

AJUNTAMENT DE MAÓ-MAHÓN

=====

ACTA REUNIÓ JUNTA DE GOVERN LOCAL DE L'AJUNTAMENT

=====

SESSIÓ ORDINÀRIA REALITZADA EL 11 - 12 - 2017

=====

Assistents:

Sra. Conxa Juanola Pons, alcaldessa-presidenta
Sr. Héctor Pons Riudavets, tinent d'Alcaldia de Cultura, Festes i Port
Sra. Laia Obrador Pons, tinenta d'Alcaldia de Serveis Socials i Àmbit Socioeducatiu
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 i Transparència
Sr. Carlos Montes Vivancos, tinent d'Alcaldia d'Esports, Joventut i Formació
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:

(Excusa la seva absència)

A la Casa Consistorial de l'Excm. Ajuntament de Maó, quan són les 13.00 hores del dia 11-12-2017, 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. Reconeixement d'obligacions

La Junta de Govern Local acorda per unanimitat dels membres presents el reconeixement d'obligacions que a continuació es transcriu:

IMPORT TOTAL	129.336,11
---------------------	-------------------

CONSTRUCCIONES OLIVES SL	28.033,43
CERTIFICACIO N° 2 MILLORA AV VIVES LLULL/FONT I VIDAL	
CM2 1511 6190211	

JUAN MORA SA	60.429,94
CERTIFICACIÓ 1ª I LIQUIDACIÓ DE LES OBRES DE REFORMA DEL PATI	
DEL CEIP MARE DE DÉU DEL CARME	
SP1 3230 6320111	

EHM CONTRATA DIRECCION Y GESTION DE OBRA	22.411,37
CERTIFICACIÓ 1ª I ULTIMA DE LA REFORME BANYS HOMES QUARTER DE	
SANTIAGO	
CM1 1711 6220111	

EHM CONTRATA DIRECCION Y GESTION DE OBRA	18.461,37
OBRES PER ADAPTAR UN BANY PER DISCAPACITATS I ADEQUACIÓ DE	
LA RESTA D'ASEOS DE L'ESCOLA D'ADULTS	

2. Compte d'exploració de la concessió dels serveis funeraris i cementeris, corresponent a l'exercici 2016 (Exp. E01282017000001)

Vist l'expedient, i de conformitat amb l'informe de l'Interventor municipal de data 30 de març, la Junta de Govern acorda, per unanimitat dels membres presents:

Primer. Aprovar el compte d'exploració de l'exercici 2016, amb un resultat de 30.659,81 €, i liquidar el 22% al concessionari, en concepte de cànon, variable, la quantitat de 6.745,16 €.

3. Contracte menor d'obra per a la reparació de les cobertes de les torres núm. 1 i 3 de les escales del Poliesportiu Municipal del terme municipal de Maó-Mahón (Exp. E00012017000030)

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

PRIMER. Aprovar la contractació menor de l'obra de REPARACIÓ DE LES COBERTES DE LES TORRES NÚM. 1 I NÚM. 3 DE LES ESCALES DEL POLIESPORTIU MUNICIPAL, DEL TERME MUNICIPAL DE MAÓ, de conformitat amb el que disposa l'art. 138.3 en relació amb l'art. 111, ambdós del TRLCSP.

SEGON. Aprovar la despesa per import de **54.955,76€** per al finançament d'aquesta contractació, que compta amb crèdit adequat i suficient a l'aplicació pressupostària **SP3 3400 6220111 i RC-220170000205** del Pressupost municipal per a l'exercici 2017, conforme a la proposta de despesa que consta a l'expedient.

TERCER. Adjudicar la contractació menor de l'obra de REPARACIÓ DE LES COBERTES DE LES TORRES NÚM. 1 I NÚM. 3 DE LES ESCALES DEL POLIESPORTIU MUNICIPAL, DEL TERME MUNICIPAL DE MAÓ, a **GUILLERMO OLVERA COLL**, amb **DNI 41497250Y**, per un preu de 45.417,98 €, més l'IVA al tipus impositiu del 21% de 9.537,78 €, fet que suposa un total de **54.955,76 €**, segons pressupost de data 29 de novembre de 2017.

• El termini màxim del contracte serà inferior a un any i començarà a comptar a partir de la signatura de l'acta de replanteig.

QUART. Aquest contracte d'obra s'executarà conforme a les següents condicions:

1. El contractista adjudicatari elaborarà el Pla de seguretat i salut o avaluació de riscos, el qual se sotmetrà a l'aprovació de l'Ajuntament.
2. El contractista tancarà tota la zona del recinte amb tanques de 2 m d'alçada
3. El contractista adjudicatari entregarà el Pla d'obres per fases senceres.

D'acord 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), els productors de residus de construcció i demolició estan obligats a:

- presentar un contracte formalitzat amb un gestor autoritzat
- presentar un document amb els següents continguts:
 - a) una avaluació de volum i les característiques dels residus que s'originen.
 - b) avaluació, si és el cas, dels residus (terres i desmunts no contaminats) que no necessitin tipus de tractament i que es pugin destinar directament a la restauració de pedreres.
 - c) les mesures previstes de separació en origen o reciclatge in situ durant la fase d'execució de l'obra

d) valoració econòmica del cost de gestió adequada dels residus generats: **18,69 €**

e) import de la fiança: **124,41 €**, segons dades de la fitxa adjunta.

- El contractista estarà obligat a col·locar els senyals i tanques de seguretat que la Policia Local cregui necessari, per mantenir la zona de influència de les obres amb totes les mesures de seguretat de l'obra i a tercers.

Igualment, disposarà de cartells d'obres d'acord amb la normativa dels Serveis Tècnics municipals. El número de cartells i la seva ubicació seran fixats per la direcció de l'obra. Totes les mesures de seguretat viària i específiques de l'obra seran per compte del contractista adjudicatari.

- La direcció de l'obra i del contracte anirà a càrrec del Sr. Juan Giménez Melià, arquitecte tècnic municipal.

- El contractista adjudicatari realitzarà les gestions oportunes amb la Policia Local en allò referent a la circulació viària i els possibles talls temporals de trànsit rodat a realitzar per motius de les obres. Complirà l'establert en la normativa de horaris i renous

4. Llicència d'agrupació de les finques registrals 7282/2, 8094/2 i 4943/2, situades a la carretera de Binidali, núm. 120, del terme municipal de Maó-Mahón (Exp. CM2117PN0006)

Vist l'expedient i els informes emesos per l'arquitecte municipal i l'advocada d'Urbanisme, s'acorda, per unanimitat dels membres presents:

Conceder la licencia de agrupación solicitada, haciendo constar los efectos previstos en el art. 37 de les NNUU del PGOU/2012, los siguientes extremos y condiciones, con la advertencia expresa que, de no cumplimentarse dichas condiciones, la licencia quedará sin efecto:

a) El vigente PGOU/2012 de Mahón clasifica el suelo donde se sitúa la agrupación como suelo rústico común (Área de Interés Agrario-AIA) y suelo rústico protegido (Área de Interés Paisajístico-AIP).

b) Licencia municipal para la agrupación de las **fincas registrales iniciales**:

- **Finca 7282/2:**

- Referencia catastral 07032 A009000 480000 UX, Binidali Nou, parcela CR Binidali 120, Polígono 9, Parcela 48, de 2.924 m2 (catastro) 2.000 m2 (Registro Propiedad).

