



ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
CJGL/2025/3	JUNTA DE GOVERN LOCAL

DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

7 / de març / 2025

Durada:

Des de les 10:00 fins a les 10:30

Lloc:

DESPATX ALCALDIA

Presidida per:

VICENTE ROIG TUR

Secretària:

MARÍA DOMINGO GARCÍA

ASSISTÈNCIA A LA SESSIÓ

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

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

A) PART RESOLUTIVA

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 94

VICENTE ROIG TUR (1 de 2)
Data Signatura: 10/03/2025
HASH: dafff6389bb21017670b88e5e69b939d



MARIA DOMINGO GARCIA (2 de 2)
Data Signatura: 13/03/2025
HASH: 4a18812d33388a78c6a9ec01cd831b1b





1 - Aprovació de l'acta de la sessió anterior. Acta sessió ordinària de 20 de febrer de 2025.

Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

El president demana si cap membre de la corporació ha de practicar cap rectificació a l'Acta de la Junta de Govern Local, sessió ordinària de 20 de febrer de 2025. Una vegada sotmesa a votació, s'aprova per unanimitat dels assistents, sense cap rectificació.

2 - Expedient 786/2025. Informe desfavorable en relació a la sol·licitud d'autorització per a ocupació de béns de domini públic marítim-terrestre estatal en un tram de platja de Cala Bassa per a la col·locació d'un para-sol, tauleta i cartell informatiu per la venda de tiquets d'excursions marítimes. Peticionari: Altair Nàutica, SL.

Desfavorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Fets i fonaments de dret:

En dates 22 de gener, 4 i 14 de febrer de 2025 (2025-E-RC-644, 2025-E-RC-1032 i 2025-E-RC-1492) s'han rebut per part de la Direcció General de Costes i Litoral petició d'informe relatiu a la sol·licitud d'autorització per part d'Altair Nàutica, SL per a la col·locació d'un para-sol, tauleta i cartell informatiu per la venda de tiquets d'excursions marítimes. La tècnica d'aquest Ajuntament, emet el següent informe que a continuació es transcriu:

"Núm. Inf.: 07/2025

Núm. Exp.: 786/2025

Ref. Govern: 005/2025-IT

Informe en relació a la sol·licitud d'autorització per a ocupació de béns de domini públic marítim-terrestre estatal en un tram de platja de Cala Bassa per a la col·locació d'un para-sol, tauleta i cartell informatiu per la venda de tiquets d'excursions marítimes. Peticionari: Altair Nàutica, SL

Antecedents

En dates 22 de gener, 4 i 14 de febrer de 2025 (2025-E-RC-644, 2025-E-RC-1032 i 2025-E-RC-1492) s'han rebut per part de la Direcció General de Costes i Litoral petició d'informe relatiu a la sol·licitud d'autorització per part d'Altair Nàutica, SL per a la col·locació d'un para-sol, tauleta i cartell informatiu per la venda de tiquets d'excursions marítimes.

Consideracions tècniques

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 2 de 94





1.- És objecte de la sol·licitud presentada per Altair Nàutica, SL la instal·lació temporal d'un punt de gestió de la activitat, compost per un para-sol de 1,2 x 1,2 m, tauleta, cadira i cartell informatiu amb informació relativa a l'activitat de la línia de passatgers a les immediacions del punt d'atrancament a Cala Bassa.

2.- Altair Nàutica, SL compte amb una autorització de la Demarcació de Costes de les Illes Balears per a l'ocupació de béns de domini públic amb un punt d'atrancament amb l'embarcació Lady Virginia a s'Estanyol, Punta Xinxó, Cala Bassa i Cala Comte per a les temporades 2022 a 2025.

En data 16/06/2023 la Demarcació de Costes va autoritzar a Altair Nàutica, SL un canvi a l'operativa de l'activitat mitjançant la recollida i trasllat de clients des dels molls amb embarcacions més petites modelo Selva fins a l'embarcació Lady Virginia fondejada en una zona pròxima.

3.- En aquest embarcador de petites dimensions operen durant la temporada estival un nombre important d'embarcacions, així que per tal de compatibilitzar amb la resta d'activitats i no crear problemes d'interferències amb altres empreses autoritzades, no s'haurien d'instal·lar elements complementaris a l'activitat com el punt d'informació i venda que es sol·licita, realitzant-se aquesta activitat a l'interior de l'embarcació.

4.- Es considera que l'espai sol·licitat per la instal·lació d'elements informatius de l'activitat pot suposar la percepció de privatització d'un espai d'ús públic.

En aquest sentit, no es descarta que la col·locació dels elements sol·licitats, tinguin una finalitat diferent de la de informar i venda de tiquets per la prestació de servei de línia marítima regular de transport de viatgers tal com es constata a les inspeccions realitzades per la Policia Local durant les temporades 2023 i 2024, on s'ha comprovat que Altair Nàutica, SL baix la marca comercial Ibiza Jet Ski Beach, ha actuat a la zona de Cala Bassa, instal·lant una plataforma i estructura de fusta amb coberta, de la qual no hi ha constància d'autorització, on hi ha fondejades embarcacions tipus Selva. I que aquesta plataforma actua com a punt de comercialització de lloguer de motos d'aigua, per al trasllat dels clients fins a les motos fondejades a la badia.

![(file:///C:/Users/arantxa/AppData/Local/Temp/msohtmlclip1/01/clip_image002.png)]

Imatge 1: Fotografia realitzada per la Policia Local de Sant Josep en data 16/07/2024 de la zona sol·licitada per la col·locació d'element on s'observa la plataforma de fusta amb coberta instal·lada per l'entitat.

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





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

Per tant, si ens centrem en que la instal·lació d'aquests elements en el moll pot donar la impressió de utilització privada de l'espai en detriment d'altres empreses autoritzades al mateix punt d'atrancament, s'estarien contravenint els principis d'ús i ocupació del domini públic establerts per la Llei de Costes.

Conclusions

No es considera que un embarcador autoritzat per la Demarcació de Costes de les Illes Balears sigui la ubicació ideal per a la gestió de informació i venda de tiquets d'una activitat degut al seu caràcter públic i d'accés lliure que es pressuposa a aquest punt i a més, tenint en compte que pot interferir en l'activitat d'altres empreses autoritzades per a l'ocupació al mateix punt d'atrancament.

A més, no es pot descartar que la col·locació dels elements sol·licitats, tinguin una finalitat diferent de la de informar i venda de tiquets per la prestació de servei de línia marítima regular de transport de viatgers tal com s'indica a la informació facilitada per la Policia Local, on es constata que l'empresa Altair Nàutica, SL baix la marca comercial Ibiza Jet Ski Beach ha instal·lat a les temporades 2023 i 2024 una plataforma i estructura de fusta amb coberta on es realitza la venda de tiquets per una activitat de motos d'aigua de la que no consta cap autorització.

Per tot això, s'informa desfavorablement la petició realitzada per Altair Nàutica, SL per a la col·locació d'un para-sol, tauleta i cartell informatiu per la venda de tiquets d'excursions marítimes."

Vista la proposta de resolució PR/2025/745 de 19 / de febrer / 2025.

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

PRIMER.- INFORMAR DESFAVORABLEMENT la petició realitzada per Altair Nàutica, SL per a la col·locació d'un para-sol, tauleta i cartell informatiu per la venda de tiquets d'excursions marítimes.

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

3 - Expedient 13556/2019. Concessió de llicència d'obra.

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

Vist l'expedient de tramitació d'urbanisme núm. 13556/2019.





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

Representant: Carlos de Rojas Torralba, amb NIF [REDACTED]

Objecte: construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina, reconstrucció de murs de tancament parcial de la parcel·la, i obertura de nou tram de camí d'accés a l'habitatge, dins la parcel·la, així com per als moviments de terres necessaris per a la intervenció arqueològica.

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

Projecte: projecte refós amb registre d'entrada 2024-E-RE-1901, 16.02.2024 i mesures d'integració paisatgística del projecte amb registre d'entrada 2020-E-RE-5526 de 17.08.2020.

Tècnics redactors del projecte: Carlos de Rojas Torralba (arquitecte) i Salvador Roig Coll (enginyer agrònom).

Pressupost d'execució material: 292.122,12 € (construcció) + 8.750,00 € (mesures d'integració paisatgística).

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

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

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

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

Vista la proposta de resolució PR/2025/934 de 4 / de març / 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:

—La llicència només pot atorgar-se prèvia acceptació de la propietària de l'obligació de no transmetre *inter vivos* la finca en el termini de quinze anys comptadors des de l'atorgament de la llicència. L'eficàcia de la llicència es demora fins al moment en què s'acrediti davant l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia haver practicat la

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 5 de 94





corresponent inscripció en el Registre de la Propietat de l'esmentada obligació. En qualsevol cas, la llicència queda condicionada al manteniment d'aquesta obligació (punts 7 i 9 de la Norma 16 del PTIE).

—S'han de complir les condicions imposades en el Decret de Presidència núm. 2021000234 de data 19.03.2021 en relació amb la sol·licitud d'informe al Departament de Promoció Turística, Medi Rural i Marí del Consell Insular d'Eivissa (NRE 2021-E-RC-2714 de 29/03/2021).

—S'han de complir les condicions imposades en l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic (CIOTUPHA), acord 2023000096 adoptat a la sessió 1/2023, celebrada el dia 26 d'abril de 2023 (NRE 2023-E-RE-8649 de 26/07/2023).

—S'han de complir les condicions imposades en la resolució núm. 2024000174 dictada el 3 d'octubre de 2024 per la vicepresidenta segona de la CIOTUPHA del Consell Insular d'Eivissa, d'autorització del pla d'actuació arqueològica (NRE 2021-E-RC-2714 de 29/03/2021).

—S'han de complir les condicions imposades en l'autorització de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESa) de data 25.02.2025 (NRE 2025-E-RC-1885 de 26/02/2025).

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

—Atès que a l'actuació de construcció hi ha vinculada una intervenció arqueològica preventiva i que el pla d'actuació consta ja aprovat, la direcció de la intervenció arqueològica i la persona promotora han de complir les obligacions previstes a l'article 7 del Reglament insular d'Eivissa de supressió i reducció de càrregues administratives en matèries d'habitabilitat, urbanisme i patrimoni històric i de foment de les agroestades i de la comercialització d'estades turístiques a cases pageses, amb la modalitat de lloguer d'habitatge principal (BOIB núm. 85, de 30 de juny de 2022, correcció d'errors en el BOIB núm. 89, de 9 de juliol de 2022), en relació amb el Decret 14/2011, de 25 de febrer.

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

—D'acord amb l'art. 15 de la Llei 6/1997, de sòl rústic, **la promotora està obligada a inscriure la finca registral núm. 35.476 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 tercers persones (art. 181 de la Llei 20/2006 municipal i de règim local de les Illes Balears).





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

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

- Haver practicat la corresponent inscripció en el Registre de la Propietat de no transmetre *inter vivos* la finca en el termini de quinze anys comptadors des de l'atorgament de la llicència.
- Justificant d'haver abonat l'impost sobre construccions i instal·lacions que correspongui, d'acord amb l'Ordenança fiscal reguladora de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres d'aquest Ajuntament.
- Nomenament del director d'obra, director de l'execució de l'obra i empresa constructora, de conformitat amb el que estableix la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació i, en el seu cas, nomenament de coordinador de seguretat i salut.

—Cartell anunciador

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

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

—Gestió de residus

D'acord amb l'Ordenança municipal de gestió de residus (BOIB núm. 74, de 24.05.2012), s'ha de dipositar una fiança de **235,04 €**, corresponent al 120% del cost de la gestió de residus, que puja a la quantitat de 195,87 €, per tal de garantir la gestió correcta dels residus d'obra generats.

—Termini d'execució

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





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

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

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

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

SEGON.- APROVAR la liquidació de l'impost d'obres i construccions que s'adjunta en full a part i que puja a la quantitat de **11.100,64 €** (3,80% del pressupost de 292.122,12 €), 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 1. 20241111_Informe_Informe tècnic_IT 24 24 Maria Marí Turigas
- Annex 2. Informe de Secretaria (Expt. 13.556/19)

4 - Expedient 3190/2021. Declaració de caducitat de l'expedient de sol·licitud de llicència d'obra OB-13/0226.





Desfavorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist que en data 04.04.2013 i NRE 4057 el Sr. José Ribas Torres, amb NIF [REDACTED] va sol·licitar llicència d'obra per a la legalització d'un habitatge unifamiliar situat a sa Rota d'en [REDACTED] parròquia de Sant Agustí des Vedrà, d'aquest terme municipal, juntament amb documentació tècnica redactada per l'arquitecte Sr. Juan Prats Boned, amb visat del COAIB 3/0058/13 de 27.03.2013, que va donar lloc a l'expedient OB-13/0226 (ara expedient electrònic 3190/2021).

Vist l'informe tècnic emès pels Serveis Tècnics municipals en data 23.07.2024, que es transcriu a continuació:

"INFTEC ARXIU Núm. 088E24LEG

NÚM. DE EXPEDIENTE: 3190/2021

INFORME TÈCNIC

En relació a la sol·licitud de llicència urbanística per a la LEGALITZACIÓ d'un habitatge unifamiliar a la finca [REDACTED] Sant Agustí des Vedrà, T.M. Sant Josep de Sa Talaia (Exp. OB13/226 – G3190/2021), es fa constar que:

En data de 18/07/2024, amb registre d'entrada 2024-E-RC-7344, es rebé en aquest Ajuntament la notificació CI/00000004/0005/000054921 del Consell Insular d'Eivissa la qual informa sobre l'Acord 2024000112, adoptat per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic (CIOTUPHA), a la sessió 3/2024, celebrada el dia 16 de juliol de 2024, en relació al procediment administratiu de referència i l'expedient, i EN DECLAREN LA CADUCITAT, amb el corresponent arxiu de les actuacions.

El projecte fou remès al Consell Insular en data de 2 de maig de 2013, per tal de que la CIOTUPHA emetés l'informe conforme a l'article 36.2 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de Sò, Rústic de les Illes Balears (LRS), per tractar-se de la legalització d'un nou habitatge. Aquest informe és preceptiu, i forma part dels informes o autoritzacions prèvies que es requereixen per a la concessió de la llicència segons la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de Illes Balears (LUIB), art. 151.2. Per tant, es conclou que, la declaració de caducitat i l'arxiu de l'expedient per part de l'administració insular es tradueix en la manca de l'informe preceptiu, i per tant, en la impossibilitat de l'emissió de l'informe tècnic municipal, a efectes d'atorgament de llicència.

CONCLUSIONS

A tenor d'allò exposat anteriorment, en relació a la sol·licitud de llicència urbanística per a la LEGALITZACIÓ d'un habitatge unifamiliar a la finca [REDACTED] Sant Agustí des Vedrà, T.M. Sant Josep de Sa Talaia, es conclou que:

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 9 de 94





- *NO es pot emetre informe tècnic municipal a efectes d'atorgament de llicència davant la declaració de caducitat i l'arxiu de l'expedient per part de l'administració insular, i per tant, davant la manca de l'informe preceptiu segons l'article 36.2 de la LRS i 151.2 de la LUIB.*
- *Es proposa l'inici de la caducitat i/o arxiu de l'expedient municipal OB13/226 – G3190 /2021, davant la manca de documentació essencial per poder atorgar la llicència, sense perjudici d'allò que puguin indicar els serveis jurídics.*

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-----

Vist l'informe jurídic emès en data 27.002.2025, que es transcriu a continuació:

"Expedient núm.: 3190/2021

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	Jose Ribas Torres	
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'habitatge

Que es durà a terme en el següent emplaçament:

Referència Cadastral	
Localització	

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 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. *

Consta a l'expedient informe de l'arquitecte municipal de 23/07/2024 en el següent sentit:

"En relació a la sol·licitud de llicència urbanística per a la LEGALITZACIÓ d'un habitatge unifamiliar a la finca [REDACTED] des Vedrà, T.M. Sant Josep de Sa Talaia (Exp. OB13/226 – G3190/2021), es fa constar que:

En data de 18/07/2024, amb registre d'entrada 2024-E-RC-7344, es rebé en aquest Ajuntament la notificació CI/00000004/0005/000054921 del Consell Insular d'Eivissa la qual informa sobre l'Acord 2024000112, adoptat per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Históricoartístic (CIOTUPHA), a la sessió 3/2024, celebrada el dia 16 de juliol de 2024, en relació al procediment administratiu de referència i l'expedient, i EN DECLAREN LA CADUCITAT, amb el corresponent arxiu de les actuacions.

El projecte fou remès al Consell Insular en data de 2 de maig de 2013, per tal de que la CIOTUPHA emetés l'informe conforme a l'article 36.2 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de Sò, Rústic de les Illes Balears (LRS), per tractar-se de la legalització d'un nou habitatge. Aquest informe és preceptiu, i forma part dels informes o autoritzacions prèvies que es requereixen per a la concessió de la llicència segons la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de Illes Balears (LUIB), art. 151.2. Per tant, es conclou que, la declaració de caducitat i l'arxiu de l'expedient per part de l'administració insular es tradueix en la manca de l'informe preceptiu, i per tant, en la impossibilitat de l'emissió de l'informe tècnic municipal, a efectes d'atorgament de llicència.

CONCLUSIONS

A tenor d'allò exposat anteriorment, en relació a la sol·licitud de llicència urbanística per a la LEGALITZACIÓ d'un habitatge unifamiliar a la finca [REDACTED] ant Agustí des Vedrà, T.M. Sant Josep de Sa Talaia, es conclou que:

- *NO es pot emetre informe tècnic municipal a efectes d'atorgament de llicència davant la declaració de caducitat i l'arxiu de l'expedient per part de l'administració insular, i per tant, davant la manca de l'informe preceptiu segons l'article 36.2 de la LRS i 151.2 de la LUIB.*
- *Es proposa l'inici de la caducitat i/o arxiu de l'expedient municipal OB13/226 – G3190/2021, davant la manca de documentació essencial per poder atorgar la llicència, sense perjudici d'allò que puguin indicar els serveis jurídics.*

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."

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.

TERCER. La caducitat del procediment administratiu es produeix per la inactivitat de l'interessat, la qual cosa implica que, si transcorre un termini sense que es realitzin actes procedimentals, es considera que l'interessat ha abandonat el procediment. Perquè es declari la caducitat, cal que l'Administració notifiqui a l'interessat sobre la inactivitat i li atorgui un termini per reprendre la seva actuació. Si l'interessat no actua dins d'aquest termini, es procedeix a la declaració de caducitat i a l'arxiu de l'expedient administratiu, cosa que significa que no es podrà pronunciar sobre el fons de l'assumpte.

La caducitat del procediment administratiu implica que s'extingeix el deure de resoldre per part de l'Administració i es produeix l'arxiu de l'expedient. Això no obstant, la caducitat no afecta els drets de l'interessat, que poden ser exercits en un nou procediment, sempre que no hi hagi prescripció. En cas que es declari la caducitat, l'interessat pot iniciar un nou procediment, i les actuacions realitzades en el procediment caducat poden ser incorporades al nou, respectant la seguretat jurídica

QUART. En el supòsit que ens ocupa, en data 2/05/2023, l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia, donà trasllat a la **Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic (CIOTUPHA)** de la documentació i projecte per a la legalització d'un habitatge unifamiliar aïllat a sa Rota d'en Pou, polígon 11 parcel·la 27 de Sant Agustí des Vedrà, terme municipal de Sant Josep de sa Talaia, promogut pel senyor José Ribas Torres, per tal que s'emetés el informe que determina l'article 36 de la LSR.

Al respecte, la CIOTUPHA, en data 27/05/2013, va notificar al representant un requeriment de complementació del tràmit, amb l'avertiment de que havia de presentar la documentació /esmena que feia referència l'esmentat acord en el termini de 10 dies de conformitat amb l'article 71 de la LPACAP, advertint que si no la complimentava es produiria la caducitat i s'arxivarien les actuacions (article 95 LPACAP).

L'interessat no va atendre el requeriment efectuat, per la CIOTUPHA, per això en data 31 de maig de 2024, va reiterar novament que havia de presentar l'esmentada documentació en el termini improrrogable de 10 dies de conformitat amb l'article 73 de la LPACAP, advertint novament que si no la complimentava es produirà la caducitat i s'arxivarien les actuacions (article 95 LPACAP).

En data 31 de maig de 2024, amb RGE núm. 2024014374, l'interessat sol·licita més temps per aportar la documentació requerida.

Vist l'estat de l'expedient, tenient en compte que continua paralitzat per causa imputable a l'interessat, en data 10/07/2024, la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic (CIOTUPHA) acordà:





*“**Declarar la caducitat de l’expedient**, amb el corresponent arxiu de les actuacions, per haver caducat el procediment, tal com preveu l’article 95 de la Llei 39/2015, d’1 d’octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques; tot procedint a notificar aquest acord a la persona interessada i comunicar-lo a l’ajuntament corresponent”.*

CINQUÈ. L’article 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, determina que en la sol·licitud d’atorgament de llicència per a la de construcció d’un nou habitatge, una vegada completat l’expedient, s’enviarà al Consell Insular corresponent per tal que emeti **informe previ i vinculant** sobre els aspectes següents:

A) Sobre el compliment dels requisits de parcel·la mínima i aprofitament màxim.

B) Sobre l’impacte paisatgístic de la construcció, havent de determinar, amb informe tècnic previ, si el projecte no afecta el paisatge de manera apreciable o si, en canvi, té un impacte paisatgístic desfavorable, d’acord amb les disposicions o directrius de paisatge de cada consell insular.

*Aquest **informe previ i vinculant** és el que havia d’emetre la CIOUTPHA i que ha caducat en tràmit, no quedant més que l’Ajuntament faci el mateix, tota vegada que no pot emetre la resolució d’atorgament o denegació de la llicència, sense el informe –favorable o desfavorable- que ens ocupa.*

En aquest sentit i de conformitat a la tramitació esmentada, no queda més que declarar la caducitat de l’expedient, conforme la resolució de la CIOTUPHA.

SISÉ. De conformitat amb el que es disposa en l’article 21.1.q) de la Llei 7/1985, de 2 d’abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, la competència per atorgar les llicències correspon a l’Alcalde de la Corporació, que te delegada la mateixa a la Junta de Govern Local, mitjançant Decret 2023-2562 de data 23 de juny de 2023 (BOIB Núm. 139 de data 12 d’octubre de 2023).

CONCLUSIÓ – PROPOSTA DE RESOLUCIÓ

*De conformitat a l’anteriorment exposat, s’informa que procedeix a la **declaració de caducitat de l’expedient** de legalització d’un habitatge unifamiliar aïllat a [REDACTED] de Sant Agustí des Vedrà, terme municipal de Sant Josep de sa Talaia, promogut pel senyor José Ribas Torres, donada la seva inactivitat, amb el corresponent arxiu de les actuacions, per haver caducat el procediment, tal com preveu l’article 95 de la LPACAP.*

Tot allò que s’informa sense perjudici de millor criteri fundat en dret. No obstant això, la Junta de Govern Local ha de resoldre el què estimi convenient.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT”-----

Vista la proposta de resolució PR/2025/970 de 6 / de març / 2025.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 13 de 94





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

PRIMER.- Declarar la caducitat de l'expedient OB-13/0226 (ara expedient electrònic 3190/2021) promogut pel Sr. JOSÉ RIBAS TORRES, amb NIF [REDACTED] per a la legalització d'un habitatge unifamiliar situat a sa Rota d'en Pou, parcel·la 27 del polígon 11, parròquia de Sant Agustí des Vedrà, d'aquest terme municipal, atesa la seua inactivitat, amb el corresponent arxiu de les actuacions, per haver caducat el procediment, tal com preveu l'article 95 de la LPACAP.

SEGON.- Notificar al Sr. JOSÉ RIBAS TORRES, promotor de l'expedient OB-13/0226 (ara expedient electrònic 3190/2021), el present acord juntament amb els informes en què es basa, per al seu coneixement i efectes, amb els recursos corresponents.

Documents annexos:

- Annex 3. 088E24LEG INFORME D'ARXIU
- Annex 4. 2025 02 26 Inf Jur 3190-2021 - caducitat CIOTUPHA

5 - Expedient 980/2022. Sol·licitud de llicència d'obra.

Desfavorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient de tramitació d'urbanisme 980/2022.

Sol·licitant: RAFAEL TUR TUR, amb NIF [REDACTED]

Objecte: construcció d'un trull-obrador i formació d'un camí, partint d'un altre d'existent.

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

Projecte: projecte bàsic remès per la CIOTUPHA al seu informe d'impacte territorial de 10 de juliol de 2024, amb CSV 14615053300221073447, 14615053705524406227, 14615052611227607310, 14615053712656246702, 14615053450240544621, 14615053532566413355, 14615052625156426424, 14615053326142312563, 14615053760263143376, 14615053472215010526, 14615053655112145626.

Tècnic: Toni Josep Marí Torres (arquitecte).

Qualificació de sòl: l'actuació s'emplaça en sòl rústic especialment protegit de les Normes subsidiàries (NS) en paisatge protegit, forestal i en àrea natural d'especial interès (SRP-ANEI) de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals. Això sens perjudici d'altres categories de sòl que concorren en la parcel·la.

Segons el Pla territorial insular d'Eivissa, PTIE, l'actuació s'emplaça, en SRP-ANEI, en unitat paisatgística B, i en àrea de prevenció de riscos (SRP-APR) d'erosió, d'incendis i de vulnerabilitat d'aqüífers.





Vist l'informe tècnic núm. 45/24 emès el 27 de novembre de 2024 pels Serveis Tècnics municipals.

Vist l'informe jurídic de 27 de febrer de 2025.

Vista la proposta de resolució PR/2025/944 de 6 / de març / 2025.

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

PRIMER.- DENEGAR la sol·licitud de llicència d'obres per a la construcció d'un trull-obrador i formació d'un camí, partint d'un altre d'existent, a situar a la parcel·la 60 del polígon 7, Can Pere Marí, TM de Sant Josep de sa Talaia, presentada pel Sr. **RAFAEL TUR TUR**, que actua en nom propi, perquè l'informe tècnic municipal emès en data 27 de novembre de 2024 és **desfavorable**, ja que l'actuació pretesa incompleix l'article 6.2.5 de les ordenances de les NS i l'article 129.2.c de la LUIB en relació amb l'article 110.5 de la Llei 3/2019, agrària, de les Illes Balears.

El camí incompleix la norma 21.5.a del PTIE.

No es pot verificar el compliment de l'altura màxima de la construcció projectada de l'article 6.2.5 de les Ordenances de les NS i de la norma 22.2.a del PTIE.

No s'ha entrat a valorar la procedència de sotmetre l'expedient a la tramitació segons la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears (modificada per la Llei 6/2019, de 8 de febrer), tal com n'informa el Departament d'Agricultura del Consell d'Eivissa, atès que no és objecte de l'informe tècnic urbanístic.

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

Documents annexos:

- Annex 5. IT 45 24 Rafael Tur Tur Trull desfavorable
- Annex 6. 2025 02 26 Inf Jur 980-2022 - DESF rustic - situacio FO i incompliment NS

6 - Expedient 10480/2022. Inici dels tràmits per a la declaració d'extinció dels efectes de la llicència d'obra 146/2007 així com la seua caducitat.

Aquest punt queda damunt la taula.

7 - Expedient 10889/2022. Concessió de llicència d'obra.





Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient de tramitació d'urbanisme núm. 10889/2022.

Sol·licitant: SVEN BECKER i ROBERT SANOW, amb NIE [REDACTED] i [REDACTED] respectivament.

Representant: Javier M. Miró Rodríguez, amb NIF [REDACTED]

Objecte: enderroc parcial de terrassa i mesures correctores per la realització d'un pati en habitatge unifamiliar aïllat.

Emplaçament: [REDACTED] Vista Alegre, parròquia des Cubells, TM de Sant Josep de sa Talaia.

Referència cadastral: 2053309CD5014N0001AD.

Projecte: projecte amb visat del COAIB 13/01376/22 de 27/09/2022.

Tècnic redactor del projecte: Juan Roig Torres (arquitecte).

Pressupost d'execució material: 23.235,00 €.

Qualificació de sòl NS: l'actuació s'ubica a sòl urbà, a l'àmbit de l'àrea d'actuació (AA) 3.2, amb la qualificació parc urbanitzat, segons el pla parcial de Vista Alegre aprovat definitivament. L'AA 3.2 disposa d'estudi de detall aprovat definitivament. La parcel·la s'ubica a l'illa 8, qualificada com a parc urbanitzat.

Qualificació de sòl PTI: regula específicament l'AA 3.2 en el punt 2.1 de l'annex 1, i és aplicable el règim transitori.

Vist l'informe tècnic de 22 de febrer de 2024 emès pels Serveis Tècnics municipals.

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

Vista la proposta de resolució PR/2025/743 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:

—Les edificacions no es poden utilitzar fins que no s'emeti el certificat de final d'obra municipal i llicència de primera ocupació (CFO/LPO, abans cèdula de primera ocupació), per a la qual cosa prèviament s'ha de presentar la documentació que escaigui.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 16 de 94





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

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

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

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

—Cartell anunciador

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

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

—Gestió de residus

D'acord amb l'Ordenança municipal de gestió de residus (BOIB núm. 74, de 24.05.2012), s'ha de dipositar una fiança de **1.148,82 €**, corresponent al 120% del cost de la gestió de residus, que puja a la quantitat de 957,35 €, per tal de garantir la gestió correcta dels residus d'obra generats.

—Termini d'execució

Termini per començar les obres: sis mesos comptadors des de la data de comunicació de l'acte d'atorgament de la llicència (art. 3.5 de les Normes subsidiàries en relació amb l'article 154.2 de la LUIB).

Termini per acabar les obres: tres anys comptadors des de la data de comunicació de l'acte d'atorgament de la llicència (art. 154.2 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 **882,93 €** (3,80% del pressupost de 23.235,00 €), 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 11. 10889_2022 IT - Favorable
- Annex 12. 2025 02 10 Inf Jur FAV - demolicio 10889-2022 CORRIGE ANTERIOR

8 - Expedient 12483/2022. Concessió de llicència d'obra.

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

Vist l'expedient de tramitació d'urbanisme núm. 12483/2022.

Sol·licitant: CAN PILOU, SL, amb CIF [REDACTED]

Representant: Raquel García Palerm, amb NIF [REDACTED]

Objecte: construcció de piscina, pèrgola, terrassa, i cambra d'instal·lacions de depuració semisoterrada, annexes a habitatge unifamiliar aïllat existent, i reconstrucció de part del mur de pedra que limita la terrassa pel nord-oest.

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

Referència cadastral: 07048A010001880000DK.

Projecte: projecte bàsic amb registre d'entrada 2022-E-RE-11173 de 08/11/2022.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 18 de 94





Tècnica redactora del projecte: Raquel García Palerm (arquitecta).

Pressupost d'execució material: 44.600,00 €.

Qualificació de sòl NS: la parcel·la es troba majoritàriament en sòl rústic especialment protegit, forestal, amb una porció en sòl rústic de règim normal, excedent. Una part es troba en zona excedent, la resta en forestal.

Qualificació de sòl PTI: es tracta majoritàriament de sòl rústic comú, de règim general (SRC-SRG) amb una petita porció de sòl rústic comú, forestal (SRC-F). A més, sobre la parcel·la concorren diferents categories d'àrees de prevenció de riscos (SRP-APR).

Vist l'informe tècnic núm. 543/2024 de 22 d'octubre de 2024 emès pels Serveis Tècnics municipals.

Vist l'informe jurídic de 24 de gener de 2025 emès per la secretària municipal.

Vista la proposta de resolució PR/2025/742 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 24.02.2023 (NRE 2023-E-RC-2311 de 27/02/2023).

—A cap punt la piscina no pot superar una cota superior a la del nivell del terreny natural.

—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.

—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.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 19 de 94





· 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 **396,86 €**, corresponent al 120% del cost de la gestió de residus, que puja a la quantitat de 330,72 €, 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 (art. 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 **1.694,80 €** (3,80% del pressupost de 44.600,00 €), que conté la forma i terminis per a l'ingrés de la liquidació tributària.

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

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

QUART.- EXPEDIR document de llicència.

Documents annexos:

- Annex 13. Inf 542-24 ges 12483-22 PISCINA en SR
- Annex 14. Informe de Secretaria (Expt. 12483/22)

9 - Expedient 6180/2023. Sol·licituds de llicència d'obra.

Desfavorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient de tramitació d'urbanisme 6180/2023.

Sol·licitant: JEROEN KOOL, amb NIE [REDACTED]

Representant: Manuel Alcaide Juan, amb NIF [REDACTED]

Objecte: reforma i enderroc parcial d'habitatge unifamiliar aïllat.

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

Referència cadastral: 07048A0320024900000DL.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 21 de 94





Projecte: projecte de reforma i enderroc parcial amb visat del COAIB 13/01377/24 de 02.09.2024.

Tècnics: ROMANO ARQUITECTOS, SLP (arquitectes).

Qualificació de sòl: l'edificació on es pretén executar les obres s'emplaça en sòl rústic protegit, ANEI de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals, i a APT de costes.

Vist l'informe tècnic núm. 009E25OB emès el 27 de gener de 2025 pels Serveis Tècnics municipals.

Vist l'informe jurídic de 12 de febrer de 2025.

Vista la proposta de resolució PR/2025/860 de 25 / 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 i enderroc parcial d' habitatge unifamiliar aïllat, anomenat [REDACTED] TM de Sant Josep de sa Talaia, amb referència cadastral 07048A0320024900000DL, presentat pel Sr. Manuel Alcaide Juan, en representació del Sr. **JEROEN KOOL**, perquè l' informe tècnic municipal emès en data 27 de gener de 2025 **és desfavorable, pels motius següents:**

—L'actuació projectada implicaria una modificació substancial de l'habitatge existent que resultaria manifestament contrària a la normativa territorial.

—L'augment de paràmetres (alçada) no resulta autoritzable.

—Contràriament al que s'indica en el projecte, l'edificació no roman en situació d' inadequació, sinó de fora d'ordenació d'acord amb l'article 129.2.c. Les obres plantejades son superiors a les permeses.

—Les deficiències detectades en el projecte son del tipus no esmenables, segons l' article 10.2, atès que per a l'esmena s'hauria de redactar un projecte nou. A tenor de l' article 10.3 de l'ordenança, les sol·licituds de llicència amb deficiències no esmenables són denegades.

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 15. INFTEC 009E25OB REFORMA DF

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 22 de 94





- Annex 16. 2025 02 12 Inf 6180-2023 - Ref Rustic DESF fora ordenacio i defs no esmenables

10 - Expedient 11581/2024. Concessió de llicència d'obra.	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient de tramitació d'urbanisme núm. 11581/2024.

Sol·licitant: MARÍA RIBAS RIBAS, amb NIF [REDACTED]

Representant: Nieves Blakstad Escandell, amb NIF [REDACTED]

Objecte: restauració i condicionament d'habitatge unifamiliar aïllat anterior a 1956.

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

Projecte: projecte bàsic amb registre d'entrada 2024-E-RE-13215 de 30/10/2024 i documentació modificada amb registre d'entrada 2025-E-RE-1499 de 11/02/2025.

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

Pressupost d'execució material: 280.000,00 €.

Qualificació de sòl PTI: l'edificació on es pretén executar les obres s'emplaça en sòl rústic especialment protegit, forestal, de les Normes subsidiàries i sòl rústic comú de règim general (SRC-SRG), amb la protecció de l'APR d'incendis (SRP-APR).

Vist l'informe tècnic núm. IT 31/25 de 17 de febrer de 2025 emès pels Serveis Tècnics municipals.

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

Vista la proposta de resolució PR/2025/946 de 6 / de març / 2025.

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

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

—S'han de complir les condicions imposades en l'informe del Departament de Cultura, Educació i Patrimoni del Consell Insular d'Eivissa de 17.12.2024 (NRE 2024-E-RE-15407 de 18/12/2024).

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 23 de 94





—S'han de complir les condicions imposades en l'informe de la Direcció General de Medi Natural i Gestió Forestal de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Ambient de 29.11.2024 (NRE 2024-E-RE-15407 de 18/12/2024).

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

—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 **3.359,88 €**, corresponent al 120% del cost de la gestió de residus, que puja a la quantitat de 2.799,90 €, 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 **10.640,00 €** (3,80% del pressupost de 280.000,00 €), que conté la forma i terminis per a l'ingrés de la liquidació tributària.

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

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

QUART.- EXPEDIR document de llicència.

Documents annexos:





- Annex 17. IT 31 25 Can Sala MARIA RIBAS
- Annex 18. Informe de Secretaria (Expt. 11.581/24)

11 - Expedient 169/2025. Concessió de llicència d'obra.

Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient de tramitació d'urbanisme núm. 169/2025.

Sol·licitant: HEAVEN ESTATES, SL, amb CIF [REDACTED]

Representant: Juan Nadal Aguirre, amb NIF [REDACTED]

Objecte: enderroc de construcció emparada en la llicència d'obra 193/1990.

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

Projecte: projecte d'enderroc amb visat del COAIB 13/00807/16 de 14.07.2016.

Tècnica redactora del projecte: Irene Toledo Fernández (arquitecta).

Pressupost d'execució material: 7.550,00 €.

Vist l'informe tècnic núm. 05/25 de 9 de gener de 2025 emès pels Serveis Tècnics municipals.

Vist l'informe jurídic de 27 de febrer de 2025.

Vista la proposta de resolució PR/2025/945 de 6 / de març / 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.

—Prèviament a l'inici dels treballs d'enderroc, han de quedar instal·lades les mesures de seguretat i protecció necessàries. I, una vegada finalitzada l'actuació, s'han de retirar les runes pròpies de la demolició, gestionar els residus i retirar les mesures de seguretat i salut esmentades.

—La llicència s'atorga llevat del dret de propietat i sens perjudici de tercers 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).

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 26 de 94





—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 **5.889,00 €**, corresponent al 120% del cost de la gestió de residus, que puja a la quantitat de 4.907,50 €, per tal de garantir la gestió correcta dels residus d'obra generats.

—Termini d'execució

Termini per començar les obres: sis mesos comptadors des de la data de comunicació de l'acte d'atorgament de la llicència (art. 3.5 de les Normes subsidiàries en relació amb l'article 154.2 de la LUIB).

Termini per acabar les obres: tres anys comptadors des de la data de comunicació de l'acte d'atorgament de la llicència (art. 154.2 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 **286,90€** (3,80% del pressupost de 7.550,00 €), 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.

CINQUÈ.- ANOTAR en el llibre de registre de llicències d'obra d'aquest Ajuntament que la concessió de la present llicència d'obra per a l'enderroc de la construcció emparada en la llicència d'obra 193/1990 dona per extingida la construcció emparada en aquesta llicència de l'any 1990.

Documents annexos:

- Annex 19. IT 5 25 HEAVEN ESTATE enderroc favorable
- Annex 20. 2025 02 26 Inf Jur 169-2025 - FAV demolicion

12 - Despatx d'altres assumptes.

En aquest punt no es va tractar cap assumpte.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT





ÍNDIX D'ANNEXOS ACTA CJGL/2025/3

A) PART RESOLUTIVA

1. Expedient 13556/2019. Concessió de llicència d'obra.
 - Annex 1. 20241111_Informe_Informe tècnic_IT 24 24 Maria Marí Turigas
 - Annex 2. Informe de Secretaria (Expt. 13.556/19)
2. Expedient 3190/2021. Declaració de caducitat de l'expedient de sol·licitud de llicència d'obra OB-13/0226.
 - Annex 3. 088E24LEG INFORME D'ARXIU
 - Annex 4. 2025 02 26 Inf Jur 3190-2021 - caducitat CIOTUPHA
3. Expedient 980/2022. Sol·licitud de llicència d'obra.
 - Annex 5. IT 45 24 Rafael Tur Tur Trull desfavorable
 - Annex 6. 2025 02 26 Inf Jur 980-2022 - DESF rustic - situacio FO i incompliment NS
4. Expedient 10480/2022. Inici dels tràmits per a la declaració d'extinció dels efectes de la llicència d'obra 146/2007 així com la seua caducitat.
 - Annex 7. INFORME TÉCNICO
 - Annex 8. 2023 INSPECCIÓ CARRER MERLERA Nº 48
 - Annex 9. INFTEC 067E23 e10480_2022 peticio SSJJ vigencia-caducitat
 - Annex 10. 2025 02 14 Inf Jur 10480-2022 - caducidad licencia ejecucion obras LDU
5. Expedient 10889/2022. Concessió de llicència d'obra.
 - Annex 11. 10889_2022 IT - Favorable
 - Annex 12. 2025 02 10 Inf Jur FAV - demolicio 10889-2022 CORRIGE ANTERIOR
6. Expedient 12483/2022. Concessió de llicència d'obra.
 - Annex 13. Inf 542-24 ges 12483-22 PISCINA en SR
 - Annex 14. Informe de Secretaria (Expt. 12483/22)

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 29 de 94





7. Expedient 6180/2023. Sol·licituds de llicència d'obra.

- Annex 15. INFTEC 009E25OB REFORMA DF
- Annex 16. 2025 02 12 Inf 6180-2023 - Ref Rustic DESF fora ordenacio i defs no esmenables

8. Expedient 11581/2024. Concessió de llicència d'obra.

- Annex 17. IT 31 25 Can Sala MARIA RIBAS
- Annex 18. Informe de Secretaria (Expt. 11.581/24)

9. Expedient 169/2025. Concessió de llicència d'obra.

- Annex 19. IT 5 25 HEAVEN ESTATE enderroc favorable
- Annex 20. 2025 02 26 Inf Jur 169-2025 - FAV demolicion

B) ASSUMPTES URGENTS

C) DESPATX D'ALTRES ASSUMPTES

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

NÚM. D'EXPEDIENT: 13556/2019

INFORME TÈCNIC

En relació amb la sol·licitud de llicència urbanística construir un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina a la [redacted] Sant Jordi, a la finca registral núm. 35.476 de Sant Josep de Sa Talaia, segons instància i documentació presentades pel senyor Carlos de Rojas Torralba, en representació de la senyora Maria Marí Turigas, que han donat lloc a l'expedient núm. 13.556/2019.

I.- Antecedents:

1. El 15 de novembre de 2019, amb registre d'entrada 2019-E-RE-7061, es va presentar una sol·licitud de llicència per construir un habitatge unifamiliar amb piscina en sòl rústic, a la qual s'incorporava, entre d'altra documentació, un projecte bàsic redactat per l'arquitecte senyor Carlos de Rojas Torralba.
2. Durant la tramitació administrativa de l'expedient s'han sol·licitat i emès els informes preceptius d'altres òrgans.
3. El projecte presentat inicialment s'ha esmenat i modificat durant el procediment.

II.- Normativa Urbanística d'aplicació:

- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB). Articles 151, de procediment d'atorgament de llicències i 152, projecte tècnic i llicència urbanística. Segons l'article 146.1.d de la LUIB, l'actuació està subjecta a llicència urbanística municipal prèvia.
- Segons les Normes Subsidiàries (NS) de Sant Josep, aprovades definitivament el 22 d'abril de 1986 (BOIB núm. 182 ext., de 31.12.03), la parcel·la està classificada com a sòl no urbanitzable, de règim normal, excedent.
- Segons el Pla Territorial Insular d'Eivissa (PTIE), aprovat definitivament el 21 de març de 2005 i publicat al BOIB núm.50 de 31/03/05 amb la modificació puntual núm.1 (BOIB núm. 67 de 18/05/19), la parcel·la s'ubica en sòl rústic comú, en àrea de transició (SRC-AT) i en l'APR de vulnerabilitat d'aqüífers.

III.- Consideracions tècniques:

1. Documentació.

L'informe s'emet sobre el projecte refós redactat per l'arquitecte senyor Carlos de Rojas Torralba, amb registre d'entrada 2024-E-RE-1901, 16 de febrer de 2024, amb les mesures d'integració paisatgística del projecte redactat per l'enginyer agrònom senyor Salvador Roig Coll, amb registre d'entrada 2020-E-RE-5526, de 17 d'agost de 2020.

2. Parcel·la.

La parcel·la on s'ubica del projecte es refereix a la finca registral núm. 35.476, de 15.255 m² de superfície. La segregació de la finca s'ha beneficiat de les condicions de la norma 16 del PTIE derivades d'un pacte successori.





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

3. Objecte de projecte.

Segons documentació aportada, a la parcel·la de referència es pretén l'execució del següent:

- Un habitatge unifamiliar en planta baixa i un sol volum, de 158,50 m² de superfície construïda tancada, 4,38 m² de porxo i 39,79 m² de pèrgola.
- Una piscina de 28 m² de mirall d'aigua.
- La reconstrucció de murs, en particular de tancament parcial de la parcel·la.
- Un nou tram de camí d'accés a l'habitatge, dins la parcel·la.

4. Paràmetres urbanístics resultants

Resulten de l'actuació les determinacions següents en relació amb els paràmetres aplicables sobre una parcel·la de 15.255 m².

- Edificabilitat màxima:
En SRC-AT: 0,014m²/m²
En el projecte, 160,69 m². Compleix
- Ocupació màx.
En SRC-AT: 2%
En el projecte, 241,71 m². Compleix.
- Volum màx. total.: 900 m³.
En el projecte 599,91 m³ Compleix
- Alçada màxima i total: 6,00 m i 7,00 m respectivament
En el projecte, 3,30 m i 3,80, respectivament. Compleix
- Núm. màx. de plantes: màxim 1 planta sobre rasant.
En el projecte, PB. Compleix
- Reculades mínimes a límits: 10m
En el projecte, més de 10m. Compleix

S'ha verificat, a més, el compliment de les normes 18,19 i 21 del PTIE sobre les condicions de les edificacions, camins i piscines.

5. Informes i autoritzacions sectorials.

L'expedient compta els següents informes/autoritzacions:

- CIOTUPHA.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
 Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
 Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 32 de 94





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

Resolució favorable amb CONDICIONS, de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic (CIOTUPHA) de 26 d'abril de 2023 sobre els requisits de parcel·la mínima i aprofitament dels articles 25 i 28.1 en relació amb l'article 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.

- Autorització de la pla d'actuació arqueològica vinculat al projecte de construcció de l'habitatge, mitjançant Resolució de data 3 d'octubre de 2024, de la vicepresidenta segona de la CIOTUPHA.

- AESA

Autorització, amb condicions de 25 de febrer de 2025.

- Secció Agricultura del Consell d'Eivissa

Resolució favorable de 19/03/2021, del departament d'Agricultura del Consell Insular, en relació amb el compliment del punt 3 de la Disposició transitòria segona de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears.

Pel que fa a l'APR de vulnerabilitat d'aqüífers, els nous usos queden exceptuats d'informe sectorial, segons l'article segon del Decret Llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística, que modifica la matriu d'ordenació de l'annex I de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial (LDOT). Caldrà complir amb el que estableix el Pla Hidrològic de les Illes Balears i adoptar les màximes precaucions en relació a les substàncies contaminants durant l'execució de l'obra i s'haurà d'aportar còpia de la declaració responsable per a la instal·lació de la nova fossa.

6. Ordenances municipals.

- Ordenança municipal per a l'estalvi d'aigua (BOIB núm.128, de 08.10.16). Se n'aporta justificació del compliment.
- Ordenança Municipal per a la Gestió de Residus de Construcció Demolició (BOIB núm. 74, de 24.05.12). Se'n dóna compliment i s'aporta valoració del cost previst de la gestió de RCD. Prèviament a la retirada de la llicència s'haurà de dipositar una fiança del 120% del total del pressupost de gestió de residus, per tal de garantir la seva correcta gestió.

7. Habitabilitat.

S'aporta justificació de les condicions d'habitabilitat segons Decret 145/1997, modificat mitjançant Decret 20/2007. El nombre de places s'estableix en sis (6).

8. Pressupostos:

- Segons l'estudi de RCD adjunt, la gestió de residus per a les obres de referència es valora en 195,87 €.
- El pressupost d'execució material, puja a 292.122,12 €.





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

- El pressupost de les mesures d'integració paisatgística puja a 8.750 €.

IV.- Conclusions

D'acord amb les consideracions tècniques exposades, inform FAVORABLEMENT sobre el projecte amb els següents CONDICIONANTS I PRESCRIPCIONS específiques:

- La llicència només pot atorgar-se prèvia acceptació, per part de la propietària, de l'obligació de no transmetre *inter vivos* la finca en el termini de quinze anys comptadors des de l'atorgament de la llicència. L'eficàcia de la llicència es demorarà al moment en què s'acrediti davant de l'ajuntament competent, haver practicat la corresponent inscripció al Registre de la Propietat de l'esmentada obligació. En qualsevol cas, la llicència es quedarà condicionada al manteniment d'aquesta obligació (punts 7 i 9 de la Norma 16 del PTIE).
- S'han de complir totes les condicions i/o advertències assenyalades en els informes sectorials dels altres organismes incorporats a l'expedient.
- Caldrà acreditar la inscripció de la finca registral número 35.476 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.
- Atès que a l'actuació de construcció hi ha vinculada una intervenció arqueològica preventiva i que el pla d'actuació consta ja aprovat, la direcció de la intervenció arqueològica i la persona promotora hauran de complir les obligacions previstes a l'article 7 del Reglament insular d'Eivissa de supressió i reducció de càrregues administratives en matèries d'habitabilitat, urbanisme i patrimoni històric i de foment de les agroestades i de la comercialització d'estades turístiques en cases pageses, amb la modalitat de lloguer d'habitatge principal (BOIB núm. 85, de 30 de juny de 2022, correcció d'errors BOIB núm. 89 de 9 de juliol de 2022), en relació amb el Decret 14/2011, de 25 de febrer.

La llicència que s'atorgui per construir l'habitatge ha de suposar també autorització pels moviments de terres necessaris per la intervenció arqueològica.

A l'efecte d'expedir la llicència i dels tràmits següents per iniciar les obres s'ha de tenir en compte que:

- El pressupost d'execució material per calcular l'ICIO és de 292.122,12 €.





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

- b) El pressupost de la gestió residus calcular la garantia de la correcta gestió és de 195,87 €.
- c) Atès que es tracta d'un projecte bàsic, s'haurà de presentar el projecte d'execució visat segons RD1000/2010 (ajustat al bàsic autoritzat), sempre abans de l'inici de les obres i en un termini màxim de 9 mesos, d'acord amb el punt 5 de l'article 152 de la LUIB, modificat per l'article 54.15 del Decret Llei 3/2024, de 24 de maig, de mesures urgents de simplificació i racionalització de les administracions públiques d'Illes Balears. La manca de presentació del projecte d'execució dins aquests termini és causa de caducitat de la llicència. La data per iniciar les obres s'ajustarà al que disposa l'art. 152.6 de la LUIB.
- d) De conformitat amb el que preveu l' article 151.5 de la LUIB, l'inici de les obres s' haurà de comunicar a l' Ajuntament amb una antelació mínima de 10 dies. Previ a l'inici s'hauran d'aportar els documents d'assumpció de tots els tècnics que formin part de la direcció facultativa de l'obra (DO+DEO+CSS).

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT AL MARGE

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
Verificació: <https://santiosej.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 35 de 94





Ajuntament de
**Sant Josep
de sa Talaia**

Expdte 13556/2019

ASUNTO: SOLICITUD DE LICENCIA PRESENTADA POR CARLOS DE ROJAS TORRALBA EN REPRESENTACIÓN DE MARÍA MARÍ TURIGAS.

Proyecto básico refundido: RE 2024-E-RE-1901 de 16.02.2024.

Técnico redactor: Carlos de Rojas Torralba (arquitecto).

Proyecto de integración paisajística: RE 2020-E-RE-5526 de 17.08.2020

Técnico redactor: Salvador Roig Coll (ingeniero agrónomo)

INFORME DE SECRETARÍA

Conforme al art. 3.3 a) del R. D. 128/2018 de 16 de marzo se emite el presente informe:

De conformidad con el artículo 151 de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (en adelante LUIB), al efecto de analizar el procedimiento a seguir en materia de otorgamiento de licencias, sin entrar en consideraciones sobre el cumplimiento de la normativa urbanística, respecto de lo cual se parte de los datos y consideraciones obrantes al informe técnico de fecha 26 de febrero 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 35.476, parcela 100 del polígono 1, Parroquia de Sant Jordi de ses Salines, T. M. de Sant Josep de sa Talaia, acto sujeto a licencia de conformidad con el artículo 146 de la LUIB, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable.

Concretamente se pretende la ejecución de lo siguiente:

- Una vivienda unifamiliar en planta baja y un solo volumen, de 158,50 m² de superficie construida cerrada, 4,38 m² de porche y 39,79 m² de pérgola.
- Una piscina de 28 m² de espejo de agua.
- La reconstrucción de muros, en particular de cerramiento parcial de la parcela.
- 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: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 36 de 94





Ajuntament de
**Sant Josep
de sa Talaia**

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 26.02.2025 favorable a la actuación proyectada con las condiciones que son de ver al mismo.

Consta en el expediente acuerdo favorable con condiciones de la CIOTUPHA, adoptado en sesión 1/2023 de 26.04.2023 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.

El plan de actuación arqueológico tiene autorización de la vicepresidenta segunda de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicartístic (CIOTUPHA), mediante Resolución 2024000174, de 3 d'octubre de 2024.

Consta en el expediente autorización favorable condicionada de AESA, de 25.02.2025.

Consta en el expediente Resolución favorable de 19.03.2021 del Departamento de Agricultura del Consell Insular de Eivissa en relación con el cumplimiento del punto 3 de la D. T. 2ª de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares.

CONCLUSIONES

La tramitación del expediente ha seguido el procedimiento legalmente establecido.

Se ha incorporado informe favorable de la CIOTUPHA e informe de los Servicios Técnicos municipales de fecha 11.11.2024, también favorable, con condiciones.

La licencia solo puede otorgarse prèvia aceptación, por parte de la propietària de la obligación de no transmitir *inter vivos* la finca en el plazo de quince años a contar desde el otorgamiento de la licencia. La eficàcia de la licencia se demorará al momento en que se acredite ante el Ayuntamiento de Sant Josep de Sa Talaia, haver practicado la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad de la citada obligación. En cualquier caso, la licencia quedará condicionada al mantenimiento de esta obligación (puntos 7 y 9 de la Norma 16 del PTIE).

Se deben cumplir todas las condiciones y/o advertencias señaladas en los informes sectoriales de los demás organismos incorporados al expediente las cuales son de estricta aplicación.

Se deberá acreditar la inscripción de la finca registral nº. 35.476 como indivisible en el Registro de la Propiedad y vincularla a la nueva vivienda proyectada (art. 15 Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico).

Se deberá cumplir con lo que establece el Plan Hidrológico de las Illes Balears y adoptar las máximas precauciones en relación con las sustancias contaminantes durante la ejecución de la obra y se deberá aportar copia de la declaración responsable para la instalación de la nueva fosa séptica.

La Resolución de la CIOTUPHA incluye también referencia a las conclusiones de un informe de Patrimonio que exige que los movimientos de tierra cuenten con un seguimiento arqueológico.

Visto que se trataría de una intervención arqueológica preventiva, la dirección de la intervención arqueológica y la persona promotora deberán cumplir las obligaciones previstas en el artículo 7 del Reglamento insular de Eivissa de supresión y reducción de cargas administrativas en materias de habitabilidad, urbanismo y patrimonio histórico y de fomento de las agroestancias y de la

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEK67PL
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 37 de 94





Ajuntament de
**Sant Josep
de sa Talaia**

comercialización de estancias turísticas en casas payesas, con la modalidad de alquiler de vivienda principal (BOIB nº. 85, de 30 de junio de 2022, corrección de errores BOIB nº. 89 de 9 de julio de 2022), en relación con el Decreto 14/2011, de 25 de febrero.

La licencia que se otorgue para construir la vivienda supondrá también autorización para los movimientos de tierras necesarios para la intervención arqueológica.

Las licencias se otorgan salvado el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceras personas (art. 181 Ley 20/2006 municipal y de régimen local de las Islas Baleares).

La licencia no podrá entenderse concluida mientras no se emita certificado municipal de final de obra y licencia de primera ocupación (CFO/LPO). Por lo que será necesario, previamente, presentar de la documentación que proceda. Previa a la emisión del CFO y LPO deberá verificarse el cumplimiento de todas las medidas de integración paisajística y ambiental.

El comienzo de la obra requerirá, en todo caso, comunicación al municipio con al menos diez días de antelación (art. 151.5 LUIB). Previamente al inicio se deberán aportar los documentos de asunción de todos los técnicos que formen parte de la dirección facultativa de la obra (DO+DEO+CSS).

En materia de residuos habrá de estarse a lo dispuesto en la ordenanza para la gestión de los residuos de construcción y demolición (boib núm 74 de 24/05/2012) debiendo presentarse la fianza con carácter previo o simultáneo a retirar la licencia (art. 9).

Constituyendo el objeto de la solicitud base imponible del ICIO, corresponde practicar y aprobar la liquidación de este impuesto de conformidad con la ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, publicada en el boib núm 160 de 22 de noviembre de 2014.

De acuerdo con las ordenanzas fiscales municipales reguladoras de la tasa por otorgamiento de licencia urbanísticas (boib núm 162 de 27.11.2014) y del ICIO (boib núm 160 de 22.11.2014) las liquidaciones giradas de la tasa y el impuesto tienen carácter provisional.

La comprobación de la adecuación del proyecto a la normativa urbanística aplicable corresponde a los Servicios Técnicos Municipales, constando en el expediente informe técnico municipal favorable a la actuación proyectada.

En base a lo anteriormente expuesto se informa **FAVORABLEMENTE** la concesión a D. Carlos de Rojas Torralba, actuando en representación de Dña. María Marí Turigas de la licencia municipal de obras para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina y apertura de un nuevo tramo de camino de acceso a la vivienda, con emplazamiento en la finca registral 35.476, parcela 100 del polígono 1, Parroquia de Sant Jordi de ses Salines, T. M. de Sant Josep de sa Talaia; habiéndose de proceder a conceder con condiciones la licencia 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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEK67PL
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 38 de 94





Ajuntament de
**Sant Josep
de sa Talaia**

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: 2025-0003 Data: 10/03/2025





NÚM. DE EXPEDIENTE: 3190/2021

INFORME TÈCNIC

En relació a la sol·licitud de llicència urbanística per a la LEGALITZACIÓ d'un habitatge unifamiliar a la finca [REDACTED] Sant Agustí des Vedrà, T.M. Sant Josep de Sa Talaia (Exp. OB13/226 – G3190/2021), **es fa constar que:**

En data de 18/07/2024, amb registre d'entrada 2024-E-RC-7344, es rebé en aquest Ajuntament la notificació CI/00000004/0005/000054921 del Consell Insular d'Eivissa la qual informa sobre l'Acord 2024000112, adoptat per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Históricoartístic (CIOTUPHA), a la sessió 3/2024, celebrada el dia 10 de juliol de 2024, en relació al procediment administratiu de referència i l'expedient, i EN DECLAREN LA CADUCITAT, amb el corresponent arxiu de les actuacions.

El projecte fou remès al Consell Insular en data de 2 de maig de 2013, per tal de que la CIOTUPHA emetés l'informe conforme a l'article 36.2 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de Sòl Rústic de les Illes Balears (LRS), per tractar-se de la legalització d'un nou habitatge. Aquest informe és preceptiu, i forma part dels informes o autoritzacions prèvies que es requereixen per a la concessió de la llicència segons la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de Illes Balears (LUIB), art. 151.2. Per tant, es conclou que, la declaració de caducitat i l'arxiu de l'expedient per part de l'administració insular es tradueix en la manca de l'informe preceptiu, i per tant, en la impossibilitat de l'emissió de l'informe tècnic municipal, a efectes d'atorgament de llicència.

CONCLUSIONS

A tenor d'allò exposat anteriorment, en relació a la sol·licitud de llicència urbanística per a la LEGALITZACIÓ d'un habitatge unifamiliar a la finca Sa Rota d'en Pou, polígon 11 parcel·la 27, Sant Agustí des Vedrà, T.M. Sant Josep de Sa Talaia, es conclou què:

- NO es pot emetre informe tècnic municipal a efectes d'atorgament de llicència davant la declaració de caducitat i l'arxiu de l'expedient per part de l'administració insular, i per tant, davant la manca de l'informe preceptiu segons l'article 36.2 de la LRS i 151.2 de la LUIB.
- Es proposa l'inici de la caducitat i/o arxiu de l'expedient municipal OB13/226 – G3190/2021, davant la manca de documentació essencial per poder atorgar la llicència, sense perjudici d'allò que puguin indicar els serveis jurídics.

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: 2025-0003 Data: 10/03/2025





Ajuntament de
**Sant Josep
de sa Talaia**

Expedient núm.: 3190/2021

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	Jose Ribas Torres	
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'habitatge

Que es durà a terme en el següent emplaçament:

Referència Cadastral	
Localització	

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 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.

Consta a l'expedient informe de l'arquitecte municipal de 23/07/2024 en el següent sentit:

"En relació a la sol·licitud de llicència urbanística per a la LEGALITZACIÓ d'un habitatge unifamiliar a la finca [redacted] Sant Agustí des Vedrà, T.M. Sant Josep de Sa Talaia (Exp. UB13/226 – G3190/2021), es fa constar que:

En data de 18/07/2024, amb registre d'entrada 2024-E-RC-7344, es rebé en aquest Ajuntament la notificació CI/00000004/0005/000054921 del Consell Insular d'Eivissa la qual informa sobre l'Acord 2024000112, adoptat per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Históricoartístic (CIOTUPHA), a la sessió 3/2024, celebrada el dia 10 de juliol de 2024, en relació al procediment administratiu de referència i l'expedient, i EN DECLAREN LA CADUCITAT, amb el corresponent arxiu de les actuacions.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 41 de 94





Ajuntament de
**Sant Josep
de sa Talaia**

El projecte fou remès al Consell Insular en data de 2 de maig de 2013, per tal de que la CIOTUPHA emetés l'informe conforme a l'article 36.2 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de Sòl Rústic de les Illes Balears (LRS), per tractar-se de la legalització d'un nou habitatge. Aquest informe és preceptiu, i forma part dels informes o autoritzacions prèvies que es requereixen per a la concessió de la llicència segons la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de Illes Balears (LUIB), art. 151.2. Per tant, es conclou que, la declaració de caducitat i l'arxiu de l'expedient per part de l'administració insular es tradueix en la manca de l'informe preceptiu, i per tant, en la impossibilitat de l'emissió de l'informe tècnic municipal, a efectes d'atorgament de llicència.

CONCLUSIONS

A tenor d'allò exposat anteriorment, en relació a la sol·licitud de llicència urbanística per a la LEGALITZACIÓ d'un habitatge unifamiliar a la finca Sa Rota d'en Pou, polígon 11 parcel·la 27, Sant Agustí des Vedrà, T.M. Sant Josep de Sa Talaia, es conclou què:

- *NO es pot emetre informe tècnic municipal a efectes d'atorgament de llicència davant la declaració de caducitat i l'arxiu de l'expedient per part de l'administració insular, i per tant, davant la manca de l'informe preceptiu segons l'article 36.2 de la LRS i 151.2 de la LUIB.*
- *Es proposa l'inici de la caducitat i/o arxiu de l'expedient municipal OB13/226 – G3190/2021, davant la manca de documentació essencial per poder atorgar la llicència, sense perjudici d'allò que puguin indicar els serveis jurídics.*

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."

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.

TERCER. La caducitat del procediment administratiu es produeix per la inactivitat de l'interessat, la qual cosa implica que, si transcorre un termini sense que es realitzin actes procedimentals, es considera que l'interessat ha abandonat el procediment. Perquè es declari la caducitat, cal que l'Administració notifiqui a l'interessat sobre la inactivitat i li atorgui un termini per reprendre la seva actuació. Si l'interessat no actua dins d'aquest termini, es procedeix a la declaració de caducitat i a l'arxiu de l'expedient administratiu, cosa que significa que no es podrà pronunciar sobre el fons de l'assumpte.

La caducitat del procediment administratiu implica que s'extingeix el deure de resoldre per part de l'Administració i es produeix l'arxiu de l'expedient. Això no obstant, la caducitat no afecta els drets de l'interessat, que poden ser exercits en un nou procediment, sempre que no hi hagi prescripció. En cas que es declari la caducitat, l'interessat pot iniciar un nou procediment, i les actuacions realitzades en el procediment caducat poden ser incorporades al nou, respectant la seguretat jurídica

QUART. En el supòsit que ens ocupa, en data 2/05/2023, l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia, donà trasllat a la **Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic** (CIOTUPHA) de la documentació i projecte per a la legalització d'un habitatge unifamiliar aïllat a [REDACTED] de Sant Agustí des Vedrà, terme municipal de Sant Josep de sa Talaia, promogut pel senyor José Ribas Torres, per tal que s'emetés el informe que determina l'article 36 de la LSR.

Al respecte, la CIOTUPHA, en data 27/05/2013, va notificar al representant un requeriment

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
 Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
 Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 42 de 94





de complementació del tràmit, amb l'advertiment de que havia de presentar la documentació/esmena que feia referència l'esmentat acord en el termini de 10 dies de conformitat amb l'article 71 de la LPACAP, advertint que si no la complimentava es produiria la caducitat i s'arxivarien les actuacions (article 95 LPACAP).

L'interessat no va atendre el requeriment efectuat, per la CIOTUPHA, per això en data 31 de maig de 2024, va reiterar novament que havia de presentar l'esmentada documentació en el termini improrrogable de 10 dies de conformitat amb l'article 73 de la LPACAP, advertint novament que si no la complimentava es produirà la caducitat i s'arxivarien les actuacions (article 95 LPACAP).

En data 31 de maig de 2024, amb RGE núm. 2024014374, l'interessat sol·licita més temps per aportar la documentació requerida.

Vist l'estat de l'expedient, tenient en compte que continua paralitzat per causa imputable a l'interessat, en data 10/07/2024, la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Históricoartístic (CIOTUPHA) acordà:

"Declarar la caducitat de l'expedient, amb el corresponent arxiu de les actuacions, per haver caducat el procediment, tal com preveu l'article 95 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques; tot procedint a notificar aquest acord a la persona interessada i comunicar-lo a l'ajuntament corresponent".

CINQUÈ. L'article 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, determina que en la sol·licitud d'atorgament de llicència per a la de construcció d'un nou habitatge, una vegada completat l'expedient, s'enviarà al Consell Insular corresponent per tal que emeti **informe previ i vinculant** sobre els aspectes següents:

A) Sobre el compliment dels requisits de parcel·la mínima i aprofitament màxim.

B) Sobre l'impacte paisatgístic de la construcció, havent de determinar, amb informe tècnic previ, si el projecte no afecta el paisatge de manera apreciable o si, en canvi, té un impacte paisatgístic desfavorable, d'acord amb les disposicions o directrius de paisatge de cada consell insular.

Aquest **informe previ i vinculant** és el que havia d'emetre la CIOTUPHA i que ha caducat el tràmit, no quedant més que l'Ajuntament faci el mateix, tota vegada que no pot emetre la resolució d'atorgament o denegació de la llicència, sense el informe –favorable o desfavorable- que ens ocupa.

En aquest sentit i de conformitat a la tramitació esmentada, no queda més que declarar la caducitat de l'expedient, conforme la resolució de la CIOTUPHA.

SISÉ. 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: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPN3WAT4JEK67PL
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 43 de 94





Ajuntament de
**Sant Josep
de sa Talaia**

CONCLUSIÓ – PROPOSTA DE RESOLUCIÓ

De conformitat a l'anteriorment exposat, s'informa que procedeix a la **declaració de caducitat de l'expedient** de legalització d'un habitatge unifamiliar aïllat a [REDACTED] de Sant Agustí des Vedrà, terme municipal de Sant Josep de sa Talaia, promogut pel senyor José Ribas Torres, donada la seva inactivitat, amb el corresponent arxiu de les actuacions, per haver caducat el procediment, tal com preveu l'article 95 de la LPACAP.

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: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 44 de 94





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

NÚM. D'EXPEDIENT: 980/2022

INFORME TÈCNIC

En relació amb la sol·licitud de llicència per construir un trull a la parcel·la 60 del [REDACTED] segons instància i documentació presentades pel senyor Rafael Tur Tur, que han donat lloc a l'expedient núm. 980/2022

Antecedents

1. El 31 de gener de 2022, amb registre d'entrada 2022-E-RE-753, es va presentar una sol·licitud per construir un trull, amb sala obrador. S'hi incorporava un projecte, sense visar, redactat per l'arquitecte senyor Toni Marí Torres.
2. En l'emplaçament de les obres consta autoritzada la legalització de la reconstrucció d'un magatzem agrícola, mitjançant la llicència 2022-0124. Les edificacions preteses es projecten com a ampliació adossada a aquest magatzem.
3. El projecte s'ha esmenat durant la tramitació i s'ha completat.

La darrera documentació del projecte incorporada a l'expedient s'ha pres de la que la CIOTUPHA ha remès a l'Ajuntament mitjançant CSV, incorporada a l'informe d'impacte territorial de 10 de juliol de 2024. No hi consta la signatura de l'arquitecte redactor; això no obstant, ateses les conclusions d'aquest informe es considera ara innecessària.

4. Els informes/autoritzacions incorporats a l'expedient són els següents:
 - Autorització d'AESA, de 13 de setembre de 2022, per raó de les servituds aeronàutiques.
 - Informe de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat, de 19 de setembre de 2022, sobre les condicions a complir per raó de l'APR d'incendis.
 - Informe del Departament d'Agricultura del Consell d'Eivissa, de 8 de març de 2024, en relació amb l'article 112 de la Llei agrària.
 - Informe favorable de la CIOTUPHA, de 10 de juliol de 2024, en relació amb l'impacte territorial.

Consideracions tècniques

1. L'actuació s'emplaça en sòl rústic especialment protegit de les Normes Subsidiàries (NS) en paisatge protegit, forestal i en àrea natural d'especial interès (SRP-ANEI) de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals. Això sense perjudici d'altres categories de sòl que concorren en la parcel·la.





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

D'acord amb l'article 6.2.5 de les NS, les casetes i magatzems agrícoles es permeten per a l'ús exclusiu agrícola i amb una superfície màxima de 20 m² i 3m d'altura.

2. Segons el Pla territorial insular d'Eivissa, PTIE, l'actuació s'emplaça, en SRP-ANEI, en unitat paisatgística B, i en Àrea de prevenció de riscos (SRP-APR) d'erosió, d'incendis i de vulnerabilitat d'aqüífers.

L'actuació pretesa està subjecta a informe d'impacte territorial, segons la norma 8.2.b del PTIE.

3. A més de les construccions que ara es projecten, annexes al magatzem legalitzat, damunt la mateixa finca registral hi ha un habitatge anterior a 1956, ampliat i reformat i unes construccions tradicionals en estat de ruïna. Respecte de l'habitatge reformat i ampliat no he localitzat cap llicència d'obres; l'edificació es troba en situació de fora d'ordenació de l'article 129.2.c de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, LUIB.

4. L'actuació pretesa suposa essencialment:

- La construcció d'una sèrie de dependències afectes a una explotació agrària preferent i a una explotació ramadera. La superfície construïda del trull-obrador seria de 76,17 m² i la del conjunt resultant, sumant la del magatzem agrícola existent, legalitzat, seria de 119,34 m².
- La formació d'un camí, partint d'un altre d'existent.

5. L'actuació compta amb l'informe favorable del Departament d'Agricultura del Consell d'Eivissa en relació amb l'article 112 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears. L'anterior, no obstant, en l'informe no s'ha eximit del compliment de les condicions del planejament urbanístic i territorial, segons la potestat que li confereix l'article 114 de l'esmentada Llei, sinó que de manera explícita s'informa "sense perjudici del compliment de les condicions i paràmetres que estableixi el planejament urbanístic, la legalitat de les construccions existents, així com les determinades en el títol IV de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, relatiu a les edificacions, les construccions i les instal·lacions, i demés legislació aplicable."

6. L'actuació incompleix les següents determinacions del planejament urbanístic i territorial:

- 6.1. L'article 6.2.5 de les NS perquè s'excedeixen els 20 m² de superfície màxima construïda que preveuen les NS. La deficiència respecte de la superfície màxima construïble no és esmenable d'acord amb l'art. 10.2.c de l'ordenança municipal reguladora del procediment





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

d'atorgament de llicències urbanístiques de l'Ajuntament de Sant Josep de Sa Talaia (BOIB 144, de 24.09.2011).

- 6.2. La norma 21.5.a del PTIE en relació amb el camí, atès que discorre per terrenys en ANEI i en APR d'erosió amb més d'un 20% de pendent.
7. S'incompleix, a més, l'article 129.2.c de la LUIB en relació amb l'article 110.5 de la Llei agrària, ja que en la mateixa finca hi ha un habitatge en situació de fora d'ordenació per raó de la reforma i ampliació executada sense llicència i l'actuació no comporta disminució d'edificabilitat, sinó augment, en la unitat predial. La deficiència respecte de l'incompliment de la normativa referida a les situacions de fora d'ordenació no és esmenable (art. 10.2.f de l'ordenança municipal esmentada).
8. El projecte no defineix suficientment l'altura màxima i no pot verificar-se'n el compliment del valor de 3m que fixen tant l'art.6.2.5. de les NS com la norma 22.2.a del PTIE, ja que no s'acota des de la cara superior del forjat de terra fins a la inferior del sostre en els termes de la instrucció 4.9.b, en relació amb el punt 1.5 de la DT1 del PTIE:

9 S'entén per altura màxima:

(...)

b. En edificació aïllada la dimensió vertical amidada en cada punt des del nivell superior del forjat de la planta baixa fins a la cara inferior del forjat del sostre de la planta més elevada.

Conclusions

Inform DESFAVORABLEMENT sobre l'actuació pretesa ja que incompleix l'article 6.2.5 de les ordenances de les NS i l'article 129.2.c de la LUIB en relació amb l'article 110.5 de la Llei 3/2019, agrària, de les Illes Balears.

El camí incompleix la norma 21.5.a del PTIE.

No es pot verificar el compliment de l'altura màxima de la construcció projectada de l'article 6.2.5 de les ordenances de les NS i de la norma 22.2.a del PTIE

No s'entra a valorar la procedència de sotmetre l'expedient a la tramitació segons la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears (modificada per la Llei 6/2019, de 8 de febrer), tal i com n'informa el Departament d'Agricultura del Consell d'Eivissa, atès que no és objecte de l'informe tècnic urbanístic.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT AL MARGE





Expedient núm.: 980/2022

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	Rafael Tur Tur	
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	Llicència per a la construcció d'un trull d'oli annexa a magatzem agrícola

Que es durà a terme en el següent emplaçament:

Referència Cadastral	07048A00700600000DM
Localització	

D'acord amb el següent projecte tècnic:

Autor	Antonio Mari Torres
Col·legi oficial	COAIB
Registre projecte	2022-E-RE-753
Data	31/01/2022
Registre memòria agronòmica	2022-E-RC-11649
Data	13/12/2022

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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
 Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
 Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 48 de 94





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:

- Ates que l'actuació pretesa s'ubica en zona de servituds aeronàutiques, consta a l'expedient Acord d'AESA, de 13 de setembre de 2022, autoritzant la construcció de la almàssera.
- Ates que l'actuació pretesa s'ubica en zona APR d'incendis, consta Informe de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat, de 19 de setembre de 2022, sobre les condicions a complir.
- Consta a l'expedient l'Acord 2024000147 adoptat per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic (CIOTUPHA), a la sessió 3/2024, celebrada el dia 10 de juliol de 2024:

"Emetre informe favorable sobre l'impacte territorial en relació amb la construcció d'un trull d'oli i sala obrador amb una superfície construïda de 76,17 m² en una explotació agrària preferent, segons el projecte bàsic i documentació complementària redactats per l'arquitecte Sr. Toni Marí Torres amb RGE núm. 8644 de 12/04/2023, RGE núm. 9029 de 17/04/2023, RGE núms. 15051, 15053, 15058 i 15037 de 01/06/2023 i RGE núm. 10635 de 02/05/2024, amb emplaçament a [redacted] de Sant Jordi de ses Salines, terme municipal de Sant Josep de sa Talaia, i autoritzar l'alternativa B de camí, condicionat a:"

En el cos del citat acord hi consta informe del Departament d'Agricultura del Consell d'Eivissa, de 8 de març de 2024, en relació amb l'article 112 de la Llei agrària (el qual no exonera el compliment de paràmetres urbanístics), així com l'informe favorable de la CIOTUPHA, de 10 de juliol de 2024, en relació amb l'impacte territorial.

— **Informe tècnic desfavorable** de data 29/11/2024 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:

Consideracions tècniques

1. L'actuació s'emplaça en sòl rústic especialment protegit de les Normes Subsidiàries (NS) en paisatge protegit, forestal i en àrea natural d'especial interès (SRP-ANEI) de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals. Això sense perjudici d'altres categories de sòl que concorren en la parcel·la.
D'acord amb l'article 6.2.5 de les NS, les casetes i magatzems agrícoles es permeten per a l'ús exclusiu agrícola i amb una superfície màxima de 20 m² i 3m d'altura.
2. Segons el Pla territorial insular d'Eivissa, PTIE, l'actuació s'emplaça, en SRP-ANEI, en unitat paisatgística B, i en Àrea de prevenció de riscos (SRP-APR) d'erosió, d'incendis i de vulnerabilitat d'aqüífers.
L'actuació pretesa està subjecta a informe d'impacte territorial, segons la norma 8.2.b del PTIE.
3. A més de les construccions que ara es projecten, annexes al magatzem legalitzat, damunt la mateixa finca registral hi ha un habitatge anterior a 1956, ampliat i reformat i unes construccions tradicionals en estat de ruïna. Respecte de l'habitatge reformat i

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 49 de 94





ampliat no he localitzat cap llicència d'obres; l'edificació es troba en situació de fora d'ordenació de l'article 129.2.c de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, LUIB.

4. L'actuació pretesa suposa essencialment:
 - La construcció d'una sèrie de dependències afectes a una explotació agrària preferent i a una explotació ramadera. La superfície construïda del trull-obrador seria de 76,17 m² i la del conjunt resultant, sumant la del magatzem agrícola existent, legalitzat, seria de 119,34 m².
 - La formació d'un camí, partint d'un altre d'existent.
5. L'actuació compta amb l'informe favorable del Departament d'Agricultura del Consell d'Eivissa en relació amb l'article 112 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears. L'anterior, no obstant, en l'informe no s'ha eximit del compliment de les condicions del planejament urbanístic i territorial, segons la potestat que li confereix l'article 114 de l'esmentada Llei, sinó que de manera explícita s'informa "sense perjudici del compliment de les condicions i paràmetres que estableixi el planejament urbanístic, la legalitat de les construccions existents, així com les determinades en el títol IV de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, relatiu a les edificacions, les construccions i les instal·lacions, i demés legislació aplicable."
6. L'actuació incompleix les següents determinacions del planejament urbanístic i territorial:
 - 6.1. L'article 6.2.5 de les NS perquè s'excedeixen els 20 m² de superfície màxima construïda que preveuen les NS. La deficiència respecte de la superfície màxima construïble no és esmenable d'acord amb l'art. 10.2.c de l'ordenança municipal reguladora del procediment d'atorgament de llicències urbanístiques de l'Ajuntament de Sant Josep de Sa Talaia (BOIB 144, de 24.09.2011).
 - 6.2. La norma 21.5.a del PTIE en relació amb el camí, atès que discorre per terrenys en ANEI i en APR d'erosió amb més d'un 20% de pendent.
7. S'incompleix, a més, l'article 129.2.c de la LUIB en relació amb l'article 110.5 de la Llei agrària, ja que en la mateixa finca hi ha un habitatge en situació de fora d'ordenació per raó de la reforma i ampliació executada sense llicència i l'actuació no comporta disminució d'edificabilitat, sinó augment, en la unitat predial. La deficiència respecte de l'incompliment de la normativa referida a les situacions de fora d'ordenació no és esmenable (art. 10.2.f de l'ordenança municipal esmentada).
8. El projecte no defineix suficientment l'altura màxima i no pot verificar-se'n el compliment del valor de 3m que fixen tant l'art.6.2.5. de les NS com la norma 22.2.a del PTIE, ja que no s'acota des de la cara superior del forjat de terra fins a la inferior del sostre en els termes de la instrucció 4.9.b, en relació amb el punt 1.5 de la DT1 del PTIE:
 - 9 S'entén per altura màxima:
 - (...)
 - b. En edificació aïllada la dimensió vertical amidada en cada punt des del nivell superior del forjat de la planta baixa fins a la cara inferior del forjat del sostre de la planta més elevada.

Conclusions

Inform DESFAVORABLEMENT sobre l'actuació pretesa ja que incompleix l'article 6.2.5 de les

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
 Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
 Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 50 de 94





ordenances de les NS i l'article 129.2.c de la LUIB en relació amb l'article 110.5 de la Llei 3/2019, agrària, de les Illes Balears.

El camí incompleix la norma 21.5.a del PTIE.

No es pot verificar el compliment de l'altura màxima de la construcció projectada de l'article 6.2.5 de les ordenances de les NS i de la norma 22.2.a del PTIE

No s'entra a valorar la procedència de sotmetre l'expedient a la tramitació segons la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears (modificada per la Llei 6/2019, de 8 de febrer), tal i com n'informa el Departament d'Agricultura del Consell d'Eivissa, atès que no és objecte de l'informe tècnic urbanístic.

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 la actuació pretesa es vol fer en una edificació que es troba en situació de fora d'ordenació de l'article 129.2.c) LUIB, conforme s'explica a l'informe tècnic ates que s'ha ampliat l'habitatge llicenciat i l'acompliment de l'article 6.2.5 de les NNSS en quant a l'excés de la superfície màxima construïda, deficiències no esmenable d'acord amb l'article 10.2.f i c de l'ordenança municipal reguladora del procediment d'atorgament de llicències, ates també que el camí incompleix la norma 21.5.a del PTIE, per aquest motiu s'informa **DESFAVORABLEMENT** la concessió de la llicència per a la construcció d'un trull d'oli annexa a magatzem agrícola a la finca de [REDACTED] 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: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 51 de 94





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanismo

SOLICITANTE: MARIANO RIBAS SERRA

NÚM. DE EXPEDIENTE: **10480 / 2022**

FECHA DE LA SOLICITUD: de 14 de septiembre 2022

Informe técnico

Vista la instancia y la documentación presentada con registro de entrada núm. 2022-E-RE-9128 por Inés Vidal Farré en representación de Mariano Ribas Serra, en qu presenta proyecto básico y de ejecución de la vivienda 4 del proyecto de 4 vivienda adosadas con patio en la C/ Merlera, s/n, en este término municipal, el técnico informa

Antecedentes

1. La Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 6 de junio de 2007 acord conceder la licencia de obres núm. **146 / 2007** a Construcciones Ibicencas Salinas S.L., para la construcción de 4 viviendas unifamiliares adosados, según proyect básico con visado 3/2218/06, de 14/09/06, redactado por la arquitecta D.^a Inés Vidal Farré, arquitecta colegiada nº 32.516-3 del Colegio Oficial de Arquitectos d las Islas Baleares (en adelante COAIB).
2. El 14/09/22, se presentó por registro de entrada **2022-E-RE-9128**, proyecto básic con visado 13/01134/21, de 6/09/21, redactado por D.^a Inés Vidal Farré, architect colegiada nº 32.516-3 del COAIB.

Consideraciones técnicas

1. La documentación objeto del presente informe es la siguiente:
 - El 14/09/22, con registro de entrada **2022-E-RE-9128**, se aporta proyect básico y de ejecución de la vivienda 4 del proyecto de 4 viviendas adosada con patio, con visado 13/01134/21, de 6/09/21, redactado por D.^a Inés Vid Farré, arquitecta colegiada nº 32.516-3 del COAIB.
2. Conforme al artículo 134 d) de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y us del suelo (en adelante LOUS), la actuación está sujeta a licencia urbanístic municipal.
3. Según las **NN.SS.** aprobadas definitivamente el 19 de diciembre de 2003 publicadas en el BOIB núm.182 ext. de 31 de diciembre de 2003, la actuación s ubica en suelo urbano, con la calificación **UAA3**.
4. Según el **PTI d'Eivissa** aprobado definitivamente el 21 de marzo de 2005 publicado en el BOIB núm. 50 de 31 de marzo de 2005, la actuación se ubica e área de desarrollo urbano.
5. Examinada la geometría de la planta de la vivienda que figura en el proyect presentado con visado 13/01134/21, de 6/09/21, redactado por la arquitecta D. Inés Vidal Farré con registro de entrada núm. **2022-E-RE-9128**, NO resulta se esencialmente como a la reflejada en el proyecto se concedió la licencia de obra **146 / 2007**, al menos en las dimensiones de la habitación 3 (ancho 2.87 m).
6. No se aporta al proyecto presentado ningún Presupuesto.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
 Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
 Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 52 de 94





Ajuntament de **Sant Josep de sa Talaia**

Urbanismo

7. No se aporta al proyecto presentado ningún Estudio Básico de Seguridad y Salud.
8. No se aporta al proyecto ningún plano de implantación, situación, emplazamiento (los planos indicados del 1 al 4 en la memoria del proyecto).
9. No se justifica en el proyecto (1.2 Información previa) que se modifica única y exclusivamente la vivienda 4, siendo el resto de edificaciones conforme el proyecto para el que se concedió licencia.
10. No se aporta al proyecto una justificación adecuada de la normativa de habitabilidad.
11. Se indica erróneamente en la ficha urbanística del proyecto la calificación urbanística y la clasificación del suelo del proyecto y, conforme al artículo 10.2 a de la ordenanza reguladora del procedimiento de otorgamiento de licencia urbanísticas del Ayuntamiento de San José, es una deficiencia no subsanable.

Conclusión

Se emite informe **DESFAVORABLE** en relación con la licencia solicitada, conforme al art. 10.3 de la ordenanza reguladora del procedimiento de otorgamiento de licencia urbanísticas del Ayuntamiento de San José al menos porque:

- Se indica erróneamente en la ficha urbanística del proyecto la calificación urbanística y la clasificación del suelo del proyecto

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE AL MARGEN

Página 2/2. Expediente núm. 10480 / 202

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 53 de 94





Ajuntament de
**Sant Josep
de sa Talaia**

Assumpte: Inspecció Carrer Merlera N° 48.

Juan Fco. Cardona Riera, actuant en la seva condició de zelador d'obres de l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia, amb referencia a l'inspecció realitzada al [REDACTED] es realitzen les següents observacions:

Que personat en data 11 de desembre de 2023 a l'emplaçament indicat, s'observa que a la parcel·la indicada, es va procedir a la realització de excavacions pera la realització de la cimentació d'una construcció, a mes s'observa l'existència de armadures de ferro, les quals es troben molt rovellades, tal i com es pot observar mitjançant les fotografies realitzades.

Es fa constar l'existència d'una construcció al damunt de la parcel·la, la qual sembla ser, esta destinada a magatzem i s'ha procedit a la realització d'un tram de voravia.



ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 54 de 94





ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 55 de 94





Ajuntament de
Sant Josep
de sa Talaia



ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 56 de 94





Ajuntament de
Sant Josep
de sa Talaia



ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 57 de 94





Ajuntament de
Sant Josep
de sa Talaia



ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JIEKK67PL
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 58 de 94





Urbanisme

SOL·LICITANT: MARIANO RIBAS SERRA
REPRESENTANT: INÉS VIDAL FARRÉ
NÚM. D'EXPEDIENT: 10480/2022
DATA DE LA SOL·LICITUD: 14/09/2022

INFORME TÈCNIC

Vista la darrera instància i documentació addicional presentades amb registre 2023-E-RE 13742 de 23/11/2023 per na Inés Vidal Farré en representació d'en Mariano Ribas Serra incorporades a l'expedient 10480/2022 de sol·licitud de llicència per a la modificació d l'habitatge núm. 4 del projecte amb llicència núm. 146/2007, en una parcel·la situada al Carre de la Mèrlera S/N, Sant Jordi, en aquest terme municipal (R.C. 0665535CD6006N0001TO), resulta el següent:

- 1-. La darrera documentació incorporada a l'expedient consisteix en les còpies modificades d projecte **bàsic i d'execució** de l'habitatge 4 del projecte de 4 habitatges adossats amb pa a carrer de la mèrlera s/n amb **visat 13/01859/23**, redactat per l'arquitecta Inés Vidal Farré arquitecta col·legiada núm. 32.516-3 del COAIB, documentació que consta de memòria Pressupost i plànols. Es pretén adaptar l'habitatge 4 a necessitats del propietari i millorar el rendiment energètic, és a dir, segons projecte serien canvis sense modificacions d paràmetres autoritzats.
- 2-. La llicència núm. 146/2007 va ser atorgada per la Junta de Govern Local en sessió celebrada el 6 de juny del 2007 a Construccions Eivissenques Salinas, S.L., per a la construcció de 4 habitatges unifamiliars amb pati, segons projecte bàsic amb visat 3/02218/06, de 14/09/06, redactat per l'arquitecta Inés Vidal Farré, col·legiada núm. 32.516-3 del COAIB (expedient gestiona 7916/2022). L'obra no consta com a iniciada a l'expedient.
- 3-. Expedients relacionats 1010/2020 i 2990/2021 de transmissió de llicència. En data 26/02/2020 s'emeté el Decret 2020-0691 de la regidoria d'urbanisme i d'activitats, pel qual el titular passava a ser na Maria Puig Cardona. Posteriorment, en data 01/02/2020 s'emeté el Decret 2020-0270 de la regidoria d'urbanisme i d'activitats, pel qual el titular passava a ser en Mariano Ribas Serra.
- 4-. Expedients relacionats 4271/2022 i 6362/2022 de sol·licitud de certificat vigència d llicència. A l'expedient 4271/2022 obra l'informe TAG, el qual com a conclusió indica entre altres que «La llicència preveia una fecha de inicio de las obras el 05.10.2007 y finalización 05.10.2009. .../...» i «Al expediente no consta inicio ni resolución expresa de caducidad de l llicència, entendiendo que la misma conserva su efectividad (lo que se señala sin perjuici de la obligación municipal de iniciar expediente de caducidad)..../...».
- 5-. En data d'11/12/2023 el servei de zeladors realitzà una inspecció de la parcel·la, l'acta de la qual indica el següent:

«Que personat en data 11 de desembre de 2023 a l'emplaçament indicat, s'observa que a la parcel·la indicada, es va procedir a la realització de excavacions per a la realització de la cimentació d'una construcció, a més s'observa l'existència de armadures de ferro, les quals es troben molt rovellades, tal i com es pot observar mitjançant les fotografies realitzades.

Es fa constar l'existència d'una construcció al damunt de la parcel·la, la qual sembla ser esta destinada a magatzem i s'ha procedit a la realització d'un tram de voravia.»

És a dir, de l'acta se'n desprèn que els quatre habitatges projectats no s'han executat a data de la inspecció.

CONCLUSIÓ

Previ a l'emissió, si escau, de l'informe tècnic que corrobore les condicions urbanístiques, d seguretat, de salubritat i/o d'estètica del projecte visat 13/01859/23 lliurat amb registre 2023-E RE-13742 de 23/11/2023, es requereix als SS.JJ. que emetin informe sobre les qüestions d

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 59 de 94





Urbanisme

vigència i/o l'inici de la caducitat de la llicència núm. 147/2007 (e7916/2022) en funció de tc l'exposat anteriorment.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT AL MARGE

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 60 de 94





Expedients núms.: 10480/2022 / 12535/2024 (Llicència núm. 146/2007).

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	Mariano Ribas Serra	
Representant	Ines Vidal Farre	

Examinada la documentació que li acompanya en relació amb la concessió de llicència urbanística per a l'execució del següent acte:

Tipus d'Actuació	Obres
Objecte	Llicència per la modificació del projecte atorgat mitjançant la llicència 146/2007

Que es durà a terme en el següent emplaçament:

Referència Cadastral	0665535CD6006N0001TO
Localització	

D'acord amb el següent projecte tècnic:

Autor	Inés Vidal Ferrer
Col·legi oficial	COAIB
VISAT	13/1859/23
Data	22/11/2023

En compliment de la Provisió d'Alcaldia i del que es disposa en l'article 151.3 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, emet el següent,

INFORME

PRIMER. Antecedents.

De l'expedient que ha tingut accés qui subscriu, s'observa que en data **6/6/2007** es va atorgar per Junta de Govern Local **llicència municipal d'obres (núm. 146/2007)**, per a la construcció de quatre habitatges unifamiliars adossats al carrer Merlera SN, a Sant Jorde, del TM de Sant Josep de sa Talaia.

La llicència va ser atorgada a CONSTRUCCIONES IBIZENCAS SALINAS, SL, i en data 1/02/2022 es procedí al darrer canvi de titularitat de l'esmentada llicència a favor de **D. Mariano Ribas Serra**, mitjançant Decret 2022/270, al marc de l'**expedient 2990/2021**.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
 Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
 Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 61 de 94





A l'expedient 4271/2022 en relació a petició de certificat de vigència de la llicència otorgada, consta l'informe de la TAG municipal de data 4/8/2022, el qual com a conclusió indica entre altres que «La licencia preveía una fecha de inicio de las obras el 05.10.2007 y finalización 05.10.2009. .../...» i «Al expediente no consta inicio ni resolución expresa de caducidad de la licencia, entendiendo que la misma conserva su efectividad (lo que se señala sin perjuicio de la obligación municipal de iniciar expediente de caducidad)..../...».

En data 14/09/2022, amb registre d'entrada 2022-E-RE-9128 es va presentar projecte amb modificacions de la llicència atorgada (núm. 146/20027), a fi de que s'atorgui la corresponent llicència (**Exp. 10480/2022**). En data 15/12/2022 els serveis tècnics municipals emeten informe desfavorable.

Consta registre d'entrada 2023-E-RE-13742 de data 23/11/2024 a l'**Expte. 10480/2022** on s'aporta documentació per a l'esmena de deficiències de l'informe tècnic de 15/12/2022

En data d'11/12/2023 (**Exp. 10480/2022**) el zelador municipal realitzà una inspecció de la parcel·la, l'acta de la qual indica el següent:

“Que personat en data 11 de desembre de 2023 a l'emplaçament indicat, s'observa que a la parcel·la indicada, es va procedir a la realització de excavacions pera la realització de la cimentació d'una construcció, a mes s'observa l'existència de armadures de ferro, les quals es troben molt rovellades, tal i com es pot observar mitjançant les fotografies realitzades. Es fa constar l'existència d'una construcció al damunt de la parcel·la, la qual sembla ser, esta destinada a magatzem i s'ha procedit a la realització d'un tram de voravia.”

Vista l'acta (**Exp. 10480/2022**), el tècnic municipal en data 13/12/2023 emet informe que a la lletra diu:

“Vista la darrera instància i documentació addicional presentades amb registre 2023-E-RE-13742 de 23/11/2023 per na Inés Vidal Farré en representació d'en Mariano Ribas Serra, incorporades a l'expedient 10480/2022 de sol·licitud de llicència per a la modificació de l'habitatge núm. 4 del projecte amb llicència núm. 146/2007, en una parcel·la situada al Carrer de la Mèrlera S/N, Sant Jordi, en aquest terme municipal (R.C. 0665535CD6006N0001TO), resulta el següent:

- 1-. La darrera documentació incorporada a l'expedient consisteix en les còpies modificades de projecte **bàsic i d'execució** de l'habitatge 4 del projecte de 4 habitatges adossats amb pati a carrer de la mèrlera s/n amb **visat 13/01859/23**, redactat per l'arquitecta Inés Vidal Farré, arquitecta col·legiada núm. 32.516-3 del COAIB, documentació que consta de memòria. Pressupost i plànols. Es pretén adaptar l'habitatge 4 a necessitats del propietari i millorar el rendiment energètic, és a dir, segons projecte serien canvis sense modificacions de paràmetres autoritzats.
- 2-. La llicència núm. 146/2007 va ser atorgada per la Junta de Govern Local en sessió celebrada el 6 de juny del 2007 a Construccions Eivissenques Salinas, S.L., per a la construcció de 4 habitatges unifamiliars amb pati, segons projecte bàsic amb visat 3/02218/06, de 14/09/06, redactat per l'arquitecta Inés Vidal Farré, col·legiada núm. 32.516-3 del COAIB (expedient gestiona 7916/2022). L'obra no consta com a iniciada a l'expedient.
- 3-. Expedients relacionats 1010/2020 i 2990/2021 de transmissió de llicència. En data 26/02/2020 s'emeté el Decret 2020-0691 de la regidoria d'urbanisme i d'activitats, pel qual la titular passava a ser na Maria Puig Cardona. Posteriorment, en data 01/02/2020 s'emeté el Decret 2020-0270 de la regidoria d'urbanisme i d'activitats, pel qual el titular passava a ser en Mariano Ribas Serra.
- 4-. Expedients relacionats 4271/2022 i 6362/2022 de sol·licitud de certificat vigència de llicència. A l'expedient 4271/2022 obra l'informe TAG, el qual com a conclusió indica entre altres que «La licencia preveía una fecha de inicio de las obras el 05.10.2007 y finalización 05.10.2009. .../...» i «Al expediente no consta inicio ni resolución expresa de caducidad de la licencia, entendiendo que la misma conserva su efectividad (lo que se señala sin perjuicio de la obligación municipal de iniciar expediente de caducidad)..../...».
- 5-. En data d'11/12/2023 el servei de zeladors realitzà una inspecció de la parcel·la, l'acta de la





qual indica el següent:

«Que personat en data 11 de desembre de 2023 a l'emplaçament indicat, s'observa que a la parcel·la indicada, es va procedir a la realització de excavacions pera la realització de la cimentació d'una construcció, a mes s'observa l'existència de armadures de ferro, les quals es troben molt rovellades, tal i com es pot observar mitjançant les fotografies realitzades.

Es fa constar l'existència d'una construcció al damunt de la parcel·la, la qual sembla ser, esta destinada a magatzem i s'ha procedit a la realització d'un tram de voravia.»

És a dir, de l'acta se'n desprèn que els quatre habitatges projectats no s'han executat a data de la inspecció.

CONCLUSIÓ

Previ a l'emissió, si escau, de l'informe tècnic que corrobore les condicions urbanístiques, de seguretat, de salubritat i/o d'estètica del projecte visat 13/01859/23 lliurat amb registre 2023-E-RE-13742 de 23/11/2023, es requereix als SS.JJ. que emetin informe sobre les qüestions de vigència i/o l'inici de la caducitat de la llicència núm. 147/2007 (e7916/2022) en funció de tot l'exposat anteriorment.

En data 23/10/2024 es presenta sol·licitud per part de Da. MACARENA PRATS ROMERO (representada pel Sr. Ramón Baradat) en el que es demana: "Se certifique el estado de dicha licencia de obras nº 146/2007 y en su caso la exstencia de algún tipo de expediente de caducidad, acordando el acceso a los expedientes para obtener copia y comprobar el estado".

En data **4/12/2024** es presenta nova sol·licitud per part de Da. MACARENA, Da. CRISTINA i Da. ALICIA PRATS ROMERO (**Expt. 12535/2024**), on acrediten per mor de Nota Registral ser les propietaries del 70% de la parcel·la cadastral 0665535CD6006N0001TO, finca registral 33.151 sobre la que segons certificat del Registre es va atorgar la Llicència núm. 146/2007 (el Sr. Mariano Ribas és titular registral del 30% restant, segons la documentació aportada).

En l'**Expt. 12535/2024** consta emés Acta d'inspecció del zelador d'obres data 23/01/2025 on, en idèntics termes que el informe emès al 2023, es diu literalment:

"Que personat en data 22 de genera l'emplaçament indicat, s'observa que a la parcel·la indicada, es va procedir a la realització de excavacions pera la realització de la cimentació d'una construcció, a mes s'observa l'existència de armadures de ferro, les quals es troben molt rovellades, tal i com es pot observar mitjançant les fotografies realitzades.

Es fa constar l'existència d'una construcció al damunt de la parcel·la, la qual sembla ser, esta destinada a magatzem i s'ha procedit a la realització d'un tram de voravia."

SEGON. Termini d'execució de les obres.

Cal indicar, que per poder analitzar el cas que ens ocupa, es necessari acudir a la legislació vigent en el moment d'atorgar la llicència, és a dir, acudir a la regulació de la llicència de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística, conforme l'article 4 de la citada Llei i l'article 151 de la LUIB.

Així doncs, conforme la LDU, les llicències tenen una eficàcia temporal, el que vol dir que es disposa d'un termini per iniciar les obres i un termini per acabar-les, conforme l'establert a l'article 8:

"1. Toda licencia, de acuerdo con la normativa urbanística municipal deberá prever un plazo para comenzar las obras proyectadas y otro para acabarlas. Este último no será superior a veinticuatro meses.





2. Transcurrido cualquiera de los dos plazos el Ayuntamiento iniciará el expediente de caducidad de la licencia otorgada.

La licencia advertirá explícitamente de estas circunstancias.

3. La caducidad de la licencia será declarada por el Organismo competente para conceder las licencias, previa audiencia al interesado y determinará el archivo de las actuaciones.

4. Una vez declarada la caducidad de la licencia, las obras no se podrán iniciar ni proseguir, si no se solicita y no se obtiene una nueva licencia ajustada a la ordenación urbanística aplicable a la nueva solicitud.

5. El interesado, previa la solicitud oportuna, tendrá derecho a la obtención automática de una prórroga de cualquiera de los plazos indicados en el apartado 1 de este artículo, por un período no superior a la mitad del plazo inicial. A estos efectos la normativa aplicable será en todos los casos la vigente en el momento de la concesión de la licencia que se prorroga, sin que le afecte la posible suspensión del otorgamiento de licencias.”

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.

Es evident que **les obres de la llicència 146/2007 no s'han finalitzat** i que, a dia d'avui, donat el temps transcorregut, més de 14 anys des de la data màxima de la seva finalització, 5/10/2009, s'ha complert amb excés els terminis prevists tant la LDU, com l'actual LUIB, conforme els preceptes abans esmentats; sense que s'hagués demanat prorroga alguna en el transcurs dels terminis legals.

Es donen, doncs, els requisits adients per a la tramitació de la declaració de caducitat de la llicència en qüestió; malgrat la presentació al 2022 d'un projecte de modificació de la llicència primigènia i que no fou finalment resolt.

TERCER. 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.

De conformitat amb el que disposa l'apartat 2 i 3 de l'article 8 de la LDU 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 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 interrompan 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

De conformitat a l'anteriorment exposat, s'informa que, concorrent els supòsits d'extinció i de caducitat de la llicència contemplats als preceptes esmentats, així com 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 prèvia al promotor, havent-se de procedir a la **declaració de caducitat de l'expedient** de la llicència 146/2007, per a la construcció de quatre habitatges unifamiliars adossats al carrer Merlera SN, a Sant Jordi, del TM de Sant Josep de sa Talaia, per l'incompliment del termini d'execució de les obres establert a la llicència i a l'article 8.1 de la LDU i als preceptes abans esmentats, corresponent l'arxiu de les actuacions, per haver caducat el procediment, tal com preveuen els apartats 2 i 3 de l'article 8 de la LDU, prèvia audiència de l'interessat.

2.- S'ha de comunicar al promotor, l'acord corresponent, acord, junt amb els informes tècnics i jurídics emesos, també l'Acte d'Inspecció, 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 pugui al·legar i presentar els documents i justificacions que estimi pertinents. quinze dies

Tot allò que s'informa sense perjudici de millor criteri fundat en dret. de Govern Local ha de resoldre el què estimi convenient.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

SOL·LICITANT: Sven Becker Becker
NÚM. D'EXPEDIENT: 10889/2022
DATA DE LA SOL·LICITUD: 27.09.2022

INFORME TÈCNIC

Vista la instància i documentació presentada amb registre d'entrada núm. 2022-E-RE-9608 de 27 de setembre de 2022, pel Sr. Javier María Miro Rodriguez amb NIF núm. [REDACTED] en representació del Sr. Sven Becker Becker amb NIE núm. X-[REDACTED] en que sol·licita llicència municipal de demolició parcial de terrassa per creació d'un pati en habitatge unifamiliar aïllat existent, a la [REDACTED] de la urbanització Vista Alegre, amb referència cadastral núm. 2053309CD5014N0001AD, el tècnic informa:

1r.- Projecte:

Es presenta projecte redactat per l'arquitecte Javier Miró, d'enderroc parcial i mesures correctores per realització de pati en habitatge unifamiliar aïllat, amb visat núm. 13/01376/22 de 27/09/2022. El pressupost d'execució material (PEM) es de 23.235,00€.

2n.- Normativa municipal aplicable:

1. Segons el Text Refós de les N.S. aprovat definitivament el 19 de desembre de 2003 i publicat al BOIB núm. 182 ext. de 31 de desembre de 2003: L'actuació s'ubica a sòl urbà, a l'àmbit de l'àrea d'Actuació (A.A) 3.2, amb la qualificació Parc urbanitzat, segons el Pla Parcial de Vista Alegre aprovat definitivament el 22 d'octubre de 1964.
2. El A.A. 3.2 disposa d'Estudi de Detall aprovat definitivament el 30 de maig de 1991 i publicat al BOCAIB núm. 76 de 15 de juny de 1991. La parcel·la s'ubica a l'illa 8, qualificada com Parc Urbanitzat.
3. El Pla Territorial Insular d'Eivissa i Formentera (PTI), aprovat definitivament el 21 de març de 2005 i publicat al BOIB núm. 50 de 31 de març de 2005, regula específicament l'Àrea d'Actuació 3.2 al punt 2.1 de l'annex 1 del PTI, sent aplicable el règim transitori.

3r.- Comprovacions:

El projecte de demolició no comporta obres d'edificació, si no la creació d'un pati que millori les condicions d'il·luminació i ventilació de la zona habitable de la planta semisoterrani, amb la demolició parcial del sostre de la planta semisoterrani (terrassa de planta baixa) i formació del tancament del nou pati i mesures correctores, a l'edificació existent construïda amb llicència d'obres núm. 41/02 i 26/05, i certificat de final d'obra per Decret de la Regidoria d'Urbanisme 299/09. Es preveu un volum de demolició total de 18,59m³. No s'afecta a una edificació catalogada o objecte d'especial protecció.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025





Ajuntament de **Sant Josep de sa Talaia**

Urbanisme

4t.- Conclusió

S'emet informe FAVORABLE al projecte visat núm. 13/01376/22 de 27/09/2022, redactat per l'arquitecte Javier Miró, d'enderroc parcial i mesures correctores per realització de pati en habitatge unifamiliar aïllat, amb un pressupost d'execució material (PEM) de 23.235,00€, amb la següent condició:

- D'acord a la ordenança municipal de gestió de residus publicada al BOIB núm. 165 de 3-11-11, prèviament a la retirada de la llicència s'haurà de depositar una fiança de 1.148,82€ (120% del cost de la valoració de gestió de residus) per garantir la correcta gestió de residus generats.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025





Expedient núm.: 10889/2022

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	SVEN BECKER BECKER	
Representant	JAVIER MARIA MIRO RODRIGUEZ	

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	Demolició parcial de terrassa per a la creació de pati en habitatge unifamiliar existent

Que es durà a terme en el següent emplaçament:

Referència Cadastral	2053309CD5014N0001AD
Localització	Vista Alegre, 07839, Sant Josep de Sa Talaia

D'acord amb el següent projecte tècnic:

Autor	JAVIER MIRO RODRIGUEZ
Col·legi oficial	COAM
Nombre	12037
Data	11/02/1997

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.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
 Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
 Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 68 de 94



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.

— Consta emès en data 22/2/2024 **informe tècnic favorable** a l'atorgament de la llicència per resultar conforme amb l'ordenació urbanística i normativa tècnica que li és d'aplicació, i amb base en els següents criteris:

3r.- Comprovacions:

El projecte de demolició no comporta obres d'edificació, si no la creació d'un pati que millori les condicions d'il·luminació i ventilació de la zona habitable de la planta semisoterrani, amb la demolició parcial del sostre de la planta semisoterrani (terrassa de planta baixa) i formació del tancament del nou pati i mesures correctores, a l'edificació existent construïda amb llicència d'obres núm. 41/02 i 26/05, i certificat de final d'obra per Decret de la Regidoria d'Urbanisme 299/09. Es preveu un volum de demolició total de 18,59m³. No s'afecta a una edificació catalogada o objecte d'especial protecció.

4t.- Conclusió

S'emet informe FAVORABLE al projecte visat núm. 13/01376/22 de 27/09/2022, redactat per l'arquitecte Javier Miró, d'enderroc parcial i mesures correctores per realització de pati en habitatge unifamiliar aïllat, amb un pressupost d'execució material (PEM) de 23.235,00€, amb la següent condició:

- D'acord a la ordenança municipal de gestió de residus publicada al BOIB núm. 165 de 3-11-11, prèviament a la retirada de la llicència s'haurà de depositar una fiança de 1.148,82€ (120% del cost de la valoració de gestió de residus) per garantir la correcta gestió de residus generats.

TERCER. La Legislació aplicable en el procediment de concessió de Llicència Urbanística és la següent:

— Els articles 145 a 148, 149 a 152 i 154 a 157 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

— El Capítol I del Títol I del Reglament de Disciplina Urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana, aprovat per Reial decret 2187/1978, de 23 de juny.

— Els articles 178.1.b), 179.a), de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, Municipal i de Règim Local de les Illes Balears.

— L'article 21.1.q) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de Bases del Règim Local.

— L'article 2 del Reial decret 1000/2010, de 5 d'agost, sobre Visat Col·legial Obligatori.

QUART.- De conformitat amb el que es disposa en l'article 21.1.q) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, la competència per atorgar les llicències correspon a l'Alcalde de la Corporació, que te delegada la mateixa a la Junta de Govern Local, mitjançant Decret 2023-2562 de data 23 de juny de 2023 (BOIB Núm. 139 de data 12 d'octubre de 2023).

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 69 de 94





Ajuntament de
**Sant Josep
de sa Talaia**

CONCLUSIÓ – PROPOSTA DE RESOLUCIÓ

En base en l'anteriorment exposat, atès el informe tècnic favorable i el contingut de documentació obrant a l'expedient, s'informa **FAVORABLEMENT** la concessió de la llicència de demolició parcial de terrassa per a la creació de pati en habitatge unifamiliar existent, a la parcel·la amb referència cadastral núm. 2053309CD5014N0001AD, situada a la [REDACTED] Vista Alegre, del municipi de Sant Josep de Sa Talaia; havent-se de procedir a **concedir** la llicència sol·licitada.

Tot allò que s'informa sense perjudici de millor criteri fundat en dret.
de Govern Local ha de resoldre el què estimi convenient.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 70 de 94





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

Informe 543/202

SOLICITANTE: CAN PILOU SL

NÚM. DE EXPEDIENTE: 12483/2022

REPRESENTANTE: RAQUEL GARCÍA PALERM

FECHA DE LA SOLICITUD: 08/11/2022.

Informe técnico

Vista la instancia y documentación presentada con registro de entrada núm. 2022-E-RE-1117 de 08 de noviembre de 2022, por CAN PILOU SL, representada por Raquel García Palerm para la construcción de una piscina, terraza y pérgola anexa a vivienda unifamiliar aislada existente, situada en la [REDACTED] en Sant Josep, R.C. 07048A010001880000DK, TM de Sant Josep de sa Talaia, el técnico INFORMA:

Antecedentes

La vivienda unifamiliar aislada existente, a la cual se pretende anexas la piscina proyectada, se construyó al amparo de la licencia 15/1964, se amplió con licencia 87/1967 y se han legalizado varias ampliaciones posteriores con el mediante licencia 67/2019.

Con fecha de 23 de febrero de 2023, se emite el Acuerdo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea en materia de Servidumbres Aeronáuticas. Expediente O23-0036, mediante el cual se autoriza la construcción de la piscina solicitada, con condiciones.

La superficie de la parcela según proyecto, según registro de la propiedad es de 16.564,76 m. y según catastro es de 16.565 m².

Consideraciones técnicas.

Se aporta el proyecto básico, con registro de entrada núm. 2022-E-RE-11173 de 08 de noviembre de 2022, para la construcción de piscina, pérgola y terraza anexa a vivienda unifamiliar aislada existente, con lámina de agua de 4,00 x 13,00 m, resultando 52,00 m², parte de la lámina de agua, 2,50 x 6,00 m, con una profundidad de 0,30 m, volumen de 4,5 m formando una playa, el resto con profundidad media de 1,50 m, con un volumen total aproximado de 58,56 m³ con terraza pavimentada de 369,30 m² de superficie, incluida un pérgola de madera de 23,03 m² y cuarto de instalaciones de depuración semienterrado.

A su vez, se pretende reconstruir parte del muro de piedra que limita la terraza por el Noroeste

En ningún punto la piscina superará una cota superior a la del nivel del terreno natural.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
 Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
 Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 71 de 94





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

Resultan de la actuación las siguientes determinaciones:

Según las NNSS de Sant Josep la parcela se encuentra mayoritariamente en suelo rústico especialmente protegido, forestal, con una porción en suelo rústico de régimen norma excedente. Unos 3.020 m2 se encuentran en zona excedente; el resto, forestal, son uno 13.544,76 m2.

Según el Plan Territorial de Eivissa (PTIE) se trata mayoritariamente de suelo rústico común de régimen general (SRC-SRG) con una pequeña porción de suelo rústico común, forestal (SRC-F). Además, sobre la parcela concurren diferentes categorías de áreas de prevención de riesgos (SRP-APR). 13.966,51 m2 corresponden al SRC-SRG y 2.598,25 m2 corresponden al SRC-F.

Dado que se trata de una piscina y de instalaciones enterradas, no supone un incremento de parámetros urbanísticos existentes en la parcela a excepción de la ocupación, que se incrementa de 217,08 m2 (vivienda existente) más los 369,30 m2 de zona pavimentada y 52,0 m2 de la piscina, se ocupan 638,08 m2 de la parcela, que suponen un 3,85% < 5% LSR.

En aplicación de la Modificación 1 del PTIE de 25.06.2019;

Ocupación; Vivienda (217,08 m2) + Piscina (52,00 m2) + Pérgola (23,03 m2) = 292,38 m2. 310,50 m2 (2% de 13.966,51 m2 + 1,2% de 2.598,25 m2).

La terraza que se forma cumple la norma 18.3.c del PTIE, ya que en ningún punto la distancia vertical entre ella y el terreno natural es superior a 0,90 m.

El proyecto cumple los parámetros urbanísticos aplicables.

Finalidad de la actuación y uso: construcción de piscina y uso residencial.

Existe autorización previa de AESA, para la actuación solicitada no se precisa de ninguna otra autorización y/o informe sectorial.

De acuerdo con proyecto presentado con la documentación aportada con registro de entrada 2022-E-RE-11173 de 08 de noviembre de 2022, se justifica el cumplimiento de la ordenanza municipal para el ahorro de agua (BOIB núm.128, de 08.10.16). Se deberá definir y concretar en el proyecto de ejecución.

Según el técnico redactor, el presupuesto de ejecución material de las obras en cuestión se estima en 44.600,00 € y el presupuesto de la gestión de residuos se valora en 330,72 €.

Conclusión

Se emite informe FAVORABLE a la licencia para la construcción de una piscina, pérgola, terraza, anexa a vivienda unifamiliar existente, situada en la parcela 188 del polígono 10, de Sant Josep, R.C: 07048A010001880000DK, TM de Sant Josep de sa Talaia, de acuerdo con el proyecto básico con registro entrada núm. 2022-E-RE-11173 de 08 de noviembre de 2022 redactado por la arquitecta Raquel García Palerm, con un presupuesto de 44.600,00 €, con las siguientes condiciones:

- De acuerdo Ordenanza Municipal para la Gestión de los Residuos de Construcción Demolición (BOIB núm. 74, de 24.05.12), previamente a la retirada de la licencia, se habrá de depositar una fianza del 120% (396,86 €) del total del presupuesto de la gestión de residuos.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKKG7PL
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 72 de 94





Ajuntament de
Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

- La licencia no podrá entenderse como concluida hasta que no se emita certifi-
municipal de final de obra previa presentación de la correspondiente documentación.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE AL MARGEN

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 73 de 94





Expdte 12483/2022

ASUNTO: SOLICITUD DE LICENCIA PRESENTADA POR RAQUEL GARCÍA PALERM, EN REPRESENTACIÓN DE CAN PILOU, S.L.

Documentación Técnica: Proyecto básico con RE: E-RE-11173 de 08.11.2022

Técnica redactora: Raquel García Palerm (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 octubre de 2024.

Constituye objeto de informe la solicitud de licencia municipal de obras para la construcción de una piscina, pérgola y terraza, anexa a vivienda unifamiliar existente, situada en la [REDACTED] en Sant Josep, R.C: 07048A010001880000DK, 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:

Construcción de piscina, pérgola y terraza anexa a vivienda unifamiliar aislada existente, con lámina de agua de 4,00 x 13,00 m, resultando 52,00 m², parte de la lámina de agua, 2,50 x 6,00 m, con una profundidad de 0,30 m, volumen de 4,5 m³ formando una playa, el resto con profundidad media de 1,50 m, con un volumen total aproximado de 58,56 m³ con terraza pavimentada de 369,30 m² de superficie, incluida una pérgola de madera de 23,03 m² y cuarto de instalaciones de depuración semienterrado.

A su vez, se pretende reconstruir parte del muro de piedra que limita la terraza por el Noroeste.

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: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 74 de 94



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

Al expediente consta incorporado informe técnico de fecha 22.10.2024 favorable a la actuación proyectada con las condiciones que son de ver al mismo.

Consta en el expediente Acuerdo favorable de AESA de 23.02.2023.

CONCLUSIONES

La tramitación del expediente ha seguido el procedimiento legalmente establecido.

Se deben cumplir todas las condiciones y/o advertencias señaladas en el informe favorable de los Servicios Técnicos municipales de fecha 22.10.2024, así como los informes sectoriales de los demás organismos incorporados al expediente las cuales son de estricta aplicación.

Se deberá dar cumplimiento a lo prescrito en el Acuerdo favorable de AESA de 23.02.2023

En ningún punto la piscina superará una cota superior a la del nivel del terreno natural.

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, previa presentación de la correspondiente documentación.

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 de

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 75 de 94





Ajuntament de
**Sant Josep
de sa Talaia**

licencia de obras a Raquel García Palerm, en representación de Can Pilou, S.L. para la construcción de una piscina, pérgola y terraza, anexa a vivienda unifamiliar existente, situada en la [REDACTED], en Sant Josep, R.C: 07048A010001880000DK, 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

Fdo.: María Domingo García

/Documento firmado y datado electrónicamente al margen/

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanismo

NÚM. D'EXPEDIENTE: 6180/2023

INFORME TÉCNICO

En relació amb la **sol·licitud de llicència urbanística per a la reforma i enderroc d'un habitatge unifamiliar –Villa Augusta–** situada a CL [REDACTED]

[REDACTED] T.M. de Sant Josep de Sa Talaia.

I.- Antecedents i expedients relacionats:

1. Exp. OB89/230. **Llicència 624/1989**, atorgada la Comissió de Govern d'aquest Ajuntament en data 16/12/1989, que autoritzar la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat conegut actualment com "Villa Augusta" a 'es cap des metge', situada a l'actual parcel·la cadastral 249 (07048A0320024900000DL). En data 23/11/1990 es va emetre certificat municipal de final d'obra.
2. Exp. OB15/969. **Llicència 263/2016**, atorgada per la Junta de Govern Local (JGL) d'aquest Ajuntament en sessió celebrada el 18/11/2016, mitjançant la qual es va autoritzar la legalització d'annexos d'habitatge unifamiliar aïllat (garatge en planta soterrani, porxo, piscina i sala de màquines). Aquesta legalització es va sol·licitar en aplicació de la disposició addicional desena de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl (procediment extraordinari d'incorporació a l'ordenació d'edificacions existents en sòl rústic) i **mai va obtenir-ne final d'obra municipal ja que quan es va dur a terme la visita de comprovació s'estaven executant altres actuacions sense llicència.**
3. **Exp. 3309/2018**, de comunicació prèvia d'obres per a intervencions interiors a l'habitatge. Després de visita de la zeladora municipal, s'observa que **els treballs que s'estaven realitzant eren incompatibles amb la sol·licitud** presentada i amb la protecció del sòl on s'ubica la parcel·la.
4. **Exp. 9238/2018** de Diligències Prèvies. En data 04/12/2018, l'arquitecta municipal va emetre un informe en relació amb les obres en execució sense autorització. En data 05/12/2018, mitjançant el decret de la regidoria d'Urbanisme i Activitats núm. 2018-3041, es va ordenar la immediata paralització de les obres en execució i el trasllat de l'expedient, per raó de competències, al Consell l'expedient: DP 044/19 - 2019/9885C de diligències prèvies.
5. **Exp. 6131/2019**, per a la reforma d'un habitatge unifamiliar aïllat (Villa Augusta), i denegació de la sol·licitud per la Junta de Govern local d'aquest Ajuntament en sessió celebrada el 19/06/2020, perquè l'actuació prestesa suposava una modificació substancial de les construccions autoritzades i, per tant, es tractava com a nou habitatge, que incomplia, almenys, l'ús projectat, d'acord amb l'article 2on del Decret Llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística i les normes 9 (punt 2.4.3) i 10 (punt 5a) del PTI modificat per la modificació puntual núm. 1 (BOIB núm. 67 de 18/05/2019) i l'actuació excedia de les obres permeses en situació de fora d'ordenació d'acord amb l'art.129.2c de la LUIB.
6. Expedients 2003/2021. **Llicència 131/2002**, atorgada per la Junta de Govern Local (JGL) d'aquest Ajuntament en sessió celebrada el 04/11/2021, mitjançant la qual es va autoritzar l'execució d'obres (amb demolició) de restauració paisatgística de dos parcel·les (inclosa la parcel·la de la Villa Augusta). A data d'avui no consta que s'hagin finalitzat les obres.
7. En data de 19/05/2023 amb registre 2023-E-RE-5905, l'entitat ROMANO ARQUITECTOS, S.L.P. en representació den Jeroen Kool, presenta la sol·licitud objecte del present informe. Després de diversos registres d'entrada, **en data de 13/09/2024 amb registre 2024-E-RE-10969, s'aporta projecte d'execució visat.** Consten a l'expedient dos darrers registres de 28/10/2024 i 21/11/2024 amb núm. 2024-E-RE-13055 i 2024-E-RE-14227 respectivament, de reiteració de llicència.

II.-Consideracions tècniques:





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanismo

1. Documentació. Per al present informe es té en compte:
 - Projecte d'execució de reforma i enderroc parcial, redactat Romano Arquitectos S.L.P.U., CIF: [REDACTED] Núm. COAIB: 951187, visat 13/01377/24 (registre 2022-E-RC-10969).
2. Classificació i qualificació del sòl. L'edificació on es pretén executar les obres s'emplaça en sòl rústic protegit, ANEI de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i a APT de costes. En relació amb l'anterior:
 - **L'ús d'habitatge és un ús prohibit en SRP-ANEI** d'acord amb la matriu d'ordenació del sòl rústic de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial i de mesures tributàries, segons redacció que en va donar el DL 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística. **També n'és un ús prohibit a APT-costanera**. Per tant, l'obra nova, ampliacions o reconstruccions o modificacions substancials d'aquest ús no serien autoritzables. Ara bé, d'acord amb els article 19.3 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic (LSR), si l'habitatge existent va implantar-se legalment amb llicència, podria ser objecte d'obres de reforma.
3. Títol habilitant per a l'actuació. L'actuació pretesa és una obra que precisa de projecte tècnic i que contempla enderrocs. Ambdues son actuacions subjectes a llicència urbanística municipal prèvia, segons l'article 146.1.d i .f de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB). A més, l'actuació pretesa no pot subjectar-se a comunicació prèvia d'acord amb l'article 6.1.2 en relació amb el 5.1.2.d del Reglament Insular de supressió de càrregues administratives; *sensu contrario*, ha de subjectar-se a llicència.
4. Legalitat de l'edificació. A l'emplaçament de les obres consta autoritzat un habitatge mitjançant la llicència núm. 624/1989, sota el títol de construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat a Can Pep des Vildu, amb final d'obra de 23/11/1990. Posteriorment s'atorgà la Llicència 263/2016 (legalització emparada per la DT10a de la LOUS), de la qual el final d'obra fou denegat donat que es constataren obres no autoritzades, és a dir **l'habitatge roman en situació de fora d'ordenació** en funció de l'article 129.2.c de la LUIB (contràriament al que s'indica al projecte que indica una situació d'inadequació). A més posteriorment consta la denegació de la sol·licitud de l'expedient 6131/2019, per a la reforma de la Villa Augusta, perquè l'actuació prestesa suposava una modificació substancial de les construccions autoritzades.
5. Objecte de projecte. L'actuació suposa una **intervenció integral que comporta la re-definició total de l'edificació existent**. Es contempla:
 - El buidatge de l'interior del total de la superfície útil de l'habitatge, per tal de modificar-la en la seua totalitat i fer-ne una nova distribució, incloent-hi l'enderroc de totes les parets interiors (envans i murs de càrrega), la qual cosa implica variar la totalitat de les condicions d'habitabilitat inicials;
 - Amb el buidatge interior es substitueixen els murs de càrrega per una estructura porticada de pilars. A més hi ha zones en la que directament s'enderroca part del forjat per tal de construir-hi noves bigues. Per tant, es considera que les obres no son un simple reforç estructural o intervenció puntual en allò existent, si no **una intervenció completa que suposa modificació total del sistema estructural de l'habitatge**;
 - L'enderroc de certs volums i elements exteriors i una recomposició del total dels forats (finestres i portes) de la façana, així com la inclusió de baranes i ampits de metàl·liques i de vidres no existents prèviament, de tal forma que es produeix una **variació essencial del total la composició exterior**;
 - Un **canvi de coberta accessible a coberta transitable** amb la implementació de la barana i/o ampits que **suposarien un augment de l'alçada de l'edificació**, que no resultaria autoritzable;





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanismo

Degut a tot l'anterior, es pot considerar que, la intervenció supera el concepte de simple reforma, i per tant, **l'actuació projectada implicaria una modificació substancial de l'habitatge existent** i en conseqüència les obres incorrerien en el supòsit de la Disposició transitòria tercera (DT3a) del PTIE, en relació amb l'art. 20.3 de la LSR i caldria reputar l'actuació com de nova construcció.

6. A tenor de l'anterior, l'actuació pretesa no resulta autoritzable, al menys pels següent motius:

- Es planteja una intervenció integral, les obres de les quals comporten la re-definició total de l'edificació existent (buidatge de l'interior del total de la superfície útil, modificació total del sistema estructural de l'habitatge, variació essencial del total la composició exterior...). És a dir, s'excedeix del concepte de reforma i es pot reputar l'actuació com **una modificació substancial** de l'habitatge existent. Donat que **l'ús d'habitatge a la parcel·la es troba prohibit, l'actuació resultaria manifestament contrària a la normativa territorial**. No consta a l'expedient informe en relació a en relació amb l'art. 20.3 de la LSR, però del mateix habitatge consta precedent a l'expedient 6131/2019, de retorn de l'expedient per part dels serveis tècnics del Consell per motius anàlegs, i per tant, s'ha procedit amb l'informe.
- El canvi de coberta accessible a coberta transitable amb la implementació de la barana i/o ampits suposa **l'augment de l'alçada de l'edificació que no resulta autoritzable**;
- La legalització exp. 263/2016 no va obtenir el final d'obra per la constatació d'obres il·legals. Per tant, no es pot entendre que l'habitatge estigui en situació d'inadequació, contràriament al que s'indica al projecte: **l'edificació roman en situació de fora d'ordenació** en funció de l'article 129.2.c. A tenor de l'exposat anteriorment, **les obres de re-definició total de l'habitatge suposarien un excés de les autoritzables en aquest tipus d'edificacions**.
- Segons l'Ordenança reguladora del procediment d'atorgament de llicències urbanístiques (BOIB núm. 144, de 24/9/2011), les deficiències detectades al projecte son del tipus no esmenables, segons l'article 10.2. donat que **per a l'esmena caldria redactar un projecte nou**. A tenor de l'article 10.3 de l'ordenança, les sol·licituds de llicència amb deficiències no esmenables seran denegades.

III.- Conclusions:

D'acord amb les consideracions tècniques exposades i en relació amb l'actuació pretesa, s'emet informe DESFAVORABLE pels següents motius, el que s'informa per al coneixement de l'òrgan substantiu i efectes oportuns:

- L'actuació projectada implicaria una modificació substancial de l'habitatge existent que resultaria manifestament contrària a la normativa territorial.
- L'augment de paràmetres (alçada) no resulta autoritzable.
- Contràriament al que s'indica al projecte, l'edificació no roman en situació d'inadequació, si no de fora d'ordenació en funció de l'article 129.2.c. Les obres plantejades son superiors a les permeses.
- Les deficiències detectades al projecte son del tipus no esmenables, segons l'article 10.2. donat que per a l'esmena caldria redactar un projecte nou. A tenor de l'article 10.3 de l'ordenança, les sol·licituds de llicència amb deficiències no esmenables seran denegades.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
 Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
 Verificació: <https://santiosej.sedelectronica.es/>
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 79 de 94





Ajuntament de **Sant Josep de sa Talaia**

Urbanismo

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: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
Verificació: <https://santiosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 80 de 94





Expedient núm.: 6180/2023

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	JEROEN KOOL	[REDACTED]
Representant	ROMANO ARQUITECTOS, S.L.P.	[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	Reforma i enderroc d'un habitatge unifamiliar

Que es durà a terme en el següent emplaçament:

Referència Cadastral	07048A0320024900000DL
Localització	[REDACTED]

D'acord amb el següent projecte tècnic:

Autor	ROMANO ARQUITECTOS, S.L.P
Col·legi oficial	COAIB: 951187 _
Nombre visat	13/01377/24
Data	_____

En compliment de la Provisió d'Alcaldia i del que es disposa en l'article 151.3 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, emet el següent,

INFORME

PRIMER. La sol·licitud presentada per l'interessat reuneix els requisits exigits legalment i està acompanyada de la documentació preceptiva.

SEGON. Des del punt de vista jurídic, la tramitació de l'expedient s'ha realitzat de conformitat amb el que es disposa en la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, havent-se evacuat pels diferents Organismes amb competències en la matèria els informes sectorials preceptius:



— Autoritzacions sectorials prèvies i vinculants: no procedeix.

— **Informe tècnic desfavorable** de data 27/1/2025 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:

II.-Consideracions tècniques:

1. Documentació. Per al present informe es té en compte:

- Projecte d'execució de reforma i enderroc parcial, redactat Romano Arquitectos S.L.P.U., CIF: B-65438822, Núm. COAIB: 951187, visat 13/01377/24 (registre 2022-E-RC-10969).

2. Classificació i qualificació del sòl. L'edificació on es pretén executar les obres s'emplaça en sòl rústic protegit, ANEI de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i a APT de costes. En relació amb l'anterior:

- L'ús d'habitatge és un ús prohibit en SRP-ANEI d'acord amb la matriu d'ordenació del sòl rústic de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial i de mesures tributàries, segons redacció que en va donar el DL 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística. També n'és un ús prohibit a APT-costanera. Per tant, l'obra nova, ampliacions o reconstruccions o modificacions substancials d'aquest ús no serien autoritzables. Ara bé, d'acord amb els article 19.3 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic (LSR), si l'habitatge existent va implantar-se legalment amb llicència, podria ser objecte d'obres de reforma.

3. Títol habilitant per a l'actuació. L'actuació pretesa és una obra que precisa de projecte tècnic i que contempla enderrocs. Ambdues son actuacions subjectes a llicència urbanística municipal prèvia, segons l'article 146.1.d i .f de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB). A més, l'actuació pretesa no pot subjectar-se a comunicació prèvia d'acord amb l'article 6.1.2 en relació amb el 5.1.2.d del Reglament Insular de supressió de càrregues administratives; sensu contrario, ha de subjectar-se a llicència.

4. Legalitat de l'edificació. A l'emplaçament de les obres consta autoritzat un habitatge mitjançant la llicència núm. 624/1989, sota el títol de construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat a Can Pep des Vildu, amb final d'obra de 23/11/1990. Posteriorment s'atorgà la llicència 263/2016 (legalització emparada per la DT10a de la LOUS), de la qual el final d'obra fou denegat donat que es constataren obres no autoritzades, és a dir l'habitatge roman en situació de fora d'ordenació en funció de l'article 129.2.c de la LUIB (contràriament al que s'indica al projecte que indica una situació d'inadequació). A més posteriorment consta la denegació de la sol·licitud de l'expedient 6131/2019, per a la reforma de la Villa Augusta, perquè l'actuació prestesa suposava una modificació substancial de les construccions autoritzades.

5. Objecte de projecte. L'actuació suposa una intervenció integral que comporta la redefinició total de l'edificació existent. Es contempla:

- El buidatge de l'interior del total de la superfície útil de l'habitatge, per tal de modificar-la en la seua totalitat i fer-ne una nova distribució, incloent-hi l'enderroc de totes les parets interiors (envans i murs de càrrega), la qual cosa implica variar la totalitat de les condicions d'habitabilitat inicials;

- Amb el buidatge interior es substitueixen els murs de càrrega per una estructura porticada de pilars. A més hi ha zones en la que directament s'enderroca part del forjat per tal de construir-hi noves bigues. Per tant, es considera que les obres no son un simple reforç estructural o intervenció puntual en allò existent, si no una intervenció completa que suposa modificació total del sistema estructural de l'habitatge;

- L'enderroc de certs volums i elements exteriors i una recomposició del total dels forats (finestres i portes) de la façana, així com la inclusió de baranes i ampits de metall-liques i de vidres no existents prèviament, de tal forma que es produeix una variació essencial del total la composició exterior;





- Un canvi de coberta accessible a coberta transitable amb la implementació de la barana i/o ampits que suposarien un augment de l'alçada de l'edificació, que no resultaria autoritzable; Degut a tot l'anterior, es pot considerar que, la intervenció supera el concepte de simple reforma, i per tant, l'actuació projectada implicaria una modificació substancial de l'habitatge existent i en conseqüència les obres incorrerien en el supòsit de la Disposició transitòria tercera (DT3a) del PTIE, en relació amb l'art. 20.3 de la LSR i caldria reputar l'actuació com de nova construcció.

6. A tenor de l'anterior, l'actuació pretesa no resulta autoritzable, al menys pels següent motius:

- Es planteja una intervenció integral, les obres de les quals comporten la re-definició total de l'edificació existent (buidatge de l'interior del total de la superfície útil, modificació total del sistema estructural de l'habitatge, variació essencial del total la composició exterior...). És a dir, s'excedeix del concepte de reforma i es pot reputar l'actuació com una modificació substancial de l'habitatge existent. Donat que l'ús d'habitatge a la parcel·la es troba prohibit, l'actuació resultaria manifestament contrària a la normativa territorial. No consta a l'expedient informe en relació a en relació amb l'art. 20.3 de la LSR, però del mateix habitatge consta precedent a l'expedient 6131/2019, de retorn de l'expedient per part dels serveis tècnics del Consell per motius anàlegs, i per tant, s'ha procedit amb l'informe.

- El canvi de coberta accessible a coberta transitable amb la implementació de la barana i/o ampits suposa l'augment de l'alçada de l'edificació que no resulta autoritzable;

- La legalització exp. 263/2016 no va obtenir el final d'obra per la constatació d'obres il·legals. Per tant, no es pot entendre que l'habitatge estigui en situació d'inadequació, contràriament al que s'indica al projecte: l'edificació roman en situació de fora d'ordenació en funció de l'article 129.2.c. A tenor de l'exposat anteriorment, les obres de redefinició total de l'habitatge suposarien un excés de les autoritzables en aquest tipus d'edificacions.

- Segons l'Ordenança reguladora del procediment d'atorgament de llicències urbanístiques (BOIB núm. 144, de 24/9/2011), les deficiències detectades al projecte son del tipus no esmenables, segons l'article 10.2. donat que per a l'esmena caldria redactar un projecte nou. A tenor de l'article 10.3 de l'ordenança, les sol·licituds de llicència amb deficiències no esmenables seran denegades.

III.- Conclusions:

D'acord amb les consideracions tècniques exposades i en relació amb l'actuació pretesa, s'emet informe DESFAVORABLE pels següents motius, el que s'informa per al coneixement de l'òrgan substantiu i efectes oportuns:

- L'actuació projectada implicaria una modificació substancial de l'habitatge existent que resultaria manifestament contrària a la normativa territorial.

- L'augment de paràmetres (alçada) no resulta autoritzable.

- Contràriament al que s'indica al projecte, l'edificació no roman en situació d'inadequació, si no de fora d'ordenació en funció de l'article 129.2.c. Les obres plantejades son superiors a les permeses.

- Les deficiències detectades al projecte son del tipus no esmenables, segons l'article 10.2. donat que per a l'esmena caldria redactar un projecte nou. A tenor de l'article 10.3 de l'ordenança, les sol·licituds de llicència amb deficiències no esmenables seran denegades

TERCER. La situació de **fora d'ordenació** de l'edificació objecte de llicència (article 129 LUIB), que determina el informe tècnic emès, de conformitat als antecedents relacionats; així com les diferents **deficiències no esmenables** conforme els apartats 2 i 3 de l'article 10 de l'Ordenança reguladora del procediment d'atorgament de llicències urbanístiques a l'àmbit de l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia (BOIB Núm. 64, de 28 d'abril de 2011 y les modificacions al BOIB 144 de 24/9/2011), que es relacionen al mateix, provoquen la denegació de la llicència sol·licitada.

QUART. De conformitat amb el que es disposa en l'article 21.1.q) de la Llei 7/1985, de 2

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 83 de 94





Ajuntament de
**Sant Josep
de sa Talaia**

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 a l'anteriorment exposat, atès que l'edificació objecte de llicència es troba ens situació de fora d'ordenació i que el projecte presenta deficiències no esmenables; s'informa **DESFAVORABLEMENT** la concessió de la llicència per per a la reforma i enderroc d'un habitatge unifamiliar –Villa Augusta– situada a [REDACTED] (Ref. Cadastral 07048A0320024900000DL), havent-se de procedir a **denegar** la llicència sol·licitada de conformitat al que expressa el informe emès pels serveis tècnics municipals.

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

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 84 de 94





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

NÚM. D'EXPEDIENT: 11581/2024

INFORME TÈCNIC

En relació amb la sol·licitud de llicència per restaurar i condicionar un habitatge a la [REDACTED] Sant Agustí des Vedrà,

Antecedents

1. El 30 d'octubre de 2024, amb registre d'entrada 2024-E-RE-13215, la senyora Maria Ribas Ribas, va presentar una sol·licitud per reformar un habitatge. S'hi incorporava un projecte bàsic signat per l'arquitecta senyora Nieves Blakstad Escandell.
2. El 18 de desembre de 2024, amb registre d'entrada 2024-E-RE-15407, la senyora Ribas ha aportat a l'expedient informe tècnic favorable emès pel Departament de Patrimoni del Consell d'Eivissa, de 17 de desembre de 2024, en relació amb la disposició transitòria cinquena de la modificació número 2 del Pla territorial insular d'Eivissa i informe previ de l'administració forestal per actuar en una Àrea de Prevenció de Risc (APR d'Incendis).
3. El projecte presentat inicialment s'ha completat i esmenat amb la documentació amb registre d'entrada 2025-E-RE-1499, d'11 de febrer de 2025.

Consideracions tècniques

1. L'edificació on es pretén executar les obres s'emplaça en sòl rústic especialment protegit, forestal, de les Normes Subsidiàries i sòl rústic comú de règim general (SRC-SRG) del Pla Territorial Insular d'Eivissa (PTIE), amb la protecció de l'APR d'incendis (SRP-APR).
2. L'objecte de la reforma és un habitatge construït abans de 1956 que no està catalogat conforme a la Llei de Patrimoni. Les cobertes i forjats s'han restaurat conforme amb les llicències 307/2005 i 354/06. Altres obres de reparació que s'hi ha executat consten comunicades.
3. L'actuació pretesa no pot subjectar-se a comunicació prèvia d'acord amb l'article 6.1.2 en relació amb el 5.1.2, en general, i 5.1.2.d, en particular, del Reglament Insular de supressió de càrregues administratives, perquè l'habitatge és anterior a 1956 i perquè s'emplaça en sòl rústic protegit; *sensu contrario*, ha de subjectar-se a llicència.
4. D'acord amb els articles 19.3 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic (LSR), i 129.1 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme (LUIB), si l'habitatge existent va implantar-se legalment, amb llicència, podria ser objecte d'obres de reforma. Com que la construcció és anterior a 1956, no

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: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
Verificació: <https://santiosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 85 de 94





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

té la consideració de fora d'ordenació i ha de considerar-se legalment implantada (norma 13.1 del PTIE).

5. L'actuació se ceneix al volum existent, sense ampliar-lo.
6. De la distribució resulta un habitatge de dos dormitoris dobles, amb 4 ocupants, a efecte del Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat.

Pel que fa la verificació de les condicions d'il·luminació i ventilació dels dormitoris, menjador, estar i estar-menjador-cuina que no compleixen el mínims del punt V de l'annex I del Decret 145/1997, de 21 de novembre, quant a superfícies d'il·luminació i ventilació, no és possible el compliment si s'han de respectar els valors patrimonials de l'edificació, per la qual cosa se'n pot eximir del compliment, d'acord amb la disposició addicional segona de l'esmentat Decret.

7. En el projecte s'inclouen mesures d'integració paisatgística i ambiental.
8. En el projecte s'adopten les mesures d'estalvi d'aigua necessàries d'acord amb l'Ordenança municipal per a l'estalvi d'aigua (BOIB núm.128, de 08.10.16).
9. El pressupost d'execució material per calcular l'ICIO és de 280.000 €.
10. El pressupost de la gestió residus calcular la garantia de la correcta gestió és de 2.799,90 €.

Conclusió

Inform FAVORABLEMENT sobre l'actuació pretesa per tractar-se de la restauració i condicionament sense alteració del volum, d'un habitatge anterior a 1956 i, per tant, legalment implantat.

Sobre la documentació a presentar abans d'iniciar les obres i els terminis, hauria d'estar-se al que n'informin els serveis jurídics, tota vegada que les obres no se subjecten a llicència en virtut estrictament del que disposa l'article 146.1. de de la LUIB i s'ha presentat un projecte bàsic per sol·licitar la llicència.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT AL MARGE





Ajuntament de
**Sant Josep
de sa Talaia**

Expdte 11.581/2024

ASUNTO: SOLICITUD DE LICENCIA PRESENTADA POR DÑA. MARÍA RIBAS RIBAS.

Proyecto básico: RE 2024-E-RE-13215 de 30.10.2024, con modificaciones RE 2025-E-RE-1499 de 11.02.2025.

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 17 de febrero de 2025.

Constituye objeto de informe la solicitud de licencia municipal de obras para la restauración y acondicionamiento, sin alteración de volumen, de una vivienda anterior a 1956, con emplazamiento en la [REDACTED] Parroquia de Sant Agustí des Vedrá, 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 17.02.2025 favorable a la actuación proyectada con las condiciones que son de ver al mismo.

Consta en el expediente Informe favorable de 17.12.2024 favorable emitido por el Departamento de Patrimonio del Consell d'Eivissa, en relación con la disposición transitòria quinta de la modificación número 2 del Plan Territorial Insular de Eivissa.

Consta en el expediente Informe previo de 29.11.2024 emitido por la Dirección General de Medio Natural y Gestión Forestal de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Medio Natural por estar la actuación ubicada en un Àrea de Prevención de Riesgo (APR de Incencios).

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 87 de 94





CONCLUSIONES

La tramitación del expediente ha seguido el procedimiento legalmente establecido.

Se ha incorporado informe favorable de los Servicios Técnicos municipales de fecha 17.02.2025, 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.

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. María Ribas Ribas, con NIF nº [REDACTED] de licencia municipal de obras para obras para la restauración y acondicionamiento, sin alteración de volumen, de una vivienda anterior a 1956, con emplazamiento en la [REDACTED] Parroquia de Sant Agustí des Vedrá, T. M. de Sant Josep de sa Talaia, habiéndose de proceder a conceder con condiciones la licencia solicitada con sujeción a las condiciones generales establecidas en la legislación vigente y especiales que se indiquen en el informe de los Servicios técnicos.

Se advierte expresamente que de conformidad al artículo 152.5 de la LUIB, será preceptivo, siempre con anterioridad al inicio de las obras en el plazo máximo de NUEVE MESES, la presentación del proyecto de ejecución visado según RD 1000/2010 (ajustado al básico autorizado), de acuerdo con el punto 5 del artículo 152 de la LUIB, modificado por el artículo 54.15 del Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización de las administraciones públicas de las Islas Baleares. Igualmente se hace constar que este deber, y la falta de presentación del proyecto de ejecución dentro de este plazo será causa de caducidad de la licencia urbanística.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
Verificació: https://santjosep.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 88 de 94





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: 2025-0003 Data: 10/03/2025





Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Urbanisme

NÚM. D'EXPEDIENT: 169/2025

INFORME TÈCNIC

En relació amb la sol·licitud de llicència per enderrocar una construcció a la [REDACTED] segons instància i documentació presentades pel senyor Juan Nadal Aguirre, en representació de Heaven Estates SLU, que ha donat lloc a l'expedient núm.976/16 i després a l'exp. electrònic 169/2025,

Antecedents:

1. El 5 d'octubre de 2016, amb registre d'entrada 14.907, es va sol·licitar una llicència per enderrocar una construcció. S'hi adjuntava un projecte d'enderroc amb visat del COAIB número 13/807/16 redactat per l'arquitecta senyora Irene Toledo Fernández.
2. Sobre la mateixa parcel·la va sol·licitar-se en la mateixa data una de llicència per construir un habitatge unifamiliar amb piscina (exp. electrònic 325/2018).

Normativa Urbanística d'aplicació

Segons l'article 146.1.f de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), l'actuació està subjecta a llicència urbanística municipal prèvia.

Consideracions tècniques

L'informe tècnic s'emet sobre el projecte d'enderroc visat del COAIB número 13/807/16 redactat per l'arquitecta senyora Irene Toledo Fernández.

L'objecte de l'enderroc és una construcció inacabada amb la composició pròpia d'un habitatge, la construcció de la qual prové de la llicència 193/90.

L'edificació no revesteix cap interès ni està dotada de catalogació que en faci necessària la preservació.

El pressupost total de l'enderroc puja a 7.550 € i el de la gestió de residus a 4.907,5 €.

Informes i autoritzacions sectorials

APR-Risc d'incendi

Informe favorable de 9 de novembre de 2016.

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.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
Verificació: <https://santiosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 90 de 94





Ajuntament de **Sant Josep de sa Talaia**

Urbanisme

Conclusions

Inform FAVORABLEMENT sobre l'enderroc.

A l'efecte d'expedir la llicència i dels tràmits següents per iniciar les obres s'ha de tenir en compte que:

- a) El pressupost d'execució material per calcular l'ICIO és de 7.550 €.
- b) El pressupost de la gestió residus per calcular la garantia de la correcta gestió és de 4.907,5 €.
- c) 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: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
Verificació: <https://santiosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 91 de 94





Expedient núm.: 169/2025

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	HEAVEN ESTATES, S.L.	
Representant	Juan Nadal Aguirre	

Examinada la documentació que li acompanya en relació amb la concessió de llicència urbanística per a l'execució del següent acte:

Tipus d'Actuació	Obres, edificacions, instal·lacions
Objecte	Llicència d'obres per a la demolició de la edificació existent a la parcel·la

Que es durà a terme en el següent emplaçament:

Referència Cadastral	07048A033001780000DE
Localització	- Sant Josep

D'acord amb el següent projecte tècnic:

Autor	Irene Toledo Fernandez
Col·legi oficial	COAIB
Visat	13/00807/16
Data	14/07/2016

En compliment de la Provisió d'Alcaldia i del que es disposa en l'article 151.3 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, emet el següent,

INFORME

PRIMER. La sol·licitud presentada per l'interessat reuneix els requisits exigits legalment i està acompanyada de la documentació preceptiva.

SEGON. Des del punt de vista jurídic, la tramitació de l'expedient s'ha realitzat de





conformitat amb el que es disposa en la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, havent-se evacuat pels diferents Organismes amb competències en la matèria els informes sectorials preceptius:

— Autoritzacions sectorials prèvies i vinculants:

- Consta Informe favorable de 9 de novembre de 2016 en quant a que l'actuació estava ubicada en APR incendis amb la cartografia del PTIE en la versió inicial de 2005, no adaptada a les ZAR d'incendis forestals de 2014, ara incorporades al PTIE. Per tant, la autorització seria avui innecessària.

— **Informe tècnic favorable** de 9/01/2025 a l'atorgament de la llicència per resultar conforme amb l'ordenació urbanística i normativa tècnica que li és d'aplicació, i amb base en els següents criteris:

En relació amb la sol·licitud de llicència per enderrocar una construcció a la [redacted] segons instància i documentació presentades pel senyor Juan Nadal Aguirre, en representació de Heaven Estates SLU, que ha donat lloc a l'expedient núm.976/16 i després a l'exp. electrònic 169/2025,

Antecedents:

1. El 5 d'octubre de 2016, amb registre d'entrada 14.907, es va sol·licitar una llicència per enderrocar una construcció. S'hi adjuntava un projecte d'enderroc amb visat del COAIB número 13/807/16 redactat per l'arquitecta senyora Irene Toledo Fernández.
2. Sobre la mateixa parcel·la va sol·licitar-se en la mateixa data una de llicència per construir un habitatge unifamiliar amb piscina (exp. electrònic 325/2018).

Normativa Urbanística d' aplicació

Segons l'article 146.1.f de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), l'actuació està subjecta a llicència urbanística municipal prèvia.

Consideracions tècniques

L'informe tècnic s'emet sobre el projecte d'enderroc visat del COAIB número 13/807/16 redactat per l'arquitecta senyora Irene Toledo Fernández.

L'objecte de l'enderroc és una construcció inacabada amb la composició pròpia d'un habitatge, la construcció de la qual prové de la llicència 193/90.

L'edificació no revesteix cap interès ni està dotada de catalogació que en faci necessària la preservació.

El pressupost total de l'enderroc puja a 7.550 € i el de la gestió de residus a 4.907,5 €.

Informes i autoritzacions sectorials

APR-Risc d'incendi

Informe favorable de 9 de novembre de 2016.

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.

Conclusions

Inform FAVORABLEMENT sobre l'enderroc.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 93 de 94





A l'efecte d'expedir la llicència i dels tràmits següents per iniciar les obres s'ha de tenir en compte que:

- a) El pressupost d'execució material per calcular l'ICIO és de 7.550 €.
- b) El pressupost de la gestió residus per calcular la garantia de la correcta gestió és de 4.907,5 €.
- c) 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).

TERCER. De conformitat amb el que es disposa en l'article 21.1.q) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, la competència per atorgar les llicències correspon a l'Alcalde de la Corporació, que te delegada la mateixa a la Junta de Govern Local, mitjançant Decret 2023-2562 de data 23 de juny de 2023 (BOIB Núm. 139 de data 12 d'octubre de 2023).

INFORME – PROPOSTA DE RESOLUCIÓ

Amb base en l'anteriorment exposat, **s'informa FAVORABLEMENT** la concessió de la llicència, havent-se de procedir a concedir amb condicions la llicència d'obres per a la demolició de l'edificació existent al [REDACTED] Sant Josep, 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: 2025-0003 Data: 10/03/2025

Codi Validació: 4P3TLFJPLPNJ3WAT4JEKK67PL
 Verificació: <https://santjosep.sedelectronica.es/>
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 94 de 94

