

AJUNTAMENT DE MAÓ-MAHÓN

=====

ACTA REUNIÓ JUNTA DE GOVERN LOCAL DE L'AJUNTAMENT

=====

SESSIÓ ORDINÀRIA REALITZADA EL 29 - 05 - 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
Sr. Félix Fernández Terrés, advocat municipal amb funcions de coordinació

A la Casa Consistorial de l'Excm. Ajuntament de Maó, quan són les 13.00 hores del dia 29-05-2017, 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. Acta anterior

S'inicia la sessió i la Presidència demana si cap membre té observacions a fer a l'acta de la sessió anterior, realitzada el dia 22 de maig de 2017.

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

2. 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	60.830,94
---------------------	------------------

CONSTRUCCIONES OLIVES SL	30.775,61
CERTIFICACIÓ 2a REHABILITACIÓ PATI INTERIOR CLAUSTRE DEL CARME FASE I	
SP1 3260 6220215	

SERVEIS SOCIALS DE BALEARS SL	17.711,90
SAD MAÓ MARÇ-MAIG	
SP1 2310 2279901	

INGENIERIA 1982 SL	12.343,43
INSTAL·LACIÓ CABLEJAT DERIVACIONS INDIVIDUALS SG6016CT0062	
SG8 4310 2270601	

3. Imposició de penalitzacions a Marsave Mallorca, SL, adjudicatària del contracte del servei de salvament a les platges de sa Mesquida i es Grau del municipi de Maó, per l'incompliment de les obligacions contractuals (Exp. CM1416MA0090)

La Junta de Govern Local, per unanimitat dels seus membres presents, acorda aprovar la proposta de la responsable del contracte d'imposició de penalitzacions al contractista del servei de salvament a les platges de Maó,

per incompliment del contracte, de data 19 de maig de 2017, que a continuació es transcriu:

“1. El 28 de febrer de 2017, es va redactar proposta a la Junta de Govern Local, com a òrgan de contractació, proposant la imposició a l'adjudicatària del servei de salvament a les platges de sa Mesquida i es Grau, del municipi de Maó, Marsave Mallorca, SL, d'una penalització per import de 6.000 €, per l'incompliment de les obligacions contractuals, en incórrer en falta greu continuada, per *“la no presència d'algun membre del personal de salvament sense justificació”*, descrita i punida a l'article 29 del plec de clàusules administratives particulars (PCAP).

2. De l'esmentada proposta es va donar trasllat a Marsave Mallorca, SL, concedint-li tràmit d'audiència durant 10 dies.

3. Marsave Mallorca, SL, en aprofitament del termini concedit, en va presentar, d'al·legacions, a les quals, en essència, invoca la nul·litat de la proposta, per manca de competència, l'extinció de la responsabilitat, la inexistència dels fets imputats i l'absència de gradació de la sanció.

4. Els Serveis Jurídics han elaborat informe sobre les al·legacions, concloent en la correcció fàctica i jurídica de la proposta, en els següents termes:

“1. La responsable del contracte administratiu d'adjudicació de la contractació del servei de salvament a les platges de sa Mesquida i es Grau, del municipi de Maó, mitjançant procediment obert amb l'adjudicatària, Marsave Mallorca, SL, ha proposat la imposició a l'adjudicatària de una penalització per import de 6.000€, per l'incompliment de les obligacions contractuals, conforme són relacionades a la proposta.

2. De la proposta, se'n va donar trasllat a l'adjudicatària, que ha presentat al·legacions, a les quals, en essència, invoca la nul·litat de la proposta, per la manca de competència, l'extinció de la responsabilitat, la inexistència dels fets imputats i l'absència de gradació de la sanció.

3. Quant a la primera al·legació, referent a la nul·litat de la proposta, per haver estat dictada per òrgan manifestament incompetent, la mateixa cal ser íntegrament refutada, atès que la proposta ha estat formulada per qui, conforme a la norma específica aplicable, l'article 212.8 del Text refós de la Llei de contractes del sector públic (TRLCSP), li

atribueix tal funció: la responsable del contracte, conforme va ser designada en el plec de clàusules administratives particulars (PCAP) que regeixen la contractació, en la seva clàusula 26a. La legitimació esdevé legalment irreprotxable.

4. Quant a l'al·legada extinció de la responsabilitat, a l'empara de la clàusula 32 del PCAP, referida al termini de garantia, que es fixava en un mes, a comptar a partir de la data de la finalització del termini del contracte, tampoc pot ser hàbil per neutralitzar la proposta, atès que, d'acord amb la pròrroga del contracte acordada per la Junta de Govern Local en la seva reunió de 13 de juny de 2016, el contracte s'estén fins al 13 de juny de 2017.

5. Quant al motiu d'impugnació que invoca la inexistència dels fets, cal ressaltar que queda plenament contradit per la mateixa argumentació de la impugnant, atès que reconeix (al·legació tercera) els fets referits al dia 13 d'agost, encara que ho titlla de fet puntual, esporàdic i sorprenent. Ergo: s'està admetent *"la no presència d'algun membre del personal de salvament sense justificació"*, falta greu descrita i punida a l'article 29 del PCAP, que, per si sola, ja podria haver motivat la sanció imposada.