- Referencia catastral 07032 A009000 480001 IM Binidali Nou, vivienda CR Binidali 120, Polígono 9, Parcela 48, de 886 m2 (catastro)

- **Finca 8094/2**

- Referencia catastral 07032 A009000 470000 UD Polígono 9, Parcela 47, 27.538 m2(catastro)
- Referencia catastral 07032 A009000 470001 IF, vivienda sobre Pol. 9 Parcela 47.
- Referencia catastral 07032 A009002 020000 UM polígono 9, Parcela 202, 4.071 m2 (catastro) 32.630 m2 (Registro Propiedad)
- **Finca 4943/2**
 - Referencia catastral 07032 A009000 460000 UR, polígono 9, Parcela 46, 64.536 m2 (catastral), 64.045 m2 (Registro Propiedad)

Finca agrupada resultante: 98.675 m2.

Todo ello, según proyecto redactado por el arquitecto Miguel Barca Mir, sin visado colegial.

c) Condiciones de la licencia:

- La promotora deberá regularizar la superficie resultantes de la agrupación, la edificación y usos ante la Dirección General de Catastro.
- En el plazo máximo de 6 meses deberá acreditarse ante este Ayuntamiento, mediante certificación del Registro de la Propiedad, la agrupación autorizada. Una vez transcurrido este plazo, se iniciará el expediente de caducidad de la licencia urbanística otorgada

Surt el Sr. Carlos Montes.

5. Llicència urbanística per a la construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina, a la urbanització Cala Llonga, carrer des Mariscadors, núm. 283-285, del terme municipal de Maó-Mahón. Promotor: (PARTICULAR). Ref. cadastral: 1065308FE1116N0001AS-1065309FE1116N0001BS (Exp. CM2117LO0017)

Vist l'expedient i els informes emesos per l'arquitecte municipal i l'advocada d'Urbanisme, s'acorda, per unanimitat dels membres presents:

Primero.- Conceder la licencia urbanística solicita, haciendo constar los efectos previstos en el art. 37 de les NNUU del PGOU/2012, los siguientes extremos y condiciones, con la advertencia expresa que, de no cumplimentarse dichas condiciones, la licencia quedará sin efecto:

- a) El vigente PGOU/2012 de Mahón clasifica el suelo donde se sitúa la vivienda y piscina como urbano y lo califica como Zona 4. Casas unifamiliares aisladas, Subzona 4.3.4 (lado mar).
- b) Licencia municipal para construcción vivienda unifamiliar aislada y piscina, situada en C/ Des Mariscadors, números 283-285, en Cala Llonga, del término municipal de Mahón, según proyecto básico y ejecutivo redactado por el arquitecto Fernando Pons Vidal-ARU arquitectura, S.L.P, con visados del COAIB núm. 12/00485/17, de fecha 05.05.2017 y 12/00615/17, de fecha 06.06.2017.
- c) Parámetros urbanísticos:
- Superficie parcela: 1.216,00 m².
 - Ocupación: 19,68% (239,29 m²)
 - Edificabilidad 0,277 m²/m² (337,13 m²)
 - Volumen: 1.085,92 m³
 - Altura (ARM): 6,47 m
 - Plantas: PB+PP (sótano)
- d) Usos: Residencial.
- e) Presupuesto (PEM): **549.880,95 €.**
- f) Valoración de la gestión de residuos: 666,66 €.
- g) Se deberá depositar una fianza en el Ayuntamiento en el momento de obtener la licencia municipal, el importe del cual será de un 125 % de los costes estimados correspondientes a la adecuada gestión de los residuos generados en la obra, por medio del certificado del autor del proyecto y/o valoración efectuada por la Administración, en cumplimiento del artículo 28 del Plan Director Sectorial para la Gestión de Residuos no peligrosos de Menorca.
- h) La fianza se devolverá después de la concesión del final de obra y de haber justificado la gestión adecuada de los residuos generados presentando el recibo de entrega de los residuos a las plantas autorizadas.
- i) Deberá cumplir lo dispuesto en los capítulos V y VI de la Ordenanza reguladora para la protección de la atmósfera ante la contaminación de ruidos y vibraciones, BOIB número 42, de fecha 08.04.2017.
- j) Condiciones de la licencia (arquitecto municipal):

- Se debe fijar en un punto exterior la cota de implantación.
- Al finalizar las obras, el director de obra certificará las condiciones técnicas de fosa séptica y ubicación en el frente de parcela de la acometida a la futura red de saneamiento, de conformidad al BOIB núm. 130 de 13 de octubre de 2016 y de acuerdo a la disposición final 5ª de la Ley 12/2016 de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares.
- El promotor, previamente a la obtención de la licencia de primera ocupación, deberá regularizar las superficies y parcela ante la Dirección General del Catastro.

k) Condiciones de la licencia:

- Deberá ejecutar las obras necesarias, en el interior de la parcela, para la conexión a la red de saneamiento, una vez que esta esté efectivamente implantada, de conformidad con lo que dispone el apartado 1 de la disposición transitoria cuarta (procedimiento de implantación de la red de saneamiento) de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.
 - Al finalizar las obras, el director de obra certificará las condiciones técnicas de fosa séptica y ubicación en el frente de parcela de la acometida a la futura red de saneamiento, de conformidad al BOIB nº 130 de 13 de octubre de 2016 y de acuerdo con la disposición final 5ª de la Ley 12/2016 de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares.
 - Deberá acreditar el cumplimiento de la declaración responsable de la instalación de un sistema autónomo de depuración, de acuerdo con el artículo 81.3 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares, aprobado por el Real Decreto 701/2015, de 17 de julio, presentado ante la Consellería de Medio Ambiente, Agricultura y Pesca, en fecha 31.03.2017, registro entrada L30E7577.
- l) El otorgamiento de la licencia no exime a su titular del cumplimiento de las obligaciones ni de las responsabilidades en que pueda incurrir como consecuencia de la ejecución de las obras autorizadas.
- m) La licencia se otorgará con independencia del derecho de propiedad y sin perjuicio del derecho de terceros.
- n) El otorgamiento de la licencia no implica por el Ayuntamiento ninguna responsabilidad por los daños y perjuicios que se puedan producir por la ejecución de la actuación amparada con licencia.

- o) El titular de la licencia deberá de respetar el contenido expreso de sus cláusulas y, además, el contenido implícito, que es el definido por las normas urbanísticas, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.
- p) Deberá presentar certificado final de obras, acreditar el cumplimiento de las condiciones de la licencia.

El plazo máximo para comenzar las obras será de 6 meses y el plazo máximo para acabarlas de 24 meses, según dispone el artículo 38 de las Normas urbanísticas del PGOU/2012 de Mahón, en relación con el 142 de la LOUSIB. Transcurrido cualquiera de los dos plazos se iniciará el expediente de caducidad de licencia.

Además, de acuerdo con el artículo 144 de la LOUSIB, “será requisito indispensable en todas las obras mayores, disponer, a pié de obra, de copia autorizada de la licencia municipal, así como la colocación del cartel indicador en el que se haga constar el nombre y los apellidos de los técnicos directores y del contratista, la ordenanza que se aplica, la fecha de expedición de la licencia, el plazo de ejecución de las obras, el número de plantas autorizadas y el número de expediente.”.

