



AJUNTAMENT DE
CIUTADELLA DE MENORCA

Identificació de la sessió:

Núm.: 4/2018
Caràcter: Ordinària
Dia: 31 de gener de 2018.
Hora: de 9.30 h a 10.30 h, en primera convocatòria
Lloc: Sala d'alcaldia d'aquestes Cases Consistorials

Assistents:

Presideix: Sr. Joana Maria GOMILA LLUCH (PSM)

Regidors i regidores:

Sr. Josep Antoni JUANEDA MERCADAL (PSM).
Sr. José LÓPEZ BOSCH (PSM).
Sr. Joan SALORD JUSTÓ (PSOE).
Sra. Gràcia MERCADAL MARQUÉS (PSOE)
Sr. Sergio SERVERA MORENO (GxC)

Excusa la seva absència: Sra. Natividad BENEJAM BAGUR (GxC)

Secretaria: Sra. Caterina BARCELÓ MARTÍ
Interventora: Sra. Elvira CAPÓ GARCIA

Ordre del dia:

1. **Comunicacions d'Alcaldia**

2. **LLICÈNCIES D'OBRA DE NOVA PLANTA, AMPLIACIÓ I REFORMA**

2..1 Demolició d'un habitatge unifamiliar aïllat en planta baixa a vorera esquerra Ctra. Santandria, carrer des Bruc, 25 (Promotor/a P.M.T., tècnic redactor/a Antonio González Pladellorrens i contractista Sebastià Mesquida Torres). (**EXP. 7495/2017**).

2.2 Nova llicència d'obres de restauració d'edifici entre mitgeres al carrer de la Puríssima, 5 (Promotor/a J.M.A., tècnic redactor/a Joaquín Mayans Pallicer i contractista Construccions Portella CB). (**EXP. 7304/2017**).

2.3 2ª Fase d'obres amb modificació de projecte de reforma i ampliació d'un habitatge unifamiliar aïllat a Camí de Macarella, Finca Morvedra Vell (Promotor/a Morvedra Vell SRM, tècnic redactor/a Antonio Vivó de Salort i contractista Edificaciones Ferrerías SL). (**EXP. 6079/2016**).

2.4 Projecte bàsic de rehabilitació, ampliació i canvi d'ús de local per convertir-ho en 2 habitatges unifamiliars aïllats i 2 piscines al c/des Canal, 127 – Torre del Ram (Promotor/a Martí i Crespí CB, i tècnic redactor/a Miquel Àngel Apesteguia Nadal). (**EXP. 7902/2017**).

3. Projecte d'execució d'ampliació d'edifici aïllat existent per incorporar un habitatge unifamiliar al servei d'un local a Urb. Son Xoriguer, Gran Via de Son Xoriguer, 2 (promotor/a Cafeterias Neptuno SL, tècnic redactor/a Paula Olabarria Vaquero i contractista Construcciones Ramón Pizarro SL) (**EXP. 8941/2017**).



4. Permís d'instal·lació i obres de reforma i adequació de local per a activitat de venda al detall i reparació de matèria àudio-protèsic a Avda. Jaume I el Conqueridor, 90 baixos (promotor/a Gabinet de Audioprotesis electromedicina y Servicios SA, tècnic redactor/a Santiago Izquierdo Belmonte (enginyer) i contractista Global Norton SL. (**EXP. 6295/2017**).
5. Assumir el contingut dels informes tècnic i jurídic i aprovar la remissió al Consell Insular de Menorca de l'expedient de la sol·licitud de declaració d'interès general per a l'ampliació de l'hotel rural Sant Ignasi al camí de Sant Ignasi, 233, pol. 3. promotor: Enfivest, SL (**EXP. 2797/2017**).
6. Denegació de la sol·licitud de legalització de l'ampliació de local destinat a recepció del complex d'apartaments «Son Blanc Cottage» a la Urb. Caleta-Santandria, carrer Vorera dels Molls, 3, carrer, 3 (promotor/a J.F.M.P., tècnic redactor/a Clara Moll Cosp i contractista Construcciones Toni Capó SL). (**EXP. 9315/2012**).
7. Proposta d'aprovació de relació de factures 1.2018. (**EXP. 947/18**).
8. Proposta d'aprovació de relació de factures 1.2018 de crèdits reconegut. (**EXP. 949/18**).
9. Resolució de l'expedient de penalització de l'empresa "Construcciones Olives S.L." pel retard en l'acabament de les obres relatives al contracte d'obres d'obertura del c/ Plaça dels Pins 31-32 de Ciutadella de Menorca. (**EXP. 7625/2017**).
10. Proposta d'aprovació liquidació d'obra – octubre 2014 – en el projecte de millora del carrer ses Gerrerries i del carrer Creu – ampliació voreres carrer la Creu. (**EXP. 10797/2014**).
11. Proposta d'aprovació liquidació del període 30.06.16 a 30.06.17, relatiu al conveni per a la cessió de l'ús privatiu del pou ubicat a Torruella en la urbanització Cala Morell. (**EXP. 708/2018**).
12. Proposta d'adjudicació treballs de poda d'arbres municipals. (**EXP. 687/2017**)
13. Proposta d'aprovació del conveni de cessió de local a l'associació Soca de Mots. (**EXP. 12788/2017**)
14. Proposta d'aprovació del conveni de cessió de local a l'associació de Veïns de Cala'n Blanes. (**EXP. 12700/2017**)
15. Proposta d'aprovació del conveni de cessió de local al Bisbat de Menorca. (**EXP. 12782/2017**)

Desenvolupament de la sessió:

1. Comunicacions d'Alcaldia.-Es dona compte de la següent informació, sobre la qual els presents resten assabentats.

1.1 Ofici del Juzgado Contencioso Administrativo núm. 2 de Palma de Mallorca, registrat en aquest Ajuntament el dia 26 de gener de 2018, amb el registre d'entrada número 001351, respecte del PA0000221/2016, referent a l'execució definitiva de sentència relativa a l'Impost d'increment de valor de béns de naturalesa urbana.



1.2 Ofici de Sociedad Estatal Correos y Telégrafos SA., registrat en aquest Ajuntament el dia 30 de gener de 2018, amb el registre d'entrada número 001453, respecte del PO465/2015, referent a la reclamació de les costes a l'Ajuntament de Ciutadella sobre el lliurament d'enviaments postals (Son Carrió)

2. LLICÈNCIES D'OBRA DE NOVA PLANTA, AMPLIACIÓ I REFORMA

2.1 Demolició d'un habitatge unifamiliar aïllat en planta baixa a vorera esquerra Ctra. Santandria, carrer des Bruc, 25 (Promotor/a P.M.T., tècnic redactor/a Antonio González Pladellorens i contractista Sebastià Mesquida Torres). (EXP. 7495/2017).

Es dóna compte d'una proposta del regidor delegat del Servei d'Ordenament del Municipi de dia 25-01-2018, que literalment copiada, diu:

Atès que el 20 de juliol de 2017 (RE núm. GE/012012/2017) el Sr. Antonio González Pladellorens, actuant en nom i representació del Sr. P.M.T., va presentar una sol·licitud de llicència urbanística d'obres amb projecte tècnic per a demolir una edificació destinada a habitatge unifamiliar aïllat, al carrer des Bruc, 25, de la unitat d'actuació 35 (UA-35) de la vorera esquerra de Santandria (ref. cadastral 1873125EE7217S0001JO).

Atès que juntament amb la sol·licitud s'adjuntà la documentació següent:

1. Justificació del pagament de la taxa per llicència urbanística (27,89 €).
2. Projecte bàsic i d'execució redactat per l'arquitecte Antonio González Pladellorens, visat pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears (COAIB) en data 18-07-2017, núm. 12/00835/17, que inclou un estudi per a la correcta gestió dels residus generats a l'obra i l'estudi bàsic de seguretat i salut.
3. Estadística d'edificació i habitatge.
4. Full d'assumpció de la direcció facultativa de l'obra per part de l'arquitecte redactor, visat pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears (COAIB) en data 18-07-2017, núm. 12/00835/17.
5. Justificació de la inscripció del contractista, Sebastià Mesquida Torres, en el Registre d'Empreses Acreditades del Sector de la Construcció de la CAIB.
6. Pressupost d'obra signat pel contractista.
7. Justificació de la representació de la persona promotora per part del Sr. Antonio González Pladellorens.

Atès que així mateix, en l'expedient administratiu consten els següents documents i tràmits:

1. Presentació d'un escrit per part del representant del promotor (RE núm. GE/013846/2017 de 23-08-2017), al qual es va adjuntar el contracte per a la correcta gestió dels residus de construcció i demolició signat amb el gestor Excavaciones Moll, SL.
2. Informe favorable emès per l'arquitecta municipal el 25 d'agost de 2017.
3. Informe jurídic de deficiències, emès en data 20 de desembre de 2017, indicant que el projecte no està signat electrònicament per l'arquitecte redactor i que la fitxa d'avaluació de la gestió dels residus de demolició no està emplenada.
4. Notificació per part del secretari d'Urbanisme de les deficiències detectades (RS núm. GS/2018/000215 de 08-01-2018), rebudes per l'arquitecte redactor i representant del promotor en data 08-01-2018.
5. Presentació d'un escrit per part del representant del promotor (RE núm. GE/000873/2018 de 19-01-2018), al qual es va adjuntar la documentació següent:
 - Fitxa de gestió de residus de demolició, visada pel COAIB en data 16-01-2018, amb núm. 12/00060/18.
 - Certificat de l'arquitecte redactor, Antonio González Pladellorens, signat electrònicament, indicant que és l'autor de la documentació tècnica visada pel COAIB en data 18-07-2017, amb núm. 12/00835/17.

Atesos els fonaments jurídics obrants a l'informe signat electrònicament dia 23.01.2018, següents:



"II.-	FONAMENTS	JURÍDICS:
Normativa		aplicable.
Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl (LOUS).		(LOUS).
Llei 39/2015, de 1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les Administracions públiques		(LPAC).
Pla Territorial Insular (PTI) aprovat definitivament el 25/04/2003 i modificat el 26/06/2006.		
Norma territorial transitòria (NTT), aprovada definitivament el 22/12/2014.		
Text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Ciutadella de Menorca (PGOU), aprovat definitivament el 28/05/1991 i posteriors modificacions.		
Consideracions		jurídiques.
Cal assenyalar, de forma preliminar, que a aquesta sol·licitud li és d'aplicació la LOUS, atès el disposat en l'article 151.3, que assenyalava que les llicències s'atorguen d'acord amb les previsions de la legislació i de l'ordenació urbanística vigents en el moment d'atorgar-les, sempre que es resolguin en termini. Si es resolen fora de termini, s'han d'atorgar d'acord amb la normativa vigent en el moment en què es varen haver de resoldre.		
Primera.- Subjecció a llicència urbanística municipal de l'actuació projectada.		
1- D'acord amb l'article 133.1 de la LOUS, la llicència urbanística és l'acte administratiu mitjançant el qual s'adquireix la facultat de dur a terme els actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl, de parcel·lació, edificació, demolició de construccions, ocupació, aprofitament o ús relatiu a un terreny o immoble determinat, prèvia concreció del que estableixen i possibiliten al respecte aquesta llei, els plans generals municipals i els de desenvolupament, i la resta de legislació i normativa d'aplicació.		
2- De conformitat amb l'article 134.1 de la mateixa llei, estan subjectes a prèvia llicència urbanística municipal, sempre i quan no estiguin subjectes al règim previst a l'article 136, la realització dels actes següents:		
«... f. La demolició total o parcial de construccions i edificacions. ...»		

Així les coses, sent l'objecte de les obres d'acord amb l'informe de l'arquitecte municipal, la demolició d'un edifici aïllat de planta baixa destinat a habitatge, amb coberta plana, d'estructura de murs de blocs de formigó i forjats de bigues pretensades, les mateixes estan subjectes a l'obtenció de prèvia llicència urbanística municipal. Segons el projecte, l'edifici a enderrocar té un volum de 380 m³.

Segona.- Procediment d'atorgament de la llicència urbanística municipal. El procediment d'atorgament de les llicències urbanístiques està previst a l'article 139 de la LOUS, havent-se d'ajustar a les regles següents:

1. La sol·licitud definirà prou els actes de construcció o edificació, instal·lació i ús del sòl i del subsòl que es pretenen realitzar, mitjançant el document oportú que, quan correspongui, serà un projecte tècnic. Quan es tracti d'un projecte d'edificació, el seu contingut i les seves fases s'ajustaran a les condicions establertes al Codi tècnic de l'edificació per aquests projectes, que seran redactats per personal tècnic competent segons el que estableixi la normativa estatal vigent.

Observació: La sol·licitud defineix abastament l'acte per al qual se sol·licita llicència i s'acompanya del corresponent projecte tècnic redactat per tècnic competent.

2. Juntament amb la sol·licitud s'aportaran les autoritzacions o els informes que la legislació aplicable exigeixi amb caràcter previ a la llicència. Així mateix, quan l'acte suposi l'ocupació o utilització del domini públic, s'aportará l'autorització o la concessió de l'administració titular d'aquest.

Observació: No es requereix de cap informe o autorització sectorial prèvia i no s'ocupará el domini públic.

El projecte redactat per l'arquitecte Antonio González Pladellorens està visat pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears, però no està signat electrònicament per l'arquitecte esmentat, tot i que és una persona obligada a relacionar-se electrònicament amb l'administració, d'acord amb l'article 14.2 abans ressenyat. En data 19 de gener de 2018 l'arquitecte redactor ha presentat un certificat d'autoria signat



electrònicament, indicant la data i el número de visat del COAIB. Per tant, correspon donar per esmenada aquesta deficiència. Per altra banda, en la mateixa data, s'ha presentat un nou estudi de residus, visat pel COAIB, omplint els diferents camps amb els materials que s'hauran de tractar. En conseqüència, també s'ha de donar per esmenada aquesta deficiència.

3. Les llicències s'atorgaran d'acord amb les previsions de la legislació i de l'ordenació urbanístiques vigents en el moment del seu atorgament sempre que es resolguin en termini. Si es resolen fora de termini, s'atorgaran d'acord amb la normativa vigent en el moment en què es van haver de resoldre. En tots cas, ha de constar en el procediment el corresponent informe tècnic i jurídic sobre l'adequació de l'acte pretès a aquestes previsions.

4. La resolució expressa s'ha de notificar en el termini màxim de tres mesos, sens perjudici de la procedència de la interrupció del termini en els termes que fixa l'article 42.5 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú. Transcorregut aquest termini es podrà entendre atorgada la llicència sol·licitada, sens perjudici del que estableix l'apartat 2 de l'article 5 d'aquesta llei, tret dels casos en què una norma amb rang de llei estatal o autonòmica prevegi expressament el caràcter negatiu de la manca de resolució en termini.

5. El començament de qualsevol obra o ús a l'empara d'aquesta requerirà, en tot cas, comunicació al municipi amb almenys deu dies d'antelació.

6. Les llicències urbanístiques s'han d'atorgar o denegar d'acord amb les previsions d'aquesta llei, de la resta de legislació directament aplicable i de les disposicions del planejament urbanístic i, si escau, del planejament d'ordenació territorial. Tot acte administratiu que denegui la llicència ha de ser motivat amb referència explícita a la norma o disposició del planejament urbanístic que la sol·licitud contradigui.

Observació: L'actuació es pretén dur a terme en una parcel·la urbana qualificada com a zona residencial extensiva, subzona amb clau 17w), sent-li d'aplicació el previst en els articles 291 a 295 i 372 a 375 del PGOU. Pel que fa a l'adequació del projecte presentat a les condicions d'edificació establertes en el PGOU, el PTI de Menorca i la Norma territorial transitòria em remet a l'assenyalat en l'informe tècnic emès per l'arquitecte municipal en data 25 d'agost de 2017, a excepció del següent:

- La parcel·la afectada es troba dins l'àmbit de la unitat d'actuació 35 del PGOU de Ciutadella (UA35), que no es troba desenvolupada i no compta ni amb projecte de reparcel·lació aprovat definitivament. Per aquest motiu, d'acord amb l'article 41 del Reglament de Gestió Urbanística, no pot concedir-se cap llicència d'edificació si no es compleixen una sèrie de requisits previs, entre els quals hi ha que hagi guanyat fermesa, en via administrativa, l'acte d'aprovació del projecte de reparcel·lació o de compensació, si un o altre fossin necessaris per a la distribució de beneficis i càrregues del Pla. Aquest article enllaça amb el 104 del mateix RGU, que disposa que s'inclouran en la suspensió de llicències totes les llicències d'obres de nova planta o reforma de les edificacions existents, moviments de terres i qualssevol altres que afectin a la configuració física de les finques o puguin pertorbar el resultat de la reparcel·lació en curs. Tenint en compte que la llicència sol·licitada és de demolició d'una edificació existent, pareix clar que ni alterarà la configuració física de les finques incloses a la unitat, ni pertorbarà el resultat de la reparcel·lació en curs. Així les coses, no hi ha inconvenient jurídic en concedir la llicència sol·licitada.

Nogensmenys, vist que en la memòria del projecte s'exposa la intenció de construir un nou habitatge unifamiliar en un futur, correspon recordar a la persona promotora que, les llicències d'edificació de nova planta estan suspeses a l'àmbit de la UA35 fins que no hagi guanyat fermesa, en via administrativa, l'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació.

7. L'article 140 de la LOUS disposa que el projecte tècnic ha de tenir un grau suficient de definició de les obres que permeti que personal facultatiu diferent del redactor pugui dirigir les obres o els treballs corresponents; ha d'anar necessàriament complementat amb una memòria urbanística com a document específic i independent en el qual s'ha d'indicar la finalitat i l'ús de la construcció o l'actuació projectada i se n'ha de raonar l'adequació a



l'ordenació vigent.

8. El mateix article assenyala que el projecte està integrat pel projecte bàsic i pel projecte d'execució, definint-se de la manera següent:

a) Projecte bàsic és aquell en el qual es defineixen de forma precisa les característiques generals de l'obra o l'actuació mitjançant l'adopció i la justificació de solucions concretes.

b) Projecte d'execució és aquell que desenvolupa el projecte bàsic en la determinació completa de detalls i especificacions de tots els materials, elements, sistemes constructius i equips.

Tercera.- Òrgan competent per acordar l'atorgament de la llicència sol·licitada. D'acord amb l'article 138 de la LOUS, la competència per atorgar les llicències urbanístiques correspon a l'òrgan municipal que determini la legislació i la normativa aplicable en matèria de règim local, a excepció de quan l'actuació a realitzar s'ubiqui en una finca situada en dos o més municipis, en què la competència per atorgar les llicències urbanístiques correspondrà al consell insular.

Per altra banda, l'article 21.1.q) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de les Bases del Règim Local (LRBRL) assenyala que l'òrgan municipal competent per a l'atorgament de llicències és l'Alcalde- president de la Corporació, a no ser que la legislació sectorial corresponent atorgui aquesta atribució de forma expressa al Ple o a la Junta de Govern. A l'Ajuntament de Ciutadella, però, s'ha d'estar a la Resolució de l'Alcaldia núm. 137 de 10/07/2015, d'acord amb la qual l'Alcaldia delega a la Junta de Govern les competències resolutives en matèria de llicències amb projecte tècnic."

PROPÒS:

PRIMER: Concedir la llicència urbanística d'obres amb projecte tècnic per DEMOLICIÓ D'UN HABITATGE

UNIFAMILIAR AÏLLAT EN PLANTA BAIXA a Vorera Esquerra Ctra. Santandria, BRUC, carrer des, 25, (registre d'entrada núm. 12012 de dia 20/07/2017, visat del projecte núm. 12/00835/17 de dia 18/07/17).

Classificació del sòl: Urbà.

Qualificació urbanística: Residencial extensiva, clau 17w.

Referència cadastral número 1873125EE721750001JQ

Ús: Habitatge.

Superfície de solar: 657m².

Superfície de demolició: 129m². Volum d'enderroc. 380m³.

El pressupost del projecte presentat és de 5379 euros.

El promotor és P.M.T. (Nif núm. 417****B), l'arquitecte és GONZALEZ PLADELLORENS, ANTONIO i el contractista és MESQUIDA TORRES, SEBASTIA. CONDICIONADA al compliment del següent:

1. El començament de l'obra requerirà, en tot cas, comunicació al municipi amb almenys deu dies d'antelació (article 139.5 de la LOUS).
2. Pagament de l'import corresponent en concepte d'impost sobre construccions, instal·lacions i obres (Ordenança fiscal núm. 4 / BOIB núm. 72 de 17.05.2011).
3. Dipositar el material sobrant a un centre de tractament de residus autoritzat i complir amb l'establert en l'estudi de gestió de residus que s'inclou al projecte, inclosa la constitució de la fiança, de conformitat amb l'article 28 del Pla Director Sectorial per a la Gestió de Residus no perillosos de Menorca (BOIB núm. 109 de data 3.8.2006).
4. Complir amb l'ordenança municipal de protecció relativa a renous i vibracions.
5. Complir amb el decret 55/2006, de 23 de juny, pel qual s'estableixen les mesures per a la instal·lació obligatòria de comptadors individuals, lampisteria de baix consum i estalvi d'aigua.
6. Complir amb el Reglament d'abastiment d'aigua potable de l'Ajuntament de Ciutadella.
7. Declarar la modificació física de l'immoble com a resultat de l'execució de l'obra, atès que constitueix una alteració cadastral d'obligada declaració, segons preveu el RDL 1/2004, de 5 de març.



L'omissió d'aquest deure constitueix una infracció tributària simple (art. 70 de la mateixa norma). Per formalitzar l'esmentada declaració, en el Departament de Rendes i Exaccions de l'Ajuntament (carrer Nou de Juliol, 1), es troben a disposició dels obligats els models i formularis adients i l'assessorament adequat.

Advertència:

- La llicència s'atorga salvat el dret de propietat i sens perjudici de terceres persones.

Recordatori:

1. La parcel·la afectada es troba dins l'àmbit de la unitat d'actuació 35 del PGOU de Ciutadella

(UA35), que no es troba desenvolupada i no compta ni amb projecte de reparcel·lació aprovat definitivament. Per aquest motiu, d'acord amb l'article 41 del Reglament de Gestió Urbanística, no pot concedir-se cap llicència d'edificació si no es compleixen una sèrie de requisits previs, entre els quals hi ha que hagi guanyat fermesa, en via administrativa, l'acte d'aprovació del projecte de reparcel·lació o de compensació, si un o altre fossin necessaris per a la distribució de beneficis i càrregues del Pla. Aquest article enllaça amb el 104 del mateix RGU, que disposa que s'inclouran en la suspensió de llicències totes les llicències d'obres de nova planta o reforma de les edificacions existents, moviments de terres i qualssevol altres que afectin a la configuració física de les finques o puguin pertorbar el resultat de la reparcel·lació en curs.

En la memòria del projecte s'exposa la intenció de construir un nou habitatge unifamiliar en un futur. Per tant, correspon recordar a la persona promotora que, les llicències d'edificació de nova planta estan suspeses a l'àmbit de la UA35 fins que no hagi guanyat fermesa, en via administrativa, l'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació. La durada de la llicència d'obres és de 18 mesos (art. 31.1 del PGOU). A sol·licitud de l'interessat, cinc mesos abans d'exhaurir-se el termini esmentat (és a dir, el 13è mes de llicència), es concedirà una pròrroga de 6 mesos per acabar les obres, si ja s'ha fet la cobertura d'aigües i el tancament de façanes (art. 32.2 PGOU). Passat el període total de 24 mesos des de la concessió de la llicència d'obres, l'Ajuntament incoarà d'ofici expedient de caducitat 8art. 31.3 PGOU). Caducada la llicència, les obres no es podran iniciar ni prosseguir si no se'n demana i obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor (art. 31.4 PGOU).

SEGON: En virtut de l'article 9.b) 1 i 2 de l'ordenança fiscal núm. 24, reguladora de la taxa per llicències urbanístiques, amb la present resolució, l'autoliquidació de la taxa presentada adquireix des d'aquest instant el caràcter de liquidació definitiva.

TERCER: Aprovar la corresponent liquidació:
- Impost sobre Construccions i Obres: Pressupost 5379 x 3'2% 172,128€.

