



ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
CJGL/2026/12	JUNTA DE GOVERN LOCAL

DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

15 / de maig / 2026

Durada:

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

Lloc:

DESPATX ALCALDIA

Presidida per:

VICENTE ROIG TUR

Secretària:

MARÍA DOMINGO GARCÍA

ASSISTÈNCIA A LA SESSIÓ

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

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

A) PART RESOLUTIVA



1 - Aprovació de les actes de les sessions anteriors. Acta de la sessió ordinària, de 07 de maig de 2026 i Acta de la sessió extraordinària, de 12 de maig de 2026.

Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

El president demana si cap membre de la corporació ha de practicar cap rectificació a l'Acta de la Junta de Govern Local, sessió ordinària de 07 de maig de 2026 i a l'Acta de Junta de Govern Local, sessió extraordinària de 15 de maig de 2026. Una vegada sotmeses a votació, s'aproven per unanimitat dels assistents, sense cap rectificació.

2 - Expedient 2392/2023. Aprovació d'adaptacions del projecte d'urbanització AA 5.5.1

Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient de tramitació d'urbanisme núm. e-2392/2023.

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

Representant: Ignacio Rosa Violan.

Objecte: projecte d'adaptació del projecte d'urbanització a les normatives vigents i a les preexistències en l'àrea d'actuació 5.5.1, Cala de Bou.

Emplaçament: confluència de l'av. [REDACTED] (Cala de Bou).

Projecte: projecte visat 148242/0010 de data 25 de juliol de 2025.

Tècnic redactor del projecte: Antonio Roig Marí (enginyer).

Amb data 4 d'agost de 2021, Vilterry, SL presenta sol·licitud de llicència urbanística a l'emplaçament situat a [REDACTED] Cala de Bou, tramitada sota la referència 8077/2021.

La sol·licitud comprèn dos actuacions edificatòries diferenciades: una de legalització d'un conjunt d'habitatges per adaptar-lo a la normativa urbanística vigent, i una altra de canvi d'ús, reforma, acabats i ampliació. De forma vinculada, consten a l'expedient actuacions relacionades: l'expedient 14296/2019, de demolició parcial per possibilitar la legalització; i l'expedient 2392/2023, referit a la sol·licitud d'aprovació del projecte d'urbanització i dotacions i serveis per al desenvolupament de l'àrea d'actuació 5.5.1.

Amb data 23 d'abril del 2025 es va requerir que es justificàs l'adequació als instruments de planejament, gestió i execució aprovats, i va instar com a esmena l'aportació de la referida justificació.

En resposta a aquell requeriment i com a documentació vinculada a l'expedient, es va aportar el document titulat *Adaptación del Proyecto de Urbanización a Normativas Vigentes*



y a Preexistencias en el Área de Actuación 5.5.1, amb número de visat 148242/007, de data 27 de maig de 2024, que finalment fou modificat pel projecte definitiu, núm. de visat 148242 /0010 de data 25 de juliol de 2025, elaborats tots dos per l'enginyer Antonio Roig Marí.

Vist l'informe tècnic favorable de data 9 de març de 2026 respecte del document *Adaptación del Proyecto de Urbanización a Normativas Vigentes y a Preexistencias en el Área de Actuación 5.5.1* (visat núm. 148242/0010, de 25/07/2025, redactat per l'enginyer Antonio Roig Marí), en el qual es conclou que les modificacions incloses en el projecte no suposen un menyscabament de les condicions del projecte d'urbanització aprovat definitivament pel Ple el 28/01/1990 i que constitueixen únicament ajustos derivats de la normativa tècnica vigent i de la connexió dels vials projectats amb els existents.

Vist l'informe tècnic de data 9 de març de 2026 amb CSV

Vist l'informe jurídic de data 7 de maig de 2026 amb CSV

Vista la proposta de resolució PR/2026/2383 de 14 / de maig / 2026.