Però resulta que no tan sols va ser acreditada fefaentment aquesta absència, sinó totes les altres relacionades a la proposta, tal com queda documentalment acreditat a l'informe de la responsable del contracte de 28 d'octubre de 2016, on consten detalladament descrits. A més, també esdevenen documentalment recolzats, per la mateixa adjudicatària, quant a l'absència del dia 13 d'agost, i també pels informes de la Policia Local, on es constaten, in situ, part de les absències sancionades, les corresponents al 28 d'agost i 4 de setembre. Al respecte, cal recordar que, en el cas dels membres de la Policia Local, d'acord amb el que preveu l'article 77.5 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, com a funcionaris amb condició d'autoritat, els documents per ells formalitzats faran prova d'aquests fets, llevat que s'acrediti el contrari, i amb més motiu si tenim en compte que el seu testimoniatge és expressat circumstanciadament i de forma contextualitzada, i responent a una realitat observada directament.

Cal concloure que, per part de l'al·legant, no s'ha aportat cap element probatori —més enllà de la seva pròpia negació del fet— que desvirtuï el contingut de la documentada proposta. Per tant, aquests fets

contrastats per la responsable del contracte prevalen sobre la negació dels mateixos que realitza la al·legant, en no tenir les seves manifestacions proves en les quals recolzar-se.

6. Per últim, també ha de ser rebutjada l'al·legada manca de gradació de la sanció, atès que consta perfectament definida, fins i tot de la forma més beneficiosa per a l'empresa adjudicatària, des del moment que s'acull la visió més afavoridora, en apreciar que hi ha continuïtat infractora, fet que possibilita la sanció per una sola infracció, que, òbviament, com és comú en tota la normativa sancionadora que regula aquesta figura, aquesta reducció a una sola infracció comporta, en proporcional, equitativa i justa compensació, la maximització de la sanció unificada a imposar.

Concretada sanció que, en tot cas, abstractant-nos de l'aplicació de la continuïtat infractora, és perfectament emmotllable en el recorregut punitiu previst en el PCAP, atès que, sent pacífica —i no impugnada— la subsumpció dels fets en la tipificació de falta greu, per la no presència d'algun membre del personal de salvament sense justificació, prevista i sancionada a l'article 29, aquesta tipificació dóna com a criteri per a la seva determinació el fet que representi una mancança important en el servei, i és clar que l'absència d'alguna de les persones específicament previstes per a la adequada cobertura d'un servei tant transcendent com és el de socorrisme comporta una molt significativa mancança en el servei, pensat i programat per ser servit de forma idònia per un personal que, amb les absències, va quedar descompensat, amb considerable afectació en un servei a prestar, d'acusada responsabilitat.

D'aquesta manera, esdevé prou entenedora la considerable mancança en la prestació que es deriva de prestar la vigilància amb embarcació, amb una sola persona, estant obligat a disposar-ne dos, de socorristes. La negativa repercussió en les condicions d'eficàcia i seguretat en el servei esdevenen palpables i amb redoblada ressonància, atesa la reiteració d'aquesta.

Paral·lelament, el fet de satisfer incompleta la prestació, també comporta, indubtablement, un perjudici econòmic per a l'Ajuntament de Maó, que retribueix un servei que no ha estat plenament executat, i amb major intensitat al haver-se reincidit en l'incompliment. Sent, en

definitiva, aquest també, d'acord amb l'article 29, un criteri per a penalitzar les faltes greus.

La sanció proposada esdevé, per tant, perfectament proporcional, en tant que adequada i ponderada a les circumstàncies concurrents, tal i com s'indicava a la proposta, atesa la constatada reiteració de la indisponibilitat de la totalitat del personal contractualment previst en el servei, tant en els fets provats, com en la tipificació aplicada, fent-se una legítima aplicació de la normativa reguladora.

7. L'acreditació, per tant, de forma prou documentada, dels incompliments contractuals ha de motivar la imposició de penalitzacions, a l'empara del que preveuen els articles 16 i 29 del plec de clàusules administratives particulars (PCAP) i els articles 150.6 i 212.1 del Text refós de la Llei de contractes del sector públic (TRLCSP).

8. Correspon, per tant, d'acord amb el que preveu l'article 212.8 del TRLCSP, ratificar la proposta feta per la responsable del contracte i proposar a l'òrgan de contractació, que és la Junta de Govern Local, la imposició a l'adjudicatària de la penalització proposada, que es farà efectiva mitjançant deducció de les quantitats que, en concepte de pagament total o parcial, s'hagin d'abonar al contractista o sobre la garantia, quan no puguin deduir-se dels esmentats pagaments.”

5. Conseqüentment, assumint les consideracions fetes pels Serveis Jurídics, prèvia desestimació de les al·legacions presentades per Marsave Mallorca, SL, per estimar plenament i legalment acreditats els fets i raonaments continguts a la proposta de 28 de febrer de 2017, tot ratificant-la, propòs a la Junta de Govern Local, com a òrgan de contractació, l'adopció del següent acord:

1r. Imposar a l'adjudicatària del servei de salvament a les platges de sa Mesquida i es Grau, del municipi de Maó, Marsave Mallorca, SL, una penalització per import de 6.000 €, per l'incompliment de les obligacions contractuals, en incórrer en falta greu continuada per *“la no presència d'algun membre del personal de salvament sense justificació”*, prevista i sancionada en l'article 29 del plec de clàusules administratives particulars (PCAP).

2n. La penalització es farà efectiva mitjançant deducció de les quantitats que, en concepte de pagament total o parcial, s'hagin d'abonar al contractista o sobre la garantia constituïda, quan no puguin deduir-se dels pagaments a efectuar.”