Segundo.- Inscribir en el Registro de la Propiedad de Mahón, en la finca registral 24.726, al tomo 2597, libro 914, al amparo de lo que dispone el art. 65 del texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana, aprobada por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de junio y el artículo 1.4 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el cual se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, a los efectos de hacer constar las condiciones de la licencia en la finca registral referida, en especial, la indivisibilidad de la finca y la vinculación de los edificios y actividades a la parcela catastral que constituyen la finca registral referida y las condiciones especiales de otorgamiento de la licencia.

Tercero.- Notificar este acuerdo a los promotores de las obras y al Área Económica del Ayuntamiento de Mahón, a los efectos de la regularización de la situación tributaria de la edificaciones ubicadas en la parcela de referencia.

6. Llicència urbanística per a la construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina, segons projecte bàsic, al carrer Palangrers, núm. 154, de Cala Llonga, del terme municipal de Maó-Mahón. Promotor: 326 SA YMBERN MARSAL. Ref. cadastral: 1062705FE1116S0001IB (Exp. CM2117LO0090)

Vist l'expedient i els informes emesos per l'arquitecte municipal i l'advocada d'Urbanisme, s'acorda, per unanimitat dels membres presents:

Primero.- Denegar la licencia urbanística solicitada para la construcción de vivienda unifamiliar y piscina en la C/ Palangrers, número 154, de Mahón, según proyecto básico redactado por el arquitecto Bruno Rosal Garcigoy, sin visado colegial, por los motivos que constan en los informes técnico y jurídico, que constituyen la motivación de este acuerdo.

A continuació es transcriuen els informes tècnic i jurídic, que constitueixen la motivació del present acord:

“TEMA I EMPLAÇAMENT **PROJECTE BÀSIC:**
HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT I PISCINA,
Urbanització Cala Llonga, parcel·la 154 C/Palangres, T.M. Maó

REFERÈNCIA CATASTRAL_____1062705 FE1116S0001IB
PROMOTOR_____326 SA YMBERN MARSAL
TÈCNIC_____Bruno Rosal Garcigoy,
Arquitecte
EXP. RELACIONAT_____CM 2117 LO 0069,
denegació llicència

I. DOCUMENTACIÓ ADJUNTA AL PROJECTE

Estudi Bàsic de Seguretat i Salut (RD 1627/97) Assumeix Arquitecte	PRESENTAT no procedeix (p.bàsic)
Nombrament Constructor Assumeix Arquitecte Tècnic Programa Control de Qualitat Estadística del MOPU	no procedeix (p.bàsic) no procedeix (p.bàsic) no procedeix (p.bàsic) PRESENTAT
Projecte de Telecomunicacions (edifici plurifamiliar) (hab.unif.)	no procedeix
Annex Memoria Urbanística (art. 41 PGOU) Contracte formalitzat amb gestor de residuus autoritzat Valoració de residuus (art. 28 del Plan Director Sectorial)	PRESENTAT no procedeix (p.bàsic) PRESENTAT
Gestió residuus (art. 4 RD 105/2008) Autorització de representació Declaració Responsable sistema autònom depuració	PRESENTAT PRESENTAT NO PRESENTAT A

DGRH

Afectacions altres organismes i/o departaments municipals

inexistents

II. INFORME URBANÍSTIC

1. PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT

- Aprovació Definitiva Text Refós del PGOU 2012 i adaptació al PTI
- Classificació urbanística del sòl: Urbà
- Qualificació del sòl: Zona 4, cases unifamiliars aïllades en parcel·les
- NNUU del PGOU/2012: Articles 166 a 174

2. OBJECTE I PROPOSTA DE RESOLUCIÓ

Parcel·la no edificada ubicada a la parcel·la 154 de la urbanització de Cala Llonga, al terme municipal de Maó. Es troba classificada com a sòl urbà i qualificada com “Zona 4: cases unifamiliars aïllades en parcel·les” per la vigent Aprovació Definitiva del TR del Pla General d’Ordenació Urbana (PGOU) 2012 i adaptació al PTI de Menorca, aprovat el 30 de Gener de 2012, publicat al BOIB nº 120 del 08.02.2012.

La parcel·la nº 154 de Cala Llonga, T.M. Maó, **no** disposa de tots els serveis mínims d’infraestructures urbanístiques establertes per l’article 25 de la Llei d’Ordenació i Ús del Sòl de les Illes Balears (LOUSIB), degut a l’absència de xarxa de sanejament. Tractant-se d’un projecte de construcció de nova planta, no consta presentada la declaració responsable de la instal·lació d’un sistema autònom de depuració, d’acord amb l’article 81.3 del Pla Hidrològic de les Illes Balears, aprovat pel Real Decret 701/2015 de 17 de Juliol. Amb data 14.08.2017 La Junta de Govern Local de l’Ajuntament de Maó aprovà inicialment el projecte d’instal·lació de xarxa de sanejament a l’assentament urbà de Cala Llonga.

Projecte Bàsic sense visat col·legial redactat per Bruno Rosal Garcigoy, arquitecte, per a la construcció d’un habitatge unifamiliar aïllat. El projecte presentat, un habitatge de dimensions mínimes inscrit en una planta quasi quadrada de 7’20 x 7’60 m, 54’72 m² construïts i de 45’56 m² útils, és idèntic en quant a distribució al que va ser motiu de denegació de llicència, CM 2117 LO 0069 (planta quadrada de 7’20 m x 7’00 m), entre d’altres deficiències, per no assolir la superfície útil mínima de l’habitatge, establerta per l’Article 73 de les NNUU del TR PGOU/2012, Paràmetres relatius a l’habitabilitat.

2. DIMENSIONS MÍNIMES DELS HABITATGES:

-Les dimensions mínimes dels habitatges seran de **45 m² útils**, amb caràcter de gàlib mínim absolut. En zones específiques es pot establir un altre mètode de càlcul de la densitat i, per

tant, de la dimensió dels habitatges. De l'aplicació de la norma particular no és podran deduir, en cap cas, dimensions inferiors als 45 m².

La parcel·la, de 590 m² –d'acord amb Cadastre– i un 19'54% de pendent mitja del terreny, especificada al projecte, s'inscriu dintre la tipologia 4.1.4: costat mar, d'acord amb l'Article 164 de les NNUU del PGOU/2012. Els paràmetres urbanístics associats a aquesta parcel·la són:

-ocupació _____ 20%
-edificabilitat _____ 0'30m²/m²
-verd integral _____ 40%
-separació a l'indars _____ 4 m carrer / 2 m a veïns
-nº d'aparcaments _____ 1 plaça obligatoria

El projecte proposa la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat en planta baixa. La distribució de l'habitatge s'inscriu dintre d'una planta quadrada de 7'20 m x 7'60 m. Un tabic divideix l'espai interior entre la zona de dia (cuina-estar-menjador) i la zona de nit (bany i dormitori doble).

La superfície útil de l'habitatge és de 45'56 m².

La superfície construïda de l'habitatge computa 54'72 m².

L'alçada lliure interior projectada arriba als 2'70 m (mínim establert per les NNUU del PGOU/2012) a la sala d'estar-menjador-cuina.

