

AJUNTAMENT DE MAÓ-MAHÓN
=====

ACTA REUNIÓ JUNTA DE GOVERN LOCAL DE L'AJUNTAMENT
=====

SESSIÓ ORDINÀRIA REALITZADA EL 16 - 05 - 2016
=====

Assistents

Sra. Conxa Juanola Pons, alcaldessa-presidenta
Sra. María Dolores Antonio Florit, tinenta d'Alcaldia d'Urbanisme, Obra Pública i Mobilitat
Sr. Jordi Tutzó Sans, tinent d'Alcaldia d'Hisenda, Noves Tecnologies, Transparència i Participació
Sr. Carlos Montes Vivancos, tinent d'Alcaldia d'Esports, Joventut i Coordinació Cultural
Sr. Rafael Muñoz Campos, tinent d'Alcaldia de Recursos i Sostenibilitat
Sra. Isabel López Manchón, regidora de Medi Ambient

Sra. Mónica Mercadal Pons, secretària

Convidats

Sr. Carlos Seguí Puntas, director de Serveis Juridicoadministratius

Absents

Sr. Vicenç Tur Martí, tinent d'Alcaldia de Promoció Econòmica
Sra. Laia Obrador Pons, tinenta d'Alcaldia de Serveis Socials i Àmbit Socioeducatiu
(Excusen la seva absència)

A la Casa Consistorial de l'Excm. Ajuntament de Maó, quan són les 13.00 hores del dia 16-05-2016, sota la Presidència de la Sra.

Conxa Juanola Pons
es van reunir els senyors i senyores membres de la Junta de Govern Local

abans relacionats, assistits per la secretària de la corporació, que dóna fe de l'acte, amb l'objecte de realitzar en primera convocatòria la sessió ordinària abans indicada, sota el següent ordre del dia:

1. Acta anterior

S'inicia la sessió i la Presidència demana si algun membre de la Junta té observacions a fer a l'acta de la sessió anterior, realitzada el dia 9 de maig de 2016.

No havent-hi cap rectificació, s'aprova l'acta anterior per unanimitat dels membres presents.

2. Pròrroga del contracte de subministrament de combustible per als vehicles i la maquinària de l'Ajuntament de Maó-Mahón (Exp. SG3316X80001)

Vist l'expedient i els informes que hi figuren, s'acorda per unanimitat dels membres presents:

PRIMER. De conformitat amb la clàusula 3a del plec de clàusules administratives particulars que regeixen aquesta contractació, s'acorda prorrogar el contracte de subministrament de combustible per als vehicles i la maquinària de l'Ajuntament de Maó, durant un termini d'1 ANY, des del 18/05/2016 fins al 18/05/2017, mantenint les mateixes condicions que les establertes en el contracte inicial, fent constar que existeix crèdit adequat i suficient pel que fa a la part del contracte que recau en l'exercici 2016, conforme a les propostes de despesa que consten a l'expedient.

SEGON. Assumir el compromís d'incorporar crèdit adequat i suficient en el pressupost municipal de l'exercici 2017, per tal de fer front a la despesa que suposarà la present pròrroga durant l'exercici 2017, que apuja un import màxim de 18.750,00 euros, amb l'IVA inclòs al tipus impositiu del 21%.

TERCER. Notificar aquest acord a l'adjudicatària del contracte, CEPESA CARD, SA, amb NIF A80349590.