4. Suspensió temporal de l'inici de les obres, segons projecte, de millora de la vialitat a l'entorn de la zona escolar de l'avinguda Vives Llull-carrer Font i Vidal (Exp. E00872017000001)

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

PRIMER. Suspendre temporalment l'inici de l'execució de les obres, segons projecte, de millora de la vialitat a l'entorn de la zona escolar de l'av. Vives Llull-carrer Font i Vidal, i retardar la signatura de l'acta de comprovació del replanteig i, en conseqüència, de l'inici de les obres, del 23/05/2017 al 22/06/2017, conforme a la circumstància d'interès públic, per a la qual es fa necessària la suspensió temporal de l'inici de les esmentades obres, que és la d'evitar la coincidència de les feines amb el període lectiu, establerta a l'informe del director de l'obra, de data 11/05/2017, amb la conformitat de l'adjudicatària del contracte, CONSTRUCCIONES OLIVES, SL, a aquesta suspensió temporal.

SEGON. Tenint en compte l'establert a l'art. 220 del TRLCSP, una vegada acordada aquesta suspensió s'aixecarà una acta, a la qual es consignaran les circumstàncies que l'han motivada i la situació de fet en l'execució del contracte.

TERCER. Notificar aquest acord a l'adjudicatària de les esmentades obres, CONSTRUCCIONES OLIVES, SL, amb NIF B07159676.

5. Contractació menor per a la substitució parcial de la coberta plana del tercer pis de la Residència Geriàtrica Assistida de Maó (Exp. E00022017000004)

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 SUBSTITUCIÓ PARCIAL DE LA COBERTA PLANA DEL TERCER PIS DE LA

RESIDÈNCIA GERIÀTRICA ASSISTIDA DE MAÓ, de conformitat amb el que disposa l'art. 138.3 en relació amb l'art. 111, ambdós del TRLCSP.

SEGON. Aprovar la disposició de la despesa per import de **58.921,14€** per al finançament d'aquesta contractació, que compta amb crèdit adequat i suficient a l'aplicació pressupostària **SP123116220111 RC-48** 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 SUBSTITUCIÓ PARCIAL DE LA COBERTA PLANA DEL TERCER PIS DE LA RESIDÈNCIA GERIÀTRICA ASSISTIDA DE MAÓ, a l'empresa **EHM CONTRATA, DIRECCIÓN Y GESTIÓN DE OBRAS 2004, S.L.** amb **NIF B-57090425**, per un preu de 40.192,44 €, més l'IVA al tipus impositiu del 21% de 8.440,41€, fet que suposa un total de **48.632,85 €**, segons pressupost de data 08 de maig de 2017 .

1. El termini màxim del contracte serà inferior a un any i començarà a comptar a partir de la signatura de l'acta de replanteig .
2. El contractista adjudicatari elaborarà el Pla de seguretat i salut o, si és el cas, una avaluació de riscos laborals de les partides de l'obra, el qual se sotmetrà a l'aprovació per part de l'Ajuntament.
3. El contractista adjudicatari entregarà el Pla d'obres per fases senceres, d'acord amb les indicacions del trànsit donades per la direcció tècnica i la Policia Local.
4. El contractista, prèviament a l'inici de les obres, recollirà la informació de les companyies de servei amb instal·lacions que afectin les obres.
5. 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:
 - una avaluació de volum i les característiques dels residus que s'originen.
 - 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.
 - les mesures previstes de separació en origen o reciclatge in situ durant la fase d'execució de l'obra.
 - valoració econòmica del cost de gestió adequada dels residus generats: **370,56 €**

- import de la fiança: **463,20 €**, segons dades de la fitxa de gestió de residus adjunta.
6. 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 anirà a càrrec del Sr. Juan Giménez Melià, arquitecte tècnic municipal, i el coordinador de seguretat i salut en fase d'execució serà el Sr. Juan Giménez Melià, arquitecte tècnic municipal.

La responsabilitat 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.

6. Memòria valorada per a la substitució de la coberta plana del Tanatori Municipal de Maó (Exp. E00012017000010)

Vist l'expedient, la Junta de Govern Local acorda, per unanimitat dels membres presents:

PRIMER. Aprovar la MEMÒRIA VALORADA PER A LA SUBSTITUCIÓ DE LA COBERTA PLANA DEL TANATORI MUNICIPAL DE MAÓ, redactada per l'arquitecte tècnic municipal Juan Giménez Melià, amb data octubre de 2016.

SEGON. Fer constar que consta a l'expedient autorització de la despesa per import de 40.000,00 € amb càrrec a l'aplicació pressupostària SP1 1640 6260201 i RC-220170000174 del Pressupost municipal per a l'exercici 2017.

7. Llicència d'obres per a la rehabilitació integral de les cases del lloc Santa Catalina —habitatge unifamiliar aïllat, amb piscina—, parcel·les 61-63, polígon 9, del terme municipal de Maó-Mahón. Promotor: Domaine Santa Catalina, SL. Ref. cadastral: Finques 07032A009000610000UH-

07032A009000630000UA - Habitatge 0800200FE01A0001DO00 (Exp CM2116LO0103)

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 sitúa la rehabilitación integral de las casas del predio, vivienda unifamiliar aislada con piscina, como rústico protegido y lo califica como: parte norte Suelo Rústico Común y tiene las calificaciones de Área de Interés Agrario AIA y Suelo Rústico Protegido Área de Interés Paisajístico AIP, parte sur, 351.000 m², Suelo Rústico Protegido ANEI ME-11 de Biniparratx a Llucalari, toda ella en Área de Prevención de Riesgos APR de incendio bajo, una pequeña zona de riesgo medio y prácticamente toda la finca en riesgo de contaminación de acuíferos, estando afectada por las Áreas de Protección Territorial APT, de carreteras, de costas (500 m), por zona de policía de torrentes en su linde oeste y por la zona de 100 m de protección costera.
- b) Licencia municipal de obras para la rehabilitación integral de las casas del predio Sta. Catalina, vivienda unifamiliar aislada con piscina, parcelas 61-63, polígono 9, del término municipal de Mahón, según proyectos básico y ejecutivo redactados por el arquitecto Toni Perico Bru, visados 12/00273/17, de 16.03.2017, el proyecto básico, y 12/00295/17, de 20/03/17, el proyecto de ejecución, que complementan la documentación que ya tenía informe favorable de 10/11/2016, presentado el 22/09/2016, sin visado.
- c) Parámetros urbanísticos:
- | | |
|--|---|
| • Clasificación suelo: | Rústico protegido AIP |
| • Superficie finca FR95/2bis: | 512.646,00 m ² (498.335 catastro) |
| • Superficie construida edificación | 1.123,00 m ² |
| • Superficie construida edif. máxima (30%) | <u>293,00 m²</u> |
| • Superficie total construida | 1.416,00 m ² |
| • Piscina lámina agua descubierta | 108,00m ² (441,00 m ² terraza) |
| • Pista de tenis | 754,00 m ² |
| • Ocupación total existente | 1.100,00 m ² |
| • Ocupación máxima 4% | 19.933,40 m ² 0,39% (1.942,00 m ²) |
| • Volumen máximo existente | 3.398,00 m ³ (2.216 m ³ existente) |

- Volumen máximo ampliación, máx. 30% 923,00 m3
- Total volumen: 1500 m3 x edificio 4.321,00 m3
- Edificabilidad: 0,284 m2/m2 (1.416,00 m2)
- Altura (ARM) No modifica (8,17 m)
- Plantas: 2 P

d) Usos: Residencial.

e) Presupuesto: 432.397,51 €

f) Valoración de la gestión de residuos: 786,82 €

g) Se deberá depositar una fianza en el Ayuntamiento en el momento de obtener la licencia municipal, el importe de la 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 que disponen la Ordenanza sobre la protección de la atmósfera contra la contaminación para ruidos y vibraciones, y la Ordenanza municipal reguladora de la actividad de la construcción durante la temporada estival.

j) Condiciones de la licencia (sectorial):

El promotor deberá cumplir con las condiciones señaladas en el informe de fecha 21.04.2017, re 6173, de la Dirección General de Recursos Hídricos de la Conselleria de Medio Ambiente Agricultura y Pesca, exp. 5352/2016, que consta en el expediente:

“1) La fosa séptica o sistema de tratamiento de aguas residuales ha de cumplir con los siguientes criterios de calidad: Reducción: Demanda biológica de oxígeno (DBO5) 85%; Demanda química de oxígeno (DQO) 75%; Sólidos en suspensión (mg/l) 85%; Nitratos (mg/l) 50.

2) El efluente de este sistema de tratamiento se deberá de reutilizar para el riego (filtro verde). El área de riego deberá estar dimensionadas para que el vertido minimice la infiltración en el acuífero, siendo el área mínima de riego de 25 m2 por habitante equivalente.

3) En ningún caso se permitirá verter el efluente directamente a un punto concreto del terreno ni a un pozo de infiltración.

4) De acuerdo con el art. 81 del PIB el titular de la vivienda deberá de presentar declaración responsable de la instalación del sistema de tratamiento instalado en el frente de la Administración Hidráulica, a la que se acompañará documento acreditativa de la adquisición, características técnicas, rendimiento, así como mantenimiento del sistema.”

k) Condiciones de la licencia (arquitecto):

- “Se debe respetar el condicionado del informe de la Dirección General de Recursos Hídricos de 21.04.2017.
 - Se deben mantener las tanques, el sistema de escorrentías, la vegetación y los caminos, debiendo limitar las excavaciones al mínimo imprescindible unificando el trazado de redes.
 - Se deben presentar nota registral de indivisibilidad y vinculación de la parcela total a la actividad según art. 15 y D. Transitoria 2ª de la LSRU.”
- 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) Las licencias se otorgarán con independencia del derecho de propiedad y sin perjuicio del derecho de terceros.
- n) El otorgamiento de la licencia no implica para el Ayuntamiento ninguna responsabilidad por los daños y perjuicios que se puedan producir por la ejecución de la actuación amparada en 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.

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 el de disponer, a pie 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 95/2bis, al Tomo 1731, folio 197, finca Sta. Catalina, situada en el distrito de Sant Climent, del término municipal de Mahón, parcelas 61-63, polígono 9 del catastro rústico, 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.

8. Llicència d'obres per a la reforma de la façana i l'accés a l'edifici entre mitgeres situat al carrer Portal de Mar, núm. 10, del terme municipal de Maó-Mahón. Promotor: Transportes Menorca, SL (Exp. CM2116LO0127)

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 expés que de no cumplimentarse dichas condiciones la licencia quedará sin efectos:

- a) El vigente PGOU/2012 de Mahón clasifica el suelo donde se realiza la reforma de fachada y acceso a edificio entre medianeras como urbano y lo califica como "Zona 1: NUCLEO ANTIGUO".
- b) Licencia municipal de obras para la reforma de fachada y acceso a edificio entre medianeras en c/ Portal del Mar, número 10, del término municipal de Mahón, según proyecto básico y ejecutivo redactado por el arquitecto Xavi Mantolán Seguí, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de las Illes Balears en fecha 02.12.2016 y núm. 12/01289/16.
- c) Parámetros urbanísticos: No se modifica el régimen de usos ni los parámetros urbanísticos.
- d) Presupuesto: 18.388,02 €
- e) Valoración de la gestión de residuos: 67,24 €
- f) Se deberá depositar una fianza en el Ayuntamiento en el momento de obtener la licencia municipal, el importe de la 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 que disponen la Ordenanza sobre la protección de la atmósfera contra la contaminación para ruidos y vibraciones, y la Ordenanza municipal reguladora de la actividad de la construcción durante la temporada estival.
- 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) La licencia se otorgará con independencia del derecho de propiedad y sin perjuicio del derecho de terceros.
- k) El otorgamiento de la licencia no implica para el Ayuntamiento ninguna responsabilidad por los daños y perjuicios que se puedan producir por la ejecución de la actuación amparada en la 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) Prescripción del arquitecto municipal: Una vez finalizadas las obras, deberá presentar el correspondiente certificado final de obras, así como, el local comercial en planta baja, para obtener la correspondiente licencia, deberá proceder administrativamente en consecuencia y de conformidad con la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears.

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 el de disponer, a pie 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.”

9. Llicència d'obres per a la rehabilitació de l'habitatge plurifamiliar entre mitgeres (3 unitats) situat al carrer s'Arraval, 9-11, del terme municipal de Maó-Mahón. Promotores: (PARTICULARS). Ref. cadastral: 7964515FE0176S0001PO-7964515FE0176S0002AP (Exp. CM2117LO0046)

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 rehabilitación de edificio plurifamiliar de viviendas (3 unidades), junto con local en planta baja y aparcamiento, en la c/ s'Arraval, 9-11, del término municipal de Mahón, según el proyecto básico y ejecutivo redactado por el arquitecto Alejandro Morago Sancho, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de las Illes Balears en fecha 28.03.2017, núm. 12/00342/17, 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 I EXECUTIU

Rehabilitació d'habitatge plurifamiliar entre mitgeres (3 unitats). C/ s'Arraval, 9 - 11

REFERÈNCIA CADASTRAL C/ s'Arraval, 9: 7964515 FE 0176 S0001 PO

C/ s'Arraval, 11: 7964515 FE 0176 S0002 AP

PROMOTORS:

(PARTICULARS)

TÈCNIC: Alejandro Moragón Sancho, arquitecte

EXP. RELACIONATS C/ s'Arraval, 11:

-LO 0072 2016, BUILDING CENTER S.A.U.

PBE REHABILITACIÓ COBERTES I FORJAT

-LO 0400 1982, (PARTICULAR)

REFORMA PL. BAIXA,1a,2a (HABITATGE, DESPATX)

I. DOCUMENTACIÓ ADJUNTA AL PROJECTE

Estudi bàsic de seguretat i salut (RD 1627/97) --

Full d'assumpció arquitecte --

Nomenament constructor --

Full d'assumpció arquitecte tècnic --

Programa de control de qualitat --

Estadística del MOPU --

Projecte de telecomunicacions (edifici plurifamiliar) --
Annex Memòria urbanística (art. 41 PGOU) --
Contracte formalitzat amb gestor de residus autoritzat --
Valoració de residus (art. 28 del Plan director sectorial) --
Gestió residuus (art. 4 RD 105/2008) --
Autorització de representació --
Afectacions altres organismes/departaments municipals --

AFFECTACIONS ALTRES ORGANISMES I/O DEPARTAMENTS MUNICIPALS
Inexistents

II. INFORME URBANÍSTIC

1. PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT

- Text refós del PGOU 2012 i adaptació al PTI
- Classificació urbanística del sòl: urbà
- Qualificació del sòl: ZONA 2, CARRERS DE CASES. Cases de trast.
- NNUU del PGOU/2012: Articles 130 a 138

2. OBJECTE I PROPOSTA DE RESOLUCIÓ

Edifici existent, ubicat al c/ s'Arraval, 09 – 11, del terme municipal de Maó, erigit en sòl classificat com a urbà i qualificat com “ZONA 2, CARRERS DE CASES. Cases de trast”, per la vigent aprovació definitiva 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.

D'acord amb consulta efectuada a Cadastre, consten 2 referències:

- C/ s'Arraval, 09, referència cadastral 7964515 FE 0176 S0001 PO, amb una participació del 32,10%
- C/ s'Arraval, 11, referència cadastral 7964515 FE 0176 S0002 AP, amb una participació del 67,90%

De la suma dels dos coeficients de participació (100%) es desprèn que fan referència a la mateixa finca (9-11). No consta projecte d'agrupació de finques presentat a l'Ajuntament.

Projecte bàsic i d'execució amb visat col·legial COAIB, de data 28.03.2017 i núm. 12/00342/17, redactat per Alejandro Moragón Sancho, arquitecte. El projecte contempla la rehabilitació de l'edifici existent entre mitgeres, ubicat als núm. 9-11 del c/ s'Arraval, amb la finalitat de generar 3 unitats d'habitatge, 1 local sense ús definit i 1 aparcament.

DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

PLANTA BAIXA

Es projecta una plaça d'aparcament en planta baixa amb accés independent.

Adjacent a l'aparcament es troba l'accés comú des del carrer al local sense ús definit (S.U.D.) i a l'escala que condueix als habitatges ubicats en planta pis (1a i 2a). No existeix separació física entre el local projectat i l'escala d'accés a les plantes pis (Document bàsic de seguretat en cas d'incendi (DBSI)).

D'acord amb el projecte el local SUD, que s'exten fins el fons de la parcel·la, consta d'office, magatzem i bany, distribuïts al voltant d'un pati de 6,15 m².

PLANTA PRIMERA

Contindria dos habitatges, l'A i el B.

A l'habitatge A i 2 dormitoris interiors, que ventilarien a un pati interior de dimensions 2,08 m x 2,25 m (de dimensions inferiors als mínims exigits per l'article 130 de les NNUU: 3 m de diàmetre inscrivible).

A l'habitatge B, de només 38,34 m² de superfície útil i de tipologia dúplex (amb només 19 m² per planta), s'hi distribuïria una cuina i la sala d'estar-menjador. Mitjançant una escala de cargol s'accediria a la segona meitat de l'habitatge, ubicat en planta segona (dormitori doble i bany).

PLANTA SEGONA

Contindria l'accés a l'habitatge C i la segona planta de l'habitatge B (dúplex).

A l'habitatge C es distribuïria un estar-menjador-cuina (E-C-K) amb façana al c/s'Arraval i dos dormitoris orientats al pati interior (2 ocupants). La coberta de l'edifici és inclinada a les crugies orientades a carrer i a pati interior. La crugia central és plana.

Les obres proposades en el present projecte s'inclourien en l'àmbit de la "*Rehabilitació i manteniment*" de conformitat amb l'article 130 de les NNUU del PGOU 2012.

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

- Local sense ús definit (S.U.D.), ubicat a la planta baixa
 - Incompleix el Decret 110/2010, de 15 d'octubre, de supressió de barreres arquitectòniques, per no disposar d'un accés practicable des del carrer.
 - Incompleix el Document bàsic de seguretat en cas d'incendi (DBSI) del Codi tècnic de

l'edificació (CTE), per no trobar-se el local sectoritzat ni respecte de l'accés comú des del carrer (anomenat 'hall'), ni respecte a l'escala que condueix als habitatges de la planta pis respecte de l'accés al local. El projecte tampoc contempla mesures de sectorització al forjat sostre de la planta baixa, ni del local ni de l'aparcament, respecte dels habitatges de la planta pis.

- Habitatge 'A', ubicat en planta primera:

Incompleix els preceptes de ventilació exterior establerts per l'article 130 de les NNUU del TR del PGOU/2012.

Tipus d'intervencions / Rehabilitació i manteniment:

"Caldrà tenir almenys dues dependències exteriors per habitatge. S'entén per "exterior" l'obert a carrer o a pati d'illa, si aquest existeix, i sempre que es pugui inscriure tangent a la façana posterior una circumferència de diàmetre igual a 3 m."

De l'habitatge A tan sols ventila directament al carrer una estança estar-menjador-cuina (E-CK).

Els 2 dormitoris de l'habitatge A són interiors i el pati no té la dimensió suficient per ser apte per a la ventilació de dormitoris (diàmetre inferior a 3 m).

- Habitatge 'B', ubicat en planta primera:

Incompleix la superfície mínima (45m² útils) establerta per l'article 73 de les NNUU del TR PGOU/2012, presentant una superfície útil de 38,34 m², dividida en 2 plantes connectades per una escala de cargol.

Article 73. Paràmetres relatiu 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.

- D'acord amb la secció 3a, article 26, del Decret 110/2010, de 15 d'octubre, de supressió de barreres arquitectòniques, per tal de fer accessibles els habitatges de les plantes pis, s'hauria d'instal·lar un ascensor, d'acord amb les condicions tècniques definides als punts 2.1 i 2.3 de l'annex 2 del mateix Decret.

- De cara a la correcta tramitació de l'expedient municipal, el projecte s'hauria de desenvolupar únicament sobre una única finca registral i sobre la base d'un projecte d'agrupació. Article 45.b de les NNUU del TR del PGOU/2012.

Per tot l'anteriorment exposat, a causa de l'afectació essencial de les deficiències descrites a l'estructura formal i distributiva del projecte presentat i d'acord amb l'article 35.3 de les NNUU del TR del PGOU/2012, el sentit d'aquest informe urbanístic és desfavorable, i es proposa la denegació de la llicència d'obres de l'expedient municipal CM 2117 LO 0046.

Maó, 10 de maig de 2017

Lluís Castelló Catchot, arquitecte municipal”

“ASUNTO: SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS PARA LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS (3 UNIDADES), EN C/ S'ARRAVAL, 9-11, DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAHÓN.

PROMOTORES: (PARTICULARS)

ARQUITECTO: ALEJANDRO MORAGÓN SANCHO

REF.CATASTRAL:

C/ S'ARRAVAL, 9: 7964515FE0176S0001PO

C/ S'ARRAVAL, 11: 7964515FE0176S0002AP

EXPEDIENTES RELACIONADOS: C/ S'ARRAVAL, 11:

- LO00722016, BULDING CENTER S.A.U.

PBE REHABILITACIÓN CUBIERTAS Y FORJADO

- LO 0400 1982, ESCUDERO MONJO, FRANCISCO

REFORMA PL. BAJA, 1ª Y 2ª (VIV. DESPACHO)

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 Illes Balears (en adelante, LOUSIB), se emite este informe jurídico, sobre la base de los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho siguientes:

ANTECEDENTES

1. En fecha 06.04.2017, reg. núm. 5263, por parte de los promotores se solicitó licencia de obras para la rehabilitación de vivienda plurifamiliar entre medianeras (3 unidades), junto con 1 local sin uso definido y 1 aparcamiento, situada en c/ s'Arraval, número 9-11, del término municipal de Mahón, según proyecto básico y ejecutivo redactado por el arquitecto Alejandro Morago Sancho, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de las Illes Balears en fecha 28.03.2017, núm. 12/00342/17.

2. En fecha 10.05.2017, 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 rehabilitación de edificio existente entre medianeras, ubicado en los números 9-11 de la c/ s'Arraval, con la finalidad de generar 3 unidades de vivienda, 1 local sin uso definido y un aparcamiento, en suelo clasificado como urbano y calificado como "ZONA 2, CALLES DE CASAS, Casas de trast" en el vigente PGOU de Maó 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, 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 la rehabilitación de la vivienda plurifamiliar entre medianeras como urbano, le califica como "ZONA 2, CALLES DE CASAS. Casas de trast". Según informe del arquitecto municipal, serían de aplicación NNUU del PGOU/2012, artículo 130, "Rehabilitación y mantenimiento".

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 setuvieron 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 término 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 cso, 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 y ejecutivo, redactado por el técnico Alejandro Morago Sancho, arquitecto, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de las Illes Balears en fecha 28.03.2017, núm. 12/00342/17, para la construcción de aparcamiento en planta baja; un local en planta baja, sin uso definido;

dos viviendas en planta primera (A, B); vivienda en planta segunda (C), donde también estaría la segunda planta de la vivienda B (dúplex).

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

Local sin uso definitivo (S.U.D), ubicado en la planta baja:

- Incumple el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, de supresión de barreras arquitectónicas, por no disponer de un acceso practicable a la calle.
- Incumple el Documento básico de seguridad en caso de incendio (DBS), del Código técnico de la edificación (CTE), por no encontrarse el local sectorizado ni respecto del acceso común desde la calle (llamado “hall”), ni respecto a la escalera que conduce a los habitantes de la planta piso respecto del acceso al local. El proyecto tampoco contempla medidas de sectorización en el forjado techo de la planta baja, ni del local ni del aparcamiento, respecto de las viviendas de la planta piso.

Vivienda “A”, ubicada en planta primera:

- Incumple los preceptos de ventilación exterior establecidos por el art. 130 de las NNUU

del TR del PGOU/2012. Tipo de intervención/Rehabilitación y mantenimiento: “Podrá

tener al menos dos dependencias exteriores por vivienda. Se entiende por “exterior la apertura a calle o a patio de la manzana, si este existe, y siempre que se pueda inscribir tangente a la fachada posterior una circunferencia de diámetro igual a 3 m”.

De la vivienda A tan solo ventila directamente a la calle una estancia Estar-comedor-cocina (E-C-K). Los dormitorios de la vivienda A son interiores y el patio no tiene la dimensión suficiente para ser apto para la ventilación de dormitorios (diámetro inferior a 3 m).

Vivienda “B”, ubicada en planta primera:

- Incumple la superficie mínima (45 m² útiles) establecida por el artículo 73 de NNUU del TR PGOU/2012, presentando una superficie útil de 38,34 m², dividida en dos plantas conectadas por una escalera de caracol.

Artículo 73. Parámetros relativos a la vivienda

2. DIMENSIONES MÍNIMAS DE LAS VIVIENDAS: Las dimensiones mínimas de las viviendas serán de 45 m² útiles, con carácter de gálibo mínimo absoluto. En zonas específicas se puede establecer otro método de cálculo de la densidad y, por tanto, de la dimensión de las viviendas. De aplicación de la norma particular no se podrán deducir, en ningún caso, dimensiones inferiores a los 45 m².

De acuerdo con la sección 3ª, artículo 26 del Decreto 110/2010, de 15 de octubre, de supresión de barreras arquitectónicas, para hacer accesibles las viviendas de las plantas piso, se debería instalar un ascensor, de acuerdo con las condiciones técnicas definidas en los puntos 2.1 y 2.3 del anexo 2 del mismo Decreto.

De cara a la correcta tramitación del expediente municipal, el proyecto se debería desarrollar únicamente sobre una única finca registral y sobre la base de un proyecto de agrupación. Artículo 45.b de las NNUU del TR del PGOU/2012.

Sexto. Por todo lo referido en el informe del arquitecto municipal, debido a la afectación esencial de las deficiencias descritas en la estructura formal y distributiva del proyecto presentado 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, al no ajustarse a la normativa urbanística vigente.

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, incide 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 rehabilitación de edificio plurifamiliar de viviendas (3 unidades), junto con local en planta baja y aparcamiento, en la c/ s'Arraval, 09-11, del término municipal de Mahón, según el proyecto básico y ejecutivo redactado por el arquitecto Alejandro Morago Sancho, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de las Illes Balears en fecha 28.03.2017, núm. 12/00342/17, 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. CM2117LO0046.

Mahón, 23.05.2017

M. Emilia Sánchez Martín.
Abogada de Urbanismo”

10. Projecte de normalització de finques al carrer Màrius Verdaguer, núm. 1-3, finca registral núm. 15.137, del terme municipal de Maó-Mahón. Promotor: (PARTICULAR). Ref. cadastral: 8857901FE0185N0001BA (Exp. CM2117PN0002)

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

Primer. Aprovació inicial del projecte de normalització de finques (registral núm. 15.137), situada al carrer Màrius Verdaguer, núm. 1-3, de Maó, referència cadastral 8857901FE0185N0001BA, redactat per l'arquitecte Sr. Guillermo Carreras Pons, visat núm. 12/00115/17, de 07-02-2017 del COAIB, amb les següents condicions i prescripció:

- La parcel·la resultant 1A tindrà una superfície de 4.978 m², un sostre edificable de 11.206 m², núm. de plantes 3 (PB+2PP), i un número màxim de 83 unitats d'habitatge, adjudicada al Sr. (PARTICULAR). Està gravada per les servituds de la finca de procedència i té les carregues urbanístiques següents: redactar i tramitar el projecte corresponent a l'estudi de detall de la parcel·la 1A i el projecte de les obres necessàries per a urbanitzar i adequar la vorera, les quals hauran de ser abonades pel propietari d'aquesta parcel·la. Les plantes baixes sobre aquesta vorera no es podran destinar a ús residencial.

- La parcel·la resultant 1B tindrà una superfície de 1.560 m², un sostre edificable de 3.349 m², núm. de plantes 4 (PB+3PP), i un número màxim de 26 unitats d'habitatge, adjudicada al Sr. (PARTICULAR). Està gravada per les servituds de la finca de procedència.
- La parcel·la resultant 1C tindrà una superfície de 579 m² i una amplària constant de 5,60 m al llarg de l'avinguda Francesc Femenías, destinada a vorera i adjudicada a l'Ajuntament de Maó.
- Abans de l'aprovació definitiva haurà d'aportar la documentació establerta a l'article 7 del Reial decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística, per a la inscripció del projecte de normalització de finques en el Registre de la Propietat de Maó, en especial, la descripció de la finca aportada amb les servituds i càrregues urbanístiques i les finques adjudicades (les parcel·les 1A, 1B i la destinada a vorera) també amb les servituds i càrregues urbanístiques, conformement amb el que disposa la legislació hipotecària.

Segon. Sotmetre a informació pública i vista i audiència dels interessats amb citació personal durant el termini de 15 dies, tal com disposa l'article 117 en relació amb l'article 108 del Reglament de gestió urbanística, aprovat pel Reial decret 3288/1978, de 25 d'agost.

Tercer. De conformitat amb el que estableix l'article 104 del Reglament de gestió urbanística, la iniciació de l'expedient de normalització de finques determina, sense necessitat de declaració expressa, la suspensió de l'atorgament de llicències de parcel·lació i edificació a l'àmbit de les finques objecte del projecte fins que sigui ferm en via administrativa l'acord aprovatori de la normalització de finques; s'entenen compreses en la suspensió totes les llicències d'obra de nova planta o reforma de les edificacions existents, moviments de terra i qualsevol altres que afectin la configuració física de les finques o puguin pertorbar el resultat de la normalització de finques en curs.

Quart. Comunicar l'acord d'aprovació inicial del projecte de normalització de la finca registral núm. 15.137 al Registre de la Propietat de Maó, perquè estengui al marge de cada finca registral nota expressiva de l'òrgan actuant i de la data d'iniciació de l'expedient de normalització de finques, als efectes previstos a l'article 102 del Reglament de gestió urbanística, en relació amb l'article 5 del Reial decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

11. Projecte de millora de serveis i pavimentació del carrer Infanta (Exp. E00022017000002)

Prèvia justificació de la urgència per part de la Sra. Antonio, tinenta d'Alcaldia d'Urbanisme, Obra Pública i Mobilitat, per tal d'incloure a l'ordre del dia l'assumpte:

Projecte de millora de serveis i pavimentació del carrer Infanta (Exp. E00022017000002)

Consistent en:

Atès que el Consell Insular de Menorca ens ha notificat l'autorització prèvia de la Comissió Insular de Patrimoni Històric de Menorca per iniciar les obres de millora del carrer Infanta, us deman que l'expedient d'aprovació del projecte de millora de serveis i pavimentació del carrer Infanta (E0002/2017/000002) es tracti a la Junta de Govern Local del dia 29/05/2017 amb caràcter d'urgència, perquè es pugui iniciar l'expedient de contractació com més prest millor;

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:

Aprovar el projecte de reforma de la urbanització (millora de serveis i pavimentació) del carrer Infanta, de Maó, redactat per l'enginyer industrial Sr. Xavier Genestar Marquès, en data febrer de 2017, amb les prescripcions establertes a la Resolució núm. 2017/66, de 18 de maig de 2017, del conseller executiu del Departament de Cultura i Educació del Consell Insular de Menorca.

Les obres s'executaran en un sòl classificat com a sòl urbà i qualificat com a sistema viari, en la categoria de carrers (clau V2), segons el 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), i en 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 (TRPGOU).

En el present cas, segons resulta del projecte i dels informes dels arquitectes municipals, es tracta d'una obra de reforma, d'acord amb el que disposa l'article 122 (classificació de les obres) del Text refós de la Llei de contractes del sector públic, aprovat pel Reial decret legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, en endavant TRLCSP, perquè té per objecte el conjunt d'obres d'ampliació, millora, modernització, adaptació, adequació o reforç d'un bé immoble –un vial– ja existent.

El pressupost d'execució material d'obres segons aquest projecte puja a 434.280,68 €. El pressupost d'execució per contracte, més IVA d'obres, segons aquest projecte, puja a 625.320,75 €.

No havent-hi més assumptes per tractar, s'aixeca la sessió, a les 13.30 hores del dia 29-05-2017, de la qual s'estén la present acta. De tot açò jo, la secretària interina, don fe.