Les cinc obertures localitzades a les façanes de l'habitatge no disposen de cap tipus de protecció solar –persianes– ni elements reguladors de la temperatura, ni actius (climatització) ni passius (ombracles o similars). No es projecta cap terrassa –superfície exterior pavimentada– ni coberta ni descoberta. La coberta de l'edifici es projecta plana i incorpora una placa solar. El projecte no contempla la instal·lació del fumeral d'extracció forçada de bafes de la cuina.

En relació a l'expedient de referència i examinada la documentació presentada, es constaten les següents deficiències:

- No haver presentat davant de l'administració competent, Direcció General Recursos Hídrics –GOIB–, declaració responsable de la instal·lació d'un sistema autònom de depuració, d'acord amb l'article 81.3 del Pla Hidrològic de les Illes Balears, aprovat pel Real Decret 701/2015 de 17 de Juliol.
- No justificació del compliment del Decret 145/1997 de 21 de Novembre d'Habitabilitat, de la CAIB, d'acord amb l'especificat a l'Article 6.2. –superfícies mínimes, d'il·luminació i ventilació–
- No justificació del compliment del CTE, DB-HS Salubritat: obertures, bany i cuina. Solucions no reflexades gràficament als plànols.
- Placa solar. No compliment de l'Article 72.9 de les NNUU del PGOU/2012.

- La construcció proposada i les façanes projectades obvien el context i no s'integren a l'entorn de l'assentament de Cala Llonga. Article 69 de la Llei 2/2014 de 25 de Març, d'Ordenació i Ús del Sòl, LOUSIB. Paral·lelament, les obertures de la construcció projectada no incorporen mesures addicionals de protecció solar. Incompliment del CTE DB HE –estalvi energètic-.
- Incompliment de l'Article 166 de les NNUU del PGOU/2012 : la plaça d'aparcament obligatòria ha de ser una edificació tancada i coberta.
- Documentació gràfica insuficient: no s'inclouen tots els alçats de la construcció projectada amb la secció longitudinal del terreny. Article 140.2 de la Llei 2/2014 de 25 de Març, d'Ordenació i Ús del Sòl (LOUSIB). No hi ha cap secció justificativa del compliment de l'alçada lliure mínima (bany/dormitori), Decret 145/1997 de 21 de Novembre d'Habitabilitat.
- No es presenta un Pressupost Execució Material detallat, valorat i especificat per capítols, conceptes, partides d'obra, amidaments i preus unitaris, d'acord amb el Capítol 3, Annex I del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) Reial Decret 314/2006 de 17 de Març. El PEM no s'ajusta al cost real de la intervenció constructiva, incomplint l'Article 4 de l'ordenança fiscal nº 06 de l'Ajuntament de Maó, publicada al BOIB nº 135 de 4 d'Octubre de 2014. Es considera com a preu real mínim de l'obra establert a la Instrucció de l'Agència Tributaria de les Illes Balears, per la que s'estableixen els criteris que el òrgans competents de l'Agència Tributaria de les Illes Balears han de considerar per la comprovació del valor real del bens immobles

Per tot l'anteriorment exposat, deficiències greus per omisió, de caire tècnic, urbanístic i arquitectònic, i d'acord amb l'Article 35 de les NNUU del PGOU/2012, el tècnic redactor emet informe desfavorable i proposa denegar la sol·licitud de llicència de l'expedient CM 2117 LO 90. No obstant, la Corporació Municipal decidirà.

Maó, 18 d'Octubre de 2017,
LLuís Castelló Catchot, Arquitecte Municipal”

“ASUNTO: SOLICITUD LICENCIA URBANISTICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, SEGÚN PROYECTO BÁSICO, EN C/ PALANGRERS, NÚMERO 154, DE CALA LLONGA, TÉRMINO MUNICIPAL DE MAHÓN.

PROMOTOR: 326 SA YMBERN MARSAL

TÉCNICOS: BRUNO ROSAL GARCIGOY, ARQUITECTO
REF.CATASTRAL: 1062705FE1116S0001IB

En relación con el citado expediente sobre solicitud de licencia de obras, en cumplimiento de lo que dispone el artículo 139.3 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y uso del suelo de las Islas Baleares, (en adelante LOUSIB) se emite este informe jurídico, en base a los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho siguientes:

ANTECEDENTES

1. En data 10.07.2017, registro de entrada GE/010894/2017, por parte de la promotora, se solicitó licencia de obras, para la construcción de vivienda unifamiliar y piscina, en la C/ Palangrers, número 154, de Cala Llonga, de Mahón, según proyecto básico redactado por el arquitecto Bruno Rosal Garcigoy, sin visado colegial.

2. En fecha 18.10.2017, el arquitecto municipal emite informe desfavorable al proyecto presentado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- Los actos para los que se ha solicitado licencia están tipificados como sujetos al artículo 134 de la Ley 2/2014, LOUSIB al señalar que estarán sujetas a licencia previa, las obras de construcción y de edificación de nueva planta, y cualquier intervención en los edificios existentes, siempre que les sea exigible proyecto técnico de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación.

El proyecto presentado contempla la construcción de una vivienda en unifamiliar aislada y piscina, en la C/ Palangrers, número 154 Cala Llonga, término municipal de Mahón, con la finalidad de hacer una vivienda de 41,52 m2, en suelo clasificado como urbano, calificado como Zona 4. Casas unifamiliares aisladas en parcelas, en el vigente PGOU de Mahón de 2012 (aprobado definitivamente el 30 de enero de 2012, por el Pleno del Consell Insular de Menorca, publicado en el BOIB núm. 20 ext., de fecha 08.02.2012 y que entró en vigor el 25 de febrero de 2012).

Segundo.- El artículo 138 LOUSIB, fija que la competencia para otorgar las licencias corresponde al Ayuntamiento, excepto en los casos previstos en la legislación urbanística.

Tercero.- El artículo 133 de la LOUSIB, dispone que las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de esta ley y subsidiariamente por la Ley del suelo; los contenidos de los Planes de Ordenación Urbanística y, en su caso, de las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento o de las normas u ordenanzas reguladoras sobre el uso del suelo y de la edificación.

Cuarto.- El vigente PGOU/2012 de Mahón clasifica el suelo donde se sitúa el edificio unifamiliar como urbano, como Zona 4. Casas unifamiliares aisladas en parcelas. Según informe del arquitecto municipal, son de aplicación NNUU del PGOU/2012, artículos 166 a 174.

Quinto.- El artículo 139 (procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas) de la LOUSIB establece lo siguiente:

“La ordenación del procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas municipales se ha de ajustar a las reglas siguientes:

1.- La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y subsuelo que se pretenden realizar, mediante el documento oportuno que, cuando corresponda, será un proyecto técnico. Cuando se trate de un proyecto de edificación, su contenido y sus fases se ajustarán a las condiciones establecidas en el Código técnico de la edificación por estos proyectos, que serán redactados por personal técnico competente según lo que establece la normativa estatal vigente.

2.- Juntamente con la solicitud se aportarán las autorizaciones o los informes que la legislación aplicable exige con carácter previo a la licencia. Así mismo, cuando el acto suponga la ocupación o la utilización del dominio público, se aportará la autorización o la concesión de la administración titular de ésta.