3. Pròrroga del contracte del servei d'abalisament marítim de seguretat a quatre zones de bany del municipi de Maó-Mahón (sa Mesquida, es Grau, es Canutells i Binidalí) (Exp. CM1416MA0037)

Vist l'expedient i els informes que hi figuren, s'acorda per unanimitat dels membres presents:

PRIMER. Aprovar una pròrroga del contracte del servei d'abalisament marítim de seguretat a quatre zones de bany del municipi de Maó-Mahón (sa Mesquida, es Grau, es Canutells i Binidali) durant un termini d'1 ANY, des del 20/07/2016 fins al 20/07/2017, mantenint les mateixes condicions que les establertes en el contracte inicial, amb l'informe favorable de la tècnica de Medi Ambient i l'escrit de l'adjudicatària donant la seva conformitat a l'esmentada pròrroga; el preu d'aquesta pròrroga serà de SIS MIL DOS-CENTS CINQUANTA EUROS (6.250,00 euros), que es revisarà d'acord amb el que preveuen l'art. 90 i següents del TRLCSP, de conformitat amb l'evolució de l'índex de preus al consum (IPC), d'abast estatal, que publica l'INE, i en cap cas superarà el 85% de variació experimentada per l'índex adoptat, i posteriorment s'incrementarà amb l'IVA al tipus impositiu del 21%.

SEGON. Notificar aquest acord a l'adjudicatària del contracte, MAR DE FONTS, SCP, amb NIF J57649469.

4. Contractació de l'arrendament d'un local industrial destinat a dependències de la Policia Local. Mitjançant procediment obert i tramitació ordinària (Exp. SG5016X40001)

Vist l'expedient i els informes que hi figuren, s'acorda, per unanimitat dels membres presents:

PRIMER. Aprovar l'inici d'expedient per a la contractació, mitjançant procediment obert, de l'arrendament d'un local industrial destinat a dependències de la Policia Local, de conformitat amb les motivacions contingudes a l'informe de l'inspector en cap de la Policia Local i a les condicions tècniques, de data 29/01/2016, quant a la naturalesa i extensió de les necessitats que es pretenen cobrir amb aquest contracte, així com quant a la idoneïtat de l'objecte del contracte i el seu contingut.

SEGON. Aprovar el plec de clàusules particulars que regirà aquesta contractació.

TERCER. Autoritzar la despesa per al finançament d'aquest contracte per import màxim de 15.800,00 euros, que compta amb crèdit adequat i suficient, segons disposen els art. 167 i 172 del TRLRHL i els art. 24 i següents de l'RD 500/1990, a l'aplicació pressupostària de despeses SG5 1300 2020001, per

aquest import, conforme a la proposta de despesa que consta a l'expedient, document RC464. Atès que la contractació proposada té efectes econòmics per a l'exercici 2017, l'autorització i compromís de la resta de la despesa estarà subordinada al crèdit que s'aprovi en el pressupost de despeses d'aquest exercici, i, una vegada aprovada, s'haurà d'anotar en el registre de compromisos futurs, de conformitat amb l'establert a l'art. 174 del TRLRHL.

QUART. Aprovar l'expedient per a la contractació de l'arrendament d'un local industrial destinat a dependències de la Policia Local, durant un termini d'UN ANY, mitjançant procediment obert, per un import de 14.520,00 euros pel que fa a l'arrendament i una previsió de 1.280,00 euros pel que fa a de les despeses d'aigua i electricitat.

CINQUÈ. Convocar-ne licitació pública, mitjançant la inserció del corresponent anunci en el BOIB i en el perfil de contractant de l'Ajuntament de Maó, per tal que en el termini de **15 dies naturals**, comptats a partir del dia següent a la data de publicació del corresponent anunci en el BOIB, els candidats puguin presentar les seves ofertes, de conformitat amb les prescripcions contingudes en el plec de clàusules particulars.

SISÈ. De conformitat amb l'establert a la disposició addicional segona, apartat 10, del TRLCSP, art. 320 del TRLCSP i art. 21 del Reial decret 817/2009, de 8 de maig, aprovar la composició de la Mesa de Contractació que s'indica a continuació, sense perjudici que pugui ser assistida pels tècnics i el personal d'assessorament que es considerin necessaris:

Presidenta: Sra. Conxa Juanola Pons, alcaldessa, o regidor/a en qui delegui

Vocals: Sra. Mónica Mercadal Pons, secretària municipal, o persona que la substitueixi

Sr. Manuel Velarte Pérez, interventor municipal, o persona que el substitueixi

Sr. Vicente Vaquero Piñas, inspector en cap de la Policia Local, o persona que el substitueixi

Secretaria: Sra. Mónica Carreras Pons, tècnica de Contractació, o persona que la

substitueixi

SETÈ. Eximir l'Ajuntament de Maó de constituir fiança en relació a aquest arrendament, atès que, de conformitat amb l'art. 36.6 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, n'està exempt.

