



# ACTA

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| <b>Expedient núm.</b> | <b>Òrgan col·legiat</b> |
| CJGL/2025/24          | JUNTA DE GOVERN LOCAL   |

## DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ

**Tipus de convocatòria:**

Ordinària

**Data i hora:**

28 / de novembre / 2025

**Durada:**

Des de les 8:30 fins a les 9:00

**Lloc:**

DESPATX ALCALDIA

**Presidida per:**

VICENTE ROIG TUR

**Secretària:**

MARÍA DOMINGO GARCÍA

## ASSISTÈNCIA A LA SESSIÓ

| Núm. d'identificació | Nom i Cognoms              | Assisteix |
|----------------------|----------------------------|-----------|
| ***4871**            | JUAN FRANCISCO RIBAS VIDAL | SÍ        |
| ***5010**            | MARÍA CATALINA SERRA SALA  | SÍ        |
| ***4817**            | MARÍA NIEVES BONET RIBAS   | SÍ        |
| ***4414**            | VICENTE JUAN TORRES RIBAS  | SÍ        |
| ***5530**            | VICENTE ROIG TUR           | SÍ        |

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

### 1 - Expedient 12195/2023. Resolució de l'expedient de protecció de la Legalitat Urbanística i sancionador.



Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vistes les actuacions que obren a l'expedient de procediment de restabliment de la legalitat urbanística infringida i sancionador seguit contra l'entitat ES PALLER PROPIERTIES SL, en qualitat de propietària / promotora de les obres i havent-se observat totes les formalitats i requisits exigits per la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears i a la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions públiques, la instructora de l'expedient, formula la següent:

**INFORME - PROPOSTA DE RESOLUCIÓ DE LA INSTRUCTORA DEL PROCEDIMENT DE RESTABLIMENT DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA INFRINGIDA I SANCIONADOR DE L'EXPEDIENT NÚM. 12195/2023.**

**ANTECEDENTS:**

**\*\*PRIMER.-** \*\*En data 25 d'octubre de 2023, el zelador municipal d'obres va emetre una acta d'inspecció i fotografies de les obres executades a [REDACTED] TM Sant Josep de sa Talaia, consistents en l'enderroc i ampliació de l'annex existent, realització de nous bancals/ terrasses i realització de noves escales exteriors, canvi d'instal·lacions, canvi de terra (als dos habitatges) canvi pedra als murs exteriors i possibles canvis de distribució.

**SEGON.-** En data 7 de novembre de 2023, es va dictar Decret de l'Alcaldia 2023-4391, d'ordre de paralització de les obres en execució realitzades a [REDACTED] TM Sant Josep de sa Talaia [REDACTED]

Aquesta resolució es va notificar en data 9 de novembre de 2023 als interessats, segons consta degudament acreditat a l'expedient.

**TERCER.-** En data 1 de desembre de 2024, RGE 2023-E-RE-14116, el Sr. Álvaro Eduardo González de la Fuente, en representació del Sr. Roberto de Groot, DN [REDACTED] va presentar instància en la qual va adjuntar un informe tècnic sobre la situació de l'habitatge situat en [REDACTED] TM Sant Josep de sa Talaia, per al restabliment de la legalitat urbanística.

**QUART.-** En data 31 de maig de 2024, els serveis tècnics emeteren informe tècnic 055E24IU.

**CINQUÈ.-** En data 13 de setembre de 2024, mitjançant Decret de l'Alcaldia núm. 2024-3680, es va incoar procediment de restabliment de la legalitat urbanística i sancionador, contra l'entitat Es Paller Propiedades SL, CIF. [REDACTED] en qualitat de propietària / promotora, per les obres executades a [REDACTED] TM. Sant Josep de sa Talaia, RC. [REDACTED]

Aquesta resolució va ser notificada a la interessada, en data 16 de setembre de 2024, segons consta degudament acreditat a l'expedient.



**SISÈ.-** En data 20 de setembre de 2024, el Sr. Victor Alcaide Costa, en representació de l'entitat Es Paller Propierties, SL, va presentar escrit en què sol·licitava ampliació de termini per presentar al·legacions al Decret d'inici (RGE 2024-E-RE-11319).

**SETÈ.-** En data 25 de setembre de 2024, mitjançant Decret 2024-3852, es va ampliar el termini per a la presentació d'al·legacions al Decret d'inici i es va suspendre la tramitació de l'expedient.

**VUITÈ.-** En data 16 d'octubre de 2024, (RGE 2024-E-RE 12466) el Sr. Víctor Alcaide Costa, en representació de l'entitat Es Paller Propierties, SL, CIF.-[REDACTED] va presentar al·legacions al Decret d'incoació d'expedient de paralyzació d'obres, de procediment de restabliment de la legalitat urbanística i sancionador.

**NOVÈ.-** En data 20 de febrer de 2025, els Serveis Tècnics municipals emeteren informe tècnic 027E25IU.

**DESÈ.-** En data 6 de març de 2025, la instructora de l'expedient va dictar l'informe-proposta de resolució INFJUR016, que consta notificada a la interessada en data 18 de març de 2025, segons consta degudament acreditat a l'expedient.

**ONZÈ.-** En data 7 d'abril de 2025, RGE 2025-E-RE-4330, el Sr. Víctor Alcaide Costa, DNI [REDACTED] en representació de l'entitat Es Paller Propierties, SL, amb NIF [REDACTED] va presentar un escrit d'al·legacions contra la proposta de resolució i va comunicar que es presentaria un projecte de restabliment amb l'objecte de procedir d'acord amb el previst a l'article 193 de la LUIB.

**DOTZÈ.-** En data 29 d'abril de 2025, els Serveis Tècnics emeteren informe tècnic 067E25IU, el tenor literal següent:

#### *"INFORME TÈCNIC*

*Vista l'escrit presentat amb registre 2025-E-RE-4330, de 7 d'abril, per en VICTOR ALCAIDE COSTA, en representació de l'entitat ES PALLER PROPERTIES, SL., amb **AL·LEGACIONS** a la proposta de resolució de l'expedient 12195/2023, de disciplina urbanística, per les obres executades a [REDACTED] (RGE [REDACTED]) el tècnic informa:*

#### ***1.- Antecedents i expedients relacionats:***

***1.-*** En data de 13.09.2024, es promulgà el Decret d'inici 2024-3680 d'incoació d'expedient 12195/2023, de paralyzació d'obres i procediment de restabliment de la legalitat urbanística i sancionador, per les obres realitzades a [REDACTED] TM de Sant Josep de sa Talaia [REDACTED]. L'inici de l'expedient fou notificat en 13.09.2024 (2024-S-RE-7364) i la notificació fou rebuda en 16.09.2024.

***2.-*** En data de 20.0.2024, amb registre E-RE-11319, es demana ampliació del termini per a presentar al·legacions. El termini fou ampliat (Decret 2024-3852).



*3-. En data de 16.10.2024, amb registre E-RE-12466, es presenta escrit amb al·legacions i documentació addicional: informe tècnic d'amidaments i document d'assumpció tècnica.*

*4-. En relació amb l'anterior, es van emetre els informes tècnic 027E25IU de 20.02.2025 i jurídic INFJUR016 de 06.03.2025, en base als quals es formulà la PROPOSTA DE RESOLUCIÓ DE LA INSTRUCTORA DEL PROCEDIMENT DE RESTABLIMENT DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA INFRINGIDA I SANCIONADOR DE L'EXPEDIENT NÚM. 12195 /2023, la qual fou notificada en 08.04.2025.*

*5-. En data de 07.04.2025 amb registre 2025-E-RE-4330, en VICTOR ALCAIDE COSTA, en representació de l'entitat ES PALLER PROPERTIES, SL., amb AL·LEGACIONS a la proposta de resolució.*

### **II.-Objecte de l'informe:**

*Informar sobre les al·legacions de caràcter tècnic presentades amb registre 2025-E-RE-4330:*

- *Primera, de la tipificació de la sanció i qualificació del sòl.*
- *Segona, voluntat de portar a terme el restabliment.*

### **III.- Consideracions tècniques:**

*1-. En relació amb la tipificació de la infracció i la sanció, segons la qualificació del terreny, es reitera el que ja es posà de manifest en relació a les actuacions objecte de l'informe de disciplina s'han d'executat sobre zona afecta per l'Àrea de Protecció Territorial (APR) d'erosió que d'acord amb l'article 19.1.d la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries (LDOT), les APR de risc d'erosió, són a tots els efectes legals SÒL RÚSTIC PROTEGIT.*

*2-. En relació amb la voluntat de portar a terme el restabliment, es torna a indicar el que ja s'informà prèviament: per portar-ho pertocaria la presentació d'un projecte de restabliment voluntari, seguint els preceptes de l'article 193 de la LUIB, el qual es pot presentar en qualsevol moment durant d'instrucció de l'expedient, i que a tenor de l'article no precisaria de llicència urbanística prèvia. A data del present informe, no consta lliurat projecte.*

### **III.-Conclusions:**

*A tenor de les consideracions tècniques exposades, es procedent DESESTIMAR les al·legacions de caràcter tècnic interposades, i reiterar que per a portar a terme el restabliment cal presentar un projecte de restabliment voluntari seguint els preceptes de l'article 193 de la LUIB i que no precisaria de llicència urbanística prèvia.*

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



**TRETZÈ.-** En data 5 de maig de 2025, amb registre 2025-E-RE-6058, el Sr. Víctor Alcaide Costa, DN [REDACTED] en representació de l'entitat Es Paller Propietaries SL, amb NIF [REDACTED] va presentar el projecte de restabliment de la legalitat urbanística infringida (Exp. 5475/2025). Aquest projecte va estar informat favorablement 098E25DE, en data 14 de juliol de 2025.

**CATORZÈ.-** En data 18 de juliol de 2025, mitjançant Decret de l'Alcaldia 2025-3309 es va suspendre la tramitació de l'expedient de protecció de la legalitat urbanística i sancionador núm. 12195/2023, des de la data de presentació del projecte de demolició (5 de maig de 2025), fins a la data de finalització del termini improrrogable per a executar el restabliment (17/09/2025).

Aquesta resolució es va notificar a la interessada en data 22 de juliol de 2025, segons consta degudament acreditat a l'expedient.

**QUINZÈ.-** En data 28 d'octubre de 2025, pels Serveis Tècnics municipals es va emetre l'informe tècnic 145E25IU, del tenor literal següent:

### **«INFORME TÈCNIC**

*En relació amb el RESTABLIMENT de les obres executades a tres edificacions, construccions i els exteriors a la finca «Devall de sa serra» situada a [REDACTED] T.M. Sant Josep de sa Talaia [REDACTED] amb relació a l'expedient de disciplina urbanística DU-12195/2023, el tècnic informa:*

#### ***I.- Antecedents i expedients relacionats:***

**1.-** En data de 13.09.2024, es promulgà el Decret d'inici 2024-3680 d'incoació d'expedient 12195/2023, de paralització d'obres i procediment de restabliment de la legalitat urbanística i sancionador, per les obres realitzades a [REDACTED] TM de Sant Josep de sa Talaia [REDACTED]. L'inici de l'expedient fou notificat en 13.09.2024 (2024-S-RE-7364) i la notificació fou rebuda en 16.09.2024. Expedient 12195/2023.

**2.-** En data de 20.0.2024, amb registre E-RE-11319, es demana ampliació del termini per a presentar al·legacions. El termini fou ampliat (Decret 2024-3852).

**3.-** En data de 16.10.2024, amb registre E-RE-12466, es presenta escrit amb al·legacions i documentació addicional: informe tècnic d'amidaments i document d'assumpció tècnica.

**4.-** En relació amb l'anterior, es van emetre **informe tècnic 027E25IU** de 20.02.2025 i jurídic INFJUR016 de 06.03.2025, en base als quals es formulà la **PROPOSTA DE RESOLUCIÓ DE LA INSTRUCTORA DEL PROCEDIMENT DE RESTABLIMENT DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA INFRINGIDA I SANCIONADOR DE L'EXPEDIENT NÚM. 12195/2023**, la qual fou notificada en 08.04.2025.



5-. En data de 07.04.2025 amb registre 2025-E-RE-4330, en VICTOR ALCAIDE COSTA, en representació de l'entitat ES PALLER PROPERTIES, SL., amb AL·LEGACIONS a la proposta de resolució.

6-. En 29.04.2025 els servei tècnics emeten novament **informe tècnic 067E25IU** en relació amb l'anterior, on es conclou que en relació amb la voluntat de portar a terme el restabliment, es tornava a indicar el que ja s'havia informat prèviament: pertocaria la presentació d'un projecte de restabliment voluntari, seguint els preceptes de l'article 193 de la LUIB.

7-. En 05.05.2025 amb registre 2025-E-RE-6058, en VICTOR ALCAIDE COSTA, en representació de l'entitat ES PALLER PROPERTIES, SL, presenta projecte de restabliment voluntari, el qual dona lloc a l'expedient 5475/2025.

8-. En data de 14.05.2025 s'emet requeriment en relació al projecte de restabliment aportat. En data 05.06.2025 amb registre 2025-E-RE-7754 s'aporta documentació, segons es diu, per a l'esmena dels requeriments.

9-. En data de 17.07.2025 es notifica l'informe tècnic amb el vist-i-plau per a l'inici de les obres, emparades en l'article 193 de la LUIB. En conseqüència es promulga el Decret 2025-3309, de suspensió de l'expedient de disciplina, **durant un termini de dos mesos** (temps concedit per al restabliment). El decret es notifica en 18.07.2025.

10-. En data de 05.09.2025 amb registre 2025-E-RE-11514, es a dir un quaranta-nou dies després de la notificació del punt previ, s'informa de l'inici de les obres en deu dies i es demana l'ampliació del termini en un mes. No consta resposta a la petició d'ampliació del termini. En 17.09.2025 amb registre 2025-E-RE-11986, s'aporta nomenament d'empresa constructora.

11-. En data de 27.10.2025 el zelador municipal d'obres porta a terme una inspecció a l'emplaçament.

## **II.-Normativa urbanística i sectorial d'aplicació:**

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

## **III.- Consideracions tècniques:**

1-. Obres objecte de l'expedient de disciplina DU-12195/2023. Les obres i/o actuacions objecte de restabliment de l'expedient de disciplina urbanística són:

- Obres a V1: reforma de l'habitatge 1, de 259,96 m2 amb afectació, almenys, dels següents elements: solats, revestiments interiors i exteriors, modificacions a les façanes (nous dintells i forats) i canvis d'instal·lacions. En quant als canvis de distribució, no es disposa d'informació suficient com per fer-ne una valoració.