D'acord amb els informes tècnic i jurídic abans esmentats, aquesta Alcaldia PROPOSA a la Junta de Govern Local l'adopció del següent acord:

PRIMER. Prendre coneixement de l'informe tècnic favorable emès amb data 9 de març de 2026 per l'arquitecta municipal respecte del document *Adaptación del Proyecto de Urbanización a Normativas Vigentes y a Preexistencias en el Área de Actuación 5.5.1* (visat núm. 148242/0010, de 25/07/2025, redactat per l'enginyer Antonio Roig Marí), en el qual es conclou que les modificacions introduïdes constitueixen exclusivament adaptacions menors que no suposen menyscabament de les condicions del projecte d'urbanització aprovat definitivament pel Ple el 28/01/1990 i que s'ajusten a la normativa tècnica vigent.

SEGON. Aprovar el projecte d'adaptació del projecte d'urbanització a normatives vigents i a preexistències en l'àrea d'actuació 5.5.1, promogut per VILTERRY, S.L. (), amb un pressupost d'execució material de 314.577,00 €, amb les condicions establides en el present informe jurídic i a l'informe tècnic de 9 de març de 2026.

TERCER. Notificar a l'entitat VILTERRY, SL que l'eficàcia de la llicència o autorització d'obres d'urbanització està condicionada a la prèvia formalització mitjançant firma per totes dos parts del conveni de gestió urbanística de l'AA 5.5.1, aprovat definitivament per la Junta de Govern Local el 23/07/2021 i publicat en el BOIB núm. 114, de 26/08/2021, per a la firma del qual fou facultat l'alcalde. La citada formalització i compliment de garanties exigibles com aval, ha d'acreditar-se a l'expedient amb caràcter previ a l'atorgament de la llicència o autorització.

QUART. Condicionar l'inici efectiu de les obres a la constitució prèvia de la fiança per import de 314.577 euros en concepte de garantia per a la correcta execució de les obres d'urbanització, d'acord amb el que estableix l'informe tècnic de 9 de març de 2026. La fiança



ha de constituir-se en la forma legalment prevista davant la Tresoreria Municipal, d'acord amb el que disposa la LUIB en matèria de garanties per a urbanitzacions d'iniciativa particular.

CINQUÈ. Condicionar l'execució de les obres al compliment íntegre de les prescripcions contingudes en els informes sectorials emesos per FCC AQUALIA (xarxa d'abastiment d'aigua), AQUAMBIENTE (xarxa de sanejament) i EDISON NEXT (enllumenat públic), d'acord amb les condicions tècniques específiques que resultin dels informes esmentats, que es tenen aquí per reproduïdes i integrades a la present resolució.

SISÈ. Fer constar que les obligacions derivades del conveni de gestió urbanística AA 5.5.1, en particular el lliurament de l'immoble acordat dins els 30 dies següents a la inscripció de l'escriptura de finalització d'obra i la constitució de l'aval bancari a primer requeriment fins a l'esmentat lliurament, han de ser complides per VILTERRY, S.L. en els terminis i condicions pactats, amb apercibiment d'execució de les garanties previstes.

SETÈ. Notificar el present acord a VILTERRY, S.L., així com als serveis municipals competents i a les entitats concessionàries dels serveis afectats (FCC AQUALIA, AQUAMBIENTE i EDISON NEXT), als efectes oportuns.

Documents annexos:

- Annex 1. Exp_2392-2023_INF. FAVORABLE Adaptación Proy. Urb._Viltery
- Annex 2. 2026 04 15 Inf Jur FAV - 2392-2023 VILTERRY

3 - Expedient 12203/2024. Rectificació error numèric del ICIO

Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist que la Junta de Govern Local en data 7 de maig del 2026 va acordar concedir llicència d'obres 2026-0043 a Sr. Juan Jesús Planells Clapés, amb NIF [REDACTED] representat per Lluís Oliva Munar, per a la llicència de legalització extraordinària d'habitatge unifamiliar, magatzem, annex i safareig, d'acord amb la disposició addicional setena de la Llei 7/2024 de mesures urgents per simplificar i racionalitzar l'administració pública a les Illes Balears i mesures correctores [REDACTED] (exp. 12203/2024).