3.- Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y de ordenación urbanística vigentes en el momento de su otorgamiento siempre que se resuelvan en plazo. Si se resuelven fuera de plazo, se otorgarán de acuerdo con la normativa vigente en el momento en que se tuvieron que resolver. En todo caso, deberá constar en el procedimiento el correspondiente informe técnico y jurídico sobre la adecuación del acto pretendido a estas previsiones.

4.- La resolución expresa se ha de notificar en el plazo máximo de tres meses, sin perjuicio de la procedencia de la interrupción del plazo en los términos que fija el artículo 42.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común. Transcurrido

este plazo se podrá entender otorgada la licencia solicitada, sin perjuicio de lo que establece el apartado 2 del artículo 5 de esta Ley, salvo los casos en que una norma con rango de ley estatal o autonómica prevea expresamente el carácter negativo de la falta de resolución en plazo.

5.- El comienzo de cualquier obra o uso al amparo de esta requerirá, en todo caso, comunicación al municipio con al menos dos días de antelación.

6.- Las licencias de obras deben otorgarse o denegarse de acuerdo con las previsiones de esta ley, del resto de la legislación directamente aplicable y de las disposiciones del planeamiento urbanístico y, en su caso, del planeamiento de ordenación territorial. Todo acto administrativo que deniegue la licencia debe ser motivado, con referencia explícita a la norma o la disposición del planeamiento urbanístico que la solicitud contradiga.

En el presente caso se ha presentado un proyecto básico para la construcción de una vivienda unifamiliar con piscina, en la C/ Palangrers, número 154, Urbanización Cala Llonga, de Mahón, redactado por el arquitecto Bruno Rosal Garcigodoy, sin visado colegial.

De acuerdo con el informe del arquitecto municipal en la documentación presentada se observan las siguientes deficiencias:

- **No haber presentado ante la administración competente, Dirección General de Recursos Hídricos-GOIB-** declaración responsable de la instalación de un sistema autónomo de depuración, de acuerdo con el artículo 81.3 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares, aprobado por el Real Decreto 701/2015 de 17 de julio.
- **No justificación del cumplimiento del Decreto 145/1997 de 21 de noviembre de habitabilidad, de la CAIB, de acuerdo con lo especificado en el artículo 6.2- superficies mínimas de iluminación y ventilación.**
- **No justificación del CTE, DB-HS Salubridad:** aperturas , baño y cocina. Soluciones no reflejadas gráficamente en los planos.
- **Placa solar.** No cumplimenta el artículo 72.9 de las NNUU del PGOU/2012.
- **La construcción propuesta y las fachadas proyectadas** obvian el contexto y no se integran en el entorno del asentamiento de Cala Llonga. Artículo 69 de la Ley 2/2014 de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo (LOUSIB). Paralelamente, las oberturas de la construcción proyectada no incorporan medidas adicionales de protección solar. Incumplimiento del CTE DB HE- ahorro energético.

- **Incumplimiento del artículo 166 de las NNUU del PGOU/2012:** la plaza de aparcamiento obligatoria ha de ser una edificación cerrada y cubierta.
- **Documentación gráfica insuficiente:** no se incluyen todas las alturas de la construcción proyectada con la sección longitudinal del terreno. Artículo 140.2 de la Ley 2/2014 de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo (LOUSIB). No hay ninguna sección justificativa del cumplimiento de la altura libre mínima (baño/dormitorio), Decreto 145/1997 de 21 de Noviembre de Habitabilidad.
- **No se presenta el Presupuesto de ejecución material detallado,** valorado y especificado por capítulos, conceptos, partidas de obra, mediciones y precios unitarios, de acuerdo con el Capítulo 3, Anexo I del Código Técnico de la Edificación (CTE) Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo. El PEM no se ajusta al coste real de la intervención constructiva, incumplimiento del artículo 4 de la ordenanza fiscal nº 06 del Ayuntamiento de Mahón, publicado en el BOIB nº 135 de 4 de octubre de 2014. Se considera como precio real mínimo de la obra establecido en la Instrucción de la Agencia Tributaria de las Islas Baleares, por la que se establecen los criterios que los órganos competentes de la Agencia Tributaria las Islas Baleares han de considerar para la comprobación del valor real de los bienes inmuebles.

Sexto.- Por todo lo referido en el informe del arquitecto municipal, debido al incumplimiento por el proyecto presentado de la normativa urbanística aplicable, según el artículo 47 del PGOU/2012, y de acuerdo con el art. 35.3 de las NNUU del TR del PGOU/2012 (deficiencias no subsanables), el sentido de este informe es desfavorable.

Dada la no sujeción del proyecto de obras presentado a la normativa urbanística de aplicación, la licencia solicitada ha de ser denegada. La jurisprudencia, entre otras, STS de 29-9-1986, ha establecido que “la concesión de la licencia constituye una actividad reglada en el doble sentido de tener que denegar licencias de obras que se opongan a las disposiciones urbanísticas y tener que conceder las que a las mismas se acomoden”.

En el mismo sentido, la STSJIB núm. 122/ de 17 de febrero de 2004, incidiendo en que la licencia municipal de obras tiene una naturaleza estrictamente reglada, lo que supone, que se ha de otorgar o denegar según que la actuación proyectada por el solicitante se ajuste o no a las exigencias de interés público urbanístico recogidas en el ordenamiento vigente.

Toda denegación de licencia de obras ha de ser motivada, respecto a la necesidad de motivación, la jurisprudencia, STS de 1-10-1996 ha dicho 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 presente caso, la motivación de la denegación de la licencia urbanística está constituida por los motivos expuestos por el arquitecto municipal en su informe, y los que resulten de este informe jurídico.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Primero.- Denegar la licencia urbanística solicitada para la construcción de vivienda unifamiliar y piscina en la C/ Palangrers, número 154, de Mahón, según proyecto básico redactado por el arquitecto Bruno Rosal Garcigoy, sin visado colegial, por los motivos que constan en los informes técnico y jurídico, que constituyen la motivación de este acuerdo.

No obstante lo anterior, el Órgano competente para resolver es la Junta de Gobierno municipal que decidirá a la vista de los informes técnicos y jurídicos, y demás documentación que obra en el Exp. CM2117LO0090

Mahón, 22.11. 2017,

M. Emilia Sánchez Martín.
Abogada Urbanismo.”

7. Llicència urbanística per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat i piscina, segons projecte bàsic, a situar al carrer Bergantí, núm. 26, parcel·la 1054, de Cala Llonga, del terme municipal de Maó-Mahón. Promotor: (PARTICULAR). Ref. cadastral: 1468826FE1116N0001US (Exp. CM2117LO107)

Vist l'expedient i els informes emesos per l'arquitecte municipal i l'advocada d'Urbanisme, s'acorda, per unanimitat dels membres presents:

Primero.- Conceder la licencia urbanística solicitada, haciendo constar los efectos previstos en el art. 37 de les NNUU del PGOU/2012, los siguientes extremos y condiciones, con la advertencia expresa que, de no cumplimentarse dichas condiciones, la licencia quedará sin efecto:

- a) El vigente PGOU/2012 de Mahón clasifica el suelo donde se sitúa la vivienda como urbano (SU) y lo califica como Zona 4, casas unifamiliares aisladas en parcelas.
- b) Licencia municipal para construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, a situar en la C/ Bergantí, número 26, parcela 1.054, de Cala Llonga, del término municipal de Mahón, según proyecto básico redactado por el arquitecto Albert Coll Bassas, sin visado colegial.
- c) Parámetros urbanísticos:
- | | |
|---|--|
| • Superficie parcela: | 1.479,85 m ² (levantamiento topográfico) |
| • Ocupación: 25% (369,96 m ²) (336,29m ²) | Cumple ocupación máxima 22,76% |
| • Alzada
cubierta plana | 4,50 m rasante terreno (7,00 m máxima), |
| • Número de plantas | 1 (PB) y sótano |
| • Volumen | 1.108,80 m ³ |
| • Edificabilidad: | 0,74 m ³ /m ² |
| • Aprovechamiento
máximo | 0,22 m ² /m ² , 336,29 m ² . Cumple, 0,35 m ² /m ²
(517,94 m ²). |
| • Ocupantes | 8 personas (4 dormitorios dobles). |
| • Piscina | 45,00 m ² lámina de agua |
| • Verde integral
m ²) | 1.093,56 m ² (73,9%>35% normativo = 517,94 |
| • Plaza aparcamiento obligatoria | 1 mínima (2 plazas, cumple) |
- d) Usos: Residencial.
- e) Presupuesto: **290.050,00 €.**
- f) Valoración de la gestión de residuos: 422,14 €.
- g) Se deberá depositar una fianza en el Ayuntamiento en el momento de obtener la licencia municipal, el importe del cual será de un 125 % de los costes estimados correspondientes a la adecuada gestión de los residuos generados en la obra, por medio del certificado del autor del proyecto y/o valoración efectuada por la Administración, en cumplimiento del artículo 28 del Plan Director Sectorial para la Gestión de Residuos no peligrosos de Menorca.
- h) La fianza se devolverá después de la concesión del final de obra y de haber justificado la gestión adecuada de los residuos generados presentando el recibo de entrega de los residuos a las plantas autorizadas.

i) Deberá cumplir lo dispuesto en los capítulos V y VI de la Ordenanza reguladora para la protección de la atmósfera ante la contaminación de ruidos y vibraciones, BOIB número 42, de fecha 08.04.2017.

j) Prescripción arquitecto municipal:

(Artículo 140.5 LOUSIB Ley 2/2014, de 25 marzo, de ordenación y uso del suelo)

- Es preceptiva, en el plazo de seis (6) meses, la presentación del proyecto de ejecución ajustado a las determinaciones del proyecto básico. La falta de presentación del proyecto de ejecución dentro de este plazo implica, por ministerio legal, la extinción de los efectos, en cuyo caso se ha de solicitar una nueva licencia.
- El proyecto ejecutivo justificará el cumplimiento del Anexo I del Decreto de Habitabilidad 145/1997, referente a la relación espacial entre el lavabo y el espacio de sala de estar-comedor-cocina.
- Se presentará sección longitudinal escala 1:200, justificando la pendiente del terreno (%).

k) Condiciones de la licencia:

- 1- De conformidad con el artículo 140.5 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo (LOUS), al haberse solicitado y obtenido la licencia de obras mediante la presentación de un proyecto básico, es preceptiva en el plazo máximo de 6 meses desde su concesión, la presentación del proyecto de ejecución ajustado a las determinaciones de aquel. La falta de presentación del proyecto de ejecución dentro de este plazo implica, por ministerio legal, la extinción de los efectos, en cuyo caso se debe solicitar una nueva licencia.
- 2- De conformidad con el artículo 140.6 de la LOUS, el Ayuntamiento dispone de un mes para comprobar la adecuación del proyecto de ejecución al proyecto básico. Transcurrido este plazo sin que el órgano municipal competente notifique al interesado resolución en contra, se podrán iniciar las obras. Si el órgano municipal detecta, transcurrido el plazo de un mes, alteraciones de las determinaciones del proyecto básico de acuerdo con las que se otorgó la licencia, se ordenará la paralización inmediata de las obras y la iniciación de expediente de modificación de proyecto.
- 3- Con el proyecto de ejecución presentará Declaración Responsable del sistema autónomo de depuración, artículo 81.3 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares,

RD 701/2015, de 15 de julio, sellado por la Dirección General de Recursos Hídricos.

- 4- Al finalizar las obras, el director de obra certificará las condiciones técnicas de fosa séptica y ubicación en el frente de parcela de la acometida a la futura red de saneamiento, de conformidad al BOIB nº 130 de 13 de octubre de 2016 y de acuerdo con la disposición final 5ª de la Ley 12/2016 de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares.
 - 5- Deberá ejecutar las obras necesarias, en el interior de la parcela, para la conexión a la red de saneamiento, una vez que esta esté efectivamente implantada, de conformidad con lo que dispone el apartado 1 de la disposición transitoria cuarta (procedimiento de implantación de la red de saneamiento) de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.
-
- l) El otorgamiento de la licencia no exime a su titular del cumplimiento de las obligaciones ni de las responsabilidades en que pueda incurrir como consecuencia de la ejecución de las obras autorizadas.
 - m) La licencias que otorgará con independencia del derecho de propiedad y sin perjuicio del derecho de terceros.
 - n) El otorgamiento de la licencia no implica por el Ayuntamiento ninguna responsabilidad por los daños y perjuicios que se puedan producir por la ejecución de la actuación amparada con licencia.
 - o) El titular de la licencia deberá de respetar el contenido expreso de sus cláusulas y, además, el contenido implícito, que es el definido por las normas urbanísticas, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.
 - p) Al finalizar las obras, el director de obra certificará las condiciones técnicas de fosa séptica y ubicación en el frente de parcela de la acometida a la futura red de saneamiento, de conformidad al BOIB nº 130 de 13 de octubre de 2016 y de acuerdo con la disposición final 5ª de la Ley 12/2016 de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares.
 - q) Deberá presentar certificado final de obras, acreditar el cumplimiento de las condiciones de la licencia y solicitar la licencia de primera utilización u ocupación.

El plazo máximo para comenzar las obras será de 6 meses, desde la aprobación del proyecto de ejecución y el plazo máximo para acabarlas de 24 meses, según dispone el artículo 38 de las Normas urbanísticas del PGOU/2012 de Mahón, en relación con el 142 de la LOUSIB. Transcurrido cualquiera de los dos plazos se iniciará el expediente de caducidad de licencia.

Además, de acuerdo con el artículo 144 de la LOUSIB, “será requisito indispensable en todas las obras mayores, disponer, a pié de obra, de copia autorizada de la licencia municipal, así como la colocación del cartel indicador en el que se haga constar el nombre y los apellidos de los técnicos directores y del contratista, la ordenanza que se aplica, la fecha de expedición de la licencia, el plazo de ejecución de las obras, el número de plantas autorizadas y el número de expediente.”.

Segundo.- Inscribir en el Registro de la Propiedad de Mahón, en la finca registral 16.815, el acuerdo de concesión de la licencia de obra, al amparo de lo que dispone el art. 65 del texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana, aprobada por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de junio y el artículo 1.4 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el cual se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, a los efectos de hacer constar las condiciones de la licencia en la finca registral referida, en especial, la indivisibilidad de la finca y la vinculación de los edificios y actividades a la parcela catastral que constituyen la finca registral referida y las condiciones especiales de otorgamiento de la licencia.

Tercero.- Notificar este acuerdo a los promotores de las obras y al Área Económica del Ayuntamiento de Mahón, a los efectos de la regularización de la situación tributaria de la edificaciones a ubicar en la parcela de referencia.

Entra el Sr. Carlos Montes.

8. Llicència d'obres per a la reforma i ampliació (remunta) d'habitatge entre mitgeres, al carrer de la Plana, núm. 7 i 9, del terme municipal de Maó-Mahón. Promotors: (PARTICULARS). Ref. cadastrals: 8561113FE0186S0001YD (carrer Plana, 7) i 8561113FE0186S0002UF (carrer Plana, 9) (Exp. CM2117LO0109)

Vist l'expedient i els informes emesos per l'arquitecte municipal i l'advocada d'Urbanisme, s'acorda, per unanimitat dels membres presents:

Primero.- Conceder la licencia de obras solicitada, haciendo constar los efectos previstos en el art. 37 de les NNUU del PGOU/2012, los siguientes extremos y

condiciones, con la advertencia expresa que, de no cumplimentarse dichas condiciones, la licencia quedará sin efecto:

- a) El vigente PGOU/2012 de Mahón clasifica el suelo donde se realiza la reforma como urbano y lo califica como “Zona 2, CALLES CASAS. Casas de trast”.
- b) Licencia municipal de obras para la reforma y ampliación (remonta) de vivienda entre medianeras en C/ de La Plana, números 7 y 9, de Mahón, según proyecto básico y ejecutivo redactado por el arquitecto Joan Josep Gomila Portella, con visados del Colegio Oficial de Arquitectos de Menorca, 12/00853/17, de fecha 21.07.2017 y 12/01129/17, de fecha 19.09.2017.
- c) Parámetros urbanísticos:
 - Parcela: 123,16 m²
 - Ocupación 84,32% (103,86 m²)
 - Aprovechamiento 2,10 m²/m², 259,59 m²
 - Volumen 700,89 m³
 - Edificabilidad 5,69 m³/m²
 - Altura 9,23 m (10,00 m máxima), cubierta inclinada 2 vertientes
 - Núm. Plantas 3 (PB+2)
 - Ocupantes Vivienda 01/PB:2 personas (1 dormitorio doble)
Vivienda 02/P1+P2: 7 personas (1 dormitorio doble + 1 dormitorio sencillo)
- d) Presupuesto (PEM): **107.923,00 €.**
- e) Valoración de la gestión de residuos: 201,62 €.
- f) Se deberá depositar una fianza en el Ayuntamiento en el momento de obtener la licencia municipal, el importe del cual será de un 125 % de los costes estimados correspondientes a la adecuada gestión de los residuos generados en la obra, por medio del certificado del autor del proyecto y/o valoración efectuada por la Administración, en cumplimiento del artículo 28 del Plan Director Sectorial para la Gestión de Residuos no peligrosos de Menorca.
- g) La fianza se devolverá después de la concesión del final de obra y de haber justificado la gestión adecuada de los residuos generados presentando el recibo de entrega de los residuos a las plantas autorizadas.
- h) Deberá cumplir lo dispuesto en los capítulos V y VI de la Ordenanza reguladora para la protección de la atmósfera ante la contaminación de ruidos y vibraciones, BOIB número 42, de fecha 08.04.2017.

- i) El otorgamiento de la licencia no exime a su titular del cumplimiento de las obligaciones ni de las responsabilidades en que pueda incurrir como consecuencia de la ejecución de las obras autorizadas.
- j) Las licencias se otorgarán con independencia del derecho de propiedad y sin perjuicio del derecho de tercero.
- k) El otorgamiento de la licencia no implica por el Ayuntamiento ninguna responsabilidad por los daños y perjuicios que se puedan producir por la ejecución de la actuación amparada con licencia.
- l) El titular de la licencia deberá de respetar el contenido expreso de sus cláusulas y, además, el contenido implícito, que es el definido por las normas urbanísticas, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.
- m) Una vez finalizada la obra, se deberá presentar certificado final de obras y solicitar la licencia de primera ocupación.
- n) El promotor, previamente a la obtención de la licencia de primera ocupación, deberá regularizar las superficies de construcción nueva, ante la Dirección General del Catastro.

El plazo máximo para comenzar las obras será de 6 meses y el plazo máximo para acabarlas de 24 meses, según dispone el artículo 38 de las Normas urbanísticas del PGOU/2012 de Mahón, en relación con el 142 de la LOUSIB. Transcurrido cualquiera de los dos plazos se iniciará el expediente de caducidad de licencia.

Además, de acuerdo con el artículo 144 de la LOUSIB, “será requisito indispensable en todas las obras mayores, disponer, a pié de obra, de copia autorizada de la licencia municipal, así como la colocación del cartel indicador en el que se haga constar el nombre y los apellidos de los técnicos directores y del contratista, la ordenanza que se aplica, la fecha de expedición de la licencia, el plazo de ejecución de las obras, el número de plantas autorizadas y el número de expediente.”.

Segundo.- Notificar este acuerdo a los promotores de las obras y al Área Económica del Ayuntamiento de Maó, a los efectos de la regularización de la situación tributaria de las edificaciones ubicadas en las parcelas de referencia.

9. Llicència d'obres (renovació) de demolició d'edifici entre mitgeres, al carrer de Sant Carles, núm. 1, del terme municipal de Maó-Mahón. Promotor: GUELNOR, SL. Ref. cadastral: 8662915FE0186S0001UD (Exp. CM2117LO0133)

Vist l'expedient i els informes emesos per l'arquitecte municipal i l'advocada d'Urbanisme, s'acorda, per unanimitat dels membres presents:

Primero.- Conceder la licencia de obras (renovación) solicitada, haciendo constar los efectos previstos en el art. 37 de les NN UU del PGOU/2012, los siguientes extremos y condiciones, con la advertencia expresa que, de no cumplimentarse dichas condiciones, la licencia quedará sin efecto:

- a) El vigente PGOU/2012 de Mahón clasifica el suelo donde se realiza la demolición como urbano y lo califica como "Zona 2. Casas de trast".
- b) Licencia municipal de obras (renovación) para la demolición de edificio entre medianeras en la C/ San Carlos, número 1, de Mahón, según proyecto de demolición redactado por el arquitecto Vicenç L. Jordi Manent, visado por el COAIB en fecha 15.05.2006, número 2/1388/06.
- c) Parámetros urbanísticos:
 - Clasificación del suelo: Urbano
 - Ocupación edificación 0. (Demolición :116,23 m2)
 - Edificabilidad 0. (Demolición:116,23 m2)
 - Volumen 0. (Demolición de 430,05 m3)
 - Altura (ARM) 0
 - Plantas 0
 - Usos Residencial
- d) Presupuesto inicial 6.222,00 €, presupuesto actualizado 4.112,00 €.
- e) Valoración de la gestión de residuos: 613,45 €.
- f) Deberá cumplir lo dispuesto en los capítulos V y VI de la Ordenanza reguladora para la protección de la atmósfera ante la contaminación de ruidos y vibraciones, BOIB número 42, de fecha 08.04.2017.
- g) El otorgamiento de la licencia no exime a su titular del cumplimiento de las obligaciones ni de las responsabilidades en que pueda incurrir como consecuencia de la ejecución de las obras autorizadas.

- h) Las licencias se otorgarán con independencia del derecho de propiedad y sin perjuicio del derecho de tercero.
- i) El otorgamiento de la licencia no implica por el Ayuntamiento ninguna responsabilidad por los daños y perjuicios que se puedan producir por la ejecución de la actuación amparada con licencia.
- j) Condiciones de la licencia (arquitecto)
 - El solar, se deberá dejar limpio y debidamente vallado, de forma que se garantice la seguridad y aspecto de la vía pública, marcando la ubicación en el frente de parcela de la acometida a la red de saneamiento.
- k) El titular de la licencia deberá de respetar el contenido expreso de sus cláusulas y, además, el contenido implícito, que es el definido por las normas urbanísticas, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.
- l) Finalizadas las obras, el promotor deberá presentar el Certificado Final de Obra.
- m) El promotor deberá regularizar la superficie del solar ante la Dirección General del Catastro.

El plazo máximo para comenzar las obras será de 6 meses y el plazo máximo para acabarlas de 24 meses, según dispone el artículo 38 de las Normas urbanísticas del PGOU/2012 de Mahón, en relación con el 142 de la LOUSIB. Transcurrido cualquiera de los dos plazos se iniciará el expediente de caducidad de licencia.

Además, de acuerdo con el artículo 144 de la LOUSIB, “será requisito indispensable en todas las obras mayores, disponer, a pié de obra, de copia autorizada de la licencia municipal, así como la colocación del cartel indicador en el que se haga constar el nombre y los apellidos de los técnicos directores y del contratista, la ordenanza que se aplica, la fecha de expedición de la licencia, el plazo de ejecución de las obras, el número de plantas autorizadas y el número de expediente.”.

Segundo.- Notificar este acuerdo al promotor de las obras y al Área Económica del Ayuntamiento de Mahón, a los efectos de regularizar la situación tributaria de la finca de referencia.

10. Subvenció a l'Associació de Veïns de Sant Climent per col·laborar en les activitats de l'entitat de l'exercici 2017 (Exp. E05582017000047)

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

Atorgar una subvenció a l' AV de Sant Climent, amb CIF G07203672 - per import de 2.800€, per col·laborar en les activitats de l'entitat per l'exercici 2017, amb càrrec a la partida SG1.9120.4800114, i que a continuació es detallen:

- Festes de Sant Climent 2017: activitats varies

Una volta atorgada la subvenció s'haurà de justificar, mitjançant la presentació de factures i acreditació del seu pagament, en un termini de sis mesos des de la recepció de la notificació, amb efectes de 31 de desembre de l'exercici anterior. En cas de no justificar-se en el termini fixat, es considerarà desistida la pretensió de subvenció.

El beneficiari està obligat a conservar els documents justificatius de l'aplicació dels fons rebuts.

El pagament es farà una vegada justificada la despesa i el pagament de les factures.

L'incompliment de l'obligació de justificació de la subvenció o de justificació insuficient comportarà el reintegrament de la subvenció (art. 30.8 de la llei llei 38/2003 General de Subvencions).

Règim Jurídic, la present subvenció es regirà pel que disposa la llei 38/2003 general de subvencions i l'ordenança general de subvencions de l'Ajuntament de Maó, BOIB num. 101 de Juliol 2013.

11. Memoria valorada per a la substitució de la 3ra. coberta plana de la Residència Geriàtrica Assistida de Maó (Exp. E05952017000043)

Previa justificació de la urgència per part del Sr. Muñoz, tinent d'Alcaldia de Recursos i Sostenibilitat, per tal d'incloure a l'ordre del dia l'assumpte:

Memoria valorada per a la substitució de la 3ra. coberta plana de la Residència Geriàtrica Assistida de Maó (Exp. E05952017000043)

Consistent en:

Us prec que l'expedient de referència (EXP. E0595/2017/000043) d'Aprovació de la Memòria Valorada es tracti a la Junta de Govern del dia 11.12.17, amb caràcter d'urgència, degut a poder fer la contractació en la pròxima Junta de Govern Local i així poder contractar aquesta obra amb el pressupostos de l'exercici 2017;

que va ser aprovada per unanimitat dels membres presents.

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

PRIMER. Aprovar la memòria valorada per a la substitució parcial de la coberta de la planta segona i de la planta baixa de la Residència Geriàtrica Assistida, fent constar als efectes previstos 37 (contingut de les llicències) de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana 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 08-02-2012, i que va entrar en vigor el 25 de febrer de 2012), i el text refós aprovat pel Ple del Consell Insular de Menorca, de 20 de juny de 2016, publicat en el BOIB núm. 157, de 15-12-2016, els següents extrems i condicions:

a) Sòl urbà, equipament sanitari i de serveis socials (Eq.S+Ss), segons el 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), i el text refós aprovat pel Ple del Consell Insular de Menorca, de 20 de juny de 2016, publicat en el BOIB núm. 157, de 15-12-2016, inclòs al Catàleg de Protecció del Patrimoni Arquitectònic, fitxa M-16/32.

b) Obres de substitució parcial de la coberta de la planta segona i de la planta baixa de la Residència Geriàtrica Assistida, carrer Cós de Gràcia, núm. 26, de Maó, segons la memòria valorada redactada per l'arquitecte tècnic municipal Sr. Juan Giménez Melià, en data 22 de juny de 2017.

c) Ús: equipament sanitari i de serveis socials (Eq.S+Ss).

d) Pressupost d'execució material: 41.575,74 euros. Pressupost d'execució per contracte més IVA: 59.864,91 euros.

e) Valoració gestió de residus: 322,18 euros.

f) S'haurà de dipositar una fiança a l'Ajuntament en el moment de la contractació de les obres, l'import del qual serà d'un 125 % dels costos estimats corresponents a l'adequada gestió dels residus generats en 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.

La fiança es tornarà després de la certificació del final d'obra i d'haver justificat la gestió adequada dels residus generats presentant el rebut de lliurament dels residus a les plantes autoritzades.

g) Haurà de complir amb allò que disposa 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.

h) Haurà de coordinar-se l'ocupació de la via pública amb la Policia Local.

i) Haurà presentar el certificat final d'obres i sol·licitar la recepció de les obres.

El termini d'execució de les obres serà de 3 mesos, segons el projecte tècnic.

D'acord amb l'article 144 (informació de les obres) de la Llei 2/2014, de 25 març, d'ordenació i

Ús del sòl de les Illes Balears (LOUS), "és obligatòria l'exhibició en el lloc de l'obra d'un cartell informatiu del títol habilitant, la identificació de la persona promotora i qualsevol altra dada que

es fixi de forma reglamentària o en el pla general. Si l'acte no està subjecte a llicència, s'ha d'exhibir una còpia de la comunicació prèvia. La informació continguda en el cartell informatiu o de la còpia de la comunicació prèvia s'ha de poder llegir clarament durant el temps que duri l'execució de l'actuació."

SEGON. Fer constar que consta a l'expedient autorització de la despesa per import de **60.000,00 €** amb càrrec a l'aplicació pressupostària **SP1 2311 6220117** de Inversions Financerament Sostenibles per a l'exercici 2017.

No havent-hi més assumptes per tractar, s'aixeca la sessió, a les 13.30 hores del dia 11-12-2017, de la qual s'estén la present acta. De tot açò jo, la secretària interina, don fe.