumplimiento puntual, justificado en el proyecto, que ocurre en la parte posterior de la vivienda y que finalmente la CIOTUPHA omite en la autorización, si bien se menciona en el informe técnico previo al acuerdo.
 - Condiciones tipológicas. Sobre la composición de fachadas, se observa preponderancia de los muros ciegos sobre los huecos. Se justifica el resto del cumplimiento de la norma 19 del PTI que le es de aplicación, y la carpintería exterior será de madera o metálica de tipología idéntica a la tradicional y acabadas en los colores típicos de la zona en que se ubiquen. Las protecciones y barandillas de terrazas serán de fábrica maciza, madera o metálicas de diseño sencillo y similar a los tradicionales.
 - Cerramientos de parcelas. En caso de cerramientos, deberá cumplir con los preceptos de la norma 20 del PTI.
 - Accesos. Se propone un nuevo tramo de camino con una anchura de unos 5 m y una longitud de aprox. 18m, con una pendiente del 20% y que no presenta características de viario urbano (asfaltado, bordillos, aceras... etc.), que no se adapta enteramente a los preceptos de la norma 21 del PTI, por razón de la anchura grafiada y porque la pendiente es del 20%.
 - Se justifica el cumplimiento de la norma 22 del PTI de condiciones específicas de la unidad paisajística B.
6. **Informes y autorizaciones sectoriales.** El expediente cuenta los siguientes:
- CIOTUPHA. Resolución favorable con CONDICIONES, de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico-artístico, adoptada en la sesión 1/2023, celebrada el 26 de abril de 2023, respecto a las construcciones ubicadas en suelo rústico (art.36.2 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares), y sin perjuicio de otros informes y/o autorizaciones oportunas (vulnerabilidad de acuíferos, incendios...). La citada comisión prescribe que se habrá de inscribir la superficie total de la finca como indivisible y vinculada a la vivienda proyectada.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
 Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
 Verificació: https://santiosej.sedelectronica.es/
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 133 de 228





Urbanismo

- APR-Riesgo de incendio. Informe favorable de 22/03/2021, de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad, con las medidas a adoptar a los efectos de riesgo de incendios forestales por la ejecución de las obras.
 - Agricultura. Informe favorable de 11/05/2021, del departamento de Agricultura del Consell Insular sobre la memoria técnica agraria redactada por el ingeniero técnico agrícola D. Javier Roig García, col. núm. 4602655 del COIAL, en relación al cumplimiento del punto 3 de la Disposición transitoria segunda de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares.
 - Consejería del Mar y Ciclo del Agua. Informe favorable de fecha 24/08/2023, de la Dirección General de Recursos Hídricos, por encontrarse la actuación en zona de policía de torrentes.
 - En cuanto al APR de vulnerabilidad de acuíferos, los nuevos usos quedan exceptuados de informe sectorial, según el artículo segundo del Decreto-Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística, que modifica la matriz de ordenación del anexo I de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las directrices de ordenación territorial (LDOT). Habrá que cumplir con lo establecido en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares y adoptar las máximas precauciones en relación a las sustancias contaminantes durante la ejecución de la obra y se deberá aportar copia de la declaración responsable para la instalación de la nueva fosa.
7. **Ordenanzas municipales.** En relación a estas:
- Ordenanza municipal para el ahorro de agua (BOIB núm.128, de 08.10.16). Se aportada documentación específica para el cumplimiento de esta ordenanza: se ha indicado que el proyecto la cumple mediante la construcción de una cisterna/aljibe de recogida de aguas pluviales de las cubiertas para su reutilización y otros mecanismos de ahorro.
 - Ordenanza reguladora del procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas (BOIB núm. 144, de 24.09.11). De acuerdo con la solicitud presentada, en lo referente a la parte técnica, se cumple con y contiene la documentación exigible para este tipo de intervenciones. Antes de retirar la licencia será necesario aportar todos los documentos de asunción de todos los técnicos que formen parte de la dirección facultativa de la obra y de la coordinación de seguridad y salud.
 - Ordenanza Municipal para la Gestión de Residuos de Construcción Demolición (BOIB núm. 74, de 24.05.12). Se da cumplimiento y se aporta valoración del coste previsto de la gestión de RCD. Previamente a la retirada de la licencia se deberá depositar una fianza del 120% del total del presupuesto de gestión de residuos, con el fin de garantizar su correcta gestión.
8. **Habitabilidad.** Se aporta justificación de las condiciones de habitabilidad según Decreto 145/1997, y su modificación según Decreto 20/2007. El número de plazas se establece en siete (7).
9. **Presupuestos:**
- Según el estudio de RCD adjunto, la gestión de residuos para las obras de referencia se valora en 258,66€;
 - Según proyecto, el presupuesto de ejecución material se estima en 230.000€.
 - El presupuesto de las de medidas de integración paisajística y ambiental, se valora en un gasto inicial de 2.140€, y medidas periódicas de 240€.
10. Dado que se trata de un proyecto básico, **se tendrá que presentar el proyecto de ejecución visado** según RD1000/2010 (ajustado al básico autorizado), en un plazo máximo de 9 meses, de acuerdo con el punto 5 del artículo 152 de la LUIB, modificado por el artículo 54.15 del Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrabas de las administraciones públicas de Illes Balears.

IV.- Conclusiones:

A tenor de las consideraciones técnicas expuestas, se emite informe FAVORABLE del Proyecto básico de vivienda unifamiliar aislada sin visar y documentación complementaria,





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanismo

redactados por la arquitecta Da. Roser Marí Torres, colegiada núm. 54731.1, obrantes en el exp. 10643/2020, de solicitud de licencia urbanística para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con garaje, en la finca registral nº 3967, que corresponde según catastro con las parcelas 80, 81, 97 y 256, del polígono 33, T.M. de Sant Josep de Sa Talaia, con las siguientes:

CONDICIONES ESPECÍFICAS:

- a) La anchura del camino se limitará a 3 m y su pendiente será inferior al 20%.
- b) La altura máxima en el porche se limitará a 3m; los 3 m deben computarse desde la parte superior del forjado de suelo (no desde el pavimento) hasta la parte inferior del forjado de cubierta.

CONDICIONANTES Y PRESCRIPCIONES:

- a) Se deben cumplir todas las condiciones y/o advertencias señaladas en los informes sectoriales de los demás organismos incorporados al expediente son de estricta aplicación.
- b) Habrá que acreditar la inscripción de la finca registral como indivisible en el Registro de la Propiedad y vincularla a la nueva vivienda proyectada (art. 15 Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico).
- c) La carpintería exterior será de madera o metálica de tipología idéntica a la tradicional y acabadas en los colores típicos de la zona en que se ubiquen. Las protecciones y barandillas de terrazas serán de fábrica maciza, madera o metálicas de diseño sencillo y similar a los tradicionales.
- d) Presupuestos: gestión de residuos, 258,66€; presupuesto de ejecución material (PEM) 230.000€.
- e) Previamente a la retirada de la licencia se deberá depositar una fianza del 120% del total del presupuesto de gestión de residuos, con el fin de garantizar su correcta gestión ($120\% \times 258,66€ = 310,39€$).
- f) Dado que se trata de un proyecto básico, se tendrá que presentar el proyecto de ejecución visado según RD1000/2010 (ajustado al básico autorizado), siempre antes de iniciar las obras y en un plazo máximo de 9 meses, de acuerdo con el punto 5 del artículo 152 de la LUIB, modificado por el artículo 54.15 del Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de Illes Balears. En cuanto al cómputo de los plazos de inicio se estará a lo dispuesto en el artículo 152.6 de la LUIB.
- g) De conformidad a lo previsto en el artículo 151.5 de la LUIB, el inicio de las obras deberá comunicarse al Ayuntamiento con una antelación mínima de 10 días. Previo al inicio se deberán aportar los documentos de asunción de todos los técnicos que formen parte de la dirección facultativa de la obra (DO+DEO+CSS).
- h) Habrá que cumplir con lo establecido en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares y adoptar las máximas precauciones en relación a las sustancias contaminantes durante la ejecución de la obra y se deberá aportar copia de la declaración responsable para la instalación de la nueva fosa.

El presente informe se redacta según el leal saber y entender del técnico que suscribe, sin perjuicio de mejor criterio a que se somete.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE AL MARGEN

c. de Pere Escanellas, 12-16 · 07830 Sant Josep de sa Talaia (Islas Baleares)
tel. 971 800 125 · www.santiosep.org

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPKKFYAS9K252F2
Verificació: <https://santiosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 135 de 228



Expdte 10643/2020

ASUNTO: SOLICITUD DE LICENCIA PRESENTADA POR ROSER MARÍ TORRES EN REPRESENTACIÓN DE MARINA BONET MÁS.

Proyecto básico: RE 2020-E-RE-7559 y RE 2023-E-RE-10439

Técnica redactora: Roser Marí Torres (arquitecto).

Memoria técnica agraria: RE 2021-E-RE-2007

Técnico redactor: Javier Roig García (ingeniero agrónomo).

INFORME DE SECRETARÍA

Conforme al art. 3.3 a) del R. D. 128/2018 de 16 de marzo se emite el presente informe:

De conformidad con el artículo 151 de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (en adelante LUIB), al efecto de analizar el procedimiento a seguir en materia de otorgamiento de licencias, sin entrar en consideraciones sobre el cumplimiento de la normativa urbanística, respecto de lo cual se parte de los datos y consideraciones obrantes al informe técnico de fecha 16 de octubre de 2024.

Constituye objeto de informe la solicitud de licencia municipal de obras para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con garage y un nuevo tramo de camino de acceso a la vivienda, con emplazamiento en la finca registral 3967, que corresponde según catastro con las parcelas 80, 81, 97 y 256 del polígono 33, T. M. de Sant Josep de sa Talaia, acto sujeto a licencia de conformidad con el artículo 146 de la LUIB, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable.

El otorgamiento de la licencia determina la adquisición del derecho a edificar, es decir, la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico, siempre que el proyecto presentado sea conforme con la normativa urbanística.

El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas se regula en general por el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, en nuestro territorio autonómico por la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (art. 151), por la regulación contenida en las normas subsidiarias y ordenanza de otorgamiento de licencias publicada en el BOIB 144 de 24 de septiembre de 2011.

De acuerdo con esta última se acompaña justificante de abono de la tasa por expedición de licencias urbanísticas.

El art. 146 de la LUIB regula los actos sujetos a licencia urbanística (siempre y cuando no lo estén al régimen de comunicación previa).

Al expediente consta incorporado informe técnico de fecha 16.10.2024 favorable a la actuación proyectada con las condiciones que son de ver al mismo.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 136 de 228



Consta al expediente acuerdo favorable con condiciones de la CIOTUPHA, adoptado en sesión 1/2023 de 26.04.23 así como informe favorable, también con condiciones, de los SSTT municipales. En especial, de conformidad con el artículo 15 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Illes Balears el promotor deberá acreditar la inscripción de la finca registral como indivisible en el Registro de la Propiedad y vinculada a la vivienda proyectada.

Consta en el expediente informe favorable de 22.03.2021 de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad, con las medidas a adoptar a los efectos de riesgo de incendios forestales por la ejecución de las obras.

Consta en el expediente informe favorable de 11.05.2021 del Departamento de Agricultura del Consell Insular d'Eivissa.

Consta en el expediente informe favorable de 24.08.2023 de la Dirección General de Recursos Hídrico de la Conselleria del Mar y Ciclo del Agua.

Se ha incorporado informe favorable del Departamento de Agricultura del Consell Insular sobre la memoria técnica agraria de 23.03.2022.

CONCLUSIONES

La tramitación del expediente ha seguido el procedimiento legalmente establecido.

Se ha incorporado informe favorable de la CIOTUPHA e informe de los Servicios Técnicos municipales de fecha 16.10.2024, también favorable, con condiciones.

Se deben cumplir todas las condiciones y/o advertencias señaladas en los informes sectoriales de los demás organismos incorporados al expediente son de estricta aplicación.

Habrà que acreditar la inscripción de la finca registral como indivisible en el Registro de la Propiedad y vincularla a la nueva vivienda proyectada (art. 15 Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico).

La carpintería exterior será de madera o metálica de tipología idéntica a la tradicional y acabadas en los colores típicos de la zona en que se ubiquen. Las protecciones y barandillas de terrazas serán de fábrica maciza, madera o metálicas de diseño sencillo y similar a los tradicionales.

La anchura del camino se limitará a 3 m y su pendiente será inferior al 20%.

La altura máxima en el porche se limitará a 3m; los 3 m deben computarse desde la parte superior del forjado de suelo (no desde el pavimento) hasta la parte inferior del forjado de cubierta.

Se deberá cumplir con lo que establece el Plan Hidrológico de las Illes Balears y adoptar las máximas precauciones en relación con las sustancias contaminantes durante la ejecución de la obra y se deberá aportar copia de la declaración responsable para la instalación de la



nueva fosa séptica.

Las licencias se otorgan salvado el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceras personas (art. 181 Ley 20/2006 municipal y de régimen local de las Islas Baleares).

La licencia no podrá entenderse concluida mientras no se emita certificado municipal de final de obra y licencia de primera ocupación (CFO/LPO). Por lo que será necesario, previamente, presentar de la documentación que proceda. Previa a la emisión del CFO y LPO deberá verificarse el cumplimiento de todas las medidas de integración paisajística y ambiental.

El comienzo de la obra requerirá, en todo caso, comunicación al municipio con al menos diez días de antelación (art. 151.5 LUIB). Previamente al inicio se deberán aportar los documentos de asunción de todos los técnicos que formen parte de la dirección facultativa de la obra (DO+DEO+CSS).

En materia de residuos habrá de estarse a lo dispuesto en la ordenanza para la gestión de los residuos de construcción y demolición (boib núm 74 de 24/05/2012) debiendo presentarse la fianza con carácter previo o simultáneo a retirar la licencia (art. 9).

Constituyendo el objeto de la solicitud base imponible del ICIO, corresponde practicar y aprobar la liquidación de este impuesto de conformidad con la ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, publicada en el boib núm 160 de 22 de noviembre de 2014.

De acuerdo con las ordenanzas fiscales municipales reguladoras de la tasa por otorgamiento de licencia urbanísticas (boib núm 162 de 27.11.2014) y del ICIO (boib núm 160 de 22.11.2014) las liquidaciones giradas de la tasa y el impuesto tienen carácter provisional.

La comprobación de la adecuación del proyecto a la normativa urbanística aplicable corresponde a los Servicios Técnicos Municipales, constando en el expediente informe técnico municipal favorable a la actuación proyectada.

En base a lo anteriormente expuesto se informa **FAVORABLEMENTE** la concesión a Dña. Marina Bonet Más de la licencia municipal de obras para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con garage y un nuevo tramo de camino de acceso a la vivienda, con emplazamiento en la finca registral 3967, que corresponde según catastro con las parcelas 80, 81, 97 y 256 del polígono 33, T. M. de Sant Josep de sa Talaia; habiéndose de proceder a conceder con condiciones la licencia solicitada con sujeción a las condiciones generales establecidas en la legislación vigente y especiales que se indiquen en el informe de los Servicios técnicos.

Se advierte expresamente que de conformidad al artículo 152.5 de la LUIB, será preceptivo, en el plazo máximo de NUEVE MESES desde la concesión, la presentación del proyecto de ejecución visado según RD 1000/2010 (ajustado al básico autorizado). Igualmente se hace constar que este deber, y la falta de presentación del proyecto de ejecución dentro de este plazo será causa de caducidad de la licencia urbanística.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 138 de 228





Ajuntament de
Sant Josep
de sa Talaia

De conformidad con lo que dispone el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, la competencia para otorgar las licencias corresponde al Alcalde de la Corporación, quien tiene delegada la misma a la Junta de Gobierno Local, mediante Decreto 2023-2562 de fecha 23 de junio de 2023 (BOIB nº. 139 de fecha 12 de octubre de 2023).

Todo lo que se informa sin perjuicio de mejor criterio fundado en derecho.

Sant Josep de sa Talaia,

La Secretaria

Fdo.: María Domingo García

/Documento firmado y datado electrónicamente al margen/

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

NÚM. D'EXPEDIENT: 3136/2021

INFORME TÈCNIC

En relació amb la sol·licitud de llicència per restaurar la legalitat urbanística d'un habitatge en la parcel·la 264 del per legalitzar una sèrie de volums d'edificació a la parcel·la 138 del polígon 21, Cala Tarida, segons instància i documentació presentades pel senyor José Ramón Marí, en representació de Sadelcoimmo SL que han donat lloc a l'expedient núm. 3136/2021

Antecedents

1. El 23 de març de 2021, amb registre d'entrada 2021-E-RE-2077, es va presentar una sol·licitud per restaurar la legalitat urbanística en un habitatge. S'hi incorporava un projecte, sense visar, redactat per l'arquitecte senyor José Ramón Marí.
2. En l'emplaçament de les obres consta autoritzat un habitatge mitjançant la llicència 146/1981 i la legalització de l'ampliació amb llicència 670/1989.

Consideracions tècniques

1. L'actuació s'emplaça en sòl rústic especialment protegit de les Normes Subsidiàries i comú en àrea de transició (SRC-AT) del Pla territorial insular d'Eivissa, PTIE.
2. La parcel·la té, segons el projecte, una superfície de 3.054 m² (2.000 m² segons la certificació registral aportada).
3. L'actuació comporta els enderrocs de les parts de l'edificació no llicenciades en els projectes de les llicències 146/81 i 670/1989 i la reconstrucció d'altres parts contemplades en les llicències esmentades. En la situació actual, l'edificació està en situació de fora d'ordenació de l'article 129.2.c de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, LUIB.
4. El projecte, pel que fa la part de l'enderroc, hauria d'haver-se presentat visat, d'acord amb el que estableix l'article 2.d de l'RD 1000/2010, de 5 d'agost, sobre visat col·legial obligatori.
5. L'enderroc podria autoritzar-se, si la documentació està visada, tota vegada que no hi ha limitació als enderrocs en les NNSS i que l'edificació no està catalogada.

Una vegada eliminades les ampliacions il·legalment executades, l'edificació quedaria en situació d'inadequació de l'article 129.1 de la LUIB ja que la parcel·la incompleix la mínima actual en sòl rústic que, com a mínim serien 14.000 m² (art. 25. 2 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic).





Ajuntament de **Sant Josep de sa Talaia**

Urbanisme

6. La reconstrucció comporta obres d'ampliació que, encara que siguin per reconduir l'habitatge a una situació prèviament llicenciada (en 1981 i 1989) i respecte de la qual la direcció facultativa va expedir el final d'obra, no poden autoritzar-se ja que són ampliacions d'un habitatge que no compleix la parcel·la mínima. Això d'acord amb el que estableix l'actual redacció de la disposició addicional segona de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic.

Conclusions

Inform DESFAVORABLEMENT sobre l'actuació pretesa ja que la reconstrucció d'elements -encara que prèviament llicenciats en 1981 i 1989- comporta una ampliació d'un habitatge en sòl rústic que incompleix la parcel·la mínima. Això sense perjudici que els enderrocs sí es podrien arribar a autoritzar si es presentàs projecte independent i degudament visat.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT AL MARGE

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 141 de 228





Ajuntament de
**Sant Josep
de sa Talaia**

Expedient núm.: 3136/2021

Informe Jurídic

Procediment: Sol·licitud de llicència d'obra major en sòl urbà.

Tipus d'Informe: Esborrany ☐ Provisional ☐ Definitiu ☒

INFORME JURÍDIC

A la vista de la sol·licitud presentada per:

Interessat	SADELCOIMMO S.L	B57413486
Representant	JOSE RAMON MARI	41457468Z

Examinada la documentació que li acompanya en relació amb la concessió de llicència urbanística per a l'execució del següent acte:

Tipus d'Actuació	Obres, edificacions, Instal·lacions
Objecte	Llicència d'obres per restablir legalitat construcció habitatge unifamiliar

Que es durà a terme en el següent emplaçament:

Referència Cadastral	07048A021002640001FR
Localització	POG.21, PARC.264, CALA TARIDA, SANT AGUSTI "CASA ALBORS"

D'acord amb el següent projecte tècnic:

Autor	PEP RAMON
Col·legi oficial	COAIB
Nombre	2023-E-RE-2077
Data	23/03/2021

En compliment de la Provisió d'Alcaldia i del que es disposa en l'article 151.3 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, emet el següent,

INFORME

PRIMER. La sol·licitud presentada per l'interessat reuneix els requisits exigits legalment i està acompanyada de la documentació preceptiva, havent-se realitzat tràmit d'esmena de deficiències.





SEGON. Des del punt de vista jurídic, la tramitació de l'expedient s'ha realitzat de conformitat amb el que es disposa en la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, havent-se evacuat pels diferents Organismes amb competències en la matèria els informes sectorials preceptius:

— Autoritzacions sectorials prèvies i vinculants: no procedeix.

— **Informe tècnic desfavorable** de data 4/10/2024 a l'atorgament de la llicència per NO resultar conforme amb l'ordenació urbanística i normativa tècnica que li és d'aplicació, i amb base en els següents criteris:

Consideracions tècniques

1. *L'actuació s'emplaça en sòl rústic especialment protegit de les Normes Subsidiàries i comú en àrea de transició (SRC-AT) del Pla territorial insular d'Eivissa, PTIE.*
2. *La parcel·la té, segons el projecte, una superfície de 3.054 m² (2.000 m² segons la certificació registral aportada).*
3. *L'actuació comporta els enderrocs de les parts de l'edificació no llicenciades en els projectes de les llicències 146/81 i 670/1989 i la reconstrucció d'altres parts contemplades en les llicències esmentades. En la situació actual, l'edificació està en situació de fora d'ordenació de l'article 129.2.c de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, LUIB.*
4. *El projecte, pel que fa la part de l'enderroc, hauria d'haver-se presentat visat, d'acord amb el que estableix l'article 2.d de l'RD 1000/2010, de 5 d'agost, sobre visat col·legial obligatori.*
5. *L'enderroc podria autoritzar-se, si la documentació està visada, tota vegada que no hi ha limitació als enderrocs en les NNSS i que l'edificació no està catalogada. Una vegada eliminades les ampliacions il·legalment executades, l'edificació quedaria en situació d'inadequació de l'article 129.1 de la LUIB ja que la parcel·la incompleix la mínima actual en sòl rústic que, com a mínim serien 14.000 m² (art. 25. 2 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic).*
6. *La reconstrucció comporta obres d'ampliació que, encara que siguin per reconduir l'habitatge a una situació prèviament llicenciada (en 1981 i 1989) i respecte de la qual la direcció facultativa va expedir el final d'obra, no poden autoritzar-se ja que són ampliacions d'un habitatge que no compleix la parcel·la mínima. Això d'acord amb el que estableix l'actual redacció de la disposició addicional segona de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic.*

Conclusions

Inform DESFAVORABLEMENT sobre l'actuació pretesa ja que la reconstrucció d'elements - encara que prèviament llicenciats en 1981 i 1989- comporta una ampliació d'un habitatge en sòl rústic que incompleix la parcel·la mínima. Això sense perjudici que els enderrocs sí es podrien arribar a autoritzar si es presentàs projecte independent i gudament visat.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 143 de 228





Ajuntament de
**Sant Josep
de sa Talaia**

TERCER. De conformitat amb el que es disposa en l'article 21.1.q) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, la competència per atorgar les llicències correspon a l'Alcalde de la Corporació, que te delegada la mateixa a la Junta de Govern Local, mitjançant Decret 2023-2562 de data 23 de juny de 2023 (BOIB Núm. 139 de data 12 d'octubre de 2023).

CONCLUSIÓ – PROPOSTA DE RESOLUCIÓ

En base en l'anteriorment exposat i de conformitat al que determina el informe tècnic, s'informa **DESFAVORABLEMENT** la concessió de la llicència per a la restaurar la legalitat urbanística en un habitatge de la parcel·la 264 del polígon 21, havent-se de procedir a **denegar** la llicència sol·licitada.

Tot allò que s'informa sense perjudici de millor criteri fundat en dret. de Govern Local ha de resoldre el què estimi convenient.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 144 de 228





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

NÚM. D'EXPEDIENT: 6706/2021

INFORME TÈCNIC

En relació amb la sol·licitud de llicència urbanística construir un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina a la parcel·la 251 del polígon 21, finca registral núm. 543 de Sant Josep de Sa Talaia, amb referència cadastral 07048A021002510000DT, segons instància i documentació presentades pel Romano Arquitectos SLP en representació de i després en representació del senyor Stephan Maurice Morgan, que han donat lloc a l'expedient núm. 6706/2021.

I.- Antecedents:

1. El dia 22 de juny de 2021, amb registre d'entrada 2021-E-RE-4855, es va presentar una sol·licitud de llicència per construir un habitatge unifamiliar amb piscina en sòl rústic, a la qual s'incorporava, entre d'altra documentació, un projecte bàsic redactat per l'arquitecte senyor Jaime Romano Colom, per Romano Arquitectos SLP.
2. Durant la tramitació administrativa de l'expedient s'han sol·licitat i emès els informes preceptius d'altres òrgans.
3. El projecte presentat inicialment s'ha esmenat i modificat durant el procediment.

II.- Normativa Urbanística d'aplicació:

- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB). Articles 151, de procediment d'atorgament de llicències i 152, projecte tècnic i llicència urbanística. Segons l'article 146.1.d de la LUIB, l'actuació està subjecta a llicència urbanística municipal prèvia.
- Segons les Normes Subsidiàries (NS) de Sant Josep, aprovades definitivament el 22 d'abril de 1986 (BOIB núm. 182 ext., de 31.12.03), la parcel·la està classificada com a sòl no urbanitzable, en part de règim normal excedent (32.413 m²) i en part protegit, forestal (57.026 m²), dels quals, 305m² en ANEI de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals).
- Segons el Pla Territorial Insular d'Eivissa (PTIE), aprovat definitivament el 21 de març de 2005 i publicat al BOIB núm.50 de 31/03/05 amb la modificació puntual núm.1 (BOIB núm. 67 de 18/05/19), la parcel·la s'ubica en sòl rústic, un part comú de règim general (SRC-SRG) i comú en àrea de transició (SRC-AT), que sumen 59.829 m², una altra part sòl rústic comú forestal (SRC-F) amb 29.305 m², i, finalment, una petita part de sòl rústic protegit, en àrea natural d'especial interès (SRP-ANEI), de 305 m². L'habitatge es projecta a més en l'APR de vulnerabilitat d'aqüífers i d'incendis.

III.- Consideracions tècniques:

1. Documentació.

L'informe s'emet sobre el projecte redactat per l'arquitecte senyor Jaime Romano Colom per Romano Arquitectos SLP, amb registres d'entrada de l'Ajuntament 2021-E-RE-4855, 2021-E-RE-4858, 2021-E-RE-7556 i 2024-E-RE-2066, i del Consell d'Eivissa, RGE-2022010487 de 02.05.2022.





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

2. Parcel·la.

La parcel·la on s'ubica del projecte es refereix a la finca registral núm. 543, de 91.690 m² de superfície (89.439 m² segons el projecte).

3. Objecte de projecte.

Segons documentació aportada, a la parcel·la de referència es pretén l'execució del següent:

- Un habitatge unifamiliar en dos volums, un de principal i un annex. El volum principal té planta soterrani (429,55 m², dels quals 255,10 computables) i planta baixa (245,50m²). L'annex té una sola planta, baixa (34 m²).
- Una piscina de 90,05 m² de mirall d'aigua.
- Un nou tram de camí d'accés a l'habitatge, dins la parcel·la i el tancament de la parcel·la.

L'actuació es projecta en la part de la parcel·la que segons les NNSS és forestal i segons el PTIE és SRC-SRG, en unitat paisatgística A.

4. Paràmetres urbanístics resultants

Resulten de l'actuació les determinacions següents en relació amb els paràmetres aplicables sobre una parcel·la de 89.439 m².

- Edificabilitat màxima:
En SRC-SRG i SRC-AT: 0,014m²/m²
En SRC-F: 0,0084 m²/m²
En el projecte, 534,60m². Compleix
- Ocupació màx.
En SRC-SRG i SRC-AT : 2%
En SRC-F: 1,2 %
En el projecte, 696,03m². Compleix.
- Volum màx. total.: 900 m³.
En el projecte 895,54 m³ Compleix
- Alçada màx. 3m (segons NNSS)
En el projecte, 3 m / 3,95 (la total) m. Compleix
- Núm. màx. de plantes: màxim 1 planta sobre rasant (en forestal de les NNSS)
En el projecte Sot.+PB. Compleix
- Reculades mínimes a límits: 15m (en forestal de les NNSS)
En el projecte, més de 15. Compleix

S'ha verificat, a més, el compliment de les normes 18,19, 20 i 21 del PTIE sobre les condicions de les edificacions, camins i tancaments i piscines.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: https://santiosej.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 146 de 228





Ajuntament de **Sant Josep de sa Talaia**

Urbanisme

Es prescriu expressament que la proporció buit-massís dels entramats tipus pèrgola ha de complir amb el punt 5 de la instrucció 3 de l'annex II del PTI.

5. Informes i autoritzacions sectorials.

L'expedient compta els següents informes/autoritzacions:

- CIOTUPHA.

Resolució favorable amb CONDICIONS, de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic de 18 de setembre de 2023 sobre els requisits de parcel·la mínima i aprofitament dels articles 25 i 28.1 en relació amb l'article 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.

- Secció Agricultura del Consell d'Eivissa

Informe favorable de 15/12/2021, del departament d'Agricultura del Consell Insular sobre la memòria tècnica agrària, data 22 de juny de 2021, redactada per l'enginyer agrònom Sr. Carlos Hernández Jiménez, en relació amb el compliment del punt 3 de la Disposició transitòria segona de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears.

- APR incendis

Informe de condicions de data 29 de novembre de 2024, de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat pel que fa el risc d'incendis.

Pel que fa a l'APR de vulnerabilitat d'aqüífers, els nous usos queden exceptuats d'informe sectorial, segons l'article segon del Decret Llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística, que modifica la matriu d'ordenació de l'annex I de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial (LDOT). Caldrà complir amb el que estableix el Pla Hidrològic de les Illes Balears i adoptar les màximes precaucions en relació a les substàncies contaminants durant l'execució de l'obra i s'haurà d'aportar còpia de la declaració responsable per a la instal·lació de la nova fossa.

6. Ordenances municipals.

- Ordenança municipal per a l'estalvi d'aigua (BOIB núm.128, de 08.10.16). Se n'aporta justificació del compliment.
- Ordenança Municipal per a la Gestió de Residus de Construcció Demolició (BOIB núm. 74, de 24.05.12). Se'n dóna compliment i s'aporta valoració del cost previst de la gestió de RCD. Prèviament a la retirada de la llicència s'haurà de dipositar una fiança del 120% del total del pressupost de gestió de residus, per tal de garantir la seva correcta gestió.





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

7. Habitabilitat.

S'aporta justificació de les condicions d'habitabilitat segons Decret 145/1997, modificat mitjançant Decret 20/2007. El nombre de places s'estableix en vuit (8).

8. Pressupostos:

- Segons l'estudi de RCD adjunt, la gestió de residus per a les obres de referència es valora en 218,87 €.
- El pressupost d'execució material, corregit respecte del projecte, tenint en compte els usos del soterrani i la data de presentar-se el projecte, s'estima en 998.283,23 €.

IV.- Conclusions

D'acord amb les consideracions tècniques exposades, inform FAVORABLEMENT sobre el projecte amb els següents CONDICIONANTS I PRESCRIPCIONS específiques:

- a) S'han de complir totes les condicions i/o advertències assenyalades en els informes sectorials dels altres organismes incorporats a l'expedient.
- b) Caldrà acreditar la inscripció de la finca registral número 543 com a indivisible en el Registre de la Propietat i vincular-la al nou habitatge projectat (art. 15 Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic).
- c) Caldrà complir amb el que estableix el Pla Hidrològic de les Illes Balears i adoptar les màximes precaucions en relació amb les substàncies contaminants durant l'execució de l'obra i s'haurà d'aportar còpia de la declaració responsable per a la instal·lació de la nova fossa sèptica.
- d) En el projecte d'execució haurà de poder-se verificar que la proporció buit-massís dels entramats tipus pèrgola compleix amb el punt 5 de la instrucció 3 de l'annex II del PTI.

A l'efecte d'expedir la llicència i dels tràmits següents per iniciar les obres s'ha de tenir en compte que

- a) El pressupost d'execució material per calcular l'ICIO és de 998.283,23 €.
- b) El pressupost de la gestió residus calcular la garantia de la correcta gestió és de 218,87 €.
- c) Atès que es tracta d'un projecte bàsic, s'haurà de presentar el projecte d'execució visat segons RD1000/2010 (ajustat al bàsic autoritzat), en un termini màxim de 9 mesos, d'acord amb el punt 5 de l'article 152 de la LUIB, en la redacció donada per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears. La manca de presentació del projecte d'execució dins aquests implica l'extinció dels efectes de la llicència per ministeri legal, cas en què s'ha de sol·licitar una nova llicència.





Ajuntament de **Sant Josep de sa Talaia**

Urbanisme

- d) De conformitat amb el que preveu l' article 151.5 de la LUIB, l' inici de les obres s' haurà de comunicar a l' Ajuntament amb una antelació mínima de 10 dies. Previ a l'inici s'hauran d'aportar els documents d'assumpció de tots els tècnics que formin part de la direcció facultativa de l'obra (DO+DEO+CSS).

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT AL MARGE

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 149 de 228



Expdte 6706/2021

ASUNTO: SOLICITUD DE LICENCIA PRESENTADA POR ROMANO ARQUITECTOS, S.L.P. EN REPRESENTACIÓN DE STEPHAN MAURICE MORGAN.

Proyecto básico: 2021-E-RE-4855, 2021-E-RE-4858, 2021-E-RE-7556 i 2024-E-RE-2066 de l'Ajuntament de Sant Josep, i RGE-2022010487 de 02.05.2022 del Consell d'Eivissa.

Técnico redactor: Jaime Romano (Romano Arquitectos, S.L.P.) (arquitecto).

INFORME DE SECRETARÍA

Conforme al art. 3.3 a) del R. D. 128/2018 de 16 de marzo se emite el presente informe:

De conformidad con el artículo 151 de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (en adelante LUIB), al efecto de analizar el procedimiento a seguir en materia de otorgamiento de licencias, sin entrar en consideraciones sobre el cumplimiento de la normativa urbanística, respecto de lo cual se parte de los datos y consideraciones obrantes al informe técnico de fecha 19 de diciembre de 2024.

Constituye objeto de informe la solicitud de licencia municipal de obras para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina y apertura de un nuevo tramo de camino de acceso a la vivienda, con emplazamiento en la finca registral 543, parcela 251 del polígono 21, T. M. de Sant Josep de sa Talaia, acto sujeto a licencia de conformidad con el artículo 146 de la LUIB, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable.

Concretamente se pretende la ejecución de lo siguiente:

- Una vivienda unifamiliar en dos volúmenes, uno principal y otro anexo. El volumen principal tiene planta sotano (429,55 m², de los cuales 255,10 computables) y planta baja (245,50 m²). El anexo tiene una sola planta, baja (34 m²).
- Una piscina de 90,05 m² de espejo d'aigua.
- Un nuevo tramo de camino de acceso a la vivienda, dentro de la parcela y el cerramiento de la parcela.

El otorgamiento de la licencia determina la adquisición del derecho a edificar, es decir, la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico, siempre que el proyecto presentado sea conforme con la normativa urbanística.

El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas se regula en general por el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, en nuestro territorio autonómico por la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (art. 151), por la regulación contenida en las normas subsidiarias y ordenanza de otorgamiento de licencias publicada en el BOIB 144 de 24 de septiembre de 2011.

De acuerdo con esta última se acompaña justificante de abono de la tasa por expedición de licencias urbanísticas.

El art. 146 de la LUIB regula los actos sujetos a licencia urbanística (siempre y cuando no lo

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 150 de 228



estén al régimen de comunicación previa).

En el expediente consta incorporado informe técnico de fecha 19.12.2024 favorable a la actuación proyectada con las condiciones que son de ver al mismo.

Consta en el expediente acuerdo favorable con condiciones de la CIOTUPHA, adoptado en sesión 6/2023 de 18.09.2023 así como informe favorable, también con condiciones, de los SSTT municipales. En especial, de conformidad con el artículo 15 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Illes Balears el promotor deberá acreditar la inscripción de la finca registral como indivisible en el Registro de la Propiedad y vinculada a la vivienda proyectada.

Consta en el expediente Informe favorable condicionado de 29.11.2024 de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad por lo que respecta al riesgo de incendios.

Consta en el expediente Resolución favorable de 15.12.2021 del Departamento de Agricultura del Consell Insular de Eivissa en relación con el cumplimiento del punto 3 de la D. T. 2ª de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares.

CONCLUSIONES

La tramitación del expediente ha seguido el procedimiento legalmente establecido.

Se ha incorporado informe favorable de la CIOTUPHA e informe de los Servicios Técnicos municipales de fecha 19.12.2024, también favorable, con condiciones.

Se deben cumplir todas las condiciones y/o advertencias señaladas en los informes sectoriales de los demás organismos incorporados al expediente las cuales son de estricta aplicación.

Se deberá acreditar la inscripción de la finca registral nº. 543 como indivisible en el Registro de la Propiedad y vincularla a la nueva vivienda proyectada (art. 15 Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico).

Se deberá cumplir con lo que establece el Plan Hidrológico de las Illes Balears y adoptar las máximas precauciones en relación con las sustancias contaminantes durante la ejecución de la obra y se deberá aportar copia de la declaración responsable para la instalación de la nueva fosa séptica.

En el proyecto de ejecución deberá poderse verificar que la proporción vacio-macizo de los entramados tipo pérgola cumple con el punto 5 de la instrucción 3 del anexo II del PTI.

Las licencias se otorgan salvado el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceras personas (art. 181 Ley 20/2006 municipal y de régimen local de las Islas Baleares).

La licencia no podrá entenderse concluida mientras no se emita certificado municipal de final de obra y licencia de primera ocupación (CFO/LPO). Por lo que será necesario, previamente, presentar de la documentación que proceda. Previa a la emisión del CFO y LPO deberá verificarse el cumplimiento de todas las medidas de integración paisajística y ambiental.

El comienzo de la obra requerirá, en todo caso, comunicación al municipio con al menos diez días de antelación (art. 151.5 LUIB). Previamente al inicio se deberán aportar los documentos de asunción de todos los técnicos que formen parte de la dirección facultativa de la obra (DO+DEO+CSS).

En materia de residuos habrá de estarse a lo dispuesto en la ordenanza para la gestión de los residuos de construcción y demolición (boib núm 74 de 24/05/2012) debiendo presentarse la fianza con carácter previo o simultáneo a retirar la licencia (art. 9).

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEP0KFFYAS9K252F2
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 151 de 228





Ajuntament de
**Sant Josep
de sa Talaia**

Constituyendo el objeto de la solicitud base imponible del ICIO, corresponde practicar y aprobar la liquidación de este impuesto de conformidad con la ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, publicada en el boib núm 160 de 22 de noviembre de 2014.

De acuerdo con las ordenanzas fiscales municipales reguladoras de la tasa por otorgamiento de licencia urbanísticas (boib núm 162 de 27.11.2014) y del ICIO (boib núm 160 de 22.11.2014) las liquidaciones giradas de la tasa y el impuesto tienen carácter provisional.

La comprobación de la adecuación del proyecto a la normativa urbanística aplicable corresponde a los Servicios Técnicos Municipales, constando en el expediente informe técnico municipal favorable a la actuación proyectada.

En base a lo anteriormente expuesto se informa **FAVORABLEMENTE** la concesión a la entidad Romano Arquitectos, S.L.U. actuando en representación de D. Stephan Maurice Morgan de la licencia municipal de obras para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina y apertura de un nuevo tramo de camino de acceso a la vivienda, con emplazamiento en la finca registral 543, parcela 251 del polígono 21, T. M. de Sant Josep de sa Talaia; habiéndose de proceder a conceder con condiciones la licencia solicitada con sujeción a las condiciones generales establecidas en la legislación vigente y especiales que se indiquen en el informe de los Servicios técnicos.

Se advierte expresamente que de conformidad al artículo 152.5 de la LUIB, será preceptivo, siempre con anterioridad al inicio de las obras en el plazo máximo de NUEVE MESES, la presentación del proyecto de ejecución visado según RD 1000/2010 (ajustado al básico autorizado), de acuerdo con el punto 5 del artículo 152 de la LUIB, modificado por el artículo 54.15 del Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización de las administraciones públicas de las Islas Baleares. Igualmente se hace constar que este deber, y la falta de presentación del proyecto de ejecución dentro de este plazo será causa de caducidad de la licencia urbanística.

De conformidad con lo que dispone el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, la competencia para otorgar las licencias corresponde al Alcalde de la Corporación, quien tiene delegada la misma a la Junta de Gobierno Local, mediante Decreto 2023-2562 de fecha 23 de junio de 2023 (BOIB nº. 139 de fecha 12 de octubre de 2023).

Todo lo que se informa sin perjuicio de mejor criterio fundado en derecho.

Sant Josep de sa Talaia,

La Secretaria Municipal

Fdo.: María Domingo García

/Documento firmado y datado electrónicamente al margen/

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrónicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 152 de 228





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

SOL·LICITANT: Enterprise Brok, S.L.

NÚM. D'EXPEDIENT: 9014/2021

DATA DE LA SOL·LICITUD: 06.09.2021

INFORME TÈCNIC

Vista la instància i documentació presentada amb registre d'entrada núm. 2021-E-RE-7537 i núm. 2021-E-RE-7543 de 6 de setembre de 2021, pel Sr. David Aniorte Soler amb NIF núm. 33.476.805-Y, en representació de l'entitat Enterprise Brok, S.L. amb CIF núm. B-02.667.061, en que sol·licita llicència municipal per a la construcció de quatre habitatges unifamiliars aïllats, a la parcel·la situada al carrer Mèrlera, amb referència cadastral núm. 0870705CD6007S0001WA, parròquia de Sant Jordi, el tècnic informa:

1r.- Antecedents:

1. El 06/09/2021 amb R.E. núm. 2019-E-RE-7537 es presenta document redactat per l'arquitecte David Aniorte Soler anomenat "Estudio de Detalle – Proyecto de Urbanizació de parcel·la" sense signar, i Projecte bàsic redactat per l'arquitecte David Aniorte Soler sense signar per a la construcció de quatre habitatges unifamiliars aïllats.
2. El 10/01/2022 amb R.S. núm. 2022-S-RE-84 es requereix documentació a l'expedient.
3. El 10/01/2022 amb R.E. núm. 2022-E-RE-152 es va presentar documentació per acreditar la representació de l'entitat Enterprise Brok, S.L.
4. El 21/06/2022 amb R.E. núm. 2023-E-RC-6144 s'incorpora a l'expedient l'autorització de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria.
5. El 15/09/2023 amb R.E. núm. 2023-E-RE-10754 presenta projecte bàsic redactat per l'arquitecte David Aniorte Soler per a la construcció de tres habitatges unifamiliars aïllats i projecte bàsic i d'execució de dotació d'infraestructures redactat pel mateix arquitecte.

2n.- Projecte:

Es objecte del present informe:

- El projecte bàsic presentat amb registre d'entrada núm. R.E. núm. 2023-E-RE-10754, redactat per l'arquitecte David Aniorte Soler per a la construcció de tres habitatges unifamiliars aïllats, amb un pressupost d'execució material (PEM) de 1.448.768,00€.
- El projecte bàsic i d'execució per a la connexió a la xarxa general de subministraments essencials per habitatges i la urbanització del frontal de la parcel·la, redactat per l'arquitecte David Aniorte Soler, amb un pressupost d'execució material (PEM) de 33.604,51€.

3r.- Normativa urbanística aplicable:

1. És d'aplicació la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (endavant LUIB), per la qual, conforme a l'article 146.1.d) l'actuació està subjecta a llicència urbanística municipal.
2. L'article 25.2 de la LUIB, exigeix tenir la condició de solar com a requisit imprescindible per poder atorgar la llicència d'edificació, no obstant, excepcionalment i motivadament, es poden autoritzar l'edificació i la urbanització simultànies en els termes que s'estableixin reglamentàriament o, en defecte d'això, en el pla general o en els plans d'ordenació detallada, en els supòsits continguts en les lletres a), b) i d) de l'article 23.2 d'aquesta llei.





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

3. Segons el Text Refós de les NN.SS. aprovat definitivament el 19 de desembre de 2003 i publicat al BOIB núm. 182 ext. de 31 de desembre de 2003: L'actuació s'ubica a sòl urbà, amb qualificació UAA3, afectada parcialment per espai destinat a vials públics.
4. Es aplicable la modificació puntual de les N.S. aprovada el 23/11/09 (BOIB núm. 174 de 28/11/09) a la qual s'estableix per a la qualificació UAA3 una façana mínima de parcel·la de 10 metres.
5. Es aplicable la modificació puntual núm.2 de les N.S. aprovada el 27/11/14 (BOIB núm. 172 de 16/12/14) a la qual s'estableix respecte a la parcel·la mínima i façana mínima el següent:

Apartat 1.3.11) Parcel·la i façana mínimes.

a) Parcel·la mínima.

Menor superfície possible en que es pugui edificar segons la zona.

b) Façana mínima.

Longitud mínima que ha de tenir el front de separació d'aquella amb espais lliures públics o vials.

Aquesta longitud s'amidarà sobre l'alineació oficial. Quan una parcel·la faci front a dos carrers, ambdós tenen que complir aquesta condició. En els fons de sac s'admetrà una reducció màxima del trenta per cent (30 %) de l'amplària mínima de la parcel·la.

c).- Quan una parcel·la incompleixi alguna de les condicions de superfície o dimensions inferiors a les mínimes, la parcel·la serà edificable d'acord amb les ordenances corresponents a la zona:

- Si la parcel·la procedeix d'una parcel·lació anterior a l'aprovació inicial de les vigents NNSS.

- Si la parcel·la acomplia les condicions de superfície o amplària mínims a l'entrada en vigor de les vigents NNSS i com a conseqüència d'una actuació pública posterior, de conformitat amb l'establert a la disposició addicional onzena de la Llei 8/2004, de 23 de desembre o degut a la previsió d'una nova alineació, no inclosa en una unitat d'actuació, la parcel·la restant incompleix les esmentades mínimes.

4t.- Comprovacions i consideracions tècniques:

1. No s'han tingut en compte per l'emissió del present informe, l'estudi de detall i projecte bàsic d'edificació presentats el 06/09/2021 amb R.E. núm. 2019-E-RE-7537, entenent que han sigut substituïts pels documents posteriors presentats el 15/09/2023 amb R.E. núm. 2023-E-RE-10754.
2. La parcel·la no disposa la condició de solar, pel qual, a la sol·licitud de llicència es presenta bàsic i d'execució per a la connexió a la xarxa general de subministraments essencials per habitatges i la urbanització del frontal de la parcel·la, redactat per l'arquitecte David Anierte Soler, i es presenta compromís en els termes de l'article 40 del RD 3288/1978, del Reglament de Gestió Urbanística.
3. A la vista del projecte citat al punt anterior, es comprova que, es projecta únicament la dotació d'una farola i la vorera del frontal de la parcel·la amb el carrer Mèrlera, sense que existeixi una connectivitat amb la xarxa d'infraestructures existent, pel qual, amb el projecte presentat no s'assoliria la condició de solar conforme a l'article 22 de la LUIB, pels següents motius:
 - L'enllumenat públic no es pot considerar que formi part d'una xarxa d'infraestructura, amb la instal·lació d'una única farola al frontal de la parcel·la.
 - El viari que dona front a la parcel·la no disposaria d'un grau de consolidació suficient per permetre la connectivitat de les voreres de la parcel·la amb la trama viària bàsica, amb l'execució únicament del frontal de la parcel·la.
4. No consten a l'expedient informes dels serveis municipals d'abastament d'aigua, sanejament, ni informació de la companyia subministradora d'energia elèctrica.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 154 de 228





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

5. Segons projecte, es preveu la cessió d'una superfície de parcel·la destinada a vials públics de 30,37m², la qual seria un dels requisits per assolir la condició de solar conforme a l'article 25.1.e de la LUIB.
6. El 21/06/2022 amb R.E. núm. 2023-E-RC-6144 s'incorpora a l'expedient l'autorització de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), que autoritzava una elevació prevista al projecte inicial presentat, no obstant, amb R.E. núm. 2023-E-RE-10754, es presenta nova pre-sol·licitud d'AESA per les modificacions presentades la qual no s'ha tramitat.
7. Sobre la parcel·la existeixen vàries edificacions, consistents segons projecte en un habitatge unifamiliar de 188,32m² que es manté, i altra petita edificació amb ús de galliner que es preveu eliminar. No s'ha acreditat la legalitat de les edificacions existents, no obstant, l'habitatge existent que es manté, es pot observar a la fotografia aèria de l'any 1.956 i figura al cadastre amb data de construcció de 1.930.
8. En qualsevol cas, l'edificació existent que es preveu mantenir, es consideraria una edificació en situació d'inadequació conforme a l'article 129.1.c de la LUIB, per no ajustar-se a les determinacions del planejament vigent, com a mínim incomplint les reculades mínimes amb els veïns.
9. Conforme a l'article 129.1 de la LUIB, el nou planejament estableix les normes urbanístiques i les actuacions autoritzables aplicables als elements que resten en aquesta situació. En tot cas, com a mínim, són autoritzables obres d'higiene, seguretat, salubritat, reforma i consolidació, rehabilitació, modernització o millora de les condicions estètiques i de funcionalitat, així com les necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, accessibilitat, codi tècnic de l'edificació i les d'instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació.
10. El planejament general municipal, no s'ha adaptat a la LUIB i no contempla les previsions de l'article 129 de la LUIB, pel qual, no preveu les normes urbanístiques i les actuacions autoritzables aplicables als elements en situació d'inadequació, trobant-se l'actuació projectada objecte del present informe fora de les actuacions autoritzables com a mínim.
11. La parcel·la del projecte no compleix amb la façana mínima que s'exigeix a la modificació puntual núm.1 de les N.S. de 10 metres per a la qualificació UAA3, i no s'ha aportat documentació que justifiqui el compliment de les condicions de l'*Apartat 1.3.11) Parcel·la i façana mínimes*, de les N.S., per exonerar del seu compliment.

5é.- Conclusió

Sense perjudici de la resta de deficiències citades a l'apartat 4t del present informe, s'emet informe DESFAVORABLE a la sol·licitud presentada, pels següents motius:

- Conforme a l'article 25.2 de la LUIB, perquè la parcel·la no compleix la condició de solar, i no s'assoliria tal condició amb l'actuació prevista al projecte bàsic i d'execució per a la connexió a la xarxa general de subministraments essencials per habitatges i la urbanització del frontal de la parcel·la, per no completar tots els serveis urbanístics bàsics de l'article 22 de la LUIB, específicament una xarxa d'enllumenat públic, i de voreres amb un grau de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica.
- Conforme a l'article 129.1 de la LUIB, per no estar contemplades les obres d'ampliació como autoritzables pel planejament general, a la parcel·la amb una edificació en situació d'inadequació.

Document signat electrònicament al marge



Expedient núm.: 9014/2021

Informe Jurídic

Procediment: Sol·licitud de llicència d'obra major en sòl urbà.

Tipus d'Informe: Esborrany ☐ Provisional ☐ Definitiu ☒

INFORME JURÍDIC

A la vista de la sol·licitud presentada per:

Interessat	Kellen Olimpio Moreira	X9840510Y
Representant	David Aniorte Soler	33476805Y

Examinada la documentació que li acompanya en relació amb la concessió de llicència urbanística per a l'execució del següent acte:

Tipus d'Actuació	Obres, edificacions, Instal·lacions
Objecte	Estudi de detall de Projecte d'urbanització de parcel·la i construcció de 4 habitatge unifamiliars aïllats

Que es durà a terme en el següent emplaçament:

Referència Cadastral	0870705CD6007S0001WA
Localització	Carrer Sant Jordi 36 - Sant Josep de Sa Talaia

D'acord amb el següent projecte tècnic:

Autor	David Aniorte Soler
Col·legi oficial	COACV
Registre d'entrada	2023-E-RE-10754
Data	15/09/2023

En compliment de la Provisió d'Alcaldia i del que es disposa en l'article 151.3 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, emet el següent,

INFORME

PRIMER. La sol·licitud presentada per l'interessat reuneix els requisits exigits legalment i està acompanyada de la documentació preceptiva, havent-se realitzat, el tràmit d'esmena de deficiències per requeriment de l'informe tècnic de 7 de gener de 2022.

SEGON. Des del punt de vista jurídic, la tramitació de l'expedient s'ha realitzat de conformitat amb el que es disposa en la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, havent-se evacuat pels diferents Organismes amb competències en la matèria els informes sectorials preceptius:



— Autoritzacions sectorials prèvies i vinculants:

Consta a l'expedient sol·licitud a AESA presentada mitjançant el registre d'entrada 2023-E-RC-6144, per estar les actuacions en zona de servituds aeronàutiques. Constava autorització de data 10 de juny de 2023, però aquesta no pot ser considerada vàlida atès que en posterioritat s'ha entregat nova documentació que modifica la inicial.

— S'ha emès en data 11/06/2024 **Informe tècnic desfavorable** a l'atorgament de la llicència per NO resultar conforme amb l'ordenació urbanística i normativa tècnica que li és d'aplicació, i amb base en els següents criteris:

1r.- Antecedents:

1. El 06/09/2021 amb R.E. núm. 2019-E-RE-7537 es presenta document redactat per l'arquitecte David Aniorte Soler anomenat "Estudio de Detalle – Proyecto de Urbanizació de parcel·la" sense signar, i Projecte bàsic redactat per l'arquitecte David Aniorte Soler sense signar per a la construcció de quatre habitatges unifamiliars aïllats.
2. El 10/01/2022 amb R.S. núm. 2022-S-RE-84 es requereix documentació a l'expedient.
3. El 10/01/2022 amb R.E. núm. 2022-E-RE-152 es va presentar documentació per acreditar la representació de l'entitat Enterprise Brok, S.L.
4. El 21/06/2022 amb R.E. núm. 2023-E-RC-6144 s'incorpora a l'expedient l'autorització de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria.
5. El 15/09/2023 amb R.E. núm. 2023-E-RE-10754 presenta projecte bàsic redactat per l'arquitecte David Aniorte Soler per a la construcció de tres habitatges unifamiliars aïllats i projecte bàsic i d'execució de dotació d'infraestructures redactat pel mateix arquitecte.

2n.- Projecte:

Es objecte del present informe:

- El projecte bàsic presentat amb registre d'entrada núm. R.E. núm. 2023-E-RE-10754, redactat per l'arquitecte David Aniorte Soler per a la construcció de tres habitatges unifamiliars aïllats, amb un pressupost d'execució material (PEM) de 1.448.768,00€.
- El projecte bàsic i d'execució per a la connexió a la xarxa general de subministraments essencials per habitatges i la urbanització del frontal de la parcel·la, redactat per l'arquitecte David Aniorte Soler, amb un pressupost d'execució material (PEM) de 33.604,51€.

3r.- Normativa urbanística aplicable:

1. És d'aplicació la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (endavant LUIB), per la qual, conforme a l'article 146.1.d) l'actuació està subjecta a llicència urbanística municipal.
2. L'article 25.2 de la LUIB, exigeix tenir la condició de solar com a requisit imprescindible per poder atorgar la llicència d'edificació, no obstant, excepcionalment i motivadament, es poden autoritzar l'edificació i la urbanització simultànies en els termes que s'estableixin reglamentàriament o, en defecte d'això, en el pla general o en els plans d'ordenació detallada, en els supòsits continguts en les lletres a), b) i d) de l'article 23.2 d'aquesta llei.





3. Segons el Text Refós de les NN.SS. aprovat definitivament el 19 de desembre de 2003 i publicat al BOIB núm. 182 ext. de 31 de desembre de 2003: L'actuació s'ubica a sòl urbà, amb qualificació UAA3, afectada parcialment per espai destinat a vials públics.
4. Es aplicable la modificació puntual de les N.S. aprovada el 23/11/09 (BOIB núm. 174 de 28/11/09) a la qual s'estableix per a la qualificació UAA3 una façana mínima de parcel·la de 10 metres.
5. Es aplicable la modificació puntual núm.2 de les N.S. aprovada el 27/11/14 (BOIB núm. 172 de 16/12/14) a la qual s'estableix respecte a la parcel·la mínima i façana mínima el següent:
 - Apartat 1.3.11) Parcel·la i façana mínimes.
 - a) Parcel·la mínima.
Menor superfície possible en que es pugui edificar segons la zona.
 - b) Façana mínima.
Longitud mínima que ha de tenir el front de separació d'aquella amb espais lliures públics o vials.
Aquesta longitud s'amidarà sobre l'alineació oficial. Quan una parcel·la faci front a dos carrers, ambdós tenen que complir aquesta condició. En els fons de sac s'admetrà una reducció màxima del trenta per cent (30 %) de l'amplària mínima de la parcel·la.
 - c).- Quan una parcel·la incompleixi alguna de les condicions de superfície o dimensions inferiors a les mínimes, la parcel·la serà edificable d'acord amb les ordenances corresponents a la zona:
 - Si la parcel·la procedeix d'una parcel·lació anterior a l'aprovació inicial de les vigents NNSS.
 - Si la parcel·la acomplia les condicions de superfície o amplària mínims a l'entrada en vigor de les vigents NNSS i com a conseqüència d'una actuació pública posterior, de conformitat amb l'establert a la disposició addicional onzena de la Llei 8/2004, de 23 de desembre o degut a la previsió d'una nova alineació, no inclosa en una unitat d'actuació, la parcel·la restant incompleix les esmentades mínimes.

4t.- Comprovacions i consideracions tècniques:

1. No s'han tingut en compte per l'emissió del present informe, l'estudi de detall i projecte bàsic d'edificació presentats el 06/09/2021 amb R.E. núm. 2019-E-RE-7537, entenent que han sigut substituïts pels documents posteriors presentats el 15/09/2023 amb R.E. núm. 2023-E-RE-10754.
2. La parcel·la no disposa la condició de solar, pel qual, a la sol·licitud de llicència es presenta bàsic i d'execució per a la connexió a la xarxa general de subministraments essencials per habitatges i la urbanització del frontal de la parcel·la, redactat per l'arquitecte David Aniorte Soler, i es presenta compromís en els termes de l'article 40 del RD 3288/1978, del Reglament de Gestió Urbanística.
3. A la vista del projecte citat al punt anterior, es comprova que, es projecta únicament la dotació d'una farola i la vorera del frontal de la parcel·la amb el carrer Mèrlera, sense que existeixi una connectivitat amb la xarxa d'infraestructures existent, pel qual, amb el projecte presentat no s'assoliria la condició de solar conforme a l'article 22 de la LUIB, pels següents motius:
 - L'enllumenat públic no es pot considerar que formi part d'una xarxa d'infraestructura, amb la instal·lació d'una única farola al frontal de la parcel·la.
 - El viari que dona front a la parcel·la no disposaria d'un grau de consolidació suficient per permetre la connectivitat de les voreres de la parcel·la amb la trama viària bàsica, amb l'execució únicament del frontal de la parcel·la.
4. No consten a l'expedient informes dels serveis municipals d'abastament d'aigua, sanejament, ni informació de la companyia subministradora d'energia elèctrica.
5. Segons projecte, es preveu la cessió d'una superfície de parcel·la destinada a vials públics de 30,37m², la qual seria un dels requisits per assolir la condició de





solar conforme a l'article 25.1.e de la LUIB.

6. El 21/06/2022 amb R.E. núm. 2023-E-RC-6144 s'incorpora a l'expedient l'autorització de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), que autoritzava una elevació prevista al projecte inicial presentat, no obstant, amb R.E. núm. 2023-E-RE-10754, es presenta nova pre-sol·licitud d'AESA per les modificacions presentades la qual no s'ha tramitat.
7. Sobre la parcel·la existeixen varies edificacions, consistents segons projecte en un habitatge unifamiliar de 188,32m² que es manté, i altra petita edificació amb ús de galliner que es preveu eliminar. No s'ha acreditat la legalitat de les edificacions existents, no obstant, l'habitatge existent que es manté, es pot observar a la fotografia aèria de l'any 1.956 i figura al cadastre amb data de construcció de 1.930.
8. En qualsevol cas, l'edificació existent que es preveu mantenir, es consideraria una edificació en situació d'inadequació conforme a l'article 129.1.c de la LUIB, per no ajustar-se a les determinacions del planejament vigent, com a mínim incomplint les reculades mínimes amb els veïns.
9. Conforme a l'article 129.1 de la LUIB, el nou planejament estableix les normes urbanístiques i les actuacions autoritzables aplicables als elements que resten en aquesta situació. En tot cas, com a mínim, són autoritzables obres d'higiene, seguretat, salubritat, reforma i consolidació, rehabilitació, modernització o millora de les condicions estètiques i de funcionalitat, així com les necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, accessibilitat, codi tècnic de l'edificació i les d'instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació.
10. El planejament general municipal, no s'ha adaptat a la LUIB i no contempla les previsions de l'article 129 de la LUIB, pel qual, no preveu les normes urbanístiques i les actuacions autoritzables aplicables als elements en situació d'inadequació, trobant-se l'actuació projectada objecte del present informe fora de les actuacions autoritzables com a mínim.
11. La parcel·la del projecte no compleix amb la façana mínima que s'exigeix a la modificació puntual núm.1 de les N.S. de 10 metres per a la qualificació UAA3, i no s'ha aportat documentació que justifiqui el compliment de les condicions de l'Apartat 1.3.11) Parcel·la i façana mínimes, de les N.S., per exonerar del seu compliment.

5é.- Conclusió

Sense perjudici de la resta de deficiències citades a l'apartat 4t del present informe, s'emet informe DESFAVORABLE a la sol·licitud presentada, pels següents motius:

- Conforme a l'article 25.2 de la LUIB, perquè la parcel·la no compleix la condició de solar, i no s'assoliria tal condició amb l'actuació prevista al projecte bàsic i d'execució per a la connexió a la xarxa general de subministraments essencials per habitatges i la urbanització del frontal de la parcel·la, per no completar tots els serveis urbanístics bàsics de l'article 22 de la LUIB, específicament una xarxa d'enllumenat públic, i de voreres amb un grau de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica.
- Conforme a l'article 129.1 de la LUIB, per no estar contemplades les obres d'ampliació como autoritzables pel planejament general, a la parcel·la amb una edificació en situació d'inadequació.

TERCER. De conformitat amb el que es disposa en l'article 21.1.q) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, la competència per atorgar les llicències correspon a l'Alcalde de la Corporació, que te delegada la mateixa a la Junta de Govern Local, mitjançant Decret 2023-2562 de data 23 de juny de 2023 (BOIB Núm. 139 de data 12 d'octubre de 2023).

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFAYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 159 de 228



Amb base en l'anteriorment exposat, atès que:

- Conforme a l'article 25.2 de la LUIB la parcel·la no compleix la condició de solar, i no s'assoliria tal condició amb l'actuació prevista al projecte bàsic i d'execució per a la connexió a la xarxa general de subministraments essencials per habitatges i la urbanització del frontal de la parcel·la,
- Tampoc es completen tots els serveis urbanístics bàsics de l'article 22 de la LUIB, específicament una xarxa d'enllumenat públic, i de voreres amb un grau de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica.
- Consta a la parcel·la una edificació en situació d'inadequació, i conforme a l'article 129.1 de la LUIB, les obres d'ampliació no son autoritzables.

CONCLUSIÓ – PROPOSTA RESOLUCIÓ:

Per aquets motius, s'informa **DESFAVORABLEMENT** la concessió de la llicència de construcció de quatre habitatges unifamiliars al carrer Sant Jordi núm. 36, havent-se de procedir a **denegar** la llicència sol·licitada amb subjecció a les condicions generals establertes en la legislació vigent i especials que s'indiquen en l'informe dels serveis tècnics.

Tot allò que s'informa sense perjudici de millor criteri fundat en dret.
de Govern Local ha de resoldre el què estimi convenient.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 160 de 228





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

NÚM. D'EXPEDIENT: 12927/2021

INFORME TÈCNIC

En relació amb la sol·licitud de llicència urbanística construir un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina a la parcel·la 124 i 132 del polígon 20, Alqueria de Dalt, de Sant Agustí des Vedrà de Sant Josep de Sa Talaia, a la finca registral núm. 36.385, segons instància i documentació presentades pel senyor Daniel Roig Riera, en representació del senyor Juan Marí Bueno, que han donat lloc a l'expedient núm. 12927/2021.

I.- Antecedents:

1. El 23 de desembre de 2021 de maig de 2016, amb registre d'entrada 2021-E-RE-11140, es va presentar una sol·licitud de llicència per construir un habitatge unifamiliar amb piscina en sòl rústic, a la qual s'incorporava, entre d'altra documentació, un projecte bàsic redactat per l'arquitecte senyor Daniel Roig Riera.
2. Durant la tramitació administrativa de l'expedient s'han sol·licitat i emès els informes preceptius d'altres òrgans.
3. El projecte presentat inicialment s'ha esmenat i modificat durant el procediment.

II.- Normativa Urbanística d'aplicació:

- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB). Articles 151, de procediment d'atorgament de llicències i 152, projecte tècnic i llicència urbanística. Segons l'article 146.1.d de la LUIB, l'actuació està subjecta a llicència urbanística municipal prèvia.
- Segons les Normes Subsidiàries (NS) de Sant Josep, aprovades definitivament el 22 d'abril de 1986 (BOIB núm. 182 ext., de 31.12.03), la parcel·la està classificada com a sòl no urbanitzable, excedent.
- Segons el Pla Territorial Insular d'Eivissa (PTIE), aprovat definitivament el 21 de març de 2005 i publicat al BOIB núm.50 de 31/03/05 amb la modificació puntual núm.1 (BOIB núm. 67 de 18/05/19), la parcel·la s'ubica en sòl rústic comú de règim general (SRC-SRG), amb una petita part de forestal (SRC-F) i en l'APR de vulnerabilitat d'aqüífers. La parcel·la té una porció en l'actual APR d'incendis, però no afecta l'emplaçament de l'edificació. Les construccions es projecten en la unitat paisatgística A.

III.- Consideracions tècniques:

1. Documentació.

L'informe tècnic s'emet sobre el projecte bàsic aportat inicialment, amb esmenes, que conclouen amb el projecte amb registre d'entrada 2022-S-RE-9323, redactat per l'arquitecte senyor Daniel Roig Riera i sobre la documentació complementària incorporada successivament a l'expedient.

2. Parcel·la.





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

La parcel·la on s'ubica del projecte es refereix a la finca registral núm. 36.385, de 15.653 m² de superfície.

3. Objecte de projecte.

Segons documentació aportada, a la parcel·la de referència es pretén l'execució del següent:

- Un habitatge unifamiliar en dos volums: El volum principal, en soterrani (166,33 m²) , planta baixa, de 193,11m² de superfície construïda tancada computable i 7,46 m² (computat al 50%) de porxo, amb pèrgoles, i una pèrgola en planta primera; l'annex amb 6,30 m² de superfície tancada i una pèrgola.
- Una piscina de 28,83 m² de mirall d'aigua.
- Un nou tram de camí d'accés a l'habitatge, dins la parcel·la.

Sobre la parcel·la, a l'extrem Noroest hi ha un magatzem d'uns 27 m², l'existència del qual pot comprovar-se des de 2015, mitjançant fotografies aèries. No en consta llicència en els arxius municipal d'urbanisme. El magatzem no es vincula al nou projecte i en el projecte se n'esmenta l'enderroc, sense sol·licitar-ne expressament la llicència d'enderroc.

4. Paràmetres urbanístics resultants

Resulten de l'actuació les determinacions següents en relació amb els paràmetres aplicables sobre una parcel·la de 15.653 m² (13.531,57 m² en SRC-SRG i 2.121,43 m² en SRC-F), i sense considerar el magatzem existent:

- Edificabilitat màxima:
En SRC-SRG: 0,014 m²/m², en SRC-F: 0,0084 m²/m²
En el projecte, 206,57 m². Compleix
- Ocupació màx.
En SRC-SRG: 2%; en SRC-F: 1,2%
En el projecte, 296,04 m². Compleix.
- Volum màx. total.: 900 m³.
En el projecte 661,02 m³ Compleix
- Altura màx/total: 6m/7m
En el projecte, 3,10 m / 6,45 m. Compleix
- Núm. màx. de plantes: màxim PB+1.
En el projecte, sot+PB. Compleix
- Reculades mínimes a límits: 10m
En el projecte, més de 10m. Compleix

S'ha verificat, a més, el compliment de les normes 18,19 i 21 del PTIE sobre les condicions de les edificacions, camins i piscines.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: https://santiosej.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 162 de 228





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

5. Informes i autoritzacions sectorials.

L' expedient compta els següents informes/autoritzacions:

- CIOTUPHA.

Resolució favorable amb CONDICIONS, de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic (CIOTUPHA) de 18 de setembre de 2023 sobre els requisits de parcel·la mínima i aprofitament dels articles 25 i 28.1 en relació amb l'article 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.

- Policia de torrents

Autorització del director general de Recursos Hídrics, de 28 de juny de 2024, amb prescripcions.

- Secció Agricultura del Consell d'Eivissa

Resolució favorable de 06/03/2023 (Decret 2023000134), del departament d'Agricultura del Consell Insular, en relació amb el compliment del punt 3 de la Disposició transitòria segona de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears.

Pel que fa a l'APR de vulnerabilitat d'aqüífers, els nous usos queden exceptuats d'informe sectorial, segons l'article segon del Decret Llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística, que modifica la matriu d'ordenació de l'annex I de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial (LDOT). Caldrà complir amb el que estableix el Pla Hidrològic de les Illes Balears i adoptar les màximes precaucions en relació a les substàncies contaminants durant l'execució de l'obra i s'haurà d'aportar còpia de la declaració responsable per a la instal·lació de la nova fossa.

6. Ordenances municipals.

- Ordenança municipal per a l'estalvi d'aigua (BOIB núm.128, de 08.10.16). Se n'aporta justificació específica del compliment de l'Ordenança.
- Ordenança Municipal per a la Gestió de Residus de Construcció Demolició (BOIB núm. 74, de 24.05.12). Se'n dóna compliment i s'aporta valoració del cost previst de la gestió de RCD. Prèviament a la retirada de la llicència s'haurà de disposar una fiança del 120% del total del pressupost de gestió de residus, per tal de garantir-ne la correcta gestió.

7. Habitabilitat

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 163 de 228





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

S'aporta justificació de les condicions d'habitabilitat segons Decret 145/1997, modificat mitjançant Decret 20/2007. El nombre de places s'estableix per tres dormitoris dobles; són sis places (6).

8. Pressupostos

- Segons l'estudi de gestió de residus, la valoració de la gestió es xifra en 1.510,31 €.
- El pressupost d'execució material, puja a 410.642,72 €.
- El pressupost anual de les mesures d'integració paisatgística puja a 400 €.

IV.- Conclusions

D'acord amb les consideracions tècniques exposades, inform FAVORABLEMENT sobre el projecte amb els següents CONDICIONANTS I PRESCRIPCIONS específiques:

- a) Abans de la llicència de primera ocupació s'ha de verificar respecte del magatzem situat al Noroest de la parcel·la, el restabliment de la legalitat urbanística i, si pertoca, de la realitat física alterades.
- b) S'han de complir totes les condicions i/o advertències assenyalades en els informes sectorials dels altres organismes incorporats a l'expedient.
- c) Caldrà acreditar la inscripció de la finca registral número 36.385 com a indivisible en el Registre de la Propietat i vincular-la al nou habitatge projectat (art. 15 Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic).
- d) Caldrà complir amb el que estableix el Pla Hidrològic de les Illes Balears i adoptar les màximes precaucions en relació amb les substàncies contaminants durant l'execució de l'obra i s'haurà d'aportar còpia de la declaració responsable per a la instal·lació de la nova fossa sèptica.

A l'efecte d'expedir la llicència i dels tràmits següents per iniciar les obres s'ha de tenir en compte que:

- a) El pressupost d'execució material per calcular l'ICIO és de 410.642,72 €.
- b) El pressupost de la gestió residus calcular la garantia de la correcta gestió és de 498,91 €.
- c) Atès que es tracta d'un projecte bàsic, s'haurà de presentar el projecte d'execució visat segons RD1000/2010 (ajustat al bàsic autoritzat), sempre abans de l'inici de les obres i en un termini màxim de 9 mesos, d'acord amb el punt 5 de l'article 152 de la LUIB, en la redacció donada per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears. La manca de presentació del projecte d'execució dins aquest

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
 Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
 Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 164 de 228





Ajuntament de **Sant Josep de sa Talaia**

Urbanisme

termini implica l'extinció dels efectes de la llicència per ministeri legal, cas en què s'ha de sol·licitar una nova llicència. La data per iniciar les obres s'ajustarà al que disposa l'art. 152.6 de la LUIB.

- d) De conformitat amb el que preveu l'article 151.5 de la LUIB, l'inici de les obres s'haurà de comunicar a l'Ajuntament amb una antelació mínima de 10 dies. Previ a l'inici s'hauran d'aportar els documents d'assumpció de tots els tècnics que formin part de la direcció facultativa de l'obra (DO+DEO+CSS).

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT AL MARGE

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: <https://santiosej.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 165 de 228



Expdte 12.927/2021

ASUNTO: SOLICITUD DE LICENCIA PRESENTADA POR DANIEL ROIG RIERA EN REPRESENTACIÓN DE JUAN MARÍ BUENO.

Proyecto básico: RE: 2022-E-RE-11140 de 23.12.2021.

Técnico redactor: Daniel Roig Riera (arquitecto).

INFORME DE SECRETARÍA

Conforme al art. 3.3 a) del R. D. 128/2018 de 16 de marzo se emite el presente informe:

De conformidad con el artículo 151 de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (en adelante LUIB), al efecto de analizar el procedimiento a seguir en materia de otorgamiento de licencias, sin entrar en consideraciones sobre el cumplimiento de la normativa urbanística, respecto de lo cual se parte de los datos y consideraciones obrantes al informe técnico de fecha 03 de enero de 2025.

Constituye objeto de informe la solicitud de licencia municipal de obras para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina y apertura de un nuevo tramo de camino de acceso a la vivienda, con emplazamiento en la finca registral 36.385, parcelas 124 y 132 del polígono 20, Alqueria de Dalt, Sant Agustí des Vedrà, T. M. de Sant Josep de sa Talaia, acto sujeto a licencia de conformidad con el artículo 146 de la LUIB, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable.

Concretamente se pretende la ejecución de lo siguiente:

- Una vivienda unifamiliar en dos volúmenes: El volumen principal, en sótano (166,33 m²) , planta baja, de 193,11m² de superficie construida cerrada computable y 7,46 m² (computado al 50%) de porche, con pérgolas, y una pèrgola en planta primera; anexo con 6,30 m² de superficie cerrada y una pérgola.
- Una piscina de 28,83 m² de espejo de agua.
- Un nuevo tramo de camino de acceso a la vivienda, dentro de la parcela.

El otorgamiento de la licencia determina la adquisición del derecho a edificar, es decir, la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico, siempre que el proyecto presentado sea conforme con la normativa urbanística.

El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas se regula en general por el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, en nuestro territorio autonómico por la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (art. 151), por la regulación contenida en las normas subsidiarias y ordenanza de otorgamiento de licencias publicada en el BOIB 144 de 24 de septiembre de 2011.

De acuerdo con esta última se acompaña justificante de abono de la tasa por expedición de licencias urbanísticas.

El art. 146 de la LUIB regula los actos sujetos a licencia urbanística (siempre y cuando no lo estén al

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 166 de 228





régimen de comunicación previa).

En el expediente consta incorporado informe técnico de fecha 03.01.2025 favorable a la actuación proyectada con las condiciones que son de ver al mismo.

Consta en el expediente acuerdo favorable con condiciones de la CIOTUPHA, adoptado en sesión 6/2023 de 18.09.2023 así como informe favorable, también con condiciones, de los SSTT municipales. En especial, de conformidad con el artículo 15 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Illes Balears el promotor deberá acreditar la inscripción de la finca registral como indivisible en el Registro de la Propiedad y vinculada a la vivienda proyectada.

Consta en el expediente Autorización del Director General de Recursos Hídricos, de 28.06.2024.

Consta en el expediente Resolución favorable de 06.03.2023 (Decreto 2023000134) del Departamento de Agricultura del Consell Insular de Eivissa en relación con el cumplimiento del punto 3 de la D. T. 2ª de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares.

CONCLUSIONES

La tramitación del expediente ha seguido el procedimiento legalmente establecido.

Se ha incorporado informe favorable de la CIOTUPHA e informe de los Servicios Técnicos municipales de fecha 03.01.2025, también favorable, con condiciones.

Se deben cumplir todas las condiciones y/o advertencias señaladas en los informes sectoriales de los demás organismos incorporados al expediente las cuales son de estricta aplicación.

Se deberá acreditar la inscripción de la finca registral nº 16.359 como indivisible en el Registro de la Propiedad y vincularla a la nueva vivienda proyectada (art. 15 Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico).

Se deberá cumplir con lo que establece el Plan Hidrológico de las Illes Balears y adoptar las máximas precauciones en relación con las sustancias contaminantes durante la ejecución de la obra y se deberá aportar copia de la declaración responsable para la instalación de la nueva fosa séptica.

Las licencias se otorgan salvado el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceras personas (art. 181 Ley 20/2006 municipal y de régimen local de las Islas Baleares).

La licencia no podrá entenderse concluida mientras no se emita certificado municipal de final de obra y licencia de primera ocupación (CFO/LPO). Por lo que será necesario, previamente, presentar de la documentación que proceda. Previa a la emisión del CFO y LPO deberá verificarse el cumplimiento de todas las medidas de integración paisajística y ambiental.

El comienzo de la obra requerirá, en todo caso, comunicación al municipio con al menos diez días de antelación (art. 151.5 LUIB). Previamente al inicio se deberán aportar los documentos de asunción de todos los técnicos que formen parte de la dirección facultativa de la obra (DO+DEO+CSS).

En materia de residuos habrá de estarse a lo dispuesto en la ordenanza para la gestión de los residuos de construcción y demolición (boib núm 74 de 24/05/2012) debiendo presentarse la fianza con carácter previo o simultáneo a retirar la licencia (art. 9).

Constituyendo el objeto de la solicitud base imponible del ICIO, corresponde practicar y aprobar la liquidación de este impuesto de conformidad con la ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, publicada en el boib núm 160 de 22 de noviembre de 2014.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
 Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
 Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 167 de 228





Ajuntament de
**Sant Josep
de sa Talaia**

De acuerdo con las ordenanzas fiscales municipales reguladoras de la tasa por otorgamiento de licencia urbanísticas (boib núm 162 de 27.11.2014) y del ICIO (boib núm 160 de 22.11.2014) las liquidaciones giradas de la tasa y el impuesto tienen carácter provisional.

La comprobación de la adecuación del proyecto a la normativa urbanística aplicable corresponde a los Servicios Técnicos Municipales, constando en el expediente informe técnico municipal favorable a la actuación proyectada.

En base a lo anteriormente expuesto se informa **FAVORABLEMENTE** la concesión a D. Daniel Roig Riera, actuando en representación de Juan Marí Bueno de licencia municipal de obras para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina y apertura de un nuevo tramo de camino de acceso a la vivienda, con emplazamiento en la finca registral 36.385, parcelas 124 y 132 del polígono 20, Alqueria de Dalt, Sant Agustí des Vedrà, T. M. de Sant Josep de sa Talaia; habiéndose de proceder a conceder con condiciones la licencia sol-licitada con sujeción a las condiciones generales establecidas en la legislación vigente y especiales que se indiquen en el informe de los Servicios técnicos.

Se advierte expresamente que de conformidad al artículo 152.5 de la LUIB, será preceptivo, siempre con anterioridad al inicio de las obras en el plazo máximo de NUEVE MESES, la presentación del proyecto de ejecución visado según RD 1000/2010 (ajustado al básico autorizado), de acuerdo con el punto 5 del artículo 152 de la LUIB, modificado por el artículo 54.15 del Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización de las administraciones públicas de las Islas Baleares. Igualmente se hace constar que este deber, y la falta de presentación del proyecto de ejecución dentro de este plazo será causa de caducidad de la licencia urbanística.

De conformidad con lo que dispone el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, la competencia para otorgar las licencias corresponde al Alcalde de la Corporación, quien tiene delegada la misma a la Junta de Gobierno Local, mediante Decreto 2023-2562 de fecha 23 de junio de 2023 (BOIB nº. 139 de fecha 12 de octubre de 2023).

Todo lo que se informa sin perjuicio de mejor criterio fundado en derecho.

Sant Josep de sa Talaia,

La Secretaria Municipal

Fdo.: María Domingo García

/Documento firmado y datado electrónicamente al margen/

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
 Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
 Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
 Document signat electrónicamente des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 168 de 228





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

SOL·LICITANT: Italo Barbui

NÚM. D'EXPEDIENT: 1155/2022

DATA DE LA SOL·LICITUD: 03.02.2022

INFORME TÈCNIC

Vista la instància i documentació presentada amb registre d'entrada núm. 2022-E-RE-889 de 3 de febrer de 2022, i núm. 2022-E-RE-1089 de 9 de febrer de 2022 per la Sra. Claudia Ferrer Costa amb NIF núm. 47.253.626-B, en representació del Sr. Italo Barbui amb NIE núm. X-0.003.778-Y, en que sol·licita llicència municipal de legalització d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina incloses mesures correctores, a la parcel·la amb referència cadastral núm. 7038902CD4173N0001GD, al carrer Codolà 13, Ses Roques Males, parròquia de Sant Agustí, el tècnic informa:

1r.- Projecte:

Es objecte d'informe el projecte de legalització d'habitatge unifamiliar aïllat amb dos plantes i piscina, incloent mesures correctores, amb visat del COAIB núm. 13/00055/22 de 19.01.22, redactat per l'arquitecta Claudia Ferrer Costa, al carrer Codolar, núm. 13, Ses Roques Males.

El pressupost d'execució material (PEM) del projecte es de 286.258,67€ + 15.672,94€ de mesures correctores.

2n.- Normativa urbanística aplicable:

1. És d'aplicació la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (endavant LUIB), per la qual, conforme a l'article 146.1.d) l'actuació està subjecta a llicència urbanística municipal.
2. Pla Territorial Insular d'Eivissa (PTIE), aprovat definitivament el 21 de març de 2005 i publicat al BOIB núm. 50 de 31 de març de 2005 i la seva modificació aprovada definitivament el 15 de maig de 2.019 i publicat al BOIB núm. 67 de 18 de maig de 2.019.
3. El PTIE preveu un règim transitori per al sector 4.33, pel qual, fins que no resulti definitivament aprovada l'adaptació al PTI del planejament general:
 - a. *Només podrà autoritzar-se en les parcel·les el 70 % del nombre d'unitats d'habitatge que resultaria factible en aplicació d'ordenances.*
 - b. *Haurà d'enjardinar-se el 50% de l'espai lliure de parcel·la, amb total reposició amb idèntica espècie de l'arbrat talat.*
4. Segons el Text Refós de les NN.SS. aprovat definitivament el 19 de desembre de 2003 i publicat al BOIB núm. 182 ext. de 31 de desembre de 2003: L'actuació s'ubica a sòl apte per urbanitzar, sector 4.33, del qual es comprova que disposa del següents instruments de planejament, gestió i execució:
 - Pla Parcial aprovat definitivament el 19 de desembre de 1.995 per la Comissió Insular d'Urbanisme (BOIB núm. 121 de 26/11/1996).
 - Projecte de compensació, aprovat el 21 de juliol de 2.000 per la Comissió de Govern d'aquest Ajuntament (BOIB núm. 65 de 31/05/2001).
 - Projecte d'urbanització, aprovat definitivament el 26 d'abril de 2.002 per la Comissió de Govern d'aquest Ajuntament (BOIB núm. 72 de 15/06/2002).
5. Segons Pla Parcial, la parcel·la esta qualificada com Residencial col·lectiva UAA3, amb els següents paràmetres urbanístics bàsics:

Parcel·la mínima (m2): 500,00m2

Ocupació màxima: 50%

Edificabilitat màxima: 0,35m2/m2

Núm. Màxim d'habitatges: 1 Habitatge cada 710 m2 de sòl

Altura a cornisa: 10 metres i 3 plantes





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

6. Segons el Projecte de Compensació aprovat, la parcel·la A-4, disposa els següents paràmetres:

Parcel·la (m2): 1.588,10m2

Edificabilitat màxima: 338,80m2c

Núm. Màxim d'habitatges: 1,36

3r.- Comprovacions i consideracions tècniques:

1. Les dimensions de la parcel·la A-4 segons amidament topogràfic del projecte bàsic es de 1.564,14m², inferior a la que resulta del projecte de compensació.
2. Consultat l'expedient gestiona núm. 347/2018, la Junta de Compensació del sector 4.33 va demanar la recepció de la urbanització, la qual no s'ha formalitzat per deficiències, no tenint constància d'haver-se esmenat les deficiències a data d'avui.
3. Conforme a l'anterior, la parcel·la no disposaria de la condició de solar d'acord a l'article 25.1.d de la LUIB, per no haver-se executat l'obra d'urbanització del sector 4.33 conforme al projecte d'urbanització aprovat.
4. En el cas que ens trobem, sense disposar la condició de solar, conforme a l'article 25.2 de la LUIB, **excepcional i motivadament**, no podria autoritzar-se la legalització de l'edificació simultàniament amb les obres d'urbanització, per tractar-se d'una obra d'edificació ja executada. En qualsevol cas, a l'àmbit del sector 4.33, es considera, que la urbanització simultània a l'edificació no hauria d'autoritzar-se pels següents motius:
 - El termini transcorregut per executar les obres del Projecte d'Urbanització del sector 4.33, el qual estableix un termini de duració per a la construcció de les obres d'urbanització d'una etapa de 5anys a comptar des de l'aprovació del projecte d'urbanització, aprovat definitivament el 26 d'abril de 2.002 per la Comissió de Govern d'aquest Ajuntament (BOIB núm. 72 de 15/06/2002).
 - La manca de recepció de l'obra d'urbanització i el termini transcorregut des de la notificació dels informes de deficiències de la urbanització 4.33 a la Junta de Compensació que obren a l'expedient de recepció de la urbanització, sense l'acreditació de la seva resolució.

4t.- Conclusió

La parcel·la no compleix la condició de solar i no es considera que es compleixin les condicions per autoritzar de manera excepcional i motivada la llicència d'edificació i urbanització conforme a l'article 25.2 de la LUIB, pel qual, s'emet informe DESFAVORABLE a la sol·licitud de llicència d'obres.

Document signat electrònicament al marge

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
 Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
 Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 170 de 228





Ajuntament de
**Sant Josep
de sa Talaia**

Expedient núm.: 1155/2022

Informe Jurídic

Procediment: Sol·licitud de llicència d'obra major en sòl urbà.

Tipus d'Informe: Esborrany ☐ Provisional ☐ Definitiu ☒

INFORME JURÍDIC

A la vista de la sol·licitud presentada per:

Interessat	ITALO BARBUI	X0003778Y
Representant	CLAUDIA FERRER COSTA	47253626B

Examinada la documentació que li acompanya en relació amb la concessió de llicència urbanística per a l'execució del següent acte:

Tipus d'Actuació	Uns altres
Objecte	Legalització d'habitatge unifamiliar aïllat amb dues plantes i piscina, amb mesures correctores

Que es durà a terme en el següent emplaçament:

Referència Cadastral	7038902CD4173N0001GD
Localització	carrer Codolar nº 13. Ses Roques Males. Sant Agustí. Sant Josep de sa Talaia

D'acord amb el següent projecte tècnic:

Autor	CLAUDIA FERRER COSTA
Col·legi oficial	COAIB
Visat	13/00055/22
Data	19/01/2022

En compliment de la Provisió d'Alcaldia i del que es disposa en l'article 151.3 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, emet el següent,

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 171 de 228





INFORME

PRIMER. La sol·licitud presentada per l'interessat reuneix els requisits exigits legalment i està acompanyada de la documentació preceptiva.

SEGON. Des del punt de vista jurídic, la tramitació de l'expedient s'ha realitzat de conformitat amb el que es disposa en la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, havent-se evacuat pels diferents Organismes amb competències en la matèria els informes sectorials preceptius:

— Autoritzacions sectorials prèvies i vinculants: no procedeix.

— **Informe tècnic desfavorable** de data 20/11/2024 a l'atorgament de la llicència per NO resultar conforme amb l'ordenació urbanística i normativa tècnica que li és d'aplicació, i amb base en els següents criteris:

1r.- Projecte:

Es objecte d'informe el projecte de legalització d'habitatge unifamiliar aïllat amb dos plantes i piscina, incloent mesures correctores, amb visat del COAIB núm. 13/00055/22 de 19.01.22, redactat per l'arquitecta Claudia Ferrer Costa, al carrer Codolar, núm. 13, Ses Roques Males. El pressupost d'execució material (PEM) del projecte es de 286.258,67€ + 15.672,94€ de mesures correctores.

2n.- Normativa urbanística aplicable:

1. És d'aplicació la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (endavant LUIB), per la qual, conforme a l'article 146.1.d) l'actuació està subjecta a llicència urbanística municipal.
2. Pla Territorial Insular d'Eivissa (PTIE), aprovat definitivament el 21 de març de 2005 i publicat al BOIB núm. 50 de 31 de març de 2005 i la seva modificació aprovada definitivament el 15 de maig de 2.019 i publicat al BOIB núm. 67 de 18 de maig de 2.019.
3. El PTIE preveu un règim transitori per al sector 4.33, pel qual, fins que no resulti definitivament aprovada l'adaptació al PTI del planejament general:
 - a. Només podrà autoritzar-se en les parcel·les el 70 % del nombre d'unitats d'habitatge que resultaria factible en aplicació d'ordenances.
 - b. Haurà d'enjardinar-se el 50% de l'espai lliure de parcel·la, amb total reposició amb idèntica espècie de l'arbrat talat.
4. Segons el Text Refós de les NN.SS. aprovat definitivament el 19 de desembre de 2003 i publicat al BOIB núm. 182 ext. de 31 de desembre de 2003: L'actuació s'ubica a sòl apte per urbanitzar, sector 4.33, del qual es comprova que disposa del següents instruments de planejament, gestió i execució:
 - Pla Parcial aprovat definitivament el 19 de desembre de 1.995 per la Comissió Insular d'Urbanisme (BOIB núm. 121 de 26/11/1996).
 - Projecte de compensació, aprovat el 21 de juliol de 2.000 per la Comissió de Govern d'aquest Ajuntament (BOIB núm. 65 de 31/05/2001).
 - Projecte d'urbanització, aprovat definitivament el 26 d'abril de 2.002 per la Comissió de Govern d'aquest Ajuntament (BOIB núm. 72 de 15/06/2002).
5. Segons Pla Parcial, la parcel·la està qualificada com Residencial col·lectiva UAA3, amb els següents paràmetres urbanístics bàsics:

Parcel·la mínima (m2): 500,00m2
Ocupació màxima: 50%
Edificabilitat màxima: 0,35m2/m2

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPKKFYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 172 de 228





Núm. Màxim d'habitatges: 1 Habitatge cada 710 m2 de sòl
Altura a cornisa: 10 metres i 3 plantes

6. Segons el Projecte de Compensació aprovat, la parcel·la A-4, disposa els següents paràmetres:

Parcel·la (m2): 1.588,10m2

Edificabilitat màxima: 338,80m2c

Núm. Màxim d'habitatges: 1,36

3r.- Comprovacions i consideracions tècniques:

1. Les dimensions de la parcel·la A-4 segons amidament topogràfic del projecte bàsic es de 1.564,14m², inferior a la que resulta del projecte de compensació.
2. Consultat l'expedient gestiona núm. 347/2018, la Junta de Compensació del sector 4.33 va demanar la recepció de la urbanització, la qual no s'ha formalitzat per deficiències, no tenint constància d'haver-se esmenat les deficiències a data d'avui.
3. Conforme a l'anterior, la parcel·la no disposaria de la condició de solar d'acord a l'article 25.1.d de la LUIB, per no haver-se executat l'obra d'urbanització del sector 4.33 conforme al projecte d'urbanització aprovat.
4. En el cas que ens trobem, sense disposar la condició de solar, conforme a l'article 25.2 de la LUIB, **excepcional i motivadament**, no podria autoritzar-se la legalització de l'edificació simultàniament amb les obres d'urbanització, per tractar-se d'una obra d'edificació ja executada. En qualsevol cas, a l'àmbit del sector 4.33, es considera, que la urbanització simultània a l'edificació no hauria d'autoritzar-se pels següents motius:
 - El termini transcorregut per executar les obres del Projecte d'Urbanització del sector 4.33, el qual estableix un termini de duració per a la construcció de les obres d'urbanització d'una etapa de 5anys a comptar des de l'aprovació del projecte d'urbanització, aprovat definitivament el 26 d'abril de 2.002 per la Comissió de Govern d'aquest Ajuntament (BOIB núm. 72 de 15/06/2002).
 - La manca de recepció de l'obra d'urbanització i el termini transcorregut des de la notificació dels informes de deficiències de la urbanització 4.33 a la Junta de Compensació que obren a l'expedient de recepció de la urbanització, sense l'acreditació de la seva resolució.

4t.- Conclusió

La parcel·la no compleix la condició de solar i no es considera que es compleixin les condicions per autoritzar de manera excepcional i motivada la llicència d'edificació i urbanització conforme a l'article 25.2 de la LUIB, pel qual, s'emet informe DESFAVORABLE a la sol·licitud de llicència d'obres.

TERCER. Segons consta al informe tècnic la parcel·la objecte de la sol·licitud de llicència no disposa la condició de solar (article 25.1.d LUIB) per no haver-se executat l'obra d'urbanització del sector 4.33 conforme al projecte d'urbanització aprovat, a dia d'avui no s'han recepcionat per l'Ajuntament les obres d'urbanització de Sector 4.33.

Tampoc es poden dur a terme les obres d'edificació simultànies amb les obres d'urbanització, ja que segons consta al corresponent expedient municipal 347/2018, les obres d'urbanització teòricament estan finalitzades, però presenten deficiències i la urbanització no ha estat recepcionada.

QUART. De conformitat amb el que es disposa en l'article 21.1.q) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, la competència per atorgar les llicències correspon a l'Alcalde de la Corporació, que te delegada la mateixa a la Junta de Govern Local, mitjançant Decret 2023-2562 de data 23 de juny de 2023 (BOIB Núm. 139 de data 12 d'octubre de 2023).

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPCKFYAS9K252F2
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 173 de 228





CONCLUSIÓ – PROPOSTA DE RESOLUCIÓ

Amb base en l'anteriorment exposat, atès que la parcel·la s'ubica a la parcel·la A-4 del sector 4.33, urbanització no recepcionada atès que es troba en tràmit d'esmena de deficiències i, per tant, no disposa de la condició de solar d'acord amb l'article 25.1.d de la LUIB, per no haver-se executat l'obra d'urbanització conforme el projecte d'urbanització aprovat, per aquest motiu s'informa **DESFAVORABLEMENT** la concessió de la llicència de legalització de l'habitatge unifamiliar aïllat amb dues plantes i piscina del carrer Codolar núm. 13, havent-se de procedir a **denegar** la llicència sol·licitada amb subjecció a les condicions generals establertes en la legislació vigent i especials que s'indiquen en l'informe dels serveis tècnics.

Tot allò que s'informa sense perjudici de millor criteri fundat en dret.
de Govern Local ha de resoldre el què estimi convenient.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 174 de 228





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

SOL·LICITANT: Javier Muñoz López
NÚM. D'EXPEDIENT: 1947/2022
DATA DE LA SOL·LICITUD: 22.02.2022

INFORME TÈCNIC

Vista la instància i documentació presentada amb registre d'entrada núm. 2024-E-RE-11544 de 25 de setembre de 2.024, pel Sr. Antonio Calvo Mínguez amb NIF núm. 21.624.271-Q, en representació del Sr. Javier Muñoz López amb NIF núm. 21.624.271-Q, en que sol·licita llicència municipal per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat, a la parcel·la situada al carrer Acacias 14, amb referència cadastral núm. 1564407CD6016S0001UZ, parròquia de Sant Jordi, el tècnic informa:

1r.- Antecedents:

1. El 18/08/2022 amb R.S. núm. 2022-S-RE-5886 es requereix documentació al sol·licitant.
2. El 18/08/2022 amb R.S. núm. 2022-S-RE-5887 es tramet l'expedient al Departament d'Infraestructures Viaries del Consell d'Eivissa pel seu informe
3. El 19/08/2022 amb R.E. núm. 2022-E-RE-8326 s'incorpora a l'expedient documentació pel sol·licitant per tramitar l'autorització d'AESA.
4. El 2/11/2022 amb R.S. núm. 2022-S-RE-7821 es requereix documentació d'AESA al sol·licitant.
5. El 9/11/2022 amb R.E. núm. 2022-E-RE-11230 s'incorpora a l'expedient documentació complementaria pel sol·licitant per tramitar l'autorització d'AESA.
6. El 12/12/2022 amb R.E. núm. 2022-E-RC-11599 s'incorpora a l'expedient l'autorització de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria.
7. El 15/12/2022 amb R.E. núm. 2022-E-RC-11771 i 20/12/2022 amb R.E. núm. 2022-E-RC-11918, s'incorpora a l'expedient la resolució del Consell d'Eivissa en relació a l'afecció per la Llei Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de la CAIB.
8. El 05/07/2024 amb R.S. núm. 2024-S-RE-5522 es requereix documentació.
9. El 25/09/2024 amb R.E. núm. 2024-E-RE-11544 s'incorpora a l'expedient documentació per esmenar el requeriment citat al punt anterior.
10. El 29/10/2024 amb R.E. núm. 2024-E-RE-13086 s'incorpora a l'expedient plànol d'emplaçament U.2A que substitueix al plànol U.2 aportat anteriorment.
11. El 08/11/2024 amb R.E. núm. 2024-E-RE-13524 s'incorpora a l'expedient plànol d'emplaçament U.2A que substitueix al plànol U.2A aportat anteriorment.

2n.- Projecte:

Es objecte del present informe el projecte bàsic presentat amb R.E. núm. 2024-E-RE-11544 de 25 de setembre de 2.024, i el plànol d'emplaçament U.2A presentat amb R.E. núm. 2024-E-RE-13524 que substitueix a l'anterior, redactats per l'arquitecte Jaime Sanahuja Rochera, per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat, amb un pressupost d'execució material (PEM) de 150.125,00€.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPKKFYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 175 de 228





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

3r.- Normativa urbanística aplicable:

1. És d'aplicació la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (endavant LUIB), per la qual, conforme a l'article 146.1.d) l'actuació està subjecta a llicència urbanística municipal.
2. Pla Territorial Insular d'Eivissa (PTIE), aprovat definitivament el 21 de març de 2005 i publicat al BOIB núm. 50 de 31 de març de 2005 i la seva modificació aprovada definitivament el 15 de maig de 2.019 i publicat al BOIB núm. 67 de 18 de maig de 2.019.
3. Segons el Text Refós de les NN.SS. aprovat definitivament el 19 de desembre de 2003 i publicat al BOIB núm. 182 ext. de 31 de desembre de 2003: L'actuació s'ubica a sòl urbà, amb qualificació UAA3.

4t.- Comprovacions i consideracions tècniques:

1. Al plànol d'emplaçament presentat amb R.E. núm. 2024-E-RE-13524, que substitueix al plànol identificat com U.2, s'esmena l'emplaçament de l'edificació projectada, complint la reculada mínima a partió de 5 metres per a la qualificació UAA3.
2. Es justifica l'ús del soterrani per a instal·lacions, i l'emplaçament dels dipòsits d'aigua per justificar l'ordenança municipal d'estalvi d'aigua publicada al BOIB núm. 128 de 8 d'octubre de 2.016, no obstant, al projecte d'execució haurà de justificar-se el compliment de tots els aspectes d'aquesta.
3. A la documentació gràfica del projecte es pot comprovar la cota d'implantació de l'edificació respecte al terreny natural.
4. El projecte conté la documentació mínima que obliga l'ordenança municipal per a la gestió dels residus de construcció i demolició publicada al BOIB núm. 74 de 24 de maig de 2012, a l'article 6.1.2.
5. El projecte es presenta signat electrònicament pel seu redactor.
6. Es justifica amb l'aportació de fotografies de la parcel·la, la inexistència d'edificacions a la parcel·la.
7. El 12/12/2022 amb R.E. núm. 2022-E-RC-11599 s'incorpora a l'expedient l'autorització de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria.
8. El 15/12/2022 amb R.E. núm. 2022-E-RC-11771 i 20/12/2022 amb R.E. núm. 2022-E-RC-11918, s'incorpora a l'expedient la resolució del Consell d'Eivissa amb informe favorable en relació a l'afecció per la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de la CAIB.
9. Resulten els següents paràmetres urbanístics del projecte:
 - Parcel·la (m2): 678m2. **COMPLEIX**
 - Façana mínima (m): >10m **COMPLEIX**
 - Ocupació (m2 i %): 145,58 i 21,47% **COMPLEIX**
 - Edificabilitat (m2/m2 i m2): 0,20m2/m2 i 136,72m2 **COMPLEIX**
 - Ús: Habitatge
 - Tipologia: Unifamiliar Aïllada **COMPLEIX**
 - Separació mínima a partions: 5metres **COMPLEIX**
 - Separació mínima a vials: >3metres **COMPLEIX**
 - Nº de plantes: PS+PB. **COMPLEIX**
 - Altura màxima: 3,60metres **COMPLEIX**

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
 Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
 Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 176 de 228





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

5é.- Conclusió

Atès que, es compleixen les condicions de l'ordenació urbanística, s'informa FAVORABLEMENT el projecte bàsic d'habitatge unifamiliar aïllat a la parcel·la situada al carrer Acàcies 14, amb referència cadastral núm. 1564407CD6016S0001UZ, a la parròquia de Sant Jordi, redactat per l'arquitecte Jaime Sanahuja Rochera, presentat amb R.E. núm. 2024-E-RE-11544 i plànol d'emplaçament U.2A presentat amb R.E. núm. 2024-E-RE-13524, amb un pressupost d'execució material (PEM) de 150.125,00€, amb les següents condicions:

- D'acord a l'ordenança municipal de gestió de residus publicada al BOIB núm. 165 de 3-11-11, prèviament a la retirada de la llicència s'haurà de depositar una fiança de 1.133,76€ (120% del cost de la valoració de gestió de residus) per garantir la correcta gestió de residus generats.)
- Al projecte d'execució que desenvolupi el projecte bàsic s'haurà de justificar el compliment de l'ordenança municipal per a l'estalvi d'aigua publicada al BOIB núm. 128 de 8 d'octubre de 2.016.
- La parcel·la resulta indivisible en una superfície de 500m2 conforme a la parcel·la mínima del planejament aplicable.
- S'hauran de complir les condicions de l'autorització de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria del Ministeri de Foment.
- S'hauran de complir les condicions de l'autorització del Consell d'Eivissa amb informe favorable en relació a l'afecció per la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de la CAIB.

Document signat electrònicament al marge

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025



Expdte 1947/2022

ASUNTO: SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRA PRESENTADA POR ANTONIO CALVO MÍNGUEZ EN REPRESENTACION DE JAVIER MUÑOZ LÓPEZ.

Proyecto básico RE: 2024-E-RE-11544 de 25.09.24 y plano de emplazamiento U.2A con RE: 2024-E-RE-13524.

Técnico redactor: Jaime Sanahuja Rochera (Arquitecto).

INFORME DE SECRETARÍA

Conforme al art. 3.3 a) del R. D. 128/2018 de 16 de marzo se emite el presente informe:

De conformidad con el artículo 151 de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (en adelante LUIB), al efecto de analizar el procedimiento a seguir en materia de otorgamiento de licencias, sin entrar en consideraciones sobre el cumplimiento de la normativa urbanística, respecto de lo cual se parte de los datos y consideraciones obrantes al informe técnico de fecha 8 de noviembre de 2024.

Constituye objeto de informe la solicitud de licencia municipal de obras para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada, con emplazamiento en la calle Acacias, 14, Sant Jordi, T. M. de Sant Josep de sa Talaia, R. C. 1564407CD6016S0001UZ, acto sujeto a licencia de conformidad con el artículo 146 de la LUIB, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable.

El otorgamiento de la licencia determina la adquisición del derecho a edificar, es decir, la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico, siempre que el proyecto presentado sea conforme con la normativa urbanística.

El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas se regula en general por el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, en nuestro territorio autonómico por la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (art. 151), por la regulación contenida en las normas subsidiarias y ordenanza de otorgamiento de licencias publicada en el BOIB 144 de 24 de septiembre de 2011.

De acuerdo con esta última se acompaña justificante de abono de la tasa por expedición de licencias urbanísticas.

El art. 146 de la LUIB regula los actos sujetos a licencia urbanística (siempre y cuando no lo estén al régimen de comunicación previa).

En el expediente consta incorporado informe técnico de fecha 08/11/2024 favorable a la actuación proyectada con las condiciones que son de ver al mismo.

Consta en el expediente Autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aerea del Ministerio de Fomento de 01.12.2022.

Consta en el expediente Resolución Favorable del Consejero Ejecutivo del Departamento de Infraestructuras Viarias del Consell d'Eivissa de 15.12.2022.

CONCLUSIONES

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 178 de 228



La tramitación del expediente ha seguido el procedimiento legalmente establecido.

Se deberá dar cumplimiento a las prescripciones incluidas en el informe técnico incorporado en el expediente de fecha 08/11/2024.

En el proyecto de ejecución que desarrolle el proyecto básico se deberá justificar el cumplimiento de la ordenanza municipal para el ahorro del agua publicada en el BOIB nº. 128 de 8 de octubre de 2016.

La parcela resulta indivisible en una superficie de 500 m2 conforme a la parcela mínima del planeamiento aplicable.

Se deberán cumplir las condiciones de la Autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aerea del Ministerio de Fomento de 01.12.2022.

Se deberán cumplir las condiciones de la Resolución Favorable del Consejero Ejecutivo del Departamento de Infraestructuras Viarias del Consell d'Eivissa de 15.12.2022.

Las licencias se otorgan salvado el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceras personas (art. 181 Ley 20/2006 municipal y de régimen local de las Islas Baleares).

Las licencias se otorgan salvado el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceras personas (art. 181 Ley 20/2006 municipal y de régimen local de las Islas Baleares).

La licencia no podrá entenderse concluida mientras no se emita certificado municipal de final de obra y licencia de primera ocupación (CFO/LPO). Por lo que será necesario, previamente, presentar de la documentación que proceda.

El comienzo de la obra requerirá, en todo caso, comunicación al municipio con al menos diez días de antelación (art. 151.5 LUIB).

En materia de residuos habrá de estarse a lo dispuesto en la ordenanza para la gestión de los residuos de construcción y demolición (BOIB núm 74 de 24/05/2012) debiendo presentarse la fianza con carácter previo o simultáneo a retirar la licencia (art. 9).

Constituyendo el objeto de la solicitud base imponible del ICIO, corresponde practicar y aprobar la liquidación de este impuesto de conformidad con la ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, publicada en el BOIB núm 160 de 22 de noviembre de 2014.

De acuerdo con las ordenanzas fiscales municipales reguladoras de la tasa por otorgamiento de licencia urbanísticas (BOIB núm 162 de 27.11.2014) y del ICIO (BOIB núm 160 de 22.11.2014) las liquidaciones giradas de la tasa y el impuesto tienen carácter provisional.

La comprobación de la adecuación del proyecto a la normativa urbanística aplicable corresponde a los Servicios Técnicos Municipales, constando en el expediente informe técnico municipal favorable a la actuación proyectada.

En base a lo anteriormente expuesto se informa **FAVORABLEMENTE** la concesión a D. Antonio Calvo Mínguez, actuando en representación de D. Javier Muñoz López de la licencia para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada, con emplazamiento en la calle Acacias, 14, Sant Jordi, T. M. de Sant Josep de sa Talaia, R. C. 1564407CD6016S0001UZ; habiendose de proceder a conceder con condiciones la licencia solicitada con sujeción a las condiciones generales establecidas en la legislación vigente y especiales que se indiquen en el informe de los Servicios técnicos.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 179 de 228





Ajuntament de
**Sant Josep
de sa Talaia**

Se advierte expresamente que de conformidad al artículo 152.5 de la LUIB, será preceptivo, siempre con anterioridad al inicio de las obras en el plazo máximo de NUEVE MESES, la presentación del proyecto de ejecución visado según RD 1000/2010 (ajustado al básico autorizado), de acuerdo con el punto 5 del artículo 152 de la LUIB, modificado por el artículo 54.15 del Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización de las administraciones públicas de las Islas Baleares. Igualmente se hace constar que este deber, y la falta de presentación del proyecto de ejecución dentro de este plazo será causa de caducidad de la licencia urbanística.

De conformidad con lo que dispone el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, la competencia para otorgar las licencias corresponde al Alcalde de la Corporación, quien tiene delegada la misma a la Junta de Gobierno Local, mediante Decreto 2023-2562 de fecha 23 de junio de 2023 (BOIB nº. 139 de fecha 12 de octubre de 2023).

Todo lo que se informa sin perjuicio de mejor criterio fundado en derecho.

Sant Josep de sa Talaia,

La Secretaria Municipal

Fdo.: María Domingo García

/Documento firmado y datado electrónicamente al margen/

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

SOL·LICITANT: José López López

NÚM. D'EXPEDIENT: 3512/2022

DATA DE LA SOL·LICITUD: 29.03.2022

INFORME TÈCNIC

Vista la instància i documentació presentada amb registre d'entrada núm. 2022-E-RE-3152 de 29 de març de 2022, pel Sr. Josep Lluís Ferrer Llaneras amb NIF núm. 41.433.057-Y, en representació del Sr. Mariano Roig Bonet amb NIF núm. 47.251.692-D, en que sol·licita llicència municipal per a la conversió d'un habitatge en dos i ampliació per un tercer habitatge, a la parcel·la amb referència cadastral núm. 0872907CD6007S0001GA, al carrer Sant Jordi núm. 33, parròquia de Sant Jordi, el tècnic informa:

1r.- Projecte:

El 29/03/2022 amb R.E. 2022-E-RE-3152 es presenta projecte bàsic redactat pels arquitectes Claudia Ferrer Costa i Josep Lluís Ferrer Llaneras, de conversió d'un habitatge en dos i ampliació per un tercer habitatge, amb un pressupost d'execució material de 262.674,40 euros.

2n.- Normativa urbanística aplicable:

1. És d'aplicació la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (endavant LUIB), per la qual, conforme a l'article 146.1.d) l'actuació està subjecta a llicència urbanística municipal.
2. L'article 25.2 de la LUIB, exigeix tenir la condició de solar com a requisit imprescindible per poder atorgar la llicència d'edificació, no obstant, excepcionalment i motivadament, es poden autoritzar l'edificació i la urbanització simultànies en els termes que s'estableixin reglamentàriament o, en defecte d'això, en el pla general o en els plans d'ordenació detallada, en els supòsits continguts en les lletres a), b) i d) de l'article 23.2 d'aquesta llei.
3. Pla Territorial Insular d'Eivissa (PTIE), aprovat definitivament el 21 de març de 2005 i publicat al BOIB núm. 50 de 31 de març de 2005 i la seva modificació aprovada definitivament el 15 de maig de 2019 i publicat al BOIB núm. 67 de 18 de maig de 2019.
4. Segons el text refós de les NN.SS. aprovat definitivament el 19 de desembre de 2003 i publicat al BOIB núm. 182 ext. de 31 de desembre de 2003, la parcel·la s'ubica a sòl urbà, parcialment a l'àmbit de l'A.A. 1.8, a desenvolupar segons tipologia UAA3, i parcialment a sòl urbà qualificat com UAA3 i afectat per espai destinat a vials públics.
5. Segons la fitxa de l'àrea d'actuació 1.8 de les N.S., per al seu desenvolupament es requereix Estudi de Detall (indicant alineacions, rasants i ordenació de volums) i Projecte de Parcel·lació, amb les condicions d'ús i volum segons la tipologia UAA3, cessió del sòl per dotacions 10% del sòl inicial, i es completaran els serveis d'aigua, energia elèctrica, al demanar la llicència d'obra i sempre que es tracti de completar infraestructures existents. Les deficiències de pavimentació en el viari d'accés, i/o la manca de clavegueram es farà per contribucions especials, amb el pagament que correspongui en el moment de sol·licitar la llicència.
6. Entre altres, sobre l'A.A. 1.8 consta publicada l'aprovació definitiva de la modificació de la Delimitació de l'Àrea d'Actuació 1.8 i Estudi de Detall de l'Àrea d'Actuació 1.8.IIa) (BOIB núm. 140 de 15 de novembre de 1994), aplicable a la parcel·la objecte del projecte presentat.





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

3r.- Comprovacions i consideracions tècniques:

1. Respecte a l'execució del planejament i la condició de solar de la parcel·la:
 - La parcel·la s'ubica parcialment a l'àmbit de l'A.A. 1.8.II.b, sobre el que no consten formalitzades les cessions corresponents ni projecte de reparcel·lació aprovat.
 - La part de la parcel·la ubicada a sòl urbà assistemàtic de les N.S. esta afectada per espai destinat a vials públics pendent de cessió i d'execució de les obres d'urbanització per assolir la condició de solar. Segons plànol d'emplaçament del projecte es defineix una superfície de cessió de 178,10m² de la parcel·la afectada per vials públics.
 - La parcel·la neta segons projecte es conforma per una superfície de 1.132,20m² ubicats a l'A.A. 1.8.II.a i de 731,90m² qualificats com UAA3 a sòl assistemàtic. Total 1.864,10m² de superfície neta.
 - La superfície registral de la parcel·la es de 2.168 m² corresponents amb la superfície de parcel·la bruta pendent de cessions, el qual seria un dels requisits per assolir la condició de solar conforme a l'article 25.1.e de la LUIB.
 - La parcel·la no disposa de tots els serveis urbanístics bàsics conforme a l'article 25.1.b de la LUIB per disposar la condició de solar (incloent el carrer al sud de la parcel·la), i a la sol·licitud i projecte presentat no es preveuen les obres d'urbanització per tal de que la parcel·la assoleixi la condició de solar conforme a l'article 25.2 de la LUIB.
2. Respecte al compliment de l'article 129 de la LUIB:
 - Sobre la parcel·la existeix una edificació segons projecte consistent en un magatzem en planta baixa i un habitatge en planta pis, de 455,98m² de superfície construïda total, emparats respectivament en les llicències núm. 421/85 i 307/91.
 - Per Decret de la Regidoria d'Urbanisme núm. 925/2011 de 15/07/2011, es va emetre certificat municipal d'acabament d'obra de la llicència 421/85.
 - L'edificació existent, es consideraria una edificació en situació d'inadequació conforme a l'article 129.1.c de la LUIB, per no ajustar-se a les determinacions del planejament vigent, per incomplir les reculades mínimes amb els veïns de 5 metres que fixa l'Estudi de Detall aprovat definitivament de l'A.A. 1.8.II.a.
 - Conforme a l'article 129.1 de la LUIB, el nou planejament establirà les normes urbanístiques i les actuacions autoritzables aplicables als elements que resten en aquesta situació. En tot cas, com a mínim, són autoritzables obres d'higiene, seguretat, salubritat, reforma i consolidació, rehabilitació, modernització o millora de les condicions estètiques i de funcionalitat, així com les necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, accessibilitat, codi tècnic de l'edificació i les d'instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació.
 - El planejament general municipal, no s'ha adaptat a la LUIB i no contempla les previsions de l'article 129 de la LUIB, pel qual, no preveu les normes urbanístiques i les actuacions autoritzables aplicables als elements en situació d'inadequació, trobant-se l'actuació projectada objecte del present informe fora de les actuacions autoritzables com a mínim.
3. No es justifica l'ordenança municipal per a l'estalvi d'aigua publicada al BOIB núm. 128 de 8 d'octubre de 2016.
4. Amb R.E. núm. 2023-E-RC-1666 de 08/02/2023, s'incorpora a l'expedient l'autorització de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria, per torbar-se el projecte dins la servitud aeronàutica de l'aeroport d'Eivissa.





4t.- Conclusió

Sense perjudici de la resta de deficiències citades a l'apartat 3r del present informe, s'emet informe DESFAVORABLE a la sol·licitud presentada, pels següents motius:

- L'edificació existent, es consideraria una edificació en situació d'inadequació conforme a l'article 129.1.c de la LUIB, per incomplir les reculades mínimes amb els veïns de 5 metres, i en aquesta situació les obres d'ampliació no son autoritzables conforme al mateix article 129.1 de la LUIB, per no estar contemplades les obres d'ampliació como autoritzables pel planejament general i fora de les actuacions autoritzables com a mínim per la LUIB en situació d'inadequació.
- Conforme a l'article 25.2 de la LUIB, la parcel·la no compleix la condició de solar, per no disposar dels serveis urbanístics bàsics conforme a l'article 25.1.b de la LUIB, per tractar-se d'una parcel·la ubicada a l'àmbit de l'A.A. 1.8.IIa pendent del projecte de reparcel·lació i de les cessions corresponents conforme a l'article 25.1.d de la LUIB, i per tenir pendents les cessions dels terrenys exigits pel planejament per destinar-los a vials públics conforme a l'article 25.1.e, i no s'assoliria tal condició amb l'actuació prevista al projecte presentat.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT AL MARGE

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025



Expedient núm.: 3512/2022

Informe Jurídic

Procediment: Sol·licitud de llicència d'obra major en sòl urbà.

Tipus d'Informe: Esborrany ☐ Provisional ☐ Definitiu ☒

INFORME JURÍDIC

A la vista de la sol·licitud presentada per:

Interessat	JOSÉ LÓPEZ LÓPEZ	41434260J
Representant	JOSEP LLUIS FERRER LLANERAS	41433057Y

Examinada la documentació que li acompanya en relació amb la concessió de llicència urbanística per a l'execució del següent acte:

Tipus d'Actuació	Obres, edificacions, Instal·lacions
Objecte	CONVERSIÓN DE UNA VIVIENDA EN DOS Y AMPLIACIÓN PARA UNA TERCERA VIVIENDA

Que es durà a terme en el següent emplaçament:

Referència Cadastral	0872907CD6007S0001GA
Localització	C/ SANT JORDI Nº 33 . SANT JOSEP DE SA TALAIA

D'acord amb el següent projecte tècnic:

Autor	JOSEP FERRER LLANERAS Y CLAUDIA FERRER COSTA
Col·legi oficial	93076 y 732834
Nombre	
Data	

En compliment de la Provisió d'Alcaldia i del que es disposa en l'article 151.3 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, emet el següent,

INFORME

PRIMER. La sol·licitud presentada per l'interessat reuneix els requisits exigits legalment i està acompanyada de la documentació preceptiva.

SEGON. Des del punt de vista jurídic, la tramitació de l'expedient s'ha realitzat de conformitat amb el que es disposa en la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, havent-se evacuat pels diferents Organismes amb competències en la matèria els informes sectorials preceptius:



— Autoritzacions sectorials prèvies i vinculants: Consta R.E. núm. 2023-E-RC-1666 de 08/02/2023, s'incorpora a l'expedient l'autorització de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria,

— Consta emès en data 17/7/2024 **informe tècnic desfavorable** a l'atorgament de la llicència per NO resultar conforme amb l'ordenació urbanística i normativa tècnica que li és d'aplicació, i amb base en els següents criteris:

3r.- Comprovacions i consideracions tècniques:

1. Respecte a l'execució del planejament i la condició de solar de la parcel·la:

- La parcel·la s'ubica parcialment a l'àmbit de l'A.A. 1.8.II.b, sobre el que no consten formalitzades les cessions corresponents ni projecte de reparcel·lació aprovat.
- La part de la parcel·la ubicada a sòl urbà assistemàtic de les N.S. esta afectada per espai destinat a vials públics pendent de cessió i d'execució de les obres d'urbanització per assolir la condició de solar. Segons plànol d'emplaçament del projecte es defineix una superfície de cessió de 178,10m² de la parcel·la afectada per vials públics.
- La parcel·la neta segons projecte es conforma per una superfície de 1.132,20m² ubicats a l'A.A. 1.8.II.a i de 731,90m² qualificats com UAA3 a sòl assistemàtic. Total 1.864,10m² de superfície neta.
- La superfície registral de la parcel·la es de 2.168 m² corresponents amb la superfície de parcel·la bruta pendent de cessions, el qual seria un dels requisits per assolir la condició de solar conforme a l'article 25.1.e de la LUIB.
- La parcel·la no disposa de tots els serveis urbanístics bàsics conforme a l'article 25.1.b de la LUIB per disposar la condició de solar (incloent el carrer al sud de la parcel·la), i a la sol·licitud i projecte presentat no es preveuen les obres d'urbanització per tal de que la parcel·la assoleixi la condició de solar conforme a l'article 25.2 de la LUIB.

2. Respecte al compliment de l'article 129 de la LUIB:

- Sobre la parcel·la existeix una edificació segons projecte consistent en un magatzem en planta baixa i un habitatge en planta pis, de 455,98m² de superfície construïda total, emparats respectivament en les llicències núm. 421/85 i 307/91.
- Per Decret de la Regidoria d'Urbanisme núm. 925/2011 de 15/07/2011, es va emetre certificat municipal d'acabament d'obra de la llicència 421/85.
- L'edificació existent, es consideraria una edificació en situació d'inadequació conforme a l'article 129.1.c de la LUIB, per no ajustar-se a les determinacions del planejament vigent, per incomplir les reculades mínimes amb els veïns de 5 metres que fixa l'Estudi de Detall aprovat definitivament de l'A.A. 1.8.II.a.
- Conforme a l'article 129.1 de la LUIB, el nou planejament establirà les normes urbanístiques i les actuacions autoritzables aplicables als elements que resten en aquesta situació. En tot cas, com a mínim, són autoritzables obres d'higiene, seguretat, salubritat, reforma i consolidació, rehabilitació, modernització o millora de les condicions estètiques i de funcionalitat, així com les necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, accessibilitat, codi tècnic de l'edificació i les d'instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació.
- El planejament general municipal, no s'ha adaptat a la LUIB i no contempla les previsions de l'article 129 de la LUIB, pel qual, no preveu les normes urbanístiques i les actuacions autoritzables aplicables als elements en situació d'inadequació, trobant-se l'actuació projectada objecte del present informe fora de les actuacions autoritzables com a mínim.





3. No es justifica l'ordenança municipal per a l'estalvi d'aigua publicada al BOIB núm. 128 de 8 d'octubre de 2.016.

4. Amb R.E. núm. 2023-E-RC-1666 de 08/02/2023, s'incorpora a l'expedient l'autorització de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria, per torbar-se el projecte dins la servitud aeronàutica de l'aeroport d'Eivissa

4t.- Conclusió

Sense perjudici de la resta de deficiències citades a l'apartat 3r del present informe, s'emet informe DESFAVORABLE a la sol·licitud presentada, pels següents motius:

- L'edificació existent, es consideraria una edificació en situació d'inadequació conforme a l'article 129.1.c de la LUIB, per incomplir les reculades mínimes amb els veïns de 5 metres, i en aquesta situació les obres d'ampliació no son autoritzables conforme al mateix article 129.1 de la LUIB, per no estar contemplades les obres d'ampliació como autoritzables pel planejament general i fora de les actuacions autoritzables com a mínim per la LUIB en situació d'inadequació.

- Conforme a l'article 25.2 de la LUIB, la parcel·la no compleix la condició de solar, per no disposar dels serveis urbanístics bàsics conforme a l'article 25.1.b de la LUIB, per tractar-se d'una parcel·la ubicada a l'àmbit de l'A.A.1.8.IIa pendent del projecte de reparcel·lació i de les cessions corresponents conforme a l'article 25.1.d de la LUIB, i per tenir pendents les cessions dels terrenys exigits pel planejament per destinar-los a vials públics conforme a l'article 25.1.e, i no s'assoliria tal condició amb l'actuació prevista al projecte presentat.

TERCER. De conformitat amb el que es disposa en l'article 21.1.q) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, la competència per atorgar les llicències correspon a l'Alcalde de la Corporació, que te delegada la mateixa a la Junta de Govern Local, mitjançant Decret 2023-2562 de data 23 de juny de 2023 (BOIB Núm. 139 de data 12 d'octubre de 2023).

CONCLUSIÓ – PROPOSTA DE RESOLUCIÓ

En base en l'anteriorment exposat, atès que l'edificació existent es considera en situació d'inadequació conforme l'article 129.1.c LUIB, doncs incomplix reculades mínimes i en aquesta situació les obres no son autoritzables i, per altre part, conforme l'article 25.2 LUIB, la parcel·la no compleix la condició de solar per no disposar dels serveis urbanístics bàsics conforme l'establert a l'article 25.1.b) LUIB, doncs l'actuació s'ubica dins l'àmbit de l'A.A 1.8.II.a pendent del projecte de reparcel·lació i de les cessions corresponents conforme a l'article 25.1.d de la LUIB, i per tenir pendents les cessions dels terrenys exigits pel planejament per destinar-los a vials públics conforme a l'article 25.1.e, no assoleix la condició de solar

, per aquests motius s'informa **DESFAVORABLEMENT** la concessió de la llicència per a la conversió d'un habitatge en dos y ampliació per una tercer habitatge al C/ Sant Jordi nº 33, havent-se de procedir a **denegar** la llicència sol·licitada amb subjecció a les condicions generals establertes en la legislació vigent i especials que s'indiquen en l'informe dels serveis tècnics.

Tot allò que s'informa sense perjudici de millor criteri fundat en dret. de Govern Local ha de resoldre el què estimi convenient.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
 Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
 Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 186 de 228





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

NÚM. D'EXPEDIENT: 3728/2022

INFORME TÈCNIC

En relació amb la sol·licitud de llicència per construir un habitatge unifamiliar amb piscina, a la parcel·la 161 del polígon 7, Sant Jordi, finca registral núm. 16.359 segons instància i documentació presentades pel senyor Víctor Beltrán Roca, en representació de Cepheus Asset Management SLU (després Global Nanna SLU), que ha donat lloc a l'expedient núm. 3728/2022,

Antecedents:

1. El 4 d'abril de 2022, amb registre d'entrada 2022-E-RE-3345, es va sol·licitar una llicència construir un habitatge amb piscina en sòl rústic. A la sol·licitud s'incorporava, entre d'altra documentació, un projecte bàsic redactat per l'arquitecte senyor Víctor Beltrán Roca. El projecte s'ha modificat amb esmenes durant la tramitació de l'expedient i el Consell d'Eivissa l'ha remès a l'Ajuntament mitjançant un enllaç amb CSV.
2. Durant la tramitació administrativa de l'expedient s'han sol·licitat i emès els informes preceptius d'altres òrgans.
3. El projecte presentat inicialment s'ha esmenat i modificat durant el procediment.
4. En l'emplaçament de les obres s'ha atorgat el 4 d'octubre de 2024 llicència pels moviments de terra per realitzar el seguiment arqueològic preventiu. El pla d'actuació arqueològica té autorització de la vicepresidenta segona de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic (CIOTUPHA), mitjançant Resolució 2024000114, dictada el 18 de juliol de 2024.

Normativa Urbanística d'aplicació

Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB). Articles 151, de procediment d'atorgament de llicències i 152, projecte tècnic i llicència urbanística. Segons l'article 146.1.d de la LUIB, l'actuació està subjecta a llicència urbanística municipal prèvia.

Segons les Normes Subsidiàries (NS) de Sant Josep, aprovades definitivament el 22 d'abril de 1986 (BOIB núm. 182 ext., de 31.12.03), la parcel·la està classificada com a sòl no urbanitzable, en règim normal excedent.

Segons el Pla Territorial Insular d'Eivissa (PTIE), aprovat definitivament el 21 de març de 2005 i publicat al BOIB núm.50 de 31/03/05 amb la modificació puntual núm.1 (BOIB núm. 67 de 18/05/19), la parcel·la s'ubica en sòl rústic comú de règim general (SRC-SRG), en l'APR de vulnerabilitat d'aqüífers i en la unitat paisatgística A.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

III.-Consideracions tècniques:

1. Documentació.

L'informe tècnic s'emet sobre el projecte bàsic redactat per l'arquitecte senyor Víctor Beltrán Roca, amb registre d'entrada 2022-E-RE-3345, de 4 d'abril de 2022, i les modificacions amb registre d'entrada al Consell d'Eivissa núm. 5920, de 10 de març de 2023 (trameses a l'Ajuntament mitjançant codi CSV) i a l'Ajuntament 2024-E-RE-15243, de 18 de desembre de 2024.

2. Parcel·la.

La parcel·la on s'ubica del projecte es refereix a la finca registral núm. 16.359, de 15.186 m² de superfície.

3. Objecte de projecte.

Segons documentació aportada, a la parcel·la de referència es pretén l'execució del següent:

- La construcció d'un habitatge en un sol volum en planta baixa (212 m²) i soterrani no computable (92,27 m²), amb una piscina de 37,74 m² de superfície de làmina d'aigua.
- Una piscina de 37,74 m² de mirall d'aigua.
- Un nou tram de camí d'accés a l'habitatge, dins la parcel·la.
- El tancament de la parcel·la mitjançant sistema cinègic.

4. Paràmetres urbanístics resultants

Resulten de l'actuació les determinacions següents en relació amb els paràmetres aplicables sobre una parcel·la de 15.186 m²:

- Edificabilitat màxima:
En SRC-SRG: 0,014 m²/m²
En el projecte, 212 m². Compleix
- Ocupació màx.
En SRC-SRG: 2%
En el projecte, 249,74 m² (superfície tancada més piscina). Compleix.
- Volum màx. total.: 900 m³.
En el projecte 826,57 m³ Compleix
- Altura màx./total: 6m/7m
En el projecte, altura màxima: 4,20 m; altura total: 5,12 m. Compleix
- Núm. màx. de plantes: màxim PB+1.
En el projecte, sot+PB. Compleix
- Reculades mínimes a límits: 10m
En el projecte, més de 10m. Compleix

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 188 de 228





Ajuntament de **Sant Josep de sa Talaia**

Urbanisme

S'ha verificat, a més, el compliment de les normes 18,19,20 i 21 del PTIE sobre les condicions de les edificacions, camins, tancaments i piscines.

5. Informes i autoritzacions sectorials.

L'expedient compta els següents informes/autoritzacions:

- CIOTUPHA.

Resolució favorable amb CONDICIONS, de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic (CIOTUPHA) de 18 de setembre de 2023 sobre els requisits de parcel·la mínima i aprofitament dels articles 25 i 28.1 en relació amb l'article 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.

- AESA

Autorització, amb condicions, de 31 de gener de 2023.

- Seguiment arqueològic.

Pels moviments de terres del seguiment arqueològic s'ha atorgat la llicència d'obres 2024-0072.

El pla d'actuació arqueològic té autorització de la vicepresidenta segona de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic (CIOTUPHA), mitjançant Resolució 2024000114, dictada el 18 de juliol de 2024.

- Secció Agricultura del Consell d'Eivissa

Resolució favorable de 06/03/2023 (Decret 2023000138), del departament d'Agricultura del Consell Insular, en relació amb el compliment del punt 3 de la Disposició transitòria segona de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears.

Pel que fa a l'APR de vulnerabilitat d'aqüífers, els nous usos queden exceptuats d'informe sectorial, segons l'article segon del Decret Llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística, que modifica la matriu d'ordenació de l'annex I de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial (LDOT). Caldrà complir amb el que estableix el Pla Hidrològic de les Illes Balears i adoptar les màximes precaucions en relació a les substàncies contaminants durant l'execució de l'obra i s'haurà d'aportar còpia de la declaració responsable per a la instal·lació de la nova fossa.

6. Ordenances municipals.

- Ordenança municipal per a l'estalvi d'aigua (BOIB núm.128, de 08.10.16). S'aporta justificació específica del compliment de l'Ordenança.





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

- Ordenança Municipal per a la Gestió de Residus de Construcció Demolició (BOIB núm. 74, de 24.05.12). Se'n dóna compliment i s'aporta valoració del cost previst de la gestió de RCD. Prèviament a la retirada de la llicència s'haurà de dipositar una fiança del 120% del total del pressupost de gestió de residus, per tal de garantir-ne la correcta gestió.

7. Habitabilitat

S'aporta justificació de les condicions d'habitabilitat segons Decret 145/1997, modificat mitjançant Decret 20/2007. El nombre de places s'estableix per dos dormitoris dobles; són quatre places (4).

8. Pressupostos

- Segons l'estudi de gestió de residus, la valoració de la gestió es xifra en 229,62 €.
- El pressupost d'execució material, puja a 424.808 €.
- El pressupost de les mesures d'integració paisatgística puja a 12.200 €, a raó de 1.220€ anuals.

IV.- Conclusions

D'acord amb les consideracions tècniques exposades, inform FAVORABLEMENT sobre el projecte amb els següents CONDICIONANTS I PRESCRIPCIONS específiques:

- a) S'han de complir totes les condicions i/o advertències assenyalades en els informes sectorials dels altres organismes incorporats a l'expedient.
- b) En particular, respecte de l'informe de la CIOTUPHA, es prescriu el control arqueològic dels moviments de terra.
- c) Caldrà acreditar la inscripció de la finca registral número 16.359 com a indivisible en el Registre de la Propietat i vincular-la al nou habitatge projectat (art. 15 Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic).
- d) Caldrà complir amb el que estableix el Pla Hidrològic de les Illes Balears i adoptar les màximes precaucions en relació amb les substàncies contaminants durant l'execució de l'obra i s'haurà d'aportar còpia de la declaració responsable per a la instal·lació de la nova fossa sèptica.

A l'efecte d'expedir la llicència i dels tràmits següents per iniciar les obres s'ha de tenir en compte que:

- a) El pressupost d'execució material per calcular l'ICIO és de 424.808 €.
- b) El pressupost de la gestió residus calcular la garantia de la correcta gestió és de 229,62 €.
- c) Atès que es tracta d'un projecte bàsic, s'haurà de presentar el projecte d'execució visat segons RD1000/2010 (ajustat al bàsic autoritzat), sempre





Ajuntament de **Sant Josep de sa Talaia**

Urbanisme

abans de l'inici de les obres i en un termini màxim de 9 mesos, d'acord amb el punt 5 de l'article 152 de la LUIB, en la redacció donada per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears. La manca de presentació del projecte d'execució dins aquest termini implica l'extinció dels efectes de la llicència per ministeri legal, cas en què s'ha de sol·licitar una nova llicència. La data per iniciar les obres s'ajustarà al que disposa l'art. 152.6 de la LUIB.

- d) De conformitat amb el que preveu l'article 151.5 de la LUIB, l'inici de les obres s'haurà de comunicar a l'Ajuntament amb una antelació mínima de 10 dies. Previ a l'inici s'hauran d'aportar els documents d'assumpció de tots els tècnics que formin part de la direcció facultativa de l'obra (DEO+CSS). Consta ja aportada l'assumpció de la direcció de l'obra (DO).

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT AL MARGE

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 191 de 228



Expdte 3.728/2022

ASUNTO: SOLICITUD DE LICENCIA PRESENTADA POR VICTOR BELTRÁN ROCA EN REPRESENTACIÓN DE GLOBAL NANNA, S.L.U.

Proyecto básico: RE 2022-E-RE-3345 de 04.04.2022, con modificaciones RE Consell nº 5920/2023 de 10.03.2023 y RE Ayto. 2024-E-RE-15243 de 18.12.2024.

Técnico redactor: Víctor Beltrán Roca (arquitecto).

Estudio de Integración Paisajística: Proyecto visado del COIAL nº. V202200681 de 19.04.2022.

Técnico redactor: Salvador Roig Coll (Ingeniero Agrónomo).

Memoria Técnica Agraria: Proyecto visado del COIAL nº V202200629 de 07.04.2022

Técnico redactor: Salvador Roig Coll (Ingeniero Agrónomo).

Plan de Actuación Arqueológica: RE Consell Insular 2023035504 de 30.11.2023.

Técnica redactora: Andrea Torres Ferrer (Arqueóloga)

INFORME DE SECRETARÍA

Conforme al art. 3.3 a) del R. D. 128/2018 de 16 de marzo se emite el presente informe:

De conformidad con el artículo 151 de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (en adelante LUIB), al efecto de analizar el procedimiento a seguir en materia de otorgamiento de licencias, sin entrar en consideraciones sobre el cumplimiento de la normativa urbanística, respecto de lo cual se parte de los datos y consideraciones obrantes al informe técnico de fecha 07 de enero de 2025.

Constituye objeto de informe la solicitud de licencia municipal de obras para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina, apertura de un nuevo tramo de camino de acceso a la vivienda y cerramiento de la parcela mediante sistema cinagético, con emplazamiento en la finca registral 16.359, parcela 161 del polígono 7, Sant Jordi, T. M. de Sant Josep de sa Talaia, acto sujeto a licencia de conformidad con el artículo 146 de la LUIB, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable.

Concretamente se pretende la ejecución de lo siguiente:

- La construcción de una vivienda en un solo volumen en planta baja (212 m²) y sótano no computable no computable (92,27 m²), con una piscina de 37,74 m² de superficie de lámina de agua.
- Una piscina de 37,74 m² de espejo de agua.
- Un nuevo tramo de camino de acceso a la vivienda, dentro de la parcel·la.
- El cerramiento de la parcel·la mediante sistema cinagético.

El otorgamiento de la licencia determina la adquisición del derecho a edificar, es decir, la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico, siempre que el proyecto presentado sea conforme con la normativa urbanística.

El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas se regula en general por el

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
 Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPKKFYAS9K252F2
 Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 192 de 228





Ajuntament de
**Sant Josep
de sa Talaia**

Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, en nuestro territorio autonómico por la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (art. 151), por la regulación contenida en las normas subsidiarias y ordenanza de otorgamiento de licencias publicada en el BOIB 144 de 24 de septiembre de 2011.

De acuerdo con esta última se acompaña justificante de abono de la tasa por expedición de licencias urbanísticas.

El art. 146 de la LUIB regula los actos sujetos a licencia urbanística (siempre y cuando no lo estén al régimen de comunicación previa).

En el expediente consta incorporado informe técnico de fecha 07.01.2025 favorable a la actuación proyectada con las condiciones que son de ver al mismo.

Consta en el expediente acuerdo favorable con condiciones de la CIOTUPHA, adoptado en sesión 6/2023 de 18.09.2023 así como informe favorable, también con condiciones, de los SSTT municipales. En especial, de conformidad con el artículo 15 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Illes Balears el promotor deberá acreditar la inscripción de la finca registral como indivisible en el Registro de la Propiedad y vinculada a la vivienda proyectada.

Consta en el expediente informe favorable de AESA de 31.01.2023.

Consta en el expediente Resolución favorable de 06.03.2023 (Decreto 2023000138) del Departamento de Agricultura del Consell Insular de Eivissa en relación con el cumplimiento del punto 3 de la D. T. 2ª de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares.

En lo que respecta al movimiento de tierras para el seguimiento arqueológico, se ha otorgado licencia de obras nº. 0072/2024.

El plan de actuación arqueológico tiene autorización de la vicepresidenta segunda de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic (CIOTUPHA), mediante Resolución 2024000114, de 18 de juliol de 2024.

CONCLUSIONES

La tramitación del expediente ha seguido el procedimiento legalmente establecido.

Se ha incorporado informe favorable de la CIOTUPHA e informe de los Servicios Técnicos municipales de fecha 07.01.2025, también favorable, con condiciones.

Se deben cumplir todas las condiciones y/o advertencias señaladas en los informes sectoriales de los demás organismos incorporados al expediente las cuales son de estricta aplicación.

Se deberá acreditar la inscripción de la finca registral nº 16.359 como indivisible en el Registro de la Propiedad y vincularla a la nueva vivienda proyectada (art. 15 Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico).

Se deberá cumplir con lo que establece el Plan Hidrológico de las Illes Balears y adoptar las máximas precauciones en relación con las sustancias contaminantes durante la ejecución de la obra y se deberá aportar copia de la declaración responsable para la instalación de la nueva fosa séptica.

Las licencias se otorgan salvado el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceras personas (art. 181 Ley 20/2006 municipal y de régimen local de las Islas Baleares).

La licencia no podrá entenderse concluida mientras no se emita certificado municipal de final de obra

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
 Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252FZ
 Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 193 de 228





Ajuntament de
**Sant Josep
de sa Talaia**

y licencia de primera ocupación (CFO/LPO). Por lo que será necesario, previamente, presentar de la documentación que proceda. Previa a la emisión del CFO y LPO deberá verificarse el cumplimiento de todas las medidas de integración paisajística y ambiental.

El comienzo de la obra requerirá, en todo caso, comunicación al municipio con al menos diez días de antelación (art. 151.5 LUIB). Previamente al inicio se deberán aportar los documentos de asunción de todos los técnicos que formen parte de la dirección facultativa de la obra (DO+DEO+CSS).

En materia de residuos habrá de estarse a lo dispuesto en la ordenanza para la gestión de los residuos de construcción y demolición (boib núm 74 de 24/05/2012) debiendo presentarse la fianza con carácter previo o simultáneo a retirar la licencia (art. 9).

Constituyendo el objeto de la solicitud base imponible del ICIO, corresponde practicar y aprobar la liquidación de este impuesto de conformidad con la ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, publicada en el boib núm 160 de 22 de noviembre de 2014.

De acuerdo con las ordenanzas fiscales municipales reguladoras de la tasa por otorgamiento de licencia urbanísticas (boib núm 162 de 27.11.2014) y del ICIO (boib núm 160 de 22.11.2014) las liquidaciones giradas de la tasa y el impuesto tienen carácter provisional.

La comprobación de la adecuación del proyecto a la normativa urbanística aplicable corresponde a los Servicios Técnicos Municipales, constando en el expediente informe técnico municipal favorable a la actuación proyectada.

En base a lo anteriormente expuesto se informa **FAVORABLEMENTE** la concesión a D. Victor Beltrán Roca, actuando en representación de la entidad Global Nanna S.L.U. de licencia municipal de obras para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina, apertura de un nuevo tramo de camino de acceso a la vivienda y cerramiento de la parcela mediante sistema cinegético, con emplazamiento en la finca registral 16.359, parcela 161 del polígono 7, Sant Jordi, T. M. de Sant Josep de sa Talaia; habiéndose de proceder a conceder con condiciones la licencia solicitada con sujeción a las condiciones generales establecidas en la legislación vigente y especiales que se indiquen en el informe de los Servicios técnicos.

Se advierte expresamente que de conformidad al artículo 152.5 de la LUIB, será preceptivo, siempre con anterioridad al inicio de las obras en el plazo máximo de NUEVE MESES, la presentación del proyecto de ejecución visado según RD 1000/2010 (ajustado al básico autorizado), de acuerdo con el punto 5 del artículo 152 de la LUIB, modificado por el artículo 54.15 del Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización de las administraciones públicas de las Islas Baleares. Igualmente se hace constar que este deber, y la falta de presentación del proyecto de ejecución dentro de este plazo será causa de caducidad de la licencia urbanística.

De conformidad con lo que dispone el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, la competencia para otorgar las licencias corresponde al Alcalde de la Corporación, quien tiene delegada la misma a la Junta de Gobierno Local, mediante Decreto 2023-2562 de fecha 23 de junio de 2023 (BOIB nº. 139 de fecha 12 de octubre de 2023).

Todo lo que se informa sin perjuicio de mejor criterio fundado en derecho.

Sant Josep de sa Talaia,

La Secretaria Municipal

Fdo.: María Domingo García

/Documento firmado y datado electrónicamente al margen/

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
 Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
 Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
 Document signat electrónicamente des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 194 de 228





Ajuntament de
Sant Josep
de sa Talaia

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 195 de 228





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

NÚM. D'EXPEDIENT: 4595/2022

INFORME TÈCNIC

En relació amb la sol·licitud de llicència urbanística construir un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina a la parcel·la 178 del Polígon 23, Sant Agustí, a la finca registral núm. 4.698 de Sant Josep de Sa Talaia, segons instància i documentació presentades pel senyor Carlos Rey de Viñas Harras, en representació de RB Natures Construction Design SL, que han donat lloc a l'expedient núm. 4595/2022,

I.- Antecedents:

1. El 27 d'abril de 2022, amb registre d'entrada 2022-E-RE-4061, es va presentar una sol·licitud de llicència per construir un habitatge unifamiliar amb piscina en sòl rústic, a la qual s'incorporava, entre d'altra documentació, un projecte bàsic redactat per l'arquitecte senyor Carlos Rey de Viñas Harras.
2. Durant la tramitació administrativa de l'expedient s'han sol·licitat i emès els informes preceptius d'altres òrgans.

II.- Normativa Urbanística d'aplicació:

- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB). Articles 151, de procediment d'atorgament de llicències i 152, projecte tècnic i llicència urbanística. Segons l'article 146.1.d de la LUIB, l'actuació està subjecta a llicència urbanística municipal prèvia.
- Segons les Normes Subsidiàries (NS) de Sant Josep, aprovades definitivament el 22 d'abril de 1986 (BOIB núm. 182 ext., de 31.12.03), la parcel·la està classificada com a sòl no urbanitzable, de règim normal, excedent.
- Segons el Pla Territorial Insular d'Eivissa (PTIE), aprovat definitivament el 21 de març de 2005 i publicat al BOIB núm.50 de 31/03/05 amb la modificació puntual núm.1 (BOIB núm. 67 de 18/05/19), la parcel·la s'ubica en sòl rústic comú, majoritàriament de règim general (SRC-SRG), on s'emplaça l'habitatge, amb una petita part de forestal (SRC-F), i en l'APR de vulnerabilitat d'aqüífers i d'incendis.

III.- Consideracions tècniques:

1. Documentació

L'informe s'emet sobre el projecte redactat per l'arquitecte senyor Carlos Rey de Viñas Harras, amb les mesures d'integració paisatgística incorporades (informe redactat per l'enginyer agrònom senyor Fabio Torres Barrio) amb registre d'entrada de l'Ajuntament 2022-E-RE-4061, de 27 d'abril de 2022, i del Consell d'Eivissa, núm. 5680, de 7 de març de 2023 i núm. 14.628, de 29 de maig de 2023.

2. Parcel·la





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

La parcel·la on s'ubica del projecte es refereix a la finca registral núm. 4.698, de 18.970 m² de superfície.

3. Objecte de projecte.

Segons documentació aportada, a la parcel·la de referència es pretén l'execució del següent:

- Un habitatge unifamiliar en un sol volum en planta baixa (244,49m² de superfície tancada, 2,85 m² de porxo i 58,80 m² de pèrgoles) i soterrani d'infraestructures i aparcament (157,61 m²), en un sol volum.
- Una piscina de 52,50 m² de superfície de mirall d'aigua i 57,78 m³ de volum d'aigua.

—Un nou tram de camí d'accés a l'habitatge, d'uns 14,70 m, dins la parcel·la.

4. Paràmetres urbanístics resultants

Resulten de l'actuació les determinacions següents en relació amb els paràmetres aplicables sobre una parcel·la de 18.970 m².

- Edificabilitat màxima:
En SRC-SRG: 0,014m²/m², SRC-F:
En el projecte, 245,91 m². Compleix
- Ocupació màx.
En SRC-SRG: 2%, SRC-F:
En el projecte, 358,64 m². Compleix.
Incloent en el còmput les terrasses descobertes pavimentades, l'ocupació és del 2,28% aproximadament.
- Volum màx. total.: 900 m³.
En el projecte 865,65 m³ Compleix.
- Alçada màxima i total: 6,00 m i 7,00 m respectivament.
En el projecte, 3,15 m i 4,15, respectivament. Compleix.
- Núm. màx. de plantes: màxim 1 planta sobre rasant.
En el projecte, sót+PB. Compleix.
- Reculades mínimes a límits: 10m
En el projecte, més de 10m. Compleix, a excepció d'una petita superfície de la terrassa terraplenada en la zona Norest.

S'ha verificat, a més, el compliment de les normes 18,19 i 21 del PTIE sobre les condicions de les edificacions, camins i piscines.

5. Informes i autoritzacions sectorials.

L'expedient compta els següents informes/autoritzacions:

c. de Pere Escanellas, 12-16 · 07830 Sant Josep de sa Talaia (Illes Balears)
Tel. 971 800 125 · www.santiosep.org

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: https://santiosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 197 de 228





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

- CIOTUPHA.

Resolució favorable amb CONDICIONS, de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic (CIOTUPHA) de 14 de març 2024 sobre els requisits de parcel·la mínima i aprofitament dels articles 25 i 28.1 en relació amb l'article 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.

- Secció Agricultura del Consell d'Eivissa

Resolució favorable 2023000299 de 25/04/2023, del departament d'Agricultura del Consell Insular, en relació amb el compliment del punt 3 de la Disposició transitòria segona de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears.

- APR incendis

Informe favorable de data 25 de maig de 2023, de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat pel que fa el risc d'incendis.

- Policia de Torrents, Direcció general de Recursos Hídrics

Resolució favorable, amb condicions de 27 de setembre de 2024.

Pel que fa a l'APR de vulnerabilitat d'aqüífers, els nous usos queden exceptuats d'informe sectorial, segons l'article segon del Decret Llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística, que modifica la matriu d'ordenació de l'annex I de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial (LDOT). Caldrà complir amb el que estableix el Pla Hidrològic de les Illes Balears i adoptar les màximes precaucions en relació a les substàncies contaminants durant l'execució de l'obra i s'haurà d'aportar còpia de la declaració responsable per a la instal·lació de la nova fossa.

6. Ordenances municipals.

- Ordenança municipal per a l'estalvi d'aigua (BOIB núm.128, de 08.10.16). Se n'aporta justificació del compliment.
- Ordenança Municipal per a la Gestió de Residus de Construcció Demolició (BOIB núm. 74, de 24.05.12). Se'n dóna compliment i s'aporta valoració del cost previst de la gestió de RCD. Prèviament a la retirada de la llicència s' haurà de dipositar una fiança del 120% del total del pressupost de gestió de residus, per tal de garantir la seva correcta gestió.

7. Habitabilitat.

S'aporta justificació de les condicions d'habitabilitat segons Decret 145/1997, modificat mitjançant Decret 20/2007. El nombre de places s'estableix en vuit (8).





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

8. Pressupostos:

- Segons l'estudi de RCD adjunt, la gestió de residus per a les obres de referència es valora en 10.191,52 €.
- El pressupost d'execució material, puja a 589.739,30 €.
- El pressupost de les mesures d'integració paisatgística puja a 8.750 €.

IV.- Conclusions

D'acord amb les consideracions tècniques exposades, inform FAVORABLEMENT sobre el projecte amb els següents CONDICIONANTS I PRESCRIPCIONS específiques:

- a) S'haurà d'eliminar la terrassa terraplenada que ocupa la zona de reculada de 10 m, en la zona Norest de la construcció (són uns 3,50 m² de superfície, en planta).
- b) S'han de complir totes les condicions i/o advertències assenyalades en els informes sectorials dels altres organismes incorporats a l'expedient.
- c) Caldrà acreditar la inscripció de la finca registral número 4.698 com a indivisible en el Registre de la Propietat i vincular-la al nou habitatge projectat (art. 15 Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic).
- d) Caldrà complir amb el que estableix el Pla Hidrològic de les Illes Balears i adoptar les màximes precaucions en relació amb les substàncies contaminants durant l'execució de l'obra i s'haurà d'aportar còpia de la declaració responsable per a la instal·lació de la nova fossa sèptica.
- e) La Resolució de CIOTUPHA inclou també referència a les conclusions d'un informe de Patrimoni que exigeix que els moviments de terra comptin amb un seguiment arqueològic.
Atès que es tractaria d'una intervenció arqueològica preventiva, la direcció de la intervenció arqueològica i la persona promotora hauran de complir les obligacions previstes a l'article 7 del Reglament insular d'Eivissa de supressió i reducció de càrregues administratives en matèries d'habitabilitat, urbanisme i patrimoni històric i de foment de les agroestades i de la comercialització d'estades turístiques en cases pageses, amb la modalitat de lloguer d'habitatge principal (BOIB núm. 85, de 30 de juny de 2022, correcció d'errors BOIB núm. 89 de 9 de juliol de 2022), en relació amb el Decret 14/2011, de 25 de febrer.

La llicència que s'atorgui per construir l'habitatge ha de suposar també autorització pels moviments de terres necessaris per la intervenció arqueològica.

A l'efecte d'expedir la llicència i dels tràmits següents per iniciar les obres s'ha de tenir en compte que:





Ajuntament de **Sant Josep de sa Talaia**

Urbanisme

- a) El pressupost d'execució material per calcular l'ICIO és de 589.739,30 €.
- b) El pressupost de la gestió residus calcular la garantia de la correcta gestió és de 10.191,52 €.
- c) Atès que es tracta d'un projecte bàsic, s'haurà de presentar el projecte d'execució visat segons RD1000/2010 (ajustat al bàsic autoritzat), sempre abans de l'inici de les obres i en un termini màxim de 9 mesos, d'acord amb el punt 5 de l'article 152 de la LUIB, modificat per l'article 54.15 del Decret Llei 3/2024, de 24 de maig, de mesures urgents de simplificació i racionalització de les administracions públiques d'Illes Balears. La manca de presentació del projecte d'execució dins aquests termini és causa de caducitat de la llicència. La data per iniciar les obres s'ajustarà al que disposa l'art. 152.6 de la LUIB.
- d) De conformitat amb el que preveu l' article 151.5 de la LUIB, l' inici de les obres s' haurà de comunicar a l' Ajuntament amb una antelació mínima de 10 dies. Previ a l'inici s'hauran d'aportar els documents d'assumpció de tots els tècnics que formin part de la direcció facultativa de l'obra (DO+DEO+CSS).

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT AL MARGE

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 200 de 228



Expdte 4595/2022

ASUNTO: SOLICITUD DE LICENCIA PRESENTADA POR CARLOS REY DE VIÑAS HARRAS EN REPRESENTACIÓN DE RB NATURE CONSTRUCTION DESIGN FLOORS, S.L.

Proyecto básico: RE 2022-E-RE-4061 de 27.04.2022 del Ayto. de Sant Josep y RGE-5680/23 de 07.03.2023 y RGE-14.628/23 de 29.05.2023 del Consell d'Eivissa.

Técnico redactor: Carlos Rey de Viñas Harras (arquitecto).

INFORME DE SECRETARÍA

Conforme al art. 3.3 a) del R. D. 128/2018 de 16 de marzo se emite el presente informe:

De conformidad con el artículo 151 de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (en adelante LUIB), al efecto de analizar el procedimiento a seguir en materia de otorgamiento de licencias, sin entrar en consideraciones sobre el cumplimiento de la normativa urbanística, respecto de lo cual se parte de los datos y consideraciones obrantes al informe técnico de fecha 18 de noviembre de 2024.

Constituye objeto de informe la solicitud de licencia municipal de obras para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina y apertura de un nuevo tramo de camino de acceso a la vivienda, con emplazamiento en la finca registral 4.698, parcela 178 del polígono 23, Parroquia de Sant Agustí des Vedrà, T. M. de Sant Josep de sa Talaia, acto sujeto a licencia de conformidad con el artículo 146 de la LUIB, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable.

Concretamente se pretende la ejecución de lo siguiente:

- Una vivienda unifamiliar en un solo volumen en planta baja (244,49 m² de superficie cerrada, 2,85 m² de porche y 58,80 m² de pérgolas) y sotano de infraestructuras y aparcamiento (157,61 m²), en un solo volumen.
- Una piscina de 52,50 m² de superficie de espejo de agua y 57,78 m³ de volumen de agua.
- Un nuevo tramo de camino de acceso a la vivienda, de unos 14,70 m, dentro de la parcela.

El otorgamiento de la licencia determina la adquisición del derecho a edificar, es decir, la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico, siempre que el proyecto presentado sea conforme con la normativa urbanística.

El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas se regula en general por el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, en nuestro territorio autonómico por la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (art. 151), por la regulación contenida en las normas subsidiarias y ordenanza de otorgamiento de licencias publicada en el BOIB 144 de 24 de septiembre de 2011.

De acuerdo con esta última se acompaña justificante de abono de la tasa por expedición de licencias urbanísticas.

El art. 146 de la LUIB regula los actos sujetos a licencia urbanística (siempre y cuando no lo estén al régimen de comunicación previa).

En el expediente consta incorporado informe técnico de fecha 18.11.2024 favorable a la actuación

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 201 de 228





Ajuntament de
**Sant Josep
de sa Talaia**

proyectada con las condiciones que son de ver al mismo.

Consta al expediente acuerdo favorable con condiciones de la CIOTUPHA, adoptado en sesión 2/2024 de 14.03.2024 así como informe favorable, también con condiciones, de los SSTT municipales. En especial, de conformidad con el artículo 15 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Illes Balears el promotor deberá acreditar la inscripción de la finca registral como indivisible en el Registro de la Propiedad y vinculada a la vivienda proyectada.

Consta en el expediente informe favorable de 25.05.2023 de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad, en lo que afecta al riesgo de incendios.

Consta en el expediente Resolución favorable condicionada de 27.09.2024 de la Dirección General de Recursos Hídricos, por lo que respecta a la policía de torrentes.

Consta en el expediente Resolución favorable 2023000299 de 25.04.2023 del Departamento de Agricultura del Consell Insular de Eivissa en relación con el cumplimiento del punto 3 de la D. T. 2ª de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares.

CONCLUSIONES

La tramitación del expediente ha seguido el procedimiento legalmente establecido.

Se ha incorporado informe favorable de la CIOTUPHA e informe de los Servicios Técnicos municipales de fecha 18.11.2024, también favorable, con condiciones.

Se deben cumplir todas las condiciones y/o advertencias señaladas en los informes sectoriales de los demás organismos incorporados al expediente las cuales son de estricta aplicación.

Se deberá eliminar la terraza terraplanada que ocupa la zona de retranqueo de 10 metros, en la zona Nordeste de la construcción (son unos 3,50 m² de superficie, en planta).

Habrà que acreditar la inscripción de la finca registral nº. 4.698 como indivisible en el Registro de la Propiedad y vincularla a la nueva vivienda proyectada (art. 15 Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico).

Se deberá cumplir con lo que establece el Plan Hidrológico de las Illes Balears y adoptar las máximas precauciones en relación con las sustancias contaminantes durante la ejecución de la obra y se deberá aportar copia de la declaración responsable para la instalación de la nueva fosa séptica.

La Resolución de la CIOTUPHA incluye también referencia a las conclusiones de un informe de Patrimonio que exige que los movimientos de tierra cuenten con un seguimiento arqueológico.

Visto que se trataría de una intervención arqueológica preventiva, la dirección de la intervención arqueológica y la persona promotora deberán cumplir las obligaciones previstas en el artículo 7 del Reglamento insular de Eivissa de supresión y reducción de cargas administrativas en materias de habitabilidad, urbanismo y patrimonio histórico y de fomento de las agroestancias y de la comercialización de estancias turísticas en casas payesas, con la modalidad de alquiler de vivienda principal (BOIB nº. 85, de 30 de junio de 2022, corrección de errores BOIB nº. 89 de 9 de julio de 2022), en relación con el Decreto 14/2011, de 25 de febrero.

La licencia que se otorgue para construir la vivienda supondrá también autorización para los movimientos de tierras necesarios para la intervención arqueológica.

Las licencias se otorgan salvado el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceras personas (art. 181 Ley 20/2006 municipal y de régimen local de las Islas Baleares).

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 202 de 228





Ajuntament de
**Sant Josep
de sa Talaia**

La licencia no podrá entenderse concluida mientras no se emita certificado municipal de final de obra y licencia de primera ocupación (CFO/LPO). Por lo que será necesario, previamente, presentar de la documentación que proceda. Previa a la emisión del CFO y LPO deberá verificarse el cumplimiento de todas las medidas de integración paisajística y ambiental.

El comienzo de la obra requerirá, en todo caso, comunicación al municipio con al menos diez días de antelación (art. 151.5 LUIB). Previamente al inicio se deberán aportar los documentos de asunción de todos los técnicos que formen parte de la dirección facultativa de la obra (DO+DEO+CSS).

En materia de residuos habrá de estarse a lo dispuesto en la ordenanza para la gestión de los residuos de construcción y demolición (boib núm 74 de 24/05/2012) debiendo presentarse la fianza con carácter previo o simultáneo a retirar la licencia (art. 9).

Constituyendo el objeto de la solicitud base imponible del ICIO, corresponde practicar y aprobar la liquidación de este impuesto de conformidad con la ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, publicada en el boib núm 160 de 22 de noviembre de 2014.

De acuerdo con las ordenanzas fiscales municipales reguladoras de la tasa por otorgamiento de licencia urbanísticas (boib núm 162 de 27.11.2014) y del ICIO (boib núm 160 de 22.11.2014) las liquidaciones giradas de la tasa y el impuesto tienen carácter provisional.

La comprobación de la adecuación del proyecto a la normativa urbanística aplicable corresponde a los Servicios Técnicos Municipales, constando en el expediente informe técnico municipal favorable a la actuación proyectada.

En base a lo anteriormente expuesto se informa **FAVORABLEMENTE** la concesión a D. Carlos Rey de Viñas Harras, actuando en representación de la entidad Rb Nature Construction Design Floors, S.L., la licencia municipal de obras para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina y apertura de un nuevo tramo de camino de acceso a la vivienda, con emplazamiento en la finca registral 4.698, parcela 178 del polígono 23, Parroquia de Sant Agustí des Vedrá, T. M. de Sant Josep de sa Talaia; habiéndose de proceder a conceder con condiciones la licencia solicitada con sujeción a las condiciones generales establecidas en la legislación vigente y especiales que se indiquen en el informe de los Servicios técnicos.

Se advierte expresamente que de conformidad al artículo 152.5 de la LUIB, será preceptivo, siempre con anterioridad al inicio de las obras en el plazo máximo de NUEVE MESES, la presentación del proyecto de ejecución visado según RD 1000/2010 (ajustado al básico autorizado), de acuerdo con el punto 5 del artículo 152 de la LUIB, modificado por el artículo 54.15 del Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización de las administraciones públicas de las Islas Baleares. Igualmente se hace constar que este deber, y la falta de presentación del proyecto de ejecución dentro de este plazo será causa de caducidad de la licencia urbanística.

De conformidad con lo que dispone el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, la competencia para otorgar las licencias corresponde al Alcalde de la Corporación, quien tiene delegada la misma a la Junta de Gobierno Local, mediante Decreto 2023-2562 de fecha 23 de junio de 2023 (BOIB nº. 139 de fecha 12 de octubre de 2023).

Todo lo que se informa sin perjuicio de mejor criterio fundado en derecho.

Sant Josep de sa Talaia,

La Secretaria Municipal

Fdo.: María Domingo García

/Documento firmado y datado electrónicamente al margen/

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrónicamente des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 203 de 228





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

SOL·LICITANT: Ramon Casals Lamarca

NÚM. D'EXPEDIENT: 4978/2022

DATA DE LA SOL·LICITUD: 05.05.2022

INFORME TÈCNIC

Vista la instància i documentació presentada amb registre d'entrada núm. 2022-E-RE-4423 de 05/05/2022 i posteriors, pel Sr. Antonio Martínez Moral amb NIF núm. 46.955.568-X, en representació del Sr. Ramon Casals Lamarca amb NIF núm. 36.786.728-E, en que sol·licita llicència municipal per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat i piscina, a la parcel·la amb referència cadastral núm. 0035604CD5103N0001UB, al carrer Port des Torrent 21, parròquia de Sant Agustí, el tècnic informa:

1r.- Projecte:

Es objecte del present informe el projecte bàsic d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina redactat pels arquitectes Antonio Martínez Moral i Maria Eugenia Martínez Moral presentat el 04/08/2022 amb R.E. 2022-E-RE-8007, i la documentació tècnica complementària presentada amb registre d'entrada núm. 2024-E-RE-13025 de 28/10/2024.

El pressupost d'execució material (PEM) del projecte es de 254.890,70€ + 10.489,56€ de dotació d'infraestructures.

2n.- Normativa urbanística aplicable:

1. És d'aplicació la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (endavant LUIB), per la qual, conforme a l'article 146.1.d) l'actuació està subjecta a llicència urbanística municipal.
2. Pla Territorial Insular d'Eivissa (PTIE), aprovat definitivament el 21 de març de 2005 i publicat al BOIB núm. 50 de 31 de març de 2005 i la seva modificació aprovada definitivament el 15 de maig de 2.019 i publicat al BOIB núm. 67 de 18 de maig de 2.019.
3. Segons el Text Refós de les N.S. aprovat definitivament el 19 de desembre de 2003 i publicat al BOIB núm. 182 ext. de 31 de desembre de 2003: La parcel·la s'ubica a sòl urbà, amb qualificació UA3.
4. Es aplicable la modificació puntual núm.2 de les N.S. aprovada el 27/11/14 (BOIB núm. 172 de 16/12/14) a la qual s'estableix respecte a la parcel·la mínima i façana mínima el següent:

Apartat 1.3.11) Parcel·la i façana mínimes.

a) Parcel·la mínima.
Menor superfície possible en que es pugui edificar segons la zona.

b) Façana mínima.
Longitud mínima que ha de tenir el front de separació d'aquella amb espais lliures públics o vials.
Aquesta longitud s'amidarà sobre l'alineació oficial. Quan una parcel·la faci front a dos carrers, ambdós tenen que complir aquesta condició. En els fons de sac s'admetrà una reducció màxima del trenta per cent (30 %) de l'amplària mínima de la parcel·la.

c).- Quan una parcel·la incompleixi alguna de les condicions de superfície o dimensions inferiors a les mínimes, la parcel·la serà edificable d'acord amb les ordenances corresponents a la zona:

 - Si la parcel·la procedeix d'una parcel·lació anterior a l'aprovació inicial de les vigents NNSS.
 - Si la parcel·la acomplia les condicions de superfície o amplària mínims a l'entrada en vigor de les vigents NNSS i com a conseqüència d'una actuació pública posterior, de conformitat amb l'establert a la disposició addicional onzena de la Llei 8/2004, de 23 de desembre o degut a la previsió d'una nova alineació, no inclosa en una unitat d'actuació, la parcel·la restant incompleix les esmentades mínimes.





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

3r.- Comprovacions i consideracions tècniques:

1. La parcel·la del projecte no compleix amb la superfície mínima de 1.000m² i façana mínima de 20 metres de longitud de parcel·la per a la qualificació UA3, no obstant, amb registre d'entrada núm. 2024-E-RE-13025 de 28/10/2024, es presenta certificació registral de la finca núm. 8285, a la qual figura que la parcel·la de superfície 500m² consta inscrita amb anterioritat a l'aprovació inicial de les vigents NNSS, i pel qual, es compliria l'excepció aplicable de la modificació puntual núm.2 de les N.S. per ser edificable d'acord amb les ordenances corresponents a la zona.
 2. A la documentació tècnica presentada amb registre d'entrada núm. 2024-E-RE-13025, s'ha modificat l'element constructiu exterior destinat a dutxa que envaeix les reculades mínimes, per tal de disposar una altura màxima d'un metre.
 3. La parcel·la fa cantonada confrontant amb dos carrers, pel qual, per tal de que la parcel·la disposi la condició de solar, conforme a l'article 25.1.b de la LUIB, tots els espais públics amb els que la parcel·la dona front hauran de tenir els serveis urbanístics bàsics de l'article 22 de la LUIB, amb excepció del requisit dels serveis de subministrament i evacuació que només s'exigeix a un d'aquests.
 4. A falta de la compleció de la urbanització del carrer a la façana sud de la parcel·la, que presenta deficiències en la pavimentació de la vorera existent i la manca d'enllumenat públic, es presenta amb registre d'entrada núm. 2024-E-RE-13025 documentació tècnica complementària que preveu l'execució de les obres necessàries per esmenar les deficiències de la urbanització, les quals serien obres de simple compleció de la urbanització.
 5. Del projecte resulten els següents paràmetre urbanístics:
 - Parcel·la (m²): 494,00m². **COMPLEIX ***
 - Façana mínima (m): 18,34m **COMPLEIX ***
 - Ocupació (m² i %): 97,48 i 19,73% **COMPLEIX**
 - Edificabilitat (m²/m² i m²): 0,298m²/m² i 147,05m² **COMPLEIX**
 - Ús: Habitatge
 - Tipologia: Unifamiliar Aïllada **COMPLEIX**
 - Separació mínima a partions: >3,5metres **COMPLEIX**
 - Separació mínima a vials: >3metres **COMPLEIX**
 - N° de plantes: PS+PB +PP. **COMPLEIX**
 - Altura màxima: 6,06 metres **COMPLEIX**
- *per tractar-se d'una parcel·la que procedeix d'una parcel·lació anterior a l'aprovació inicial de les vigents N.S. conforme a la modificació puntual núm.2 aprovada el 27/11/14 (BOIB núm. 172 de 16/12/14).
6. No s'ha presentat justificant de pagament de la taxa d'atorgament de llicències urbanístiques respecte a l'increment del pressupost produït per les obres d'urbanització contemplades a la documentació complementària presentada amb registre d'entrada núm. 2024-E-RE-13025.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 205 de 228





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

4t.- Conclusió

Atès que, es compleixen les condicions de l'ordenació urbanística, s'informa FAVORABLEMENT el projecte bàsic per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, a la parcel·la amb referència cadastral núm. 0035604CD5103N0001UB, al carrer Port des Torrent 21, parròquia de Sant Agustí, redactat pels arquitectes Antonio Martínez Moral i Maria Eugenia Martínez Moral, presentat el 04/08/2022 amb R.E. 2022-E-RE-8007, i la documentació tècnica complementària presentada amb registre d'entrada núm. 2024-E-RE-13025 de 28/10/2024, amb un pressupost d'execució material (PEM) del projecte de 254.890,70€ + 10.489,56€ de dotació d'infraestructures, amb les següents condicions:

- L'execució de les obres de complexió de la urbanització previstes a la documentació complementària presentada amb registre d'entrada núm. 2024-E-RE-13025 serà condició per atorgar la llicència de primera ocupació de l'edificació.
- Al projecte d'execució que desenvolupi el projecte bàsic s'haurà de poder verificar que la pèrgola projectada compleix el punt 5 de la instrucció 3^a del PTIE, així com, s'haurà de justificar el compliment de l'ordenança municipal per a l'estalvi d'aigua publicada al BOIB núm. 128 de 8 d'octubre de 2016.
- D'acord a l'ordenança municipal de gestió de residus publicada al BOIB núm. 165 de 3-11-11, prèviament a la retirada de la llicència s'haurà de depositar una fiança de 191,29€ (120% del cost de la valoració de gestió de residus) per garantir la correcta gestió de residus generats.)
- La parcel·la resulta indivisible conforme a la parcel·la mínima del planejament aplicable.
- S'haurà d'aportar el justificant de pagament de la taxa d'atorgament de llicències urbanístics per l'import corresponent al PEM de 10.489,56€ per la dotació d'infraestructures prevista a la documentació complementària presentada amb registre d'entrada núm. 2024-E-RE-13025.

Document signat electrònicament al marge

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025





Ajuntament de
**Sant Josep
de sa Talaia**

Expdte 4978/2022

ASUNTO: SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRA PRESENTADA POR ANTONIO MARTÍNEZ MORAL EN REPRESENTACION DE RAMÓN CASALS LAMARCA.

Proyecto básico RE: 2022-E-RE-8007 de 04.08.22 y documentación técnica complementaria RE: 2024-E-RE-13025 de 28.10.2024.

Técnicos redactores: Antonio Martínez Moral y María Eugenia Martínez Moral (Arquitectos).

INFORME DE SECRETARÍA

Conforme al art. 3.3 a) del R. D. 128/2018 de 16 de marzo se emite el presente informe:

De conformidad con el artículo 151 de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (en adelante LUIB), al efecto de analizar el procedimiento a seguir en materia de otorgamiento de licencias, sin entrar en consideraciones sobre el cumplimiento de la normativa urbanística, respecto de lo cual se parte de los datos y consideraciones obrantes al informe técnico de fecha 18 de diciembre de 2024.

Constituye objeto de informe la solicitud de licencia municipal de obras para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina, con emplazamiento en la calle Port des Torrent 21, parroquia de Sant Agustí, T. M. de Sant Josep de sa Talaia, R. C. 0035604CD5103N0001UB, acto sujeto a licencia de conformidad con el artículo 146 de la LUIB, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable.

El otorgamiento de la licencia determina la adquisición del derecho a edificar, es decir, la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico, siempre que el proyecto presentado sea conforme con la normativa urbanística.

El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas se regula en general por el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, en nuestro territorio autonómico por la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (art. 151), por la regulación contenida en las normas subsidiarias y ordenanza de otorgamiento de licencias publicada en el BOIB 144 de 24 de septiembre de 2011.

De acuerdo con esta última se acompaña justificante de abono de la tasa por expedición de licencias urbanísticas.

El art. 146 de la LUIB regula los actos sujetos a licencia urbanística (siempre y cuando no lo estén al régimen de comunicación previa).

En el expediente consta incorporado informe técnico de fecha 18/12/2024 favorable a la actuación proyectada con las condiciones que son de ver al mismo.

CONCLUSIONES

La tramitación del expediente ha seguido el procedimiento legalmente establecido.

Se deberá dar cumplimiento a las prescripciones incluidas en el informe técnico incorporado en el expediente de fecha 18/12/2024.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 207 de 228



La parcela resulta indivisible conforme a la parcela mínima del planeamiento aplicable.

La ejecución de las obras de completación de la urbanización previstas en la documentación complementaria presentada con RGE nº. 2024-E-RE-13025 será condición para otorgar la licencia de primera ocupación de la edificación.

En el proyecto de ejecución que desarrolle el proyecto básico se deberá poder verificar que la pérgola proyectada cumple el punto 5 de la instrucción 3ª del PTIE, así como, se deberá de justificar el cumplimiento de la ordenanza municipal para el ahorro del agua publicada en el BOIB nº. 128 de 8 de octubre de 2016.

Las licencias se otorgan salvado el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceras personas (art. 181 Ley 20/2006 municipal y de régimen local de las Islas Baleares).

La licencia no podrá entenderse concluida mientras no se emita certificado municipal de final de obra y licencia de primera ocupación (CFO/LPO). Por lo que será necesario, previamente, presentar de la documentación que proceda.

El comienzo de la obra requerirá, en todo caso, comunicación al municipio con al menos diez días de antelación (art. 151.5 LUIB).

En materia de residuos habrá de estarse a lo dispuesto en la ordenanza para la gestión de los residuos de construcción y demolición (BOIB núm 74 de 24/05/2012) debiendo presentarse la fianza con carácter previo o simultáneo a retirar la licencia (art. 9).

Constituyendo el objeto de la solicitud base imponible del ICIO, corresponde practicar y aprobar la liquidación de este impuesto de conformidad con la ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, publicada en el BOIB núm 160 de 22 de noviembre de 2014.

De acuerdo con las ordenanzas fiscales municipales reguladoras de la tasa por otorgamiento de licencia urbanísticas (BOIB núm 162 de 27.11.2014) y del ICIO (BOIB núm 160 de 22.11.2014) las liquidaciones giradas de la tasa y el impuesto tienen carácter provisional.

La comprobación de la adecuación del proyecto a la normativa urbanística aplicable corresponde a los Servicios Técnicos Municipales, constando en el expediente informe técnico municipal favorable a la actuación proyectada.

En base a lo anteriormente expuesto se informa **FAVORABLEMENTE** la concesión a D. Antonio Martínez Moral, actuando en representación de D. Ramón Casals Lamarca de la licencia para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina, con emplazamiento en la calle Port des Torrent 21, parroquia de Sant Agustí, T. M. de Sant Josep de sa Talaia, R. C. 0035604CD5103N0001UB; habiéndose de proceder a conceder con condiciones la licencia solicitada con sujeción a las condiciones generales establecidas en la legislación vigente y especiales que se indiquen en el informe de los Servicios técnicos.

Se advierte expresamente que de conformidad al artículo 152.5 de la LUIB, será preceptivo, siempre con anterioridad al inicio de las obras en el plazo máximo de NUEVE MESES, la presentación del proyecto de ejecución visado según RD 1000/2010 (ajustado al básico autorizado), de acuerdo con el punto 5 del artículo 152 de la LUIB, modificado por el artículo 54.15 del Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización de las administraciones públicas de las Islas Baleares. Igualmente se hace constar que este deber, y la falta de presentación del proyecto de ejecución dentro de este plazo será causa de caducidad de la licencia urbanística.

De conformidad con lo que dispone el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, la competencia para otorgar las licencias corresponde al Alcalde de la

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 208 de 228





Ajuntament de
**Sant Josep
de sa Talaia**

Corporación, quien tiene delegada la misma a la Junta de Gobierno Local, mediante Decreto 2023-2562 de fecha 23 de junio de 2023 (BOIB nº. 139 de fecha 12 de octubre de 2023).

Todo lo que se informa sin perjuicio de mejor criterio fundado en derecho.

Sant Josep de sa Talaia,

La Secretaria Municipal

Fdo.: María Domingo García

/Documento firmado y datado electrónicamente al margen/

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

SOL·LICITANT: Villas Tarida, S.L.
NÚM. D'EXPEDIENT: 5822/2022
DATA DE LA SOL·LICITUD: 23.05.2022

INFORME TÈCNIC

Vista la instància i documentació presentada amb registre d'entrada núm. 2022-E-RE-5303 de 23 de maig de 2022 i núm. 2024-E-RE-10872 de 12 de setembre de 2024, pel Sr. Julio Francisco Martínez Marín amb NIF núm. 47.251.348-X, en representació de l'entitat Villas Tarida, S.L. amb CIF núm. B-08.636.094, en que sol·licita llicència municipal per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, a la parcel·la amb referència cadastral núm. 7919704CD4181N0001EY, al carrer Canyer Vell, parcel·la A-3, urbanització Montecarlos, Cala Tarida, el tècnic informa:

1r.- Projecte:

Es objecte d'informe el projecte bàsic d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, presentat amb R.E. núm. 2024-E-RE-10872, redactat per l'arquitecte Julio Francisco Martínez Marín, al carrer Canyer Vell, parcel·la A-3, urbanització Montecarlos, Cala Tarida.

El pressupost d'execució material (PEM) del projecte es de 572.897,36€.

2n.- Normativa urbanística aplicable:

1. És d'aplicació la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (endavant LUIB), per la qual, conforme a l'article 146.1.d) l'actuació està subjecta a llicència urbanística municipal.
2. Pla Territorial Insular d'Eivissa (PTIE), aprovat definitivament el 21 de març de 2005 i publicat al BOIB núm. 50 de 31 de març de 2005 i la seva modificació aprovada definitivament el 15 de maig de 2.019 i publicat al BOIB núm. 67 de 18 de maig de 2.019.
3. El PTIE preveu un règim transitori per al sector 4.21, pel qual, fins que no resulti definitivament aprovada l'adaptació al PTI del planejament general:
 - a. *Només podrà autoritzar-s'hi l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat en parcel·la mínima de 1.000 m2.*
 - b. *En els terrenys amb pendent major del 20% només podrà edificar-se una planta d'altura.*
 - c. *Els terrenys amb més del 40% de pendent resultaran inedificables, i hauran de quedar com a tals els terrenys del torrent que es grafien indicativament en el plànol 2.*
 - d. *Haurà d'enjardinar-se el 50% de l'espai lliure de parcel·la, amb total reposició amb idèntica espècie de l'arbrat talat.*
4. Segons el Text Refós de les NN.SS. aprovat definitivament el 19 de desembre de 2003 i publicat al BOIB núm. 182 ext. de 31 de desembre de 2003: L'actuació s'ubica a sòl apte per urbanitzar, sector 4.21, del qual es comprova que disposa del següents instruments de planejament, gestió i execució:
 - Pla Parcial aprovat definitivament amb prescripcions el 18 de juny de 1993 per la Comissió Insular d'Urbanisme (BOCAIB núm. 52 de 28.04.94).
 - Projecte de compensació, aprovat definitivament per la Junta de Govern Local el 7 de febrer de 2013 (BOIB núm. 31 de 5.03.13).
 - Projecte d'urbanització aprovat per la Comissió de Govern en data 18 de març de 1.999 (BOCAIB núm. 46 del 13.04.99).

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFAYAS9K252F2
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 210 de 228





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

5. En sessió celebrada en data 13/12/2021, el Ple de l'Ajuntament va acordar ratificar l'acta de recepció de les obres d'urbanització del sector 4.21.
6. Segons Pla Parcial, la parcel·la esta qualificada com Unifamiliar grau 1r, al polígon I, illa 1.1.

3r.- Comprovacions i consideracions tècniques:

1. El projecte presentat amb R.E. núm. 2024-E-RE-10872 modifica la parcel·la del projecte presentat inicialment, adaptant-se a la superfície del projecte de compensació aprovat del sector 4.21, pel qual, la parcel·la A-3 disposaria d'una superfície de 1.350m², idèntica a la superfície de la finca registral justificada mitjançant nota simple del registre de la propietat.
2. S'ha esmenat el número d'ocupants disposat al projecte, indicant un còmput de 8, i es compleix la reculada mínima de 3,5metres a la façana oest de la parcel·la conforme a l'ordenança 3.1.4 de les N.S.
3. Segons comprovacions del projecte resultarien els següents paràmetres urbanístics:
 - Parcel·la (m2): 1.350,00m2. **COMPLEIX**
 - Façana mínima (m): >20m **COMPLEIX**
 - Ocupació (m2 i %): 193,54 i 14,3% **COMPLEIX**
 - Edificabilitat (m2/m2 i m2): 0,22m2/m2 i 300,00m2 **COMPLEIX**
 - Ús: Habitatge
 - Tipologia: Unifamiliar Aïllada **COMPLEIX**
 - Separació mínima a partions: >3,5metres **COMPLEIX**
 - Separació mínima a vials: >3metres **COMPLEIX**
 - N° de plantes: PS+PB +PP. **COMPLEIX**
 - Altura màxima: 6,10 metres **COMPLEIX**

4t.- Conclusió

Atès que, es compleixen les condicions de l'ordenació urbanística, s'informa FAVORABLEMENT el projecte bàsic d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, presentat amb R.E. núm. 2024-E-RE-10872, redactat per l'arquitecte Julio Francisco Martínez Marín, per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat, a la parcel·la amb referència cadastral núm. 7919704CD4181N0001EY, al carrer Canyer Vell, parcel·la A-3, urbanització Montecarlos, Cala Tarida, amb un pressupost d'execució material de 572.897,36€, amb les següents condicions:

1. Al projecte d'execució que desenvolupi el projecte bàsic s'haurà de justificar el compliment de l'ordenança municipal per a l'estalvi d'aigua publicada al BOIB núm. 128 de 8 d'octubre de 2.016.
2. El projecte d'execució haurà de preveure l'enjardinament del 50 % de l'espai lliure de parcel·la, amb total reposició amb idèntica espècie de l'arbrat talat.
3. La parcel·la resulta indivisible en una superfície de 1.000m² conforme a la parcel·la mínima que disposa el planejament vigent aplicable.
4. D'acord a l'ordenança municipal de gestió de residus publicada al BOIB núm. 165 de 3-11-11, prèviament a la retirada de la llicència s'haurà de depositar una fiança de 21.510,85€ (120% del cost de la valoració de gestió de residus) per garantir la correcta gestió de residus generats.)

Document signat electrònicament al marge



Expdte 5822/2022

ASUNTO: SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRA PRESENTADA POR JULIO FRANCISCO MARTÍNEZ MARÍN EN REPRESENTACION DE VILLAS TARIDA, S.L.

Proyecto básico RE: 2024-E-RE-10872 de 12.09.24.

Técnico redactor: Julio Francisco Martínez Marín (Arquitecto).

INFORME DE SECRETARÍA

Conforme al art. 3.3 a) del R. D. 128/2018 de 16 de marzo se emite el presente informe:

De conformidad con el artículo 151 de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (en adelante LUIB), al efecto de analizar el procedimiento a seguir en materia de otorgamiento de licencias, sin entrar en consideraciones sobre el cumplimiento de la normativa urbanística, respecto de lo cual se parte de los datos y consideraciones obrantes al informe técnico de fecha 28 de octubre de 2024.

Constituye objeto de informe la solicitud de licencia municipal de obras para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina, con emplazamiento en la calle Canyer Vell, parcela A-3, Urbanización Montecarlos, Cala Tarida, T. M. de Sant Josep de sa Talaia, R. C. 7919704CD4181N0001EY, acto sujeto a licencia de conformidad con el artículo 146 de la LUIB, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable.

El otorgamiento de la licencia determina la adquisición del derecho a edificar, es decir, la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico, siempre que el proyecto presentado sea conforme con la normativa urbanística.

El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas se regula en general por el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, en nuestro territorio autonómico por la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (art. 151), por la regulación contenida en las normas subsidiarias y ordenanza de otorgamiento de licencias publicada en el BOIB 144 de 24 de septiembre de 2011.

De acuerdo con esta última se acompaña justificante de abono de la tasa por expedición de licencias urbanísticas.

El art. 146 de la LUIB regula los actos sujetos a licencia urbanística (siempre y cuando no lo estén al régimen de comunicación previa).

En el expediente consta incorporado informe técnico de fecha 28/10/2024 favorable a la actuación proyectada con las condiciones que son de ver al mismo.

CONCLUSIONES

La tramitación del expediente ha seguido el procedimiento legalmente establecido.

Se deberá dar cumplimiento a las prescripciones incluidas en el informe técnico incorporado en el expediente de fecha 28/10/2024.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 212 de 228





Ajuntament de
**Sant Josep
de sa Talaia**

La parcela resulta indivisible en una superfície de 1.000 m2 conforme a la parcela mínima que dispone el planeamiento vigente aplicable.

En el proyecto de ejecución que desarrolle el proyecto básico se deberá justificar el cumplimiento de la ordenanza municipal para el ahorro del agua publicada en el BOIB nº. 128 de 8 de octubre de 2016.

El proyecto de ejecución deberá prever el ajardinamiento del 50 % del espacio libre de parcela, con total reposición y idéntica especie del arbolado talado.

Las licencias se otorgan salvado el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceras personas (art. 181 Ley 20/2006 municipal y de régimen local de las Islas Baleares).

La licencia no podrá entenderse concluida mientras no se emita certificado municipal de final de obra y licencia de primera ocupación (CFO/LPO). Por lo que será necesario, previamente, presentar de la documentación que proceda.

El comienzo de la obra requerirá, en todo caso, comunicación al municipio con al menos diez días de antelación (art. 151.5 LUIB).

En materia de residuos habrá de estarse a lo dispuesto en la ordenanza para la gestión de los residuos de construcción y demolición (BOIB núm 74 de 24/05/2012) debiendo presentarse la fianza con carácter previo o simultáneo a retirar la licencia (art. 9).

Constituyendo el objeto de la solicitud base imponible del ICIO, corresponde practicar y aprobar la liquidación de este impuesto de conformidad con la ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, publicada en el BOIB núm 160 de 22 de noviembre de 2014.

De acuerdo con las ordenanzas fiscales municipales reguladoras de la tasa por otorgamiento de licencia urbanísticas (BOIB núm 162 de 27.11.2014) y del ICIO (BOIB núm 160 de 22.11.2014) las liquidaciones giradas de la tasa y el impuesto tienen carácter provisional.

La comprobación de la adecuación del proyecto a la normativa urbanística aplicable corresponde a los Servicios Técnicos Municipales, constando en el expediente informe técnico municipal favorable a la actuación proyectada.

En base a lo anteriormente expuesto se informa **FAVORABLEMENTE** la concesión a D. Julio Francisco Martínez Marín, actuando en representación de Villas Tarida, S.L. de la licencia para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina, con emplazamiento en la calle Canyer Vell, parcela A-3, Urbanización Montecarlos, Cala Tarida, T. M. de Sant Josep de sa Talaia, R. C. 7919704CD4181N0001EY; habiéndose de proceder a conceder con condiciones la licencia solicitada con sujeción a las condiciones generales establecidas en la legislación vigente y especiales que se indiquen en el informe de los Servicios técnicos.

Se advierte expresamente que de conformidad al artículo 152.5 de la LUIB, será preceptivo, siempre con anterioridad al inicio de las obras en el plazo máximo de NUEVE MESES, la presentación del proyecto de ejecución visado según RD 1000/2010 (ajustado al básico autorizado), de acuerdo con el punto 5 del artículo 152 de la LUIB, modificado por el artículo 54.15 del Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización de las administraciones públicas de las Islas Baleares. Igualmente se hace constar que este deber, y la falta de presentación del proyecto de ejecución dentro de este plazo será causa de caducidad de la licencia urbanística.

De conformidad con lo que dispone el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, la competencia para otorgar las licencias corresponde al Alcalde de la Corporación, quien tiene delegada la misma a la Junta de Gobierno Local, mediante Decreto 2023-

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
 Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252FZ
 Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 213 de 228





Ajuntament de
**Sant Josep
de sa Talaia**

2562 de fecha 23 de junio de 2023 (BOIB nº. 139 de fecha 12 de octubre de 2023).

Todo lo que se informa sin perjuicio de mejor criterio fundado en derecho.

Sant Josep de sa Talaia,

La Secretaria Municipal

Fdo.: María Domingo García

/Documento firmado y datado electrónicamente al margen/

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

SOL·LICITANT: Shangai Anaho, S.L.
NÚM. D'EXPEDIENT: 10097/2022
DATA DE LA SOL·LICITUD: 06.09.2022

INFORME TÈCNIC

Vista la instància i documentació presentada amb registre d'entrada núm. 2022-E-RE-8872 de 6 de setembre de 2022, i posteriors en representació de l'entitat Shangai-Anaho, S.L. amb CIF núm. B-28.692.044, en que sol·licita llicència municipal per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, a la parcel·la amb referència cadastral núm. 7038906CD4173N0001TD, al carrer Codolà 11, parcel·la A-2, parròquia de Sant Agustí, el tècnic informa:

1r.- Antecedents:

1. El 6/09/2022 amb R.E. núm. 2022-E-RE-8872 es sol·licita llicència per al mateix projecte que va obtenir la llicència 50/2015.
2. El 8/09/2022 amb R.E. núm. 2022-E-RE-8913 s'adjunta documentació a l'expedient.
3. El 23/10/2023 amb R.E. núm. 2023-E-RE-12189 es presenta pel Sr. Álvaro Eduardo González de la Fuente, en representació de l'entitat Shangai-Anaho, S.L., nou projecte bàsic pel qual es demana llicència municipal.
4. El 25/01/2024 amb R.E. núm. 2022-E-RE-8326 s'incorpora a l'expedient documentació.
5. El 29/01/2024 amb R.S. núm. 2024-S-RE-524 i 2024-S-RE-525 es notifica requeriment de documentació.
6. El 05/02/2024 amb R.E. núm. 2024-E-RE-1303 es presenta pel Sr. Álvaro Eduardo González de la Fuente, en representació de l'entitat Shangai-Anaho, S.L., s'afegeix documentació a l'expedient.
7. El 28/10/2024 amb R.E. núm. 2024-E-RE-13054 es presenta pel Sr. Álvaro Eduardo González de la Fuente, en representació de l'entitat Shangai-Anaho, S.L., s'afegeix documentació a l'expedient, consistent el projecte bàsic i d'execució d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, redactat pels arquitectes Ignacio Vicens y Hualde i Jose Antonio Ramos Abengozar.

2n.- Projecte:

Es objecte d'informe el projecte bàsic i d'execució d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, presentat amb R.E. núm. 2024-E-RE-13054, amb visat del COAIB núm. 13/01740/24 de 28.10.24, redactat pels arquitectes Ignacio Vicens y Hualde i Jose Antonio Ramos Abengozar, al carrer Codola 11, Cala Comte (ses roques males, parcel·la A2).

El pressupost d'execució material (PEM) del projecte es de 2.378.106,55€.

3r.- Normativa urbanística aplicable:

1. És d'aplicació la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (endavant LUIB), per la qual, conforme a l'article 146.1.d) l'actuació està subjecta a llicència urbanística municipal.
2. Pla Territorial Insular d'Eivissa (PTIE), aprovat definitivament el 21 de març de 2005 i publicat al BOIB núm. 50 de 31 de març de 2005 i la seva modificació aprovada definitivament el 15 de maig de 2.019 i publicat al BOIB núm. 67 de 18 de maig de 2.019.





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

3. El PTIE preveu un règim transitori per al sector 4.33, pel qual, fins que no resulti definitivament aprovada l'adaptació al PTI del planejament general:
 - a. *Només podrà autoritzar-se en les parcel·les el 70 % del nombre d'unitats d'habitatge que resultaria factible en aplicació d'ordenances.*
 - b. *Haurà d'enjardinar-se el 50% de l'espai lliure de parcel·la, amb total reposició amb idèntica espècie de l'arbrat talat.*
4. Segons el Text Refós de les NN.SS. aprovat definitivament el 19 de desembre de 2003 i publicat al BOIB núm. 182 ext. de 31 de desembre de 2003: L'actuació s'ubica a sòl apte per urbanitzar, sector 4.33, del qual es comprova que disposa del següents instruments de planejament, gestió i execució:
 - Pla Parcial aprovat definitivament el 19 de desembre de 1.995 per la Comissió Insular d'Urbanisme (BOIB núm. 121 de 26/11/1996).
 - Projecte de compensació, aprovat el 21 de juliol de 2.000 per la Comissió de Govern d'aquest Ajuntament (BOIB núm. 65 de 31/05/2001).
 - Projecte d'urbanització, aprovat definitivament el 26 d'abril de 2.002 per la Comissió de Govern d'aquest Ajuntament (BOIB núm. 72 de 15/06/2002).
5. Segons Pla Parcial, la parcel·la esta qualificada com Residencial col·lectiva UAA3, amb els següents paràmetres urbanístics bàsics:
 Parcel·la mínima (m2): 500,00m2
 Ocupació màxima: 50%
 Edificabilitat màxima: 0,35m2/m2
 Núm. Màxim d'habitatges: 1 Habitatge cada 710 m2 de sòl
 Altura a cornisa: 10 metres i 3 plantes
6. Segons el Projecte de Compensació aprovat, la parcel·la A-2, disposa els següents paràmetres:
 Parcel·la (m2): 3,222,60m2
 Ocupació màxima: 50%
 Edificabilitat màxima: 1.159,63m2c
 Núm. Màxim d'habitatges: 4,66
 Núm. Màxim de plantes: III

4t.- Comprovacions i consideracions tècniques:

1. Es comprova que, les dimensions de la parcel·la A-2 representada al projecte bàsic, no s'ajusten a la parcel·la representada al projecte de compensació.
2. Al projecte no es computa com superfície construïda tota la planta soterrani, quan part d'aquesta no es destina a aparcament, ni a serveis d'infraestructura de l'edifici, como son els espais destinats a distribuïdor, magatzems de diferents tipus, i es projecten cambres tècniques sobre les que no queda justificada que estiguin vinculades a donar servei a infraestructures de l'edifici. Pel qual, conforme a la instrucció 4, punt 1 del PTIE, aquests espais haurien de computar-se com superfície construïda.
3. Es comprova que, la part superior del forjat de planta soterrani (a la cota 41,14), sobresurt en la part més desfavorable més d'1metre respecte al terreny natural original (cota aprox. 39,80), pel qual, no es compliria amb la lletra b del punt 17 de la instrucció tècnica 3 de conceptes sobre les edificacions del PTIE, el qual, implica el còmput com superfície construïda de la superfície total de la planta soterrani.
4. La parcel·la A-2, no llanda amb espai públic segons l'ordenació del Pla Parcial aprovat. No obstant, s'entén que, al projecte de compensació es defineix una superfície de 377m2 inclosa a la xarxa viària de cessió per dotacions locals, amb la qual llanda, i figura una servitud de pas d'infraestructures de 258m2 entre les parcel·les 2 i 5.





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

5. Consultat l'expedient gestiona núm. 347/2018, la Junta de Compensació del sector 4.33 va demanar la recepció de la urbanització, la qual no s'ha formalitzat per deficiències, no tenint constància d'haver-se esmenat les deficiències a data d'avui.
6. Conforme a l'anterior, la parcel·la no disposaria de la condició de solar d'acord a l'article 25.1.d de la LUIB, per no haver-se executat l'obra d'urbanització del sector 4.33 conforme al projecte d'urbanització aprovat.
7. En el cas que ens trobem, sense disposar la condició de solar, conforme a l'article 25.2 de la LUIB, **excepcional i motivadament**, podrien autoritzar-se llicències d'edificació simultànies amb les obres d'urbanització, no obstant, en sensu contrari, a l'àmbit del sector 4.33, es considera, que la urbanització simultània no hauria d'autoritzar-se pels següents motius:
 - El termini transcorregut per executar les obres del Projecte d'Urbanització del sector 4.33, el qual estableix un termini de duració per a la construcció de les obres d'urbanització d'una etapa de 5anys a comptar des de l'aprovació del projecte d'urbanització, aprovat definitivament el 26 d'abril de 2.002 per la Comissió de Govern d'aquest Ajuntament (BOIB núm. 72 de 15/06/2002).
 - La manca de recepció de l'obra d'urbanització i el termini transcorregut des de la notificació dels informes de deficiències de la urbanització 4.33 a la Junta de Compensació que obren a l'expedient de recepció de la urbanització, sense l'acreditació de la seva resolució.

5é.- Conclusió

Sense perjudici de la resta d'aspectes que s'assenyalen a l'apartat 3r del present informe, la parcel·la no compleix la condició de solar i no es considera que es compleixin les condicions per autoritzar de manera excepcional i motivada la llicència d'edificació i urbanització conforme a l'article 25.2 de la LUIB, pel qual, s'emet informe DESFAVORABLE a la sol·licitud de llicència d'obres.

Document signat electrònicament al marge

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025





Ajuntament de
**Sant Josep
de sa Talaia**

Expedient núm.: 10097/2022

Informe Jurídic

Procediment: Sol·licitud de llicència d'obra major en sòl urbà.

Tipus d'Informe: Esborrany ☐ Provisional ☐ Definitiu ☒

INFORME JURÍDIC

A la vista de la sol·licitud presentada per:

Interessat	SHANGAI ANAHO SL	B28692044
Representant	NOEMI RODRIGUEZ GOMEZ	07506213W

Examinada la documentació que li acompanya en relació amb la concessió de llicència urbanística per a l'execució del següent acte:

Tipus d'Actuació	Obres
Objecte	Llicència d'obres per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat i piscina

Que es durà a terme en el següent emplaçament:

Referència Cadastral	7038906CD4173N0001TD
Localització	Carrer Codolà 11, parcel·la A2

D'acord amb el següent projecte tècnic:

Autor	Ignacio Vicens y Hualde i Jose Antonio Ramos Abengozar
Col·legi oficial	COAM
Registre d'entrada	2024-E-RE-6725
Data	28/05/2024

En compliment de la Provisió d'Alcaldia i del que es disposa en l'article 151.3 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, el Secretari de la Corporació emet el següent,

INFORME

PRIMER. La sol·licitud presentada per l'interessat reuneix els requisits exigits legalment i està acompanyada de la documentació preceptiva, amb tràmit d'esmena de deficiències.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
 Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
 Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 218 de 228





SEGON. Des del punt de vista jurídic, la tramitació de l'expedient s'ha realitzat de conformitat amb el que es disposa en la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, havent-se evacuat pels diferents Organismes amb competències en la matèria els informes sectorials preceptius:

— Autoritzacions sectorials prèvies i vinculants: no procedeix.

— Informe tècnic **desfavorable** a l'atorgament de la llicència de data 11/11/2024 per NO resultar conforme amb l'ordenació urbanística i normativa tècnica que li és d'aplicació, i amb base en els següents criteris:

2n.- Projecte:

Es objecte d'informe el projecte bàsic i d'execució d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, presentat amb R.E. núm. 2024-E-RE-13054, amb visat del COAIB núm. 13/01740/24 de 28.10.24, redactat pels arquitectes Ignacio Vicens y Hualde i Jose Antonio Ramos Abengozar, al carrer Codola 11, Cala Comte (ses roques males, parcel·la A2). El pressupost d'execució material (PEM) del projecte es de 2.378.106,55€.

(...)

4t.- Comprovacions i consideracions tècniques:

1. *Es comprova que, les dimensions de la parcel·la A-2 representada al projecte bàsic, no s'ajusten a la parcel·la representada al projecte de compensació.*
2. *Al projecte no es computa com superfície construïda tota la planta soterrani, quan part d'aquesta no es destina a aparcament, ni a serveis d'infraestructura de l'edifici, como son els espais destinats a distribuïdor, magatzems de diferents tipus, i es projecten cambres tècniques sobre les que no queda justificada que estiguin vinculades a donar servei a infraestructures de l'edifici. Pel qual, conforme a la instrucció 4, punt 1 del PTIE, aquests espais haurien de computar-se com superfície construïda.*
3. *Es comprova que, la part superior del forjat de planta soterrani (a la cota 41,14), sobresurt en la part més desfavorable més d'1metre respecte al terreny natural original (cota aprox. 39,80), pel qual, no es compliria amb la lletra b del punt 17 de la instrucció tècnica 3 de conceptes sobre les edificacions del PTIE, el qual, implica el còmput com superfície construïda de la superfície total de la planta soterrani.*
4. *La parcel·la A-2, no llima amb espai públic segons l'ordenació del Pla Parcial aprovat. No obstant, s'entén que, al projecte de compensació es defineix una superfície de 377m2 inclosa a la xarxa viària de cessió per dotacions locals, amb la qual llima, i figura una servitud de pas d'infraestructures de 258m2 entre les parcel·les 2 i 5.*
5. *Consultat l'expedient gestiona núm. 347/2018, la Junta de Compensació del sector 4.33 va demanar la recepció de la urbanització, la qual no s'ha formalitzat per deficiències, no tenint constància d'haver-se esmenat les deficiències a data d'avui.*
6. *Conforme a l'anterior, la parcel·la no disposaria de la condició de solar d'acord a l'article 25.1.d de la LUIB, per no haver-se executat l'obra d'urbanització del sector 4.33 conforme al projecte d'urbanització aprovat.*
7. *En el cas que ens trobem, sense disposar la condició de solar, conforme a l'article 25.2 de la LUIB, **excepcional i motivadament**, podrien autoritzar-se llicències d'edificació simultànies amb les obres d'urbanització, no obstant, en sensu contrari, a l'àmbit del sector 4.33, es considera, que la urbanització simultània no hauria d'autoritzar-se pels següents motius:*
 - *El termini transcorregut per executar les obres del Projecte d'Urbanització del sector 4.33, el qual estableix un termini de duració per a la construcció de les obres d'urbanització d'una etapa de 5anys a comptar des de l'aprovació del projecte d'urbanització, aprovat definitivament el 26 d'abril de 2.002 per la Comissió de Govern d'aquest Ajuntament (BOIB núm. 72 de 15/06/2002).*





- La manca de recepció de l'obra d'urbanització i el termini transcorregut des de la notificació dels informes de deficiències de la urbanització 4.33 a la Junta de Compensació que obren a l'expedient de recepció de la urbanització, sense l'acreditació de la seva resolució.

5é.- Conclusió

Sense perjudici de la resta d'aspectes que s'assenyalen a l'apartat 3r del present informe, **la parcel·la no compleix la condició de solar** i no es considera que es compleixin les condicions per autoritzar de manera excepcional i motivada la llicència d'edificació i urbanització conforme a l'article 25.2 de la LUIB, pel qual, s'emet informe **DESFAVORABLE** a la sol·licitud de llicència d'obres.

TERCER. De conformitat amb el que es disposa en l'article 21.1.q) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, la competència per atorgar les llicències correspon a l'Alcalde de la Corporació, que te delegada la mateixa a la Junta de Govern Local, mitjançant Decret 2023-2562 de data 23 de juny de 2023 (BOIB Núm. 139 de data 12 d'octubre de 2023).

INFORME – PROPOSTA DE RESOLUCIÓ

Amb base en l'anteriorment exposat, atès que la parcel·la s'ubica a la parcel·la A-2 del sector 4.33, urbanització no recepcionada atès que es troba en tràmit d'esmena de deficiències a l'expedient de gestiona 347/2018 i, per tant, no disposa de la condició de solar d'acrod amb l'article 25.1.d de la LUIB, per no haver-se executat l'obra d'urbanització conforme el projecte d'urbanització aprovat, per aquest motiu s'informa **DESFAVORABLEMENT** la concessió de la llicència per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina al carrer Codolà 11, havent-se de procedir a **denegar** la llicència sol·licitada amb subjecció a les condicions generals establertes en la legislació vigent i especials que s'indiquen en l'informe dels serveis tècnics.

Tot allò que s'informa sense perjudici de millor criteri fundat en dret. de Govern Local ha de resoldre el què estimi convenient.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 220 de 228





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanismo

NÚM. DE EXPEDIENTE: 13500/2022

INFORME TÉCNICO

En relación con la solicitud de licencia urbanística para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con anexo, piscina y apertura de nuevo tramo de camino, en la finca Registral nº 4621, polígono 11, parcela 104, T.M. de Sant Josep de Sa Talaia, con referencia catastral 07048A011001040000DX, según instancia y documentación presentadas por D^a. Renata Fiorenza Otero, en representación de la entidad Proyectos Ibiza Designs, S.L.U., incorporadas al expediente núm. 13500/2022.

I.- Antecedentes:

1. Con fecha de 01/12/2022 y registro de entrada 2022-E-RE-12059, se presenta ante este Ayuntamiento solicitud de licencia para la construcción de una vivienda unifamiliar con anexo y piscina en suelo rústico, y demás documentación complementaria con NRE-2022-E-RE-12485 y 2023-E-RE-5463.
2. Con fecha 05/07/2023 y registro de salida 2023-S-RE-5181, se emite notificación de informe de requerimiento de documentación.
3. De acuerdo con lo que se dispone en el artículo 36.2 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de Suelo Rústico de las Islas Baleares, en fecha de 05/07/2023 y registro de salida 2023-S-RE-5182, se envía a la CIOTUPHA instancia, documentación y proyecto presentado por Renata Fiorenza Otero en representación de la entidad Proyectos Ibiza Designs, S.L.U., para su informe previo.
4. De conformidad con la disposición transitoria segunda, zonas de alto interés agrario, que establece la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares, se tramita el expediente al Departamento de Agricultura el mismo día con registro de salida 2023-S-RE-5183. Y se recibe informe favorable a la memoria técnica agraria el día 30/11/2023 con registro de entrada 2023-E-RC-12680.
5. En fecha de 16/05/2024 con registro de entrada 2024-E-RE-6189, se presenta por parte de Renata Fiorenza Otero en representación de la entidad Proyectos Ibiza Designs, S.L.U., notificación del acuerdo adoptado por la CIOTUPHA, informe favorable con condiciones.
6. Con fecha 30/05/2024 y registro de salida 2024-S-RE-4341, se emite notificación de informe de requerimiento de documentación.
7. En fecha de 07/06/2024 con registro de entrada 2024-E-RE-7219, se presenta documentación adicional al proyecto para subsanar el requerimiento anterior.

II.- Normativa Urbanística de aplicación:

- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares (LUIB). Artículo 146, de actos sujetos a licencia urbanística municipal; 151, de procedimiento de otorgamiento de licencias y 152, proyecto técnico y licencia urbanística.
- Según las Normas Subsidiarias (NS) de Sant Josep, aprobadas definitivamente el 22 de abril de 1986 (BOIB núm. 182 ext., de 31.12.03), se ubica en suelo no urbanizable excedente-agrícola y especialmente protegido forestal.
- Según el Plan Territorial Insular de Eivissa (PTIE), aprobado definitivamente el 21 de marzo de 2005 y publicado en el BOIB núm. 50 de 31/03/05 con la modificación puntual núm. 1 (BOIB núm. 67 de 18/05/19), la parcela, parcialmente en zona 2, se ubica en suelo rústico común de régimen general (SRC-SRG), y en suelo rústico común forestal (SRC-F), la vivienda se sitúa en SRC-SRG, en unidad paisajística A. La finca también se encuentra afectada en su totalidad por el APR de vulnerabilidad de acuíferos y de Incendios; y una parte por la zona de policía de aguas.

III.- Consideraciones técnicas:

1. La **documentación** que se tiene en cuenta en el presente informe es el Proyecto básico de vivienda unifamiliar aislada con anexo y piscina sin visar, redactado por la arquitecta D^a. Renata Fiorenza Otero, colegiada núm. 56616.0, entregado con registro 2022-E-RE-





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanismo

12059, y documentación adicional requerida que sustituye parte de la anterior, entregada con registro 2024-E-RE-7219.

2. De la **superficie de parcela** donde se ubica el proyecto: en la documentación aportada se señala que el emplazamiento de la actuación se sitúa en el polígono 11, parcela 104, con referencia catastral 07048A011001040000DX. La superficie que se ha tenido en cuenta a todos los efectos de proyecto ha sido 41.433 m², según registro de la propiedad y proyecto.

3. **Objeto de proyecto.** Según documentación aportada, en la parcela de referencia se pretende la ejecución de lo siguiente:

- De una vivienda unifamiliar aislada (uso residencial) desarrollada en planta sótano (PSOT de **200,80 m²** de aparcamiento e infraestructuras + **141,83 m²** de usos computables), en planta baja (PB de **249,38 m²**).
- Una piscina de **55 m³** de volumen y **35 m²** de espejo de agua.
- Un aljibe de pluviales soterrado con una capacidad de **25 m³**, y una cisterna para consumo humano de **20 m³**.
- Varias terrazas, pérgolas, pavimentos, y otras modificaciones del entorno exterior, que conjuntamente con la vivienda tienen aprox. una ocupación total de **703 m²**.
- La apertura de un nuevo tramo de camino de acceso a la vivienda. El camino transcurre desde el límite Oeste de la parcela hasta la ubicación de la vivienda.

La nueva vivienda se implanta en la zona central de la parcela, en un área de pendiente moderada, donde la vegetación es menor.

4. **Parámetros** urbanísticos y de proyecto:

- Parcela mín.: 15.000 m² (SRC-SRG) < 17.725 m² según proyecto (s.p.).
25.000 m² (SRC-F) > 23.708 m² s.p.
- Edific. máx.: SRC-SRG: 0,014m²/m² (248,15 m²)
SRC-F: 0,0084m²/m² (199,15 m²)
Total: 447,30 m² > 440,64 m² (298,91m² + 141,83m²)s.p.
- Ocupación máx. PTIE: SRC-SRG: 2% (354,50 m²)
SRC-F: 1,2% (284,50 m²)
Total: 639 m² > 634,32 m² s.p.
- Volumen máx. total.: 900 m³ > 896 m³ - s.p.
- Altura máx. y altura total: 3 m / 4 m > 3 m / 4 m - s.p.
- Núm. máx. de plantas: 1 plantas sobre rasante = PSOT+PB - s.p.
- Retranqueos mín. a límite: 15 m < 15 m (dist. más restrictiva s.p.)
- Distancia máx. entre cota terreno natural y pavimento PB < 0,90m - s.p.
- Intensidad de uso; 1hab/parcela - s.p.

Otros:

- Máx. prol. y anchura caminos (SRC-SRG): 100 m/ 3 m > 53 m/ 3 m - s.p.
- Capacidad mínima aljibe: 15 m³ < 25 m³ - s.p.
- Piscina: 60 m³ / 35 m² > 55 m³ / 35 m² - s.p.
- Ocupación máx. LSR = 5% > 1,70% (703 m² - s.p. incluidas terrazas y pavimentaciones)

(*)Dado que existen varios parámetros urbanísticos que permanecen al límite de lo permitido (como, por ejemplo, la edificabilidad, ocupación), se advierte que cualquier modificación de aumento de las medidas, dimensiones, superficies del proyecto en general y/o de los usos de la planta sótano, actualmente se encontraría prohibida y NO sería susceptible de ser autorizada.

5. **Normativa territorial del PTI.** En relación a las normas de integración paisajística y medioambiental, hay que señalar que:

- Sobre Condiciones generales de integración de las edificaciones en suelo rústico, se justifica el cumplimiento de la norma 18, se adapta la edificación al terreno existente, y se minimiza el impacto sobre el paisaje. Se aporta **el anexo de medidas de integración paisajística** y ambiental que deben llevarse a cabo en la totalidad de la finca, en función de sus características, según los requisitos de la norma 18.6 del PTI, desarrollada por el punto 1.1f de la Instrucción 5 del PTI, e incorpora compromiso expreso firmado por el promotor donde se comprometa a llevar a cabo estas medidas.





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanismo

- Condiciones tipológicas. Sobre la composición de fachadas, se aporta documentación complementaria de su cumplimiento, con preponderancia de los muros ciegos sobre los huecos (proporción aprox. 20,81%-79,19%). Se justifica el resto del cumplimiento de la norma 19 que le es de aplicación, si bien se prescribe expresamente que la carpintería exterior será de madera o metálica de tipología idéntica a la tradicional y acabadas en los colores típicos de la zona en que se ubiquen. Las protecciones y barandillas de terrazas serán de fábrica maciza, madera o metálicas de diseño sencillo y similar a los tradicionales.
 - Cerramientos de parcelas. Se prevé el vallado de la finca con valla cinégetica con una altura de un metro que permita el paso de la fauna, según la Norma 20 del PTIE.
 - Se propone un nuevo tramo con una anchura de 3m y una longitud de aprox. 53 m (sin contar la rampa), con una pendiente inferior al 10% y que no presenta características de viario urbano (asfaltado, bordillos, aceras... etc.), que se adapta a los preceptos de la norma 21.
 - Se justifica el cumplimiento de la norma 22 de condiciones específicas de la unidad paisajística A
6. **Informes y autorizaciones sectoriales.** El expediente cuenta los siguientes:
- Resolución favorable, con CONDICIONES, de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico-artístico (CIOTUPHA), adoptada en la sesión 2/2024, celebrada el 14 de marzo de 2024, respecto a las construcciones ubicadas en suelo rústico (art.36.2 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares).
- Habrà que cumplir con lo establecido en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares y adoptar las máximas precauciones en relación a las sustancias contaminantes durante la ejecución de la obra y se deberá aportar copia de la declaración responsable para la instalación de la nueva fosa.
7. Cumplimiento de las **ordenanzas municipales**:
- Ordenanza municipal para el ahorro de agua (BOIB núm.128, de 08.10.16). En la documentación aportada se ha indicado que el proyecto la cumple mediante la construcción de una cisterna/aljibe de recogida de aguas pluviales de las cubiertas para su reutilización y otros mecanismos de ahorro.
 - Ordenanza reguladora del procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas (BOIB núm. 144, de 24.09.11). De acuerdo con la solicitud presentada, en lo referente a la parte técnica, se cumple con y contiene la documentación exigible para este tipo de intervenciones. Antes de retirar la licencia será necesario aportar todos los documentos de asunción de todos los técnicos que formen parte de la dirección facultativa de la obra y de la coordinación de seguridad y salud.
 - Ordenanza Municipal para la Gestión de Residuos de Construcción Demolición (BOIB núm. 74, de 24.05.12). Se da cumplimiento y se aporta valoración del coste previsto de la gestión de RCD. Previamente a la retirada de la licencia se deberá depositar una fianza del 120% del total del presupuesto de gestión de residuos, con el fin de garantizar su correcta gestión.
8. **Habitabilidad.** Se aporta justificación de las condiciones de habitabilidad según Decreto 145/1997, y su modificación según Decreto 20/2007. El número de plazas se establece en ocho (8).
9. **Presupuestos:**
- Según el estudio de RCD adjunto, la gestión de residuos para las obras de referencia se valora en 874,62 €;
 - Según proyecto, el presupuesto de ejecución material se estima en 790.500,00€.
 - El presupuesto de las de medidas de integración paisajística y ambiental, se valora en 3.500 € /anuales.
10. Dado que se trata de un proyecto básico, será necesario presentar el proyecto de ejecución visado según RD1000/2010 (ajustado al básico autorizado), en un plazo máximo de 9 meses, de acuerdo con el punto 5 del artículo 152 de la LUIB, modificado

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
 Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252FZ
 Verificació: https://santiosej.sedelectronica.es/
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 223 de 228





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanismo

por el artículo 54.15 del Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo. La falta de presentación en este plazo es causa de caducidad de la licencia.

IV.- Conclusiones:

A tenor de las consideraciones técnicas expuestas, se emite informe FAVORABLE del Proyecto básico de vivienda unifamiliar aislada con anexo y piscina sin visar, y documentación adicional, redactado por la arquitecta D^a. Renata Fiorenza Otero, colegiada núm. 566.160, en el T.M. de Sant Josep de Sa Talaia, con referencia catastral 07048A011001040000DX, a la entidad Proyectos Ibiza Designs, S.L.U. con los siguientes CONDICIONANTES Y PRESCRIPCIONES:

- a) Se deben cumplir todas las condiciones y/o advertencias señaladas en los informes sectoriales de los demás organismos incorporados al expediente son de estricta aplicación.
- b) La entramados tipo pérgola deberán cumplir la proporción que se establece en la instrucción 4 del PTIE, sobre cómputos.
- c) Cerramientos de parcelas. Actualmente existen en la finca cerramientos contrarios a la normativa. Estos deberán eliminarse o sustituirse por cerramientos que cumplan los preceptos de la norma 20 del PTIE.
- d) La carpintería exterior será de madera o metálica de tipología idéntica a la tradicional y acabadas en los colores típicos de la zona en que se ubiquen. Las protecciones y barandillas de terrazas serán de fábrica maciza, madera o metálicas de diseño sencillo y similar a los tradicionales.
- e) Dado que existen parámetros urbanísticos que se encuentran en el límite de lo permitido (edificabilidad, etc.), cualquier modificación de aumento de las medidas, dimensiones, superficies y/o usos de la edificación y de la piscina en general (o, especialmente, de los usos y dimensiones de la planta sótano) actualmente se encontraría prohibida y NO sería susceptible de ser autorizada.
- f) Habrá que acreditar la inscripción de la finca registral como indivisible en el Registro de la Propiedad y vincularla a la nueva vivienda proyectada (art. 15 Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico).
- g) Presupuestos: gestión de residuos, 874,62 €; presupuesto de ejecución material (PEM) 795.500,00€.
- h) Dado que se trata de un proyecto básico, será necesario presentar el proyecto de ejecución visado según RD1000/2010 (ajustado al básico autorizado), en un plazo máximo de 9 meses, de acuerdo con el punto 5 del artículo 152 de la LUIB, modificado por el artículo 54.15 del Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo. La falta de presentación del proyecto de ejecución en este plazo es causa de caducidad de la licencia urbanística.
- i) De conformidad a lo previsto en el artículo 151.5 de la LUIB, el inicio de las obras deberá comunicarse al Ayuntamiento con una antelación mínima de 10 días. Previo al inicio se deberán aportar los documentos de asunción de todos los técnicos que formen parte de la dirección facultativa de la obra (DO+DEO+CSS).
- j) Habrá que cumplir con lo establecido en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares y adoptar las máximas precauciones en relación a las sustancias contaminantes durante la ejecución de la obra y se deberá aportar copia de la declaración responsable para la instalación de la nueva fosa.

El presente informe se redacta según el leal saber y entender del técnico que suscribe, sin perjuicio de mejor criterio a que se somete.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE AL MARGEN



Expdte 13.500/2022

ASUNTO: SOLICITUD DE LICENCIA PRESENTADA POR RENATA FIORENZA OTERO EN REPRESENTACIÓN DE PROYECTOS IBIZA DESIGNS, S.L.

Proyecto básico: RE 2022-E-RE-12059 de 01.12.2022 y 2024-E-RE-7219 de 07.06.2024 del Ayto. de Sant Josep.

Técnica redactora: Renata Fiorenza Otero (arquitecta).

Memoria técnica agraria: RE 2022-E-RE-12059 de 01.12.2022

Técnico redactor: Carlos Hernandez Jimenez (ingeniero agrónomo).

INFORME DE SECRETARÍA

Conforme al art. 3.3 a) del R. D. 128/2018 de 16 de marzo se emite el presente informe:

De conformidad con el artículo 151 de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (en adelante LUIB), al efecto de analizar el procedimiento a seguir en materia de otorgamiento de licencias, sin entrar en consideraciones sobre el cumplimiento de la normativa urbanística, respecto de lo cual se parte de los datos y consideraciones obrantes al informe técnico de fecha 04 de noviembre de 2024.

Constituye objeto de informe la solicitud de licencia municipal de obras para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina y apertura de un nuevo tramo de camino de acceso a la vivienda, con emplazamiento en la finca registral 4.621, parcela 104 del polígono 11, T. M. de Sant Josep de sa Talaia, acto sujeto a licencia de conformidad con el artículo 146 de la LUIB, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable.

Concretamente se pretende la ejecución de lo siguiente:

- Una vivienda unifamiliar aislada (uso residencial) desarrollada en planta sótano (PSOT de 200,80 m² de aparcamiento e infraestructuras + 141,83 m² de usos computables), en planta baja (PB de 249,38 m²).
- Una piscina de 55 m³ de volumen y 35 m² de espejo de agua.
- Un aljibe de pluviales soterrado con una capacidad de 25 m³, y una cisterna para consumo humano de 20 m³.
- Varias terrazas, pérgolas, pavimentos, y otras modificaciones del entorno exterior, que conjuntamente con la vivienda tienen aprox. una ocupación total de 703 m².
- La apertura de un nuevo tramo de camino de acceso a la vivienda. El camino transcurre desde el límite Oeste de la parcela hasta la ubicación de la vivienda.

El otorgamiento de la licencia determina la adquisición del derecho a edificar, es decir, la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico, siempre que el proyecto presentado sea conforme con la normativa urbanística.

El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas se regula en general por el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, en nuestro territorio autonómico por la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (art. 151), por la regulación contenida

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 225 de 228





Ajuntament de
**Sant Josep
de sa Talaia**

en las normas subsidiarias y ordenanza de otorgamiento de licencias publicada en el BOIB 144 de 24 de septiembre de 2011.

De acuerdo con esta última se acompaña justificante de abono de la tasa por expedición de licencias urbanísticas.

El art. 146 de la LUIB regula los actos sujetos a licencia urbanística (siempre y cuando no lo estén al régimen de comunicación previa).

En el expediente consta incorporado informe técnico de fecha 04.11.2024 favorable a la actuación proyectada con las condiciones que son de ver al mismo.

Consta en el expediente acuerdo favorable con condiciones de la CIOTUPHA, adoptado en sesión 2/2024 de 14.03.2024 así como informe favorable, también con condiciones, de los SSTT municipales. En especial, de conformidad con el artículo 15 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Illes Balears el promotor deberá acreditar la inscripción de la finca registral como indivisible en el Registro de la Propiedad y vinculada a la vivienda proyectada.

Consta en el expediente Resolución favorable 2023000875 de 06.11.2023 del Departamento de Agricultura del Consell Insular de Eivissa en relación con el cumplimiento del punto 3 de la D. T. 2ª de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares.

CONCLUSIONES

La tramitación del expediente ha seguido el procedimiento legalmente establecido.

Se ha incorporado informe favorable de la CIOTUPHA e informe de los Servicios Técnicos municipales de fecha 04.11.2024, también favorable, con condiciones.

Se deben cumplir todas las condiciones y/o advertencias señaladas en los informes sectoriales de los demás organismos incorporados al expediente las cuales son de estricta aplicación.

Se deberá que acreditar la inscripción de la finca registral nº. 4.621 como indivisible en el Registro de la Propiedad y vincularla a la nueva vivienda proyectada (art. 15 Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico).

Los entramados tipo pérgola deberán cumplir la proporción que se establece en la instrucción 4 del PTIE, sobre cómputos.

Cerramientos de parcelas. Actualmente existen en la finca cerramientos contrarios a la normativa. Estos deberán eliminarse o sustituirse por cerramientos que cumplan los preceptos de la norma 20 del PTIE.

La carpintería exterior será de madera o metálica de tipología idéntica a la tradicional y acabadas en los colores típicos de la zona en que se ubiquen. Las protecciones y barandillas de terrazas serán de fábrica maciza, madera o metálicas de diseño sencillo y similar a los tradicionales.

Dado que existen parámetros urbanísticos que se encuentran en el límite de lo permitido (edificabilidad, etc.), cualquier modificación de aumento de las medidas, dimensiones, superficies y/o usos de la edificación y de la piscina en general (o, especialmente, de los usos y dimensiones de la planta sótano) actualmente se encontraría prohibida y NO sería susceptible de ser autorizada.

Se deberá cumplir con lo que establece el Plan Hidrológico de las Illes Balears y adoptar las máximas precauciones en relación con las sustancias contaminantes durante la ejecución de la obra y se deberá aportar copia de la declaración responsable para la instalación de la nueva fosa séptica.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
 Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
 Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 226 de 228





Las licencias se otorgan salvado el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceras personas (art. 181 Ley 20/2006 municipal y de régimen local de las Islas Baleares).

La licencia no podrá entenderse concluida mientras no se emita certificado municipal de final de obra y licencia de primera ocupación (CFO/LPO). Por lo que será necesario, previamente, presentar de la documentación que proceda. Previa a la emisión del CFO y LPO deberá verificarse el cumplimiento de todas las medidas de integración paisajística y ambiental.

El comienzo de la obra requerirá, en todo caso, comunicación al municipio con al menos diez días de antelación (art. 151.5 LUIB). Previamente al inicio se deberán aportar los documentos de asunción de todos los técnicos que formen parte de la dirección facultativa de la obra (DO+DEO+CSS).

En materia de residuos habrá de estarse a lo dispuesto en la ordenanza para la gestión de los residuos de construcción y demolición (boib núm 74 de 24/05/2012) debiendo presentarse la fianza con carácter previo o simultáneo a retirar la licencia (art. 9).

Constituyendo el objeto de la solicitud base imponible del ICIO, corresponde practicar y aprobar la liquidación de este impuesto de conformidad con la ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, publicada en el boib núm 160 de 22 de noviembre de 2014.

De acuerdo con las ordenanzas fiscales municipales reguladoras de la tasa por otorgamiento de licencia urbanísticas (boib núm 162 de 27.11.2014) y del ICIO (boib núm 160 de 22.11.2014) las liquidaciones giradas de la tasa y el impuesto tienen carácter provisional.

La comprobación de la adecuación del proyecto a la normativa urbanística aplicable corresponde a los Servicios Técnicos Municipales, constando en el expediente informe técnico municipal favorable a la actuación proyectada.

En base a lo anteriormente expuesto se informa **FAVORABLEMENTE** la concesión a Dña Renata Fiorenza Otero, actuando en representación de la entidad Proyectos Ibiza Designs, S.L.U. de licencia municipal de obras para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina y apertura de un nuevo tramo de camino de acceso a la vivienda, con emplazamiento en la finca registral 4.621, parcela 104 del polígono 11, T. M. de Sant Josep de sa Talaia; habiéndose de proceder a conceder con condiciones la licencia solicitada con sujeción a las condiciones generales establecidas en la legislación vigente y especiales que se indiquen en el informe de los Servicios técnicos.

Se advierte expresamente que de conformidad al artículo 152.5 de la LUIB, será preceptivo, siempre con anterioridad al inicio de las obras en el plazo máximo de NUEVE MESES, la presentación del proyecto de ejecución visado según RD 1000/2010 (ajustado al básico autorizado), de acuerdo con el punto 5 del artículo 152 de la LUIB, modificado por el artículo 54.15 del Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización de las administraciones públicas de las Islas Baleares. Igualmente se hace constar que este deber, y la falta de presentación del proyecto de ejecución dentro de este plazo será causa de caducidad de la licencia urbanística.

De conformidad con lo que dispone el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, la competencia para otorgar las licencias corresponde al Alcalde de la Corporación, quien tiene delegada la misma a la Junta de Gobierno Local, mediante Decreto 2023-2562 de fecha 23 de junio de 2023 (BOIB nº. 139 de fecha 12 de octubre de 2023).

Todo lo que se informa sin perjuicio de mejor criterio fundado en derecho.

Sant Josep de sa Talaia,

La Secretaria Municipal

Fdo.: María Domingo García

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

Codi Validació: 65FEY3ZWKEPOKFFYAS9K252F2
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 227 de 228





Ajuntament de
Sant Josep
de sa Talaia

/Documento firmado y datado electrónicamente al margen/

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0001 Data: 12/02/2025