5. Rectificació de l'acta de data 25.04.2016, en el seu punt 6, relatiu a la llicència d'obres per a la construcció de piscina d'un habitatge unifamiliar aïllat, situat a la parcel·la núm. 126, de la urbanització Cala Llonga, del terme municipal de Maó-Mahón. Promotora: Gare Comercio y Construcción, SA. Ref. cadastral: 0969405FE1106N0001GI (Exp. CM2116LO0039)

Rectificar el títol del punt núm. 6 i la condició b) del mateix acord adoptat per la Junta de Govern Local, a la sessió celebrada el 25 d'abril de 2016, expedient CM2116LO0039, en el sentit que on diu:

“ 6. Llicència d'obres per a la construcció de piscina d'un habitatge unifamiliar aïllat,...”

“b) Llicència municipal d'obres per a la construcció de piscina en habitatge unifamiliar aïllat,...”.

Hauria de dir:

“ 6. Llicència d'obres per a la construcció de piscina i terrassa d'un habitatge unifamiliar aïllat,...”

“b) Llicència municipal d'obres per a la construcció de piscina i terrassa en habitatge unifamiliar aïllat,...”

6. Llicència d'obres per a la reforma i ampliació d'un habitatge a la planta baixa, en un edifici existent de dos habitatges entre mitgeres, situat al carrer de Gràcia, núm. 53, del terme municipal de Maó-Mahón. Promotors. (PARTICULARS). Ref. cadastral: 8260977FEO186S0001AD (Exp. CM2116LO0019)

Vist l'expedient i els informes emesos pel tècnic de gestió, l'arquitecte municipal i l'advocat d'Urbanisme, s'acorda, per unanimitat dels membres presents:

Concedir la llicència d'obres sol·licitada, fent constar, als efectes previstos en l'art. 37 de les NNUU del PGOU/2012, els següents extrems i condicions, amb l'advertiment exprés que, si no es complimenten les citades condicions, la llicència quedarà sense efectes:

a) Sòl: Urbà. Zona 2. Carrers de cases. Cases de trast, PGOU/2012.

- b) Llicència municipal per a la reforma i ampliació d'habitatge a la planta baixa, en un edifici existent de dos habitatges entre mitgeres, situat al carrer de Gràcia, núm. 53, de Maó, segons el projecte bàsic i d'execució redactat per l'arquitecte Gabriel Montañes Alberti, amb visat núm. 12/00082/16, de data 28.01.2016, del COAIB. Amb annexos i plànols 2, 3 i 4, amb visat núm. 12/00531/16, de data 10.05.2016, del COAIB.
- c) Ocupació: PE 22,70 m; edificabilitat: 126,59 m² (ampl. 7,18 i 39,96 m²; ref 105,57m²); altura: no modifica; plantes: no modifica; edifici: inadequat (art. 47 NNUU, PGOU/2012).
- d) Usos: residencial.
- e) Pressupost: 80.135,25 €
- f) Valoració de la gestió de residus: 43,69 €
- g) S'haurà de dipositar una fiança a l'Ajuntament en el moment d'obtenir la llicència municipal, l'import de la qual serà d'un 125 % dels costos estimats corresponents a l'adequada gestió dels residus generats a l'obra, per mitjà del certificat de l'autor del projecte i/o valorització efectuada per l'Administració, en compliment de l'article 28 del Pla director sectorial per a la gestió de residus no perillosos de Menorca.
- h) La fiança es tornarà després de la concessió del final d'obra i d'haver justificat la gestió adequada dels residus generats presentant el rebut d'entrega dels residus a les plantes autoritzades.
- i) Condicions: (arquitecte municipal)
 - Se deberá ejecutar la canalización de pluviales de fachada a calle bajo acera, según normativa.
 - El promotor, previamente a la obtención de licencia de primera ocupación, deberá regularizar las superficies resultantes de edificación y usos ante la Dirección General del Catastro.
- j) Haurà de complir allò que disposen l'Ordenança sobre la protecció de l'atmosfera contra la contaminació per renous i vibracions, i l'Ordenança municipal reguladora de l'activitat de la construcció durant la temporada estival.
- k) L'atorgament de la llicència no eximeix el seu titular del compliment de les obligacions ni de les responsabilitats en què pugui incórrer com a conseqüència de l'execució de les obres autoritzades.
- l) La llicència s'atorga amb independència del dret de propietat i sense perjudici del dret de tercers.
- m) L'atorgament de la llicència no implica per a l'Ajuntament cap responsabilitat pels danys i perjudicis que es puguin produir per l'execució de l'actuació emparada en la llicència.
- n) El titular de la llicència haurà de respectar el contingut exprés de les seves clàusules i, a més, el contingut implícit, que és el definit per les normes