Vist que s'ha detectat error numèric, en relació a la liquidació de l'impost d'obres i construccions en la que es va fer constar la quantitat de 18.076,57 €, quan la quantia correcta puja a 7.912,92 €

Vista la proposta de resolució PR/2026/2312 de 11 / de maig / 2026.

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



PRIMER.- RECTIFICAR l'acord de la Junta de Govern Local de data 7 de maig del 2026, de concessió de llicència d'obres a Sr. Juan Jesús Planells Clapés, amb NIF [REDACTED] representat per Lluís Oliva Munar, per a la llicència de legalització extraordinària d'habitatge unifamiliar, magatzem, annex i safareig, d'acord amb la disposició addicional setena de la Llei 7/2024 de mesures urgents per simplificar i racionalitzar l'administració pública a les Illes Balears i mesures correctores a [REDACTED] (exp. 12203/2024), en l'únic sentit de rectificar la prescripció següent:

Allí on diu:

"...- APROVAR la liquidació de l'impost d'obres i construccions que s'adjunta en full a part i que puja a la quantitat de 18.076,57 € (3,80% del pressupost de 193.478,66 € + 14.756,13 € de millores), que conté la forma i terminis per a l'ingrés de la liquidació tributària."

Ha de dir:

"...- APROVAR la liquidació de l'impost d'obres i construccions que s'adjunta en full a part i que puja a la quantitat de 7.912,92 € (3,80% del pressupost de 193.478,66 € + 14.756,13 € de millores), que conté la forma i terminis per a l'ingrés de la liquidació tributària."

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

4 - Expedient 4140/2025. Concessió de llicència d'obra.

Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient de tramitació d'Urbanisme núm. 4140/2025.

Sol·licitant: José Segador Parra amb DNI [REDACTED]

Representant: Miguel Cascales Pages.

Objecte: llicència de legalització extraordinària d'ampliacions a habitatge unifamiliar aïllada amb construccions annexes, piscina, d'acord amb la disposició addicional setena de la Llei 7 /2024 de mesures urgents per simplificar i racionalitzar l'administració pública a les Illes Balears i **mesures correctores**.

Emplaçament: [REDACTED] es Jondal.

Projecte: visats 13/00093/25 de 22/10/2025 i 13/01015/26 de 28/04/2026.

Tècnic redactor del projecte: Miguel Cascales Pages.

Referències cadastrals de la parcel·la: [REDACTED] i [REDACTED]



Pressupost d'execució material: 481.565,38 € (CEM) i 8.347,32 € (mesures correctores).

Vist l'informe tècnic de data 8 de maig de 2026, amb CSV

Vist l'informe jurídic de data 12 de maig del 2026, amb CSV

Vista la proposta de resolució PR/2026/2370 de 13 / de maig / 2026.

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 de legalització extraordinària d'ampliacions a habitatge unifamiliar aïllada amb construccions annexes, piscina, i mesures correctores a JOSÉ SEGADOR PARRA, d'acord amb la disposició addicional setena de la Llei 7/2024 de mesures urgents per simplificar i racionalitzar l'administració pública a les Illes Balears, amb les prescripcions següents que consten en els informes incorporats a l'expedient a l'efecte de motivació, i dels quals s'acompanya còpia:

—S'ha de justificar el compliment de les mesures correctores aprovades:

1. Substitució de la fosa sèptica existent per una d'homologada d'acord amb el Pla hidrològic de les Illes Balears.

2. Enfosquiment i pintura de les parets de l'annex.

—S'han de complir les condicions imposades en l'autorització de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) de data 13 de juny del 2025 (exp. E25-1923).

—S'han de complir les condicions imposades en la resolució de la Direcció General de Recursos Hídrics, de 16-01-2026 (2025/00216E).

—S'ha d'aportat la vinculació de les construccions objecte de legalització a la superfície total de la parcel·la de la finca registral núm. 21274, segons l'apartat 7 de la disposició addicional setena de la Llei 7/2024 de mesures urgents per simplificar i racionalitzar l'administració pública a les Illes Balears.

—De conformitat amb l'apartat vuitè de la disposició addicional setena de la Llei 7/2024, s'ha d'inscriure, en el termini de tres mesos, en el Registre de la Propietat, **que resta expressament prohibit destinar la edificació objecte de legalització a la comercialització d'estades turístiques.**

—S'ha de complir amb el que estableix el Pla hidrològic de les Illes Balears i s'ha d'acompanyar la documentació tècnica del sistema de depuració instal·lat i la declaració responsable registrada davant l'administració hidràulica de la instal·lació del sistema autònom de recollida d'aigües residuals instal·lat que garanteixi la protecció del domini públic hidràulic.



—En el termini que durin les obres s'han de prendre les màximes precaucions per evitar abocaments de substàncies contaminants tant de forma accidental com en els treballs de manteniment de la maquinària que s'utilitzi per a l'execució de l'obra.

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

—El sol·licitant, abans de retirar la llicència, ha d'haver aportat a l'Ajuntament 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 i l'abonament a l'Ajuntament de la prestació econòmica del punt 3 de la DA7.

- Nomenament del tècnic/director d'obra, arquitecte/a responsable de la legalització visat pel Col·legi Oficial i tècnic director de l'execució de l'obra (arquitecte tècnic) i nomenament de l'empresa, responsable de la legalització i de les mesures correctores.

—Finalitzades les obres, ha d'aportar-se el certificat de final d'obra de la direcció facultativa i la resta de documentació escaient a l'efecte de comprovar-hi les mesures correctores, i ha d'aportar-se justificant d'haver regularitzat en el cadastre les edificacions legalitzades.

—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 417,37 €, corresponent al 5% del pressupost de les millores, que puja a la quantitat de 8.347,32 €, 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: dotze mesos comptadors des de la data de comunicació de l'acte d'atorgament de la llicència (art. 12.b) 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. 144, de 24.09.2011).

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 18.616,68 € (3,80% del pressupost de 481.565,38 € + 8.347,32€ de millores), 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.- APROVAR la prestació econòmica que puja a la quantitat de 48.156,53€, que correspon el 10% del CEM de les obres objecte de legalització 481.565,38 €; de conformitat amb l'apartat tercer de la disposició addicional setena de la Llei 7/2024, l'import que es recapti en aplicació de l'esmentada disposició transitòria s'ha de destinar a l'adquisició, la recuperació, la protecció i la gestió sostenible d'espais i recursos naturals o a la dotació del patrimoni municipal del sòl.

QUART.- 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.

CINQUÈ.- EXPEDIR document de llicència.

Documents annexos:

- Annex 3. 96. 4140-2025 - IT Legalitzacions Extraordinàries FAVORABLE
- Annex 4. EXP4140-2025 JOSE SEGADOR PARRA -LEGALIZACIÓN EXTRAORDINARIA SR-INFORME JURIDICO FAV

5 - Expedient 7372/2025. Concessió de llicència d'obra.

Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment



Vist l'expedient de tramitació d'Urbanisme núm. 7372/2025.

Sol·licitant: Patrick Adrian Feller, amb NIE [REDACTED]

Representant: José Torres Torres.

Objecte: llicència de legalització extraordinària d'ampliacions d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina, d'acord amb la disposició addicional setena de la Llei 7/2024 de mesures urgents per simplificar i racionalitzar l'administració pública a les Illes Balears i **mesures correctores** i llicència de legalització de reformes.

Emplaçament: [REDACTED] Sant Agustí.

Projecte: visat 13/01069/25 i documentació esmenada visada amb número 13/00661/26.

Tècnic redactor del projecte: José Torres Torres.

Referència cadastral de la parcel·la: [REDACTED]

Pressupost d'execució material: cost d'execució material de legalització d'ampliacions d' 1.125.518,32 €, cost d'execució material de reforma de 264.410,10 € i pressupost d'execució material de les mesures correctores de 15.100 €.

Vist l'informe tècnic de data 29 d'abril de 2026, amb CSV [REDACTED]

Vist l'informe jurídic de data 30 d'abril de 2026, amb CSV [REDACTED]

Vista la proposta de resolució PR/2026/2239 de 7 / de maig / 2026.

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 de legalització extraordinària d'ampliació d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina i mesures correctores, d'acord amb la disposició addicional setena de la Llei 7/2024 de mesures urgents per simplificar i racionalitzar l'administració pública a les Illes Balears, i legalització de reformes, a **Patrick Adrian Feller**, amb les prescripcions següents que consten en els informes incorporats a l'expedient a l'efecte de motivació, i dels quals s'acompanya còpia:

Justificació del compliment de les mesures correctores aprovades:

1. Adaptació del sistema de depuració d'aigües residuals d'acord amb el que disposa el Pla hidrològic de les Illes Balears.

2. La instal·lació d'un sistema de captació i reutilització d'aigües pluvials amb un dipòsit enterrat de PVC de 5.000 L.



3. La reorientació/substitució de les lluminàries exteriors, orientades cap al terra, de tipus LED i amb sensor de moviment.

4. La substitució de les espècies tropicals per vegetació mediterrània i de baix consum hídric. També s'ha de recondicionar el sistema de reg per un de degoteig o subterrani.

5. Demolició del mur de suport a la dutxa exterior i desinstal·lació de la dutxa.

6. Desmuntatge de la pèrgola existent a la cara nord de l'edificació legalment implantada.

—S'ha de vincular l'habitatge a la finca registral núm. 27.710 segons el punt 7 de la disposició addicional setena de la Llei 7/2024 de mesures urgents per simplificar i racionalitzar l'administració pública a les Illes Balears.

—De conformitat amb l'apartat vuitè de la disposició addicional setena de la Llei 7/2024, s'ha d'inscriure, en el termini de tres mesos, en el Registre de la Propietat, que resta expressament prohibit destinar l'habitatge a la comercialització d'estades turístiques.

—S'ha de complir amb el que estableix el Pla hidrològic de les Illes Balears i s'ha d'acompanyar la documentació tècnica del sistema de depuració instal·lat i la declaració responsable registrada davant l'administració hidràulica de la instal·lació del sistema autònom de recollida d'aigües residuals instal·lat que garanteixi la protecció del domini públic hidràulic.

—En el termini que durin les obres s'han de prendre les màximes precaucions per evitar abocaments de substàncies contaminants tant de forma accidental com en els treballs de manteniment de la maquinària que s'utilitzi per a l'execució de l'obra.

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

—El sol·licitant, abans de retirar la llicència, ha d'haver aportat a l'Ajuntament 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 i l'abonament a l'Ajuntament de la prestació econòmica del punt 3 de la DA7.

· Nomenament del tècnic/director d'obra, arquitecte/a responsable de la legalització visat pel Col·legi Oficial i tècnic director de l'execució de l'obra (arquitecte tècnic) i nomenament de l'empresa responsable de la legalització i de les mesures correctores.

—Finalitzades les obres, ha d'aportar-se el certificat de final d'obra de la direcció facultativa i la resta de documentació escaient a l'efecte de comprovar-hi les mesures correctores, i ha d'aportar-se justificant d'haver regularitzat en el cadastre les edificacions legalitzades.