Per unanimitat s'acorda aprovar la proposta del regidor delegat del servei d'Ordenament del municipi.

2.2 Nova llicència d'obres de restauració d'edifici entre mitgeres al carrer de la Puríssima, 5 (Promotor/a J.M.A., tècnic redactor/a Joaquín Mayans Pallicer i contractista Construccions Portella CB). (EXP. 7304/2017).-Es dona compte d'una proposta del regidor delegat del Servei d'Ordenament del Municipi de dia 25-01-2018, que literalment copiada, diu:

Atès que en data 02.05.2013 la Junta de Govern va acordar, entre d'altres, concedir llicència d'obra major per a la REESTRUCTURACIÓ D'EDIFICI ENTRE MITGERES al carrer de la Puríssima, núm. 5 de Ciutadella, amb ús comercial a la planta baixa i soterrani i ús d'habitatge a planta primer pis i sota coberta, d'acord amb el projecte bàsic i d'execució redactat per l'arquitecte Joaquín Mayans Carretero, visat pel COAIB en data 05.03.2013, amb núm. 12/00138/13.



Atès que l'autorització de l'activitat del local comercial es va tramitar a l'expedient núm. 11176/2014, a nom de Nosoloindia, SCP, ubicat al carrer de la Puríssima, núm. 5, mitjançant el Decret de Governació núm. 1358/2014, i és un local actualment amb ús comercial obert al públic.

Atès que en data 03.09.2014 la Junta de Govern va acordar, entre d'altres, concedir la PRÒRROGA DE REESTRUCTURACIÓ D'EDIFICI ENTRE MITGERES al carrer de la Puríssima, núm. 5, per a un període de sis mesos, en concret fins el dia 10.05.2015.

Atès que en data 17.07.2017 (RE 11690) Joaquin Mayans Pallicer, en representació de J.M.A., ha sol·licitat telemàticament una nova llicència d'obres per a l'acabament de la llicència d'obres atorgada de reestructuració d'edifici entre mitgeres, ubicat al carrer de la Puríssima, núm. 5 de Ciutadella, indicant que hi ha hagut un canvi d'assumeix de la direcció de l'obra que ara passa a dur l'arquitecte Joaquín Mayans Pallicer, i sol·licitant que no es cobri l'ICIO per haver-se pagat tot amb la concessió de la primera llicència atorgada per la Junta de Govern de dia 02.05.2013.

Atès que s'ha aportat a l'expedient la següent documentació:

1. Assumeix de direcció d'obra de l'arquitecte Joaquín Mayans Pallicer, visat pel COAIB en data 11.07.2017, núm. 12/00779/17.
2. Certificat del pressupost pendent d'execució, signat per l'arquitecte, per import de 9.100 €.
3. Justificant del pagament de la taxa per a la nova llicència urbanística, per import de 45,50€.
4. Acreditació de la representació signada pels promotors J.M.A. i C.B.M., a favor de l'arquitecte Joaquin Mayans Pallicer.

Atès que la demès documentació és la que consta a l'expedient principal de la llicència d'obres inicial, el núm. 1906/2013.

Atès que consta a l'expedient l'informe favorable dels Serveis Tècnics de la Corporació de data 14 d'agost de 2017, per ser conforme el projecte presentat amb la normativa urbanística vigent.

Atesos els fonaments de dret obrants a l'informe jurídic signat electrònicament dia 24.01.2018, següents:
"FONAMENTS DE DRET
PRIMER.- Atès que tan sols es pot sol·licitar una pròrroga d'acord amb l'establert a l'article 32.4 del PGOU, i que transcorregut el termini de la mateixa sense que les obres estiguin acabades, per acabar-les caldrà obtenir una nova llicència ajustada a l'ordenació vigent.

Atès que al cas que ens ocupa ja es va sol·licitar i atorgar la concessió d'una pròrroga de la llicència d'obres, que finalitzà en data 10.05.2015, pel que per a finalitzar les obres s'ha sol·licitat una nova llicència per acabar les obres que resten pendents.

Atès que els actes pels quals s'ha sol·licitat la llicència estan tipificats com a subjectes a l'article 134.1.d) de la Llei 2/2014 de 29 de març d'ordenació i ús del sol, a l'assenyalar que estaran subjecte a llicència prèvia, sempre i quan no estiguin subjectes al règim previst a l'article 136 d'aquesta llei, les obres de construcció i d'edificació de nova planta, i qualsevol intervenció en els edificis existents, sempre que els sigui exigible projecte tècnic d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació. En aquests casos, les llicències han de contenir necessàriament la previsió del nombre d'habitatges o d'establiments. S'entendran per intervencions en els edificis existents les definides com a tals en el Codi tècnic de l'edificació.

Vist que les obres que resten pendents formen part d'una obra major, pel que es considera adequat que es tramiti d'acord amb el procediment establert a la LOUS per a l'atorgament de



les llicències urbanístiques.

SEGON.- D'acord amb l'article 139.2 de la Llei 2/2014, juntament amb la sol·licitud s'aportaran les autoritzacions o els informes que la legislació aplicable exigeixi amb caràcter previ a la llicència. En el present expedient no es requereix cap autorització ni informe previ a l'atorgament de la llicència.

TERCER.- Atès que l'informe jurídic té per objecte assegurar únicament que el projecte s'ha tramitat conforme al que disposa la normativa vigent i que compta amb aquella documentació necessària per a sol·licitar llicència d'obres, donat que prèviament ja s'ha emès un informe tècnic revisant el compliment de les condicions urbanístiques del projecte. En quan a la sol·licitud del promotor respecte a que no es procedeixi al cobrament de l'ICIO per a les obres pendents d'executar, pel fet que ja es va pagar tot amb la tramitació de la llicència principal atorgada per la Junta de Govern de dia 02.05.2013, es considera que al no haver-se produït el supòsit de fet de l'impost, que és l'execució d'obres i/o instal·lacions pendents i de les que ara en sol·liciten una nova llicència, es pot acceptar la seva petició i no cobrar dues vegades pel mateix fet.

QUART.- L'article 12 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals de 17 de juny de 1955, estableix que les llicències i autoritzacions s'entendran atorgades, salvat el dret de propietat i sense perjudici del dret de tercers. Aquest precepte ha estat ratificat en l'article 181 de la Llei 20/2006 municipal i de règim local de les Illes Balears, que determina que les llicències i autoritzacions s'entenen atorgades salvat el dret de propietat i sense perjudici de tercers, ja que la concessió es fa als promotors de les mateixes.

CINQUÈ.- Vist que l'expedient s'ha tramitat de conformitat al que disposa la legislació de règim local i disposicions aplicables, a saber, l'article 9 i següents del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals, la Llei 2/2014 de 29 de març d'ordenació i ús del sol, l'art. 33 i ss. Del PGOU de Ciutadella, aprovat definitivament en data 23.03.1988 i posteriors modificacions, així com també conté tota la documentació requerida legalment per a sol·licitar llicència d'obres.

SISÈ.- D'acord amb l'article 138 de la LOUS, la competència per atorgar les llicències urbanístiques correspon a l'òrgan municipal que determini la legislació i la normativa aplicable en matèria de règim local. Per altra banda, l'article 21.1.q) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de les Bases del Règim Local (LRBRL) assenyala que l'òrgan municipal competent per a l'atorgament de llicències és l'Alcalde— president de la Corporació, a no ser que la legislació sectorial corresponent atorgui aquesta atribució de forma expressa al Ple o a la Junta de Govern. A l'Ajuntament de Ciutadella, però, s'ha d'estar a la Resolució de l'Alcaldia núm. 137 de 10/07/2015, d'acord amb la qual l'Alcaldia delega a la Junta de Govern les competències resolutives en matèria de llicències amb projecte tècnic.

SETÈ.- D'acord amb l'article 16.1 del Decret de 17 de juny de 1955, pel qual s'aprova el Reglament de Serveis de les Corporacions Locals, les llicències quedaran sense efecte si s'incompleixen les condicions a què estigueren subordinades, i hauran de ser revocades si desapareixen les circumstàncies que van motivar el seu atorgament o sobrevingueren altres que, d'haver existit en aquell temps, haurien justificat la denegació i podran ser-ho si s'adopten nous criteris d'apreciació. En el mateix sentit es regula a l'article 182.1 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears (BOIB núm. 186 de 27 de desembre de 2006). Tot i estar permès l'atorgament de llicències sotmeses a condició, existeixen certs límits fixats per la jurisprudència i la doctrina. Les condicions que es proposen incorporar a l'atorgament de la present sol·licitud de llicència urbanística, a criteri de qui subscriu,



s'ajusten als límits indicats per la doctrina i la jurisprudència.”

PROPÒS:

PRIMER: Concedir la llicència urbanística d'obres amb projecte tècnic per NOVA LLICÈNCIA D'OBRES DE REESTRUCTURACIÓ D'EDIFICI ENTRE MITGERES a PURÍSSIMA, carrer de la, 5, (registre d'entrada núm. 11690 de dia 17/07/2017, visat del projecte núm. 12/00138/13 de dia 05/03/2013).

Classificació del sòl: Urbà.

Qualificació urbanística: Pla Especial de Protecció del Conjunt Històric Artístic.

Referència cadastral número 1584821EE7218S0001RE

Ús: Habitatge, local comercial.

Superfícies: Soterrani 42,87m²; Pbaixa 59,76m²; P1^a 59,76m²; P2^a 33,57m².

El pressupost del projecte presentat és de 9100 euros.

El promotor és J.M.A. (Nif núm. 417****P), l'arquitecte és MAYANS

PALLICER, JOAQUIN i el contractista és CONSTRUCCIONS PORTELLA, CB.

CONDICIONADA al compliment del següent:

1. Compliment de la condicions establertes a l'acord de la Junta de Govern de dia

02.05.2013, on es va acordar l'atorgament de la llicència d'obres de reestructuració de

l'edifici entre mitgeres, ubicat al carrer de la Puríssima, núm. 5 de Ciutadella.

2. El començament de l'obra requerirà, en tot cas, comunicació al municipi amb almenys deu dies d'antelació (article 139.5 de la LOUS).

3. Dipositar el material sobrant a un centre de tractament de residus autoritzat i complir amb l'establert en l'estudi de gestió de residus que s'inclou al projecte de conformitat amb l'article

28 del Pla Director Sectorial per a la Gestió de Residus no perillosos de Menorca (BOIB núm. 109 de data 3.8.2006).

4. Complir amb l'ordenança municipal de protecció relativa a renous i vibracions.

5. Complir amb el decret 55/2006, de 23 de juny, pel qual s'estableixen les mesures per a la instal·lació obligatòria de comptadors individuals, lampisteria de baix consum i estalvi d'aigua.

6. Complir amb el Reglament d'abastiment d'aigua potable de l'Ajuntament de Ciutadella.

Advertències:

1. La llicència s'atorga salvat el dret de propietat i sens perjudici del dret de terceres persones.

2. D'acord amb l'article 16.1 del RSCL, i l'article 182.1 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, la llicència quedarà sense efecte si s'incompleixen les condicions a les que està subordinada.

La durada de la llicència d'obres és de 18 mesos (art. 31.1 del PGOU).

A sol·licitud de l'interessat, cinc mesos abans d'exhaurir-se el termini esmentat (és a dir, el 13è mes de llicència), es concedirà una pròrroga de 6 mesos per acabar les obres, si ja s'ha fet la cobertura d'aigües i el tancament de façanes (art. 32.2 PGOU).

Passat el període total de 24 mesos des de la concessió de la llicència d'obres, l'Ajuntament incoarà d'ofici expedient de caducitat 8art. 31.3 PGOU).

Caducada la llicència, les obres no es podran iniciar ni prosseguir si no se'n demana i obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor (art. 31.4 PGOU).

SEGON: En virtut de l'article 9.b) 1 i 2 de l'ordenança fiscal núm. 24, reguladora de la taxa per llicències urbanístiques, amb la present resolució, l'autoliquidació de la taxa presentada adquireix des d'aquest instant el caràcter de liquidació definitiva.

Per unanimitat s'acorda aprovar la proposta del regidor delegat del servei d'Ordenament del municipi.

2.3 2ª Fase d'obres amb modificació de projecte de reforma i ampliació d'un habitatge unifamiliar aïllat a Camí de Macarella, Finca Morvedra Vell (Promotor/a Morvedra Vell SRM, tècnic redactor/a Antonio Vivó de Salort i contractista



Edificaciones Ferrerías SL). (EXP. 6079/2016).-Es dóna compte d'una proposta del regidor delegat del Servei d'Ordenament del Municipi de dia 25-01-2018, que literalment diu:

Atès que el 30 de juny de 2016 (RE núm. 10.110) el Sr. Antoni Vivó de Salort, en nom i representació de Morvedra Vell, SRM, va presentar una sol·licitud de llicència urbanística d'obres amb projecte tècnic per a modificació del projecte que va obtenir llicència per a 1a fase d'obres de reforma i ampliació d'habitatge unifamiliar aïllat al lloc de Morvedra Vell, a la parcel·la 178 del polígon 17 del cadastre rústic (ref. cadastral 07015A017001780000OF).

Així mateix, també va demanar llicència per executar la segona fase prevista.

Atès que juntament amb la sol·licitud s'adjuntà la documentació següent:

1. Modificat del projecte, redactat per l'arquitecte Antoni Vivó de Salort en data juny de 2016, sense visar pel COAIB.
2. Justificació del pagament de la taxa per llicència urbanística (851,40 €).
3. Full d'assumpció de la direcció facultativa de l'obra per part de l'arquitecte Antoni Vivó de Salort.
4. Justificació de la inscripció del contractista, Edificaciones Ferrerías, SL, en el REA de la CAIB.
5. Pressupost signat pel representant de l'empresa contractista.
6. Document d'acreditació de la representació.

Observació: La resta de documentació preceptiva es va presentar juntament amb el projecte d'execució de la primera fase (estudi de residus, programa de control de qualitat, etc.).

Atès que així mateix, en l'expedient administratiu consten els següents documents i tràmits:

1. Presentació per part del representant de la promotora en data 30 de març de 2017 (RE núm. GE/005274/2017) d'un projecte d'activitat i instal·lació d'una indústria dedicat a l'emmagatzematge i envasat d'oli d'oliva a Morvedra Vell, redactat per l'enginyer tècnic agrícola Rober Madeo Salvà i visat pel Col·legi Oficial d'Enginyers Tècnics Agrícoles i Pèrits Agrícoles de Catalunya en data 13-02-2017 i núm. 2017/300058.
2. Presentació per part de l'arquitecte redactor en data 2 de maig de 2017 (RE núm. GE/007268/2017) d'un certificat d'autoria signat electrònicament, que assenyalava que és l'autor d'un projecte tècnic referent a l'habitatge de Morvedra Vell, visat pel COAIB en data 23-03-2017 amb núm. 12/00321/2017.
3. Presentació per part del representant de la promotora en data 20 d'octubre de 2017 (RE núm. GE/017838/2017) d'un nou projecte modificat, en què desapareix la instal·lació d'emmagatzematge i envasat d'oli d'oliva i es manté l'ús d'habitatge a tot l'edifici. El nou projecte modificat està visat pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears (COAIB) en data 13-10-2017 i núm. 12/01265/17 i consta de:
 - a) Memòria de la modificació.
 - b) Plànols modificats.
 - c) Pressupost d'execució material i amidaments modificats.
 - d) Justificació que els canvis no suposen cap alteració o increment dels riscos previstos en l'estudi de seguretat i salut visat pel COAIB en data 22-05-2009, amb núm. 12/00498/09.
4. Presentació per part de l'arquitecte redactor en data 11 de gener de 2018 (RE núm. GE/000496/2018) d'un escrit signat electrònicament en el qual declara que és l'autor de la documentació tècnica visada pel COAIB en data 13-10-2017, amb núm. 12/01265/17.
5. Informe favorable condicionat de l'arquitecta municipal, emès en data 12 de gener de 2018.
6. Presentació per part del representant de la promotora en data 24 de gener de 2018 (RE núm. GE/001134/2018) de l'estudi de gestió de residus i del contracte per a la gestió dels residus de construcció i demolició de la segona fase de les obres, signat amb el gestor autoritzat.



Atesos els fonaments jurídics obrants a l'informe signat electrònicament dia 24.01.2018, següents:

“II.-
FONAMENTS JURÍDICS:
Cal assenyalar, en primer lloc, que a la present sol·licitud li és d'aplicació la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl (LOUS), atès el disposat en el seu article 151.3, tenint en compte que es concedirà una vegada sobrepassat el termini màxim de tres mesos. Normativa aplicable.
Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl (LOUS).
Llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària de les Illes Balears (LAIB).
Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears (LSR).
Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú (LRJAP-PAC).
Pla Territorial Insular (PTI) aprovat definitivament el 25/04/2003 i modificat el 26/06/2006.
Norma territorial transitòria (NTT), aprovada definitivament el 22/12/2014.
Text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Ciutadella de Menorca (PGOU), aprovat definitivament el 28/05/1991 i posteriors modificacions.
Consideracions jurídiques.

Primera.- Subjecció a llicència urbanística municipal de l'actuació projectada.
1. D'acord amb l'article 133.1 de la LOUS, la llicència urbanística és l'acte administratiu mitjançant el qual s'adquireix la facultat de dur a terme els actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl, de parcel·lació, edificació, demolició de construccions, ocupació, aprofitament o ús relatiu a un terreny o immoble determinat, prèvia concreció del que estableixen i possibiliten al respecte aquesta llei, els plans generals municipals i els de desenvolupament, i la resta de legislació i normativa d'aplicació.
2. L'article 136 de la mateixa llei assenyala que en cap cas es podran subjectar al règim de comunicació prèvia els actes de transformació, construcció, edificació i ús del sòl i el subsòl que es desenvolupin en sòl rústic protegit i en edificis declarats com a béns d'interès cultural o catalogats.
D'acord amb l'informe tècnic municipal, les obres per a les quals se sol·licita llicència consisteixen en l'execució de la segona fase del «Projecte bàsic i d'execució de reparació i ampliació d'habitatge rural i piscina, a la finca Morvedra Vell», amb visat núm. 12/00498/09, de data 22-05-2009 i modificar-les.
La modificació a introduir sobre el projecte aprovat per Junta de Govern en data 1 de juliol de 2009, consisteix en:

«... eliminació de la previsió del dormitori 5 amb el seu bany, el dormitori 3 amb el seu bany i lavabo, la bugaderia, el bany de servei i les dues habitacions de servei previstes. Aquesta modificació es justifica en base a que es vol tramitar una declaració d'interès general per modificar l'ús residencial d'aquestes dependències.»

Així les coses, es tracta d'acabar (2a fase) la reforma i ampliació d'un habitatge unifamiliar, i, per tant, l'actuació està subjecte a llicència urbanística prèvia.
Segona.- Procediment d'atorgament de la llicència urbanística municipal.
El procediment d'atorgament de les llicències urbanístiques està previst a l'article 139 de la LOUS, havent-se d'ajustar a les regles següents:
1. La sol·licitud definirà prou els actes de construcció o edificació, instal·lació i ús del sòl i del subsòl que es pretenen realitzar, mitjançant el document oportú que, quan correspongui, serà un projecte tècnic. Quan es tracti d'un projecte d'edificació, el seu contingut i les seves fases s'ajustaran a les condicions establertes al Codi tècnic de l'edificació per aquests projectes, que seran redactats per personal tècnic competent segons el que estableixi la normativa estatal vigent.
Observació: La sol·licitud defineix abastament l'acte per al qual se sol·licita llicència i s'acompanya del corresponent projecte bàsic i d'execució redactat per tècnic competent.
2. Juntament amb la sol·licitud s'aportaran les autoritzacions o els informes que la legislació aplicable exigeixi amb caràcter previ a la llicència. Així mateix, quan l'acte suposi l'ocupació o



utilització del domini públic, s'aportará l'autorització o la concessió de l'administració titular d'aquest.

Observació: Es tracta d'executar una segona fase d'acabats interiors d'un projecte de reforma i ampliació d'habitatge que va obtenir llicència en data 1 de juliol de 2009. Per aquest motiu, no es precisen nous informes o autoritzacions prèvies.

3. Les llicències s'atorgaran d'acord amb les previsions de la legislació i de l'ordenació urbanístiques vigents en el moment del seu atorgament sempre que es resolguin en termini. Si es resolen fora de termini, s'atorgaran d'acord amb la normativa vigent en el moment en què es van haver de resoldre. En tots cas, ha de constar en el procediment el corresponent informe tècnic i jurídic sobre l'adequació de l'acte pretès a aquestes previsions.

4. La resolució expressa s'ha de notificar en el termini màxim de tres mesos, sens perjudici de la procedència de la interrupció del termini en els termes que fixa l'article 42.5 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú. Transcorregut aquest termini es podrà entendre atorgada la llicència sol·licitada, sens perjudici del que estableix l'apartat 2 de l'article 5 d'aquesta llei, tret dels casos en què una norma amb rang de llei estatal o autonòmica prevegi expressament el caràcter negatiu de la manca de resolució en termini.

5. El començament de qualsevol obra o ús a l'empara d'aquesta requerirà, en tot cas, comunicació al municipi amb almenys deu dies d'antelació.

6. Les llicències urbanístiques s'han d'atorgar o denegar d'acord amb les previsions d'aquesta llei, de la resta de legislació directament aplicable i de les disposicions del planejament urbanístic i, si escau, del planejament d'ordenació territorial. Tot acte administratiu que denegui la llicència ha de ser motivat amb referència explícita a la norma o disposició del planejament urbanístic que la sol·licitud contradigui.

Observació: L'actuació es pretén dur a terme en una parcel·la rústica qualificada com a sòl rústic comú amb la categoria d'Àrea d'Interès Agrari (SRC-AIA), amb la categoria subjacent de sòl rústic protegit d'Àrea de Prevenció de Riscos d'incendi baix i de contaminació d'aqüífers (SRP-APR), tant d'acord amb la Norma Territorial Transitòria (NTT), com d'acord amb el PTI i el PGOU (el PTI i el PGOU només contaminació d'aqüífers).

La primera fase, que ja va obtenir la llicència corresponent, i en base a la qual es va incrementar el volum de l'edificació residencial que ara es vol acabar, es va acollir al disposat en la disposició transitòria quarta del PTI de Menorca (que a dia d'avui torna a estar en vigor), una vegada es va emetre informe d'inclusió en el catàleg d'edificacions de règim especial en sòl rústic (ERE), mitjançant la Resolució núm. 2006/62, de data 21-03-2006, del conseller executiu del Departament d'Ordenació del Territori del Consell Insular de Menorca. En l'expedient 2011/011106, de modificació de projecte, va quedar acreditat que per fer possible l'ampliació es va enderrocar efectivament un volum equivalent d'edificacions legals existents a la finca, donant compliment així a la disposició transitòria quarta del PTI.

Pel que fa a l'adequació del projecte presentat a les condicions d'edificació establertes en el PGOU, en el PTI de Menorca i en la Norma territorial transitòria, em remet a l'assenyalat en l'informe tècnic favorable emès per l'arquitecta municipal en data 12 de gener de 2018.

7. L'article 140 de la LOUS disposa que el projecte tècnic ha de tenir un grau suficient de definició de les obres que permeti que personal facultatiu diferent del redactor pugui dirigir les obres o els treballs corresponents; ha d'anar necessàriament complementat amb una memòria urbanística com a document específic i independent en el qual s'ha d'indicar la finalitat i l'ús de la construcció o l'actuació projectada i se n'ha de raonar l'adequació a l'ordenació vigent.

8. El mateix article assenjala que el projecte està integrat pel projecte bàsic i pel projecte d'execució, definint-se de la manera següent:

a) Projecte bàsic és aquell en el qual es defineixen de forma precisa les característiques generals de l'obra o l'actuació mitjançant l'adopció i la justificació de solucions concretes.

b) Projecte d'execució és aquell que desenvolupa el projecte bàsic en la determinació completa de detalls i especificacions de tots els materials, elements, sistemes constructius i equips.

Tercera.- Òrgan competent per acordar l'atorgament de la llicència sol·licitada.



D'acord amb l'article 138 de la LOUS, la competència per atorgar les llicències urbanístiques correspon a l'òrgan municipal que determini la legislació i la normativa aplicable en matèria de règim local, a excepció de quan l'actuació a realitzar s'ubiqui en una finca situada en dos o més municipis, en què la competència per atorgar les llicències urbanístiques correspondrà al consell insular. Per altra banda, l'article 21.1.q) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de les Bases del Règim Local (LRBRL) assenyala que l'òrgan municipal competent per a l'atorgament de llicències és l'Alcalde— president de la Corporació, a no ser que la legislació sectorial corresponent atorgui aquesta atribució de forma expressa al Ple o a la Junta de Govern. A l'Ajuntament de Ciutadella, però, s'ha d'estar a la Resolució de l'Alcaldia núm. 137 de 10/07/2015, d'acord amb la qual l'Alcaldia delega a la Junta de Govern les competències resolutives en matèria de llicències amb projecte tècnic."

PROPÒS:

PRIMER: Concedir la llicència urbanística d'obres amb projecte tècnic per 2ª FASE D'OBRES AMB MODIFICACIÓ DE PROJECTE DE REFORMAC I AMPLIACIÓ D'UN HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT a CAMÍ DE MACARELLA-FINCA MORVEDRA VELL, (registre d'entrada núm. 10110 de dia 30/06/2016, visat pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears (COAIB) en data 22-05-2009, núm. 12/00498/09 i els modificats visats en data 22 de desembre de 2011, núm. 12/00997/11 i en data 13-10-2017, núm. 12/01265/17). Classificació del sòl: Rústic. Qualificació urbanística: Sòl rústic comú. Àrea d'interès agrari (AIA), APR de contaminació d'aqüífers i risc d'incendis baix. Referència cadastral número 07015A017001780000OF Ús: Residencial. Superfície construïda total (amb 50% de terrassa coberta): 254,11m². El pressupost de la 2ª fase del projecte presentat és de 170279,5 euros. La promotora és MORVEDRA VELL SRM (Nif núm. J-578****), l'arquitecte és VIVO DE SALORT, ANTONIO, l'arquitecte tècnic és i el contractista és EDIFICACIONES FERRERIAS, SL. CONDICIONADA al compliment del següent:

1. El començament de l'obra requerirà, en tot cas, comunicació al municipi amb almenys deu dies d'antelació (article 139.5 de la LOUS).
2. Pagament de l'import corresponent en concepte d'impost sobre construccions, instal·lacions i obres (Ordenança fiscal núm. 4 / BOIB núm. 72 de 17.05.2011).
3. Dipositar el material sobrant a un centre de tractament de residus autoritzat i complir amb l'establert en l'estudi de gestió de residus que s'inclou al projecte, inclosa la constitució de la fiança, de conformitat amb l'article 28 del Pla Director Sectorial per a la Gestió de Residus no perillosos de Menorca (BOIB núm. 109 de data 3.8.2006).
4. Complir amb l'ordenança municipal de protecció relativa a renous i vibracions.
5. La persona interessada haurà de sol·licitar davant l'Ajuntament l'oportuna llicència de primera ocupació o utilització d'acord amb l'establert a l'article 134.1.m) de la LOUS, havent-se d'acreditar el compliment de tots els condicionants a què s'ha subjectat la llicència. La llicència de primera ocupació s'exigirà també per a la contractació definitiva dels serveis d'acord amb l'article 142.2 de la LOUS.
6. Complir amb el decret 55/2006, de 23 de juny, pel qual s'estableixen les mesures per a la instal·lació obligatòria de comptadors individuals, lampisteria de baix consum i estalvi d'aigua.
7. Complir amb el Reglament d'abastiment d'aigua potable de l'Ajuntament de Ciutadella.
8. Declarar la modificació física de l'immoble com a resultat de l'execució de l'obra, atès que constitueix una alteració cadastral d'obligada declaració, segons preveu el RDL 1/2004, de 5 de març.

L'omissió d'aquest deure constitueix una infracció tributària simple (art. 70 de la mateixa norma). Per formalitzar l'esmentada declaració, en el Departament de Rendes i Exaccions de l'Ajuntament (carrer Nou de Juliol, 1), es troben a disposició dels obligats els models i formularis adjunts i l'assessorament adequat.



9. Fins que no es tramiti la corresponent declaració d'interès general, les dependències en les quals el projecte modificat no contempla l'execució de cap obra al seu interior, han de quedar com a magatzems o trasters vinculats a l'ús residencial.
Advertència:

- La llicència s'atorga salvat el dret de propietat i sens perjudici de terceres persones. La durada de la llicència d'obres és de 18 mesos (art. 31.1 del PGOU). A sol·licitud de l'interessat, cinc mesos abans d'exhaurir-se el termini esmentat (és a dir, el 13è mes de llicència), es concedirà una pròrroga de 6 mesos per acabar les obres, si ja s'ha fet la cobertura d'aigües i el tancament de façanes (art. 32.2 PGOU). Passat el període total de 24 mesos des de la concessió de la llicència d'obres, l'Ajuntament incoarà d'ofici expedient de caducitat 8art. 31.3 PGOU). Caducada la llicència, les obres no es podran iniciar ni prosseguir si no se'n demana i obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor (art. 31.4 PGOU).

SEGON: Notificar la concessió de la llicència al Consorci per a la Protecció de la Legalitat Urbanística en Sòl Rústic de l'Illa de Menorca, per tal que n'estiguin assabentats.

TERCER: En virtut de l'article 9.b) 1 i 2 de l'ordenança fiscal núm. 24, reguladora de la taxa per llicències urbanístiques, amb la present resolució, l'autoliquidació de la taxa presentada adquireix des d'aquest instant el caràcter de liquidació definitiva.

QUART: Aprovar la corresponent liquidació:
- Impost sobre Construccions i Obres: Pressupost 151474,5 x 3'2% 4.847,18€.

Per unanimitat s'acorda aprovar la proposta del regidor delegat del servei d'Ordenament del municipi.

2.4 Projecte bàsic de rehabilitació, ampliació i canvi d'ús de local per convertir-ho en 2 habitatges unifamiliars aïllats i 2 piscines al c/des Canal, 127 – Torre del Ram (Promotor/a Martí i Crespí CB, i tècnic redactor/a Miquel Àngel Apesteguia Nadal). (EXP. 7902/2017).-Es dóna compte d'una proposta del regidor delegat del Servei d'Ordenament del Municipi de dia 25-01-2018, que literalment copiada, diu:

Atès que en data 03/08/2017 (RE 12785), Miquel Àngel Apesteguia Nadal, en representació de Martí i Crespí, CB, va sol·licitar telemàticament llicència d'obres per a la rehabilitació, ampliació i canvi d'ús d'edifici aïllat existent a habitatge, i construcció de nou habitatge unifamiliar aïllat i dues piscines, al carrer Canal, núm. 127, Urb. Torre del Ram de Ciutadella, d'acord amb el projecte BÀSIC redactat per l'arquitecte Miquel Àngel Apesteguia Nadal, sense visar al no ser preceptiu.

Atès que el projecte es desenvoluparà a un sòl classificat com a sòl urbà, zona residencial extensiva, clau 17I, arts. 334 i concordants del PGOU de Ciutadella.

Atès que consta a l'expedient l'informe favorable de l'arquitecte municipal emès en data 10 de gener de 2018, per ser conforme el projecte presentat amb la normativa urbanística vigent. L'informe tècnic descriu el projecte de la següent manera:

«El present projecte té com a finalitat la reconversió del restaurant en habitatge (habitatge A) i la construcció d'un nou habitatge (habitatge B) en l'altre costat de la parcel·la, ambdós amb piscina particular i zona privativa de jardí.»

Atès que segons consta a l'informe tècnic municipal a l'any 2013 es va incoar expedient de Disciplina Urbanística a la parcel·la objecte del present projecte. Consultat amb l'inspector d'obres l'estat d'aquest expedient, manifesta que es va incoar amb motiu de la instal·lació d'un tendal fitxa, no permès per la normativa urbanística, i que després de la pertinent



tramitació i pagament de la sanció es tendal es va eliminar, així com altres elements no permesos, i que a dia d'avui es troba adequat a la normativa, pel que no influeix amb la tramitació del present expedient de llicència urbanística de canvi d'ús i nova construcció.

Atesos els fonaments de dret obrants a l'informe jurídic signat electrònicament dia 15.01.2018,

“FONAMENTS DE DRET

PRIMER.- Atès que els actes pels quals s'ha sol·licitat la llicència estan tipificats com a subjectes a l'article 134.1.d) de la Llei 2/2014 de 29 de març d'ordenació i ús del sol, a l'assenyalar que estaran subjecte a llicència prèvia, sempre i quan no estiguin subjectes al règim previst a l'article 136 d'aquesta llei, les obres de construcció i d'edificació de nova planta, i qualsevol intervenció en els edificis existents, sempre que els sigui exigible projecte tècnic d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació. En aquests casos, les llicències han de contenir necessàriament la previsió del nombre d'habitacles o d'establiments. S'entendran per intervencions en els edificis existents les definides com a tals en el Codi tècnic de l'edificació.

SEGON.- D'acord amb l'article 139.2 de la Llei 2/2014, juntament amb la sol·licitud s'aportaran les autoritzacions o els informes que la legislació aplicable exigeixi amb caràcter previ a la llicència.

En el present expedient no es requereix cap autorització ni informe previ a l'atorgament de la llicència.

TERCER.- Atès que l'informe jurídic té per objecte assegurar únicament que el projecte s'ha tramitat conforme al que disposa la normativa vigent i que compta amb aquella documentació necessària per a sol·licitar llicència d'obres, donat que prèviament ja s'ha emès un informe tècnic revisant el compliment de les condicions urbanístiques del projecte.

QUART.- Atès que a l'expedient consta la següent documentació:

1. Projecte BÀSIC per a la rehabilitació, ampliació i canvi d'ús d'edifici aïllat existent a habitatge, i construcció de nou habitatge unifamiliar aïllat i dues piscines, al carrer Canal, núm. 127, Urb. Torre del Ram de Ciutadella, redactat per l'arquitecte Miquel Àngel Apesteguía Nadal, sense visar al no ser preceptiu, amb registre d'entrada de dia 3 d'agost del 2017 (RE 7902), documentació per esmenes de deficiències amb registre d'entrada de dia 16 de novembre de 2017 (RE 19798), 28 de novembre de 2017 (RE 20587), informe de justificació del canvi de superfície de la parcel·la amb d'entrada dia 22 de desembre de 2017 (RE 22207), i plànols modificats eliminant ets elements verticals de tancament amb registre d'entrada de dia 8 de gener de 2018 (RE 281).

2. Full d'Estadística d'edificació i habitatge.

3. Justificant del pagament de la taxa per a llicència urbanística (0,5% del pressupost de l'obra sense iva), per import de 1.327,62 €.

4. Autorització de representació signada per la promotora Yolanda Crespí Joan, en nom de Martí i Crespí CB, a favor de l'arquitecte Miquel Àngel Apesteguía Nadal.

5. Nota Simple del Registre de la Propietat de Ciutadella de la finca registral núm. 12812, on consta la propietat a nom de Francisco Martí Allés (50% del ple domini), i de Josefa Yolanda Crespí Juan (50% del ple domini).

CINQUÈ.- L'article 12 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals de 17 de juny de 1955, estableix que les llicències i autoritzacions s'entendran atorgades, salvat el dret de propietat i sense perjudici del dret de tercers.

Aquest precepte ha estat ratificat a l'article 181 de la Llei 20/2006 municipal i de règim local de les Illes Balears, que determina que les llicències i autoritzacions s'entenen atorgades salvat el dret de propietat i sense perjudici de tercers, ja que la concessió es fa als promotors de les mateixes.

SISÈ.- Vist que l'expedient s'ha tramitat de conformitat al que disposa la legislació de règim local i disposicions aplicables, a saber, l'article 9 i següents del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals, la Llei 2/2014 de 29 de març d'ordenació i ús del sol, l'art. 33 i ss. del PGOU de Ciutadella, aprovat definitivament en data 23.03.1988 i posteriors modificacions, així com també conté tota la documentació requerida legalment per a sol·licitar llicència d'obres.



SETÈ.- D'acord amb l'article 138 de la LOUS, la competència per atorgar les llicències urbanístiques correspon a l'òrgan municipal que determini la legislació i la normativa aplicable en matèria de règim local. Per altra banda, l'article 21.1.q) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de les Bases del Règim Local (LRBRL) assenyala que l'òrgan municipal competent per a l'atorgament de llicències és l'Alcalde— president de la Corporació, a no ser que la legislació sectorial corresponent atorgui aquesta atribució de forma expressa al Ple o a la Junta de Govern. A l'Ajuntament de Ciutadella, però, s'ha d'estar a la Resolució de l'Alcaldia núm. 137 de 10/07/2015, d'acord amb la qual l'Alcaldia delega a la Junta de Govern les competències resolutives en matèria de llicències amb projecte tècnic. VUITÈ.- D'acord amb l'article 16.1 del Decret de 17 de juny de 1955, pel qual s'aprova el Reglament de Serveis de les Corporacions Locals, les llicències quedaran sense efecte si s'incompleixen les condicions a què estigueren subordinades, i hauran de ser revocades si desapareixen les circumstàncies que van motivar el seu atorgament o sobrevingueren altres que, d'haver existit en aquell temps, haurien justificat la denegació i podran ser-ho si s'adopten nous criteris d'apreciació. En el mateix sentit es regula a l'article 182.1 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears (BOIB núm. 186 de 27 de desembre de 2006). Tot i estar permès l'atorgament de llicències sotmeses a condició, existeixen certs límits fixats per la jurisprudència i la doctrina. Les condicions que es proposen incorporar a l'atorgament de la present sol·licitud de llicència urbanística, a criteri de qui subscriu, s'ajusten als límits indicats per la doctrina i la jurisprudència."

PROPÒS:

PRIMER: Concedir la llicència urbanística d'obres per PROJECTE BÀSIC DE REHABILITACIÓ, AMPLIACIÓ I CANVI D'ÚS DE LOCAL PER CONVERTIR-HO EN 2 HABITATGES UNIFAMILIARS AÏLLATS I 2 PISCINES a C/ D'ES CANAL , 127 TORRE DEL RAM, (registre d'entrada núm. 12785 de dia 03/08/2017, sense visar, documentació per esmenes de deficiències amb registre d'entrada de dia 16 de novembre de 2017 (RE 19798), 28 de novembre de 2017 (RE 20587), informe de justificació del canvi de superfície de la parcel·la amb d'entrada dia 22 de desembre de 2017 (RE 22207), i plànols modificats eliminant ets elements verticals de tancament amb registre d'entrada de dia 8 de gener de 2018 (RE 281)). Classificació del sòl: Urbà. Qualificació urbanística: Residencial extensiva, clau 171. Referència cadastral número 8886116EE6288N00 Ús: Habitatges. Superfícies: Habitatge A 200,63m²; Habitatge B 92,84m². Piscina 24m². El pressupost del projecte presentat és de 265.524,55 euros. La promotora és MARTI I CRESPI CB (Nif núm. E579*****) i l'arquitecte és APESTEGUIA NADAL, MIQUEL ANGEL.

CONDICIONADA al compliment del següent:

1. D'acord amb l'article 140.5 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, haurà de presentar el Projecte d'EXECUCIÓ en el termini màxim de 6 mesos. Les obres no es podran iniciar, mentrestant no s'hagi aprovat el projecte d'execució.
2. De conformitat amb l'article 2 i 13 i següents de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, haurà de presentar l'assumeix de la direcció tècnica a càrrec de l'arquitecte degudament visat pel col·legi oficial corresponent, així com haurà de presentar comunicació d'encàrrec professional d'arquitecte tècnic o aparellador. A aquests efectes, i d'acord amb l'article 4 i concordants del Decret 59/1994, de 13 de maig, sobre Control de qualitat de l'edificació, ús i manteniment, modificat per Decret 11/1994 de 22 de novembre, haurà de presentar el programa de control de qualitat redactat per un tècnic competent i visat pel col·legi oficial corresponent.
3. Així mateix, de conformitat amb el Reial decret 1627/1997, de 24 d'octubre, s'aportarà també l'Estudi de seguretat i salut a càrrec del tècnic competent, degudament visat pel

AJUNTAMENT DE
CIUTADELLA DE MENORCA

Referència cadastral número 1804102EE7210S0001GT
Ús: Habitatge al servei de local comercial.
Superfícies: P1ª 132,50m² d'ampliació i P.terrassa 7,05m².

El pressupost del projecte presentat, liquidat amb l'aprovació del projecte bàsic, és de 186705,6 euros.

La promotora és CAFETERIAS NEPTUNO, SL (Nif núm. B079****), l'arquitecta és OLABARRIA VAQUERO, PAULA, l'arquitecte tècnic és GORNES ARGUIMBAU, MARC i el contractista és CONSTRUCCIONES RAMON PIZARRO, SL. CONDICIONADA al compliment del següent:

1. Dipositar el material sobrant a un abocador autoritzat, d'acord amb l'establert al Pla Director Sectorial per a la Gestió de Residus no perillosos de Menorca (BOIB núm. 109 de data 3.8.2006).
2. Complir amb l'ordenança municipal de protecció relativa a renous i vibracions.
3. Complir amb el decret 55/2006, de 23 de juny, pel qual s'estableixen les mesures per a la instal·lació obligatòria de comptadors individuals, lampisteria de baix consum i estalvi d'aigua.
4. Complir amb el Reglament d'abastiment d'aigua potable de l'Ajuntament de Ciutadella.
5. Declarar la modificació física de l'immoble com a resultat de l'execució de l'obra, donat que constitueix una alteració cadastral d'obligada declaració, segons preveu el RDL 1/2004, de 5 de març. L'omissió d'aquest deure constitueix una infracció tributària simple (art. 70 de la mateixa norma). Per formalitzar l'esmentada declaració, en el Departament de Rendes i Exaccions de l'Ajuntament (carrer Nou de Juliol, 1), es troben a disposició dels obligats els models i formularis adients i l'assessorament adequat.

La durada de la llicència d'obres és de 18 mesos (art. 31.1 del PGOU). A sol·licitud de l'interessat, cinc mesos abans d'exhaurir-se el termini esmentat (és a dir, el 13è mes de llicència), es concedirà una pròrroga de 6 mesos per acabar les obres, si ja s'ha fet la cobertura d'aigües i el tancament de façanes (art. 32.2 PGOU). Passat el període total de 24 mesos des de la concessió de la llicència d'obres, l'Ajuntament incoarà d'ofici expedient de caducitat 8art. 31.3 PGOU). Caducada la llicència, les obres no es podran iniciar ni prosseguir si no se'n demana i obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor (art. 31.4 PGOU).

SEGON: Aprovar la corresponent liquidació:
- Taxa per expedició de documents..... 55,78€.

Per unanimitat s'acorda aprovar la proposta del regidor delegat del servei d'Ordenament del municipi.

4. Permís d'instal·lació i obres de reforma i adequació de local per a activitat de venda al detall i reparació de matèria àudio-protèsic a Avda. Jaume I el Conqueridor, 90 baixos (promotor/a Gabinet de Audioprotesis electromedicina y Servicios SA, tècnic redactor/a Santiago Izquierdo Belmonte (enginyer) i contractista Global Norton SL. (EXP. 6295/2017).-

Es dona compte d'una proposta del regidor delegat del Servei d'Ordenament del Municipi de dia 25-01-2018, que literalment copiada, diu:

Atès que el 16 de juny de 2017 (RE núm. GE/010134/2017) el Sr. Santiago Pérez Auguet, actuant en nom i representació de Gabinetes de Audioprótesis de Electromedicina y servicios, SA, va sol·licitar permís d'instal·lació i obres per reformar i adequar un local per a activitat de venda al detall i reparació de material àudio protèsic, a la planta baixa d'un edifici ubicat a l'Avinguda de Jaume I el Conqueridor, 90, PB.

Atès que juntament amb la sol·licitud adjuntà la documentació següent:

1. Justificant del pagament de la taxa per llicència urbanística (63,79 €).
2. Projecte integrat d'activitat i obres, redactat per l'enginyer industrial Alberto Izquierdo Belmonte, visat pel Col·legi Oficial d'Enginyers Industrials de Galícia (ICOIIG) en data 09-06-2017 amb núm. 20171404, que inclou el corresponent estudi bàsic de seguretat i salut, la justificació del compliment de la normativa en matèria d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, l'estudi per a la correcta gestió dels residus generats a l'obra i la justificació de



AJUNTAMENT DE
CIUTADELLA DE MENORCA

- la normativa en matèria de control de qualitat de l'edificació.
3. Estadística d'edificació i habitatge emplenada i signada.
 4. Nomenament d'empresa contractista, Global Norton, SL.
 5. Justificació de l'alta del contractista, Global Norton, SL, en el cens d'empresaris, professionals i retenidors de l'Agència Tributària amb activitat de construcció.
 6. Full d'assumpció de la direcció facultativa de l'obra per part de l'enginyer industrial Alberto Izquierdo Belmonte, visat pel Col·legi Oficial d'Enginyers Industrials de Galícia (ICOIIG) en data 14-06-2017 amb núm. 20171441.
 7. Escriptura notarial que acredita la representació en nom de l'empresa de la persona que fa la sol·licitud.

Atès que així mateix, en l'expedient administratiu consten els següents documents i tràmits:

1. Informe d'usos de l'arquitecte municipal emès en data 8 d'agost de 2017, indicant que l'ús comercial està admès pel PEPCHA en aquest edifici i que s'han de complir totes les determinacions indicades en l'informe i totes les demés que siguin d'aplicació.
2. Certificat expedit per la secretària de l'Ajuntament, amb el vist-i-plau de l'alcaldeessa, en data 1 de setembre de 2017, assenyalant que l'expedient administratiu del projecte que ens ocupa es va exposar a informació pública a la web municipal del 17 d'agost de 2017 fins al 31 d'agost de 2017, ambdós inclosos, en compliment de l'article 40 de la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears, sense que s'haguessin presentat al·legacions al respecte.
3. Emissió en data 11 de setembre de 2017 d'informe tècnic integrat per part de l'enginyer industrial municipal, informant favorablement la concessió del permís d'instal·lació i obres per a l'activitat pretesa, condicionat al compliment d'una sèrie de prescripcions.
4. Emissió en data 10 d'octubre de 2017 d'informe tècnic integrat per part de l'arquitecta municipal, assenyalant les següents deficiències:
 - «Según el artículo 8.3.1.3 del PEPCHA: No se admiten en ningún caso soportales, ni escaparates de locales remetidos más de 0,40 cms. respecto al plano de fachada. Las puertas principales y las de garaje seguirán el mismo criterio. La entrada y el escaparate están remetidos más de 40 cm.»
 - «Según el artículo 8.3.3 CARPINTERIA EXTERIOR DE LOCALES La carpintería exterior será idéntica a la empleada en los huecos de fachada del edificio, con la misma coloración.»
5. Els serveis jurídics municipals assenyalen en data 20 d'octubre de 2017 que també manca aportar el contracte amb el gestor de residus autoritzat i el darrer rebut de pagament de la quota a la seguretat social del contractista.
6. Notificació de les deficiències per part del secretari d'Urbanisme (RS núm. GS/2017/021547 de 24-10-2017), rebuda pel representant de la promotora en data 24 d'octubre de 2017.
7. Presentació en data 30 d'octubre de 2017 (RE núm. GE/018527/2017) de la documentació següent per a l'esmena de deficiències:
 - Nou plànol d'estat reformat, mobiliari, cotes i superfícies (sense signar ni visar electrònicament).
 - Nou plànol d'estat reformat, seccions i detalls (sense signar ni visar electrònicament).
 - Contracte per a la gestió dels residus de construcció i demolició, signat amb el gestor Triatges Menorca, SL.
 - Rebut del pagament de setembre de 2017 a la Seguretat Social de la quota de la quota d'autònoms del contractista.
8. Informe tècnic favorable emès per l'arquitecta municipal en data 2 de novembre de 2017.
9. Informe jurídic de deficiències emès en data 15 de desembre de 2017, indicant el següent:
 - a) S'ha d'aportar la documentació preceptiva següent d'acord amb l'article 37 de la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears:
 - Sol·licitud de permís d'instal·lació i obres emplenada d'acord amb el model normalitzat que consta a la pàgina web municipal, signada electrònicament pel representant de la persona promotora.
 - Fitxa resum de l'activitat subscripta per l'enginyer industrial redactor del projecte i pel representant de la persona promotora, signada electrònicament per ambdues persones, emplenada d'acord amb el model normalitzat que consta a la pàgina web municipal (article 4.27 de la Llei 7/2013).



AJUNTAMENT DE
CIUTADELLA DE MENORCA

b) D'acord amb l'article 14.2 de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques (LPAC), la nova documentació tècnica modificada presentada en data 30 d'octubre de 2017 (RE núm. GE/018527/2017) s'ha d'aportar signada electrònicament per l'enginyer redactor.

10. Presentació en data 8 de gener de 2018 (RE núm. GE/000307/2018) de la documentació següent per a l'esmena de deficiències:

- Fitxa resum normalitzada signada per l'enginyer redactor i el representant de la persona promotora.
- Sol·licitud de permís d'instal·lació i obres normalitzada signada pel representant de la persona promotora.

• Projecte modificat, visat pel Col·legi Oficial d'Enginyers Industrials de Galícia (ICOIG) en data 02-11-2017 amb núm. 20172789 (és un projecte complet que inclou els plànols modificats per esmenar les deficiències).

Atesos els fonaments jurídics obrants a l'informe signat electrònicament dia 23.01.2018, següents:
"II.- FONAMENTS JURÍDICS:

Normativa aplicable.

Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl (LOUS).

Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears (Llei d'activitats).

Pla Territorial Insular (PTI) aprovat definitivament el 25/04/2003 i modificat el 26/06/2006.

Norma territorial transitòria (NTT), aprovada definitivament el 22/12/2014.

Text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Ciutadella de Menorca (PGOU), aprovat definitivament el 28/05/1991 i posteriors modificacions.

Pla Especial de Protecció del Conjunt Històric Artístic de Ciutadella de Menorca (PEPCHA), aprovat definitivament amb prescripcions el 31/03/1999.

Consideracions jurídiques.

Primera.- Subjecció a llicència urbanística i d'activitats de l'actuació projectada.

1. De conformitat amb la definició de l'article 4 de la Llei d'activitats, el permís d'instal·lació i obres de l'activitat és el títol administratiu que permet la implantació d'una activitat o modificació inclosa en l'article 38.1 de la pròpia llei i, si escau, les obres necessàries per implantar-la.

2. L'article 38.1 de la Llei d'activitats assenyala que necessita permís d'instal·lació i d'obres de l'administració competent, entre d'altres:

«...

b) Activitats majors, modificacions que estiguin incloses en el títol I de l'annex I d'aquesta llei, o infraestructures comunes, amb obres que no necessitin projecte de conformitat amb l'article 2 de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.

3. D'acord amb el punt 9 del títol I de l'annex I de la Llei d'activitats, l'activitat que se sol·licita té la consideració d'activitat permanent major per estar en l'àmbit del conjunt històric artístic de Ciutadella, declarat bé d'interès cultural (BIC). La qualificació concreta de l'edificació objecte del projecte és:

• Qualificació urbanística i grau de protecció de l'edifici: NPC Edifici de volum i alçada conformes a l'entorn històric.

• Qualificació configuració exterior de l'edifici: NP1 no protegida, no discordant.

4. L'article 38.2 de la Llei d'activitats disposa que la sol·licitud d'inici d'instal·lació i de les obres, si escau, s'ha de presentar davant l'administració competent i ha d'anar acompanyada de:

a) Projecte integrat acompanyat de la fitxa resum. No obstant això, el titular pot presentar el projecte d'activitat i el projecte d'obres com a documents específics degudament coordinats quan els tècnics redactors dels projectes siguin diferents.

b) La documentació ambiental requerida per la Llei 11/2006, de 14 de setembre, per a les activitats subjectes al tràmit d'avaluació d'impacte ambiental.

c) Pagament dels tributs corresponents.

Disposa el 38.3 que el titular ha d'indicar el termini màxim en el qual preveu iniciar la instal·lació i l'obra, i el termini màxim que preveu per instal·lar i executar l'obra. En el cas que no s'hagi indicat serà de 6 mesos i 36 mesos, respectivament. No obstant això, es podran prorrogar els terminis per una sola vegada, mitjançant la comunicació prèvia abans del venciment dels terminis corresponents. L'òrgan competent pot modificar els terminis indicats quan es justifiqui



AJUNTAMENT DE
CIUTADELLA DE MENORCA

que són manifestament desproporcionats.

5. Les obligacions de l'administració, un cop efectuada la sol·licitud per la persona interessada, d'acord amb l'article 39, són les següents: L'òrgan competent té quatre mesos des de la presentació de la documentació per resoldre el permís d'instal·lació quan es tracti d'activitats incloses en els annexos I i II de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears, i té dos mesos per resoldre en els altres casos. En aquest termini haurà de:

- Comprovar que la documentació és la que s'exigeix en la normativa.
- Comprovar que l'ús és compatible amb la normativa urbanística i amb la resta de normativa que hi sigui d'aplicació. Si l'activitat que es pretén dur a terme no s'ajusta als usos previstos en el planejament urbanístic, l'òrgan competent haurà de denegar el permís d'inici d'instal·lació i obres de l'activitat.
- Sotmetre a informació pública, d'acord amb l'article 40 d'aquesta llei.
- Sol·licitar, si escau, informes concurrents i declaració d'impacte ambiental. La sol·licitud de declaració d'impacte ambiental i d'altres informes o acords vinculants interromprà els terminis, d'acord amb l'article 83.3 de la Llei 30/1992.
- Redactar l'informe tècnic integrat, d'acord amb l'article 42 d'aquesta llei.
- Resoldre i atorgar, si escau, el permís d'inici d'instal·lació o el permís d'inici i obres de l'activitat, d'acord amb el que disposa l'article 43 d'aquesta llei.

Si un cop transcorregut el termini establert en el punt 1 no s'ha dictat i notificat una resolució expressa a la persona interessada, podrà entendre's estimada per silenci administratiu la sol·licitud del permís d'inici d'instal·lació o del permís d'inici d'instal·lació i obres de l'activitat, excepte en els casos en què la normativa específica estableixi el contrari en matèria d'obres.

6. S'ha de tenir present, també, que la disposició addicional novena de la Llei d'activitats assenyalada que, amb relació a l'inici d'obres destinades a activitats, s'ha d'estar subjecte a aquesta llei i, complementàriament, a la normativa reguladora en matèria de disciplina urbanística; quant a la resta, s'ha d'estar sotmès a aquesta mateixa llei. En tot cas, la matèria d'infraccions i sancions es regula en la normativa reguladora de la disciplina urbanística. I, acaba indicant que no és necessària la llicència de modificació de l'ús quan estiguin subjectes als procediments establerts en aquesta llei pel que fa a instal·lació i funcionament.

7. L'actuació que es vol dur a terme no comporta la realització d'obres que requereixin de projecte segons la LOE. Es realitzaran obres de modificació de la distribució interior del local comercial preexistent i dotació i adaptació de totes les instal·lacions, amb l'objectiu d'adaptar l'establiment a les necessitats de la nova activitat que es pretén implantar, sent aquesta la de comercialització d'àudio pròtesis i prestació de serveis relacionats. Bàsicament, la normativa a aplicar és l'article 9.3.1.2 del Pla Especial de Protecció del Conjunt Històric Artístic (PEPCHA), que admet altres usos compatibles amb l'habitatge, en planta baixa, sempre que es compleixin les condicions següents:

- L'accés a l'habitatge en planta superior es realitzarà a través de les escales existents havent de disposar el portal que condueix a elles d'un ample mínim de 1,20 m.
- La superfície construïda de l'habitatge unifamiliar a l'edifici serà superior a 75 m² útils. Si es tractés d'un edifici de dues plantes i la primera es trobés baix coberta inclinada, es comptabilitzaran els espais amb altura lliure de 2,20 m, havent de tenir més de 75 m² en aquestes condicions.
- El local conservarà l'estructuració i els elements constructius tradicionals.
- La màxima superfície de local serà de 150 m² útils.

Els usos admissibles en planta baixa seran únicament els següents:

- Comercial
- Oficines
- Docent
- Cultural
- Industrial en categories 1 i 2

8. S'ha redactat el corresponent informe tècnic integrat: informe de l'arquitecte municipal i de l'enginyer industrial municipal. Ambdós són favorables. Quant al compliment dels requisits del punt anterior em remet als informes tècnics municipals. S'ha aportat la documentació preceptiva d'acord amb l'article 37 de la Llei 7/2013, de 26 de

AJUNTAMENT DE
CIUTADELLA DE MENORCA

novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears. Segona.- Òrgan competent per acordar l'atorgament de la llicència sol·licitada. D'acord amb l'article 6 de la Llei d'activitats, els ajuntaments són els competents per tramitar els expedients, inspeccionar i exercir la potestat sancionadora sobre les activitats subjectes a la llei esmentada que es desenvolupin íntegrament dins els seus municipis, sempre que no siguin activitats incloses en el punt 4 del mateix article. Per altra banda, l'article 21.1.q) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de les Bases del Règim Local (LRBRL) assenyala que l'òrgan municipal competent per a l'atorgament de llicències és l'Alcalde – president de la Corporació, a no ser que la legislació sectorial corresponent atorgui aquesta atribució de forma expressa al Ple o a la Junta de Govern. A l'Ajuntament de Ciutadella, però, s'ha d'estar a la Resolució de l'Alcaldia núm. 137 de 10/07/2015, d'acord amb la qual l'Alcaldia delega a la Junta de Govern les competències resolutives en matèria de llicències urbanístiques d'obres amb projecte.”

PROPÒS:

PRIMER: Concedir el PERMÍS D'INSTAL·LACIÓ I OBRES DE REFORMA I ADEQUACIÓ DE LOCAL PER A ACTIVITAT DE VENDA AL DETALL I REPARACIÓ DE MATERIA ÀUDIO-PROTÈSIC a JAUME I EL CONQUERIDOR, avda. de, 90-baixos, (registre d'entrada núm. 10134 de dia 16/06/2017, visat del projecte núm. 20172789 de dia 02/11/2017).

Classificació del sòl: Urbà.
Qualificació urbanística: Pla Especial de Protecció del Conjunt Històric Artístic.
Referència cadastral número 1882269EE7218S0001JE
Ús: Comercial.

Superfície de l'activitat 63,70m².

El pressupost del projecte presentat és de 12759,46 euros.

La promotora és GABINETE DE AUDIOPROTESIS ELECTROMEDICINA Y SERVICIOS SA (Nif núm. A086****), l'enginyer és IZQUIERDO BELMONTE, SANTIAGO (ENGINYER) i el contractista és GLOBAL NORTON SL.

CONDICIONADA al compliment del següent:

1. El començament de l'obra requerirà, en tot cas, comunicació al municipi amb almenys deu dies d'antelació (article 139.5 de la LOUS).

2. Compliment de les prescripcions generals, tècniques i addicionals fetes constar en l'informe tècnic de l'enginyer industrial municipal emès en data 11 de setembre de 2017:

- PRESCRIPCIONS GENERALS

• En cap cas no es podrà començar l'activitat sense que s'hagi presentat la declaració responsable d'inici i exercici d'activitat, que haurà de demanar la persona interessada un cop finalitzada l'execució de les instal·lacions, mitjançant la corresponent sol·licitud a la qual acompanyarà els documents següents:

Certificat subscrit per tècnic competent, en que es certifiqui que les instal·lacions i mesures correctores de l'activitat s'ajusten al projecte redactat pel tècnic director i a les condicions del permís d'instal·lació i obres. (En cas que existeixin variacions entre el permís d'instal·lació i obres i el realment executat, el tècnic director està obligat a informar que les variacions no impliquen un nou permís d'instal·lacions i obres de l'activitat, i s'haurà de presentar una memòria del realment executat).

• La concessió d'aquesta llicència s'entendrà atorgada sense perjudici de tercers.

• La concessió del permís d'instal·lació i obres no eximeix el/la titular de sol·licitar-ne i obtenir-ne en altres administracions, d'acord amb les normatives que els siguin aplicables.

• Si durant la direcció de la instal·lació hi hagués modificacions substancials respecte al projecte o/ de les indicacions del permís, s'haurà de tramitar un nou permís d'instal·lació.

• Disposarà de pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil amb els capitals mínims indicats en la disposició addicional tercera de la Llei 7/2013.

• Compliment de la Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la millora de l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques i Reglament corresponent, Decret 110/2010 de 15 d'octubre.

- PRESCRIPCIONS TÈCNiques I ADDICIONALS



AJUNTAMENT DE
CIUTADELLA DE MENORCA

- Compliment del projecte redactat pel tècnic Alberto Izquierdo Belmonte amb visat núm. 20171404 de data 09.06.2017.
- Compliment de la resistència i estabilitat al foc l'edifici, d'acord amb l'establert en el DB-SI del del Codi Tècnic de l'Edificació, RD 314/2006, de 28 de març de 2006.
- Compliment de les condicions establertes en el DB-SUA del Codi Tècnic de l'Edificació.
- S'adequarà l'edifici al disposat en el Pla especial de protecció del conjunt històric - artístic de Ciutadella, especialment en quant a rètol i tendals.
- Compliment del RD. 486/1997 de Seguretat i Salut als llocs de feina, especialment l'Annex III respecte les condicions ambientals i de ventilació, el punt 10 de l'annex I respecte les vies d'evacuació i el sentit d'obertura de les portes i l'article 9 i l'annex V.
- En la instal·lació de fontaneria, s'hauran d'instal·lar equips de fontaneria de baix consum i estalviadors d'aigua, segons el Decret 55/2006, de 23 de juny.
- 3. Pagament de l'import corresponent en concepte d'impost sobre construccions, instal·lacions i obres (Ordenança fiscal núm. 4 / BOIB núm. 72 de 17.05.2011).
- 4. Dipositar el material sobrant a un centre de tractament de residus autoritzat i complir amb l'establert en l'estudi de gestió de residus que s'inclou al projecte, inclòs el pagament de la fiança, de conformitat amb l'article 28 del Pla Director Sectorial per a la Gestió de Residus no perillosos de Menorca (BOIB núm. 109 de data 3.8.2006).
- 5. La persona interessada haurà de sol·licitar davant l'Ajuntament l'oportuna llicència de primera ocupació o utilització d'acord amb l'establert en l'article 134.1.m) de la LOUS, havent-se d'acreditar el compliment de tots els condicionants a què s'ha subjectat la llicència. La llicència de primera ocupació s'exigirà també per a la contractació definitiva dels serveis d'acord amb l'article 142.2 de la LOUS.
- 6. Complir amb l'ordenança municipal de protecció relativa a renous i vibracions.
- 7. Complir amb el decret 55/2006, de 23 de juny, pel qual s'estableixen les mesures per a la instal·lació obligatòria de comptadors individuals, lampisteria de baix consum i estalvi d'aigua.
- 8. Complir amb el Reglament d'abastiment d'aigua potable de l'Ajuntament de Ciutadella.
- 9. Declarar la modificació física de l'immoble com a resultat de l'execució de l'obra, donat que constitueix una alteració cadastral d'obligada declaració, segons preveu el RDL 1/2004, de 5 de març.

L'omissió d'aquest deure constitueix una infracció tributària simple (art. 70 de la mateixa norma). Per formalitzar l'esmentada declaració, en el Departament de Rendes i Exaccions de l'Ajuntament (carrer Nou de Juliol, 1), es troben a disposició dels obligats els models i formularis adients i l'assessorament adequat.

Advertència:

- La llicència s'atorga salvat el dret de propietat i sens perjudici de terceres persones. La durada de la llicència d'obres és de 18 mesos (art. 31.1 del PGOU). A sol·licitud de l'interessat, cinc mesos abans d'exhaurir-se el termini esmentat (és a dir, el 13è mes de llicència), es concedirà una pròrroga de 6 mesos per acabar les obres, si ja s'ha fet la cobertura d'aigües i el tancament de façanes (art. 32.2 PGOU). Passat el període total de 24 mesos des de la concessió de la llicència d'obres, l'Ajuntament incoarà d'ofici expedient de caducitat 8art. 31.3 PGOU). Caducada la llicència, les obres no es podran iniciar ni prosseguir si no se'n demana i obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor (art. 31.4 PGOU).

SEGON: En virtut de l'article 9.b) 1 i 2 de l'ordenança fiscal núm. 24, reguladora de la taxa per llicències urbanístiques, amb la present resolució, l'autoliquidació de la taxa presentada adquireix des d'aquest instant el caràcter de liquidació definitiva.

TERCER:	Aprovar	la	corresponent	liquidació:
- Impost sobre Construccions i Obres:	Pressupost	12759,46	x 3'2% 408,30€
- Taxa	per		llicència	d'instal·lació:
Epígrafe	659,30	(93,31€	x 200%) 186,62€
Total			 594,92€.

Per unanimitat s'acorda aprovar la proposta del regidor delegat del servei d'Ordenament del municipi.



AJUNTAMENT DE
CIUTADELLA DE MENORCA

5. Assumir el contingut dels informes tècnic i jurídic i aprovar la remissió al Consell Insular de Menorca de l'expedient de la sol·licitud de declaració d'interès general per a l'ampliació de l'hotel rural Sant Ignasi al camí de Sant Ignasi, 233, pol. 3. promotor: Enfivest, SL (EXP. 2797/2017).-Es dóna compte d'una proposta del regidor delegat del Servei d'Ordenament del Municipi de dia 25-01-2018, que literalment copiada, diu:

Atès que el 21 de març de 2017 (RE núm. GE/004662/2017), el Sr. Juan Pedro Lluch Taltavull, actuant en nom i representació de Enfivest, SL, va presentar una sol·licitud de declaració d'interès general per a l'ampliació de l'hotel rural Sant Ignasi, ubicat a la parcel·la 233 del polígon 3 del cadastre rústic (ref. 07015A003002330000OH).

Atès que juntament amb la sol·licitud s'adjuntà la documentació següent:
1. Projecte bàsic redactat per l'arquitecte Joan Lluch Taltavull en data 21 de març de 2017, sense visat col·legial.
2. Certificat del Registre de la Propietat de Ciutadella, de data 20 de març de 2017, relatiu a la finca afectada, inscrita amb el núm. 8.635, al tom 1.797, llibre 684, foli 47.

Atès l'informe tècnic emès per l'arquitecta municipal en data 13 de desembre de 2017 a l'efecte de donar compliment a les determinacions de l'article 37.1 de la Llei de sòl rústic (informe raonat municipal), següent:

"(...)

IV.	OBJECTE	DEL	PROJECTE
L'objecte del projecte és el d'ampliar la superfície de la sala-menjador de l'hotel rural de Sant Ignasi, situada a l'edifici denominat ED2, per a poder satisfer les noves necessitats i demandes del sector. Aquesta ampliació es justifica en base a les determinacions de l'article 35.3b) de l'NTT.			
V.	DADES	DEL	PROJECTE
.	Situació:	polígon 3,	parcel·la 233
.		Referència	cadastral:
	Parcel·la:		07015A003002330000OH
	Edificacions:		001400300EE73A0001FD
.	Superfície	segons cadastre:	398.900 m2
.	Superfície	segons registre:	385.219 m2
.		Classificació:	Sòl rústic
.	Qualificacions:	Sòl rústic comú en la categoria d'Àrea d'Interès Agrari (AIA)	
	Sòl rústic protegit en la categoria d'AANP (alzinar)		
	Sòl rústic protegit en la categoria d'AIP		
	Sòl rústic protegit en la categoria d'APR (risc d'incendis alt)		
. Edificis a la finca que en l'actualitat es destinen a l'activitat turística:			

Núm plantes	Sup. Construïda	Categories de sòl	Observacions
ED1	Edificació principal	PB+2	966 m2 AIA
ED2	Cuina-menjador	PS+ PB	70m2 + 380 m2 AIA/AANP(alzinar) Objecte d'ampliació
ED3	Habitacions	PB	338m2 AIA/AIP/AANP(alzinar)
ED4	Recinte tècnic	PB	22m2 AIA
ED5	Dependència personal i recinte tècnic	per PB	36m2 AANP (alzinar) Construït sense títol habilitant



(Exp 2013/006826
en sentit
denegatori)

ED6	Piscina descoberta	107 m2 (làmina aigua)	AANP (alzinar)
ED7	Pistes de tennis i padel	620 m2 +201 m2	AIA

. Edifici objecte del projecte

El projecte pretén ampliar en planta baixa l'edifici denominat ED2 per tal d'augmentar la superfície de la salamenjador. Segons la documentació aportada l'edificació es desenvolupa en planta soterrani i planta baixa i té les següents característiques :

Edificació ED2

Superfície construïda (m2)	Volum (m3)	Programa	
Planta soterrani (PS)	70	175	Vestuari personal, magatzem i sala màquines
Planta baixa (PB)	380	1.035	Barra, sala-sala-menjador, cuina i dependències annexes i magatzems.

L'ampliació projectada es situarà a l'ala est de l'edifici, on s'ubica en l'actualitat la sala-menjador, prolongant el seu volum per tal d'ampliar la sala esmentada. Aquesta ampliació es farà reproduint el sistema constructiu existent per a una major integració en l'entorn . Per tant el programa resultant no es modifica (només s'amplia la sala-menjador) , quedant l'edificació ED2 amb les següents superfícies:

Edificació ED2

Superfície construïda (m2)	Volum (m3)	Programa	
Planta soterrani (PS)	70	175	Vestuari personal, magatzem i sala màquines
Planta baixa (PB)	380	1.035	Barra, sala-sala-menjador, cuina i dependències annexes i magatzems.

Observacions

El projecte, en relació a l'edificació denominada ED2, fa menció a que hi ha una part d'aquest edifici que correspon al conjunt tradicional (1) de 70 m2 en PS i 330 m2 en PB i un part posterior al conjunt (2) de 50m2 en PB on es situa un menjador exterior. El projecte en cap cas justifica la legalitat de l'edificació on es vol actuar. Una vegada consultats els arxius municipals cal fer les següents consideracions:
1. La Comissió Insular, en data 22 de juliol de 1996 va acordar declarar d'interès social la realització d'un hotel a les cases de lloc de Sant Ignasi.
2. En data 15 de gener de 1997, la Comissió de Govern de l'Ajuntament de Ciutadella va acordar, entre d'altres, concedir la llicència per a la conversió a hotel rural d'uns edificis existents a la finca Sant Ignasi. El projecte fou redactat per l'arquitecte Joquin Mayans Carretero amb visat del



AJUNTAMENT DE
CIUTADELLA DE MENORCA

COAIB núm. 4/0001/96 de 9 de gener de 1996. i en aquest es contemplava la reconversió de l'edifici principal de 975,42, de l'edifici auxiliar (ED2 segons nomenclatura del projecte actual), que segons el plànol d'estat actual i reformat era de planta baixa i tenia una superfície de 223,44m2, així com la construcció d'una piscina vinculada a l'hotel.

3. Durant la realització de les obres es varen produir una sèrie de modificacions a l'edificació auxiliar (actual ED2), que consistien en modificar la distribució interior de la PB, sense augmentar la seva superfície i la realització d'una planta soterrani de 70 m2 per ubicar la sala de màquines, uns magatzems i uns vestuaris pel personal.

Aquesta modificació va obtenir la corresponent llicència d'obres en data 19.11.1997

3. En data 16.02.98, mitjançant decret 98/118 el regidor d'urbanisme va resoldre concedir a FINCOTEL, S.L., la llicència per obres menors consistents en enrajolar una terrassa de 250 m2 a una zona menjador de l'hotel rural de Sant Ignasi.

4. En data 4.6.2003, la Comissió de Govern va acordar concedir llicència per a reformar un bouer per tal d'ampliar l'hotel rural de Sant Ignasi.

5. En data 24 .05.2017, la Junta de govern municipal va acordar concedir llicència municipal per a la legalització d'una pèrgola a la zona d'accés de l'hotel rural de Sant Ignasi.

De l'anterior es deprèn que no consta als arxius municipals la concessió de llicència per a la construcció d'una part de l'edificació ED2 on, segons els plànols aportats es situa part de la cuina, uns magatzems i unes càmeres frigorífiques, així com la construcció d'un menjador exterior tancat a la façana nord.

Ambdós cossos es situen en un sòl qualificat com a sòl rústic protegit en la categoria d'Alt Nivell de protecció (AANP)

Per tant l'edificació, al haver-se construït part de l'edificació sense el preceptiu títol habilitant, aquesta, segons

l'article 66 de la LOUS es troba en situació de fora d'ordenació.

. Pressupost d'execució material: 89.806,90euros.

VI. ANÀLISI DE LA DOCUMENTACIÓ APORTADA

S'aporta projecte relatiu a les obres d'ampliació de la sala -menjador de l'edifici denominat ED2, a l'hotel rural de Sant Ignasi, redactat per l'arquitecte Joan Lluch Taltavull, en data 8 de març de 2017 i signat digitalment en data 21 de març del mateix any.

Com ja s'ha dita anteriorment el projecte té per objecte exclusivament ampliar en 99,90 m2 la superfície de la salamenjador existent a l'edifici denominat ED2.

En relació a la normativa que és d'aplicació cal fer les següent observacions:

a) La Norma Territorial Transitòria, aprovada definitivament en data 22 de desembre de 2014, determina en el seu article 35 el següent:

"3.- Els hotels rurals i agroturismes han de respectar el que disposen els article 43 o 44 de la Llei de turisme de les Illes Balears i han de complir a més les condicions següents:

a) L'agroturisme i l'hotel rural han de constituir-se sobre una explotació agrària, ramadera o forestal en funcionament efectiu, segons un certificat expedit per la conselleria competent, que permeti el manteniment del paisatge i la conservació del medi natural i rural com a requisit indispensable per a obtenir la llicència d'obertura.

b) Els edificis i les construccions existents a la finca construïts legalment abans de l'aprovació inicial d'aquesta Norma territorial transitòria o susceptibles de legalització, es poden destinar a l'ús turístic que es regula en aquest apartat

c) Es permet ampliar fins a un 50% el volum de l'edificació principal i els annexos que formin part del conjunt tradicional de les cases destinades a l'explotació rural de la finca.

d) Es permet ampliar fins a un 30% el volum de la resta d'edificacions existents que hagin tingut un ús diferent del d'habitatge unifamiliar.

e) Es prohibeixen les obres d'ampliació de volum en les edificacions i les construccions existents situades en àrees d'alt nivell de protecció sense perjudici de la resta de normativa urbanística aplicable.

(..)

5.- Els establiments turístics d'allotjament rural que preveu aquest article han de complir amb els requisits mínims següents:

a) Sempre que es generin aigües residuals, les edificacions han de complir amb el que disposa



l'annex IV del Pla Hidrològic de les Illes Balears i, en tot cas, incloure sistemes per a la recollida, el tractament i l'evacuació (fossa sèptica estanca, sistema d'oxidació total, etc.) de manera que es garanteixi que no es produiran abocaments que puguin afectar el subsòl o les aigües subterrànies.

b) S'han d'instal·lar necessàriament sistemes d'energia renovables que suposin com a mínim un 20% del subministrament energètic global a l'edificació. Aquest percentatge ha de ser del 100% per a les noves dotacions en AANP.

c) S'han de recollir les aigües pluvials en aljubs per tal d'aprofitar-les posteriorment.

d) Aigua potable: S'ha de disposar d'un dipòsit acumulador no inferior a 200 litres per plaça quan el subministrament no sigui mitjançant xarxa municipal de proveïment.

e) Servei de dipòsit de fems d'acord amb les normes específiques aprovades pels ajuntaments."

En relació a l'ampliació de volum proposada, cal dir que en data 16 d'octubre de 2017, es va aprovar definitivament la derogació parcial de l'NTT. Entre d'altres aspectes aquesta derogació modifica el redactat de l'article 35 de l'NTT, eliminat la possibilitat d'ampliar en un 50% els annexos del conjunt tradicionals de les cases destinades a l'explotació rural de la finca. En tot cas, aquest canvi normatiu, el qual prohibeix l'ampliació dels annexos, s'haurà de tenir en compte en el moment de la concessió de la preceptiva llicència d'obres.

b) La Llei 2/2014, de 25 de març d'ordenació i ús del sòl, determina en el seu article 68 que les edificacions que hagin sofert ampliacions sense llicència o amb llicència anul·lada es troben en situació de fora d'ordenació. En aquestes són autoritzables, en tot cas, les obres de salubritat, seguretat, higiene, reparacions consolidacions i també reformes, sempre que no afectin a la part de l'edificació realitzada il·legalment.

Per tant del redactat d'aquest article es desprèn que no seran autoritzables les obres d'ampliació preteses fins que no es regularitzi la seva situació.

c) En relació al compliment de les determinacions de la modificació del PGOU de Ciutadella de Menorca, adaptat a les DOT i al PTI a l'àmbit del sòl rústic, aprovat definitivament en data 27.03.2006 i la modificació puntual del PGOU aprovada definitivament en data 21.11.2011, la qual té per objecte entre d'altres aspectes, adaptar les matrius dels usos del sòl rústic al PTI de l'any 2006 i modificar l'article 568 relatiu a l'ús turístic en sòl rústic, cal fer les següents observacions: Les matrius d'usos del PGOU modificades i publicades al BOIB núm. 81 de data 5 de juny de 2012, determinen per al sòl qualificat com a sòl rústic comú en la categoria d'AIA i AIP que l'hotel rural és un ús condicionats a declaració d'interès general (C) i fixa la condició de que han de ser sobre edificacions ja existents.

En relació l'article 568 relatiu a la regulació de l'ús turístic al sòl rústic dir que, segons consta a la memòria de la modificació del PGOU, aquest es va redactar per tal d'adaptar-se a les determinacions establertes a l'article 66 del PTI, article que en l'actualitat es troba desplaçat per l'NTT.

Recordar que la disposició adicional primera de l'NTT fa esment a que fins entri en vigor la modificació del PTI, queda sense efecte l'article 66 del PTI

En relació a les activitats dir que l'article 562 del PGOU de Ciutadella determina que les activitats relacionades amb usos no prohibits, diferents dels admesos, només es podran autoritzar quan resultin declarades d'interès general. El procediment per a l'autorització serà l'establert a l'article 37 de la Llei 6/1997 de sòl rústic de les Illes Balears. Així mateix l'article 566 del PGOU fixa les condicions generals que han de complir les construccions i específicament determina:

"1. A fi d'aconseguir una perfecta integració de les construccions a l'entorn i en el paisatge, els materials d'acabats, cobertes, incloent-hi acabaments, tipus de xemeneies, volades, etc...hauran de respectar les característiques del camp ciutadallenc i s'evitaran les cobertes amb pendents superiors a un 30 % i en aquestes, els acabaments de pissarra o qualsevol altra tipus de material que no sigui teula ceràmica, sense cap tipus d'acolorit o de pintat, excepció feta d'emblanquinar. Qualsevol solució que sigui l'adoptada fora d'aquestes pautes, comporta la necessitat de justificar en una memòria la incidència dels materials utilitzats en l'entorn on s'insereixen, incloent estudis gràfics i cromàtics de la construcció que es projecta i del seu entorn.

2. A fi de l'adequació de la finca al nou ús al qual es destinarà no introdueixi elements aliens i contradictoris a l'entorn on es situa s'estableixen les següents mesures:

a. Al sòl rústic comú els tancaments s'hauran de fer amb tanques de pedra seca d'alçada no

AJUNTAMENT DE
CIUTADELLA DE MENORCA

superior a 1,5 m. En tot cas, es prohibeixen altres tipus de tanques d'obra i opaques.

b. Al sòl rústic d'especial protecció els tancaments de finques es regiran per l'establert a la disposició addicional vint-i-unena de la Llei 6/99, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i Mesures Tributàries.

c. A la zona on hi hagi arbrat, les edificacions es realitzaran de manera que subsisteixi la major part possible d'aquest, per a la qual cosa, en els plànols i memòria del projecte s'especificarà la situació de l'arbrat i les mesures preses per a la seva protecció.

d. En la plantació de massa d'arbrat es prohibeixen les espècies que no pertanyin a les comunitats arbòries existents al camp ciutadellenc i, en concret, al sector on es trobi la finca.

e. La superfície ocupada per l'edificació i resta d'elements constructius, no podrà superar el 4 % de la superfície de la parcel·la, sense que en cap cas la zona pavimentada superi un màxim de 1.000 m². A efectes d'aquesta norma, quedaran comptabilitzades com a zona pavimentada tot tipus de porxos i piscines.

f. Les dotacions de serveis, que s'hauran de resoldre de forma autònoma i individualitzada des de les infraestructures existents i estar dimensionades estrictament per a les donar servei a l'activitat de que es tracti, es podran autoritzar juntament amb l'activitat a la qual serveixen, En la resta de casos ja sigui per donar servei a una activitat ja existent o per que no s'ajustin al paràgraf anterior, aquestes s'hauran de declarar d'interès general i mai podran ser suport d'actuacions il·legals.

g. Es permet la construcció de piscines annexes a edificacions existents que tingui la corresponent llicència d'obres, d'acord amb la llei de disciplina urbanística 10/1990 de 23 d'octubre, o que estiguin inclosos en el catàleg d'edificis de règim especial establert a la disposició transitòria 1^a d'aquestes normes. Les piscines hauran de ser totalment enterrades, respectant els límits establerts a l'apartat e) anterior i hauran de guardar una separació mínima de 12 m respecte dels llinars de la finca. La làmina d'aigua de les piscines en terrenys en pendent es farà coincidir el centre de gravetat de la làmina d'aigua amb un punt de la cota natural del terreny.

h. Els tancaments de les propietats confrontants amb una carretera hauran de situar-se fora de la zona de domini públic i a una distància igual o superior als 3 metres des de l'aresta exterior de l'explanació. A la xarxa local o rural i, excepcionalment, a altres carreteres en les quals es justifiqui per raons especials, es permeten tancaments amb reixats, filferrades o elements vegetals, a una distància no inferior a 1 m de l'aresta exterior de l'explanació. En qualsevol cas sempre s'haurà de complir el que estableixen els articles 33.3b i 33.4 de la Llei 5/1990 de 24 de maig, de Carreteres de la CAIB.

VI. CONCLUSIÓ

Vist que segons les matrius d'usos del sòl rústic del PGOU i de l'NTT, al sòl qualificat com a sòl rústic comú en la categoria d'AIA i AIP, l'ús d'hotel rural a la finca Sant Ignasi (polígon 3, parcel·la 233) està condicionat a la declaració d'interès general, s'emet el present informe a l'objecte de donar compliment a les determinacions de l'apartat 1 de l'article 37 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, tenint en compte les consideracions i observacions fetes al cos de l'informe, tot recordant que no ha quedat acreditada la legalitat de tota l'edificació denominada ED2, sobre la qual es pretén actuar."

Atesos els fonaments jurídics obrants a l'informe signat electrònicament dia 24.01.2018, següents:

"II.-	FONAMENTS	JURÍDICS:
Normativa		aplicable.
Decret Llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística (DL 1/2016).		
Decret Llei 2/2016, de 22 de gener, de modificació del Decret llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística (DL 2/2016).		
Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears (Llei 8/2012).		
Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl (LOUS).		
Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears (LSR).		
Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial i de mesures tributàries (DOT).		
Llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària de les Illes Balears (Llei 12/2014).		
Llei 39/2015, de 1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques (LPAC).		
Pla Territorial Insular (PTI) aprovat definitivament el 25/04/2003 i modificat el 26/06/2006.		



AJUNTAMENT DE
CIUTADELLA DE MENORCA

Norma territorial transitòria (NTT), aprovada definitivament el 22/12/2014, derogada parcialment el 16/10/2017.

Text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Ciutadella de Menorca (PGOU), aprovat definitivament el 28/05/1991 i posteriors modificacions.

Consideracions jurídiques.

Primera. Des del punt de vista formal.

Pel que fa a la tramitació a seguir en les sol·licituds de declaració d'activitats d'interès general, s'ha d'estar al que disposa l'article 37 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears (LSR). Segons aquest article, el procediment serà iniciat per l'interessat davant l'Ajuntament, que remetrà la sol·licitud a l'òrgan que l'hagi de declarar juntament amb un informe municipal raonat sobre la mateixa.

L'òrgan que hagi d'efectuar la declaració d'interès general sotmetrà l'expedient al tràmit d'informació pública durant un termini de 15 dies mitjançant anunci en el BOIB i en el corresponent punt d'accés electrònic, i a informe durant idèntic termini dels organismes i administracions amb competències en la matèria de que es tracti.

Efectuats tots aquests tràmits, que s'hauran de substanciar en un termini de 3 mesos (salvant el cas d'interrupcions), a la vista dels informes i al·legacions emesos l'òrgan competent resoldrà de forma motivada i ho notificarà a l'Ajuntament i a l'interessat.

Si s'atorgués la declaració d'interès general i fos necessària llicència municipal, aquesta s'haurà de demanar en un termini màxim de 6 mesos des de la notificació de la declaració d'interès general, disposant per resoldre aquesta sol·licitud la Corporació municipal del termini ordinari fixat en la normativa general reguladora dels usos, obres i activitats.

Segona. Objecte del projecte bàsic presentat i adequació a la normativa territorial i urbanística.

Es pretén ampliar l'hotel rural existent a la finca de Sant Ignasi. En concret, es tracta d'ampliar en 99,90 m² la superfície de la sala-menjador de l'hotel rural, situada a l'edifici anomenat ED2, per a poder satisfer les noves necessitats i demandes del sector. Aquesta ampliació es justifica en base a les determinacions de l'article 35.3.b) de l'NTT.

Observació: Durant la tramitació davant el Consell Insular s'haurà de justificar quina és la superfície real de la finca, que quedarà vinculada legalment quant a la seva superfície total en aplicació de l'article 15 de la Llei del sòl rústic.

L'article 18 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears (LSR) disposa que, als efectes de l'esmentada llei, les activitats en sòl rústic es regularan segons l'ús al qual es vinculin i el tipus d'actuació que comportin. Amb aquesta finalitat, continua dient, es distingiran tres classes d'usos: admesos, condicionats i prohibits, en relació amb els quals es diferenciaran tres tipus d'actuacions, segons no comportin l'execució d'obres d'edificació, comportin l'execució d'obres en edificacions o instal·lacions existents o, finalment, suposin la construcció d'edificacions o instal·lacions de nova planta.

En quant als usos condicionats (distints dels admesos i dels prohibits), l'article 19.2 de la LSR estableix com a usos condicionats els vinculats a activitats declarades d'interès general i el d'habitatge unifamiliar aïllat. Per altra banda, en l'apartat tercer del mateix article es descriuen els usos prohibits com aquells en relació amb els quals no és possible autoritzar cap activitat, donat que la incidència de les actuacions que s'hi vinculen resulta incompatible amb la protecció del sòl rústic.

Ja estrictament parlant de les activitats declarades d'interès general, l'article 26 de la mateixa llei disposa:

<<1. Les activitats relacionades amb usos no prohibits, distints dels admesos, o del d'habitatge unifamiliar, només podran autoritzar-se quan resultin declarades d'interès general per la Comissió Insular d'Urbanisme respectiva o pel Govern de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, en els casos contemplats per l'article 3.4 de la Llei 9/1990, de 20 de juny, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'urbanisme i habitabilitat.

2. La declaració d'interès general es podrà atorgar a totes aquelles activitats que, respectant les limitacions dels usos que s'estableixin en els instruments d'ordenació territorial i urbanístics, transcendeixin els mers interessos individuals, siguin compatibles amb el grau de protecció de la zona i, en cas que suposin actuacions de construcció, edificació o instal·lació, resultin d'ubicació necessària en el sòl rústic per la seva vinculació funcional directa. Els consells insulars podran regular específicament l'adequació del concepte d'interès general a cada illa sense perjudici dels



AJUNTAMENT DE
CIUTADELLA DE MENORCA

establerts en aquesta llei.

3. Les declaracions d'interès general es dirigiran preferentment a fomentar les activitats que suposin la preservació d'edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic o la implantació, prèvia la seva adequació al que disposa el títol IV d'aquesta llei, de noves activitats en edificacions o instal·lacions en estat de deteriorament que no estiguin declarades fora d'ordenació.

4. Les actuacions vinculades a aquestes activitats s'hauran d'ajustar a les condicions exigides en els títols III i IV d'aquesta llei per a l'habitatge unifamiliar salvant els casos en que, per les característiques específiques de l'activitat de que es tracti, es justifiquin, no resultin aplicables i així s'accepti en la declaració d'interès general. L'excepció també tindrà efectes respecte de la llicència prevista en l'article 13 d'aquesta llei. Quan l'exoneració afecti a les condicions d'aprofitament, altura o parcel·la mínima, hauran d'incorporar-se mesures tendents a minimitzar l'afecció als predis confrontants.

5. Les limitacions establertes en els punts anteriors no seran d'aplicació a les declaracions d'interès general relatives a dotacions de serveis contemplades en l'article 30.3 d'aquesta llei, ni a les relatives a infraestructures públiques a que es refereix l'article 24.2 de la present llei, a les quals resultaran d'aplicació les limitacions específiques definides en aquesta llei per a ambdós tipus d'activitats.>>

Observació: L'ampliació de l'activitat d'hotel rural projectada suposa una modificació de la declaració d'interès social obtinguda l'any 1996 per acord de la Comissió Insular d'Urbanisme, motiu per la qual cosa, s'ha de tramitar una nova declaració d'interès general. L'actuació proposada respecta les limitacions dels usos que s'estableixen en els instruments d'ordenació territorial i urbanístics vigents en el moment de sol·licitar la declaració d'interès general. Cal assenyalar, però, que, una vegada derogat parcialment l'article 35 de l'NTT, no serà possible atorgar llicència urbanística municipal a l'obra projectada perquè s'haurà d'aplicar la normativa vigent en el moment en què aquesta s'hagi de resoldre (article 151.3 de la Llei 16/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears). Per altra banda, per demostrar que l'activitat transcendeix els mers interessos individuals, s'haurà d'acreditar davant el Consell Insular l'existència d'una explotació agrària, tota vegada que l'activitat complementària pretesa milloraria, a priori, les rendes obtingudes per l'activitat agrícola i ramadera, si aquesta existeix, ajudant al manteniment del paisatge. Finalment, també s'ha d'assenyalar que l'activitat suposaria l'ampliació d'una edificació fora d'ordenació per no disposar de llicència municipal, no sent tampoc autoritzable l'actuació pretesa, per aquest motiu, d'acord amb l'article 129.2.c) de la LUIB. Quant a la resta de condicionants urbanístics, em remet a l'informe de l'arquitecta municipal emès en data 13 de desembre de 2017.

Tercera. Compliment de la legislació ambiental. La legislació aplicable a les Illes Balears en matèria d'avaluacions d'impacte ambiental és la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears. L'annex núm. II d'aquesta norma recull els projectes subjectes a avaluació d'impacte ambiental simplificada, incloent en el grup 7 <<altres projectes>>, punt 6), les urbanitzacions de vacances i instal·lacions hoteleres fora d'àrees urbanes i construccions associades.

La persona promotora no ha presentat cap tipus de document ambiental. Tractant-se d'una modificació d'una declaració d'interès social concedida el 1996 i tenint en compte les característiques de l'actuació projectada correspondrà al Consell Insular de Menorca, com a òrgan substantiu, decidir si l'actuació pot estar subjecte a avaluació d'impacte ambiental simplificada i ha de requerir la presentació d'un document ambiental.

Quarta. Compliment de la normativa de caire turístic. La Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, regula els establiments d'allotjament de turisme rural en la secció 3a del capítol II del títol III. Segons l'article 43, <<S'entén per establiments d'allotjament de turisme rural els que, situats en edificacions ubicades en el medi rural i que compten amb determinades característiques de construcció, tipologia, antiguitat i integració en l'entorn, es destinen a la prestació de serveis d'allotjament turístic i es publiciten com a tals, en compliment a la normativa reglamentària que els sigui aplicable>>.

A continuació, l'article 44 defineix els hotels rurals com <<...els establiments que presten el servei d'allotjament turístic ubicats en edificacions construïdes abans de l'1 de gener de 1940, situades en sòl rústic i que disposen d'una superfície mínima de terreny de 49.000 m², que ha de quedar



vinculada a l'activitat >>. El propi article permet que els consells insulars puguin establir reglamentàriament altres paràmetres d'antiguitat o de superfície per als hotels rurals i els agroturismes. Així mateix, es possibilita que <<Les construccions i els annexos construïts legalment abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei, situats en parcel·les vinculades en els registres turístics a l'establiment turístics, inclosos, els que tinguin o hagin tingut un ús diferent al residencial...>> es puguin destinar a qualsevol tipus d'ús, inclòs el d'allotjament, per al funcionament de l'establiment de turisme rural o per a la prestació de serveis complementaris a usuaris de serveis turístics. En quant a les intervencions possibles, l'apartat 2bis de l'article 44 disposa que <<.....estan permeses les reformes, així com les ampliacions, sempre que s'ajustin als paràmetres establerts en els instruments d'ordenació territorial i en la normativa que els sigui aplicable...>>, podent els consells insulars <<...establir els percentatges màxims de cada ús a implantar en les ampliacions d'aquests establiments>>. Es recorda, així mateix, que tractant-se d'una ampliació d'un hotel rural, la seva autorització requereix la prèvia declaració d'interès general del Consell Insular de Menorca, atès que mitjançant la disposició addicional única del DL 1/2016 s'ha suspès fins el 31 de desembre de 2017 l'aplicació de l'apartat 4 de l'article 44 de la Llei 8/2012. També s'ha de tenir en compte que, igualment, han perdut temporalment la seva vigència els articles 4.1, l'article 4.5 i la disposició final primera del Decret 39/2015, de 22 de maig, pel qual es fixen els principis generals de les activitats agroturístiques en explotacions agràries preferents de les Illes Balears. Finalment, indicar, també, que la nova redacció de l'article 44.2bis suposa l'eliminació de l'exoneració per llei del volum màxim construïble en cada edifici, que estableix l'article 28.4 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, que, si ho considera, haurà d'exonerar cas per cas el Consell Insular. Quant a la resta de qüestions, em remet a l'informe de l'arquitecta municipal, emès en data 13 de desembre de 2017."

PROPÒS:

Primer.- Assumir, a l'efecte d'emissió de l'informe municipal raonat a què es refereix l'article 37.1 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, el contingut de l'informe tècnic i de l'informe jurídic emesos el 13 de desembre de 2017 i el 24 de gener de 2018.

Segon.- Trametre l'informe raonat, juntament amb l'expedient administratiu (2017/002797), al Consell Insular de Menorca a l'efecte de continuar la tramitació de la sol·licitud de declaració d'interès general.

Tercer.- Notificar l'acord a la persona sol·licitant de la declaració d'interès general.

Per unanimitat s'acorda aprovar la proposta del regidor delegat del servei d'Ordenament del municipi.

6. Denegació de la sol·licitud de legalització de l'ampliació de local destinat a recepció del complex d'apartaments «Son Blanc Cottage» a la Urb. Caleta-Santandria, carrer Vorera dels Molls, 3, carrer, 3 (promotor/a J.F.M.P., tècnic redactor/a Clara Moll Cosp i contractista Construcciones Toni Capó SL). (EXP. 9315/2012).-Es dóna compte d'una proposta del regidor delegat del Servei d'Ordenament del Municipi de dia 25-01-2018, que literalment copiada, diu:

Atès que el 11 d'octubre de 2012 (RE 16120) es presenta per part de J.F.M.P. sol·licitud de legalització de l'ampliació de local destinat a recepció del complex d'apartaments «Son Blanc Cottage», situat al carrer Vorera dels Molls, Urb. Sa Caleta de Ciutadella de Menorca, d'acord amb el projecte Bàsic i d'Execució redactat per l'arquitecte Clara Moll Cosp, visat pel COAIB en data 02.10.2012, amb núm. 12/00694/12.

Atès que juntament amb la sol·licitud s'adjuntà la documentació, segons consta a l'expedient, següent:

1. Tres còpies del projecte bàsic i d'execució redactat per l'arquitecte Clara Moll Cosp, visat pel



AJUNTAMENT DE
CIUTADELLA DE MENORCA

COAIB en data 02.10.2012, amb núm. 12/00694/12, per a l'ampliació d'un local existent que es destinarà a recepció dels apartaments Son Blanc Cottage
2. Full d'Estadística d'Edificació i Habitatge
3. Assumeix de la Direcció facultativa de l'obra, signat per l'arquitecte Clara Moll Cops, visat pel COAIB en data 02.10.2012, amb núm. 12/00694/12.
4. Còpia de la Resolució de la directora general de Salut Laboral d'inscripció de l'empresa Construcciones Toni Capó, S.L., en el Registre d'empreses acreditades del sector de la construcció de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, de data 08.07.2009.

Atès que així mateix, en l'expedient administratiu consten els següents documents i tràmits:

- Informe emès en data 24 d'octubre de 2012, per part de l'arquitecte municipal, on indica que d'acord amb la Disposició Addicional quarta de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, per poder tramitar la sol·licitud és necessari comptar amb el preceptiu informe vinculant de l'administració turística, per a l'obtenció de la llicència municipal, indicant, no obstant, que si es justifica la superfície de la parcel·la no serà necessari aplicar la Llei 8/2012. Així mateix, també indica una sèrie de documentació que s'ha d'aportar a l'expedient.
- Ofici signat pel regidor d'urbanisme, en data 02.11.2012, on es requereix al promotor l'aportació de la documentació indicada a l'informe tècnic municipal.
- En data 20.11.2012 (RE 18720) es va presentar per part de l'arquitecte Clara Moll Cosp documentació justificativa de les superfícies, full d'encàrrec de l'arquitecte tècnic Conxa Mestres Zabala i pressupost signat pel contractista Construcciones Toni Capó, SL.
- Informe tècnic emès en data 07.12.2012 per part de l'arquitecte municipal on indica que l'existència de les següents deficiències: la documentació annexa ha d'anar visada, i el topogràfic té que anar firmat.
- Informe emès en data 30 de gener de 2013 per part del Servei Jurídic de la Corporació on indica que les obres sol·licitades ja estan executades, i que es va incoar al respecte un expedient de Disciplina Urbanística (DU195/12) pel restabliment de la legalitat urbanística vulnerada, i assenyalava les següents deficiències:
 - la documentació tècnica ha de tenir l'estructura d'un expedient de legalització,
 - tant l'arquitecte com l'aparellador han de certificar la solidesa d'allò ja construït,
 - s'ha d'aportar el corresponent informe previ del Departament de Turisme del CIME (D.A. 4ª Llei 8/2012).
 - l'assenyalat a l'informe tècnic municipal emès en data 07.12.2012.
- En data 05.02.2013 es va notificar al promotor ofici signat pel regidor d'urbanisme on s'indiquen les deficiències a esmenar, i en data 25.03.2013 (RE 4144) es va presentar documentació per a l'esmena de deficiències, adjuntant un «Projecte de legalització d'ampliació de local existent destinat a recepció. Apartaments Son Blanc Cottage», redactat per l'arquitecte Clara Moll Cosp, visat pel COAIB en data 26.02.2013, núm. 12/00113/13, però no es presenta l'informe previ del Departament de Turisme del CIME, pel que es procedeix a reiterar aquest requeriment al promotor.
- Remissió al Consell Insular de Menorca (RE del CIME núm. 16553 de 09.09.2013) d'ofici del regidor d'urbanisme, juntament amb el projecte de legalització, sol·licitant l'emissió del corresponent informe previ per part del departament de Turisme.
- Recepció al registre d'entrada de l'Ajuntament de Ciutadella, en data 29 de juny de 2017 (RE 10736) de l'ofici de remissió de l'informe previ del Departament d'Ordenació Turística, sol·licitat per l'ajuntament en data 09.09.2013, on s'adjunta informe previ del tècnic mitjà del Departament d'Ordenació Turística emès en sentit desfavorable, en relació amb l'establiment denominat SON BLANC COTTAGE, classificat amb el grup d'apartaments, ubicat a la urbanització Sa Caleta-Santandria, del t.m. de Ciutadella.

Atès que la conclusió de l'informe del Tècnic Mitjà del Departament d'Ordenació Turística del CIME és la següent:

«[...] les obres executades i acabades abans de l'entrada en vigor de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, de legalització d'ampliació d'un local destinat a recepció i la construcció d'un castell de jocs infantils existents no s'ajusten al que la disposició addicional quarta de la Llei de turisme estableix, atès que es tracta de serveis i instal·lacions existents i no suposen cap millora dels



AJUNTAMENT DE
CIUTADELLA DE MENORCA

serveis i les instal·lacions.
Per tot això, inform desfavorablement sobre les obres previstes en el projecte de legalització de local existent als Apartaments Son Blanc Cottage, emès per l'arquitecte Clara Moll Cosp i visat núm. 12/00113/13 de 26.02.2013, al complex d'apartaments anomenat «Son Blanc Cottage», ja que les obres projectades de legalització d'ampliació d'un local destinat a recepció i la construcció d'un castell de jocs infantils existents no s'ajusten al que la disposició addicional quarta de la Llei de turisme estableix, atès que es tracta de serveis i instal·lacions existents i no suposen cap millora dels serveis i les instal·lacions de l'establiment.»

9. Informe desfavorable de l'arquitecte municipal, emès en data 17 de juliol de 2017, justificat pel fet que l'administració competent en matèria de turisme ha emès un informe previ preceptiu i vinculant desfavorable.

Atesos els fonaments jurídics obrants a l'informe signat electrònicament dia 24.01.2018, següents:

"II.- FONAMENTS JURÍDICS:
Normativa aplicable.

1. Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears
2. Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl (LOUS)
3. Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú (LRJAP-PAC)
4. Pla Territorial Insular (PTI) aprovat definitivament el 25/04/2003 i modificat el 26/06/2006

5. Text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Ciutadella de Menorca (PGOU), aprovat definitivament el 28/05/1991 i posteriors modificacions

Consideracions jurídiques.

Primera.- Subjecció a llicència urbanística municipal de l'actuació projectada.

1- D'acord amb l'article 133.1 de la LOUS, la llicència urbanística és l'acte administratiu mitjançant el qual s'adquireix la facultat de dur a terme els actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl, de parcel·lació, edificació, demolició de construccions, ocupació, aprofitament o ús relatiu a un terreny o immoble determinat, prèvia concreció del que estableixen i possibiliten al respecte aquesta llei, els plans generals municipals i els de desenvolupament, i la resta de legislació i normativa d'aplicació.

2- De conformitat amb l'article 134.1 de la mateixa llei, estan subjectes a prèvia llicència urbanística municipal, sempre i quan no estiguin subjectes al règim previst a l'article 136, la realització dels actes següents:

«d. Les obres de construcció i d'edificació de nova planta, i qualsevol intervenció en els edificis existents, sempre que els sigui exigible projecte tècnic d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació. En aquests casos, les llicències han de contenir necessàriament la previsió del nombre d'habitacles o d'establiments. S'entendran per intervencions en els edificis existents les definides com a tals en el Codi tècnic de l'edificació.»

En el present cas no es tracta d'unes obres de nova planta, si no que es la legalització de les obres executades el maig de 2012 d'ampliació d'un local destinat a recepció i la construcció d'un castell de jocs infantils, al complex d'apartaments anomenat «Son Blanc Cottage», i que estan subjectes a l'obtenció de la llicència de legalització de les mateixes.

Així mateix, indicar que aquestes obres es van executar sense la preceptiva llicència d'obres municipal, pel que es va incoar, mitjançant Decret de disciplina urbanística núm. 272 de 2012, de data 13 de juny de 2012, un expedient de Disciplina Urbanística (DU 195/12) de restabliment de la legalitat urbanística infringida per les obres consistents en ampliació de local existent destinat a recepció, la reforma dels apartaments i l'execució vora la piscina infantil d'un castellet descobert destinat a jocs infantils.

Segona.- Procediment d'atorgament de la llicència urbanística municipal. El procediment d'atorgament de les llicències urbanístiques està previst a l'article 139 de la LOUS, havent-se d'ajustar a les regles següents:

1. La sol·licitud definirà prou els actes de construcció o edificació, instal·lació i ús del sòl i del subsòl que es pretenen realitzar, mitjançant el document oportú que, quan correspongui, serà un projecte tècnic. Quan es tracti d'un projecte d'edificació, el seu contingut i les seves fases



s'ajustaran a les condicions establertes al Codi tècnic de l'edificació per aquests projectes, que seran redactats per personal tècnic competent segons el que estableixi la normativa estatal vigent.

Observació: La sol·licitud defineix abastament l'acte per al qual se sol·licita llicència (legalització de l'ampliació de local existent destinat a recepció i construcció d'un castell de jocs infantils al complex d'apartaments Son Blanc Cottage) i s'acompanya del corresponent projecte de legalització redactat per tècnic competent.

2. Juntament amb la sol·licitud s'aportaran les autoritzacions o els informes que la legislació aplicable exigeixi amb caràcter previ a la llicència. Així mateix, quan l'acte suposi l'ocupació o utilització del domini públic, s'aportarà l'autorització o la concessió de l'administració titular d'aquest.

Observació: La possibilitat de legalització de les obres estaven subjectes a l'obtenció del previ, preceptiu i vinculant informe de l'administració competent de turisme, conforme amb l'establert a la Disposició addicional quarta de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, de turisme de les Illes Balears. Com que el promotor no va aportar l'esmenat informe del Departament de Turisme del CIME, l'Ajuntament el va sol·licitar en data 9 de setembre de 2013. Com s'ha indicat als antecedents, el dia 29 de juny de 2017 (RE núm. 10736) s'ha rebut l'informe previ preceptiu i vinculant del Departament de Turisme del CIME, emès en sentit desfavorable per part del tècnic mitjà del Departament d'Ordenació Turística del CIME, signat telemàticament en data 26.06.2017, «ja que les obres projectades de legalització d'ampliació d'un local destinat a recepció i la construcció d'un castell de jocs infantils existents no s'ajusten al que la disposició addicional quarta de la Llei del turisme estableix, atès que es tracta de serveis i instal·lacions existents i no suposen cap millora dels serveis i instal·lacions de l'establiment».

Tenint en compte el caràcter preceptiu i vinculant de l'informe previst a la Disposició Addicional 4ª de la Llei 8/2012 que ha d'emetre el Consell Insular en matèria de turisme, la mera emissió d'aquest informe desfavorable ja és motiu suficient per denegar la llicència de legalització sol·licitada a l'Ajuntament.

3. Les llicències s'atorgaran d'acord amb les previsions de la legislació i de l'ordenació urbanístiques vigents en el moment del seu atorgament sempre que es resolguin en termini. Si es resolen fora de termini, s'atorgaran d'acord amb la normativa vigent en el moment en què es van haver de resoldre. En tots cas, ha de constar en el procediment el corresponent informe tècnic i jurídic sobre l'adequació de l'acte pretès a aquestes previsions.

4. La resolució expressa s'ha de notificar en el termini màxim de tres mesos, sens perjudici de la procedència de la interrupció del termini en els termes que fixa l'article 42.5 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú. Transcorregut aquest termini es podrà entendre atorgada la llicència sol·licitada, sens perjudici del que estableix l'apartat 2 de l'article 5 d'aquesta llei, tret dels casos en què una norma amb rang de llei estatal o autonòmica prevegi expressament el caràcter negatiu de la manca de resolució en termini.

5. El començament de qualsevol obra o ús a l'empara d'aquesta requerirà, en tot cas, comunicació al municipi amb almenys deu dies d'antelació.

6. Les llicències urbanístiques s'han d'atorgar o denegar d'acord amb les previsions d'aquesta llei, de la resta de legislació directament aplicable i de les disposicions del planejament urbanístic i, si escau, del planejament d'ordenació territorial. Tot acte administratiu que denegui la llicència ha de ser motivat amb referència explícita a la norma o disposició del planejament urbanístic que la sol·licitud contradigui.

Observació: Pel que fa a l'adequació del projecte presentat a les condicions d'edificació establertes a la normativa d'aplicació, em remet a l'assenyalat a l'informe tècnic desfavorable emès per l'arquitecte municipal en data 17 de juliol de 2017, pel motiu de no comptar amb el preceptiu i vinculant informe favorable de l'administració competent en matèria de turisme atès que aquest s'ha emès en sentit desfavorable, tal i com s'ha assenyalat als antecedents d'aquest informe jurídic.

Tercera.- Òrgan competent per acordar la denegació de la llicència sol·licitada. D'acord amb l'article 138 de la LOUS, la competència per atorgar les llicències urbanístiques correspon a l'òrgan municipal que determini la legislació i la normativa aplicable en matèria de

AJUNTAMENT DE
CIUTADELLA DE MENORCA

règim local, a excepció de quan l'actuació a realitzar s'ubiqui en una finca situada en dos o més municipis, en què la competència per atorgar les llicències urbanístiques correspondrà al consell insular.

Per altra banda, l'article 21.1.q) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de les Bases del Règim Local (LRBRL) assenyala que l'òrgan municipal competent per a l'atorgament de llicències és l'Alcalde – president de la Corporació, a no ser que la legislació sectorial corresponent atorgui aquesta atribució de forma expressa al Ple o a la Junta de Govern. A l'Ajuntament de Ciutadella, però, s'ha d'estar a la Resolució de l'Alcaldia núm. 137 de 10/07/2015, d'acord amb la qual l'Alcaldia delega a la Junta de Govern les competències resolutives en matèria de llicències amb projecte tècnic.”

PROPÒS:

PRIMER: Denegar la sol·licitud de legalització de les obres d'ampliació d'un local destinat a recepció i la construcció d'un castell de jocs infantils, al complex d'apartaments anomenat «Son Blanc Cottage», ubicat al carrer Vorera del Molls, núm. 3 de la urb. Sa Caleta-Santandria, redactat per l'arquitecte Clara Moll Cosp, visat pel COAIB en data 26.02.2013, núm. 12/00113/13, atès que l'informe previ, preceptiu i vinculant del Departament de Turisme del CIME, s'ha emès en sentit desfavorable per part del tècnic mitjà del Departament d'Ordenació Turística del CIME, signat electrònicament en data 29.06.2017.
Promotor: J.F.M.P.

SEGON: Notificar l'acord que s'adopti per part de la Junta de Govern municipal a la persona promotora, adjuntant còpia de l'informe desfavorable emès per part del tècnic mitjà del Departament d'Ordenació Turística del CIME.

TERCER: Comunicar l'acord que adopti la Junta de Govern municipal al Departament de Disciplina Urbanística de l'Ajuntament de Ciutadella, als efectes que corresponguin en referència a l'expedient DU 195/12.

QUART: Aprovar la corresponent liquidació:
- Taxa per llicències urbanístiques: Pressupost 31.067,47 x 0,5%: ... 155,34€.

Per unanimitat s'acorda aprovar la proposta del regidor delegat del servei d'Ordenament del municipi.

7. Proposta d'aprovació de relació de factures 1.2018. (EXP. 947/18).-Es dona compte d'una proposta del regidor delegat del Servei d'Ordenament del Municipi de dia 14-03-2017, que literalment copiada, diu:

Vista la sol·licitud presentada per el/la Sr/Sra. J.V.M., enregistrada en aquest Ajuntament el dia 25/01/2017 i amb registre d'entrada núm. 001139, demanant devolució, prèvia sol·licitud, d'imports que corresponen a tributs que han resultat satisfets incorrectament.

Vista la instància presentada, les dades de la qual figuren a continuació, a través de la que es sol·licita la devolució de la quota o part de la quota satisfeta pels conceptes, exercicis i objectes tributaris que es fan constar a l'escrit i fonamentant la petició en que el cobrament no era procedent en base als motius que el peticionari al·lega en la seva instància:
Data de presentació de la instància: 25 de gener de 2017
Registre d'entrada: 001139
Expedient: 2017/000947
Contribuent: J.V.M.
La petició s'ha formulat en relació al següent fet tributari que és objecte del present informe:
Concepte tributari: Sanció Disciplina governativa
Objecte tributari: Sanció disciplina governativa



AJUNTAMENT DE
CIUTADELLA DE MENORCA

Exercici: 2013
Número de liquidació: Ren35698, EC009686 i EC009425
Vist el R.D. Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel que s'aprova el Text Refús de la Llei 39/1988, de 28 de desembre, Reguladora de les Hisendes Locals, la Llei 58/2003, de 17 de desembre, General Tributària, el R.D. 520/2005, de 13 de maig, pel que s'aprova el Reglament en matèria de revisió en via administrativa, el R.D. 939/2005, de 29 de juliol, pel que s'aprova el Reglament General de Recaptació.

Vist el decret d'Alcaldia, pel qual es delega en la Junta de Govern les competències en matèria d'Hisenda Local.

Ateses les raons i justificants aportats amb la instància i la normativa i criteris en vigor, cal accedir a la sol·licitud del peticionari, per les circumstàncies i motius que es fan constar a continuació: resolució núm. 2249 de l'Àrea d'Organització i Seguretat Ciutadana, de dia 25/10/2016, que declara prescrita la infracció..

Vist l'informe emès pel Cap de Rendes de data 20.02.2017, el regidor qui subscriu

PROPOSA:

a) Retornar, prèvia identificació dels rebuts i número de compte on efectuar l'abonament (en el cas de no haver-se indicat a la instància), l'import de 1.243,82 € i al contribuent que figura en la proposta, pel concepte anteriorment referits i per correspondre a quantitats el dret a la devolució de les quals no ha prescrit d'acord amb allò que preveu l'art. 66 i ss. de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, General Tributària.

b) No revisar, en el seu cas, les altres liquidacions dels exercicis anteriors per ser liquidacions de padrons fiscals ja exposats en el seu dia per les oportunes al·legacions i recursos i esdevenir liquidacions fermes i consentides, en no ser impugnades, exceptuant els casos en que consten reclamacions presentades amb anterioritat encaminades a obtenir la devolució que ara es demana o reitera.

No obstant la Junta de Govern amb el seu superior criteri resoldrà.

Per unanimitat s'acorda aprovar la proposta del regidor delegat del servei d'Ordenament del municipi.

8. Proposta d'aprovació de relació de factures 1.2018 de crèdits reconegut. (EXP. 949/18).-
Es dóna compte d'una proposta del regidor delegat del Servei d'Ordenament del Municipi de dia 29-01-2018, que literalment copiada, diu:

ASSUMPTE: Aprovació relació de factures núm. 1.2018 de crèdit reconegut.
INFORME: Vista la relació de factures núm. 1.2018 de crèdit reconegut per un import brut de 23.548,69€ (import líquid de 24.371,45€).

Atès el disposat a la base 10a de les Bases d'Execució del pressupost d'aquest Ajuntament de l'exercici 2018.

Per tot l'exposat qui subscriu

PROPOSA:

Aprovar l'esmentada relació de factures de crèdit reconegut.

Per unanimitat s'acorda aprovar la proposta del regidor delegat del servei d'Ordenament del municipi.



9. Resolució de l'expedient de penalització de l'empresa "Construcciones Olives S.L." pel retard en l'acabament de les obres relatives al contracte d'obres d'obertura del c/ Plaça dels Pins 31-32 de Ciutadella de Menorca. (EXP. 7625/2017).-Es dóna compte d'una proposta d'alcaldia, en matèria de contractació de dia 29-01-2018, que literalment copiada, diu:

ASSUMPTE: RESOLUCIÓ D'UN EXPEDIENT DE PENALITZACIÓ A L'EMPRESA «CONSTRUCCIONS OLIVES, SL» PEL RETARD EN L'ACABAMENT DE LES OBRES RELATIVES AL CONTRACTE D'OBRES D'OBERTURA DEL CARRER PLAÇA DES PINS 31-32, DE CIUTADELLA DE MENORCA.

Atès que en data 18.12.2013, la Junta de govern local va acordar l'adjudicació del contracte d'obres d'obertura del carrer des Pins, núm. 31-32, de Ciutadella de Menorca a l'empresa «CONSTRUCCIONS OLIVES, SL» (B071*****) per import de 139.845,00 € (iva inclòs) i amb un termini d'execució de 6 mesos.

Atès que en data 2.01.2014 es va procedir a la formalització del contracte d'obres d'obertura del carrer des Pins, 31-32, per l'ajuntament de ciutadella i l'empresa contractista, i en data 20.02.2014 es va procedir a la formalització de l'acta de comprovació del replanteig pel director de l'obra, representant municipal i representant de l'empresa contractista, establint-se com a data de finalització de les obres el 20.08.2014.

Atès que en data 6.08.2014, re 11.220, l'empresa contractista va sol·licitar una pròrroga de 4 mesos per a la finalització de les obres, assenyalant que «els retards soferts en el Planning de l'obra han estat deguts a causes alienes a l'empresa adjudicatària, la qual estava esperant una solució per part d'Endesa Distribución Elèctrica, pel canvi d'unes connexions de cables sobre xarxes trençades».

Dita sol·licitud va ser informada en data 25.08.2014, re 012794 de 8.09.2014, pel director de les obres i en data 8.09.2014 pel tècnic municipal responsable del contracte en el sentit següent: «(...) Segon.- L'arquitecte director de les obres, el Sr. Antoni Vió de Salord, s'ha pronunciat sobre la conveniència d'atorgar una pròrroga d'un mes, mitjançant informe de data 25 d'agost (registrar d'entrada 08 de setembre de 2014 amb número 12.794), al considerar-se que no es pot imputar tot el retràs de l'obra a Endesa Distribución Eléctrica. Finalment.- Estant d'acord amb el criteri del director de les obres, emeto informe favorable a la concessió d'una pròrroga d'un mes a l'empresa CONSTRUCCIONS OLIVES, SL.(...)»

Atès que en data 17.09.2014, la Junta de Govern local va acordar concedir a l'empresa contractista «CONSTRUCCIONS OLIVES, SL» una pròrroga per a l'acabament de les obres assenyalades per un període d'1 mes, fixant-se el nou dia límit de finalització efectiva de les obres per al proper dia 20 de setembre de 2014.

Alhora, se l'advertí que d'acord amb la clàusula 27 del Plec de clàusules administratives que regeixen el contracte, si arribat el final del termini d'execució de l'obra aquest incorria en demora per causa que li fos a ell imputable, l'ajuntament podria optar indistintament per resoldre el contracte amb pèrdua de la garantia definitiva constituïda o per la imposició de penalitats diàries en la proporció de 0,20 euros per cada 1.000 euros del preu del contracte (27,97 euros diaris).

Atès que en data 22.04.2015, pel director de l'obra, el tècnic municipal responsable del contracte, per un representant municipal i per un representant de l'empresa contractista, van procedir a la formalització de l'acta de recepció de les obres tenint-les per finalitzades.

Atès que en data 4.07.2015, es va emetre informe pels servei tècnic i jurídic municipal sobre la certificació núm. 9 presentada, en data 30 de maig de 2015, per l'empresa contractista i per un import de 15.789,24 €, i en quina part suficient es transcriu a continuació:

«(...) 10- Atès que d'acord amb la clàusula 27, i d'acord amb l'incompliment del termini per part del



AJUNTAMENT DE
CIUTADELLA DE MENORCA

contractista d'un total de 212 dies (20- 09-2014 a 22-04-2015), s'ha d'aplicar la següent penalitat econòmica: Acta replanteig Termini finalització teòric 1 mes de pròrroga Data de finalització real
Dies retard Preu contracte Penalització per dia Total penalització 20/02/2014 20/08/2014
20/09/2014 22/04/2015 212 139.845,00 € 27,97 € 5.292,43 €
(...)».

Atès que en data 12.08.2015, la Junta de Govern local va acordar el següent:

«(...) Primer: Aprovar la certificació núm. 9 i final d'obres presentada pel licitador que es relaciona a continuació

Certificació (IVA inclòs)	Import
9	15.789,24 €

Segon: L'import a pagar al contractista, CONSTRUCCIONS OLIVES, SL, NIF núm. B071*****, és el resultat de restar a la certificació 9 la penalització per incompliment de termini:
Certificació 9 Penalització Total 15.789,24 € 5.929,43 € 9.859,81 €
Tercer: (...)».

Atès que en data 28.01.2016, re 001320, l'empresa contractista «CONSTRUCCIONES OLIVES, SL» va presentar recurs de reposició contra l'acord de la Junta de govern de data 12.08.2015,

Atès que en data 31.05.2017, la Junta de Govern local va acordar estimar parcialment el recurs de reposició presentat per l'empresa contractista, en el sentit que segueix:

«(...) Primer.- Estimar parcialment el Recurs de reposició interposat per Construccions Olives SL, en data 28.01.2016 contra l'acord de la Junta de Govern adoptat dia 12.08.20156, en el sentit que es revoca el punt segon de l'acord esmentat relatiu a la imposició de la penalització per retard en l'execució de les obres de referència, atès que es constata que no es va seguir amb el procediment oportú obviant el tràmit d'audiència a l'interessat.
Segon.- Procedir a la incoació de l'expedient relatiu a la penalització pel retard en l'execució de les obres del carrer Plaça des Pins 31-32, a partir del qual es resoldrà sobre la liquidació de les partides pendants.
Tercer.- (...)».

Atès que en data 28.07.2017, pel servei jurídic municipal de l'àrea de contractació es va informar sobre la incoació de l'expedient de penalització pel retard en la finalització de les obres del carrer plaça Pins, núm. 31-32, pel fet de trobar-se en fase de liquidació la certificació núm. 9 de les obres assenyalades.

Atès que en data 2.08.2017, la Junta de Govern local va acordar el següent:
«(...) PRIMER. Iniciar l'expedient de penalització a l'empresa contractista «CONSTRUCCIONS OLIVES, SL» (B071*****) per un retard de 212 en l'execució de les obres del contracte d'obres d'obertura del carrer Plaça des Pins núm. 31-32, de Ciutadella de Menorca, i el qual es penalitza amb un import de 5.929,43 €, el qual s'obté d'aplicar la quantitat de 27,97 € per cada dia de retard en l'execució de les obres assenyalades.
Significant-li que el pagament d'aquest import es farà efectiu mitjançant deducció de la quantitat que en concepte de pagament s'hagin d'abonar al contractista respecte de la certificació número 9.

SEGON. Concedir a l'empresa contractista «CONSTRUCCIONS OLIVES, SL» (B071*****) un termini d'audiència de 10 dies hàbils, a comptar des del següent a la recepció de la notificació, a efectes de què manifesti el que consideri oportú al respecte.
TERCER. Notificar-ho a l'empresa «CONSTRUCCIONS OLIVES, SL», i comunicar-ho als serveis econòmics municipals per al seu coneixement (...)».



Atès que dit acord va ser notificat a l'empresa «CONSTRUCCIONES OLIVES, SL» en data 7.08.2017, rs GS/2017/014773.

Atès que en data 21.08.2017, re GE/013649/2017, l'empresa contractista «CONSTRUCCIONES OLIVES, SL» va formular escrit d'al·legacions a l'anterior acord de la Junta de govern de data 2.08.2017, i en el que, a mode de resum, va manifestar el següent:

- Reitera que el retard en l'execució de les obres no li és atribuïble pel fet que: com a mesura preventiva i prioritària s'havia de retirar o traslladar del lloc un comptador elèctric que alimentava l'edifici, que va haver de sol·licitar a «Endesa Distribución eléctrica, SLU» la seva intervenció urgent per retirar i adequar la instal·lació elèctrica, quin comptador subsisteix encara en mig de la façana enderrocada, i que veient que els terminis d'execució del contracte corrien va extremar les mesures de seguretat retardant-se considerablement l'obra i exposant dita situació a l'ajuntament a qui va sol·licitar una pròrroga per finalitzar el contracte.
- Reitera que en l'acta de recepció de l'obra l'ajuntament no va realitzar cap pronunciament respecte de dit retard i va consentir dita demora en les obres sense considerar que aquest retard era constitutiu de penalització. El retard en l'acta s'hauria d'haver recollit, no exercint l'ajuntament les seves potestats en fase d'execució de l'obra.

Adjunt a l'escrit d'al·legacions va presentar: (i) Justificant de data 11/03/2014 en el que comunica a la companyia Endesa Distribución Elèctrica, SLU la instal·lació elèctrica i les obres de demolició de l'edifici; (ii) escrit de resposta de la companyia elèctrica i plec de condicions tècniques de data 23/04/2014; 2 fotografies del cablejat durant l'execució de les obres i d'un cop finalitzades aquestes.

Atès que en data 24.01.2018, rs GS/2018/001315, es va donar trasllat al director de les obres de l'escrit d'al·legacions formulat per l'empresa contractista en data 21.08.2017, per tal que manifestés quelcom al respecte.

Vist l'escrit presentat en data 26.01.2018, re GE/001308/2018, pel Sr. Antoni Vivó, director de les obres en el qual ha manifestat el següent: «En resposta al seu escrit de dia 23 de gener de 2018 referent a s'expedient municipal 007625/2017 de resolució del procediment de penalització a s'empresa Construcciones Olives, SL, per es retard en sa finalització de ses obres de sa Plaça des Pins, 31, comunic em reafirm en lo exposat a s'informe que vaig redactar l'any 2014 i que vaig registrar amb es nº 012794 de dia 8 de setembre d'aquell any».

Atès que en l'informe al que es refereix de data 25.09.2014, re 012794 de 8.09.2014, informava el següent:

«He podido comprobar durante la ejecución de la obra que los hechos que se relacionan en el apartado 4º de la solicitud de prórroga de dicha empresa son ciertos, aunque el retraso de la obra no es totalmente imputable a Endesa Distribución Eléctrica, por lo que el técnico que abajo suscribe cree que dicho retraso se puede cuantificar en 1 mes; por lo que se emite informe desfavorable a la concesión de 4 meses de prórroga, no obstante es una decisión municipal la concesión o no de dicha prórroga».

Vist l'informe jurídic emès pels serveis jurídics municipals de la unitat de contractació en data 29.01.2018, i en quina part suficient es transcriu a continuació:

«(...) FONAMENTS DE DRET

Primer.- L'article 222.1 del Reial decret legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei de Contractes del Sector Públic (en endavant «TRLCSP»), determina que el contracte s'entendrà complert pel contractista quan aquest s'hagi realitzat, d'acord amb els termes del mateix i a satisfacció de l'administració, la totalitat de la prestació. L'article 212.1 del TRLCSP, regula que el compliment defectuós de la prestació o l'incompliment dels compromisos o de les condicions especials d'execució podrà donar lloc a la imposició de penalitats per l'òrgan de contractació.

Segon.- L'article 82 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques determina que iniciats els procediments, i immediatament abans de



redactar la proposta de resolució, es posaran de manifest als interessats o, en el seu cas, als seus representants, i en un termini no inferior a deu dies ni superior a quinze, podran al·legar i presentar els documents i justificacions que estimin pertinents. En el termini d'audiència l'empresa contractista ha procedit a la formulació d'al·legacions a l'acord d'inici de l'expedient de penalització per incompliment del termini de finalització de les obres d'obertura del carrer Pins, 31-32, del terme municipal de Ciutadella de Menorca, les quals es valoren jurídicament en el sentit que segueix:

(i) Respecte de què el retard en l'execució de les obres no li és atribuïble pel fet que: com a mesura preventiva i prioritària s'havia de retirar o traslladar del lloc un comptador elèctric que alimentava l'edifici, que va haver de sol·licitar a «Endesa Distribución eléctrica, SLU» la seva intervenció urgent per retirar i adequar la instal·lació elèctrica, quin comptador subsisteix encara en mig de la façana enderrocada, i que veient que els terminis d'execució del contracte corrien va extremar les mesures de seguretat retardant-se considerablement l'obra i exposant dita situació a l'ajuntament a qui va sol·licitar una pròrroga per finalitzar el contracte. L'article 209 del TRLCSP determina que els contractes s'hauran de complir d'acord amb les seves clàusules, sense perjudici de les prerrogatives establertes per la legislació en favor de les administracions públiques.

Per altra banda, l'article 212 del TRLCSP regula que el plec o document contractual podran preveure penalitats pel cas de compliment defectuós de la prestació objecte del mateix o per al supòsit d'incompliment dels compromisos o de les condicions especials d'execució del contracte que s'haguessin establert. El contractista està obligat a complir el contracte dins del termini total fixat per la realització del mateix. La constitució en mora del contractista no precisarà intimidació prèvia per part de l'administració. Pel que fa a l'assumpte que ens ocupa, la clàusula 27.1 del Plec de clàusules administratives particulars que regeixen el contracte determina que «el contractista queda obligat al compliment del termini d'execució del contracte en els termes prevists en la clàusula 9 del present plec», és a dir, 6 mesos comptats des del dia següent al de la signatura de l'acta de replanteig. D'acord amb la clàusula 27.2 del Plec de clàusules administratives particulars «si arribat el final del termini d'execució de l'obra, el contractista hagués incorregut en demora, per causa imputable al mateix, l'administració podrà optar indistintament, per la resolució del contracte amb pèrdua de la garantia constituïda o per la imposició de penalitats diàries en la proporció de 0,20 € per cada 1.000 € de preu del contracte».

I la clàusula 27.5 del Plec de clàusules administratives particulars determina que «si es produís retràs en el compliment dels terminis per causes no imputables al contractista, l'administració podrà a petició d'aquest o d'ofici, concedir la pròrroga per un temps igual al temps perdut, a no ser que el contractista en sol·liciti un altre de menor, d'acord al disposat en l'article 213.2 del TRLCSP». Assentat l'anterior, cal posar de manifest que consta en l'expedient administratiu núm. 007964/2014, una sol·licitud de pròrroga de l'empresa «CONSTRUCCIONES OLIVES, SL» presentada en data 6.08.2014, re 011220, en la que s'exposava: «Quart.- Que els retards soferts en el Planning de l'obra, han estat deguts a causes alienes a l'empresa adjudicatària, la qual estava esperant una solució per part de Endesa Distribución Eléctrica, pel canvi d'unes connexions de cables sobre redes trezadas», i sol·licitava: «Que una vegada examinat per part de la direcció facultativa i l'òrgan contractant de l'obra de «Reforma de l'edifici situat a la Plaça dels Pins, 31-32 els retards mencionats durant l'execució de l'obra, així com les circumstàncies que han estat causa dels mateixos, es concedeixi una pròrroga de 4 mesos per l'execució fins la conclusió de l'obra».

Dita sol·licitud va ser informada pel director de l'obra en data 25.08.2014, re 012794 de 8.09.2014, i pel responsable municipal del contracte en data 8.09.2014, coincidint ambdós en què: «el retard de l'obra no és totalment imputable a Endesa Distribución Eléctrica,(...) pel que dit retràs es pot quantificar en 1 mes».

En base a dit informe, en data 17.09.2014 la Junta de govern local en la seva condició d'òrgan de contractació, va acordar el següent: «Primer.- Concedir al contractista de les obres de reforma de l'edifici ubicat a la Plaça des Pins, 31 – 32, als efectes de possibilitar la correcta alineació del referit edifici amb el carrer Lepant', construcciones Olives, SL, una pròrroga per a l'acabament de les mateixes d'un (1) mes, fixant-se el nou dia límit de finalització efectiva de les obres per al



proper dia 20 de setembre de 2014. Segon.- Advertir al contractista que, d'acord amb la clàusula 27 del Plec de clàusules administratives que regeixen el contracte, si arribat el final del termini d'execució de l'obra (20 de setembre de 2014) incorre en demora per causa que li sigui a ell imputable, l'ajuntament podrà optar indistintament per resoldre el contracte amb pèrdua de la garantia definitiva constituïda o per la imposició de penalitats diàries en la proporció de 0,20 euros per cada 1.000 euros del preu del contracte (27,97 € diaris)». Dit acord va ser notificat a l'empresa contractista en data 30.09.2014, amb RS 17924, i no consta en l'expedient administratiu que, contra el mateix, s'interposés cap recurs, esdevenint aquest un acte administratiu ferm i consentit. No obstant, en l'escrit d'al·legacions presentat en data 21.08.2017, l'empresa contractista reitera novament que el retard en l'execució de les obres no li és atribuïble, sinó que es causa de les mesures de seguretat que va haver d'adoptar durant l'execució de les obres amb motiu de l'existència d'una comptador elèctric i cablejat d'alimentació de l'edifici, i al que adjunta la documentació abans referida i la qual és pràcticament de data anterior a la sol·licitud de pròrroga esmentada.

Si bé la documentació i l'escrit d'al·legacions presentat pel contractista en data 21.08.2017 s'ha sotmès a informe del director de les obres, el qual es ratifica novament en el seu informe emès en data 25.08.2014, re 012794 de 8.09.2014, en el sentit de quantificar en 1 mes el retard en les obres per causa no atribuïble al contractista, de no estar d'acord l'empresa Construcciones Olives, SL amb el termini de pròrroga concedit d'1 mes, hauria d'haver procedit a la impugnació de l'acord de junta de govern de data 17.09.2014. En conseqüència, no havent-se fet ús del dret a impugnar via administrativa o contenciosa-administrativa l'acord assenyalat, aquest ha esdevingut un acte administratiu ferm, desplegant els seus efectes jurídics i vinculants a les parts. Per tant, partint de què el termini d'execució de les obres contractades previst en la clàusula 9 dels PCAP (6 mesos) i del termini de pròrroga concedit per a la finalització d'aquestes (1 mes), l'empresa contractista comptava amb un termini total d'execució de les obres de 7 mesos, el qual finalitzava en data 20.09.2014. Però, les obres van ser finalitzades en data 22.04.2015 (d'acord amb l'acta de recepció de 22.04.2015), és a dir, 7 mesos i 2 dies més tard de l'acordat per l'òrgan de contractació, produint-se un clar incompliment contractual i penalitzable d'acord amb la clàusula 27 del plec de clàusules administratives particulars.

I és que de les conseqüències d'un incompliment contractual ja va ser advertida l'empresa contractista per l'òrgan de contractació, mitjançant la notificació de l'acord de Junta de govern de data 17.09.2014.

En conseqüència, es proposa desestimar la present al·legació. (ii) Respecte de què en l'acta de recepció de l'obra l'ajuntament no va realitzar cap pronunciament respecte de dit retard i va consentir dita demora en les obres sense considerar que aquest retard era constitutiu de penalització. El retard en l'acta s'hauria d'haver recollit, no exercint l'ajuntament les seves potestats en fase d'execució de l'obra. D'acord amb l'article 222.2 del TRLCSP, l'acte de recepció esdevé un acte formal i positiu de recepció o conformitat de l'objecte del contracte. L'article 235 TRLCSP determina que: A la recepció de les obres, a la seva finalització, concorreran el responsable del contracte, el facultatiu encarregat de la direcció de les obres i el contractista, i si les obres es troben en bon estat i d'acord amb les prescripcions previstes, el tècnic i responsable de l'administració contractant les donarà per rebudes aixecant-se la corresponent acta i començant llavors el període de garantia. Quan les obres no es trobin en estat de ser rebudes, es farà constar així en l'acta i el director de les mateixes assenyalat els defectes observats i detallarà les instruccions precises fixant un termini per reparar-los. En conseqüència, l'acta de replanteig és el document formal en el qual s'ha de deixar constància de si l'obra executada s'ajusta constructivament al projecte tècnic (prescripcions tècniques) i si aquesta pot ser entregada a l'ús públic. Mentre que els incompliments dels compromisos o condicions d'execució, com ara l'incompliment del termini de finalització de les obres, es deixen constància i es tramiten pel procediment de penalització regulat en l'article 212.8 TRLCSP amb audiència al contractista.

En aquest sentit ha estat considerat per la Junta consultiva de contractació administrativa del



AJUNTAMENT DE
CIUTADELLA DE MENORCA

Ministeri d'Hisenda i Administracions públiques, en l'informe núm. 46/12, de 21 de març de 2014, en el sentit que segueix:

«(...) 2. Sobre la primera pregunta, relativa a la posibilidad de imponer penalidades por demora en la ejecución de un contrato de obras, después de haber extendido el acta de recepción de las obras, como consta en la consulta, parece que ha existido un retraso en la ejecución de las obras. Para dar una mejor respuesta a la cuestión planteada, resulta necesario analizar las características y los efectos del acto de recepción de un contrato. Así, la recepción es un acto administrativo que debe preceder a toda entrega al uso o servicio público de cualquier obra pública. Desde un punto de vista sustantivo, en el caso de la particular recepción del contrato de obras, se trata de un acto administrativo complejo que lleva aparejadas, de una parte, la verificación física de que la obra se ha realizado a satisfacción de la Administración conforme al proyecto primitivo o, en su caso, reglamentariamente modificado, y, de otra, la aceptación de la obra por la Administración, esto es, la toma de posesión de la obra para su entrega al uso o servicio público.

Desde un punto de vista formal, la recepción debe realizarse dentro del mes siguiente a la terminación de la obra, o en el plazo previsto en el pliego de cláusulas administrativas particulares por razón de sus características (ex artículo 222. 2 del TRLCSP) en presencia del facultativo representante de la Administración - responsable o sujeto activo de la recepción-, del director facultativo de las obras -responsable directo de la ejecución de las obras-, del contratista y, en los contratos cuyo importe exceda de 30.050,61 euros, del representante de ISEGON. Imposar a l'empresa contractista. «CONSTRUCCIONS OLIVES, SL» (B071*****) una penalització per import de 5.929,43 €, pel retard de 212 en la finalització de les obres del contracte d'obres d'obertura del carrer Plaça des Pins núm. 31-32, de Ciutadella de Menorca. Significant-li que l'import de la penalització s'obté d'aplicar la quantitat de 27,97 € per cada dia de retard en l'execució de les obres assenyalades. TERCER. El pagament de l'import de 5.929,43 €, acordat en l'anterior acord segon en concepte de penalització, es farà efectiu mitjançant deducció de la quantitat que en concepte de pagament s'hagi abonat al contractista respecte de la certificació número 9, en fase de liquidació de les certificacions.

QUART. Notificar-ho a l'empresa «CONSTRUCCIONES OLIVES, SL.» CINQUÈ. Comunicar-ho a l'àrea econòmica i d'hisenda i a la tresoreria municipal.(B071*****) en data 21.08.2017, re GE/013649/2017, en base als motius assenyalats en l'escrit del director de les obres de data 26.01.2018 i en l'informe jurídic de data 29.01.2018, transcrits en el cos de la present resolució que serà immediatament executiu i es faran efectives mitjançant deducció de les quantitats que, en concepte de pagament total o parcial, s'hagin abonat al contractista o sobre la garantia que, en el seu cas, s'hagués constituït, quan no pugui deduir-se de les mencionades certificacions.

Quart.- D'acord amb la resolució d'alcaldia núm. 00161 de 2015 de delegació de competències, l'òrgan competent per resoldre serà la Junta de govern local. (...). Examinada la documentació i informes que obren en el present expedient, fent ús de les facultats legalment conferides, i a l'empara de la disposició addicional 2ª del Reial decret legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, Pel que s'aprova el Text Refós de la Llei de Contractes del Sector Públic i decret d'alcaldia 00161 de 2015, a la Junta de Govern,

PROPÒS:

PRIMER. Desestimar les al·legacions formulades per l'empresa «CONSTRUCCIONES OLIVES, SL.» aparejadas, de una part, la verificación física de que la obra se ha235. 3, salvo casos especiales. De todo lo anterior, llegamos a una primera conclusión, como es que la simple expedición del acta de recepción o conformidad no extingue por sí misma la responsabilidad del contratista, sino que es necesario además, que transcurra el plazo de garantía sin que se hayan formulado objeciones por parte de la Administración, (ex artículo 222. 3 del TRLCSP) (...). En l'assumpte que ens ocupa, l'incompliment del termini de finalització de les obres en 7 mesos i 2 dies més tard de l'establert (és a dir, un retard de 212 dies) es va objectar en posterioritat a la



formalització de l'acta de recepció de les obres però dins del termini de garantia, es a dir, en fase de liquidació de la certificació núm. 9. En conseqüència, l'òrgan de contractació ha exercit la seva potestat de penalitzar els incompliments contractuals comesos per l'empresa contractista en el moment processal corresponent.

Per la qual cosa, es proposa desestimar la present al·legació Tercer.- L'article 212.8 del TRLCSP, determina que les penalitats s'imposaran per acord de l'òrgan de contractació, adoptat a proposta del responsable del contracte si s'hagués designat, després del acte de recepció. Así, després de la terminación de las obras, se procede en el plazo de un mes a extender el acta de recepción (artículo 222. 2 del TRLCSP). Después, se inicia el plazo de garantía a contar desde la fecha del acto de recepción o conformidad, que será el fijado en cada caso dentro del contrato, de manera que solo se extingue la responsabilidad del contratista una vez que haya pasado el plazo de garantía pactado, siendo este plazo de un mínimo de un año, conforme al artículo Intervención, que será designado potestativamente por el Interventor General previa solicitud, con la debida antelación, del órgano gestor, y que llevará a cabo la fiscalización previa en su modalidad de comprobación material de la inversión realizada. La recepción se documentará mediante acta suscrita por todos los asistentes, y si en ella se prestase conformidad a la recepción, su fecha será el término inicial para computar el plazo de garantía y tramitar la certificación final de obra.

En cuanto a los efectos del acto de recepción, interesa destacar que la recepción, precisamente porque se conceptúa como una toma de posesión, constituye una condición o un requisito legal previo a la ocupación física de la obra, y que además, dicha recepción deberá suscribirse en sentido favorable por todos los asistentes al acto. O, dicho en sentido negativo, la ocupación no será conforme a derecho cuando se hubiese omitido la preceptiva recepción o cuando, intentada ésta, se hubiese suscrito acta de disconformidad y la obra hubiese sido entregada al uso público sin la previa subsanación de los defectos puestos de manifiesto en el acta. Este último efecto se entiende sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 235. 6 del TRLCSP, respecto del contrato de obras.

Siguiendo con los efectos del acto de recepción, hay que señalar que no cabe la resolución del contrato de obras, una vez firmada el acta de recepción.

3. Hechas estas consideraciones, para analizar si cabe la posibilidad de imponer penalidades al contratista después de la recepción en el contrato de obras, debemos referirnos al "iter" seguido en este tipo de contratos, después del acto de recepción. Así, después de la terminación de las obras, se procede en el plazo de un mes a extender el acta de recepción (artículo 222. 2 del TRLCSP). Después, se inicia el plazo de garantía a contar desde la fecha del acto de recepción o conformidad, que será el fijado en cada caso dentro del contrato, de manera que solo se extingue la responsabilidad del contratista una vez que haya pasado el plazo de garantía pactado, siendo este plazo de un mínimo de un año, conforme al artículo 235. 3, salvo casos especiales. De todo lo anterior, llegamos a una primera conclusión, como es que la simple expedición del acta de recepción o conformidad no extingue por sí misma la responsabilidad del contratista, sino que es necesario además, que transcurra el plazo de garantía sin que se hayan formulado objeciones por parte de la Administración, (ex artículo 222. 3 del TRLCSP) (...)).

En l'assumpte que ens ocupa, l'incompliment del termini de finalització de les obres en 7 mesos i 2 dies més tard de l'establert (és a dir, un retard de 212 dies) es va objectar en posterioritat a la formalització de l'acta de recepció de les obres però dins del termini de garantia, es a dir, en fase de liquidació de la certificació núm. 9. En conseqüència, l'òrgan de contractació ha exercit la seva potestat de penalitzar els incompliments contractuals comesos per l'empresa contractista en el moment processal corresponent.

Per la qual cosa, es proposa desestimar la present al·legació Tercer.- L'article 212.8 del TRLCSP, determina que les penalitats s'imposaran per acord de l'òrgan de contractació, adoptat a proposta del responsable del contracte si s'hagués designat, que serà immediatament executiu i es faran efectives mitjançant deducció de les quantitats que, en concepte de pagament total o parcial, s'hagin d'abonar al contractista o sobre la garantia que, en el seu cas, s'hagués constituït, quan no pugui deduir-se de les mencionades certificacions. Quart.- D'acord amb la resolució d'alcaldia núm. 00161 de 2015 de delegació de competències,



l'òrgan competent per resoldre serà la Junta de govern local. (...)). Examinada la documentació i informes que obren en el present expedient, fent ús de les facultats legalment conferides, i a l'empara de la disposició addicional 2ª del Reial decret legislatiu 3/2011, de 14 de novembre.

Pel que s'aprova el Text Refós de la Llei de Contractes del Sector Públic i decret d'alcaldia 00161 de 2015, a la Junta de Govern,

PROPÒS:

PRIMER. Desestimar les al·legacions formulades per l'empresa «CONSTRUCCIONES OLIVES, SL» (B071*****) en data 21.08.2017, re GE/013649/2017, en base als motius assenyalats en l'escrit del director de les obres de data 26.01.2018 i en l'informe jurídic de data 29.01.2018, transcrits en el cos de la present resolució.

SEGON. Imposar a l'empresa contractista «CONSTRUCCIONES OLIVES, SL» (B071*****) una penalització per import de 5.929,43 €, pel retard de 212 en la finalització de les obres del contracte d'obres d'obertura del carrer Plaça des Pins núm. 31-32, de Ciutadella de Menorca. Significant-li que l'import de la penalització s'obté d'aplicar la quantitat de 27,97 € per cada dia de retard en l'execució de les obres assenyalades.

TERCER. El pagament de l'import de 5.929,43 €, acordat en l'anterior acord segon en concepte de penalització, es farà efectiu mitjançant deducció de la quantitat que en concepte de pagament s'hagi d'abonar al contractista respecte de la certificació número 9, en fase de liquidació de les certificacions.

QUART. Notificar-ho a l'empresa «CONSTRUCCIONES OLIVES, SL.»

CINQUÈ. Comunicar-ho a l'àrea econòmica i d'hisenda i a la tresoreria municipal.

Per unanimitat s'acorda aprovar la proposta d'alcaldia, en matèria de contractació.

10. Proposta d'aprovació liquidació d'obra – octubre 2014 – en el projecte de millora del carrer ses Gerrerries i del carrer Creu – ampliació voreres carrer la Creu. (EXP. 10797/2014).

Es dona compte d'una proposta del regidor delegat del Servei d'Ordenament del Municipi de dia 19-05-2016, que literalment copiada, diu:

“ASSUMPTE: APROVAR LA LIQUIDACIÓ D'OBRA -OCTUBRE 2014- EN EL PROJECTE DE MILLORA DEL CARRER SES GERRERRIES I EL CARRER LA CREU "AMPLIACIÓ VORERES C/ DE LA CREU"

Atès que l'Ajuntament va decidir ampliar les voravies previstes inicialment al carrer de la Creu i, en data 13.11.13 es va aprovar definitivament el projecte d'ampliació de les voreres que pugen a 12.752,44€ (IVA inclòs).

Atès que la Junta de Govern en data 11.06.14 va adjudicar a l'empresa CONSTRUCCIONES OLIVES, SL les obres complementàries contingudes en el projecte aprovat en data 13.11.13.

Atès que s'ha redactat la liquidació d'obra del mes d'octubre de 2014, corresponent al contracte de les esmentades obres per un import de 882,56 € (IVA inclòs).

Atès que l'esmentada certificació va degudament signada pels directors de l'obra, Sr. Joan Moll Serra (ECCP municipal) i Toni Pons Rotger (ITOP municipal), i pel contractista Tomàs Mercadal, en representació de l'empresa Construcciones Olives SL, essent l'aportació de les obres tota de l'Ajuntament .

AJUNTAMENT DE
CIUTADELLA DE MENORCA

- Aportació Ajuntament 100,00% 882,56 €
- TOTAL882,56 €

Per tot l'exposat qui subscriu

PROPOSA:

PRIMER.- Aprovar la liquidació d'obra d'octubre 2014 corresponent a les obres complementàries (ampliació voreres) del projecte de millora del carrer Ses Gerrerries i del carrer de la Creu de Ciutadella, per un import total de 882,56 € (IVA inclòs)

- SEGON.- Abonar a CONSTRUCCIONES OLIVES SL (NIF B071*****) l'import de 882,56€ (IVA inclòs).".

Per unanimitat s'acorda aprovar la proposta del regidor delegat del servei d'Ordenament del municipi.

11. Proposta d'aprovació liquidació del període 30.06.16 a 30.06.17, relatiu al conveni per a la cessió de l'ús privatiu del pou ubicat a Torruella en la urbanització Cala Morell. (EXP. 708/2018).-Es dóna compte d'una proposta d'alcaldia, en matèria de contractació de dia 23-01-2018, que literalment copiada, diu:

ASSUMPTE: APROVAR LA LIQUIDACIÓ PERÍODE 30.06.2016 A 30.06.2017, RELATIU AL CONVENI PER A LA CESSIÓ DE L'ÚS PRIVATIU DEL POU UBICAT A TORRUELLA EN LA URBANITZACIÓ DE CALA MORELL

Vist l'informe emès per part de l'enginyer municipal de data 19.01.2018, el qual diu:

"En data 06 de juny de 2011 la Junta de Govern va aprovar el CONVENI ENTRE L'AJUNTAMENT DE CIUTADELLA I LA PROPIETAT DE LA FINCA TORRUELLA PER A GARANTIR EL SUBMINISTRAMENT D'AIGUA POTABLE A LA URBANITZACIÓ DE CALA MORELL.

En data 01 de juliol de 2011 es va signar l'esmentat Conveni. La clàusula Tercera del Conveni estableix el següent: L'Ajuntament de Ciutadella de Menorca abonarà als senyors J.M.C.S. I C.S.M., en compensació per la cessió, durant tota la seva vigència: -0,12 euros per cada m3 d'aigua extreta del pou.

Per tal de controlar el volum d'extracció els serveis de fontaneria municipals instal·laran un comptador a boca d'extracció. Les liquidacions s'efectuaran trimestralment en dates 31 de març, 30 de juny, 30 de setembre i 31 de desembre.

El Conveni va finalitzar el 30.06.2016 ja que segons la clàusula segona la cessió es va pactar per un període de CINC ANYS, havent presentat una de les parts la denúncia del Conveni per escrit. En data 28 de desembre de 2015, amb registre d'entrada núm 19664, l'Associació de Propietaris de Cala Morell va manifestar la voluntat de no renovar el Conveni subscrit en data 01.07.2011 i segons l'especificat a la clàusula segona de l'esmentat conveni.

Per necessitats del servei el pou de Torruella objecte del Conveni es segueix utilitzant, amb les mateixes condicions que les del Conveni. Procedeix per tant efectuar i abonar les liquidacions pertinents.

Atès	que	s'han	efectuat	les	següents	liquidacions:
Data	09.11.2011.	Període	01.07.2011-30.09.2011	Volum	14221,00	m3
Data	27.06.2012.	Període	30.09.2011-31.03.2012	Volum	3285,00	m3
Data	24.04.2013.	Període	31.03.2012-31.12.2012	Volum	22427,00	m3

AJUNTAMENT DE
CIUTADELLA DE MENORCA

Data	23.12.2013.Període	31.12.2012-01.10.2013	Volum	24417,00	m3
Data	05.05.2014.Període	01.10.2013-31.03.2014	Volum	2329,00	m3
Data	04.12.2014.Període	31.03.2014-30.09.2014	Volum	19828,00	m3
Data	10.06.2015.Període	30.09.2014-31.03.2015	Volum	1334,00	m3
Data	23.12.2015.Període	31.03.2015-30.09.2015	Volum	23550,00	m3
Data	31.05.2017.Període	30.09.2015-30.06.2016	Volum	10394,00	m3

Qui subscriu considera que procedeix efectuar la liquidació de 30 de juny de 2016 a 30 de juny de 2017, i la liquidació de 30 de juny del 2017 fins a 31 de desembre de 2017.

La clàusula vuitena del Conveni aprovat estableix el següent: "el present pacte s'incrementarà anualment amb l'IPC oficial existent". Atès que el Conveni es va signar en data 01.07.2011, procedeix efectuar revisions de l'IPC en data 01.07.2012 01.07.2013 , 01.07.2014 i 01.07.2015, 01.07.2016 i 01.07.2017. Segons l'INE la variació de l'IPC de juny de 2011 a juny de 2016 és del 3,30 % i de juny 2011 a juny 2017 és de 4,90 %.

Lectura a 30.06.2017 159.179 m3
Lectura a 30.06.2016 133.528 m3
Volum extret pou 25.651 m3
 $25.651 \text{ m}^3 * 0,12\text{€/m}^3 * 1,033 = 3.179,69 \text{ €}$
Lectura a 30.06.2017 159.179 m3
Lectura a 31.12.2017 176.123 m3
Volum extret pou 16.944 m3
 $16.944 \text{ m}^3 * 0,12\text{€/m}^3 * 1,049 = 2.132,91 \text{ €}$

Import compensació a abonar als Srs. J.M.C.S. (DNI 417****J) i C.S.M.(417****H) per a la cessió de l'ús privatiu del pou ubicat a la finca registral núm.17.131(Torruella) pel període comprés entre 30.06.2016 i 30.06.2017 3.179,69 € i pel període comprés entre 30.06.2017 i 31.12.2017 2.132,91 € . Resultant un import total a abonar de 5.312,60 €.

Per tot l'exposat qui subscriu

PROPOSA:

- ABONAR als Srs. J.M.C.S. (417****J) i C.S.M. (417****H) l'import de 5.312,60€ , en concepte de compensació per a la cessió de l'ús privatiu del pou ubicat a la finca registral núm. 17.131 (Torruella), pel període comprés entre 30.06.2016 i 30.06.2017 de 3.179,69 € i pel període comprés entre 30.06.2017 i 31.12.2017 de 2.132,91 € .

No obstant la Junta de Govern amb el seu superior criteri resoldrà.

Per unanimitat s'acorda aprovar la proposta d'alcaldia, en matèria de contractació.

12. Proposta d'adjudicació treballs de poda d'arbres municipals. (EXP. 687/201/)-Es dona compte d'una proposta del regidor delegat del Servei d'Ordenament del Municipi de dia 30-01-2018, que literalment copiada, diu:

PROPOSTA DE L'ÀREA DE TERRITORI I ENTORN

Assumpte: Contracte menor de serveis

Atès que és necessari realitzar la poda dels arbres dels carrers següents (s'adjunta plànol de situació):

- Av. Francesc de Borja Moll
- Av. Constitució
- C/ Ruiz y Pablo



AJUNTAMENT DE
CIUTADELLA DE MENORCA

- Pg. Sant Nicolau
- C/ Dr. Camps
- Av. Palma de Mallorca (entre Camí de Maó i Camí Vell)
- C/ Beat Castell Camps (entre Camí Vell i c/ Ciutat de Cursi)
- C/ Bisbe Juano (davant Pisos Sindicats)
- C/ Dr. Fleming (Es Cavallitos)
- C/ General Quadrado (Es Cavallitos)
- C/ Migjorn Gran (Es Cavallitos)
- Av. Sant Agustí de la Florida (Es Cavallitos)

Atès que la Brigada municipal de jardineria resulta insuficient per podar tots els arbres que s'haurien de fer per a un mínim manteniment, s'ha demanat pressupost a: Centre Jardineria Ciutadella, SL, R.G. i J.S.C. (s'adjunten els correus electrònics enviats en data 10.01.2018).

Les condicions a tenir en compte per fer les feines són:

- L'Ajuntament es farà càrrec del transport de les restes de poda a l'abocador.
- Es disposarà del tractor, el conductor i dos treballadors de la Brigada municipal per ajudar en la recollida de les restes de poda.
- S'haurà de complir la normativa de seguretat i salut en el treball.

Passat el termini per presentar ofertes, que acabava el dia 19.01.2018, només s'han presentat dues ofertes:

1. RE 693 de 16/01/2018 J.S.C. Import total ofertat: 21.901,00 € (IVA inclòs)
2. RE 874 de 19/01/2018 Centre de Jardineria, S.L. Import total ofertat: 15.936,31 € (IVA inclòs)

Atès que s'han sol·licitat ofertes a les següents empreses: CENTRE DE JARDINERIA CIUTADELLA, SL (B079****), J.S.C. (414****J).

Atès que s'han presentat les següents ofertes:

- 1.- CENTRE DE JARDINERIA CIUTADELLA, SL, per un import total de 15.936,31 € (13.170,50 + 21% d'IVA).
- 2.- J.S.C., per un import total de 21.901,00 € (18.100,00 + 21% d'IVA).

Atès que, d'acord amb l'informe tècnic municipal, la proposta presentada per CENTRE DE JARDINERIA CIUTADELLA, SL, per un import de 15.936,31 €, resulta ser la proposta més avantatjosa, pels següents motius:

- Ser la oferta més avantatjosa econòmicament

Atès l'apartat 3 de l'article 138 del TRLCSP, que assenyala que els contractes menors es podran adjudicar directament a qualsevol empresari amb capacitat d'obrar i que compti amb l'habilitació professional necessària per realitzar la prestació, complint amb les normes fixades en l'article 111 de la mateixa llei; considerant-se contractes menors aquells amb import inferior a 50.000 euros, IVA exclòs, quan es tracti de contractes d'obres i amb import inferior a 18.000 euros, IVA exclòs, en la resta de contractes.

Atès que, d'acord amb la Resolució de l'Alcaldia núm. 161 de 2015, les competències resolutives en matèria de contractacions i concessions d'import superior a 4.000 euros estan delegades a la Junta de Govern.

Per tot l'exposat, qui subscriu, vist l'informe favorable a l'autorització de la despesa emès per l'Interventor en data 30/01/2018.

PROPOSA:



AJUNTAMENT DE
CIUTADELLA DE MENORCA

ACTA SESSIÓ ORDINÀRIA JUNTA DE GOVERN 31.01.2018

Primer.- Adjudicar el contracte menor de serveis a l'empresa CENTRE DE JARDINERIA CIUTADELLA, SL (B079****), per un import total de 15.936,31 € IVA (21%) inclòs, segons l'oferta presentada i que consta a l'expedient; sense possibilitat de pròrroga ni de revisió de preus.

Segon.- El pagament s'efectuarà en el termini que legalment resulti aplicable prèvia presentació de la corresponent factura en el Registre de factures de l'Ajuntament, d'acord amb l'assenyalat a la Llei 25/2013, de 27 de desembre, de factura electrònica i creació del Registre comptable de factures en el sector públic.

Tercer.- Notificar la present resolució als interessats, als efectes que corresponguin i amb indicació dels recursos pertinents.

No obstant la Junta de Govern amb el seu superior criteri resoldrà.

Per unanimitat s'acorda aprovar la proposta del regidor delegat del servei d'Ordenament del municipi.

13. Proposta d'aprovació del conveni de cessió de local a l'associació Soca de Mots. (EXP. 12788/2017).-Es dona compte d'una proposta del regidor delegat del Servei d'Ordenament del Municipi de dia 25-01-2018, que literalment copiada, diu:

ASSUMPTE: CONVENI DE CESSIÓ DE LOCAL A L'ASSOCIACIÓ SOCA DE MOTS

Atès a la sol·licitud presentada per la Sra. J.M.A. amb DNI núm. 417****R en representació del Sr. M.C.M., amb DNI núm. 417****W com a representant de l'associació Soca de Mots, enregistrada en aquest Ajuntament el dia 20/12/2017 i amb registre d'entrada núm. 22030, amb la qual sol·licita la cessió d'un local municipal mitjançant conveni.

Atès que l'Ajuntament de Ciutadella, a través de la Regidoria de Projecte de Ciutat i Participació Ciutadana, té l'objectiu de promoure el món associatiu de Ciutadella, atendre les necessitats específiques de les associacions, i donar suport a les entitats i organitzacions que duen endavant programes, projectes i actuacions que reverteixen en un benefici per a la comunitat. Aquest és un dels principis de la Carta de ciutats educadores que Ciutadella va firmar l'any 1999 i a partir de la qual va entrar a formar part de la Xarxa Estatal de Ciutats Educadores.

Atès que l'associació Soca de Mots és una associació sense afany de lucre que té per finalitat recuperar i promocionar la glosa menorquina, forma pròpia d'improvisació de Menorca. Està inscrita en el Registre Municipal d'Associacions amb el número 121 i per dur a terme les activitats que li són pròpies necessita disposar d'un espai i/o local per tal que sigui la seva seu i per al desenvolupament de les seves activitats.

Atès que l'Ajuntament de Ciutadella disposa d'un nombre determinat d'espais per poder cedir a les associacions que així ho sol·licitin. Entre aquests, l'aula número 7 de l'edifici ubicat al c/ Pius VI, 21 de Ciutadella.

Atès que l'Ajuntament de Ciutadella és conscient de la importància de la tasca de l'associació Soca de Mots i valora positivament la seva aportació a la comunitat i al Projecte de ciutat de Ciutadella. Per aquests motius, l'Ajuntament de Ciutadella té interès a donar suport a la tasca que realitza l'associació Soca de Mots.

Atès l'acord adoptat pel Ple pel qual es va aprovar el conveni marc que estableix les condicions generals de cessió d'espais municipals.

Per tot l'exposat qui subscriu



PROPOSA:

Primer.- Aprovar el conveni amb l'associació Soca de Mots per a la cessió de l'aula número 7 de l'edifici ubicat al c/ Pius VI, 21 de Ciutadella.

Segon.- Notificar l'acord a l'interessat.

No obstant la Junta de Govern amb el seu superior criteri resoldrà.

Per unanimitat s'acorda aprovar la proposta del regidor delegat del servei d'Ordenament del municipi.

14. Proposta d'aprovació del conveni de cessió de local a l'associació de Veïns de Cala'n Blanes. (EXP. 12700/2017).-Es dona compte d'una proposta del regidor delegat del Servei d'Ordenament del Municipi de dia 25-01-2018, que literalment copiada, diu:

ASSUMPTE: CONVENI DE CESSIÓ DE LOCAL A L'ASSOCIACIÓ VEÏNS CALA'N BLANES.

Atès a les sol·licituds presentades pel Sr. J.B.C. amb DNI núm. 417****K, en representació de l'Associació Veïns Cala'n Blanes, amb NIF G571****, enregistrades en aquest Ajuntament el dia 20/12/2017 i amb registre d'entrada núm. 21971, amb la qual sol·licita la cessió d'un local municipal mitjançant conveni.

Atès que l'Ajuntament de Ciutadella, a través de la Regidoria de Projecte de Ciutat i Participació Ciutadana, té l'objectiu de promoure el món associatiu de Ciutadella, atendre les necessitats específiques de les associacions, i donar suport a les entitats i organitzacions que duen endavant programes, projectes i actuacions que reverteixen en un benefici per a la comunitat. Aquest és un dels principis de la Carta de ciutats educadores que Ciutadella va firmar l'any 1999 i a partir de la qual va entrar a formar part de la Xarxa Estatal de Ciutats Educadores.

Atès que l'Associació Veïns Cala'n Blanes és una associació sense afany de lucre que té per finalitat la conservació de la urbanització de Cala en Blanes. Està inscrita en el Registre Municipal d'Associacions amb el número 135 i per dur a terme les activitats que li són pròpies necessita disposar d'un espai i/o local per tal que sigui la seva seu i per al desenvolupament de les seves activitats.

Atès que l'Ajuntament de Ciutadella disposa d'un nombre determinat d'espais per poder cedir a les associacions que així ho sol·licitin. Entre aquests, el local i la porxada situada a la zona verda del c/ Torre de s'Aigua, s/n de Cala en Blanes.

Atès que l'Ajuntament de Ciutadella és conscient de la importància de la tasca de l'Associació Veïns Cala'n Blanes i valora positivament la seva aportació a la comunitat i al Projecte de ciutat de Ciutadella. Per aquests motius, l'Ajuntament de Ciutadella té interès a donar suport a la tasca que realitza l'Associació Veïns de Cala'n Blanes.

Atès l'acord adoptat pel Ple pel qual es va aprovar el conveni marc que estableix les condicions generals de cessió d'espais municipals.

Per tot l'exposat qui subscriu

PROPOSA:

Primer.- Aprovar el conveni amb l'Associació Veïns Cala'n Blanes per a la cessió del local i la porxada situada a la zona verda del c/ Torre de s'Aigua, s/n de Cala en Blanes.

Segon.- Notificar l'acord a l'interessat.



No obstant la Junta de Govern amb el seu superior criteri resoldrà.

Per unanimitat s'acorda aprovar la proposta del regidor delegat del servei d'Ordenament del municipi.

15. Proposta d'aprovació del conveni de cessió de local al Bisbat de Menorca. (EXP. 12782/2017). Es dóna compte d'una proposta del regidor delegat del Servei d'Ordenament del Municipi de dia 25-01-2018, que literalment copiada, diu:

ASSUMPTE: CONVENI DE CESSIÓ DE LOCAL AL BISBAT DE MENORCA

Atès a la sol·licitud presentada pel Sr. J.M.M. amb NIF núm. 417****X, en representació del Bisbat de Menorca, amb NIF R07****E, enregistrada en aquest Ajuntament el dia 21/12/2017 i amb registre d'entrada núm. 22075, amb la qual sol·licita la cessió d'un local municipal mitjançant conveni.

Atès que l'Ajuntament de Ciutadella, a través de la Regidoria de Projecte de Ciutat i Participació Ciutadana, té l'objectiu de promoure el món associatiu de Ciutadella, atendre les necessitats específiques de les associacions, i donar suport a les entitats i organitzacions que duen endavant programes, projectes i actuacions que reverteixen en un benefici per a la comunitat. Aquest és un dels principis de la Carta de ciutats educadores que Ciutadella va firmar l'any 1999 i a partir de la qual va entrar a formar part de la Xarxa Estatal de Ciutats Educadores.

Atès que el Bisbat de Menorca, és una institució sense afany de lucre que té per finalitat el culte religiós. Per dur a terme les activitats que li són pròpies necessita disposar d'un espai i/o local per tal que sigui la seva seu i per al desenvolupament de les seves activitats.

Atès que l'Ajuntament de Ciutadella disposa d'un nombre determinat d'espais per poder cedir a les associacions que així ho sol·licitin. Entre aquests, la capella de la Mare de Déu de Montserrat, la sacristia i la porxada del c/ Torre de s'Aigu, s/n de Cala en Blanes

Atès que l'Ajuntament de Ciutadella és conscient de la importància de la tasca del Bisbat de Menorca i valora positivament la seva aportació a la comunitat i al Projecte de ciutat de Ciutadella. Per aquests motius, l'Ajuntament de Ciutadella té interès a donar suport a la tasca que realitza el Bisbat de Menorca.

Atès l'acord adoptat pel Ple pel qual es va aprovar el conveni marc que estableix les condicions generals de cessió d'espais municipals.

Per tot l'exposat qui subscriu

PROPOSA:

Primer.- Aprovar el conveni amb el Bisbat de Menorca per a la cessió de la capella de la Mare de Déu de Montserrat, la sacristia i la porxada del c/ Torre de s'Aigu, s/n de Cala en Blanes.

Segon.- Notificar l'acord a l'interessat.

No obstant la Junta de Govern amb el seu superior criteri resoldrà.

Per unanimitat s'acorda aprovar la proposta del regidor delegat del servei d'Ordenament del municipi.

Per tot l'exposat, qui subscriu proposta a la Junta de Govern la ratificació de la resolució de l'àrea d'Organització i Seguretat Ciutadana núm. 2782/17 de data 19,01.18.

No obstant la Junta de Govern amb el seu superior criteri resoldrà.



AJUNTAMENT DE
CIUTADELLA DE MENORCA

ACTA SESSIÓ ORDINÀRIA JUNTA DE GOVERN 31.01.2018

Per unanimitat s'acorda aprovar la proposta del regidor delegat dels serveis econòmics.
I, en no haver-hi més assumptes a tractar, l'alcaldeessa aixeca la sessió, de la qual s'estén aquesta acta, que, com a secretaria, certifico.

La secretària
Caterina Barceló Martí

Vist i plau
L'alcaldeessa
Joana M. Gomila Lluch