urbanístiques, segons la classe i destinació del sòl i les condicions d'edificabilitat i usos.

El termini màxim per a començar les obres serà de 6 mesos i el termini màxim per a acabar-les de 24 mesos, segons disposa l'article 38 de les Normes urbanístiques del PGOU/2012 de Maó, en relació amb l'article 142 de l'LOUSIB. Transcorregut qualsevol dels dos terminis s'iniciarà l'expedient de caducitat de la llicència.

A més, d'acord amb l'article 144 de l'LOUSIB, "serà requisit indispensable en totes les obres majors de disposar, a peu d'obra, de còpia autoritzada de la llicència municipal, així com la col·locació del cartell indicador en el qual es faci constar el nom i els llinatges dels tècnics directors i del contractista, l'ordenança que s'aplica, la data d'expedició de la llicència, el termini d'execució de les obres, el nombre de plantes autoritzades i el número d'expedient".

7. Llicència d'obres per a la reforma i canvi d'ús d'un edifici (conversió de local a habitatge entre mitgeres), situat a la plaça Sant Climent, núm. 4, Sant Climent, del terme municipal de Maó-Mahón. Promotora: (PARTICULAR). Ref. cadastral: 3444822FE0134S0001XT (Exp. CM2116LO0031)

Vist l'expedient i els informes emesos pel tècnic de gestió, l'arquitecte municipal i l'advocat d'Urbanisme, s'acorda per unanimitat dels membres presents:

Primer. Denegar la llicència urbanística per a la reforma i canvi d'ús d'edifici (conversió de local a habitatge entre mitgeres) a la plaça Sant Climent, núm. 4, de Sant Climent, del terme municipal de Maó, segons projecte bàsic i executiu redactat per l'arquitecte José Jordà Florit, amb visat COAIB, núm. 12/00161/16, de data 19.02.2016, pels motius que consten als informes tècnics i jurídic, que constitueixen la motivació d'aquest acord.

Segon. Notificar aquest acord als interessats.

A continuació es transcriuen l'informe jurídic i el tècnic que fonamenten la present resolució:

Informe jurídic:

“ASSUMPTE: SOL·LICITUD DE LLICÈNCIA D'OBRES PER A LA REFORMA I CANVI D'ÚS D'EDIFICI (CONVERSIÓ DE LOCAL A HABITATGE ENTRE MITGERES), SITUAT A LA PLAÇA SANT CLIMENT, NÚM. 4, DE SANT CLIMENT, DEL TERME MUNICIPAL DE MAÓ.

*PROMOTORA: (PARTICULAR)
REF.CADASTRAL: 3444822FE0134S0001XT*

En relació amb l'expedient esmentat sobre sol·licitud de llicència d'obres de conversió de local a habitatge entre mitgeres, en compliment d'allò que disposa l'article 139.3 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl de les Illes Balears (en endavant, LOUSIB) s'emet aquest informe jurídic, sobre la base dels antecedents de fet i fonaments de dret següents:

ANTECEDENTS

1. En data 24.02.2016, re 2.301, la promotora presenta sol·licitud de llicència d'obres per a la reforma i canvi d'ús d'edifici (conversió de local a habitatge entre mitgeres) situat a la plaça Sant Climent, núm. 4 de Sant Climent, del terme municipal de Maó, segons projecte bàsic i executiu redactat per l'arquitecte José Jordà Florit, amb visat COAIB, núm. 12/00161/16, de data 19.02.2016.
2. En data 10.03.2016, el tècnic municipal emet informe de dades, en el qual assenyala que l'estat actual de la distribució no és correcte a la zona edificada del pati interior, que disposa de terrasses amb cobertes de fibrociment i que el projecte reflecteix com de fàbrica, tauler i teula àrab. I sol·licita documentació complementària.
3. En data 9 de maig de 2016, l'arquitecte municipal emet informe desfavorable a la concessió de la llicència urbanística, pels motius que hi consten exposats.

FONAMENTS DE DRET

1. Els actes pels quals s'ha sol·licitat la llicència estan tipificats com a subjectes a prèvia llicència urbanística municipal, segons disposa l'apartat 1 de l'article 134 (actes subjectes a llicència urbanística municipal) de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl (en endavant, LOUS): "...d) Les obres de construcció i 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 al Codi tècnic de l'edificació.”

El projecte presentat preveu la reforma d'un local (abans carnisseria) a habitatge entre mitgeres, situat a la plaça de Sant Climent, núm. 4, de Sant Climent, del terme

municipal de Maó, immoble classificat com sòl urbà, zona 7.7; nucli tradicional de Sant Climent, del vigent PGOU de Maó de 2012 (aprovat definitivament el 30 de gener de 2012, pel Ple del Consell Insular de Menorca, publicat en el BOIB núm. 20 ext., de data 08-02-2012, i que va entrar en vigor el 25 de febrer de 2012).

Existeixen discordances en l'ús final de la mateixa peça, dormitori en el plànol 3 i menjador al plànol 5 presentats. Si fos el últim cas (menjador), el bany obriria directament al menjador, incomplint les condicions d'higiene i salubritat, Decret 145/1997.

El projecte proposa la rehabilitació de cossos auxiliars annexes a l'edificació principal (amb cobertes de fibrociment), amb una documentació gràfica del projecte que no representa la realitat.

2. L'article 138 (competència per a l'atorgament de les llicències urbanístiques) de l'LOUS estableix que la competència per atorgar les llicències urbanístiques correspon a l'òrgan municipal que determina la legislació i la normativa aplicable en matèria de règim local. Quan l'actuació a realitzar s'ubiqui en una finca situada a dos o més municipis, la competència per atorgar les llicències urbanístiques correspondrà al Consell Insular.

3. L'article 139 (procediment d'atorgament de les llicències urbanístiques) de l'LOUS estableix el següent:

L'ordenació del procediment per a l'atorgament de les llicències urbanístiques municipals s'ha 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 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.

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

3. Les llicències s'atorgaran d'acord amb les previsions de la legislació i de l'ordenació urbanística vigents en el moment del seu atorgament sempre que es resolguin en termini. Si es resolen fora de termini, s'atorgaren d'acord amb la normativa vigent en el moment en el què es van haver de resoldre. En tot 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 d'obres s'ha 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 la disposició del planejament urbanístic que la sol·licitud contradigui.

En el present cas, s'ha aportat un projecte tècnic redactat per tècnic competent, s'ha seguit el procediment establert i consta a l'expedient informe tècnic desfavorable.

Quant a l'efecte del silenci administratiu, cal tenir en compte el que disposa l'article 11 (règim urbanístic del dret de propietat del sòl) del Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu núm. 7/2015, de 30 d'octubre, apartat 3, on estableix que tot acte d'edificació requerirà de l'acte de conformitat, aprovació o autorització administrativa que sigui preceptiu, segons la legislació d'ordenació territorial i urbanística, havent de ser motivada la denegació. En cap cas podran entendre's adquirides per silenci administratiu facultats o drets que contravenen l'ordenació territorial o urbanística.

4. L'article 140 (projecte tècnic i llicència urbanística) de l'LOUS i el Reial decret 1000/2010, de 5 d'agost, sobre visat col·legial obligatori (BOE núm. 190, de 06-08-2010).

En el present cas, s'ha presentat un projecte tècnic d'obres per a la conversió d'un local en habitatge entre mitgeres, redactat per un arquitecte i visat pel col·legi corresponent.

En el nostre cas, s'ha presentat un projecte tècnic que no s'ajusta a la realitat. Segons informe de l'arquitecte municipal, existeixen discordances entre el reflectit a la documentació gràfica presentada i la realitat física construïda; aquestes fan inviable la consolidació estructural de les edificacions auxiliars existents per fora de profunditat màxima edificable establerta (14m), tal i com especifica l'article 74.6 de les normes urbanístiques del vigent PGOU/2012.

Tampoc s'ha justificat el compliment de les condicions d'higiene i salubritat de l'habitatge del Decret 145/1997, especialment l'annex I, punt 5, per discordances entre els plànols 3 i 5.

5. Atès que les obres proposades no s'ajusten al que estableixen els articles 74 i concordants de les normes urbanístiques del vigent PGOU/2012 i que, conforme a l'informe de l'arquitecte municipal, s'entén que les deficiències detectades no són esmenables (article 35 NNUUU), per suposar extralimitacions de fons, entenc que la

proposta presentada no s'ajusta a la normativa urbanística vigent, tal i com indica l'arquitecte municipal en el seu informe, perquè ens trobam davant una proposta que no és conforme amb el planejament urbanístic vigent.

Com que el projecte d'obres presentat no s'ajusta a la normativa urbanística d'aplicació, la llicència urbanística ha de ser denegada. La jurisprudència, entre d'altres, STS de 29-9-1986, ha establert que "la concesión de una licencia constituye una actividad reglada en el doble sentido de tener que denegar las licencias de obras que se opondan a las disposiciones urbanísticas y tener que conceder las que a las mismas se acomoden".

En el mateix sentit, la STSJIB núm. 122/2004, de 17 de febrer de 2004, incidint en que la llicència municipal d'obres té una naturalesa estrictament reglada, això és, que ha d'atorgar-se o denegar-se segons l'actuació projectada pel sol·licitant s'ajusti o no a les exigències de l'interès públic urbanístic recollides a l'ordenament vigent.

Tota denegació de llicència d'obres ha de ser motivada, respecte a la necessitat de motivació, la jurisprudència, STS de 1-10-1996, ha dit que: "la motivación se satisface cuando el acuerdo municipal denegatorio de la licencia solicitada se fundamenta, desde el punto de vista de la legalidad urbanística, que la obra proyectada y para la que se solicita licencia contraviene la legalidad expuesta. Pero basta con que la motivación sea sucinta".

En el present cas, la motivació de la denegació de la llicència urbanística està constituïda pels motius exposats per l'arquitecte i tècnic municipal en els seus informes i els que resulten d'aquest informe jurídic.

PROPOSTA DE RESOLUCIÓ

Primer. Denegar la llicència urbanística per a la reforma i canvi d'ús de l'edifici (conversió de local a habitatge entre mitgeres), a la plaça de Sant Climent, núm. 4, de Sant Climent, del terme municipal de Maó, segons projecte bàsic i executiu redactat per l'arquitecte José Jordà Florit, amb visat COAIB, núm. 12/00161/16, de data 19.02.2016, pels motius que consten als informes tècnics i jurídic, que constitueixen la motivació d'aquest acord.

Segon. Notificar aquest acord als interessats.

No obstant, la Junta de Govern Local resoldrà.

Maó, 10 de maig de 2016
Félix Fernández Terrés
Urbanisme.Advocat"

Informe tècnic

“TEMA I EMPLAÇAMENT: Projecte bàsic i executiu de reforma i canvi d'ús (conversió de local en habitatge). Pla de Sant Climent, núm. 4, Sant Climent, TM de Maó

REFERÈNCIA CATASTRAL: 3444822FE0134S0001XT

PROMOTORA: (PARTICULAR)

TÈCNIC: José Jordá Florit, arquitecte

1. PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT

- Aprovació Definitiva Revisió del PGOU 2012 i adaptació al PTI
- Classificació urbanística del sòl: urbà
- Qualificació del sòl: Zona 7.7. Nucli tradicional de Sant Climent
- NNUU del PGOU/2012: article 214

2. OBJECTE I PROPOSTA DE RESOLUCIÓ

Edifici existent ubicat al pla de Sant Climent, núm. 4, Sant Climent, TM de Maó, classificat com a sòl urbà i qualificat com “Zona 7.7: Nucli tradicional de Sant Climent” per la vigent aprovació definitiva de revisió del Pla general d'ordenació urbana (PGOU) 2012 i adaptació al PTI de Menorca, aprovat el 30 de gener de 2012, publicat al BOIB núm. 120, del 08.02.2012.

Projecte bàsic i d'execució amb visat col·legial COAIB 12/00161/16 i data 19.02.2016, redactat per l'arquitecte José Jordá Florit, per a la conversió d'un local en habitatge, a la planta baixa de l'edifici entre mitgeres existent al pla de Sant Climent, núm. 4, TM de Maó.

El projecte distribueix el programa funcional de l'habitatge a la planta baixa i contempla un dormitori doble, bany, cuina, sala d'estar, un despatx i una sala de jocs (aquestes dues sales, completament interiors).

Existeixen discordances en l'ús final de la mateixa peça, designada com a dormitori al plànol núm. 3 i com a menjador, al núm. 5; en aquest darrer cas, això suposaria l'incompliment de l'annex I, punt 5, del Decret 145/1997, de 21 de novembre, de la CAIB, sobre les condicions d'higiene i salubritat de l'habitatge (el bany obriria directament al menjador).

El projecte també proposa la rehabilitació d'uns cossos auxiliars annexos a l'edificació principal, orientats al pati interior de parcel·la. D'acord amb l'informe d'Inspecció d'Obres dels Serveis Tècnics Municipals, es tracta d'elements lleugers, de poca entitat constructiva (coberts amb placa ondulada de fibrociment), tal com es reflecteix a les fotografies. La documentació gràfica del projecte no representa aquesta realitat.

Les obres proposades en el present projecte s'inclouen en l'àmbit de la rehabilitació, de conformitat amb l'article 135 de les NNUU del PGOU 2012.

En relació a l'expedient de referència i examinada la documentació presentada per l'interessat, és procedent requerir-li l'esmena de les següents deficiències i/o presentació de la documentació complementària següent:

- Esmena de deficiència:
Justificació del compliment de les condicions d'higiene i salubritat de l'habitatge, d'acord amb el Decret 145/1997, de 21 de novembre, de la CAIB, especialment l'annex I, punt 5, per discordances entre els plans núm. 3 i núm. 5.
- Deficiència:
Les discordances entre el reflectit a la documentació gràfica presentada i la realitat física construïda, tal com indica l'informe d'Inspecció d'Obres dels Serveis Tècnics Municipals, fan inviable la consolidació estructural de les edificacions auxiliars existents per fora de la profunditat màxima edificable establerta (14m), tal com especifica l'article 74.6 de les NNUU del PGOU 2012.

D'acord amb l'article 35.3 de les NNUU del PGOU 2012, "*les sol·licituds de llicències amb deficiències no esmenables seran denegades.*"

Maó, 9 de maig de 2016
L'arquitecte municipal
Signat: Xavier Tolós Petrus

8. Llicència d'obres per a la instal·lació de xarxa elèctrica subterrània de baixa tensió, a la plaça del Carme/plaça d'Espanya, CT 20245 " Plaza Carmen" fins al Mercat del Peix, del terme municipal de Maó-Mahón. Promotor: Endesa Distribuidora Eléctrica, SLU (Exp. CM2116LE0001)

S'acorda, per unanimitat dels membres presents, deixar l'expedient damunt la taula.

9. Vuitena multa coercitiva per l'incompliment de l'acord de demolició d'aljub i murs d'obra de l'habitatge unifamiliar aïllat situat al carrer Coster des Bol, núm. 6, Sant Antoni, del terme municipal de Maó-Mahón, i nou termini per a l'execució de l'ordre de demolició. Propietari: (PARTICULAR) (Exp. CM2109DD0007)

Vist l'expedient i els informes emesos pel tècnic de gestió, l'arquitecte municipal i l'advocat d'Urbanisme, s'acorda per unanimitat dels membres presents:

PRIMER. Imposar una vuitena multa coercitiva al Sr. (PARTICULAR), per import de 600,00 €, per l'incompliment del termini d'un mes per demolir les obres consistents en construcció de cossos per a la instal·lació d'aljub i murs d'obra, i construcció d'una paret a la part inferior de la terrassa de fusta, situades al c/ Coster des Bol, núm. 6, Sant Antoni, del terme municipal de Maó, que va ser ordenada per acord de la Junta de Govern Local de data 30.09.2013 i com a mitjà d'execució forçosa de l'acord de la Junta de Govern Local de data 29.09.2009, que ordenava la demolició de les citades obres pel fet d'haver estat executades sense disposar de la preceptiva llicència municipal d'obres.

SEGON. Concedir un nou termini d'1 mes perquè l'interessat, a costa seva, procedeixi a executar l'ordre de demolició esmentada, advertint-li que el transcurs d'aquest termini sense que hagi donat compliment al requeriment municipal comportarà la imposició d'una vuitena multa coercitiva, d'acord amb les previsions de l'article 153 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl de les Illes Balears.

TERCER. Comunicar-li que l'adopció de la mesura continguda en el punt primer d'aquesta resolució és independent de les sancions aplicables que es puguin imposar en l'exercici de la potestat sancionadora de l'Administració.

QUART. Remetre als Serveis Econòmics municipals l'acord adoptat, amb la finalitat que procedixin a practicar la liquidació oportuna de la multa coercitiva imposada al Sr. (PARTICULAR).

CINQUÈ. Notificar-ho als interessats.

10. Addenda al conveni de col·laboració signat, en data 8 d'octubre de 2014, entre l'Ajuntament de Maó-Mahón i l'Institut Balear de l'Habitatge, per a la cessió de la gestió i administració de dos habitatges de protecció pública (Exp. SP1416CO0234)

Vist l'expedient i els informes que hi figuren, s'acorda, per unanimitat dels membres presents:

1. Aprovar l'addenda al conveni de col·laboració signat en data 8 d'octubre de 2014 entre l'Ajuntament de Maó i l'Institut Balear de l'Habitatge, per a la cessió de la gestió i administració de dos habitatges de protecció.

2. Procedir a la signatura de la citada addenda al conveni, per part de l'alcaldessa.
3. Notificar l'acord a l'Institut Balear de l'Habitatge.

No havent-hi més assumptes per tractar, s'aixeca la sessió, a les 13.30 hores del dia 16-05-2016, de la qual s'estén la present acta. De tot açò jo, la secretària interina, don fe.