—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 426,66 €, corresponent al 120% dels cost de l'estudi de gestió de residus, que puja a la quantitat de 355,55 €, 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: dotze mesos comptadors des de la data de comunicació de l'acte d'atorgament de la llicència (art. 12.b) 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. 144, de 24.09.2011).

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 53.391,07 € (3,80% del pressupost d'1.125.518,32 € d'ampliació + 264.410,10 € de reforma + 15.100,00 € de millores), 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.- APROVAR la prestació econòmica que puja a la quantitat de 112.551,83 €, que correspon el **10% del CEM de les obres objecte de legalització** (1.125.518,32 €); de conformitat amb l'apartat tercer de la disposició addicional setena de la Llei 7/2024, l'import que es recapti en aplicació de l'esmentada disposició transitòria s'ha de destinar a l'adquisició, la recuperació, la protecció i la gestió sostenible d'espais i recursos naturals o a la dotació del patrimoni municipal del sòl.

QUART.- 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.

CINQUÈ.- EXPEDIR document de llicència.

Documents annexos:

- Annex 5. 128. 7372-2025 - IT Legalitzacions Extraordinàries FAVORABLE
- Annex 6. EXP7372-2025 PATRICK ADRIAN FELLER-LEGALIZACIÓN EXTRAORDINARIA SR-INFORME JURIDICO FAV

6 - Expedient 8115/2025. Concessió de llicència d'obra.

Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient de tramitació d'Urbanisme núm. 8115/2025.

Sol·licitant: Christian Robert Penning, amb NIE [REDACTED] i Catherine Jacqueline Wenner, amb NIE [REDACTED]

Representant: Lluís Oliva Munar.

Objecte: llicència de legalització extraordinària d'edificacions existents (annexes) i piscina d'un habitatge unifamiliar aïllat, d'acord amb la disposició addicional setena de la Llei 7/2024 de mesures urgents per simplificar i racionalitzar l'administració pública a les Illes Balears i **mesures correctores.**

Emplaçament: [REDACTED]

Projecte: visat 13/01255/25 i 13/02655/25.

Tècnic redactor del projecte: Lluís Oliva Munar.

Referència cadastral de la parcel·la: [REDACTED]

Pressupost d'execució material: 365.544,44 € (CEM legalització) + 8.948 € (mesures correctores).



Vist l'informe tècnic de data 30 d'abril de 2026, amb CSV
[REDACTED]

Vist l'informe jurídic de data 4 de maig de 2026, amb CSV
[REDACTED]

Vista la proposta de resolució PR/2026/2280 de 8 / de maig / 2026.

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 de legalització extraordinària d'edificació existents (annexos) i piscina d'habitatge unifamiliar aïllada i mesures correctores a Christian Robert Penning i Catherine Jacqueline Wenner, d'acord amb la disposició addicional setena de la Llei 7/2024 de mesures urgents per simplificar i racionalitzar l'administració pública a les Illes Balears, amb les prescripcions següents que consten en els informes incorporats a l'expedient a l'efecte de motivació, i dels quals s'acompanya còpia:

S'ha d'haver executat la demolició de diferents elements a la parcel·la que preveu la llicència d'obres núm. 2023/0072 (exp. 2274/2023), atès que, en cas de no fer-ho, la llicència perdria la validesa per no incorporar-se tots els elements de fora d'ordenació a la legalització extraordinària (punt 5.ª de la DA7 de la Llei 7/2024).

Justificació del compliment de les mesures correctores aprovades:

- 1. Instal·lació d'un sistema de depuració adaptat d'acord al Pla hidrològic de les Illes Balears.*
- 2. Instal·lació d'un dipòsit per a la captació i reutilització d'aigües pluvials de 25.000 L. 3. Eliminació d'espècies no autòctones o d'alt consum hídric.*
- 4. Substitució de les lluminàries exteriors per altres de tipus LED.*
- 5. Enfosquiment i pintura del mur de tancament de la parcel·la.*

—S'ha de vincular l'habitatge a la finca registral núm. 10.073, segons el punt 7 de la disposició addicional setena de la Llei 7/2024 de mesures urgents per simplificar i racionalitzar l'administració pública a les Illes Balears.

—De conformitat amb l'apartat vuitè de la disposició addicional setena de la Llei 7/2024, s'ha d'inscriure, en el termini de tres mesos, en el Registre de la Propietat, que resta expressament prohibit destinar l'habitatge a la comercialització d'estades turístiques.

—S'ha de complir amb el que estableix el Pla hidrològic de les Illes Balears i s'ha d'acompanyar la documentació tècnica del sistema de depuració instal·lat i la declaració



responsable registrada davant l'administració hidràulica de la instal·lació del sistema autònom de recollida d'aigües residuals instal·lat que garanteixi la protecció del domini públic hidràulic.

—En el termini que durin les obres s'han de prendre les màximes precaucions per evitar abocaments de substàncies contaminants tant de forma accidental com en els treballs de manteniment de la maquinària que s'utilitzi per a l'execució de l'obra.

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

—El sol·licitant, abans de retirar la llicència, ha d'haver aportat a l'Ajuntament 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 i l'abonament a l'Ajuntament de la prestació econòmica del punt 3 de la DA7.

- Nomenament del tècnic/director d'obra, arquitecte/a responsable de la legalització visat pel Col·legi Oficial i tècnic director de l'execució de l'obra (arquitecte tècnic) i nomenament de l'empresa responsable de la legalització i de les mesures correctores.

—Finalitzades les obres, ha d'aportar-se el certificat de final d'obra de la direcció facultativa i la resta de documentació escaient a l'efecte de comprovar-hi les mesures correctores, i ha d'aportar-se justificant d'haver regularitzar en el cadastre les edificacions legalitzades.

—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 447,41 €, corresponent al 5% del pressupost de les millores, que puja a la quantitat de 8.948,29 €, 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: dotze mesos comptadors des de la data de comunicació de l'acte d'atorgament de la llicència (art. 12.b) 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. 144, de 24.09.2011).

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 14.230,72 € (3,80% del pressupost de 365.544,44 € + 8.948,29 € de millores), 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.- APROVAR la prestació econòmica que puja a la quantitat de 36.554,44 €, que correspon el 10% del CEM de les obres objecte de legalització (365.544,44 €); de conformitat amb l'apartat tercer de la disposició addicional setena de la Llei 7/2024, l'import que es recapti en aplicació de l'esmentada disposició transitòria s'ha de destinar a l'adquisició, la recuperació, la protecció i la gestió sostenible d'espais i recursos naturals o a la dotació del patrimoni municipal del sòl.

QUART.- 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.

CINQUÈ.- EXPEDIR document de llicència.

Documents annexos:

- Annex 7. 129. 8115-2025 - IT Legalitzacions Extraordinàries FAVORABLE
- Annex 8. EXP8115-2025 Christian Robert Penning i Catherine Jacqueline Wenner-LEGALIZACIÓN EXTRAORDINARIA SR-INFORME JURIDICO FAV



7 - Expedient 8868/2025. Concessió de llicència d'obra.

Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient de tramitació d'Urbanisme núm. 8868/2025.

Sol·licitant: Monigean XXI, SL, amb CIF [REDACTED]

Representant: Víctor Alcaide Costa.

Objecte: llicència de legalització extraordinària d'ampliació d'habitatge unifamiliar, d'acord amb la disposició addicional setena de la Llei 7/2024 de mesures urgents per simplificar i racionalitzar l'administració pública a les Illes Balears i **mesures correctores**.

Emplaçament [REDACTED]

Projecte: visats 13/01462/25, de 21 de juliol de 2025 i modificació del projecte visat 13 /01757/25 de 3 de setembre de 2025.

Tècnic redactor del projecte: Lluís Ferrí García.

Referència cadastral de la parcel·la: [REDACTED] i [REDACTED]

Pressupost d'execució material: 150.698,85 € i 11.515 € (mesures correctores).

Vist l'informe tècnic de data 28 d'abril de 2026, amb CSV [REDACTED]

Vist l'informe jurídic de data 30 d'abril de 2026, amb CSV [REDACTED]

Vista la proposta de resolució PR/2026/2242 de 7 / de maig / 2026.

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 de legalització extraordinària d'ampliació d'habitatge unifamiliar i mesures correctores a MONIGEAN XXI, SL, d'acord amb la disposició addicional setena de la Llei 7/2024 de mesures urgents per simplificar i racionalitzar l'administració pública a les Illes Balears, amb les prescripcions següents que consten en els informes incorporats a l'expedient a l'efecte de motivació, i dels quals s'acompanya còpia:

—S'ha de vincular l'habitatge a la finca registral núm. 4438, segons el punt 7 de la disposició addicional setena de la Llei 7/2024 de mesures urgents per simplificar i racionalitzar l'administració pública a les Illes Balears.



—De conformitat amb l'apartat vuitè de la disposició addicional setena de la Llei 7/2024, s'ha d'inscriure, en el termini de tres mesos, en el Registre de la Propietat, que resta expressament prohibit destinar l'habitatge a la comercialització d'estades turístiques.

—S'ha de complir amb el que estableix el Pla hidrològic de les Illes Balears i s'ha d'acompanyar la documentació tècnica del sistema de depuració instal·lat i la declaració responsable registrada davant l'administració hidràulica de la instal·lació del sistema autònom de recollida d'aigües residuals instal·lat que garanteixi la protecció del domini públic hidràulic.

—En el termini que durin les obres s'han de prendre les màximes precaucions per evitar abocaments de substàncies contaminants tant de forma accidental com en els treballs de manteniment de la maquinària que s'utilitzi per a l'execució de l'obra.

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

—El sol·licitant, abans de retirar la llicència, ha d'haver aportat a l'Ajuntament 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 i l'abonament a l'Ajuntament de la prestació econòmica del punt 3 de la DA7.

- Nomenament del tècnic/director d'obra, arquitecte/a responsable de la legalització visat pel Col·legi Oficial i tècnic director de l'execució de l'obra (arquitecte tècnic) i nomenament de l'empresa responsable de la legalització i de les mesures correctores.

—Finalitzades les obres, ha d'aportar-se el certificat de final d'obra de la direcció facultativa i la resta de documentació escaient a l'efecte de comprovar-hi les mesures correctores, i ha d'aportar-se justificant d'haver regularitzat en el cadastre les edificacions legalitzades.

—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 575,75 €, corresponent al 5% del pressupost de les millores,



que puja a la quantitat de 11.515 €, 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: dotze mesos comptadors des de la data de comunicació de l'acte d'atorgament de la llicència (art. 12.b) 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. 144, de 24.09.2011).

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 6.164,13 € (3,80% del pressupost de 150.698,85 € + 11.515 € de millores), 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.- APROVAR la prestació econòmica que puja a la quantitat de 15.069,88 €, que correspon el 10% del CEM de les obres objecte de legalització (150.698,85 €); de conformitat amb l'apartat tercer de la disposició addicional setena de la Llei 7/2024, l'import que es recapti en aplicació de l'esmentada disposició transitòria s'ha de destinar a l'adquisició, la recuperació, la protecció i la gestió sostenible d'espais i recursos naturals o a la dotació del patrimoni municipal del sòl.

QUART.- 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.

CINQUÈ.- EXPEDIR document de llicència.

Documents annexos:



- Annex 9. 8868-2025-LegalitzExtraord-DA7-Fav
- Annex 10. EXP8868-2025 MONIGEAN XXI, S.L-LEGALIZACIÓN EXTRAORDINARIA SR-INFORME JURIDICO FAV

8 - Despatx d'altres assumptes.

En aquest punt no es va tractar cap assumpte.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT