



ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
CJGL/2025/2	JUNTA DE GOVERN LOCAL

DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

20 / de febrer / 2025

Durada:

Des de les 13:00 fins a les 13:20

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 pel 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 07 de febrer de 2025.



VICENTE ROIG TUR (1 de 2)
Data: 21/02/2025
Data Signatura: 21/02/2025
HASH: dafff3389bb21017670b88e5e69b939d



MARÍA DOMINGO GARCÍA (2 de 2)
Data: 21/02/2025
Data Signatura: 21/02/2025
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 07 de febrer de 2025. Una vegada sotmesa a votació, s'aprova per unanimitat dels assistents, sense cap rectificació.

2 - Expedient 1994/2025. Aprovació de les bases per a la concessió de parades de venda temporals al mercat de producte ecològic i d'artesanía tradicional de Sant Josep de sa Talaia, situat en el nucli urbà del poble de Sant Josep, per a l'any 2025.

Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

La Regidora de Promoció Empresarial manifesta la voluntat de "*DONAR CONTINUÏTAT AL MERCAT DE SANT JOSEP*" i després de l'èxit de les vuit edicions anteriors del Mercat de producte ecològic i d'artesanía, el qual va tenir amb la seva darrer edició, una durada del 6 d'abril al 26 d'octubre de 2024 i que va ser creat com a estratègia encaminada a dinamitzar el comerç del nucli urbà de Sant Josep de sa Talaia, i contribuir al desenvolupament econòmic, social i cultural d'aquest, a aquesta IX edició, la periodicitat del funcionament del mercat també serà setmanal, tots els dissabtes, amb un horari des de 09.30 h fins als 13.30 h, i començant el 05 d'abril fins al 04 d'octubre de 2025, ambdós inclosos.

L'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia es reserva el dret de modificar l'horari de funcionament del mercat.

Vista la proposta de resolució PR/2025/733 de 19 / de febrer / 2025.

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

- APROVAR les bases per a la concessió de parades de venda temporals en el mercat de producte ecològic i d'artesanía tradicional de Sant Josep de sa Talaia, situat en el nucli urbà del poble de Sant Josep, per a l'any 2025, que a continuació es transcriuen:

"BASES PER A LA CONCESSIÓ DE PARADES DE VENDA TEMPORALS EN EL MERCAT DE PRODUCTE ECOLÒGIC I D'ARTESANIA TRADICIONAL DE SANT JOSEP DE SA TALAIA, SITUAT EN EL NUCLI URBÀ DEL POBLE DE SANT JOSEP, PER A L' ANY 2025.

Article 1. OBJECTE.

L'objecte d'aquestes bases és regular el procediment per a la concessió de parades de venda temporal del mercat de producte ecològic i d'artesanía tradicional de Sant Josep de sa Talaia, situat en el nucli urbà del poble de Sant Josep, i, que es durà a terme **des del 05 d'abril de 2025 fins el 04 d'octubre de 2025** (ambdós inclosos) amb l'especificació dels

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0002 Data: 21/02/2025

Codi Validació: 95CH7JRFQESDM2W3YFYK9CZK
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 2 de 98





requisits que han de complir les persones sol·licitants, la documentació que han de presentar, la forma i termini de presentació de les sol·licituds, els criteris per a la concessió, així com les obligacions de les persones concessionàries.

La periodicitat del funcionament del mercat serà setmanal, tots els dissabtes, amb un horari des de les 9.30 h fins a les 13.30 h. L'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia es reserva el dret de modificar l'horari de funcionament del mercat.

Article 2. TERMINI, FORMA I LLOC DE PRESENTACIÓ DE LES SOL·LICITUDS.

Les sol·licituds per a prendre part en el procés per obtenir una parada de venda temporal s'han d'ajustar al model normalitzat de sol·licitud (**annex I**) i es presentaran dins el termini de **15 dies naturals** a partir de l'endemà de la publicació de les bases al tauler d'anuncis del lloc web municipal i al tauler d'anuncis de la seu electrònica de l'Ajuntament (www.santjosep.org) per una de les següents vies:

Amb certificat digital a través de la seu electrònica:

<https://santjosep.sedelectronica.es/catàleg> de tràmits/instància general + pujar fitxers (annexos i documents escanejats, **tots en format PFD**).

Sense certificat digital, a través de la resta de formes previstes a l'article 16 de la Llei 39 /2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú.

No s'admetrà a tràmit cap sol·licitud de concessió de parades que s'hagi presentat fora d'aquest termini, sigui amb anterioritat o posterioritat.

Article 3. REQUISITS DE LES PERSONES SOL·LICITANTS.

Poden sol·licitar autorització de venda al mercat de producte ecològic i d'artesania tradicional de Sant Josep de sa Talaia les persones físiques i jurídiques que compleixin els requisits següents:

Tenir capacitat jurídica i d'obrar, i que no es trobin en cap causa limitadora de la seua capacitat jurídica i d'obrar que inhabiliti el naixement d'una relació jurídica amb l'Administració.

Complir les condicions i requisit de la normativa reguladora del producte objecte de venda segons el disposat a l'article 46 de la Llei 11/2014, de 15 d'octubre, de comerç de les Illes Balears.

Estar al corrent de pagaments amb l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia.

Estar al corrent de les obligacions amb la Seguretat Social.

Estar al corrent d'obligacions tributàries.

Article 4. DOCUMENTACIÓ A APORTAR





La sol·licitud de la parada implica l'acceptació d'aquestes bases. Les persones sol·licitants que l'any 2024 varen complir amb el període compromès i amb les bases per a la concessió tindran preferència en l'adjudicació de l'autorització per a ocupar una parada de venda temporal.

4.1 Documentació obligatòria:

- DNI de la persona titular i suplents, si és el cas, o en cas de persones extracomunitàries, autorització de residència i treball, expedida pel Ministeri de Treball. Si es tracta de persona jurídica, CIF i còpia de l'escriptura de constitució. (Format PDF)

- Descripció dels productes a comercialitzar i fotografies dels productes. (Format PDF)

Segons la línia de producte, també s'haurà de presentar la següent documentació:

- Productes ecològics: s'haurà de presentar certificat emès pel Consell Balear de la producció agrària ecològica (CBPAE)

- Exposició o venda de producte d'artesania tradicional d'Eivissa. Haurà de presentar:

- × Carta de mestre artesà honorífic.

- × Mestre artesà.

- × Carta d'artesà.

- Productes agraris o agroalimentaris d'Eivissa: s'haurà de presentar certificat d'estar inscrit en el Registre d'Explotació Agrària del Consell Insular d'Eivissa.

- El domicili i adreça electrònica del sol·licitant a l'efecte de rebre notificacions.

- Una fotografia de mida carnet.

- Declaració responsable en la qual es manifesti, almenys:

- × El compliment dels requisits establerts.

- × Que s'estarà en possessió de la documentació que així ho acrediti a partir de l'inici de l'activitat.

- × Que tots els productes oferts en el mercat compleixen amb la normativa sanitària que marca la legislació vigent.

- × Que es reuneixen les condicions exigides per la normativa reguladora del producte o productes objecte de la venda (**annex II**).





· Acreditació o autorització perquè l'Ajuntament pugui sol·licitar per mitjans telemàtics que s'està al corrent de pagament amb l'Agència Tributària estatal i amb la Hisenda autonòmica i local, així com amb el pagament de les cotitzacions a la Seguretat Social (annex II).

Les persones provisionalment adjudicatàries que no presentin la documentació pertinent en el termini estipulat, se les tindrà per desistides de les seues sol·licituds.

Tota la documentació s'ha de presentar en format PDF

Article 5. LLISTA PROVISIONAL D'ADJUDICACIONS O PERMIS DE VENDA, DOCUMENTACIÓ I REVOCACIÓ.

Una vegada finalitzat el termini de presentació de sol·licituds, s'elaborarà la llista provisional d'admesos i exclosos i es publicarà en el tauler d'anuncis del lloc web municipal i en el tauler d'anuncis de la seu electrònica de l'Ajuntament (www.santjosep.org), i es concedirà un termini de **10 dies naturals** per a fer les esmenes corresponents, aportar la documentació sol·licitada o formular al·legacions a la llista provisional.

Les persones provisionalment adjudicatàries que no presentin la documentació pertinent en el termini estipulat, s'entendrà que desisteixen de les seues sol·licituds.

Si totes les parades provisionalment concedides són acceptades i no es presenten al·legacions, s'entendrà la llista provisional elevada a definitiva.

Revocació

Es tramitarà procediment administratiu per a revocar l'autorització per l'incompliment dels requisits continguts en aquestes bases, de la normativa general o específica que resulti aplicable o altres infraccions legals.

Les parades no podran estar tancades més de dos dissabtes consecutius sense presentar la deguda justificació per registre d'entrada a qualsevol de les oficines municipals de l'Ajuntament per qualsevol dels sistemes que permet la Llei de procediment administratiu 39 /2015. En cas contrari, l'autorització es revocarà i quedarà sense efecte. Són causes justificades les previstes a la legislació laboral vigent.

Article 6. PRODUCTES, PRODUCTORS, IDENTIFICACIÓ I QUALITAT.

a. Tots els productes oferts en el mercat hauran de complir amb totes les normatives sanitàries que marca la legislació vigent.

b. Tots els productes han d'anar correctament identificats, indicar l'origen i el nom del productor del qual provenen, i garantir d'aquesta manera la transparència del mercat. Sempre tindrà prioritat el producte portat al mercat pel productor mateix.

c. Les varietats locals han d'anar corresponentment identificades.





d. Per assegurar i mantenir la qualitat dels aliments oferts en el mercat, els productors i productores s'han de comprometre a oferir productes de qualitat, per tal d'evitar comercialitzar productes amb mal aspecte o que no estiguin en l'estat òptim per a ser consumits.

e. És prohibit l'ús de transgènics (organismes genèticament modificats - OGM) en qualsevol fase de la producció del gènere present en el mercat ecològic, incloses les primeres matèries utilitzades en la fabricació dels envasos que s'utilitzen.

f. Els productors que participen en el mercat vendran el gènere que ells mateixos cultiven, crien, cullen, conserven o transformen. Aquestes persones hauran de disposar del certificat emès pel CBPAE, en el qual figuren els productes, i hauran de presentar un certificat que acrediti aquest fet juntament amb la sol·licitud.

g. Es permetrà a un/a productor/a oferir, en el seu lloc, productes locals d'un altre productor ecològic, sempre que aquests no superin el 20%, en nombre, volum o importància, de l'oferta de productes de la parada. El criteri de producte de proximitat s'haurà d'aplicar en tot moment, amb l'objectiu de reduir al màxim els quilòmetres recorreguts i l'empremta de CO2. Els productes d'altres agricultors, dins aquest 20%, hauran d'estar correctament identificats i diferenciats dels propis per tal de donar la màxima informació possible al consumidor.

h. Si l'Ajuntament detecta productes que no compleixen amb la qualitat necessària exigida en el mercat ecològic, podrà instar el productor o productora a retirar-los per evitar perjudicar el bon nom del mercat.

i. Queden exclosos del mercat les botigues, els distribuïdors, comerciants i tot tipus d'intermediaris.

j. En el mercat hi tenen cabuda les cooperatives de productors ecològics regularment inscrites en el CBPAE.

k. Només es permetrà la participació de productors o empreses d'Eivissa inscrites pertinentment en el CBPAE.

l. Serà possible la participació d'empreses transformadores de producte ecològic, sempre que estiguin inscrites en el CBPAE i el producte sigui ecològic produït a Eivissa.

m. Les empreses transformadores que produeixin productes convencionals i productes ecològics també podran participar en el mercat ecològic de Sant Josep, però només podran vendre producte ecològic certificat.

n. Serà possible comercialitzar productes elaborats amb un 10% de primeres matèries no locals, en vista de la dificultat de trobar a Eivissa primeres matèries pels productors transformadors (en el cas de confitures o similars, se'n permetrà l'ús d'un tant per cent més elevat). D'aquesta manera, els dies de mercat ha d'haver-hi la màxima informació possible per a donar a conèixer els motius de la manca d'algunes primeres matèries. No obstant





això, s'insta els transformadors del mercat ecològic de Sant Josep a dur a terme una transició cap a l'ús general de matèries locals.

o. Es prioritzaran les empreses transformadores que potencien la biodiversitat (que aposten per varietats o races autòctones), conserven la tradició en els processos de transformació i donen suport d'aquesta manera a les empreses que integren aliment, biodiversitat, medi ambient, proximitat i cultura.

p. Hauran d'estar donats d'alta en el règim corresponent de la Seguretat Social en el moment de l'inici de l'activitat.

Article 7. MEDI AMBIENT, SOSTENIBILITAT I INFORMACIÓ.

El mercat respectarà l'entorn circumdant i, per això, serà coherent amb el context urbà en què es desenvolupa, limitarà la producció de residus i vetllarà pel reciclatge d'acord amb l'ordenança de residus i neteja viària de l'Ajuntament, BOIB de 30 de gener de 2016.

Els materials utilitzats per a les degustacions, els embolcalls i les bosses hauran de ser reutilitzables o reciclables i, dins del possible, biodegradables, i evitar l'ús de fècula de patata o dacs transgènics.

A cada lloc de venda només es podrà fer publicitat del titular de la parada. L'Ajuntament podrà disposar d'una taula informativa en què es podrà exposar un altre tipus de publicitat o informació d'acord amb els principis del mercat.

Serà benvinguda i promocionada qualsevol informació suplementària que donin els participants del mercat, així com les entitats col·laboradores, sobre els productes o activitats, en la qual expliquin a les consumidores i consumidors els productes que venen, que descriguin el procés productiu, la qualitat del producte mateix i qualsevol informació que considerin útil (receptes, tradicions relacionades amb el producte, maneres de conservació, etc.)

Article 8. DISTRIBUCIÓ I CONFIGURACIÓ DE LES PARADES.

El mercat constarà de **50 parades**, situades al llarg dels carrers de vianants davant el carrer de Pere Escanellas i el carrer de l'Ajuntament, encara que el nombre, disponibilitat i natura de les parades dels llocs establerts en el mercat es podrà modificar segons el criteri de l'Ajuntament de Sant Josep.

L'Ajuntament de Sant Josep posarà a disposició, amb l'objectiu d'exhibir i protegir els productes, les casetes mòbils propietat de l'Ajuntament (fusta amb lona blanca que tenen incorporat el logotip de l'Ajuntament). La persona titular de l'autorització vetllarà pel bon ús del material que l'Ajuntament li proporciona.

El nombre, disponibilitat i natura dels productes oferts a les parades dels llocs establerts en el mercat es podrà modificar segons el criteri de l'Ajuntament de Sant Josep. La distribució de les parades serà acordada per l'Ajuntament.





En tot moment s'haurà de mantenir en un lloc visible la documentació d'adjudicació concedida per l'Ajuntament per a poder ocupar el lloc de venda, que inclourà una fotografia de la persona adjudicatària, identificació personal, segell i signatura de l'Ajuntament.

La persona titular de l'autorització haurà de deixar la parada en perfecte estat de neteja i lliure d'objectes.

La persona titular de l'autorització disposarà d'una hora per a muntar la parada i d'una hora per a desmuntar-la. No es permet, en cap cas, obstaculitzar el trànsit de cap via pública.

Per a fomentar la creació de nous agricultors i donar cabuda als que encara no tenen prou producte per a assistir regularment al mercat, serà possible compartir parada entre diferents productors, fins a un màxim de quatre, sempre que quedi degudament definit el funcionament d'aquella parada i es compleixi amb els requisits establerts en aquestes bases.

El productor, productora o artesà serà l'única persona responsable de les possibles accions legals que derivin de l'incompliment d'aquestes bases i de la legislació vigent i és responsabilitat seua conèixer-la i aplicar-la.

Haurà d'ocupar la parada la persona titular de l'autorització o una persona contractada legalment pel titular o en situació d'alta d'autònom.

Comunicar a través de l'adreça electrònica joan.cardona@santjosep.org qualsevol incidència sobre mobiliari urbà o avaries, o a través de la persona responsable de l'organització del mercat.

Article 9. PROTECCIÓ DE DADES I GARANTIA DELS DRETS DIGITALS.

La sol·licitud de participació implica que, la persona interessada autoritza l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia al tractament de les dades de caràcter personal per a la gestió de la mateixa, de conformitat amb el que disposa la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de Dades Personals i Garantia dels Drets Digitals.

Les dades personals es conservaran el temps que persisteixi l'*activitat i, posteriorment, fins que s'hagi complert el termini de prescripció de possibles responsabilitats nascudes del tractament.*

DADES DEL RESPONSABLE DEL FITXER

Nom, Raó social: Ajuntament Sant Josep de sa Talaia. CIF: [REDACTED]

C/ Pere Escanellas, 12-16, Sant Josep de sa Talaia, 07830

dpd@santjosep.org

Aquestes bases es publicaran a la pàgina web municipal i entraran en vigor l'endemà de la publicació. Tindran vigència durant la realització d'aquest mercat.





ANNEX I

SOL·LICITANT

Nom i cognoms:

DNI o NIE:

Adreça a efectes de notificacions:

Localitat:

Telèfon:

Adreça electrònica:

REPRESENTANT

Nom i cognoms:

DNI o NIE:

Adreça a efectes de notificacions:

Localitat:

Telèfon:

Adreça electrònica:

EXPÒS:

1.- Que desitj obtenir una parada de venda en el mercat de producte ecològic i d'artesanía tradicional de Sant Josep de sa Talaia, situat al nucli urbà del poble de Sant Josep per a l' any 2025.

2.- Que em compromet a atendre cada dissabte la parada que em correspongui del mercat entre el 05 d'abril i el 04 d'octubre de 2025.

3.- Activitat que es desenvolupa: _____

4.- Que adjunt la següent documentació:

-

-

-

Per la qual cosa SOL·LICIT:





Que, una vegada realitzats els tràmits pertinents, se'm concedeixi l'autorització per a obtenir una parada de venda temporal en el mercat de producte ecològic i d'artesanía tradicional de Sant Josep de sa Talaia, en el nucli urbà de Sant Josep, per a l'any 2025.

Sant Josep de sa Talaia, d de 2025.

(signatura)

ALCALDIA DE L'AJUNTAMENT DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

ANNEX II

DECLARACIONS RESPONSABLES

Jo,, amb DNI, com a possible beneficiari/ària d'una de les parades de venda temporal en el mercat de producte ecològic i d'artesanía tradicional de Sant Josep de sa Talaia, en el nucli urbà de Sant Josep, per a l'any 2025, FAIG LES SEGÜENTS DECLARACIONS RESPONSABLES.

Declar que em trobo al corrent del compliment de les obligacions tributàries amb la Seguretat Social, l'Agència Tributària i el mateix Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia. Per altra banda, autoritzo l'Ajuntament de Sant Josep a poder sol·licitar per mitjans telemàtics informació relativa al compliment de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social de la persona o entitat sol·licitant.

Declar que no em trobo sotmès a cap de les causes d'incompatibilitats i:

- × Que compleix amb els requisits establerts a les bases reguladores del procediment per a l'any 2025.
- × Que compleix amb les condicions exigides per la normativa reguladora del producte o productes objecte de la venda.
- × Que tindrè la documentació que així ho acrediti a partir de l'inici de la activitat.
- × Que tots els productes oferits en el mercat compleixen amb totes les normatives sanitàries i d'etiquetatge que marca la legislació vigent.

Sant Josep de sa Talaia, de de 2025

(signatura)

ALCALDIA DE L'AJUNTAMENT DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

MODEL DE PODER DE REPRESENTACIÓ

Nom:

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0002 Data: 21/02/2025

Codi Validació: 95CH7JRFQESDM2W3YFYK9CZK
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 10 de 98





DNI/NIE:

Domicili a efectes de notificacions:

COMUNIC:

Que a l'empara de l'article 5 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, atorg poder de representació a fi que dugui a terme totes les actuacions procedimentals que estimi procedents, actuant en representació meua i en defensa dels meus interessos, en el procediment de **SOL·LICITUD DE PARADA DE VENDA TEMPORAL EN EL MERCAT DE PRODUCTE ECOLÒGIC I D'ARTESANIA TRADICIONAL DE SANT JOSEP DE SA TALAIA PER A L'ANY 2025**, que es segueix a l' Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia.

Nom:

DNI/NIE:

Domicili a efectes de notificacions:

I, en prova de conformitat, ho firm en el lloc i data expressats.

Sant Josep de sa Talaia, de de 2025

Signatura:

ALCALDIA DE L'AJUNTAMENT DE SANT JOSEP DE SA TALAIA"

Documents annexos:

- Annex 1. Informe jurídic

3 - Expedient 8744/2021. Concessió de llicència d'obra.

Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient de tramitació d'urbanisme núm. 8744/2021.

Sol·licitant: MARIANO ENRIQUE RAMON SUÑER, JOSEFA MARÍA PRATS RIBAS I PURIFICACIÓN RAMON SUÑER, amb NIF [REDACTED] i [REDACTED] respectivament.

Representant: Rubén Navarro López, amb NIF [REDACTED]

Objecte: construcció de 3 habitatges unifamiliars aïllats i sengles piscines.

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





Projecte: projecte bàsic amb visat del COAIB núm. 13/01048/21 de 04.08.2021.

Tècnic redactor del projecte: Rubén Navarro López (arquitecte).

Pressupost d'execució material: 881.751,22 €.

Qualificació de sòl NS: la parcel·la s'ubica a sòl apte per a urbanitzar, sector 1.4, Can Burgos. El sector apte per a urbanitzar 1.4 disposa de pla parcial aprovat definitivament amb prescripcions, projecte de compensació i projecte d'urbanització aprovats definitivament, aprovació d'actualització del projecte d'urbanització i recepció de la urbanització.

Segons el pla parcial, la parcel·la està qualificada com a UAA3, grau 1r, en el polígon II, illa 9.

Vist l'informe tècnic de 19 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/2025/524 de 7 / 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 06.06.2022 (NRE 2022-E-RC-5756 de 10/06/2022).

—En el projecte d'execució s'ha de justificar el compliment de l'Ordenança municipal d'estalvi d'aigua, i les pèrgoles han de complir les condicions que disposa l'apartat 5 de la instrucció tècnica 3, annex II, del PTIE.

—El tancament de la parcel·la ha de complir les condicions de l'article 22 de l'Ordenança municipal reguladora del procediment d'atorgament de llicències urbanístiques a l'àmbit de l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia.

—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 1.649,55 m2 de la superfície de la finca registral 27.544 com a indivisible en el Registre de la Propietat**, d'acord amb l'edificabilitat màxima permesa pel planejament vigent 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 **803,81 €**, corresponent al 120% del cost de la gestió de residus, que puja a la quantitat de 669,84 €, 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 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 **33.506,55 €** (3,80% del pressupost de 881.751,22 €), 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 als interessats perquè en prenguin coneixement i tenguin 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 2. 8744_2021 IT - Favorable
- Annex 3. Informe de Secretaria (Expt. 8744/21)

4 - Expedient 11360/2021. Concessió de llicència d'obra.

Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment





Vist l'expedient de tramitació d'Urbanisme núm. 11360/2021 (OB-16-0565).

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

Representant: Manuel Sempere Polo i Miquel Cárceles Cardona, amb NIF [REDACTED] i [REDACTED] respectivament.

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

Emplaçament: [REDACTED] Davall sa Serra, finca registral núm. 35.895, TM de Sant Josep de sa Talaia.

Projecte: projecte refós amb registre d'entrada 2022-E-RE-9003 de 12/09/2022.

Tècnics redactors del projecte: Manuel Sempere Polo i Miquel Cárceles Cardona (arquitectes).

Pressupost d'execució material: 518.906,53 € (construcció) + 20.380,60 € (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 de règim general (SRC-SRG), afectada per l'APT de carreteres (SRP-APT) i en l'APR de vulnerabilitat d'aqüífers. La parcel·la té una porció en l'actual APR d'incendis i una porció també en zona de policia del torrent des Puig Redó, però no afecten l'emplaçament de l'edificació. Les construccions es projecten a la unitat paisatgística A.

Vist l'informe tècnic núm. IT 52/24 de 2 de gener de 2025 emès pels Serveis Tècnics municipals.

Vist l'informe jurídic de 3 de febrer de 2025 emès per la secretària municipal.

Vista la proposta de resolució PR/2025/728 de 19 / 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 16.11.2016 (NRE 18423 de 29.11.2016).





—S'han de complir les condicions imposades en l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicartístic (CIOTUPHA), acord 2021000228 adoptat a la sessió 3/2021, celebrada el dia 25 d'octubre de 2021 (NRE 2021-E-RC-9128 de 09/11/2021).

—S'han de complir les condicions imposades, respecte del seguiment arqueològic amb llicència d'obres 2023-0043, en la resolució 2023000054, dictada el 13 d'abril de 2023, per la vicepresidenta segona de la CIOTUPHA, del Consell Insular d'Eivissa (NRE 2023-E-RC-3838 de 18.04.2023).

—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. 35.895 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 **6.222,35 €**, corresponent al 120% del cost de la gestió de residus, que puja a la quantitat de 5.185,29 €, 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 **19.718,45 €** (3,80% del pressupost de 518.906,53 €), 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 4. IT 52 24 BALAHOCA
- Annex 5. Informe de Secretaria (Expt. 11360/21)

5 - Expedient 12564/2021. Sol·licitud de llicència d'obra.

Desfavorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient de tramitació d'urbanisme 12564/2021.

Sol·licitant: MANUEL ÁNGEL AYAS FERNÁNDEZ, amb NIF [REDACTED]

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

Objecte: reforma d'habitatge unifamiliar aïllat.

Emplaçament: [REDACTED] finca registral núm. 11.850, TM de Sant Josep de sa Talaia.

Projecte: projecte bàsic amb registre d'entrada 2021-E-RE-10716 de 10/12/2021.

Tècnics: Carlos Rey de Viñas Harras (arquitecte).

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 majoritàriament comú de règim general (SRC-SRG) i en l'APR de vulnerabilitat d'aqüífers.

Vist l'informe tècnic núm. IT 27/24 de 23 d'octubre de 2024 pels Serveis Tècnics municipals.





Vist l'informe jurídic d'11 de febrer de 2025.

Vista la proposta de resolució PR/2025/702 de 18 / 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 reforma d'habitatge unifamiliar aïllat, situat a la parcel·la 22 del polígon 22, Cala Tarida, finca registral núm. 11.850, TM de Sant Josep de sa Talaia, presentada pel Sr. Carlos Rey de Viñas Harras, en representació del Sr. **MANUEL ÁNGEL AYAS FERNÁNDEZ**, perquè l'informe tècnic municipal emès en data 23 d'octubre de 2024 **és desfavorable, atès que l'edificació existent no s'ajusta a la llicenciada per raó de la ubicació i de la parcel·la de la llicència 11/1975, l'edificació està en situació de fora d'ordenació de l'article 129.2.b de la LUIB i no s'hi pot executar cap tipus d'obra.**

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 6. IT 27 24 MANUEL ANGEL AYAS FDEZ
- Annex 7. 2025 02 10 Inf Jur 12564-2021 - DESF edifici fora ordenacio

6 - Expedient 212/2022. Sol·licitud de llicència d'obra.

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

Vist l'expedient de tramitació d'urbanisme 212/2022.

Sol·licitant: AUTOS TANIT IBIZA, SL, amb CIF [REDACTED]

Representant: Bartolomé Costa Costa, amb NIF [REDACTED]

Objecte: construcció d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina.

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

Referència cadastral: 6591310CD4069S0001BX.

Projecte: projecte bàsic amb registre d'entrada 2022-E-RE-151 de 10.01.2022.

Tècnics: Miquel Cárceles Cardona i Manuel Sempere Polo (arquitectes).





Qualificació de sòl NS: la parcel·la s'ubica a sòl urbà, a l'àmbit de l'àrea d'actuació (d'aquí endavant, AA) 4.5. L'estudi de detall de l'AA 4.5.I, a on s'ubica la parcel·la objecte de l'expedient, consta definitivament aprovat. Segons l'estudi de detall aprovat, la parcel·la s'identifica com la número 13 i està qualificada com a UAA3.

Qualificació de sòl PTI: es preveu un règim transitori a l'AA 4.5 de Cala Vedella fins que no resulti definitivament aprovada l'adaptació al PTIE del planejament general.

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

Vist l'informe jurídic d'11 de febrer de 2025.

Vista la proposta de resolució PR/2025/701 de 18 / de febrer / 2025.

D'acord amb els informes tècnic i jurídic abans esmentats, la Junta de Govern Local, per majoria dels regidors assistents i amb l'abstenció del Sr. Juan Fco. Ribas Vidal, ACORDA:

PRIMER.- DENEGAR la sol·licitud de llicència d'obres per a la construcció d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, a situar en el carrer de Cala Vedella, núm. 9, parròquia i TM de Sant Josep de sa Talaia, amb referència cadastral 6591310CD4069S0001BX, presentada pel Sr. Bartolomé Costa Costa, en representació de la mercantil **AUTOS TANIT IBIZA, SL**, perquè l'informe tècnic municipal emès en data 20 de novembre de 2024 és **desfavorable, pels motius següents:**

—Sense entrar a analitzar la resta de deficiències que pugui tenir el projecte presentat, es comprova que, la parcel·la no compleix la condició de solar per trobar-se dins l'àmbit de l'AA 4.5 de les NS subjecte a actuacions urbanístiques pendents de desenvolupar, i no disposa dels serveis urbanístics assenyalats a l'article 22 de la LUIB, per la qual cosa la parcel·la no compliria la condició de solar d'acord amb l'article 25.1 de la LUIB.

—D'acord amb l'anterior, s'ha emès informe tècnic desfavorable a la sol·licitud de llicència d'obres, per no disposar la parcel·la de la condició de solar, d'acord amb l'article 25.2 de la LUIB, i no es considera procedent ni motivat que de manera excepcional s'autoritzi l'edificació i la urbanització simultànies.

SEGON.- NOTIFICAR la present resolució a la interessada perquè en prengui coneixement i tenguí els efectes pertinents, amb l'advertiment 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. 212_2022 IT - desfavorable
- Annex 9. 2025 02 10 Inf Jur 212-2022 - DESF no condicio solar

7 - Expedient 9169/2022. Concessió de llicència d'obra.





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

Vist l'expedient de tramitació d'urbanisme núm. 9169/2022.

Sol·licitant: ANA REALES RODRÍGUEZ i PEDRO JOSÉ RUBIO ÁVILA, amb NIF [REDACTED] respectivament.

Representant: Laurence Denise Prevedello, amb NIE [REDACTED]

Objecte: construcció d'habitatge unifamiliar aïllat amb garatge i piscina.

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

Referència cadastral: 0163626CD6006S0001IJ.

Projecte: projecte bàsic amb visat del COAIB núm. 13/01048/21 de 04.08.2021.

Tècnic redactor del projecte: Laurence Denise Prevedello (arquitecte).

Pressupost d'execució material: 427.000,00 €.

Qualificació de sòl NS: la parcel·la s'ubica a sòl urbà, a l'àmbit de l'AA 1.10, a desenvolupar segons la tipologia UA3-unifamiliar aïllada. L'àrea d'actuació 1.10 compta amb estudi de detall aprovat definitivament, que conté projecte de parcel·lació.

Vist l'informe tècnic del 22 d'agost 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/2025/487 de 7 / 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 27.01.2023 (NRE 2023-E-RC-1558 de 06/02/2023).

—En el 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 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 1.000 m2 de la superfície de la finca registral 28.800 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 **3.395,95 €**, corresponent al 120% del cost de la gestió de residus, que puja a la quantitat de 2.829,96 €, 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 **16.226,00 €** (3,80% del pressupost de 427.000,00 €), 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 als interessats perquè en prenguin coneixement i tenguin 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. 9169_2022 IT - Favorable
- Annex 11. Informe de Secretaria (Expt. 9169/22)

8 - Expedient 1707/2024. Resolució de l'expedient de caducitat de la llicència d'obra núm. 431/2006.

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

Vist que en sessió de data 27.10.2006 la Junta de Govern Local va concedir llicència d'obra núm. 431/2006 per a la construcció d'un complex d'hotel apartaments de quatre estrelles, a situar a la zona de la Punta Xinxó, parròquia de Sant Agustí, d'aquest terme municipal, a favor de l'entitat Cala Xinxó, SL.

Vist el reportatge fotogràfic del zelador municipal de data 13.10.2023, que ratifica el seu estat amb el de data 17.02.2025, que consten a l'expedient, sobre l'estat de les obres.

Vist l'informe jurídic emès en data 24.02.2024 amb codi de validació segur 5RA5F7Z277FCFFMDSPXG3DTQ6.

D'acord amb l'anterior informe jurídic, la Junta de Govern Local, en sessió celebrada el 05 /04/2024, va acordar donar inici als tràmits de declaració d'extinció de la llicència 431/2006 així com la seua caducitat.

En relació amb les persones interessades en aquesta llicència, consta:

- Que en data 29/04/2024, NRE 2024-E-RC-4327, el Sr. Juan Monsalve Kagi, actuant en representació de la mercantil WELCOME MAD, SL, va comunicar a l'Ajuntament que no disposava de la propietat de la llicència d'obra ni la possessió de la finca ni de l'immoble.
- Que en data 14/05/2024 i NRE 2024-E-RE-6096, el Sr. Carlos Romero-Girón, actuant en representació de BANCO SANTANDER, SA, va sol·licitar que se'ls tengués com a interessats.
- Que en data 02.05.2024 i NRE 2024-E-RC-4457, el Jutjat de Primera Instància número 2 d' Eivissa, en relació amb el procediment EJH EJECUCIÓ HIPOTECÀRIA 0000416/2013, va contestar a la sol·licitud d'informació comunicant que:

"En virtud de su escrito número registro 2024-S-RC-826, por medio del presente se hace constar que sigue la tramitación de la ejecución hipotecaria 416/13, estado actual: se ha dictado Decreto de aprobación de remate a favor de Banco Santander, estando pendiente de liquidación de intereses y costes a efectos de determinar la cantidad a consignar previo a dictarse el correspondiente Decreto de Adjudicación"-----

Vist que en data 23.09.2024 varen emetre informe els Serveis Jurídics municipals del tenor literal següent:

"Expedient núm.: 1707/2024





Informe Jurídic: Caducitat de l'expedient administratiu.

INFORME JURÍDIC

A petició de l'Alcaldia s'emet el present informe en relació a la caducitat de l'expedient administratiu 1707/2024 i l'expedient els Serveis Jurídics de l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia, en base a les al·legacions formulades a l'expedient 1707/2021, s'emet el present informe

PRIMER. Declaració de caducitat de l'expedient per inactivitat.

La declaració de caducitat és una forma anormal de terminació dels procediments administratius originats per la concurrència de dues circumstàncies, el transcurs del temps unit a la inactivitat de l'administrat o de la pròpia administració.

La inactivitat resolutòria de l'òrgan administratiu obligat a això pot portar conseqüències directes pel que fa a la caducitat del procediment iniciat d'ofici. En efecte, la caducitat per inactivitat de l'Administració pública en aquests procediments és la conseqüència de la manca de resolució i notificació dins del termini establert. Suposa, alhora, l'extinció del deure de resoldre expressament per aquella. Aquest deure es transforma en impossibilitat de dictar resolució, llevat de la que declari merament la caducitat (TS 22-10-20, EDJ 690756). La caducitat (perempció, caducitat-perempció) és la manera d'extinció d'un procediment administratiu que es troba inactiu o suspès i que té per finalitat evitar la pendència indefinida del procediment esmentat, eliminant així la consegüent inseguretat jurídica que això implica

SEGON.- La Legislació aplicable és la següent:

— *Els articles 21, 40, 84 i 95 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.*

— *L'article 21.1.s) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local.*

— *Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, LUIB.*

TERCER.- Cronologia actuacions més destacades de l'expedient 1707/2021.

15/2/2024 Providència d'Alcaldia per instar la caducitat

24/2/2024 Informe jurídic sobre l'expedient de caducitat

4/4/2024 Resolució inici expedient caducitat

9/4/2024 Notificació resolució inici caducitat (15 dies per presentar al·legs.)

- CALA XINXÓ, S.L.

- WELCOME MAD, S.L.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0002 Data: 21/02/2025

Codi Validació: 95CH7JRFQESDM2W3YFYK9CZK
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 25 de 98





- Sr. JAVIER GEA MARTÍNEZ

16/4/2024 CALA XINXÓ, S.L. sol·licita augmentar termini presentació al·legacions

17/4/2024 Acord JGL ampliació termini al·legacions (8 dies més)

3/5/2024 Al·legacions WELCOME MAD, S.L.

23/5/2024 Al·legacions CALA XINXÓ, S.L.

12/6/2024 Escrit compromisos BANCO SANTANDER

19/6/2024 Al·legacions complementàries CALA XINXÓ S.L.

18/9/2024 Escrit CALA XINXÓ sol·licita documents del projecte de 3/0971/08 per reiniciar les obres.

QUART.- Caducitat de l'expedient de declaració de caducitat de la llicència.

Conforme determina l'article 21.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, el termini màxim per a resoldre el procediment administratiu és de 3 mesos, en aquells procediments sense previsió normativa al respecte, com és el cas que ens ocupa, el de declaració de caducitat de la llicència d'obres. A més aquest termini pot ser excepcionat en els procediments que contenen tràmits obligats que, transcorreguts o sumats, superen aquest termini trimestral, de manera que en aquests casos el termini màxim per notificar la resolució és de 6 mesos, però no és el cas que ens ocupa.

El dies a quo del còmput del termini és la data de l'acord d'iniciació de l'expedient administratiu, no la data de la notificació (al respecte cal citar la sentència del TS de data 28 /5/08 -EDJ 82810-). En el cas que ens ocupa el decret de batlia que inicià el procediment de caducitat de la llicència d'obra és de data 4/4/2024, per tant, el procediment hauria d'haver finalitzat el 4 de juliol de l'any en curs.

En els procediments iniciats d'ofici, el venciment del termini màxim establert sense que s'hagi dictat i notificat resolució expressa no eximeix a l'administració del compliment de l'obligació legal de resoldre, si bé, en els procediments en què l'Administració exerciti potestats sancionadores o, en general, d'intervenció, susceptibles de produir efectes desfavorables o de gravamen, es produirà la caducitat, com el present supòsit com és la declaració de caducitat d'una llicència d'obres.

CINQUÈ.- Reinici de l'expedient administratiu.

Donat el seu caràcter no constitutiu, la prèvia declaració de caducitat d'un expedient en què s'exerciten potestats de gravamen és necessària per a l'obertura d'un altre amb el mateix objecte, possible dins del termini de prescripció (al respecte cal esmentar la sentència del TS de data 3/12/20 -EDJ 741014-). En aquest sentit, les actuacions realitzades en el curs





d'un procediment caducat, així com els documents i altres elements de prova obtinguts en aquest procediment, conserven la seua validesa i eficàcia a efectes probatoris en altres procediments iniciats o que es puguin iniciar amb posterioritat

El procediment caducat no impedeix el reinici d'un altre subsegüent. És evident que l'acord de reiniciar l'expedient es pot i s'ha de fonamentar en els mateixos fets i documents que van determinar la iniciació de l'expedient caducat. Afegeix que la caducitat de l'expedient no determina la manca d'efectes dels actes que tenen valor independent, com són les actes i els informes en què es fonamenta l'acord d'inici, que poden ser incorporats al nou expedient (al respecte cal citar les sentències del TS de dates 24-9-01 -EDJ 34783- i 5-12-01 -EDJ 50333-).

SISE.- En relació a la caducitat de la llicència d'obres 431/2006.

De conformitat al informe dels serveis jurídics municipals de data 24/2/2024, que per economia processal donam per reproduït.

Tenint en compte els antecedents i fonaments jurídics descrits al mateix caí determinar tenint les llicències eficàcia temporal, el compliment dels condicionants a què aquestes poguessin estar subjectes haurà de realitzar-se, en tot cas, en el termini de vigència de les mateixes.

Com s'assenyalava a l'esmentat informe jurídic, la llicència d'obres 431/2006, s'atorgà baix la vigència de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de les Illes Balears -avui derogada-, l'article 8 de la mateixa determinava:

- 1. Tota llicència, d'acord amb la normativa urbanística municipal haurà de preveure un termini per començar les obres projectades i un altre per acabar-les. Aquest darrer no serà superior a vint-i-quatre mesos.*
- 2. Transcorregut qualsevol dels dos terminis l'Ajuntament iniciarà l'expedient de caducitat de la llicència atorgada. La llicència ha d'advertir explícitament aquestes circumstàncies*
- 3. La caducitat de la llicència serà declarada per l'organisme competent per concedir les llicències, prèvia audiència a l'interessat i determinarà l'arxiu de les actuacions.*
- 4. Un cop declarada la caducitat de la llicència, les obres no es podran iniciar ni prosseguir, si no es sol·licita i no s'obté una nova llicència ajustada a l'ordenació urbanística aplicable a la nova sol·licitud..*

De conformitat amb el que determina l'article 154 de la LUIB, les llicències tenen una eficàcia temporal, el compliment dels condicionants a què aquestes poguessin estar subjectes haurà de realitzar-se, en tot cas, en el termini de vigència de les mateixes.

Es evident que les obres de la llicència 431/2006 no s'han finalitzat i que, a dia d'avui, donat el temps transcorregut (quasi 18 anys!), s'ha complert amb excés el termini de prorrogues que preveia tant la LDU, com l'actual LUIB, conforme els preceptes abans esmentats.





Com va concloure a l'esmentat informe, es donen, els requisits adients per a la tramitació de la declaració de caducitat de la llicència en qüestió.

SETÈ.- Procediment a seguir.

Correspon a l'Alcalde resoldre en virtut de l'article 21.1.s) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local.

Ateses aquestes consideracions, s'emet la següent

IV.- CONCLUSIÓ – PROPOSTA DE RESOLUCIÓ

PRIMER.- DECLARAR la caducitat de l'expedient 1707/2024 de, a la vegada, caducitat de la llicència d'obres núm. 431/2006 per no haver resolt l'administració el mateix, dins el tràmit legalment establert.

Acordada la caducitat del procediment aquesta serà notificada a l'interessat dins del termini de deu dies a partir de la data en què l'acte hagi estat dictat, d'acord amb allò que s'ha fixat en l'article 40 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

SEGON.- REINICIAR l'expedient de caducitat de la llicència d'obres núm. 431/2006, tova vegada que concorren els supòsits d'extinció i de caducitat de la llicència contemplats als articles 16 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals, article 182 de la Llei 20 /2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears i 154 de la Llei 12 /2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, per l'incompliment del termini per a la realització de les obres, i de conformitat amb el que disposa l'article 82 de la Llei 39 /2015 d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, es proposa procedir a:

2.1.- DECLARAR l'extinció dels efectes de la llicència així com la seua caducitat, amb el tràmit d'audiència previ al promotor, s'ha de procedir a la declaració de caducitat de la llicència 131/2006, per a la construcció d'un hotel apartaments de quatre estrelles amb capacitat de 261 unitats d'allotjament i 534 places turístiques en total, amb emplaçament a Cala Xinxó, al carrer des Caló amb carrer Jaén i carrer Huelva, parròquia de Sant Agustí des Vdrà, del terme municipal de Sant Josep de sa Talaia

2.2.- Comunicar al promotor, la mercantil CALA XINXÓ, S.L, l'acord corresponent, acord, junt amb el present informe jurídic emès relatiu a la concurrència dels supòsits d'extinció i declaració de caducitat de l'esmentada llicència d'obres; donant-li audiència perquè, en el termini de quinze dies pugui al·legar i presentar els documents i justificacions que estimi pertinents.

Aquest és el parer del qui subscriu, segons el seu lleial saber i entendre, sense perjudici de millor criteri fundat en Dret, no obstant això, l'Alcalde ha de resoldre el què estimi convenient. .





DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT"-----

Vista la proposta de resolució PR/2025/672 de 17 / de febrer / 2025.

D'acord amb l'informe jurídic transcrit anteriorment, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, ACORDA:

PRIMER.- Declarar la caducitat de l'expedient 1707/2024 de declaració de l'extinció dels efectes de la llicència 431/2006 així com la seua caducitat, per no haver-lo resolt l' Ajuntament dins el tràmit legalment establert.

SEGON.- Notificar a la titular i promotora de la llicència 431/2006, la mercantil CALA XINXÓ, SL, el present acord juntament amb l'informe jurídic en què es basa, amb els recursos pertinents.

TERCER.- Comunicar el present acord a les persones interessades, i en particular a la mercantil BANCO SANTANDER, SA, provista de CIF [REDACTED] i al Sr. JAVIER GEA MARTÍNEZ, provist de NIF [REDACTED] perquè en prenguin coneixement i tenguin els efectes oportuns, amb els recursos pertinents.

9 - Expedient 5956/2024. Sol·licitud de llicència d'obra.

Desfavorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient de tramitació d'urbanisme 5956/2024 (OB-15/0328).

Sol·licitant: JOSÉ TUR RIBAS, amb NIF [REDACTED]

Objecte: legalització de garatge i execució d'obres d'urbanització.

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

Projecte: projecte de legalització amb visat del COAIB 13/00337/15 de 27.03.2015 i documentació complementària amb registre d'entrada 1262 de 29.01.2016 (projecte d' urbanització).

Tècnic: Joan Marí Ferrer (arquitecte).

Qualificació de sòl NS: l'actuació s'ubica a sòl urbà, qualificat com a MC1 i afectat per espai destinat a vials públics.

Vist l'informe tècnic de 17 de setembre de 2024 pels Serveis Tècnics municipals.

Vist l'informe jurídic d'11 de febrer de 2025.

Vista la proposta de resolució PR/2025/703 de 18 / 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 de garatge i execució d'obres d'urbanització, situat en el carrer de la Vila, núm. 44, parròquia i TM de Sant Josep de sa Talaia, presentada pel Sr. **JOSÉ TUR RIBAS**, que actua en nom propi, perquè l'informe tècnic municipal emès en data 17 de setembre de 2024 **és desfavorable, d'acord amb la superposició realitzada (adjunta com a annex a informe tècnic), l'edificació objecte de legalització s'ubica en un espai afectat per vials públics de les NS i, amb independència de l'anterior, no es compliria l'article 30 de la LOUS, que la parcel·la disposi de la condició de solar com a requisit imprescindible perquè es pugui atorgar la llicència d'edificació i no seria possible simultaniejar les obres d'edificació i urbanització prevista a l'article 30.3 de la LOUS, per tractar-se l'objecte de la sol·licitud d'una actuació ja executada.**

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.

TERCER.- Atès que es tracta d'un expedient en part 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 12. 5956_2024 IT - Desfavorable
- Annex 13. 2025 02 10 Inf Jur 5956-2024 - DESF no condicio solar

10 - Expedient 7553/2024. Sol·licituds de llicència d'obra.

Desfavorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient de tramitació d'Urbanisme 7553/2024.

Sol·licitant: LANDHOTEL CALADOR, SL, amb CIF [REDACTED]

Representant: Cristina Sarandeses Racamonde, amb NIF [REDACTED]

Objecte: legalització d'una sèrie de volums que formen part de l'establiment turístic anomenat Hotel Calador.

Emplaçament: [REDACTED], Cala d'Hort, TM de Sant Josep de sa Talaia.

Projecte: projectes de legalització amb visats del COAIB 13/1001/24 de 19.06.2024 i 13/1120/24, d'11.07.2024.





Tècnic: Cristina Sarandeses Racamonde (arquitecta).

Qualificació de sòl NS: l'actuació s'ubica a sòl rústic.

Qualificació de sòl PTI: una part de les construccions a legalitzar s'emplaça en sòl rústic comú, de règim general (SRC-SRG) i l'altra en sòl rústic protegit, en àrea de protecció territorial de l'article 19.1.e.1 de la Llei 6/1999, de les directrius d'ordenació territorial (SRP-APT).

Vist l'informe tècnic núm. IT 16/24 de 4 d'octubre de 2024 pels Serveis Tècnics municipals.

Vist l'informe jurídic de 15 de febrer de 2025.

Vista la proposta de resolució PR/2025/726 de 19 / 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'una sèrie de volums que formen part de l'establiment turístic anomenat Hotel Calador, situat a la parcel·la 138 del polígon 27, Cala d'Hort, TM de Sant Josep de sa Talaia, presentada per la Sra. Cristina Sarandeses Racamonde en representació de la mercantil **LANDHOTEL CALADOR, SL**, perquè l'informe tècnic municipal emès en data 4 d'octubre de 2024 **és desfavorable, atès que l'edificació que es pretén legalitzar es vincula a un ús que, en una zona, SRC-SRG, necessitaria declaració d'interès general, i no se'n disposa, i a l'altra zona, SRP-APT de costes, és un ús prohibit.**

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.

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 14. IT 18 24 hotel calador
- Annex 15. 2025 02 14 Inf Jur 7553-2024 - RUSTIC NO legalitzacio extra DA7

11 - Expedient 11280/2024. Concessió de llicència d'obra.

Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient de tramitació d'urbanisme núm. 11280/2024.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0002 Data: 21/02/2025

Codi Validació: 95CH7JRFQESDM2W3YFYK9CZK
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 31 de 98





Sol·licitant: EDER EKUSI, SL, amb NIE [REDACTED]

Representant: Nieves Blakstad Escandell, amb NIF [REDACTED]

Objecte: legalització de moviments de terra per a l'execució de seguiment arqueològic preventiu prescrit per acord 2018000075 adoptat per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicartístic (CIOTUPHA), a la sessió 2/2018, del dia 2 d'agost de 2018, com a condició a l'expedient 6962/2018 de sol·licitud de llicència d'obra.

Emplaçament: [REDACTED]

[REDACTED] TM de Sant Josep de sa Talaia.

Referències cadastrals: 07048A023002480000DS / 07048A022000030000DF.

Projecte: projecte de legalització visat COAIB 13/01661/24 de 16.10.2024.

Tècnica redactora del projecte: Nieves Blakstad Escandell (arquitecta).

Pressupost d'execució material: 13.200,00 €.

Vist l'informe tècnic núm. 134E24MT de data 11 de desembre de 2024, emès pels Serveis Tècnics municipals.

Vist l'informe jurídic de 28 de gener de 2025 emès per la secretària municipal.

Vista la proposta de resolució PR/2025/570 de 11 / 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:

—Atès que ja consta informe del Consell que avala el resultat negatiu a l'efecte de troballes arqueològiques (NRE 2023-E-RC-584 de 16/01/2023), correspon procedir amb l'examen de l'expedient relacionat d'edificació, a efectes de resoldre'l i atorgar o denegar la llicència, segons escaigui. S'ha d'incorporar còpia d'aquesta resolució a l'expedient 6962/2018.

—La llicència no pot entendre's conclosa mentre no s'emeti certificat municipal de final d'obra, amb la presentació prèvia de la documentació escaient.

—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 sol·licitant, abans de retirar la llicència, ha d'haver aportat a l'Ajuntament el 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.

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 **501,60 €** (3,80% del pressupost de 13.200,00 €), 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.

CINQUÈ.- Incorporar el present acord a l'expedient de sol·licitud de llicència d'obra núm. 6962/2018, de la mateixa promotora i ubicació.

Documents annexos:

- Annex 16. 134E24MT INFTEC LEGALITZACIÓ MOV TERRES F (control arqueològic)
- Annex 17. Informe de Secretaria (Expt. 11280/24)

12 - Expedient 1889/2025. Llicències Urbanístiques (Caducitat, Suspensió o Revocació)

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

Vist que en sessió de data 27.10.2006 la Junta de Govern Local va concedir llicència d'obra núm. 431/2006 per a la construcció d'un complex d'hotel apartaments de quatre estrelles, a situar a la zona de la Punta Xinxó, parròquia de Sant Agustí, d'aquest terme municipal, a favor de l'entitat Cala Xinxó, SL.

Vist el reportatge fotogràfic del zelador municipal de data 13.10.2023, ratificant el seu estat amb el de data 17.02.2025, que consten a l'expedient, sobre l'estat de les obres.

Vist l'informe jurídic emès en data 24.02.2024 amb codi de validació segur 5RA5F7Z277FCFFMDSPXG3DTQ6.





D'acord amb l'anterior informe jurídic, la Junta de Govern Local, en sessió celebrada el 05 /04/2024, va acordar donar inici als tràmits de declaració d'extinció de la llicència 431/2006 així com la seua caducitat.

Vist que en data 23.09.2024 varen emetre informe els Serveis Jurídics municipals del tenor literal següent:

"Expedient núm.: 1707/2024

Informe Jurídic: Caducitat de l'expedient administratiu.

INFORME JURÍDIC

A petició de l'Alcaldia s'emet el present informe en relació a la caducitat de l'expedient administratiu 1707/2024 i la l'expedient els Serveis Jurídics de l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia, en base a les al·legacions formulades a l'expedient 1707/2021, s'emet el present informe

PRIMER. Declaració de caducitat de l'expedient per inactivitat.

La declaració de caducitat és una forma anormal de terminació dels procediments administratius originats per la concurrència de dues circumstàncies, el transcurs del temps unit a la inactivitat de l'administrat o de la pròpia administració.

La inactivitat resolutòria de l'òrgan administratiu obligat a això pot portar conseqüències directes pel que fa a la caducitat del procediment iniciat d'ofici. En efecte, la caducitat per inactivitat de l'Administració pública en aquests procediments és la conseqüència de la manca de resolució i notificació dins del termini establert. Suposa, alhora, l'extinció del deure de resoldre expressament per aquella. Aquest deure es transforma en impossibilitat de dictar resolució, llevat de la que declari merament la caducitat (TS 22-10-20, EDJ 690756). La caducitat (perempció, caducitat-perempció) és la manera d'extinció d'un procediment administratiu que es troba inactiu o suspès i que té per finalitat evitar la pendència indefinida del procediment esmentat, eliminant així la consegüent inseguretat jurídica que això implica

SEGON.- La Legislació aplicable és la següent:

— *Els articles 21, 40, 84 i 95 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.*

— *L'article 21.1.s) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local.*

— *Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, LUIB.*

TERCER.- Cronologia actuacions més destacades de l'expedient 1707/2021.

15/2/2024 Providència d'Alcaldia per instar la caducitat





24/2/2024 Informe jurídic sobre l'expedient de caducitat

4/4/2024 Resolució inici expedient caducitat

9/4/2024 Notificació resolució inici caducitat (15 dies per presentar al·legats.)

- CALA XINXÓ, S.L.

- WELCOME MAD, S.L.

- Sr. JAVIER GEA MARTÍNEZ

16/4/2024 CALA XINXÓ, S.L. sol·licita augmentar termini presentació al·legacions

17/4/2024 Acord JGL ampliació termini al·legacions (8 dies més)

3/5/2024 Al·legacions WELCOME MAD, S.L.

23/5/2024 Al·legacions CALA XINXÓ, S.L.

12/6/2024 Escrit compromisos BANCO SANTANDER

19/6/2024 Al·legacions complementàries CALA XINXÓ S.L.

18/9/2024 Escrit CALA XINXÓ sol·licita documents del projecte de 3/0971/08 per reiniciar les obres.

QUART.- Caducitat de l'expedient de declaració de caducitat de la llicència.

Conforme determina l'article 21.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, el termini màxim per a resoldre el procediment administratiu és de 3 mesos, en aquells procediments sense previsió normativa al respecte, com és el cas que ens ocupa, el de declaració de caducitat de la llicència d'obres. A més aquest termini pot ser excepcionat en els procediments que contenen tràmits obligats que, transcorreguts o sumats, superen aquest termini trimestral, de manera que en aquests casos el termini màxim per notificar la resolució és de 6 mesos, però no és el cas que ens ocupa.

El dies a quo del còmput del termini és la data de l'acord d'iniciació de l'expedient administratiu, no la data de la notificació (al respecte cal citar la sentència del TS de data 28 /5/08 -EDJ 82810-). En el cas que ens ocupa el decret de batlia que inicià el procediment de caducitat de la llicència d'obra és de data 4/4/2024, per tant, el procediment hauria d'haver finalitzat el 4 de juliol de l'any en curs.

En els procediments iniciats d'ofici, el venciment del termini màxim establert sense que s'hagi dictat i notificat resolució expressa no eximeix a l'administració del compliment de l'obligació legal de resoldre, si bé, en els procediments en què l'Administració exerciti





potestats sancionadores o, en general, d'intervenció, susceptibles de produir efectes desfavorables o de gravamen, es produirà la caducitat, com el present supòsit com és la declaració de caducitat d'una llicència d'obres.

CINQUÈ.- Reinici de l'expedient administratiu.

Donat el seu caràcter no constitutiu, la prèvia declaració de caducitat d'un expedient en què s'exerciten potestats de gravamen és necessària per a l'obertura d'un altre amb el mateix objecte, possible dins del termini de prescripció (al respecte cal esmentar la sentència del TS de data 3/12/20 -EDJ 741014-). En aquest sentit, les actuacions realitzades en el curs d'un procediment caducat, així com els documents i altres elements de prova obtinguts en aquest procediment, conserven la seua validesa i eficàcia a efectes probatoris en altres procediments iniciats o que es puguin iniciar amb posterioritat

El procediment caducat no impedeix el reinici d'un altre subsegüent. És evident que l'acora de reiniciar l'expedient es pot i s'ha de fonamentar en els mateixos fets i documents que van determinar la iniciació de l'expedient caducat. Afegeix que la caducitat de l'expedient no determina la manca d'efectes dels actes que tenen valor independent, com són les actes i els informes en què es fonamenta l'acord d'inici, que poden ser incorporats al nou expedient (al respecte cal citar les sentències del TS de dates 24-9-01 -EDJ 34783- i 5-12-01 -EDJ 50333-).

SISÈ.- En relació a la caducitat de la llicència d'obres 431/2006.

De conformitat al informe dels serveis jurídics municipals de data 24/2/2024, que per economia processal donam per reproduït.

Tenint en compte els antecedents i fonaments jurídics descrits al mateix cal determinar tenint les llicències eficàcia temporal, el compliment dels condicionants a què aquestes poguessin estar subjectes haurà de realitzar-se, en tot cas, en el termini de vigència de les mateixes.

Com s'assenyalava a l'esmentat informe jurídic, la llicència d'obres 431/2006, s'atorgà baix la vigència de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de les Illes Balears - avui derogada-, l'article 8 de la mateixa determinava:

- 1. Tota llicència, d'acord amb la normativa urbanística municipal haurà de preveure un termini per començar les obres projectades i un altre per acabar-les. Aquest darrer no serà superior a vint-i-quatre mesos.*
- 2. Transcorregut qualsevol dels dos terminis l'Ajuntament iniciarà l'expedient de caducitat de la llicència atorgada. La llicència ha d'advertir explícitament aquestes circumstàncies*
- 3. La caducitat de la llicència serà declarada per l'organisme competent per concedir les llicències, prèvia audiència a l'interessat i determinarà l'arxiu de les actuacions.*





4. Un cop declarada la caducitat de la llicència, les obres no es podran iniciar ni prosseguir, si no es sol·licita i no s'obté una nova llicència ajustada a l'ordenació urbanística aplicable a la nova sol·licitud..

De conformitat amb el que determina l'article 154 de la LUIB, les llicències tenen una eficàcia temporal, el compliment dels condicionants a què aquestes poguessin estar subjectes haurà de realitzar-se, en tot cas, en el termini de vigència de les mateixes.

Es evident que les obres de la llicència 431/2006 no s'han finalitzat i que, a dia d'avui, donat el temps transcorregut (quasi 18 anys!), s'ha complert amb excés el termini de prorrogues que preveia tant la LDU, com l'actual LUIB, conforme els preceptes abans esmentats.

Com va concloure a l'esmentat informe, es donen, els requisits adients per a la tramitació de la declaració de caducitat de la llicència en qüestió.

SETÈ.- Procediment a seguir.

Correspon a l'Alcalde resoldre en virtut de l'article 21.1.s) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local.

Ateses aquestes consideracions, s'emet la següent

IV.- CONCLUSIÓ – PROPOSTA DE RESOLUCIÓ

PRIMER.- DECLARAR la caducitat de l'expedient 1707/2024 de, a la vegada, caducitat de la llicència d'obres núm. 431/2006 per no haver resolt l'administració el mateix, dins el tràmit legalment establert.

Acordada la caducitat del procediment aquesta serà notificada a l'interessat dins del termini de deu dies a partir de la data en què l'acte hagi estat dictat, d'acord amb allò que s'ha fixat en l'article 40 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

SEGON.- REINICIAR l'expedient de caducitat de la llicència d'obres núm. 431/2006, tova vegada que concorren els supòsits d'extinció i de caducitat de la llicència contemplats als articles 16 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals, article 182 de la Llei 20 /2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears i 154 de la Llei 12 /2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, per l'incompliment del termini per a la realització de les obres, i de conformitat amb el que disposa l'article 82 de la Llei 39 /2015 d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, es proposa procedir a:

2.1.- DECLARAR l'extinció dels efectes de la llicència així com la seua caducitat, amb el tràmit d'audiència previ al promotor, s'ha de procedir a la declaració de caducitat de la llicència 131/2006, per a la construcció d'un hotel apartaments de quatre estrelles amb





capacitat de 261 unitats d'allotjament i 534 places turístiques en total, amb emplaçament a Cala Xinxó, al carrer des Caló amb carrer Jaén i carrer Huelva, parròquia de Sant Agustí des Vedrà, del terme municipal de Sant Josep de sa Talaia

2.2.- Comunicar al promotor, la mercantil CALA XINXÓ, S.L, l'acord corresponent, acord, junt amb el present informe jurídic emès relatiu a la concurrència dels supòsits d'extinció i declaració de caducitat de l'esmentada llicència d'obres; donant-li audiència perquè, en el termini de quinze dies pugui al·legar i presentar els documents i justificacions que estimi pertinents.

Aquest és el parer del qui subscriu, segons el seu lleial saber i entendre, sense perjudici de millor criteri fundat en Dret, no obstant això, l'Alcalde ha de resoldre el què estimi convenient. .

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT"-----

Vist que en data 01.04.2024 i NRE 2024-E-RE-3583, el Sr. JAVIER GEA MARTÍNEZ, amb NIF [REDACTED] va sol·licitar la caducitat i extinció de la llicència d'obra 431/2006, entre altres.

Vist que la Junta de Govern Local en data d'avui ha acordat declarar la caducitat de l'expedient 1707/2024 de declaració de l'extinció dels efectes de la llicència 431/2006 així com la seua caducitat, per no haver-lo resolt l'Ajuntament dins el tràmit legalment establert.

Vista la proposta de resolució PR/2025/674 de 17 / de febrer / 2025.

D'acord amb els informes jurídics anteriors, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, ACORDA:

PRIMER.- Iniciar els tràmits per a la declaració de l'extinció dels efectes de la llicència d'obra 431/2006 així com la seua caducitat, llicència atorgada a favor de l'entitat CALA XINXÓ, SL, amb CIF [REDACTED] *en sòl urbà tipologia TH (turístic-hoteler), inclòs a l'àrea d'actuació 5.14, per a la construcció d'un complex d'hotel apartaments de quatre estrelles, d'acord amb la resolució de la Conselleria de Turisme del dia 31 de juliol de 2006, amb la qual es va atorgar autorització prèvia de la seua construcció, amb una capacitat 261 unitats d'allotjament i 534 places en total, distribuïdes en 255 allotjaments dobles i 6 suites quàdruples, segons projecte arquitectònic amb visat col·legial núm. 3/1053/84 i les modificacions introduïdes amb visats núms. 3/1752/00, 3/0635/05 i 3/0281/06, redactats per l'arquitecte Francisco Cuevas Raposo, a situar a la zona de la Punta Xinxó, a la parròquia de Sant Agustí, d'aquest terme municipal, i donar tràmit d'audiència previ al promotor per termini de 15 dies des de l'endemà de la notificació de l'acord.*

SEGON.- Notificar a la titular i promotora de la llicència 431/2006, la mercantil CALA XINXÓ, SL, provista de CIF [REDACTED] el present acord juntament amb els informes jurídics en què es basa, perquè en prengui coneixement, i donar-li audiència, pel termini de quinze dies, perquè pugui al·legar i presentar els documents i justificacions que estimi pertinents, en defensa dels seus interessos que corresponguin.





TERCER.- Notificar el present acord, juntament amb els informes jurídics en què es basa, a les persones interessades, i en particular a la mercantil BANCO SANTANDER, SA, provista de CIF [REDACTED] i al Sr. JAVIER GEA MARTÍNEZ, provist de NIF [REDACTED], perquè en prenguin coneixement, donant-los audiència, pel termini de quinze dies, perquè puguin al·legar i presentar els documents i justificacions que estimin pertinents, en defensa dels seus interessos que corresponguin.

Documents annexos:

- Annex 18. 2024 02 24 Inf Jur caducidad licencia 5517-21
- Annex 19. 2024 09 23 informe caducidad tramitacion expediente y reinicio nuevo

13 - Despatx d'altres assumptes.

En aquest punt no es va tractar cap assumpte.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT





ÍNDIX D'ANNEXOS ACTA CJGL/2025/2

A) PART RESOLUTIVA

1. Expedient 1994/2025. Aprovació de les bases per a la concessió de parades de venda temporals al mercat de producte ecològic i d'artesanía tradicional de Sant Josep de sa Talaia, situat en el nucli urbà del poble de Sant Josep, per a l'any 2025.

- Annex 1. Informe jurídic

2. Expedient 8744/2021. Concessió de llicència d'obra.

- Annex 2. 8744_2021 IT - Favorable

- Annex 3. Informe de Secretaria (Expt. 8744/21)

3. Expedient 11360/2021. Concessió de llicència d'obra.

- Annex 4. IT 52 24 BALAHOCA

- Annex 5. Informe de Secretaria (Expt. 11360/21)

4. Expedient 12564/2021. Sol·licitud de llicència d'obra.

- Annex 6. IT 27 24 MANUEL ANGEL AYAS FDEZ

- Annex 7. 2025 02 10 Inf Jur 12564-2021 - DESF edifici fora ordenacio

5. Expedient 212/2022. Sol·licitud de llicència d'obra.

- Annex 8. 212_2022 IT - desfavorable

- Annex 9. 2025 02 10 Inf Jur 212-2022 - DESF no condicio solar

6. Expedient 9169/2022. Concessió de llicència d'obra.

- Annex 10. 9169_2022 IT - Favorable

- Annex 11. Informe de Secretaria (Expt. 9169/22)

7. Expedient 5956/2024. Sol·licitud de llicència d'obra.

- Annex 12. 5956_2024 IT - Desfavorable

- Annex 13. 2025 02 10 Inf Jur 5956-2024 - DESF no condicio solar

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0002 Data: 21/02/2025

Codi Validació: 95CH7JRFQESDM2W3FYK9CZK
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 40 de 98





8. Expedient 7553/2024. Sol·licituds de llicència d'obra.

- Annex 14. IT 18 24 hotel calador

- Annex 15. 2025 02 14 Inf Jur 7553-2024 - RUSTIC NO legalitzacio extra DA7

9. Expedient 11280/2024. Concessió de llicència d'obra.

- Annex 16. 134E24MT INFTEC LEGALITZACIÓ MOV TERRES F (control arqueològic)

- Annex 17. Informe de Secretaria (Expt. 11280/24)

10. Expedient 1889/2025. Llicències Urbanístiques (Caducitat, Suspensió o Revocació)

- Annex 18. 2024 02 24 Inf Jur caducidad licencia 5517-21

- Annex 19. 2024 09 23 informe caducidad tramitacion expediente y reinicio nuevo

B) ASSUMPTE URGENTS

C) DESPATX D'ALTRES ASSUMPTE

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0002 Data: 21/02/2025



Expedient núm.: 1994/2025

Informe jurídic: Legislació aplicable i procediment

Procediment: Autorització per a l'Exercici de Venda Ambulant

En relació amb l'assumpte de referència, examinat l'expedient en qüestió i els documents que hi consten, la Tècnica Superior de Gestió Administrativa sotasignada emet el següent

INFORME JURÍDIC

PRIMER. De conformitat amb l'article 25.2.i) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les bases del Règim Local, el municipi exercirà en tot cas com a competències pròpies, entre d'altres, les fires, mercats i comerç ambulant.

La venda ambulant únicament es pot exercir amb l'autorització prèvia dels ajuntaments, els quals han d'establir el seu procediment de concessió, que ha de respectar el règim de concurrència competitiva i ha de garantir la transparència, la imparcialitat i la publicitat adequades del procés de concessió, d'acord amb l'article 48.1 de la Llei 11/2014, de 15 d'octubre, de comerç de les Illes Balears.

Es considera venda ambulant o no sedentària la realitzada fora d'un establiment comercial permanent, de manera habitual, ocasional, periòdica o continuada, en els perímetres o llocs degudament autoritzats, en instal·lacions comercials desmuntables o transportables, incloent els camions tendeixi.

En tot cas, aquest tipus de venda únicament es pot dur a terme en mercats fixos, diaris o ocasionals, així com en llocs instal·lats en la via pública.

Les activitats de venda ambulant o no sedentària no perden la seva condició pel fet de què es duiguin a terme sobre sòl de propietat o titularitat privada.

SEGON. La Legislació aplicable ve establerta per:

- La Llei 11/2014, de 15 d'octubre, de comerç de les Illes Balears.
- Els articles 53 a 55 de la Llei 7/1996, de 15 de gener, d'Ordenació del Comerç Minorista.
- Els articles 21.1.q) i 25 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local.
- Els articles 1.2.º i 9 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals aprovat per Decret de 17 de juny de 1955.





TERCER. L'exercici de la venda ambulant o no sedentària es pot dur a terme en alguna de les modalitats següents:

- a) Venda en mercats ocasionals.
- b) Venda en mercats periòdics.
- c) Venda en la via pública.
- d) Venda en camions tendeixi.

QUART. Tots els productes poden ser objecte de venda no sedentària sempre que compleixin la normativa en matèria de protecció de la salut pública, de seguretat alimentària i de seguretat dels consumidors, excepte que ho prohibeixi expressament la normativa vigent. Els productes que es comercialitzin en mercats i fires locals tradicionals hauran d'estar clarament identificats, indicant el seu origen o la procedència, sense perjudici de complir els altres requisits previstos en la normativa vigent.

Els ajuntaments han de vetllar pel compliment del que s'estableix en el punt anterior i poden limitar els tipus de productes objecte de venda en cada cas.

CINQUÈ. Són d'aplicació a aquesta modalitat de venda les prescripcions de la Llei 11/2014, de 15 d'octubre, de comerç de les Illes Balears, les de la Llei 7/1996, de 15 de gener, d'ordenació del comerç minorista, sense perjudici de la normativa en matèria de defensa de consumidors i usuaris, i de protecció de la salut pública i la seguretat alimentària.

El procediment per atorgar l'autorització municipal s'ha de dur a terme amb criteris clars, senzills, objectius, que s'han de donar a conèixer amb antelació. En tot cas, l'autorització de l'ajuntament ha de determinar la durada i la localització per exercir l'activitat.

SISÈ. El comerciant ha de sol·licitar una autorització municipal per cada emplaçament concret i per cada modalitat de venda ambulant o no sedentària que vulgui exercir, d'acord amb l'article 48.3 de la Llei 11/2014, de 15 d'octubre, de comerç de les Illes Balears.

Els llocs de treball de venda no es poden situar en els accessos a edificis d'ús públic, davant establiments comercials i industrials de tal manera que impedeixin o dificultin l'accés o la visibilitat dels aparadors, ni en llocs que dificultin l'accés i la circulació.

SETÈ. L'autorització municipal ha de tenir durada limitada, per causa de la disponibilitat de sòl públic habilitat. Per a l'exercici de la venda ambulant o no sedentària en mercats periòdics la durada de l'autorització no pot ser superior a un any.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0002 Data: 21/02/2025

Codi Validació: 95CH7JRFQESDM2W3YFYK9CZK
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 43 de 98





Excepcionalment, l'autorització pot ser superior a aquest termini en cas d'inversions, en els supòsits establerts per cada ajuntament. En tot cas, la durada de l'autorització no pot ser superior a set anys.

La vigència de l'autorització municipal per als mercats ocasionals i per a la venda en circumstàncies especials s'ha de limitar a la durada de l'esdeveniment específic.

VUITÈ. La renovació de l'autorització no és automàtica, sinó que s'ha de sol·licitar a instàncies de part.

Les administracions competents han d'informar a les persones titulars d'una autorització vigent de l'inici del procediment per a les noves concessions d'autorització.

Els canvis en els elements fonamentals de l'autorització han de ser motivats.

NOVÈ. L'autorització no és transmissible.

Excepcionalment, es podrà transmetre, amb la comunicació prèvia a l'ajuntament competent, únicament en cas de defunció o impossibilitat sobrevinguda al titular de dur a terme l'activitat:

a) En favor del cònjuge o parella de fet, dels ascendents i descendents en primer grau.

b) En favor dels treballadors per compte del titular de l'autorització municipal que acreditin una antiguitat mínima d'un any.

El substitut ha de continuar l'activitat de venda ambulant durant la resta del període de vigència de l'autorització, i sense perjudici de la necessitat de complir els requisits per a l'exercici de la venda ambulant i la resta d'obligacions que es puguin derivar.

DESE. Les autoritzacions poden ser revocades pels ajuntaments en cas d'incompliment de la normativa de comerç i de les normes sectorials. Aquesta revocació ha de ser motivada.

ONZÈ. El procediment és el següent:

A. L'òrgan competent per acordar l'adjudicació de les autoritzacions per a l'exercici de la venda ambulant iniciarà l'expedient amb la redacció de les Bases reguladores que hauran de regir el procediment de concessió.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0002 Data: 21/02/2025

Codi Validació: 95CH7JRFQESDM2W3FYK9CZK
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 44 de 98





Aquestes Bases consten a l'expedient i compten amb el contingut mínim essencial: l'objecte d'aquestes, el termini, forma i lloc de presentació de les sol·licituds, els requisits que hauran de complir els sol·licitants, els documents necessaris que caldrà presentar i el termini per a la presentació de sol·licituds.

Les Bases hauran de ser conformes amb el que estableix la Llei 11/2014, de 15 d'octubre, de comerç de les Illes Balears, en relació a la venda ambulant amb autorització de l'Ajuntament.

De conformitat amb l'article 19.e) tenen plena llibertat per determinar els dies i les hores d'apertura al públic els mercats i mercats ambulants autoritzats pels ajuntaments.

B. Una vegada incorporats dits documents, es dictarà resolució motivada per l'òrgan competent aprovant l'expedient, i disposant l'obertura del procediment d'adjudicació.

C. Les sol·licituds d'autorització per a l'exercici de la venda ambulant es presentaran pels interessats en el Registre de l'Ajuntament o a través de la finestra única, en el seu cas, conforme al model recollit a les Bases.

Hauran d'ajustar-se a les Bases i impliquen l'acceptació incondicionada del contingut de dites condicions i es presentaran pels interessats durant el termini de 15 dies naturals a partir de l'endemà de la publicació de les bases en el tauler d'anuncis del web municipal i en el tauler d'anuncis de la seu electrònica de l'Ajuntament.

D. Valorades pels Serveis Tècnics les sol·licituds conforme al que es disposa a les bases, es remetrà proposta a l'òrgan competent per a l'adopció de l'oportuna resolució, que serà publicada a la seu electrònica i en el tauler d'anuncis de l'Ajuntament i notificada als interessats.

Els adjudicataris hauran d'aportar la documentació que els sigui requerida.

Vista la legislació que resulta aplicable, així com la proposta de bases que consten a l'expedient.

CONCLUSIÓ

Per tot això exposat, **s'informa favorablement l'aprovació de les Bases per a la concessió de parades de venda temporals en el mercat de producte ecològic i d'artesanía tradicional de Sant Josep de sa Talaia, situat en el nucli urbà del poble de Sant Josep per a l'any 2025, que es durà a terme entre els dies 5 d'abril i 4 d'octubre del 2025.**

És tot del que s'informa sense perjudici d'altre criteri millor fonamentat en Dret.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

SOL·LICITANT: Mariano Enrique Ramón Suñer

NÚM. D'EXPEDIENT: 8744/2021

DATA DE LA SOL·LICITUD: 25.08.2021

INFORME TÈCNIC

Vista la instància i documentació presentada amb registre d'entrada núm. 2021-E-RE-7233 de 25 d'agost de 2021, pel Sr. Ruben Navarro López amb NIF núm. [REDACTED] en representació del Sr. Mariano Enrique Ramón Suñer amb NIF núm. [REDACTED] en que sol·licita llicència municipal per a la construcció de tres habitatges unifamiliars aïllats amb piscina, a la [REDACTED] Sant Jordi, el tècnic informa:

1r.- Projecte:

Es objecte d'informe el projecte bàsic d'un conjunt de tres habitatges unifamiliars aïllats amb piscina, amb visat del COAIB núm. 13/01048/21 de 04.08.2021, redactat per l'arquitecte Ruben Navarro López, [REDACTED]

El pressupost d'execució material (PEM) del projecte es de 881.751,22€.

2n.- 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 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 apte per urbanitzar, sector 1.4, "Can Burgos".
4. El sector apte per urbanitzar 1.4, disposa del següents instruments de planejament, gestió i execució:
 - Pla Parcial aprovat definitivament amb prescripcions el 28 de setembre de 1992.
 - Projecte de compensació, aprovat definitivament el 13 d'octubre de 1.994.
 - Projecte d'urbanització, aprovat definitivament el 14 d'agost de 1.995.
 - La Junta de Govern en sessió celebrada el 20 d'abril de 2.016 va acordar aprovar la documentació complementària presentada per a l'actualització del projecte d'urbanització del sector 1.4.
 - S'ha formalitzat la recepció de la urbanització del sector 1.4.
5. Segons Pla Parcial, la parcel·la esta qualificada com UAA3 grau 1r, al polígon II, illa9, amb els següents paràmetres urbanístics aplicables:
 - Parcel·la mínima (m2): 3.000
 - Edificabilitat (m2/m2): 0,35
 - Ocupació màxima (%): 50
 - Densitat d'ús: 1 habitatge / 3000m2 de parcel·la
 - Núm. de plantes: II
 - Altura màxima (ml): 7
 - Reculades a laterals i testera (ml): 3,5
 - Reculades a façana (ml): 3

c. de Pere Escanellas, 12-16 · 07830 Sant Josep de sa Talaia (Illes Balears)
tel. 971 800 125 · www.santjosep.org





Urbanisme

- Aparcament: S'exigeix la dotació d'un aparcament per cada 200m².c. a situar a la pròpia parcel·la.
 - Ús permès: Habitatge a categoria 1^a(unifamiliar) i garatge a categoria 1^a (garatges individuals) en situació 1^a (en habitatges unifamiliars en plantes baixes i semisoterranis).
6. Segons Pla Parcial, a l'illa 9 haurà de formular-se Projecte de Parcel·lació quan sigui necessària la divisió de l'actuació en fases a les que corresponguin projectes d'edificació unitaris.
 7. Segons projecte de compensació aprovat, la parcel·la formaria part de l'illa 9.1, atorgant una densitat d'ús i parcel·la mínima diferents respecte al Pla Parcial, que es disposen a continuació:
 - Parcel·la mínima (m2): 500
 - Densitat d'ús: 8 habitatge / 8.132m2 de parcel·la
 8. La Junta de Govern d'aquest Ajuntament en sessió celebrada el 26 d'octubre de 2006, va acordar, entre altres, l'aprovació inicial de l'Estudi de Detall de l'Àrea d'Actuació de l'illa 9.1 del Pla Parcial del Sector 1.4 de les N.S. (BOIB núm. 188 de 30-12-2006).
 9. Per Decret d'alcaldia núm. 2021-2727 de data 18/08/2021, es va atorgar llicència de segregació de la finca registral núm. 27.544 de Sant Josep, Illa 9.1 del Sector Urbanitzable 1.4 T. M. de Sant Josep de sa Talaia, amb una superfície registral de 7.864,64 m2 i cadastral de 8.156 m2 amb emplaçament a la parcel·la cadastral 1275760CD6017N0001UU, amb façana als carrers del Codonyer, dels Garrovers i Can Burgos, en quatre parcel·les resultants.
 - Parcel·la 9.1 A de 2.000 m² de superfície.
 - Parcel·la 9.1 B de 1.330 m² de superfície.
 - Parcel·la 9.1 C de 2.000 m² de superfície.
 - Parcel·la 9.1 D de 2.534,64 m² de superfície.

3r.- Comprovacions i consideracions tècniques:

1. El projecte contempla una actuació unitària i no global sobre l'illa 9.1 del projecte de compensació, pel qual, conforme disposa el Pla Parcial i el Projecte de Compensació, prèviament a l'atorgament de la llicència, haurà de formular-se Projecte de Parcel·lació a l'illa 9.1.
2. La parcel·la del projecte presentat es de superfície 2.534,64m², ajustant-se a la superfície de la parcel·la 9.1.D de 2.534,64m² autoritzada a la llicència de parcel·lació atorgada per Decret d'alcaldia núm. 2021-2727 de data 18/08/2021, segons projecte de parcel·lació visat pel COAIB núm. 13/00441/21 de 16.04.2021.
3. Amb registre d'entrada núm. 2024-E-RE-14020 de 18 de novembre de 2024 es presenta certificació registral de la finca registral 27544 sobre la parcel·la, amb superfície inscrita 2.534,64m².
4. No obstant, es va aprovar inicialment l'Estudi de Detall de l'Àrea d'Actuació de l'illa 9.1 del Pla Parcial del Sector 1.4 de les N.S. (BOIB núm. 188 de 30-12-2006), conforme al Pla Parcial, l'Estudi de Detall no es preceptiu i es considera que no afecta als paràmetres aplicables a la parcel·la.
5. Respecte al compliment de la condició de solar, el Ple d'aquest Ajuntament en sessió celebrada el dia 28 d'abril de 2016, va acordar ratificar l'acta de recepció total de les obres d'urbanització del Sector 1.4 de les N.S., subscripta en data 21 d'abril de 2016.





Urbanisme

6. L'actuació esta afectada per la servitud aeronàutica de l'aeroport d'Eivissa, pel qual, el 10 de juny de 2022 amb registre d'entrada núm. 2022-E-RC-5756, va tenir entrada l'autorització amb condicions de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria del Ministeri de Foment.
7. El projecte preveu la construcció de tres habitatges unifamiliar aïllats:
Habitatge A, amb una superfície construïda de 202,37m² + 13,26 m²de traster, i superfície ocupada de 161,01m² + 13,26 m²de traster.
Habitatge B, amb una superfície construïda de 178,36m² i superfície ocupada de 135,37m².
Habitatge C, amb una superfície construïda de 183,35m² i superfície ocupada de 137,67m².
8. Segons comprovacions realitzades, els paràmetres urbanístics del projecte serien els següents:
 - Parcel·la (m2): 2.534,64m2. **COMPLEIX**
 - Edificabilitat (m2/m2 i m2): 0,2278m2/m2 i 577,34m2 **COMPLEIX**
 - Ocupació (% i m2): 17,65% i 447,31m2 **COMPLEIX**
 - Ús: Habitatge unifamiliar aïllat
 - Densitat d'ús: 3habitatge **COMPLEIX** (segons distribució de densitat del P.Parc.)
 - Tipologia: Aïllada **COMPLEIX**
 - Separació mínima a partions: 3,5metres **COMPLEIX**
 - Separació mínima a vials: >3metres **COMPLEIX**
 - Nº de plantes: PB+PP **COMPLEIX**
 - Altura màxima: 6,82metres **COMPLEIX**

4t.- Conclusió

Atès que, es compleixen les condicions de l'ordenació urbanística, s'informa FAVORABLEMENT el projecte bàsic d'un conjunt de tres habitatges unifamiliars aïllats amb piscina, amb visat del COAIB núm. 13/01048/21 de 04.08.2021, redactat per l'arquitecte Ruben Navarro López, a la parcel·la 9.1.D, del polígon II, del Sector 1.4, Can Burgos, Sant Jordi, amb un pressupost d'execució material de 881.751,22€, amb les següents condicions:

- El projecte d'execució s'haurà de justificar el compliment de l'ordenança municipal d'estalvi d'aigua, i les pèrgoles hauran de complir les condicions que disposa l'apartat 5 de la instrucció tècnica 3 Annex II del PTIE.
- El tancament de parcel·la haurà de complir les condicions de l'article 22 de l'ordenança municipal reguladora del procediment d'atorgament de llicències urbanístiques a l'àmbit de l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia.
- 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 803,81€ (120% del cost de la valoració de gestió de residus) per garantir la correcta gestió de residus generats.)
- La parcel·la resulta indivisible en una superfície de 1.649,55m² conforme a l'edificabilitat màxima permesa pel planejament vigent aplicable.
- S'hauran de complir les condicions de l'autorització de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria del Ministeri de Foment.

Document signat electrònicament al marge



Expdte 8744/2021

ASUNTO: SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRA PRESENTADA POR RUBEN NAVARRO LÓPEZ EN REPRESENTACION DE MARIANO ENRIQUE RAMÓN SUÑER.

Proyecto básico visado del COAIB nº. 13/01048/21 de 04.08.2021.

Técnico redactor: Rubén Navarro López (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 tres viviendas unifamiliares aisladas con piscina, con emplazamiento en la parcela 9.1.D, del polígono II, del Sector 1.4, Can Burgos, 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.

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 19/12/2024 favorable a la actuación proyectada con las condiciones que son de ver al mismo.

Consta en el expediente Acuerdo favorable de AESA de 06.06.2022.

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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0002 Data: 21/02/2025

Codi Validació: 95CH7JRFQESDM2W3YFYK9CZK
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 49 de 98





expediente de fecha 19/12/2024.

La parcela resulta indivisible en una superfície de 1.649,55 m² conforme a la parcela mínima que dispone el planeamiento vigente aplicable.

En el proyecto de ejecución 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, y las pérgolas deberán cumplir las condiciones que dispone el apartado 5 de la instrucción técnica 3 Anexo II del PTIE.

El cerramiento de parcel·la deberá de cumplir las condiciones del artículo 22 de la ordenanza municipal reguladora del procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas en el ámbito del Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia.

Se deberán cumplir las condiciones de la Resolución de AESA de 06.06.2022.

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).

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. Rubén Navarro López, actuando en representación de D. Mariano Enrique Ramón Suñer de la licencia para la construcción de tres viviendas unifamiliares aisladas con piscina, con emplazamiento en la parcela [REDACTED] t 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.





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 Municipal

Fdo.: María Domingo García

/Documento firmado y datado electrónicamente al margen/

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0002 Data: 21/02/2025





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

NÚM. D'EXPEDIENT: 11360/2021

INFORME TÈCNIC

En relació amb la sol·licitud de llicència urbanística construir un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina a la parcel·la [REDACTED] a la finca registral núm. 35.895 de Sant Josep de Sa Talaia, segons instància i documentació presentades per la senyora Catherine Couturier, en representació de BALAHOCA SL, que han donat lloc a l'expedient núm. 565/2016 i després a l'expedient electrònic núm. 11360/2021

I.- Antecedents:

1. El 26 de maig de 2016, amb registre d'entrada 8166, 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 Jaume Serra Verdaguer.
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, 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 de règim general (SRC-SRG), afectada per l'APT de carreteres (SRP-APT) i en l'APR de vulnerabilitat d'aqüífers. La parcel·la té una porció en l'actual APR d'incendis i una porció també en zona del policia del Torrent des Puig Redó, però no afecten l'emplaçament de l'edificació. Les construccions es projecten en la unitat paisatgística A.

III.- Consideracions tècniques:

1. Documentació.

La darrera documentació presentada relativa al projecte és un projecte bàsic, redactat pels arquitectes senyors Miquel Cárceles Cardona i Manuel Sempere Polo, amb registre d'entrada 2022-E-RE-9003, de 12 de setembre de 2022. L'informe tècnic s'emet sobre aquest projecte.





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. 35.895, de 17.007 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 soterrani (147,46 m²) i planta baixa, de 236,29,45 m² de superfície construïda tancada computable, i 30 m² de pèrgoles.
- Una piscina de 61,56 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 17.007 m².

- Edificabilitat màxima:
En SRC-SRG: 0,014 m²/m²
En el projecte, 236,29 m². Compleix
- Ocupació màx.
En SRC-SRG: 2%
En el projecte, 338,34 m². Compleix.
- Volum màx. total.: 900 m³.
En el projecte 852,08 m³ Compleix
- Alçada màxima: 3,00 m (forestal de les NNSS)
En el projecte, altura màxima: 3,00 m; altura total: 4,00 m. Compleix
- Núm. màx. de plantes: màxim PB+1.
En el projecte, sot+PB. Compleix
- Reculades mínimes a límits: 15m (forestal de les 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:

- CIOTUPHA.

Resolució favorable amb CONDICIONS, de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic

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: 2025-0002 Data: 21/02/2025

Codi Validació: 95CH7JRFQESDM2W3YFYK9CZK
Verificació: <https://santiosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 53 de 98





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

(CIOTUPHA) de 25 d'octubre de 2021 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.

- S'assenyala en l'informe de la CIOTUPHA que la totalitat de la finca està en zona de policia de torrents. Això no obstant, es comprova sobre la cartografia de l'IDEIB que la zona de policia del torrent (en aquest cas, Torrent des Puig Redó) n'afecta només una part molt petita, a l'est de la parcel·la i no afecta les edificacions projectades. Només afecta el camí d'accés. No s'ha considerat necessari sol·licitar autorització de la DGRH.

- AESA

Autorització, amb condicions, de 16 de novembre de 2016.

- APR-Risc d'incendi

Informe favorable de 10 de novembre de 2016, de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat, amb les mesures a adoptar.

L'informe es va sol·licitar conforme a la cartografia de les APR del PTIE en la versió inicial de 2005, no adaptada a les ZAR d'incendis forestals de 2014, ara incorporades al PTIE. L'autorització seria avui innecessària.

- Seguiment arqueològic.

Pels moviments de terres del seguiment arqueològic s'ha atorgat la llicència d'obres 2023-0043.

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 2023000054, de 13 d'abril de 2023.

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.

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: 2025-0002 Data: 21/02/2025

Codi Validació: 95CH7JRFQESDM2W3YFYK9CZK
Verificació: <https://santiosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 54 de 98





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

Es dota l'habitatge d'un dipòsit de pluvials i d'un dipòsit per recuperar l'aigua de la piscina.

- 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 tres dormitoris dobles; són sis places (6).

8. Pressupostos

- Segons l'estudi de gestió de residus, la valoració de la gestió es xifra en 5.185,29 €
- El pressupost d'execució material, puja a 518.906,53 €.
- El pressupost anual de les mesures d'integració paisatgística puja a 20.380,60 €.

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.
No obstant l'anterior, ha de tenir-se en compte, que el compliment de l'informe de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat per raó de l' APR-Risc d'incendi resulta a data d'avui innecessari per raó de la nova redelimitació de les zones de risc d'incendi operada en 2014 i incorporada al PTIE consolidat.
- En particular, respecte de l'informe de la CIOTUPHA, es prescriu el control arqueològic dels moviments de terra.
- Caldrà acreditar la inscripció de la finca registral número 35.895 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:





Ajuntament de **Sant Josep de sa Talaia**

Urbanisme

- a) El pressupost d'execució material per calcular l'ICIO és de 518.906,53 €.
- b) El pressupost de la gestió residus calcular la garantia de la correcta gestió és de 5.185,29 €.
- 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).

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT AL MARGE

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0002 Data: 21/02/2025

Codi Validació: 95CH7JRFQESDM2W3FYK9CZK
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 56 de 98



Expdte 11.360/2021

ASUNTO: SOLICITUD DE LICENCIA PRESENTADA POR CATHERINE COUTURIER EN REPRESENTACIÓN DE BALAHOCA, S.L.

Proyecto básico: RE 2022-E-RE-9003 de 12.09.2022.

Técnicos redactores: Miquel Cárceles 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 02 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 35.895, parcela 246 del polígono 33, Davall sa Serra, 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 sotano (147,46 m²) y planta baja, de 236,29 m² de superficie construida cerrada computable, y 30 m² de pérgolas.
- Una piscina de 61,56 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.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0002 Data: 21/02/2025

Codi Validació: 95CH7JRFQESDM2W3YFYK9CZK
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 57 de 98



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 02.01.2025 favorable a la actuación proyectada con las condiciones que son de ver al mismo.

Consta en el expediente informe favorable de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad, de 10.11.2016, por lo que respecta a la APR-Riesgo de incendio.

Consta en el expediente acuerdo favorable con condiciones de la CIOTUPHA, adoptado en sesión 3/2021 de 25.10.2023 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 16.11.2016.

En lo que respecta al movimiento de tierras para el seguimiento arqueológico, se ha otorgado licencia de obras nº. 0043/2023.

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 2024000054, de 13 de abril 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 02.01.2025, 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.

No obstante lo anterior, ha de tenerse en cuenta, que el cumplimiento del informe de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad, por lo que respecta a la APR-Riesgo de incendio resulta a fecha de hoy innecesario por razón de la nueva redelimitación de las zonas de riesgo de incendio operada en 2014 e incorporada en el PTIE consolidado.

Se deberá acreditar la inscripción de la finca registral nº 35.895 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.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0002 Data: 21/02/2025

Codi Validació: 95CH7JRFQESDM2W3FYK9CZK
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 58 de 98



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. Catherine Couturier, actuando en representación de BALAHOCA, 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 35.895, parcela [REDACTED] 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.





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 Municipal

Fdo.: María Domingo García

/Documento firmado y datado electrónicamente al margen/

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0002 Data: 21/02/2025





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

NÚM. D'EXPEDIENT: 12.564/2021

INFORME TÈCNIC

En relació amb la sol·licitud de llicència per reformar un habitatge a la parcel·la 22 del polígon 22, Cala Tarida, finca registral núm. 11.850 segons instància i documentació presentades pel senyor Carlos Rey de Viñas Harras en representació del senyor Manuel Ángel Ayas Fernández, que ha donat lloc a l'expedient núm. 12.564/2021,

Antecedents:

1. El 10 de desembre de 2021, amb registre d'entrada 2021-E-RE-10716, es va sol·licitar una llicència per reformar un habitatge en sòl rústic. A la sol·licitud s'incorporava, entre d'altra documentació, un projecte bàsic redactat per l'arquitecte senyor Carlos Rey de Viñas Harras.
2. En un emplaçament pròxim a les obres s'havien atorgat les llicències 11/1975, per construir un habitatge i 356/1994 per construir un dipòsit d'aigua. Aquestes llicències són les que s'esmenten en la documentació del projecte bàsic en base al qual se sol·licita la llicència.

Normativa Urbanística d' aplicació

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 majoritàriament comú de règim general (SRC-SRG) i en l'APR de vulnerabilitat d'aquífers.

Consideracions tècniques

L'actuació suposa la reforma de l'habitatge existent amb un canvi d'ubicació de l'escala i amb dotació de dos dormitoris més en un volum existent, la qual cosa implica un increment del número de places d'ús residencial.

L'actuació hauria de subjectar-se a llicència per raó de l'increment del número de places d'ús residencial ja que no pot subjectar-se a comunicació prèvia (art. 5.1.2.e 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), *sensu contrario*, hauria d'entendre's l'actuació subjecta a llicència.

L'habitatge sobre el qual es projecten les obres no coincideix amb el que va autoritzar-se amb la llicència 11/1975. La ubicació no concorda (l'habitatge està a uns 40 m de l'habitatge projectat), i l'habitatge en la ubicació llicenciada queda





Ajuntament de **Sant Josep de sa Talaia**

Urbanisme

inclús fora de la parcel·la actual. A més la parcel·la de la llicència era de major superfície: ara la parcel·la té 4.000 m² i en el projecte llicenciat en tenia 6.000 segons títol de propietat, es deia, i 15.298 segons el plànol.

Hi ha parts de la construcció, concretament uns magatzems i la piscina (en els quals no s'intervé), no llicenciats i que no podem saber si es varen construir juntament amb l'habitatge que s'autoritzava o són una ampliació posterior del mateix, ja que no consta a l'expedient el certificat de final d'obra. No podem concloure si l'habitatge, en la forma, es va construir conforme a la llicència perquè les ampliacions siguin fruit d'una ampliació posterior.

Com que la ubicació de l'habitatge llicenciat i la superfície de la parcel·la no s'ajusten a les actuals recollides en el projecte bàsic que es presenta ara per obtenir la llicència, es tracta d'una edificació en situació de fora d'ordenació de l'article 129.2.b de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB) i no s'hi pot realitzar cap tipus d'obra.

Conclusions

Com que l'edificació existent no s'ajusta a la llicenciada per raó de la ubicació i de la parcel·la de la llicència 11/1975, l'edificació està en situació de fora d'ordenació de l'article 129.2.b de la LUIB i no s'hi pot executar cap tipus d'obra. En conseqüència he d'informar DESFAVORABLEMENT sobre l'actuació pretesa.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT AL MARGE

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0002 Data: 21/02/2025

Codi Validació: 95CH7JRFQESDM2W3YFYK9CZK
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 62 de 98





Ajuntament de
**Sant Josep
de sa Talaia**

Expedient núm.: 12564/2021

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	MANUEL ANGEL AYAS FERNANDEZ	
Representant	CARLOS REY DE VIÑAS HARRAS	

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	Reforma de vivienda unifamiliar aislada

Que es durà a terme en el següent emplaçament:

Referència Cadastral	07048A022000220000DH i 07048A022000220001FJ
Localització	Finca 11850, Cala Tarida

D'acord amb el següent projecte tècnic:

Autor	Carlos Rey de Viñas Harras
Col·legi oficial	COAIB
Registre d'entrada	2021-E-RE-10716
Data	10/12/2021

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.

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 23/10/2024 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

L'actuació suposa la reforma de l'habitatge existent amb un canvi d'ubicació de l'escala i amb dotació de dos dormitoris més en un volum existent, la qual cosa implica un increment del número de places d'ús residencial.

L'actuació hauria de subjectar-se a llicència per raó de l'increment del número de places d'ús residencial ja que no pot subjectar-se a comunicació prèvia (art. 5.1.2.e 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), sensu contrario, hauria d'entendre's l'actuació subjecta a llicència.

L'habitatge sobre el qual es projecten les obres no coincideix amb el que va autoritzar-se amb la llicència 11/1975. La ubicació no concorda (l'habitatge està a uns 40 m de l'habitatge projectat), i l'habitatge en la ubicació llicenciada queda inclús fora de la parcel·la actual. A més la parcel·la de la llicència era de major superfície: ara la parcel·la té 4.000 m² i en el projecte llicenciat en tenia 6.000 segons títol de propietat, es deia, i 15.298 segons el plànol.

Hi ha parts de la construcció, concretament uns magatzems i la piscina (en els quals no s'intervé), no llicenciats i que no podem saber si es varen construir juntament amb l'habitatge que s'autoritzava o són una ampliació posterior del mateix, ja que no consta a l'expedient el certificat de final d'obra. No podem concloure si l'habitatge, en la forma, es va construir conforme a la llicència perquè les ampliacions siguin fruit d'una ampliació posterior.

Com que la ubicació de l'habitatge llicenciat i la superfície de la parcel·la no s'ajusten a les actuals recollides en el projecte bàsic que es presenta ara per obtenir la llicència, es tracta d'una edificació en situació de fora d'ordenació de l'article 129.2.b de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB) i no s'hi pot realitzar cap tipus d'obra.

Conclusions

Com que l'edificació existent no s'ajusta a la llicenciada per raó de la ubicació i de la parcel·la de la llicència 11/1975, l'edificació està en situació de fora d'ordenació de l'article 129.2.b de la LUIB i no s'hi pot executar cap tipus d'obra. En conseqüència he d'informar DESFAVORABLEMENT sobre l'actuació pretesa.

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: 2025-0002 Data: 21/02/2025

Codi Validació: 95CH7JRFQESDM2W3YFYK9CZK
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 64 de 98





INFORME – PROPOSTA DE RESOLUCIÓ

En base en l'anteriorment exposat, atès que la actuació pretesa es vol fer en una edificació que es troba en **situació de forma d'ordenació** de l'article 129.2.b) LUIB, conforme s'explica a l'informe tècnic ates que l'habitatge llicenciat i la superfície de la parcel·la no coincideixen amb l'existent a l'actualitat.

Per aquest motiu s'informa **DESFAVORABLEMENT** la concessió de la llicència per a la reforma de l'habitatge unifamiliar aïllat ubicat a la parcel·la 22 del polígon 22 (finca 11850), 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: 2025-0002 Data: 21/02/2025





Urbanisme

SOL·LICITANT: Autos Tanit Ibiza, S.L.
NÚM. D'EXPEDIENT: 212/2022
DATA DE LA SOL·LICITUD: 10.01.2022

INFORME TÈCNIC

Vista la instància i documentació presentada amb registres d'entrada núm. 2022-E-RE-151 de 10/01/2022 i 2023-E-RE-12294 de 24/10/2023, pel Sr. Bartolome Costa Costa amb NIF núm. [REDACTED] en representació de l'entitat Autos Tanit Ibiza, S.L. amb CIF núm. [REDACTED] que sol·licita llicència municipal per a la construcció d'un habitatge unifamiliar, al [REDACTED] amb referència cadastral núm. 6591310CD4069S0001BX, parroquia de Sant Josep, el tècnic informa:

1r.- Projecte:

Es objecte del present informe el projecte bàsic presentat amb R.E. núm. 2022-E-RE-151 redactat pels arquitectes Miquel Cárceles Cardona i Manuel Sempere Polo, per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllats amb piscina, amb un pressupost d'execució material de 999.165,60 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. 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, a l'àmbit de l'A.A. 4.5.
3. Segons la fitxa de les N.S. per al desenvolupament de l'AA. 4.5, es requereix Estudi de Detall, Projecte de Parcel·lació i Projecte d'urbanització, amb les condicions d'ús i volum segons tipologia UAA3, i la cessió del sòl per dotacions del 10% del sòl inicial, segons Normes.
4. Es comprova que, el Ple de l'Ajuntament en data 10 de juliol de 1990 va aprovar definitivament la l'estudi de detall de l'A.A. 4.5.I (BOIB núm. 98 d'11-08-1990), restant la parcel·la objecte d'informe dins l'àmbit de l'estudi de detall aprovat.
5. Segons l'estudi de detall aprovat, la parcel·la s'identifica com la número 13 i està qualificada com UAA3.
6. El Pla Territorial Insular d'Eivissa (endavant PTIE), aprovat definitivament el 21 de març de 2005 i publicat al BOIB núm. 50 de 31 de març de 2005, i la modificació aprovada definitivament el 15 de maig de 2.019 i publicada al BOIB núm. 67 de 18 de maig de 2.019, preveu un règim transitori a l'A.A. 4.5 de Cala Vedella pel qual, fins que no resulti definitivament aprovada l'adaptació al PTIE del planejament general, en els sòls consolidats per la urbanització tan sols podrà autoritzar-s'hi l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat de 2 plantes d'altura en parcel·la de 1.000 m2 de superfície mínima. .





Urbanisme

3r.- Comprovacions i consideracions tècniques:

1. No consta que s'hagin formalitzat les cessions a favor de l'Ajuntament a l'àmbit de l'A.A. 4.5.I.
2. Pel que fa a les infraestructures necessàries perquè la parcel·la disposi la condició de solar a l'àmbit 4.5.I, es comprova el següent:
 - No consta aprovat el corresponent projecte d'urbanització, que les N.S. prescriuen per al desenvolupament de l'A.A. 4.5.I.
 - Respecte a les infraestructures existents no es disposa d'informació en relació a les seves característiques adequades per a l'ús del sòl previst en el planejament urbanístic, no obstant, en qualsevol cas, no es disposa de xarxa municipal de sanejament.
3. Al projecte presentat es preveu l'evacuació d'aigües residuals a un sistema autònom de depuració per oxidació total, i es presenta declaració responsable d'instal·lació d'un sistema autònom de depuració. No obstant, aquest sistema individual no consisteix en la xarxa d'infraestructura de sanejament d'aigües residuals que exigeix l'article 22.1.e de la LUIB com servei urbanístic bàsic.
4. En relació al compliment del règim transitori del PTIE, l'actuació no es trobaria a sòl urbà amb urbanització consolidada conforme a la norma 30 del mateix, per no disposar com a mínim de xarxa general d'infraestructura de sanejament a la que connectar-se, sent un dels serveis urbanístics bàsics de l'article 22 de la LUIB, com ja s'ha citat anteriorment al present informe, i cap excepció es troba aprovada per tal d'autoritzar la utilització de sistemes de depuració individuals.
5. Conforme a l'exposat als punts anteriors, la parcel·la no compliria la condició de solar, i no es considera procedent ni motivat, que de manera excepcional s'autoritzi l'edificació i la urbanització simultànies conforme a l'article 25.2 de la LUIB, a la vista de la manca de projecte d'urbanització aprovat i la inexistència de xarxa municipal de sanejament a la zona.

4t.- Conclusió

1. Sense entrar a analitzar la resta de deficiències que pugui tenir el projecte presentat, es comprova que, la parcel·la no compleix la condició de solar per trobar-se dins l'àmbit de l'A.A. 4.5 de les N.S. subjecte a actuacions urbanístiques pendents de desenvolupar, i no disposa dels serveis urbanístics assenyalats a l'article 22 de la LUIB, pel qual, la parcel·la no compliria la condició de solar conforme a l'article 25.1 de la LUIB.
2. Conforme a l'anterior, s'emet informe DESFAVORABLE a la sol·licitud de llicència d'obres, per no disposar la parcel·la la condició de solar, d'acord a l'article 25.2 de la LUIB, i no es considera procedent ni motivat, que de manera excepcional s'autoritzi l'edificació i la urbanització simultànies.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT AL MARGE





Ajuntament de
**Sant Josep
de sa Talaia**

Expedient núm.: 212/2022

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	AUTOS TANIT IBIZA SL	[REDACTED]
Representant	BARTOLOME COSTA COSTA	[REDACTED]

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 construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina

Que es durà a terme en el següent emplaçament:

Referència Cadastral	6591310CD4069S0001BX
Localització	[REDACTED] 07839- Sant Josep De Sa Talaia

D'acord amb el següent projecte tècnic:

Autor	MANUEL SEMPERE POLO/MIQUEL CARCELES CARDONA
Col·legi oficial	COAIB
Registre d'entrada	2022-E-RE-151
Data	10/01/2022

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,

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:

3r.- Comprovacions i consideracions tècniques:

1. *No consta que s'hagin formalitzat les cessions a favor de l'Ajuntament a l'àmbit de l'A.A. 4.5.I.*
2. *Pel que fa a les infraestructures necessàries perquè la parcel·la disposi la condició de solar a l'àmbit 4.5.I, es comprova el següent:*
 - *No consta aprovat el corresponent projecte d'urbanització, que les N.S. prescriuen per al desenvolupament de l'A.A. 4.5.I.*
 - *Respecte a les infraestructures existents no es disposa d'informació en relació a les seves característiques adequades per a l'ús del sòl previst en el planejament urbanístic, no obstant, en qualsevol cas, no es disposa de xarxa municipal de sanejament.*
3. *Al projecte presentat es preveu l'evacuació d'aigües residuals a un sistema autònom de depuració per oxidació total, i es presenta declaració responsable d'instal·lació d'un sistema autònom de depuració. No obstant, aquest sistema individual no consisteix en la xarxa d'infraestructura de sanejament d'aigües residuals que exigeix l'article 22.1.e de la LUIB com servei urbanístic bàsic.*
4. *En relació al compliment del règim transitori del PTIE, l'actuació no es trobaria a sòl urbà amb urbanització consolidada conforme a la norma 30 del mateix, per no disposar com a mínim de xarxa general d'infraestructura de sanejament a la que connectar-se, sent un dels serveis urbanístics bàsics de l'article 22 de la LUIB, com ja s'ha citat anteriorment al present informe, i cap excepció es troba aprovada per tal d'autoritzar la utilització de sistemes de depuració individuals.*
5. *Conforme a l'exposat als punts anteriors, la parcel·la no compliria la condició de solar, i no es considera procedent ni motivat, que de manera excepcional s'autoritzi l'edificació i la urbanització simultànies conforme a l'article 25.2 de la LUIB, a la vista de la manca de projecte d'urbanització aprovat i la inexistència de xarxa municipal de sanejament a la zona.*

4t.- Conclusió

1. *Sense entrar a analitzar la resta de deficiències que pugui tenir el projecte presentat, es comprova que, la parcel·la no compleix la condició de solar per trobar-se dins l'àmbit de l'A.A. 4.5 de les N.S. subjecte a actuacions urbanístiques pendents de desenvolupar, i no disposa dels serveis urbanístics assenyalats a l'article 22 de la LUIB, pel qual, la parcel·la no compliria la condició de solar conforme a l'article 25.1 de la LUIB.*

Conforme a l'anterior, s'emet informe DESFAVORABLE a la sol·licitud de llicència d'obres, per no disposar la parcel·la la condició de solar, d'acord a l'article 25.2 de la LUIB, i no es considera procedent ni motivat, que de manera excepcional s'autoritzi l'edificació i la urbanització simultànies.

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: 2025-0002 Data: 21/02/2025

Codi Validació: 95CH7JRFQESDM2W3YFYK9CZK
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 69 de 98





Ajuntament de
**Sant Josep
de sa Talaia**

INFORME – PROPOSTA DE RESOLUCIÓ

De conformitat a l'anteriorment exposat, atès que la parcel·la objecte del projecte es troba dins l'àmbit A.A. 4.5 de les NNSS i es troba subjecte a actuacions urbanístiques pendents de desenvolupar, així com tampoc disposa dels serveis urbanístics assenyalats a l'article 22 LUIB, la parcel·la no compleix la condició de solar conforme el que s'exigeix a l'article 25.1 LUIB.

Per aquests motius s'informa **DESFAVORABLEMENT** la concessió de la llicència per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat i piscina a Cala Vadella núm. 9, 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: 2025-0002 Data: 21/02/2025





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

SOL·LICITANT: Ana Reales Rodríguez
NÚM. D'EXPEDIENT: 9169/2022
DATA DE LA SOL·LICITUD: 10.08.2022

INFORME TÈCNIC

Vista la instància i documentació presentada amb registre d'entrada núm. 2022-E-RE-8128 de 10 d'agost de 2022, per la Sra. Laurence Denise Prevedello amb NIE núm. [REDACTED] en representació de la Sra. Ana Reales Rodríguez amb NIF núm. [REDACTED] en que sol·licita llicència municipal per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat i piscina, a la parcel·la 73A, amb referència cadastral núm. 0163626CD6006S0001IJ, al carrer de [REDACTED] parròquia de Sant Jordi, el tècnic informa:

1r.- Projecte:

Es objecte del present informe el projecte bàsic presentat amb R.E. núm. 2022-E-RE-8128, d'habitatge unifamiliar aïllat amb garatge i piscina, al carrer de [REDACTED] redactat per l'arquitecta Laurence D. Prevedello, amb un pressupost d'execució material de 427.000,00 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. 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.
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, la parcel·la s'ubica a sòl urbà, a l'àmbit de l'A.A. 1.10, a desenvolupar segons tipologia UA3 – Unifamiliar Aïllada.
4. En relació als instruments exigits per les NN.SS. a l'A.A. 1.10 per a l'execució del planejament, es comprova que, el Ple de l'Ajuntament en sessió celebrada el dia 10 de juliol de 1990, va acordar aprovar definitivament l'estudi de detall de l'àrea d'actuació 1.10 (BOIB núm. 98 de 11-08-1990). Així mateix, l'estudi de detall aprovat conté projecte de parcel·lació.

3r.- Comprovacions i consideracions tècniques:

1. La parcel·la prové de la parcel·la identificada amb el número 73 al projecte de parcel·lació aprovat junt a l'Estudi de Detall de l'A.A. 1.10, de 7.000 m² de superfície, qualificada com UA3.
2. Es comprova que, la parcel·la disposa de tots els serveis urbanístics bàsics per considerar-la solar.
3. Com superfície de parcel·la, s'adopta la superfície real segons projecte de 1.023,87m² inferior a la registral de 1.077m².
4. Al projecte es computa una superfície construïda de 260,95m² en planta baixa i pis, no obstant s'ha de computar el traster de la planta soterrani de superfície 27,64m², per no tractar-se d'una estància destinada a aparcament de vehicles o serveis d'infraestructura de l'edifici conforme disposa la instrucció 4.1.c de l'annex II del PTIE.





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

5. Resulten els següents paràmetres urbanístics del projecte:
- Parcel·la (m2): 1.023,87m2. **COMPLEIX**
 - Façana mínima (m): >20m **COMPLEIX**
 - Ocupació (m2 i %): 196,55 i 19,20% **COMPLEIX**
 - Edificabilitat (m2/m2 i m2): 0,28m2/m2 i 293,54m2 **COMPLEIX**
 - Ús: Habitatge
 - Tipologia: Unifamiliar Aïllada **COMPLEIX**
 - Separació mínima a partions: >3,5metres **COMPLEIX**
 - Separació mínima a vials: >3metres **COMPLEIX**
 - Nº de plantes: PS+PB+PP. **COMPLEIX**
 - Altura màxima: 6,05metres **COMPLEIX**
6. Amb R.E. núm. 2023-E-RC-1558 de 06/02/2023, 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

Atès que, es compleixen les condicions de l'ordenació urbanística, s'informa FAVORABLEMENT el projecte bàsic d'habitatge unifamiliar aïllat amb garatge i piscina, a la parcel·la amb R.C. núm. 0163626CD6006S0001IJ, al carrer de [REDACTED] Can Guerro, redactat per l'arquitecta Laurence D. Prevedello, presentat amb R.E. núm. 2022-E-RE-8128, amb un pressupost d'execució material de 427.000,00 euros 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 3395,95€ (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 2016.
- La parcel·la resulta indivisible en una superfície de 1.000m2 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.

Document signat electrònicament al marge



Expdte 9169/2022

ASUNTO: SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRA PRESENTADA POR LAURENCE DENISE PREVEDELLO EN REPRESENTACION DE ANA REALES RODRÍGUEZ.

Proyecto básico RE: 2022-E-RE-8128 de 10.08.22.

Técnica redactora: Laura Denise Prevedello (Arquitecta).

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 22 de agosto de 2024.

Constituye objeto de informe la solicitud de licencia municipal de obras para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con garaje y piscina, con emplazamiento en la [REDACTED] Sant Jordi, T. M. de Sant Josep de sa Talaia, R. C. 0163626CD6006S0001IJ, 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 22/08/2024 favorable a la actuación proyectada con las condiciones que son de ver al mismo.

Consta en el expediente Acuerdo favorable de AESA de 27.01.2023.

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





Ajuntament de
**Sant Josep
de sa Talaia**

expediente de fecha 22/08/2024.

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.

Se deberán cumplir las condiciones de la Resolución de AESA de 27.01.2023.

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 Dña. Laurence Denise Prevedello, actuando en representación de Dña. Ana Reales Rodríguez de la licencia para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con garaje y piscina, con emplazamiento en la calle de [REDACTED] Sant Jordi, T. M. de Sant Josep de sa Talaia, R. C. 0163626CD6006S0001IJ; 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-





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: 2025-0002 Data: 21/02/2025





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

SOL·LICITANT: José Tur Ribas
NÚM. D'EXPEDIENT: 5956/2024 – OB 328/2015
DATA DE LA SOL·LICITUD: 01.04.2015

INFORME TÈCNIC

Vista la instància i documentació presentada amb registre d'entrada núm. 4.518 d'1 d'abril de 2015 i núm. 1.262 de 29 de gener de 2016, pel Sr. José Tur Ribas amb NIF núm. 41.422.778-P, per a la legalització d'un garatge, al carrer de la Vila, núm. 44, parròquia de Sant Josep, el tècnic informa:

1r.- Projecte:

Es objecte del present informe el projecte de legalització amb visat núm. 13/00337/15 de 27.03.2015, redactat per l'arquitecte Joan Marí Ferrer, i documentació complementaria consistent en projecte d'urbanització amb número de registre 16/01262.

2n.- Normativa urbanística aplicable:

1. A la vista de la data de la sol·licitud, es considera aplicable la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl de les Illes Balears (endavant LOUS), per la qual, conforme l'article 134.1.d) l'actuació esta subjecta a llicència urbanística municipal.
2. 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, qualificat com MC1 i afectat per espai destinat a vials públics.

3r.- Comprovacions i consideracions tècniques:

1. Segons comprovacions realitzades, l'actuació de legalització consistent en garatge de planta baixa de 31,35m², estaria afectada per l'espai destinat a vials públics de les N.S.. S'adjunta documentació gràfica amb la superposició realitzada.
2. Així mateix, a la vista del projecte d'urbanització presentat, es constata que actualment la parcel·la no disposaria la condició de solar per manca d'infraestructures, el qual implica, la impossibilitat de simultaniejar les obres d'edificació i urbanització prevista a l'article 30.3 de la LOUS, per tractar-se l'objecte de la sol·licitud d'una actuació ja executada.
3. Per l'anterior, no s'entra a analitzar la idoneïtat del projecte d'urbanització presentat per tal d'assolir la parcel·la la condició de solar, així com, no s'ha comprovat el compliment de l'article 68 sobre els efectes del planejament urbanístics sobre les construccions i els usos preexistents.

4t.- Conclusió

Conforme a la superposició realitzada i que s'adjunta com annex al present informe, l'edificació objecte de legalització s'ubica en un espai afectat per vials públics de les N.S., pel qual s'emet informe DESFAVORABLE a la sol·licitud, i amb independència de l'anterior, no es compliria l'article 30 de LOUS, de què la parcel·la disposi de la condició de solar com a requisit imprescindible perquè es pugui atorgar la llicència d'edificació i no seria possible simultaniejar les obres d'edificació i urbanització prevista a l'article 30.3 de la LOUS, per tractar-se l'objecte de la sol·licitud d'una actuació ja executada.

Document signat electrònicament al marge

c. de Pere Escanellas, 12-16 · 07830 Sant Josep de sa Talaia (Illes Balears)
tel. 971 800 125 · www.santjosep.org

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0002 Data: 21/02/2025

Codi Validació: 95CH7JRFQESDM2W3YFYK9CZK
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 76 de 98





Urbanisme

Annex gràfic:



Fotografia aèria + plànol determinacions N.S.



Plànol determinacions N.S. + contorn d'edificació



Expedient núm.: 5956/2024

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	JOSE TUR RIBAS	41422778P
Representant	_____	_____

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	Legalització d'un garatge i dotació infraestructures (vorera)

Que es durà a terme en el següent emplaçament:

Referència Cadastral	2294504CD5029S0001AK
Localització	C. De La Vila, Núm. 44

D'acord amb el següent projecte tècnic:

Autor	JOAN MARÍ FERRER
Col·legi oficial	COAIB
Nombre	13/00337/15
Data	27/03/2015

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:



— En data 17/9/2024 s'ha emès **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. Segons comprovacions realitzades, l'actuació de legalització consistent en garatge de planta baixa de 31,35m², estaria afectada per l'espai destinat a vials públics de les N.S.. S'adjunta documentació gràfica amb la superposició realitzada.
2. Així mateix, a la vista del projecte d'urbanització presentat, es constata que actualment la parcel·la no disposaria la condició de solar per manca d'infraestructures, el qual implica, la impossibilitat de simultaniejar les obres d'edificació i urbanització prevista a l'article 30.3 de la LOUS, per tractar-se l'objecte de la sol·licitud d'una actuació ja executada.
3. Per l'anterior, no s'entra a analitzar la idoneïtat del projecte d'urbanització presentat per tal d'assolir la parcel·la la condició de solar, així com, no s'ha comprovat el compliment de l'article 68 sobre els efectes del planejament urbanístics sobre les construccions i els usos preexistents.

4t.- Conclusió

Conforme a la superposició realitzada i que s'adjunta com annex al present informe, l'edificació objecte de legalització s'ubica en un espai afectat per vials públics de les N.S., pel qual s'emet informe **DESFAVORABLE** a la sol·licitud, i amb independència de l'anterior, no es compliria l'article 30 de LOUS, de què la parcel·la disposi de la condició de solar com a requisit imprescindible perquè es pugui atorgar la llicència d'edificació i no seria possible simultaniejar les obres d'edificació i urbanització prevista a l'article 30.3 de la LOUS, per tractar-se l'objecte de la sol·licitud d'una actuació ja executada.

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 que l'edificació objecte de la present legalització està ubicada en un espai afectat per vials públics de les NNSS i, ates que la parcel·la no disposa de la condició de solar, requisit indispensable per a que es pugui atorgar la llicència tal com preveu l'article 30 LOUS (d'aplicació al cas que ens ocupa) i, per altre part, no seria possible fer les obres d'edificació i urbanització al mateix temps, tal com preveu l'article 30.3 LOUS atès que l'actuació ja està executada i es tracta d'un expedient de legalització.

Per aquests motius s'informa **DESFAVORABLEMENT** la concessió de la llicència per a la legalització d'un garatge i legalització d'infraestructures al carrer de la Vila núm. 44, 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: 2025-0002 Data: 21/02/2025

Codi Validació: 95CH7JRFQESDM2W3YFYK9CZK
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 79 de 98





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

NÚM. D'EXPEDIENT: 629/2019

INFORME TÈCNIC

En relació amb la sol·licitud per legalitzar una sèrie de volums d'edificació a la parcel·la 138 del polígon 27, Cala d'Hort, segons instància i documentació presentades per la senyora Cristina Sofía Sarandeses Racamonde, en representació de Landhotel Calador SL, que han donat lloc a l'expedient núm. 7553/2024

Antecedents

El 16 de juliol de 2024, amb registre d'entrada 2024-E-RE-8927, es va presentar una sol·licitud per legalitzar una sèrie de volums que formen part d'un establiment turístic (Hotel Calador). S'hi incorporaven dos projectes amb números de visat del COAIB 13/1001/24, de 19 de juny de 2024 i 13/1220/24, d'11 de juliol de 2024, ambdós redactats per l'arquitecta senyora Cristina Sarandeses Racamonde.

Consideracions tècniques

1. Els projectes parteixen de justificació de què, com que les infraccions haurien prescrit, per haver-se executat les obres abans del 29 de maig de 2014, serien legalitzables. La sol·licitud de legalització, no obstant, no es fa en relació amb la disposició addicional setena del DL 3/2024, que permet, en certs supòsits la legalització extraordinària, per prescripció.
Com que la sol·licitud no es formula a la claror de l'esmentada via extraordinària, no en pertoca a l'anàlisi des de la perspectiva de la prescripció. En qualsevol cas, per raó de l'activitat, tampoc pertocaria l'aplicació del procediment extraordinari esmentat, d'acord amb l'excepció del punt 5.d de la disposició.
2. Per la legalització d'una part de l'edificació (un volum destinat a pavelló de ioga, projecte amb visat número 13/1001/24) s'esmenta la disposició addicional 4 de la Llei 7/2012, de Turisme (deu voler dir, Llei 8/2012). Ara bé les sol·licituds que es presenten són de mera legalització i no es refereixen a millores de les referides en la Llei de Turisme, per la qual cosa no pertoca tampoc ajustar el procediment al del règim específic de la normativa turística (avui seria l'art. 7 de la Llei 2/2020, de 15 d'octubre).
3. Tret que en informe jurídic se n'indiqui el contrari, la sol·licitud de legalització ha d'analitzar-se a la claror de la normativa urbanística vigent al moment de l'atorgament (art. 151.3 de la LUIB) sense tenir en compte el règim excepcional, ni de la DA 7 del DL 3/2024, ni de l'article 7 de la Llei 2/2020, perquè el sol·licitant no indica expressament en la sol·licitud que s'aculli a cap de les dues vies excepcionals.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0002 Data: 21/02/2025





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

4. Les construccions que es pretenen legalitzar es vinculen a l'ús turístic en modalitat d'allotjament i estan en sòl rústic de les Normes Subsidiàries.

Segons el pla territorial d'Eivissa, PTIE, una part de les construccions a legalitzar s'emplaça en sòl rústic comú, de règim general (SRC-SRG) i l'altra en sòl rústic protegit, en àrea de protecció territorial del l'article 19.1.e.1 de la Llei 6/1999, de les directrius d'ordenació territorial (SRP-APT).

5. L'ús d'allotjament turístic en modalitat hotelera o d'apartaments turístics en sòl rústic, anterior al PTIE i en modalitat diferent de les regulades en el decret 62/1995, i amb autorització prèvia, exigeix la declaració d'interès general per a qualsevol autorització, mentre no hi hagi regulació específica en el planejament municipal (norma 11.2.2 del PTIE). Això seria aplicable a la zona amb categoria SRC-SRG. Com que seria exigible la declaració d'interès general i no en disposa, no pot autoritzar-se la legalització, segons l'article 20.3, en relació amb l'article 19.2.b, de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic.

En la zona de SRP-APT, l'ús d'equipament amb construcció (que inclou l'ús d'allotjament turístic) és un ús prohibit, segons la norma 9.5.3.2 del PTIE i la matriu d'ordenació de sòl rústic de l'annex I de la Llei 6/1999, de 3 d'abril. Segons art. 19.3 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic, en relació amb els usos prohibits no es pot autoritzar cap activitat. Per tant, no s'hi pot autoritzar cap actuació edificatòria, segons l'article 20 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic.

6. Atès que l'edificació que es pretén legalitzar es vincula a un ús que, en una zona (SRC-SRG) precisaria de declaració d'interès general, i no en disposa, i en l'altra zona (SRC-APT de costes) és un ús prohibit, no he entrat a analitzar si el projecte està complet i si compleix altres condicions tècniques aplicables.

Conclusions

Com que l'edificació que es pretén legalitzar es vincula a un ús que, en una zona, SRC-SRG, precisaria de declaració d'interès general, i no es disposa, i en l'altra zona, SRP-APT de costes, és un ús prohibit, n'he d'informar DESFAVORABLEMENT.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT AL MARGE



Expedient núm.: 7553/2024

Informe Jurídic

Procediment: Sol·licituds de llicència d'obra major en sòl rústic.

Tipus d'Informe: Esborrany ☐ Provisional ☐ Definitiu ☒

INFORME JURÍDIC

A la vista de la sol·licitud presentada per:

Interessat	LANDHOTEL CALADOR S.L.	B07075914
Representant	CRISTINA SOFIA SARANDESES RACAMONDE	54125255E

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	Legalització d'uns volums de l'hotel Calador

Que es durà a terme en el següent emplaçament:

Referència Cadastral	07048A027001380000DT
Localització	C/ CL CARBO 4, POL 27, PARCEL. 138, CALA D'HORT

D'acord amb el següent projecte tècnic:

Autor	CRISTINA SARANDESES RACAMONDE
Col·legi oficial	COAIB
VISAT	13/1001/24
Data	19 de juny de 2024
VISAT	13/1220/24
Data	11 de juliol de 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, 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: no procedeix.

— **Informe tècnic desfavorable de 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:

Antecedents

El 16 de juliol de 2024, amb registre d'entrada 2024-E-RE-8927, es va presentar una sol·licitud per legalitzar una sèrie de volums que formen part d'un establiment turístic (Hotel Calador). S'hi incorporaven dos projectes amb números de visat del COAIB 13/1001/24, de 19 de juny de 2024 i 13/1220/24, d'11 de juliol de 2024, ambdós redactats per l'arquitecta senyora Cristina Sarandeses Racamonde.

Consideracions tècniques

- 1. Els projectes parteixen de justificació de què, com que les infraccions haurien prescrit, per haver-se executat les obres abans del 29 de maig de 2014, serien legalitzables. La sol·licitud de legalització, no obstant, no es fa en relació amb la disposició addicional setena del DL 3/2024, que permet, en certs supòsits la legalització extraordinària, per prescripció.
Com que la sol·licitud no es formula a la claror de l'esmentada via extraordinària, no en pertoca a l'anàlisi des de la perspectiva de la prescripció. En qualsevol cas, per raó de l'activitat, tampoc pertocaria l'aplicació del procediment extraordinari esmentat, d'acord amb l'excepció del punt 5.d de la disposició.*
- 2. Per la legalització d'una part de l'edificació (un volum destinat a pavelló de ioga, projecte amb visat número 13/1001/24) s'esmenta la disposició addicional 4 de la Llei 7/2012, de Turisme (deu voler dir, Llei 8/2012). Ara bé les sol·licituds que es presenten són de mera legalització i no es refereixen a millores de les referides en la Llei de Turisme, per la qual cosa no pertoca tampoc ajustar el procediment al del règim específic de la normativa turística (avui seria l'art. 7 de la Llei 2/2020, de 15 d'octubre).*
- 3. Tret que en informe jurídic se n'indiqui el contrari, la sol·licitud de legalització ha d'analitzar-se a la claror de la normativa urbanística vigent al moment de l'atorgament (art. 151.3 de la LUIB) sense tenir en compte el règim excepcional, ni de la DA 7 del DL 3/2024, ni de l'article 7 de la Llei 2/2020, perquè el sol·licitant no indica expressament en la sol·licitud que s'aculli a cap de les dues vies excepcionals.*
- 4. Les construccions que es pretenen legalitzar es vinculen a l'ús turístic en modalitat d'allotjament i estan en sòl rústic de les Normes Subsidiàries.*

Segons el pla territorial d'Eivissa, PTIE, una part de les construccions a legalitzar s'emplaça en sòl rústic comú, de règim general (SRC-SRG) i l'altra en sòl rústic protegit, en àrea de protecció territorial del l'article 19.1.e.1 de la Llei 6/1999, de les directrius d'ordenació territorial (SRP-APT).

- 5. L'ús d'allotjament turístic en modalitat hotelera o d'apartaments turístics en sòl rústic,*

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0002 Data: 21/02/2025

Codi Validació: 95CH7JRFQESDM2W3YFYK9CZK
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 83 de 98





anterior al PTIE i en modalitat diferent de les regulades en el decret 62/1995, i amb autorització prèvia, exigeix la declaració d'interès general per a qualsevol autorització, mentre no hi hagi regulació específica en el planejament municipal (norma 11.2.2 del PTIE). Això seria aplicable a la zona amb categoria SRC-SRG. Com que seria exigible la declaració d'interès general i no en disposa, no pot autoritzar-se la legalització, segons l'article 20.3, en relació amb l'article 19.2.b, de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic.

En la zona de SRP-APT, l'ús d'equipament amb construcció (que inclou l'ús d'allotjament turístic) és un ús prohibit, segons la norma 9.5.3.2 del PTIE i la matriu d'ordenació de sòl rústic de l'annex I de la Llei 6/1999, de 3 d'abril.

Segons art. 19.3 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic, en relació amb els usos prohibits no es pot autoritzar cap activitat. Per tant, no s'hi pot autoritzar cap actuació edificatòria, segons l'article 20 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic.

6. Atès que l'edificació que es pretén legalitzar es vincula a un ús que, en una zona (SRC-SRG) precisaria de declaració d'interès general, i no en disposa, i en l'altra zona (SRC-APT de costes) és un ús prohibit, no he entrat a analitzar si el projecte està complet i si compleix altres condicions tècniques aplicables.

Conclusions

Com que l'edificació que es pretén legalitzar es vincula a un ús que, en una zona, SRC-SRG, precisaria de declaració d'interès general, i no es disposa, i en l'altra zona, SRP-APT de costes, és un ús prohibit, n'he d'informar DESFAVORABLEMENT.

TERCER. En relació a l'incís que es fa a l'informe tècnic en quant a la legalització extraordinària del Decret Llei 3/2024, concretament la Disposició Addicional Setena DA 7-, cal indicar que l'article 151.3 de la LUIB, estableix que en aquells casos en que la llicència no es resolgui en termini, s'ha d'acudir a la normativa vigent en el moment en que s'hauria d'haver atorgat, com es el cas que ens ocupa, per això es parla del DL 3/2024 i no de la Llei 7/2024.

Dit això, el procediment de la legalització extraordinària prevista a la disposició addicional setena s'estableix a l'apartat segon:

"2. El procedimiento lo tiene que iniciar la persona interesada, ante el ayuntamiento correspondiente, con la solicitud de licencia de legalización extraordinaria, a la cual se tiene que adjuntar un proyecto técnico de legalización, adaptado a las particularidades derivadas de esta disposición, el cual tiene que incorporar las medidas de carácter ambiental que supongan una reducción de la contaminación lumínica y un incremento de la eficiencia energética o hídrica de la edificación, la construcción o la instalación mediante la utilización de materiales, técnicas y sistemas constructivos, cambio de instalaciones, generación de energía renovable, instalaciones de depósitos de agua o cualquier otro sistema de reducción del consumo energético o hídrico de la red, y también sistemas de depuración de agua adecuados en cada caso al Plan Hidrológico de las Illes Balears."

Tal com s'observa, **s'ha d'indicar expressament que el que es pretén es la legalització extraordinària**, incorporant les particularitats derivades de la DA 7 que preveu aquest procediment.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
 Número: 2025-0002 Data: 21/02/2025

Codi Validació: 95CH7JRFQESDM2W3YFYK9CZK
 Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 84 de 98





S'ha de tenir present, que en cas que es vulgui acudir a una possible legalització extraordinària, en tot cas s'haurà d'acudir ara a la Llei 7/2024 d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, doncs el Decret Llei esmentat ja no està vigent; sense que sigui objecte del present informe el compliment dels requisits que esmenta la DA 7 de la referida norma per part del projecte avui sol·licitat.

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).

INFORME – PROPOSTA DE RESOLUCIÓ

En base en l'anteriorment exposat, atès que l'edificació que es pretén legalitzar es vincula a un ús que, en una zona, SRC-SRG, precisaria de declaració d'interès general, i no es disposa, i en l'altra zona, SRP-APT de costes, és un **ús prohibit**, per aquests motius s'informa **DESFAVORABLEMENT** la concessió de la llicència per a la legalització d'una sèrie de volums de l'Hotel Calador ubicat camí Carbó 4, polígon 27, parcel·la 138, Cala D'hort, 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: 2025-0002 Data: 21/02/2025





Urbanisme

NÚM. D'EXPEDIENT: 11280/2024

INFORME TÈCNIC

Vista la instància amb núm. registre 2024-E-RE-12950, de 25 d'octubre, de sol·licitud de **llicència de legalització de moviment de terres**, formulada per na Nieves Blackstad Escandell en representació de José Luís Bousoño Rodríguez, en relació amb la prescripció per part de la secció de Patrimoni del Consell d'Eivissa del control arqueològic del moviment de terres del projecte de construcció d'un habitatge unifamiliar (exp. 6962/2018- OB15/1073) a la Païssa d'en Serra, parcel·la 3 del polígon 22 i parcel·la 248 del polígon 23, en aquest terme municipal (ref. cadastral 07048A023002480000DS / 07048A022000030000DF), el tècnic informa:

I.- Antecedents:

1. Exp. 6962/2018- OB15/1073. Expedient promogut pel Sr. José Luis Bousoño Rodríguez en representació d'Eder Ekusi SL, de sol·licitud de llicència per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat, piscina i tram de camí, segons instància i projecte originalment presentats amb NRE 15906 de 17/11/2015.
2. En data de 05/07/2018 amb registre 2018-E-RC-12146, arriba la notificació de l'Acord adoptat per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic (CIOTUPHA), amb informe favorable, amb CONDICIONS, entre d'altres obtenir l'informe del Departament de Patrimoni (a efectes de seguiment arqueològic de les excavacions).
3. En dates de 09/04/2019, 06/04/2020 i 02/05/2023, l'arquitecta municipal emeté informes de requeriments, entre els quals es demana l'esmena referent a les excavacions a efectes del control arqueològic. Informes obrants a l'expedient 6962/2018.
4. En data de 25/10/2024 amb registre 2024-E-RE-12950 es formula la sol·licitud de llicència objecte d'informe. En data 09/12/2024 amb registre 2024-E-RE-15007 s'incorpora a l'expedient justificant d'abonament de la taxa d'atorgament de llicències urbanístiques.

II.-Consideracions tècniques:

1. Documentació. Són objecte d'aquest informe la següent documentació:
 - «Proyecto de legalización de movimientos de tierras (mecánicos y manuales) para control arqueológico previo a la construcción de vivienda unifamiliar aislada con anexo y piscina», visat COAIB 13/01661/24, redactat per l'arquitecta Nieves Blackstad Escandell (2024-E-RE-12950).
2. D'acord amb el punt 1b de l'art.146 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (endavant LUIB), els moviments de terra són actes subjectes a llicència urbanística municipal. En aquest cas es tracta d'una legalització d'una actuació executada sense el títol habilitant corresponent, donat que no consta llicència expressa per al moviment de terres ni tampoc consta encara llicència atorgada per a la construcció de l'habitatge.
3. D'acord el projecte aportat el moviments de terres fou objecte de control arqueològic, i es realitzà començant per mitjans mecànics i posteriorment per mitjans manuals. Es diu que una vegada acabada la remoció de terres, no es feu cap troballa.
4. En virtut de l'art. 70.6 de la LO 1/2007, de 28 de febrer, de reforma de l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears i de la Llei 6/1994, de 13 de desembre, en relació amb la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de patrimoni històric de les Illes Balears, és competència del Consell Insular d'Eivissa resoldre la sol·licitud d'autorització d'intervencions arqueològiques preventives com a part de la matèria de patrimoni historicoartístic que té atribuïda. En aquest cas consten incorporades a l'expedient les següents autoritzacions sectorials, a efectes de control arqueològic:
 - 2018-E-RC-12146 (05/07/2018). Notificació de l'Acord adoptat per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic (CIOTUPHA), amb informe favorable amb CONDICIONS, entre d'altres, obtenir





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

l'informe del Departament de Patrimoni (a efectes de seguiment arqueològic de les excavacions).

- 2022-E-RC-6082 (21/06/2022). Autorització del pla d'actuació arqueològica (CSV 13523723065750107007), redactat per E. Marlière i J. Torres Costa, de caràcter preventiu.
 - 2023-E-RC-584 (16/01/2023). Notificació de comunicació del seguiment arqueològic realitzat del projecte de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat amb annex i piscina a Sa Païssa d'en Serra, amb informe tècnic de l'adm. insular que indica la inexistència de restes arqueològiques (resultat negatiu).
5. Donat que la intervenció pel control arqueològic preventiu s'ha executat de manera prèvia a l'edificació objecte de la sol·licitud llicència relacionada i consta informe per part dels serveis tècnics de l'adm. Insular on s'assenyala el resultat negatiu a efecte de troballes arqueològiques, és procedent procedir amb l'examen de l'expedient relacionat 6962/2018, a efectes de resoldre'l i atorgar o denegar la llicència d'edificació, segons escaigui.
6. El cost d'execució de legalització (pressupost) és de 13.200,00 €, a efectes de càlcul de l'ICIO. No s'ha estimat la generació de residus per ser un expedient de legalització.
7. Consta documentació d'assumpció de la legalització dels moviment de terra de la direcció facultativa visada, visat COAIB 13/01661/24, de l'arquitecta Nieves Blackstad Escandell.

III.- Conclusions:

S'informa FAVORABLE la sol·licitud de legalització de moviment de terres exposat a la parcel·la de referència amb les condicions següents:

- El cost d'execució de legalització (pressupost) és de 13.200,00 €, a efectes de càlcul de l'ICIO.
- Donat que ja consta informe per part del Consell on s'avalua el resultat negatiu a efecte de troballes arqueològiques, és procedent procedir amb l'examen de l'expedient relacionat d'edificació, a efectes de resoldre'l i atorgar o denegar la llicència, segons escaigui. S'ha d'incorporar còpia d'aquesta resolució a l'expedient 6962/2018.

El present informe es redacta segons el lleial saber i entendre del tècnic que sotaescriu, sense perjudici de millor criteri al fet que se sotmet.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT AL MARGE

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
 Número: 2025-0002 Data: 21/02/2025

Codi Validació: 95CH7JRFQESDM2W3YFYK9CZK
 Verificació: <https://santiosej.sedelectronica.es/>
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 87 de 98



Expdte e- 11280/2024

ASUNTO: SOLICITUD DE LICENCIA PRESENTADA POR NIEVES BLACKSTAD ESCANDELL, EN REPRESENTACIÓN DE JOSÉ LUIS BOUSOÑO RODRIGUEZ.

Proyecto de Legalización: Visado del COAIB 13/01661/24 de 16.10.2024.

Técnica redactora: Nieves Blackstad Escandell (arquitecta)

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 11 de diciembre de 2024.

Primero. - Constituye objeto de informe la solicitud de licencia para la legalización de movimientos de tierras con el fin de realizar el seguimiento arqueológico prescrito en el acuerdo de la CIOTUPHA relacionado con la construcción de vivienda en parcela catastral 3 del polígono 22 y parcela catastral 248 del polígono 23, 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.

Segundo. - 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.

Tercero. - 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.

Cuarto. - El art. 146 de la LUIB regula los actos sujetos a licencia urbanística (siempre y cuando no lo estén al régimen de comunicación previa).

Quinto. - La normativa aplicable en materia de licencias viene dada por el artículo 151.3 de la LUIB.

Sexto. - Al expediente consta incorporado informe técnico de fecha 11.12.2024 favorable a la actuación proyectada con las condiciones que son de ver al mismo.

CONCLUSIONES

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
 Número: 2025-0002 Data: 21/02/2025

Codi Validació: 95CH7JRFQESDM2W3YFYK9CZK
 Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 88 de 98



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 informe técnico de fecha 11.12.2024.

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).

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. Al expediente consta informe técnico municipal favorable a la actuación proyectada, con condiciones, por lo que, de acuerdo con el mismo y sus condiciones procede otorgar la licencia solicitada.

En base a lo anteriormente expuesto se informa **FAVORABLEMENTE** la concesión a Dña. Nieves Blackstad Escandell, actuando en representación de D. José Luís Bousoño Rodríguez, de licencia municipal de obras para la legalización de movimientos de tierras con el fin de realizar el seguimiento arqueológico prescrito en el acuerdo de la CIOTUPHA relacionado con la construcción de vivienda en parcela catastral 3 del polígono 22 y parcela catastral 248 del polígono 23, 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.

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 electrónicamente/

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
 Número: 2025-0002 Data: 21/02/2025

Codi Validació: 95CH7JRFQESDM2W3YFYK9CZK
 Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
 Document signat electrónicamente des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 89 de 98





Ajuntament de
Sant Josep
de sa Talaia

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0002 Data: 21/02/2025

Codi Validació: 95CH7JRFQESDM2W3YFYZK9CZK
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 90 de 98





Expedient núm.: 5517/2021 (relacionat amb el 5588/2022)

Procediment: Declaració caducitat llicència. Informe inicial.

Tipus d'Informe: Esborrany ☐ Provisional ☐ Definitiu ☒

INFORME JURÍDIC

D'acord amb l'ordenat per l'Alcaldia mitjançant Provisió de data 14 de febrer de 2024, emeto el següent,

INFORME

PRIMER. Antecedents.

De la documentació a la que ha tingut accés qui subscriu (Expte. 5588/2022) la llicència d'obres 431/2006 va ser atorgada per a la construcció d'un hotel apartaments de quatre estrelles amb capacitat de 261 unitats d'allotjament i 534 places turístiques en total, amb emplaçament a Cala Xinxó, al carrer des Caló amb carrer Jaén i carrer Huelva, parròquia de Sant Agustí des Vedrà, del terme municipal de Sant Josep de sa Talaia.

La Junta de Govern Local, en sessió ordinària de data 20/10/2016 va adoptar acord d'inici dels tràmits per a la **declaració formal de la caducitat de la llicència de obres 431/2006**, expedient que va concloure mitjançant acord de la Junta de Govern Local de data **24/02/2017**, part del qual es transcriu a continuació:

"1r.- DESESTIMAR les al·legacions efectuades pel Sr. Fernando Moragón Moragón, en representació de l'entitat CALA XINXÓ, SL, en data 27.12.2016 contra l'acord de la Junta de Govern Local pel qual s'iniciaven els tràmits per a la declaració de caducitat de la llicència d'obres núm. 431/2006.

2n.- DECLARAR la caducitat de la llicència d'obres núm. 431/2006.

3r.- Atès que s'han executat obres sense llicència, és procedent donar trasllat de l'expedient al Departament de Disciplina Urbanística per a l'adopció de les corresponents mesures de restabliment de la legalitat urbanística infringida."

Contra l'esmentat acord va ser interposat per la mercantil CALA XINXÓ SL recurs de reposició, que va ser resolt mitjançant acord de la Junta de Govern Local de data **18/5/2017** que l'estimà parcialment i acordà caducar l'expedient de caducitat de la llicència 431/2006, literalment diu:

"PRIMER. - ESTIMAR PARCIALMENT el recurs de reposició interposat pel Sr. Fernando Moragón Moragón, en representació de la mercantil CALA XINXÓ, SL, contra l'acord de la Junta de Govern Local de data 24.02.2017, mitjançant el qual es va acordar caducar la llicència d'obres 431/2006, pel que a l'extemporaneïtat de la resolució es refereix

SEGON.- REVOCAR l'acord de la Junta de Govern Local de data 24.02.2017 pel qual es va resoldre la caducitat de la llicència d'obres 431/2006.

TERCER.- DECLARAR LA CADUCITAT de l'esmentat expedient de caducitat de la llicència 431/2006, amb el consegüent arxiu de les actuacions que s'hi han dut a terme.

En data 17/5/2022 la Sra. Maria Angeles Planells Torres, actuant com a representant de la mercantil CALA XINXÓ, SL sol·licità l'emissió de **certificat expressiu de la no caducitat** de la llicència d'obra 431/2006, sol·licitud que reiterà en data 7/7/2022.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
 Número: 2025-0002 Data: 21/02/2025

Codi Validació: 95CH7JRFQESDM2W3FYK9CZK
 Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 91 de 98





En data 25/8/2022 s'emet Decret de Batlia en el que es resol expedir el certificat sol·licitat, de conformitat al informe jurídic emès per la TAG municipal en data 24/8/2022, en el mateix es conclou que:

Del precepto transcrito se desprende que cuando han transcurrido los plazos de ejecución de una obra amparada en licencia opera el instituto de la caducidad y el Ayuntamiento debe declararlo. Ahora bien, ese deber de declaración exige el correspondiente expediente con audiencia a la parte titular de la licencia.

En el día de emisión de este informe no consta al expediente que se haya iniciado nuevo expediente de declaración de caducidad de la licencia 431/06, entendiéndose que la licencia conserva su efectividad (lo que se señala sin perjuicio de la obligación municipal de iniciar expediente de caducidad) de acuerdo con la STS de fecha 29.05.1991 que, al analizar las figuras de la caducidad de las licencias y sus prórrogas señala: "Diferenciándose en que esta última (- se refiere aquí a la caducidad- el inciso es propio-) exige una resolución formal de la Administración, adoptada en el correspondiente expediente con audiencia del interesado, y que la prórroga requiere una petición del titular de la licencia, efectuada antes del transcurso del plazo de ejecución, o también antes de que la caducidad haya sido formalmente declarada, ya que hasta entonces la licencia conserva su efectividad".

SEGON. Declaració de caducitat de llicència.

La declaració de caducitat és una forma anormal de finalització dels procediments administratius originats per la concurrència de dues circumstàncies, el transcurs del temps unit a la inactivitat de l'administrat o de la pròpia administració.

La llicència d'obres 431/2006, s'atorgà baix la vigència de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de les Illes Balears -avui derogada-, l'article 8 de la mateixa determinava:

1. Tota llicència, d'acord amb la normativa urbanística municipal haurà de **preveure un termini per començar les obres projectades i un altre per acabar-les**. Aquest darrer no serà superior a vint-i-quatre mesos.
2. Transcorregut qualsevol dels dos terminis l'Ajuntament iniciarà **l'expedient de caducitat de la llicència atorgada**. La llicència ha d'advertir explícitament aquestes circumstàncies.
3. La caducitat de la llicència serà declarada per l'organisme competent per concedir les llicències, prèvia audiència a l'interessat i determinarà l'arxiu de les actuacions.
4. Un cop declarada la caducitat de la llicència, les obres no es podran iniciar ni prosseguir, si no es sol·licita i no s'obté una nova llicència ajustada a l'ordenació urbanística aplicable a la nova sol·licitud.
5. L'interessat, prèvia la sol·licitud oportuna, tindrà dret a l'obtenció automàtica d'una pròrroga de qualsevol dels terminis indicats a l'apartat 1 d'aquest article, per un període no superior a la meitat del termini inicial. A aquests efectes la normativa aplicable serà en tots els casos la vigent al moment de la concessió de la llicència que es prorroga, sense que li afecti la possible suspensió de l'atorgament de llicències.

L'article 154 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, d'aplicació a l'actualitat, preceptua sota el títol "Eficàcia temporal i caducitat de la llicència urbanística" que:

1. Les llicències que per la naturalesa dels actes que emparin així ho requereixin es concediran per un termini determinat, tant per a l'inici com per a la finalització, que es reflectirà expressament a l'acte de l'atorgament.





2. En tot cas, les llicències urbanístiques per executar obres fixaran un termini per començar-les i un altre per acabar-les, d'acord amb allò previst a les normes del pla general. En cas que el pla general no ho fixi s'entendrà que el termini per començar les obres serà de sis mesos, i el termini per acabar-les serà de tres anys. Aquests terminis es computaran des de la data de comunicació de l'acte d'atorgament de la llicència, en cas d'haver-la obtingut d'acord amb un projecte bàsic i d'execució; i des de la comunicació expressa de l'acte de validació del projecte d'execució o del transcurs del termini d'un mes des de la presentació a què fa referència l'article 152.6 anterior.

3. Les persones titulars duna llicència urbanística tindran dret a obtenir una pròrroga tant del termini d'inici com del termini de finalització de les obres, i l'obtindran, en virtut de la llei, per la meitat del termini de què es tracti, si la sol·liciten de forma justificada i, en tot cas, abans de esgotar-se els terminis establerts. La llicència prorrogada per aquest procediment no quedarà afectada pels acords regulats per l'article 51 d'aquesta llei.

4. Tindran 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 la sol·liciten d'una manera justificada, sempre que el coeficient de construcció executada sigui almenys del 50% i estiguin finalitzades façanes i cobertes, fusteries exteriors incloses, i tot això es reflecteixi en un certificat de la direcció facultativa de l'obra. El termini de presentació de la sol·licitud i els efectes derivats del article 51 de la present llei, i seran els mateixos del punt anterior.

5. La llicència urbanística caducarà si en acabar qualsevol dels terminis establerts en aquest article o les pròrroques corresponents, que s'indicaran expressament a l'acte administratiu de l'atorgament, no s'han començat o no s'han acabat les obres. A aquests efectes, el document de la llicència incorporarà l'avertiment corresponent.

6. Un cop caducada la llicència urbanística, l'òrgan municipal competent ho declararà i acordarà l'extinció dels efectes, d'ofici oa instància de terceres persones i prèvia audiència de la persona titular.

7. Si la llicència urbanística ha caducat, les obres no es podran iniciar ni continuar si no es demana i se n'obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor aplicable a la nova sol·licitud, llevat dels casos en què s'hagi acordat la suspensió de l'atorgament".

En conseqüència, tenint les llicències eficàcia temporal, el compliment dels condicionants a què aquestes poguessin estar subjectes haurà de realitzar-se, en tot cas, en el termini de vigència de les mateixes, excepte quan es tractés de condicions suspensives de la vigència de la llicència, cosa que expressament hauria d'indicar-se en l'acord de la seva aprovació, circumstància que no es dona al present cas.

Es evident que les obres de la llicència 431/2006 no s'han finalitzat i que, a dia d'avui, donat el temps transcorregut (quasi 18 anys!), s'ha complert amb excés el termini de prorrogues que preveia tant la LDU, com l'actual LUIB, conforme els preceptes abans esmentats. Es donen, doncs, els requisits adients per a la tramitació de la declaració de caducitat de la llicència en qüestió (ja es donaven al 2017...).

TERCER. Procediment a seguir.

De conformitat amb el que disposa l'apartat 6 de l'article 154 de la Llei 12/2017, la declaració de caducitat de la llicència i l'extinció dels seus efectes es produirà, en tot cas, prèvia audiència de la persona titular de la llicència.

Per part seva, l'article 82 de la Llei 39/2015 d'1 d'octubre, del Procediment administratiu comú de les administracions públiques, preceptua en els seus apartats 1 i 2 que:

Article 82 Tràmit d'audiència

1. Instruïts els procediments, i immediatament abans de redactar la proposta de resolució, es posaran de manifest als interessats o, si escau, als seus representants, per





Ajuntament de
**Sant Josep
de sa Talaia**

al que es tindran en compte les limitacions previstes si escau a la Llei 19/2013, de 9 de desembre. L'audiència als interessats serà anterior a la sol·licitud de l'informe de l'òrgan competent per a l'assessorament jurídic o la sol·licitud del Dictamen del Consell d'Estat o òrgan consultiu equivalent de la comunitat autònoma, en el cas que aquests formen part del procediment.

2. Els interessats, en un termini no inferior a deu dies ni superior a quinze, poden al·legar i presentar els documents i les justificacions que considerin pertinents.

L'efecte de la declaració de caducitat és l'extinció del procediment, si bé la caducitat no produirà per si sola la prescripció de les accions del particular o de l'Administració, però els procediments caducats no interrompran el termini de prescripció.

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).

CONCLUSIÓ - PROPOSTA D'ACORD

Concorrent els supòsits d'extinció i de caducitat de la llicència contemplats als articles 16 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals, article 182 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears i 154 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, per l'incompliment del termini per a la realització de les obres, i de conformitat amb el que disposa l'article 82 de la Llei 39/2015 d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, es proposa procedir:

1.- Declarar l'extinció dels efectes de la llicència així com la seva caducitat, amb el tràmit d'audiència previ al promotor, s'ha de procedir a la declaració de caducitat de la llicència 131/2006, per a la construcció d'un hotel apartaments de quatre estrelles amb capacitat de 261 unitats d'allotjament i 534 places turístiques en total, amb emplaçament a Cala Xinxó, al carrer des Caló amb carrer Jaén i carrer Huelva, parròquia de Sant Agustí des Vedrà, del terme municipal de Sant Josep de sa Talaia

2.- Comunicar al promotor, la mercantil CALA XINXÓ, S.L, l'acord corresponent, acord, junt amb el present informe jurídic emès relatiu a la concurrència dels supòsits d'extinció i declaració de caducitat de l'esmentada llicència d'obres; donant-li audiència perquè, en el termini de quinze dies pugui al·legar i presentar els documents i justificacions que estimi pertinents.

Tot s'informa sense perjudici de millor criteri fundat en dret, no obstant això, l'Alcalde ha de resoldre el què estimi convenient.

Sgt. electrònicament: Antoni Amengual Perelló, Colg. ICAIB 3062.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT



Expedient núm.: 1707/2024

Informe Jurídic: Caducitat de l'expedient administratiu.

INFORME JURÍDIC

A petició de l'Alcaldia s'emet el present informe en relació a la caducitat de l'expedient administratiu 1707/2024 i la l'expedient els Serveis Jurídics de l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia, en base a les al·legacions formulades a l'**expedient 1707/2021**, s'emet el present informe

PRIMER. Declaració de caducitat de l'expedient per inactivitat.

La declaració de caducitat és una forma anormal de terminació dels procediments administratius originats per la concurrència de dues circumstàncies, el transcurs del temps unit a la inactivitat de l'administrat o de la pròpia administració.

La inactivitat resolutòria de l'òrgan administratiu obligat a això pot portar conseqüències directes pel que fa a la caducitat del procediment iniciat d'ofici. En efecte, la caducitat per inactivitat de l'Administració pública en aquests procediments és la conseqüència de la manca de resolució i notificació dins del termini establert. Suposa, alhora, l'extinció del deure de resoldre expressament per aquella. Aquest deure es transforma en impossibilitat de dictar resolució, llevat de la que declari merament la caducitat (TS 22-10-20, EDJ 690756). La caducitat (perempció, caducitat-perempció) és la manera d'extinció d'un procediment administratiu que es troba inactiu o suspès i que té per finalitat evitar la pendència indefinida del procediment esmentat, eliminant així la consegüent inseguretat jurídica que això implica

SEGON.- La Legislació aplicable és la següent:

- Els articles 21, 40, 84 i 95 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.
- L'article 21.1.s) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local.
- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, LUIB.

TERCER.- Cronologia actuacions més destacades de l'expedient **1707/2021**.

15/2/2024 Providència d'Alcaldia per instar la caducitat
 24/2/2024 Informe jurídic sobre l'expedient de caducitat
 4/4/2024 Resolució inici expedient caducitat
 9/4/2024 Notificació resolució inici caducitat (15 dies per presentar al·legs.)
 - CALA XINXÓ, S.L.
 - WELCOME MAD, S.L.
 - Sr. JAVIER GEA MARTÍNEZ
 16/4/2024 CALA XINXÓ, S.L. sol·licita augmentar termini presentació al·legacions
 17/4/2024 Acord JGL ampliació termini al·legacions (8 dies més)
 3/5/2024 Al·legacions WELCOME MAD, S.L.





23/5/2024 Al·legacions CALA XINXÓ, S.L.
12/6/2024 Escrit compromisos BANCO SANTANDER
19/6/2024 Al·legacions complementàries CALA XINXÓ S.L.
18/9/2024 Escrit CALA XINXÓ sol·licita documents del projecte de 3/0971/08 per reiniciar les obres.

QUART.- Caducitat de l'expedient de declaració de caducitat de la llicència.

Conforme determina l'article 21.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, el termini màxim per a resoldre el procediment administratiu és de 3 mesos, en aquells procediments sense previsió normativa al respecte, com és el cas que ens ocupa, el de declaració de caducitat de la llicència d'obres. A més aquest termini pot ser excepcionat en els procediments que contenen tràmits obligats que, transcorreguts o sumats, superen aquest termini trimestral, de manera que en aquests casos el termini màxim per notificar la resolució és de 6 mesos, però no és el cas que ens ocupa.

El *dies a quo* del còmput del termini és la data de l'acord d'iniciació de l'expedient administratiu, no la data de la notificació (al respecte cal citar la sentència del TS de data 28/5/08 -EDJ 82810-). En el cas que ens ocupa el decret de batlia que inicià el procediment de caducitat de la llicència d'obra és de data 4/4/2024, per tant, el procediment hauria d'haver finalitzat el 4 de juliol de l'any en curs.

En els procediments iniciats d'ofici, el venciment del termini màxim establert sense que s'hagi dictat i notificat resolució expressa no eximeix a l'administració del compliment de l'obligació legal de resoldre, si bé, en els procediments en què l'Administració exerciti potestats sancionadores o, en general, d'intervenció, susceptibles de produir efectes desfavorables o de gravamen, es produirà la caducitat, com el present supòsit com és la declaració de caducitat d'una llicència d'obres.

CINQUÈ.- Reinici de l'expedient administratiu.

Donat el seu caràcter no constitutiu, la prèvia declaració de caducitat d'un expedient en què s'exerciten potestats de gravamen és necessària per a l'obertura d'un altre amb el mateix objecte, possible dins del termini de prescripció (al respecte cal esmentar la sentència del TS de data 3/12/20 -EDJ 741014-). En aquest sentit, les actuacions realitzades en el curs d'un procediment caducat, així com els documents i altres elements de prova obtinguts en aquest procediment, conserven la seva validesa i eficàcia a efectes probatoris en altres procediments iniciats o que es puguin iniciar amb posterioritat.

El procediment caducat no impedeix el reinici d'un altre subsegüent. És evident que l'acord de reiniciar l'expedient es pot i s'ha de fonamentar en els mateixos fets i documents que van determinar la iniciació de l'expedient caducat. Afegeix que la caducitat de l'expedient no determina la manca d'efectes dels actes que tenen valor independent, com són les actes i els informes en què es fonamenta l'acord d'inici, que poden ser incorporats al nou expedient (al respecte cal citar les sentències del TS de dates 24-9-01 -EDJ 34783- i 5-12-01 -EDJ 50333-).

SISÈ.- En relació a la caducitat de la llicència d'obres 431/2006.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0002 Data: 21/02/2025

Codi Validació: 95CH7JRFQESDM2W3YFYZK9CZK
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 96 de 98





De conformitat al informe dels serveis jurídics municipals de data 24/2/2024, que per economia processal donam per reproduït.

Tenint en compte els antecedents i fonaments jurídics descrits al mateix cal determinar tenint les llicències eficàcia temporal, el compliment dels condicionants a què aquestes poguessin estar subjectes haurà de realitzar-se, en tot cas, en el termini de vigència de les mateixes.

Com s'assenyalava a l'esmentat informe jurídic, la llicència d'obres 431/2006, s'atorgà baix la vigència de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de les Illes Balears - avui derogada-, l'article 8 de la mateixa determinava:

- 1. Tota llicència, d'acord amb la normativa urbanística municipal haurà de preveure un termini per començar les obres projectades i un altre per acabar-les. Aquest darrer no serà superior a vint-i-quatre mesos.*
- 2. Transcorregut qualsevol dels dos terminis l'Ajuntament iniciarà l'expedient de caducitat de la llicència atorgada. La llicència ha d'advertir explícitament aquestes circumstàncies*
- 3. La caducitat de la llicència serà declarada per l'organisme competent per concedir les llicències, prèvia audiència a l'interessat i determinarà l'arxiu de les actuacions.*
- 4. Un cop declarada la caducitat de la llicència, les obres no es podran iniciar ni prosseguir, si no es sol·licita i no s'obté una nova llicència ajustada a l'ordenació urbanística aplicable a la nova sol·licitud..*

De conformitat amb el que determina l'article 154 de la LUIB, les llicències tenen una eficàcia temporal, el compliment dels condicionants a què aquestes poguessin estar subjectes haurà de realitzar-se, en tot cas, en el termini de vigència de les mateixes.

Es evident que les obres de la llicència 431/2006 no s'han finalitzat i que, a dia d'avui, donat el temps transcorregut (quasi 18 anys!), s'ha complert amb excés el termini de prorrogues que preveia tant la LDU, com l'actual LUIB, conforme els preceptes abans esmentats.

Com va concloure a l'esmentat informe, es donen, els requisits adients per a la tramitació de la declaració de caducitat de la llicència en qüestió.

SETÈ.- Procediment a seguir.

Correspon a l'Alcalde resoldre en virtut de l'article 21.1.s) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local.

Ateses aquestes consideracions, s'emet la següent

IV.- CONCLUSIÓ – PROPOSTA DE RESOLUCIÓ

PRIMER.- DECLARAR la caducitat de l'expedient 1707/2024 de, a la vegada, caducitat de la llicència d'obres núm. 431/2006 per no haver resolt l'administració el mateix, dins el tràmit legalment establert.

Acordada la caducitat del procediment aquesta serà notificada a l'interessat dins del termini de deu dies a partir de la data en què l'acte hagi estat dictat, d'acord amb allò que s'ha fixat

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0002 Data: 21/02/2025

Codi Validació: 95CH7JRFQESDM2W3FYK9CZK
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 97 de 98



en l'article 40 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

SEGON.- REINICIAR l'expedient de caducitat de la llicència d'obres núm. 431/2006, tova vegada que concorren els supòsits d'extinció i de caducitat de la llicència contemplats als articles 16 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals, article 182 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears i 154 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, per l'incompliment del termini per a la realització de les obres, i de conformitat amb el que disposa l'article 82 de la Llei 39/2015 d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, es proposa procedir a:

2.1.- DECLARAR l'extinció dels efectes de la llicència així com la seva caducitat, amb el tràmit d'audiència previ al promotor, s'ha de procedir a la declaració de caducitat de la llicència 131/2006, per a la construcció d'un hotel apartaments de quatre estrelles amb capacitat de 261 unitats d'allotjament i 534 places turístiques en total, amb emplaçament a Cala Xinxó, al carrer des Caló amb carrer Jaén i carrer Huelva, parròquia de Sant Agustí des Vedrà, del terme municipal de Sant Josep de sa Talaia

2.2.- Comunicar al promotor, la mercantil CALA XINXÓ, S.L, l'acord corresponent, acord, junt amb el present informe jurídic emès relatiu a la concurrència dels supòsits d'extinció i declaració de caducitat de l'esmentada llicència d'obres; donant-li audiència perquè, en el termini de quinze dies pugui al·legar i presentar els documents i justificacions que estimi pertinents.

Aquest és el parer del qui subscriu, segons el seu lleial saber i entendre, sense perjudici de millor criteri fundat en Dret, no obstant això, l'Alcalde ha de resoldre el què estimi convenient.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0002 Data: 21/02/2025