- *Obres a V2: reforma de l'habitatge 2, de 477,07 m2 amb afectació, almenys, dels següents elements: solats, revestiments interiors i exteriors, modificacions a les façanes (nous dintells i forats) i canvis d'instal·lacions. En quant als canvis de distribució, no es disposa d'informació suficient com per fer-ne una valoració.*

- *Obres a A1, de 86,73 m2 (47,47+46,26), desglossades de la manera següent:  
>enderroc d'una part de l'annex, 17,75 m2*

*>reforma d'una part existent de l'annex, 47,40 m2*

*>ampliació de l'annex 46,26 m2 (inclòs un safareig existent com a part de l'ampliació).*

- *Obres als exteriors: realització de nous bancals/terrasses, realització de noves escales exteriors a la zona est de V2 (superf. aprox. 136 m2).*

**2-** *Procediment per a dur a terme el restabliment: les actuacions d'enderroc i/o restabliment relacionades amb expedients de disciplina incoats o resolts tal i com disposa l'art.193.1, com a excepció a la regla general establerta a l'article 146.1.f de la LUIB, no queden subjectes a l'obtenció de llicència urbanística prèvia, sinó al procediment específic de l'article en qüestió, el qual es va posar de manifest als informes tècnics 073E25DE, de 15 de maig (requeriments) i 098E25DE, de 14 de juliol (vist-i-plau del projecte de restabliment-enderroc), el qual es notificà en 18.07.2025. En data de 05.09.2025 amb registre 2025-E-RE-11514, s'informa de l'inici de les obres en deu dies i es demana l'ampliació del termini en un mes. En 17.09.2025 amb registre 2025-E-RE-11986, s'aporta nomenament d'empresa constructora. Després no hi consta cap registre més.*

**3-** *Comprovacions: en 27.10.2025 el zelador va portar a terme una inspecció rutinària i vistes les fotografies realitzades pel zelador, no s'aprecia cap tipus d'activitat constructiva en el moment de la inspecció, si bé, de les imatges es desprèn que s'han portat a terme els enderrocs de les obres A1 (annex/safareig). La resta d'obres exteriors (bancals/terrasses) semblarien enderrocades, però no s'ha pogut comprovar de manera fefaent. Les obres V1 i V2 (interiors) no s'han pogut comprovar. Per tant **no es té constància formal de que s'hagi portat ha terme el restabliment complet de la realitat física alterada**, en els termes decretats a l'expedient. A data d'aquest informe, superat el termini atorgat per a dur a terme els enderrocs (inclòs el mes addicional sol·licitat del qual no consta resposta) no consta lliurada documentació de final d'obra o certificat de restabliment per part de l'interessat o direcció facultativa.*

**4-** *Altres consideracions. A efectes de resoldre l'expedient DU-12195/2023, s'ha de tenir en compte el següent:*

- *D'acord amb els dos informes tècnics emesos en relació a la tipificació de la sanció, es ratifica que es consideren les infraccions com a molt greus, donat que s'han d'executat sobre zona afecta per l'Àrea de Protecció Territorial (APR) d'erosió que d'acord amb l'article 19.1.d la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries (LDOT), les APR de risc d'erosió, són a tots els efectes legals sòr rústic protegit.*



- *Que s'havia estimat prèviament la valoració aportada, a efectes de càlcul de la sanció, és a dir, 105.856,45 euros.*

#### **IV.-Conclusions:**

*A tenor de les consideracions tècniques exposades, NO es té constància formal de que s'hagi portat a terme el restabliment complet, i per tant, NO es pot considerar que s'hagi executat el restabliment de la realitat física alterada en el termes de l'expedient DU-12195 /2023. A efectes de resoldre l'expedient s'ha de tenir en compte que es consideren les infraccions com a molt greus –realitzades sobre sol rústic protegit – i que prèviament s'havia estimat la valoració aportada, a efectes de càlcul de la sanció, és a dir, 105.856,45 euros.*

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

**SETZÈ.-** *En data 29 d'octubre de 2025, els Serveis Tècnics municipals emeteren l'informe tècnic complementari 145E25IU-C, del tenor literal següent:*

#### **«INFORME TÈCNIC**

*En relació amb l'informe emès en data 28.10.2025, sobre el RESTABLIMENT de les obres executades a tres edificacions, construccions i els exteriors a la finca «Devall de sa serra» situada al [REDACTED] T.M. Sant Josep de sa Talaia (R.C. [REDACTED] amb relació a l'expedient de disciplina urbanística DU-12195 /2023, el tècnic informa que:*

**1.-** *A l'informe es va concloure a tenor de les consideracions tècniques exposades, que NC es té constància formal de que s'hagi portat a terme el restabliment complet, la qual cosa fa referència a, que almenys, sí s'han enderrocat les obres anomenades "A1" (annex/safareig). La resta d'obres no s'han pogut comprovar de manera fefaent.*

**2.-** *Prèviament s'havia estimat la valoració aportada pels interessats, a efectes de càlcul de la sanció, és a dir, 105.856,45 euros (conjunt de totes les obres). A efectes de precisar en la resolució de l'expedient, a les obres "A1" li corresponen un total de 6.567,98 € de la valoració.*

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

-----

**DISSETÈ.-** *En data 12 de novembre de 2025, RGE 2025-E-RE-14777, el Sr. Víctor Alcaide Costa, en representació de l'entitat Es Paller Propietaries SL, va presentar documentació de final d'obra per al compliment de l'ordre de restabliment ordenat (Exp. 5475/2025).*

**DIVUITÈ.-** *En data 20 de novembre de 2025, els Serveis Tècnics fan un visita de comprovació i fotografies.*





**DINOVÈ.-** En data 25 de novembre de 2025, pels serveis tècnics es va emetre informe tècnic 155E25IU, en el qual es va concloure:

**«IV.-Conclusions:**

*A tenor de les consideracions tècniques exposades, es conclou que s'ha portat a terme el restabliment de la realitat física alterada. Les obres s'han realitzat de manera voluntària, han seguit els preceptes de l'article 193.1 de la LUIB i s'han executat després de la proposta de resolució (notificació 18.03.2025) i finalitzades abans de la resolució formal de l'expedient.*

*Les construccions i edificacions romanents queden en situació legal de fora d'ordenació, en funció de l'article 129.2.b) de la LUIB, amb les conseqüències legals que això comporta.*

*A efectes de resoldre l'expedient s'ha de tenir en compte que es consideren les infraccions com a molt greus realitzades sobre sol rústic protegit – SRP/APR d'erosió de les DOT – i que prèviament s'havia estimat la valoració aportada, a efectes de càlcul de la sanció, és a dir, 105.856,45 euros.”*

\*\*\*\*\*

**FONAMENTS DE DRET.-**

**PRIMER.- Fets imputats.** Constitueixen l'objecte del present expedient, la realització d'actes d'edificació i usos del sòl sense la corresponent llicència municipal consistents en:

*- Obres a V1: reforma de l'habitatge 1, de 259,96 m2 amb afectació, almenys, dels següents elements: solats, revestiments interiors i exteriors, modificacions a les façanes (noves llindes i forats) i canvis d'instal·lacions. Quant als canvis de distribució, no es disposa d'informació suficient com per fer-ne una valoració.*

*- Obres a V2: reforma de l'habitatge 2, de 477,07 m2 amb afectació, almenys, dels següents elements: solats, revestiments interiors i exteriors, modificacions a les façanes (noves llindes i forats) i canvis d'instal·lacions. Quant als canvis de distribució, no es disposa d'informació suficient com per fer-ne una valoració.*

*- Obres a A1, de 86,73 m2 (47,47+46,26), desglossades de la manera següent:*

*·enderroc d'una part de l'annex, 17,75 m2*

*·reforma d'una part existent de l'annex, 47,40 m2*

*·ampliació de l'annex 46,26 m2 (inclòs un safareig existent com a part de l'ampliació).*

*- Obres als exteriors: realització de nous bancals/terrasses, realització de noves escales exteriors a la zona est de V2 (superf. aprox. 136 m2).*



Dites obres s'han executat a la [redacted] referència cadastral [redacted] no sent legalitzables, constitutives, de forma presumpta, d'una infracció urbanística, de l'article 163.2.d.iii en relació amb l'article 163.2.c.i i .ii de la esmentada Llei 12/2017, de 29 de desembre.

**SEGON.- Al·legacions i règim del sòl.** La parcel·la on s'executen les obres objecte d' infracció s'emplaça:

Segons el Text refós de les NS aprovat definitivament el 19 de desembre de 2003 i publicat al BOIB núm.182 ext. de 31 de desembre de 2003, la parcel·la s'ubica a sòl no urbanitzable especialment protegit forestal.

Segons el Pla Territorial Insular d'Eivissa (PTIE), aprovat definitivament el 21 de març de 2005 i publicat al BOIB núm. 50 de 31 de març de 2005 i la seva modificació aprovada definitivament el 15 de maig de 2019 i publicat al BOIB núm. 67 de 18 de maig de 2019, la parcel·la s'ubica a Sòl Rústic Comú, parcialment de règim general (SRC-SRG) i parcialment de règim forestal (SRC-F). La part nord de la parcel·la se situa parcialment dins de zona 2 i de zona 1. La parcel·la també està afectada parcialment per les subcategories de sòl rústic protegit d'àrea de protecció territorial d'incendi i d'erosió (SRP-APR). La part sud està a afectada per la zona de SRP-APT de carreteres. Finalment pràcticament la totalitat de la parcel·la està afecta per l'APR de vulneració d'aqüífers.

Pel que fa a les al·legacions respecte a si estem front un sol rústic protegit o sol rústic comú com pretén la propietat, qui subscriu no està d'acord amb l'argumentari de la propietat ja que qui subscriu entén, igual que fa el tècnic municipal, que estam davant un sol rústic protegit segons l'article 19.1.d. de la Llei 6/1999. Essent que una norma es classifica el sol rústic protegit i el comú i no podem fer altra cosa més que tenir-la en compte. La LUIB només reparteix les competències entre consells i ajuntaments a l'efecte de traslladar-les al Consell en alguns casos de sols rústics protegits concrets.

**TERCER.- Presumptes responsables.** Conforme amb el que disposa l'article 164 de la LUIB, s'indiquen com a presumptes responsables de la infracció comesa a:

- L'entitat **ES PALLER PROPIERTIES SL**, CIF [redacted] **en qualitat de propietària /promotora**, segons les dades del Registre de la Propietat d'Eivissa núm. 2.

**QUART.- Tipificació de la infracció.** L'actuació es una infracció urbanística molt greu de les tipificades en el punt 163.2.d.iii en relació amb l'article 163.2.c.i i .ii de la LUIB.

**CINQUÈ.- Objecte de la restauració.** Aquest expedient té per objecte la restauració de la legalitat urbanística infringida amb la realització dels fets descrits en el punt primer dels fonaments de dret.

**SISÈ.- Procediment administratiu sancionador.** En la tramitació del present expedient s' han observat totes les prescripcions legals i reglamentàries que determina la legislació vigent, i en particular les establertes en les Lleis 39 i 40/2015.



**SETÈ.- Quantificació de la sanció.** S'ha d'indicar que les actuacions abans referides es valoren en 105.856,45 €, segons valoració que consta als informes tècnics transcrits, que són constitutives, de forma presumpta, d'una INFRACCIÓ urbanística molt greu de l'article 163.2.d.iii en relació amb l'article 163.2.c.i i .ii de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, i que en virtut de l'article 167.2 de la mateixa Llei els pot correspondre una sanció del 250 al 300% del valor de les obres. Ja que s'ha reparat voluntàriament el dany causat, d'acord amb l'article 184 es pot aplicar un atenuant i imposar la sanció en el seu grau mínim. Per tant s'aplica el 250%, que resulta en una sanció de 264.641,12 €.

En virtut del que disposa l'article 176 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, LUIB, el restabliment de la realitat física alterada abans de la resolució que l'ordena fa que la sanció es redueixi un 60%. Corresponent, per tant una sanció de **105.856,45€**

**VUITÈ.- Òrgan competent per dictar la resolució.** L'òrgan competent per resoldre, conforme al que disposa l'article 188 de la LUIB, es la Junta de Govern Local per delegació, en virtut del Decret d'Alcaldia número 2023-2562, de data 23/06/2023.

\*\*\*\*\*

Vistos els antecedents i fonaments de dret abans exposats, la instructora que subscriu proposa l'adopció de la següent resolució:

Vista la proposta de resolució PR/2025/5291 de 26 / de novembre / 2025.

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

**PRIMER.- DESESTIMAR** les al·legacions presentades pel Sr. Víctor Alcaide Costa, DNI. [REDACTED] en representació de l'entitat Es Paller Propierties, SL, CIF. [REDACTED] en data 7 d'abril de 2025, RGE.- 2025-E-RE-4330, d'acord amb l'informe tècnic 067E25IU, de data 29 d'abril de 2025 i les consideracions jurídiques, anteriorment transcrites, i continuar amb la tramitació de l'expedient de restabliment de la legalitat urbanística i sancionador.

**SEGON.-** Amb relació al procediment de **RESTABLIMENT DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA I DE LA REALITAT FÍSICA ALTERADA, DECLARAR L'ARXIVAMENT DEL PROCEDIMENT** de protecció de la legalitat urbanística 12195/2023, d'acord amb l'establert a l'informe tècnic 155E25IU, de data 25 de novembre de 2025, amb motiu de la restitució de la realitat física alterada. Les obres s'han realitzat de manera voluntària, han seguit els preceptes de l'article 193,1 de la LUIB i s'han executat després de la proposta de resolució i finalitzades abans de la resolució de l'expedient.

**TERCER.-** Amb relació al **PROCEDIMENT SANCIONADOR, SANCIONAR** a l'entitat **ES PALLER PROPIERTIES, SL, CIF. [REDACTED]** en qualitat de propietària / promotora de les obres realitzades a [REDACTED] TM. Sant Josep de sa Talaia, RC.- [REDACTED] d'aquest terme municipal, com a responsables de la infracció



administrativa indicada, amb una multa de **105.856,45€€** euros. (250% del valor de la obra executada amb l'aplicació d'una reducció del 60% de les construccions restablertes abans de la finalització de l'expedient).

**QUART.- NOTIFICAR** la present a les persones interessades.

**CINQUÈ.- COMUNICAR** que la sanció s'ha de fer efectiva, en cas que no s'hagi satisfet abans, dins el període voluntari de pagament, que s'inicia amb la fermesa administrativa de la resolució que es notifica. Aquesta fermesa ocorre en haver transcorregut el termini d'un mes del qual es disposa per a interposar el recurs de reposició sense que s'hagi presentat, o bé des de la notificació desestimàtoria del recurs de reposició interposat.

**SISÈ.- COMUNICAR** que les sancions són executives quan es dona una de les circumstàncies següents:

—Que transcorri el termini d'un mes per a interposar el recurs de reposició sense haver interposat l'esmentat recurs.

—Que, havent-se interposat el recurs de reposició, aquest recurs hagi estat desestimat de forma expressa, i en conseqüència, hagi estat confirmada la validesa de la sanció imposada.

Per la qual cosa, una vegada que sigui executiva la sanció s'emeta la corresponent liquidació a la persona interessada.

**SETÈ.- COMUNICAR** a las persones interessades que, contra aquest acord, es pot interposar, amb caràcter potestatiu, recurs de reposició davant la Junta de Govern Local, en el termini d'un mes des del dia següent a la seua notificació. Així mateix, també, en el termini de dos mesos es pot interposar, directament, recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós Administratiu. Tot això, sens perjudici de poder interposar qualsevol altre recurs que es consideri oportú.

## 2 - Expedient 6406/2018. Concessió llicència d'obres.

**Favorable**

**Tipus de votació:** Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient de tramitació d'Urbanisme núm. 6406/2018.

**Sol·licitant:** Maria Planells Ramis, amb NIF [REDACTED]

**Representant:** Alicia Medina Vargas, amb NI [REDACTED]

**Objecte:** construcció d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, aljub d'aigua de pluja i obertura de camí.

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

**Ref. cadastral:** [REDACTED]



**Projecte:** projecte bàsic refós amb registre d'entrada 2022-E-RE-9365 de 21 de setembre.

**Tècnica redactora del projecte:** Alicia Medina Vargas.

**Pressupost d'execució material:** 418.955,59 €.

**Qualificació de sòl NS:** s'ubica parcialment en sòl no urbanitzable, excedent i parcialment en sòl urbà.

**Qualificació de sòl PTI:** la parcel·la, no inclosa a cap zona, té la categoria de sòl rústic comú en règim general (SRC-SRG), àrea de transició (SRC-AT) i àrea de desenvolupament urbà. L'habitatge es situa en SRC-AT, unitat paisatgística A. La parcel·la està afectada també parcialment per SRP-APT de carreteres i APR de vulnerabilitat de aquífers.

Vist l'informe tècnic de data 23 d'octubre del 2025 amb CSV

Vist l'informe jurídic de data 19 de novembre del 2025 amb CSV

Vista la proposta de resolució PR/2025/5212 de 21 / de novembre / 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 L·LICÈNCIA 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 de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria en matèria de servituds aeronàutiques, emès el 28.11.2018 per AESA (2018-E-RC-16368).

—S'han de complir les condicions de l'informe favorable de data 23.02.2022 del Servei d'Infraestructures Viàries del Consell Insular d'Eivissa.

—S'han de complir les condicions de la resolució del director general de Recursos Hídrics de data 14.08.2025 (2025-E-RC-7393) que autoritza el projecte en zona de policia de torrents.

—S'han de complir les condicions imposades en l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic (CIOTUPHA), acord 2022000026 adoptat a la sessió 1/2022, celebrada el dia 25 de febrer del 2022 ( 2022-E-RC-2448).

—D'acord amb l'art. 15 de la Llei 6/1997, de sòl rústic, la promotora està obligada a inscriure la superfície de la finca resultant de dividir la part urbana de la part rústica de la finca registral núm. 3.665 com a indivisible en el Registre de la Propietat i vinculada a l'habitatge projectat (només la part rústica).



—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.

—En el projecte d'execució s'ha d'indicar amb claredat la situació de la fossa i també el sistema de reaprofitament de l'aigua de la piscina, així com els detalls de totes les instal·lacions relacionades amb l'estalvi d'aigua.

—S'ha d'eliminar la malla metàl·lica sobre els murs de pedra tradicionals segons la norma 18.6.c i en relació amb les mesures d'integració paisatgística.

—Les edificacions no poden ocupar-se mentre no s'obtingui la llicència de primera ocupació preceptiva (LPO), per a la qual cosa s'ha de formular sol·licitud i presentar la documentació que correspongui. Prèviament a l'emissió, s'ha de verificar el compliment de totes les mesures d'integració paisatgística i ambiental.

—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, si és el 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 559,22 €, corresponent al 120% del cost de la gestió de



residus, que puja a la quantitat de 466,02 €, per tal de garantir la gestió correcta dels residus d'obra generats.

—Termini d'execució

Termini màxim 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). La manca de presentació del projecte d'execució dins aquest termini n'implica per ministeri legal l'extinció dels efectes, cas en què s'ha de sol·licitar una nova llicència (article 152.5 de la LUIB).

Termini per començar les obres: sis mesos comptadors des de la data de comunicació expressa de l'acte de validació del projecte d'execució o des del venciment del termini d'un mes des de la presentació del projecte d'execució (art. 3.5 de les Normes subsidiàries en relació amb els articles 154.2 i 152.6 de la LUIB). Si l'òrgan municipal detecta, una vegada transcorregut el termini d'un mes, alteracions de les determinacions del projecte bàsic d'acord amb les quals es va atorgar la llicència, s'ordena la paralització immediata de les obres i la iniciació de l'expedient de modificació del projecte, excepte els supòsits previstos a l'article 156.2 de la LUIB.

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

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

**SEGON.- APROVAR** la liquidació de l'impost d'obres i construccions que s'adjunta en full a part i que puja a la quantitat de 15.920,31 € (3,80% del pressupost de 418.955,59 €), 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. 142E25OB INFTEC FAVORABLE
- Annex 2. Informe de Secretaria (Expt. 6406/18)

**3 - Expedient 7419/2020. Sol·licitud de llicència d'obra.**

**Desfavorable**

**Tipus de votació:** Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient de tramitació d'Urbanisme 7419/2020.

**Sol·licitant:** Julián Navarro Pérez, amb NI [REDACTED]

**Representant:** Antonio Altarriba Comes, amb NI [REDACTED]

**Objecte:** construcció d'habitatge unifamiliar amb piscina.

**Emplaçament:** [REDACTED] parròquia de Sant Jordi.

**Ref. cadastral** [REDACTED]

**Projecte:** projecte bàsic presentat amb RE núm. 2021-E-RE-5822 de 12.07.2021.

**Tècnic:** Antonio Altarriba Comes.

**Qualificació de sòl NS:** sòl urbà, amb qualificació UA3, sense urbanització consolidada, afectada parcialment per espais destinats a vials públics.

Vist l'informe tècnic emès el 28 d'octubre de 2025 amb CSV [REDACTED]

Vist l'informe jurídic del 13 de novembre de 2025 amb CSV [REDACTED]

Vista la proposta de resolució PR/2025/5193 de 20 / de novembre / 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 habitatge unifamiliar aïllat amb piscina a la parcel·la del carrer del Dofí, presentada per Antonio Altarriba Comes en representació de Julián Navarro Pérez, perquè l'informe tècnic municipal emès en data 13 de novembre de 2025 **és desfavorable**, atès que les obres que es pretenen s'ubiquen a una **parcel·la que no té la condició de solar d'acord amb l'article 25 de la LUIB**, ni es considera que la parcel·la es trobi en els supòsits de les lletres *a*, *b* i *d* de l'article 23.2 de la LUIB, que permeten autoritzar l'edificació i la urbanització de manera simultània d'acord amb l'article 25.2 de la mateixa LUIB.





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

**Documents annexos:**

- Annex 3. 7419\_2020\_URBANO NO CONSOLIDADO
- Annex 4. 2025 11 13 Inf jur - 7419-2020 - DESF no solar

**4 - Expedient 5760/2022. Concessió llicència d'obra.**

**Favorable**

**Tipus de votació:** Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient de tramitació d'urbanisme núm. 5760/2022.

**Sol·licitant:** MAIGLE, SL, amb CIF [REDACTED]

**Representant:** Sebastiano Rossi.

**Objecte:** reforma i ampliació d'apartament [REDACTED]

**Emplaçament** [REDACTED] parròquia de Sant Agustí.

**Referència cadastral** [REDACTED]

**Projecte:** projecte bàsic amb visat del COAIB núm. 13/00415/21 de 13.04.2021.

**Tècnic redactor del projecte:** José Alberto Gómez Gabancho.

**Pressupost d'execució material:** 606.174,62 €.

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

Vist l'informe tècnic de data 30 d'octubre del 2025 amb CSV [REDACTED]

Vist l'informe tècnic emès per l'enginyer municipal de data 30 d'octubre del 2025 amb CSV [REDACTED]

Vist l'informe jurídic de data 12 de novembre de 2025 amb CSV [REDACTED]

Vista la proposta de resolució PR/2025/5278 de 25 / de novembre / 2025.



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

**PRIMER.- CONCEDIR**, basant-se en les dades anteriors, la **LLICÈNCIA D'OBRES** sol·licitada, per raó de l'article 7 de la Llei 2/2020, amb subjecció a les condicions generals establides a la legislació vigent i amb les condicions especials següents que consten en els informes incorporats a l'expedient, a l'efecte de motivació, i dels quals s'acompanya còpia:

—S'ha d'acreditar, d'acord amb la lletra *c* de l'apartat 6 de l'article 7, la **vinculació en el Registre de la Propietat de les edificacions resultants a l'ús turístic** abans de retirar la llicència.

—D'acord amb el que estableix l'apartat vuitè de l'article 7, els establiments turístics que hagin executat obres d'acord amb el que estableix aquest article queden legalment incorporats al planejament municipal com a edificis adequats, i la seua qualificació urbanística es correspon amb la volumetria específica i l'ús turístic.

—S'adverteix que la llicència no té els efectes anteriors fins que s'executin les obres de modernització i s'enderroquin la totalitat de les construccions previstes al projecte autoritzat.

—L'autorització de la llicència no implica el caràcter legal de totes les edificacions i construccions a la parcel·la, per la qual cosa hauria d'autoritzar-se la corresponent llicència de legalització respecte a les obres no implantades legalment.

- Consta incorporat a l'expedient resolució núm. 2022000371 del conseller executiu del Departament de Gestió del Territori, Infraestructures Viàries, Ordenació Turística i Lluita contra l'Intrusisme l'informe favorable per raó de l'establiment turístic anomenat [REDACTED] (A-PM-1190), del grup d'apartaments turístics.

—D'acord amb l'apartat 7.7 de la Llei 2/2020, s'ha d'abonar a l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia el 5% del valor del pressupost d'execució material de la part resultant que excedeixi la legalment construïda, que puja a la quantitat de 6.157,39 €. El pagament es pot fraccionar en un termini de quatre anys.

-El projecte d'execució que desenvolupi el projecte bàsic ha de preveure la instal·lació de 3 punts de recàrrega de vehicles elèctrics, d'acord amb el que s'indica a l'informe de turisme del Consell.

—En el projecte d'execució que desenvolupi el projecte bàsic ha de justificar-se el compliment de l'Ordenança municipal per a l'estalvi d'aigua, publicada en el BOIB núm. 128, de 8 d'octubre de 2.016.

-Prèviament a l'inici i l'exercici de l'activitat, s'ha d'obtenir el títol habilitant municipal corresponent d'acord amb la Llei 7/2013. S'ha de presentar la documentació que estableix l'article 43.1 de la Llei 7/2013.



—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, si és el 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 5.914,10 €, corresponent al 120% del cost de la gestió de residus, que puja a la quantitat de 4.928,42 €, per tal de garantir la correcta gestió dels residus d'obra generats.

#### **—Termini d'execució**

Termini màxim 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). La manca de presentació del projecte d'execució dins aquest termini n'implica per ministeri legal l'extinció dels efectes, cas en què s'ha de sol·licitar una nova llicència (article 152.5 de la LUIB).

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 23.034,63 € (3,80% del pressupost de 606.174,62 €), la qual conté la forma i terminis per a l'ingrés de la liquidació tributària.

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

**QUART.- EXPEDIR** document de llicència.

**Documents annexos:**

- Annex 5. 5760\_2022 IT - favorable
- Annex 6. INFORME TÈCNIC - REFORMA I AMPLIACIÓ APARTAMENTS (LLICÈNCIA URBANÍSTICA)
- Annex 7. 2025 11 12 Inf Jur 5760-2022 - FAV turístic

**5 - Expedient 11856/2022. Concessió de llicència.**

**Favorable**

**Tipus de votació:** Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient de tramitació d'Urbanisme núm. 11856/2022.

**Sol·licitant:** GENM OG SPAIN SLU, amb CIF

**Representant:** Juan Roig Torres.



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

**Emplaçament:** [REDACTED] es Jondal.

**Ref. cadastral:** [REDACTED]

**Projecte:** projecte bàsic i d'execució del COAIB núm. 13/01516/25.

**Tècnic redactor del projecte:** Juan Roig Torres.

**Pressupost d'execució material:** 683.326,53 €.

**Qualificació de sòl NS:** sòl no urbanitzable, especialment protegit, forestal.

**Qualificació de sòl PTI:** la parcel·la, no inclosa a cap zona, té la categoria de sòl rústic comú en règim general (SRC-SRG), àrea de transició (SRC-AT) i àrea de desenvolupament urbà. L'habitatge es situa en SRC-AT, unitat paisatgística A. La parcel·la està afectada també parcialment per SRP-APT de carreteres i APR de vulnerabilitat de aqüífers.

Vist l'informe tècnic de data 25 de juny de 2025 amb CSV núm. [REDACTED]

Vist l'informe jurídic de data 24 de novembre de 2025 amb CSV [REDACTED]

Vista la proposta de resolució PR/2025/5276 de 25 / de novembre / 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:

—Consta informe favorable del projecte d'execució presentat amb data 01.08.2025 i RGE 2025-E-RE-10202 amb visat del COAIB núm. 13/01516/25, de 28.07.2025, redactat per l'arquitecte Juan Roig Torres, que verifica que se ajusta al projecte bàsic amb el qual es va emetre informe favorable el 25.06.2025.

—S'han de complir les condicions de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria en matèria de servituds aeronàutiques, emès el 6 de juny de 2023 per AESA (2023-E-RC-5966).

—S'han de complir les condicions imposades en l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicartístic (CIOTUPHA), acord 2025000058 adoptat a la sessió 1/2025, celebrada el dia 7 de febrer de 2025 (2025-E-RC-1748).



—La Secció de Patrimoni d'aquest Consell, en 21/01/2025, va emetre informe favorable amb la prescripció de control arqueològic durant els moviments de terra de l'obra.

—Consta a l'expedient la resolució favorable núm. 2023000430, de 13/06/2023, en relació amb l'informe emès per la secció d'Agricultura (Departament de Promoció Turística, Medi Rural i Marí) en aplicació de la disposició transitòria segona, zones d'alt valor agrari, que estableix la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears.

—D'acord amb l'art. 15 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic, la promotora està obligada a inscriure la finca registral número 13.969 com a indivisible en el Registre de la Propietat i vincular-la al nou habitatge projectat.

—La finca registral del projecte núm. 13.969 està afecta a la llicència 725/89 que, segons escrit aportat per la promotora, no s'hauria executat i estaria caducada, per la qual cosa, amb caràcter previ, a la inscripció de la total superfície de la finca núm. 13.969 com a indivisible en el Registre de la Propietat i vinculada a l'habitatge projectat s'ha d'eliminar del registre l'afectació d'aquesta finca per la llicència 725/89.

—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.

—Les edificacions no poden ocupar-se mentre no s'obtingui la llicència de primera ocupació preceptiva (LPO), per a la qual cosa s'ha de formular sol·licitud i presentar la documentació que correspongui. Prèviament a l'emissió, s'ha de verificar el compliment de totes les mesures d'integració paisatgística i ambiental.

—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, si és el 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 1.899,19 €, corresponent al 120% del cost de la gestió de residus, que puja a la quantitat de 1.582,66 €, 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 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 25.966,40 € (3,80% del pressupost de 683.326,53 €), que conté la forma i terminis per a l'ingrés de la liquidació tributària.

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

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



QUART.- EXPEDIR document de llicència.

**Documents annexos:**

- Annex 8. IT 112 25 GENM OG SPAIN
- Annex 9. Informe de Secretaria (Expt. 11856/22)

**6 - Expedient 11262/2024. Concessió llicència d'obra.**

**Favorable**

**Tipus de votació:** Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient de tramitació d'urbanisme núm. e-11262/2024

**Sol·licitant:** CONSTRUCCIONES CAN BERRI, SL, amb CIF [REDACTED]

**Representant:** Marienna Sanchez Jauregui Martínez amb NIF [REDACTED]

**Objecte:** legalització de modificacions de les obres en relació amb la llicència d'obra 94 /2020, atorgada per la construcció de tres habitatges unifamiliars aïllats i dotació d'infraestructures de la parcel·la per assolir la condició de solar. (respecte habitatge Sort Nord /1).

**Emplaçament:** [REDACTED] parròquia de Sant Jordi de ses Salines

**Referència cadastral** [REDACTED]

**Projecte:** projecte modificat bàsic i d'execució en el transcurs de les obres, amb visat del COAIB 13/00977/23 de 20/06/2023.

**Tècnic redactor del projecte:** Javier Pallejá Torrecilla.

**Pressupost d'Execució Material:** sense modificació PEM llicència original.

**Qualificació sòl NS:** la parcel·la del projecte s'ubica en sòl urbà, qualificat com UAA3.

Vist l'informe tècnic de data 1 d'agost del 2025 amb CSV :

Vist l'informe jurídic de data 5 de novembre del 2025 amb CSV

Vista la proposta de resolució PR/2025/5202 de 20 / de novembre / 2025.

Basant-se en 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 mateixes prescripcions que les de la llicència originària 94/2020 i les





prescripcions següents que consten als informes incorporats a l'expedient, a efectes de motivació, i dels quals s'acompanyarà còpia:

- S'hauran de complir les condicions imposades a l'autorització de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) de 02.08.2017 (NRE 12.206 de 24.08.2017).

- El promotor està obligat a inscriure la total superfície de la finca 28.502 com a indivisible en el Registre de la Propietat, d'acord amb l'edificabilitat prevista en els projectes (0,35m2 /m2 ) i la màxima establerta en les NS de Sant Josep (0,35 m2 /m2).

- Atès que l'edificabilitat projectada en ambdues parcel·les és troba al límit de la màxima admissible, s'adverteix que l'obra s'haurà d'ajustar estrictament a allò projectat. En el cas que les dimensions variïn mínimament a l'alça, no es podrà legalitzar l'excés de construcció i caldrà enderrocar-lo.

- D'acord amb l'art. 40 del RD 3288/1978, de 25 d'agost, del Reglament de gestió urbanística, la promotora queda obligada a dur a terme l'edificació de forma simultània a la urbanització, fet pel qual no es podrà utilitzar la construcció fins que no estigui concloua l'obra d'urbanització. Així mateix la promotora s'obliga a recollir l'anterior condició en les cessions de drets de propietat o ús que, si és el cas, es duguin a efecte sobre tot o part de l'edifici.

- Atès que, un cop efectuada la cessió, la parcel·la objecte de projecte no s'ajustarà a la que existeix en el cadastre, caldrà fer-ne una regularització cadastral i actualitzar la geometria i superfície modificades.

- S'adverteix que les edificacions no es poden ocupar fins l'obtenció de la llicència de primera ocupació corresponent, que té com objectiu verificar el compliment de totes les condicions de la llicència urbanística prèvia, comprovar l'adequació al projecte autoritzat i autoritzar el seu ús. **S'haurà de verificar expressament l'execució de les obres de dotació d'infraestructures per aconseguir la condició de solar.**

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

- El sol·licitant, abans de retirar la llicència, haurà 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.

**SEGON.- APROVAR** la liquidació de l'impost d'obres i construccions que s'adjuntarà en full a part i que puja a la quantitat de 60,10 € (3,80% del pressupost de 60,10 €), la qual 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, haurà 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 advertiment que aquest acord posa fi a la via administrativa i expressió dels recursos procedents.

**QUART.- EXPEDIR** document de llicència.

**Documents annexos:**

- Annex 10. 11262\_2024\_MTO Fav.\_
- Annex 11. 2025 10 31 Inf Jur 11262-2024 FAV -

**7 - Expedient 6538/2025. Concessió de llicència d'obres.**

**Favorable**

**Tipus de votació:** Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient de tramitació d'urbanisme núm. 6538/2025.

**Sol·licitant:** IBILER, SA, amb CI [REDACTED]

**Representant:** Almudena Molero Jiménez.

**Objecte:** obres de millora del restaurant cafè concert anomenat [REDACTED] A (abans S [REDACTED])

**Emplaçament:** [REDACTED] platja d'en Bossa.

**Referència cadastral:** [REDACTED]

**Projecte:** visat del COAIB 13/236/2025 i 13/1306/2025.

**Tècnics redactors del projecte:** Daniel Roig Riera.

**Pressupost d'execució material:** 92.602,87 €.

**Qualificació de sòl NS:** sòl apte per urbanitzar en el sector 1.21. Aquest sector va resultar desclassificat per la disposició addicional dotzena de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i mesures tributàries. La parcel·la s'ubica a sòl urbà, amb qualificació UAA3.

**Qualificació de sòl PTIE:** sòl rústic comú en àrea de transició (SRC-AT) i afectada per l'àrea de prevenció de vulnerabilitat d'aqüífers.



Vist l'informe tècnic de data 23 d'octubre del 2025 amb CSV

Vist l'informe tècnic emès per l'enginyer municipal de data 28 d'octubre del 2025 amb CSV

Vist l'informe jurídic de data 12 de novembre de 2025 amb CSV

Vista la proposta de resolució PR/2025/5196 de 20 / de novembre / 2025.

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

**PRIMER.- CONCEDIR**, basant-se en les dades anteriors, la **LLICÈNCIA D'OBRES** sol·licitada, per raó de l'article 7 de la Llei 2/2020, amb subjecció a les condicions generals establides a la legislació vigent i amb les condicions especials següents que consten en els informes incorporats a l'expedient, a l'efecte de motivació, i dels quals s'acompanya còpia:

—S'ha d'acreditar, d'acord amb la lletra *c* de l'apartat 6 de l'article 7, la **vinculació en el Registre de la Propietat de les edificacions resultants a l'ús turístic** abans de retirar la llicència.

—A la parcel·la cadastral hi ha altres construccions que no formen part de l'activitat, que queden excloses de l'àmbit de millora turística.

—D'acord amb el que estableix l'apartat vuitè de l'article 7 els establiments turístics que hagin executat obres d'acord amb el que estableix aquest article queden legalment incorporats al planejament municipal com a edificis adequats, i la seua qualificació urbanística es correspon amb la volumetria específica i l'ús turístic.

—Han de complir-se les condicions de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria en matèria de servituds aeronàutiques, de data 07/10/2025.

—Consta acord favorable de la Comissió d'Ordenació Turística del Consell Insular d'Eivissa de 09/09/2025, emès en relació amb l'establiment turístic R3527BAL, classificat en el grup de restaurants, situats al carrer de les [redacted] del terme municipal de Sant Josep de sa Talaia (expedient num. 2025/5878P).

—Segons el punt 4 de la Llei 2/2020, la intervenció no pot suposar un augment de consum d'aigua potable ni energètic d'origen no renovable.

—D'acord amb l'apartat 7.7 de la Llei 2/2020, s'ha d'abonar a l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia el 5% del valor del pressupost d'execució material al moment de la sol·licitud, de la part resultant que excedeixi d'allò legalment construït, que puja a la quantitat de **62.833,14 €**.



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

—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:

· **Estudi de seguretat i salut i plec de condicions tècniques visades** i els documents d'assumpció de tots els tècnics que formin part de la direcció facultativa de l'obra.

· 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, si és el 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 926,25 €, corresponent al 120% del cost de la gestió de residus, que puja a la quantitat de 771,88 €, per tal de garantir la correcta gestió 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 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 3.518,90 € (3,80% del pressupost de 92.602,87 €), la qual conté la forma i terminis per a l'ingrés de la liquidació tributària.

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

**QUART.- EXPEDIR** document de llicència.

**Documents annexos:**

- Annex 12. 143E25OB INFTEC FAVORABLE\_Baloo
- Annex 13. INFORME TÈCNIC - MILLORES TURÍSTIQUES - [REDACTED] (LLICÈNCIA URBANÍSTICA)
- Annex 14. 2025 11 12 Inf Jur 6538-2025 - FAV turística [REDACTED]

**8 - Expedient 6765/2025. Concessió llicència d'obra.**

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Favorable</b> | <b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment |
|------------------|---|

Vist l'expedient de tramitació d'urbanisme núm. e-6765/2025

**Sol·licitant:** CONSTRUCCIONES CAN BERRI, SL, amb CIF [REDACTED]

**Representant:** Marienna Sanchez Jauregui Martinez amb NIF [REDACTED]

**Objecte:** legalització de modificacions de les obres en relació amb la llicència d'obra 94 /2020, atorgada per la construcció de tres habitatges unifamiliars aïllats i dotació d'infraestructures de la parcel·la per assolir la condició de solar.



**Emplaçament:** [REDACTED] parròquia de Sant Jordi de ses Salines (respecte 2 habitatges Sort Sud/2).

**Referència cadastral** [REDACTED]

**Projecte:** projectes modificats d'execució en el transcurs de les obres, amb visat COAIB 13 /00484/25 de 21/03/2025 i visat COAIB 13/01296/25 de 04/07/2025 que complementa i modifica part de l'anterior

**Tècnic redactor del projecte:** Miquel Cárceles Cardona y Manuel Sempere Polo (arquitectes).

**Pressupost d'Execució Material:** 77.805,36 €

**Qualificació sòl NS:** la parcel·la de projecte s'ubica en sòl urbà, qualificat com UAA3.

Vist l'informe tècnic de data 7 d'agost del 2025 amb CSV [REDACTED]

Vist l'informe jurídic de data 4 de novembre del 2025 amb CSV : [REDACTED]

Vista la proposta de resolució PR/2025/5201 de 20 / de novembre / 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 mateixes prescripcions que les de la llicència originària 94/2020 i les prescripcions següents que consten als informes incorporats a l'expedient, a efectes de motivació, i dels quals s'acompanyarà còpia:

- S'hauran de complir les condicions imposades a l'autorització de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) de 02.08.2017 (NRE 12.206 de 24.08.2017).

- El promotor està obligat a inscriure la total superfície de la finca 28.502 com a indivisible en el Registre de la Propietat, d'acord amb l'edificabilitat prevista en els projectes (0,35m2 /m2 ) i la màxima establerta en les NS de Sant Josep (0,35 m2 /m2).

- S'ha de destinar la totalitat de la planta soterrani a l'ús projectat (garatge i càmeres tècniques). S'adverteix que qualsevol alteració d'aquest ús especificat al projecte, NO seria susceptible de ser autoritzat.

- Atès que l'edificabilitat projectada en ambdues parcel·les és troba al límit de la màxima admissible, s'adverteix que l'obra s'haurà d'ajustar estrictament a allò projectat. En el cas que les dimensions variïn mínimament a l'alça, no es podrà legalitzar l'excés de construcció i caldrà enderrocar-lo.



- D'acord amb l'art. 40 del RD 3288/1978, de 25 d'agost, del Reglament de gestió urbanística, la promotora queda obligada a dur a terme l'edificació de forma simultània a la urbanització, fet pel qual no es podrà utilitzar la construcció fins que no estigui conclosa l'obra d'urbanització. Així mateix la promotora s'obliga a recollir l'anterior condició en les cessions de drets de propietat o ús que, si és el cas, es duguin a efecte sobre tot o part de l'edifici.

- Atès que, un cop efectuada la cessió, la parcel·la objecte de projecte no s'ajustarà a la que existeix en el cadastre, caldrà fer-ne una regularització cadastral i actualitzar la geometria i superfície modificades.

- S'adverteix que les edificacions no es poden ocupar fins a l'obtenció de la llicència de primera ocupació corresponent, que té com a objectiu verificar el compliment de totes les condicions de la llicència urbanística prèvia, comprovar l'adequació al projecte autoritzat i autoritzar-ne el seu ús. **S'haurà de verificar expressament l'execució de les obres de dotació d'infraestructures per aconseguir la condició de solar.**

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

- El sol·licitant, abans de retirar la llicència, haurà 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.

**SEGON.- APROVAR** la liquidació de l'impost d'obres i construccions que s'adjuntarà en full a part i que puja a la quantitat de 2.956,60 € (3,80% del pressupost de 77.805,36 €), la qual 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, haurà 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 advertiment que aquest acord posa fi a la via administrativa i expressió dels recursos procedents.

**QUART.- EXPEDIR** document de llicència.

#### **Documents annexos:**

- Annex 15. 6765\_2025\_MTO Fav.\_
- Annex 16. 2025 10 31 Inf Jur 6765-2025 FAV -



**9 - Despatx d'altres assumptes.**

En aquest punt no es va tractar cap assumpte.

**DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT**