



**MODIFICACIÓ PUNTUAL 2 DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA
UNITAT D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ UA 25-CAN MISSES**

AJUNTAMENT D'EIVISSA

abril 2025



SUMARI

TRÀMIT AMBIENTAL
MEMÒRIA JUSTIFICATIVA
MEMÒRIA DE PARTICIPACIÓ PÚBLICA I INFORMES D'ALTRES ADMINISTRACIONS
ANNEXOS



TRÀMIT AMBIENTAL

abril 2025



1 L'article 12 del Text Refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears aprovat pel Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, d'ara endavant el TRLEAIB, regula l'àmbit d'aplicació de l'avaluació ambiental estratègica determinant en relació amb el planejament territorial i urbanístic que:

1.1 Seran objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària els plans i les seves revisions, que:

- a. Estableixin el marc per a la futura autorització de projectes legalment sotmesos a avaluació d'impacte ambiental i es refereixin a l'agricultura, ramaderia, silvicultura, aqüicultura, pesca, energia, mineria, indústria, transport, gestió de residus, gestió de recursos hídrics, ocupació del domini públic maritimoterrestre, utilització del medi marí, telecomunicacions, turisme, ordenació del territori urbà i rural, o de l'ús del sòl, inclosa la delimitació d'usos portuaris o aeroportuaris.
- b. Requereixin una avaluació per afectar espais de Xarxa Natura 2000 en els termes previstos en la legislació sobre patrimoni natural i biodiversitat.
- c. Requereixin una avaluació ambiental estratègica simplificada perquè, d'acord amb els criteris de l'annex V de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, d'ara endavant la LEA, així ho decideixi cas per cas l'òrgan ambiental en l'informe ambiental estratègic o així ho determini l'òrgan ambiental a sol·licitud del promotor.

1.2 També seran objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària les modificacions dels plans anteriors quan, per si mateixes, impliquin:

- a. Establir un marc nou per a l'autorització futura de projectes legalment sotmesos a avaluació d'impacte ambiental en les matèries a què es refereix l'apartat 1.1.a anterior, entenent-se que es defineix un marc nou quan es genera la possibilitat d'executar algun projecte nou sotmès a avaluació ambiental, o s'augmenten les dimensions o l'impacte eventual de projectes sotmesos a avaluació ambiental ja permesos pel pla que es modifica.
- b. Requerir una avaluació perquè afecten espais Xarxa Natura 2000 en els termes previstos en la legislació del patrimoni natural i de la biodiversitat.

1.3 Seran objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:

- a. Els plans esmentats en les lletres a. i b. de l'apartat 1.1, així com les seves revisions, quan es limitin a establir l'ús de zones de reduïda extensió en l'àmbit municipal.
- b. Els plans i les seves revisions, que estableixin un marc per a l'autorització de projectes en el futur, però no compleixin els altres requisits que s'indiquen en les lletres a. i b. de l'apartat 1.1.

1.4 També seran objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:

- a. Les modificacions esmentades en l'apartat 1.2, quan siguin de caràcter menor, és a dir, quan produeixin efectes distints, però no variïn en el fonamental les estratègies, directrius i propostes, o la seva cronologia.
- b. Les modificacions que, sense comportar l'autorització futura de projectes legalment sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que afectin espais Xarxa Natura 2000 suposin, per si mateixes, un nou marc per a l'autorització de projectes, és a dir quan la seva aprovació generi la possibilitat d'executar nous projectes, o augmenti les dimensions o l'impacte eventual dels permesos pel pla que es modifica i, en tot cas, quan suposin un increment de la capacitat de població, residencial o turística, o habilitin la transformació urbanística d'un sòl en estat natural, agrari o forestal, que no compti amb serveis urbanístics.

1.5 No s'inclouran en els supòsits d'avaluació ambiental les modificacions de plans d'escassa entitat, que no suposin canvis o variacions fonamentals de les característiques o de les estratègies i directrius dels plans ja aprovats, ni diferències substancials en els efectes previstos o en la zona d'influència, que no modifiquin la classificació del sòl ni incrementin aprofitaments urbanístics ni incideixin negativament en la funcionalitat de les dotacions públiques i que no estableixin nous usos no previstos en el planejament aplicable, excepte en



aquest últim cas que el canvi d'ús suposi establir un ús d'espai lliure o d'equipaments públics en sòl urbà o urbanitzable

1.6 El número 5 de l'article 12 del TRLEAIB estableix que, quan l'òrgan substantiu valori que un pla, sigui en la seva primera formulació, revisió o modificació, no està inclòs en cap dels supòsits descrits en els apartats 1.1 a l'1.4 anteriors i, per tant, no està subjecte a avaluació ambiental estratègica, ho justificarà mitjançant un informe tècnic que obrarà en l'expedient.

2 Per a l'aclariment dels conceptes utilitzats per la LEAIB ha d'acudir-se a les definicions de la LEA, que és la que estableix el marc bàsic de tal procediment i que en el seu article 5 determina que:

- a. L'avaluació ambiental és el procediment administratiu instrumental respecte del d'aprovació dels plans, així com respecte del d'autorització de projectes o, si és el cas, respecte de l'activitat administrativa de control dels projectes sotmesos a declaració responsable o comunicació prèvia, a través del qual s'analitzen els seus possibles efectes significatius sobre el medi ambient, i inclou tant l'avaluació ambiental estratègica com l'avaluació d'impacte ambiental.
- b. L'òrgan substantiu és el de l'administració pública que té les competències per a aprovar el pla, en aquest cas l'Ajuntament d'Eivissa.
- c. L'òrgan ambiental és el de l'administració pública que realitza l'anàlisi tècnica dels expedients d'avaluació ambiental i formula les declaracions estratègiques i d'impacte ambiental, i els informes ambientals, en aquest cas la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears, d'ara endavant la CMAIB
- d. Pla és el conjunt d'estratègies, directrius i propostes destinades a satisfer necessitats socials no executables directament sinó a través del seu desenvolupament per mitjà d'un o diversos projectes.
- e. Projecte és qualsevol actuació que consisteixi en l'execució o explotació d'una obra, una construcció o una instal·lació, així com el desmantellament o demolició de qualsevol intervenció en el medi natural o paisatge, incloses les destinades a l'explotació o a l'aprofitament dels recursos naturals o del sòl i del subsòl, així com de les aigües marines.
- f. Són modificacions menors els canvis en les característiques dels plans o programes ja adoptats o aprovats que no constitueixen variacions fonamentals de les estratègies, directrius i propostes o de la seva cronologia però que produeixen diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència

3 Tal com en la memòria d'aquest document més endavant s'explicita, la Modificació puntual 2 de la Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana d'Eivissa té per única finalitat garantir que passi a titularitat de l'administració municipal l'aprofitament lucratiu a ella atribuït en el desenvolupament del Pla Parcial de la zona sud-oest del Polígon 10 Can Misses del Pla General d'Ordenació Urbana, que en aplicació de les determinacions de la Modificació puntual número 1 d'aquest Pla parcial s'emplaça ara en els terrenys d'ús residencial inclosos en el seu àmbit.

Amb tal finalitat, les seves determinacions defineixen la unitat d'actuació UA 25-Can Misses i sense cap altra alteració de l'ordenació fins ara definida:

- a. Aclareixen el caràcter de dotació pública dels terrenys inclosos en l'àmbit d'aquesta UA qualificats com a zona d'equipament esportiu E-ES així com de la zona d'aparcament qualificada com I-P contigua a ella, i
- b. Estableixen que, en desenvolupament de la finalitat i criteris que van motivar la formulació de la Modificació del Pla parcial abans citada, la reparcel·lació haurà de definir quina part dels terrenys de la unitat d'actuació assignats a la qualificació de Zona Extensiva EO-10 juntament amb els assignats a les qualificacions d'equipament esportiu E-ES, aparcament I-P i espai lliure públic EL han de passar a ser titularitat municipal i quina part d'aquests han de mantenir la seva actual titularitat en tenir totes dues porcions idèntic valor

4 En relació amb tals determinacions:

- a. Cap d'elles genera la possibilitat d'executar nous projectes, o augmenta les dimensions o l'impacte eventual dels permesos, ni suposen un increment de la capacitat de població,



residencial o turística, ni habiliten la transformació urbanística d'un sòl en situació rural, per la qual cosa no alteren, en aplicació del que disposa l'apartat 4.b) de l'article 12 del TRLAIB, el marc actualment definit per als projectes pel planejament i, en conseqüència, la Modificació no incorre en cap dels supòsits descrits en els apartats 1.2 i 1.4 anteriors i per tant no està subjecta a avaluació ambiental estratègica.

b. No suposen canvis o variacions fonamentals de les característiques o de les estratègies i directrius dels plans ja aprovats, ni diferències substancials en els efectes previstos o en la zona d'influència, no modifiquen la classificació del sòl ni incrementen aprofitaments urbanístics ni incideixen negativament en la funcionalitat de les dotacions públiques i estableixen un ús d'equipament públic en sòl urbà, per la qual cosa en aplicació de l'assenyalat a l'apartat 4.c de l'article 12 del TRLAIB la Modificació no s'inclou en el supòsit d'avaluació ambiental.

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

Introducció

Antecedents

Proposta

Marc normatiu

Determinacions d'obligada inclusió

Modificacions en la documentació del PGOU

Introducció



1 la Modificació puntual 2, d'ara endavant la MP 2, de la Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana d'Eivissa, d'ara endavant el PGOU, té per única finalitat garantir que passi a titularitat de l'administració municipal, mitjançant l'assignació a aquesta de terrenys d'ús residencial, dotacional i d'aparcament de valor equivalent, l'aprofitament lucratiu a ella atribuït en el desenvolupament del Pla Parcial de la zona sud-oest del Polígon 10 Can Misses del Pla General d'Ordenació Urbana definitivament aprovat en data 15.11.1976, que en aplicació de les determinacions de la Modificació puntual número 1 d'aquest Pla Parcial definitivament aprovada en data 26.03.2007, d'ara endavant la MP 1 del PP, s'emplaça ara en els terrenys d'ús residencial inclosos en l'àmbit de la MP 2 del PGOU.



Àmbit de la MP 2 del PGOU

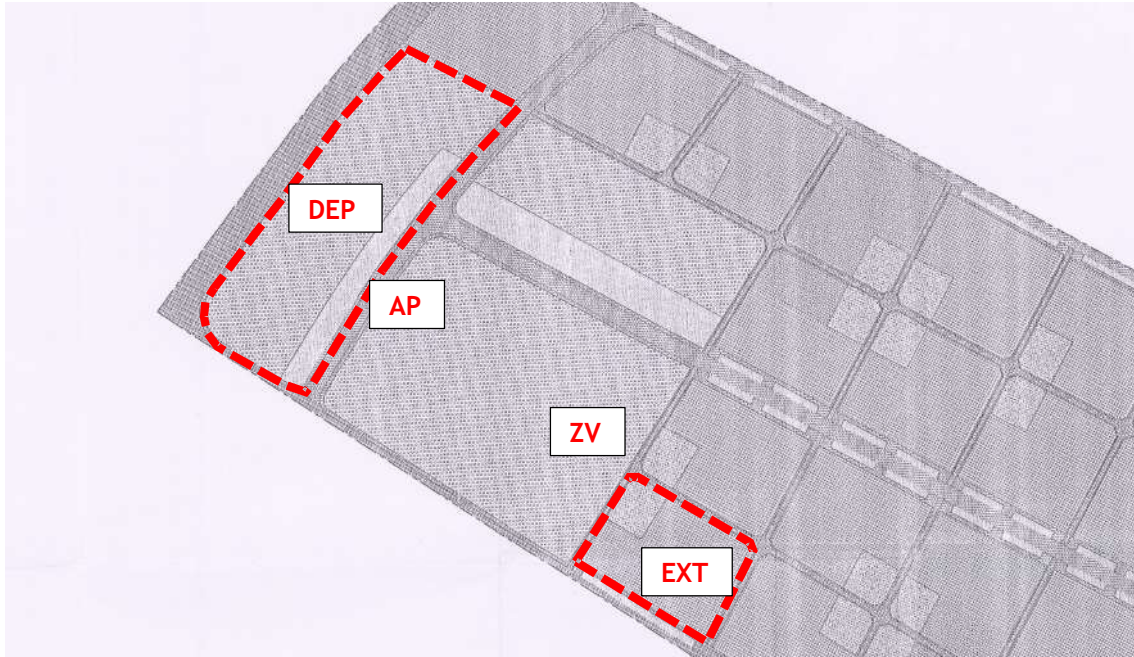
Amb tal finalitat, les seves determinacions defineixen la unitat d'actuació UA 25-Can Misses que abasta la totalitat del seu àmbit i sense cap altra alteració de l'ordenació fins ara definida:

- a. Aclareixen el caràcter de dotació pública dels terrenys inclosos en l'àmbit d'aquesta UA qualificats com a zona d'equipament esportiu E-ES així com de la zona d'aparcament qualificada com I-P contigua a ella, i
- b. Estableixen que, en desenvolupament de la finalitat i criteris que van motivar la formulació de la MP 1 del PP, la reparcel·lació haurà de definir quina part dels terrenys de la unitat d'actuació assignats a la qualificació de Zona Extensiva EO-10 juntament amb els assignats a les qualificacions d'equipament esportiu E-ES, aparcament I-P i espai lliure públic EL han de passar a ser titularitat municipal i quina part d'aquests han de quedar de titularitat dels seus actuals propietaris en tenir totes dues porcions idèntic valor

Antecedents

2 El Pla Parcial de la zona sud-oest del Polígon 10 Can Misses del Pla General d'Ordenació Urbana del terme municipal d'Eivissa va definir l'ordenació urbanística de la peça de terrenys emplaçada al nord-oest del nucli d'Eivissa que se situa entre l'E-20, l'avinguda de la Pau i els carrers Albarca i Corona que ha esdevingut sòl urbà per l'execució de les determinacions d'aquest Pla Parcial i que en l'actualitat es regeix urbanísticament per les determinacions del PGOU.





Zonificació del Pla Parcial



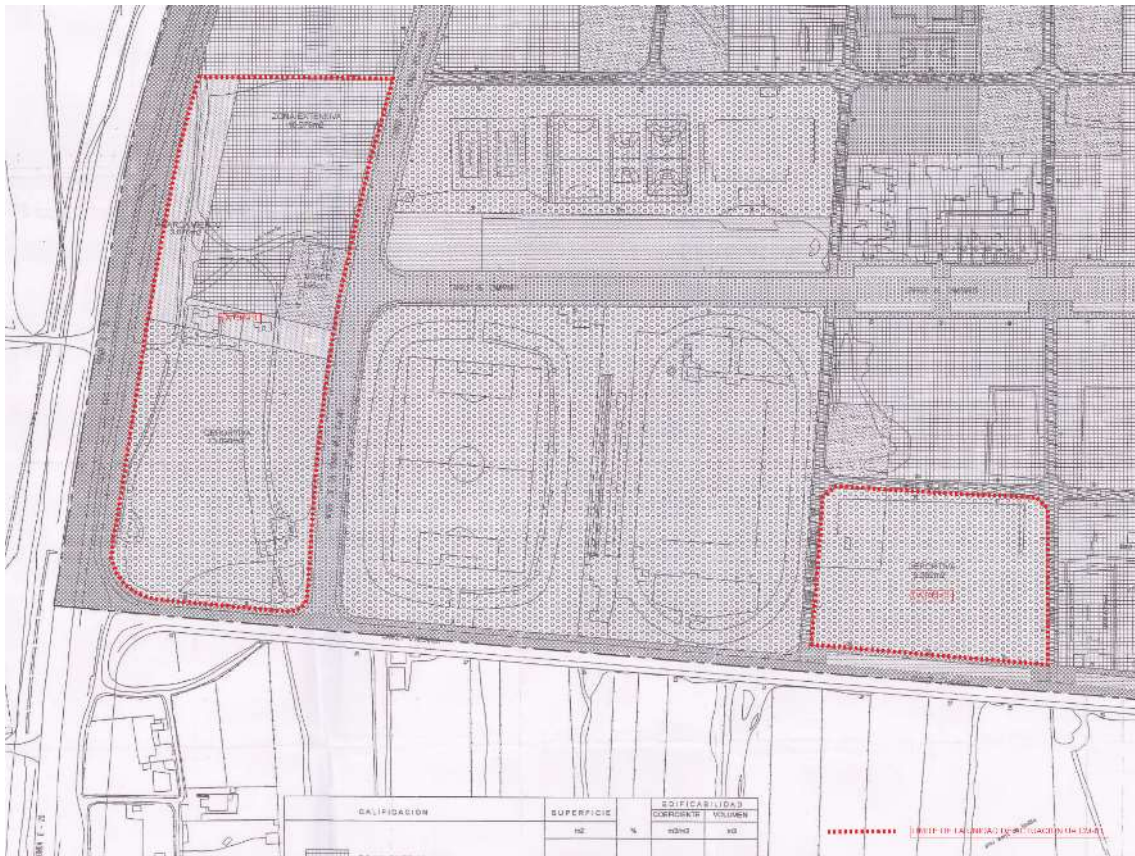
Zonificació del Pla Parcial modificada per la MP 1 del PP

3 En execució del Pla Parcial van resultar cedits a l'Ajuntament d'Eivissa, com a terrenys en els quals es concretava el percentatge d'aprofitament lucratiu atribuïble a l'administració resultant del que es disposa per l'article 84 i concordants del TRLS 1976, uns terrenys de 8.107 m2 de superfície qualificats com a Zona Extensiva, de caràcter residencial plurifamiliar, contigus a una Zona Verda de 1.255 m2 de superfície, en els quals es van construir en el seu moment i amb caràcter provisional unes instal·lacions esportives consistents en un camp de futbol de gespa artificial dotada d'una graderia coberta, un petit edifici amb vestidors i un magatzem.



4 A fi de possibilitar que l'administració municipal pogués disposar de l'aprofitament lucratiu abans citat sense necessitat de desmantellar aquestes instal·lacions esportives, es va formular la MP 1 del PP que va requalificar com a Zona Esportiva els terrenys que aquestes ocupaven i va traslladar els terrenys qualificats com a Zona Extensiva en els quals radicava l'aprofitament atribuïble a l'administració municipal així com els qualificats com a Zona Verda contigus a ells a una part dels terrenys situats al nord-oest del seu àmbit que el Pla Parcial qualificava com a zona Esportiva i que van resultar així requalificats, preveient-se que la disposició per l'administració municipal d'aquest aprofitament lucratiu s'efectués en part en terrenys residencials i en part en terrenys d'ús esportiu i d'aparcament de valor equivalent.

5 La MP 1 del PP, que com s'ha assenyalat sí que va contemplar els canvis de qualificació oportuns per a la consecució dels seus fins, no va precisar per contra el caràcter públic o privat dels terrenys assignats a les diferents qualificacions, ni va definir els àmbits de gestió necessaris per a garantir l'efectiva concreció de tals fins en fiar-se la concreció material d'aquests aspectes a la paral·lela tramitació d'un conveni de planejament que mai va arribar a celebrar-se pel que, una vegada definitivament aprovada la MP 1 del PP, els terrenys que per a la consecució d'aquests fins havien de fer-ho no van passar a titularitat de l'administració municipal sinó que van continuar resultant propietat dels seus antics titulars, sense que els diferents intents posteriors de solucionar aquesta situació hagin obtingut cap resultat.



Determinacions gràfiques de la MP 2 del PP

6 A fi de resoldre definitivament la situació i atès que en aquells dies els terrenys continuaven sent regulats urbanísticament per les determinacions d'aquest Pla Parcial, en data 05.12.2022 es va aprovar inicialment la Modificació puntual número 2 del Pla parcial de la zona sud-oest del Polígon 10 Can Misses, d'ara endavant la MP 2 del PP, les determinacions del qual, mantenint la resta de les característiques de l'ordenació definida per la MP 1 del PP:

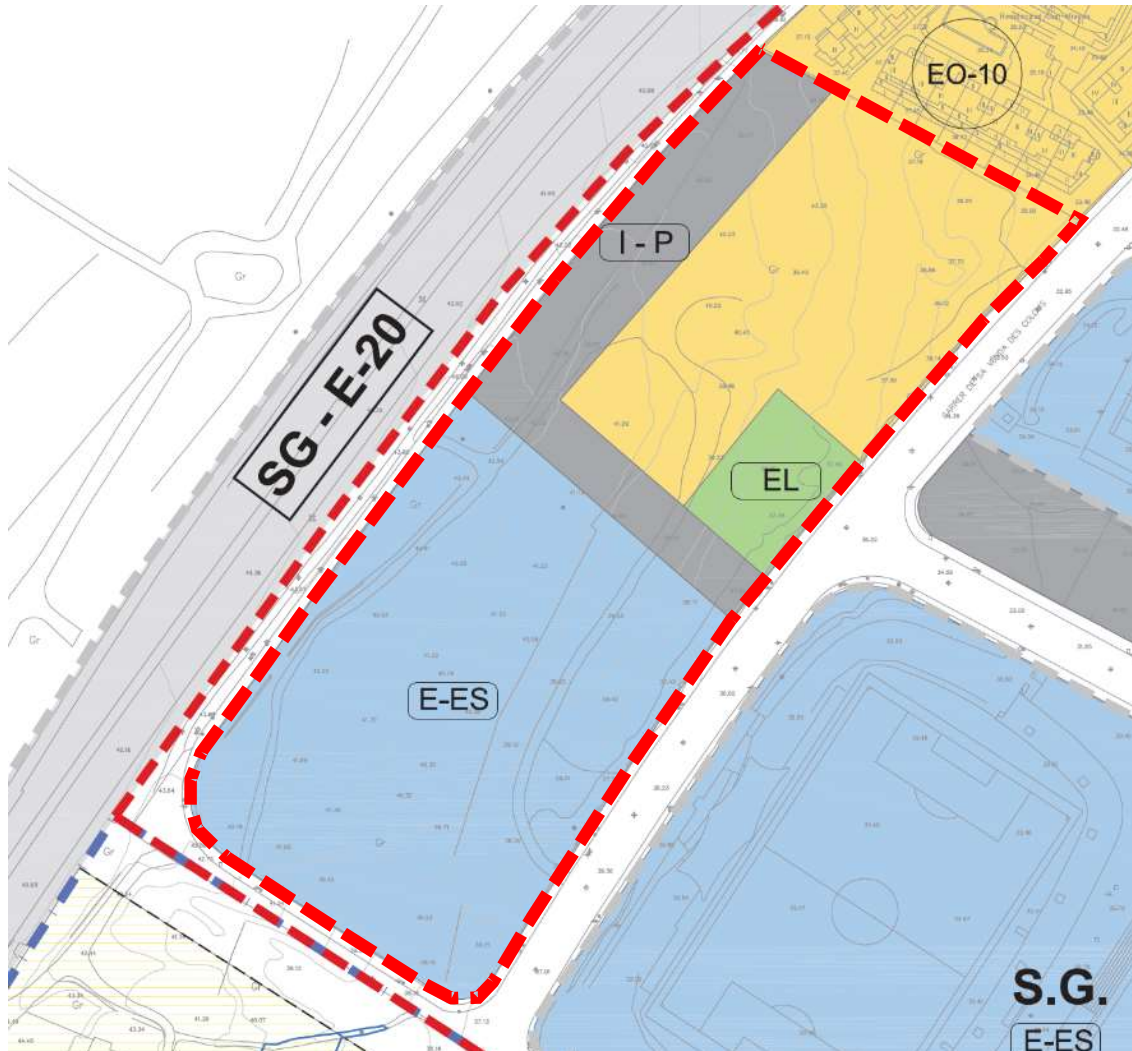
a. Aclarien la titularitat futura dels terrenys qualificats com a Zona Esportiva, Zona Extensiva i resta de terrenys dotacionals resultants de l'aprovació definitiva de la MP 1 del PP i estableixen les bases per a la reparcel·lació concretant quina part dels terrenys de la unitat



d'actuació assignats a la qualificació de Zona Extensiva corresponien a l'Ajuntament i quina part d'aquests havia de mantenir la seva actual titularitat.

b. Definien la unitat d'actuació en sòl urbà UA CM-01 a fi de garantir el compliment de la totalitat dels fins d'interès públic que van motivar la formulació de la MP 1 del PP.

c. Redueixen l'edificabilitat assignada per la MP 1 del PP als terrenys del seu àmbit que mantenen la qualificació de Zona Esportiva, disminuint-la a fi d'adaptar-la a les necessitats reals que es pretenien satisfer i reduir l'impacte en el seu entorn de les futures instal·lacions.



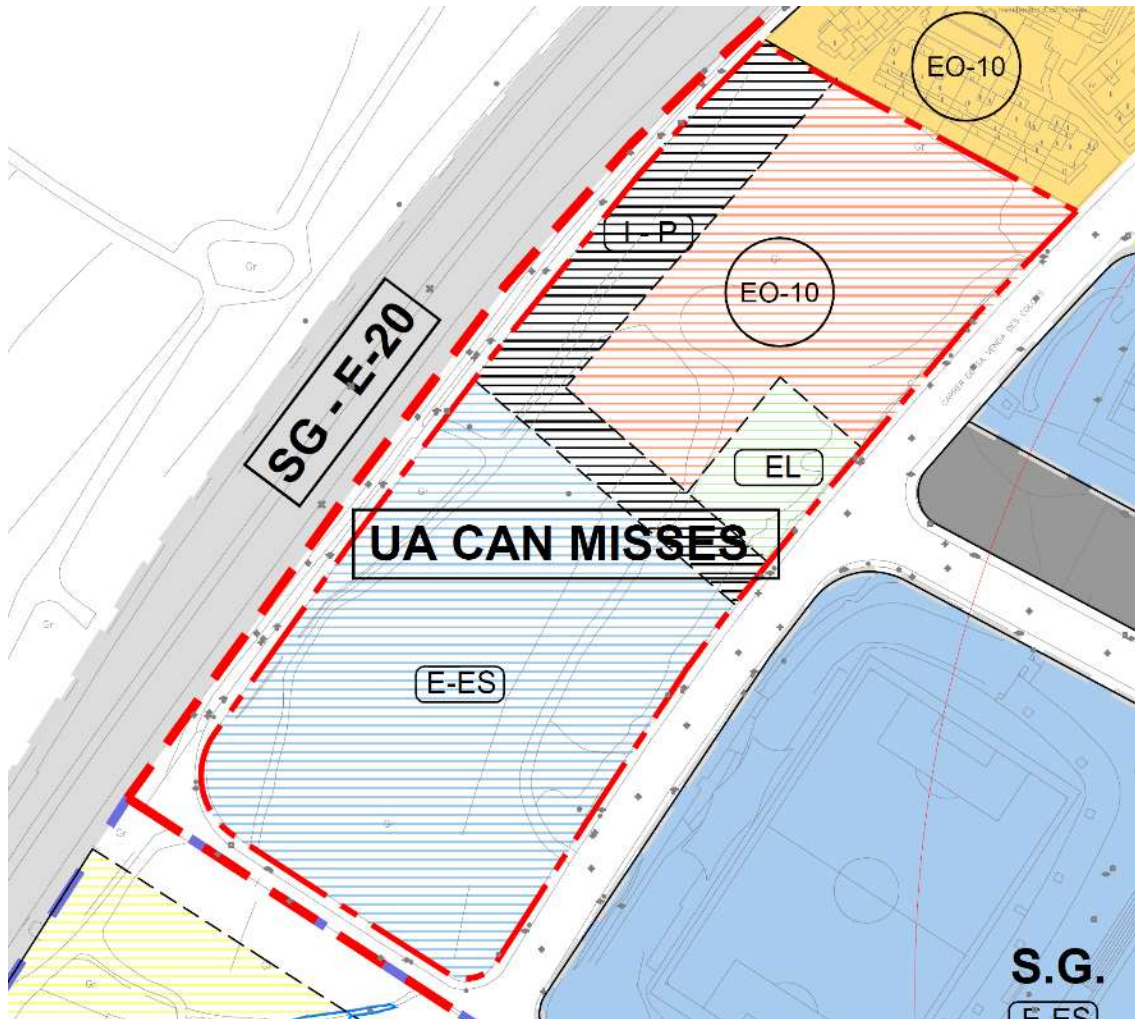
Àmbit de la MP 2 del PGOU sobre els plans del PGOU vigent

7 Efectuada gairebé per complet la tramitació administrativa de la MP 2 del PP, aquesta degué interrompre's just abans de procedir a la seva aprovació definitiva en resultar definitivament aprovat en data 13.07.2023 el PGOU, sobre la base de les determinacions del qual van passar des de llavors a regir-se urbanísticament els terrenys que constituïen l'àmbit del Pla Parcial substituïnt en la seva integritat a les d'aquest, mancant per tant de tot sentit continuar la tramitació de la modificació d'un instrument les determinacions del qual havien deixat ja de resultar aplicables.

8 La documentació gràfica del PGOU recull l'ordenació del seu àmbit que resulta de les determinacions de la MP 1 del PP, assignant els terrenys que conformaven aquest àmbit a les qualificacions d'equipament esportiu E-ES, aparcament I-P, espai lliure públic EL i zona residencial extensiva EO-10, aquesta última amb un aprofitament d'1 m²t/m² idèntic al de l'antiga Zona Extensiva del Pla Parcial, però igual que va succeir amb les determinacions de la MP 1 del PP, les del PGOU tampoc precisen el caràcter públic o privat dels terrenys assignats a les diferents qualificacions ni contenen les previsions de gestió necessàries per a l'afectiva



concreció dels fins al que tal ordenació obeeix, la qual cosa ha obligat a la formulació d'aquesta MP 2 del PGOU a fi de concretar tots dos aspectes.



Proposta de modificació del PGOU

Proposta

9 Tal com de l'expressat en apartats anteriors es deriva, les determinacions de la MP 2 del PGOU:

- a. Defineixen la unitat d'actuació UA 25-Can Misses que abasta la totalitat de l'àmbit de la MP 2 del PGOU i els límits de la qual resulten per tant coincidents amb els de l'àmbit nord-oest de la unitat d'actuació discontinua UA CM-01 que definia la MP 2 del PP.
- b. Assenyalen el caràcter públic de l'aprofitament lucratiu dels terrenys de la unitat assignats a la qualificació EO-10 en conformar en la seva integritat l'aprofitament lucratiu atribuïble a l'administració derivat del desenvolupament del Pla Parcial de la zona sud-oest del Polígon 10 Can Misses del Pla General d'Ordenació Urbana del terme municipal d'Eivissa que va resultar traslladat a tals terrenys per les determinacions de la MP 1 del PP.
- c. Aclareixen que tenen caràcter de dotació pública, a més dels terrenys qualificats com a espai lliure públic EL, els inclosos en l'àmbit de la unitat que estan qualificats com a zona d'equipament esportiu E-ES i els qualificats com I-P i destinats a aparcament contigus a ells.
- b. Estableixen que, en desenvolupament de la finalitat i criteris que van motivar la formulació de la Modificació del Pla parcial abans citada, la reparcel·lació haurà de definir quina part dels terrenys de la unitat d'actuació assignats a la qualificació de Zona Extensiva EO-10 juntament amb la totalitat dels assignats a les qualificacions d'equipament esportiu E-ES, aparcament I-P i espai lliure públic EL han de passar a ser titularitat municipal i quina



part d'aquests han de mantenir la seva actual titularitat en tenir totes dues porcions idèntic valor

10 Aquestes determinacions es concreten mitjançant:

- a. La modificació del plànol O3-5 Can Misses, representant-hi gràficament l'àmbit de la nova unitat d'actuació en sòl urbà UA 25-Can Misses en la forma que es concreta a l'annex 3 d'aquesta MP 2 del PGOU.
- b. La modificació de la Memòria de Gestió del PGOU mitjançant l'addició a aquesta de l'annex 1 relatiu a aquesta unitat en què es conté la seua fitxa, en la forma que es concreta a l'annex 4 d'aquesta MP 2 del PGOU.

Marc normatiu

11 L'article 54 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, d'ara endavant la LUIB, estableix que l'aprovació definitiva de les modificacions dels plans d'ordenació detallada, a la qual donades les seves característiques ha d'assimilar-se la MP 2 del PGOU, correspon als ajuntaments en els municipis de més de 10.000 habitants, com és el cas, per la qual cosa no hi haurà aprovació provisional després d'haver-se dut a terme l'aprovació inicial i d'haver-se sotmès el projecte a informació i participació pública.

12 L'article 55 de la LUIB determina que:

- a. Una vegada aprovat inicialment l'instrument de planejament tota la documentació, incloses les memòries de viabilitat i els informes de sostenibilitat econòmica preceptius, es sotmetrà a informació pública junt, si és el cas, amb la documentació corresponent a la seva tramitació ambiental.
- b. Aquest tràmit d'informació pública té un període mínim de trenta dies per als instruments que, com és el cas, no comportin avaluació ambiental estratègica ordinària, i en el seu transcurs s'haurà de sol·licitar un informe de les administracions o els ens estatals, autonòmics o insulars les competències dels quals es puguin veure afectades, divent en tot cas sol·licitar-se un informe preceptiu a l'òrgan que exerceixi les competències en matèria d'urbanisme del consell insular corresponent.
- c. A la vista del resultat de la informació pública, dels informes emesos i de la tramitació ambiental, s'introduiran les modificacions que procedeixin, sotmetent-se a una nova informació pública si aquestes fossin substancials. Si no ho fossin, o una vegada resolt el nou tràmit d'informació pública, es demanarà l'emissió dels informes previs preceptius, si és el cas, i, una vegada introduïdes les modificacions que d'això resultassin, s'aprovaran provisionalment o definitivament, segons sigui procedent.
- d. Quan, com és el cas, l'ajuntament sigui el competent per a l'aprovació definitiva dels instruments de planejament urbanístic o les seves alteracions, i excepte quan aquest òrgan ja hagi emès l'informe a què es refereix l'últim paràgraf de l'apartat b. i no s'hagin modificat les determinacions que l'afectin, l'aprovació definitiva sols es pot realitzar amb l'informe previ de l'òrgan amb competències urbanístiques del consell insular corresponent. Aquest informe s'ha d'emetre, amb caràcter vinculant, en relació amb les consideracions oportunes per motius d'interès supramunicipal, de legalitat, d'adequació als instruments d'ordenació territorial i, si escau, als instruments urbanístics de rang superior.

Igualment, l'informe del consell insular, d'acord amb els principis de col·laboració i cooperació establerts en aquesta llei, pot incloure les consideracions addicionals i no vinculants que siguin procedents, fonamentades en raons de racionalitat i funcionalitat urbanístiques i orientades a superar contradiccions, esmenar errors i millorar la claredat i la precisió jurídiques i tècniques de l'instrument de planejament de què es tracta.

Aquest informe s'ha d'emetre en el termini de dos mesos en el cas de les modificacions dels plans generals i dels d'ordenació detallada, una vegada transcorregut el qual s'entén que l'informe s'ha emès de manera favorable i es pot continuar amb la tramitació.

13 L'article 59 de la LUIB, determina:



13.1 En el seu apartat 1, que la modificació de les determinacions dels instruments de planejament urbanístic es durà a terme d'acord amb les disposicions que regeixin la seva formulació.

13.2 En el seu apartat 2, que si la modificació d'un instrument de planejament urbanístic comportàs un increment de sostre edificable o un canvi d'ús del sòl, el valor de repercussió del qual fos superior al derivat de l'ús atribuït pel planejament anterior i es justificàs en la formulació d'una memòria de viabilitat econòmica basada en un estudi de mercat en els termes establerts a l'article 47.4 d'aquesta llei, procedirà a dur a terme les cessions de sòl per a dotacions i per al percentatge públic de plusvàlues que s'estableix en els articles 29 i 30 d'aquesta llei, aplicats a l'increment de l'aprofitament atribuït.

En el cas de la MP 2 del PGOU de les seves determinacions no resulta increment de cap aprofitament per als titulars dels terrenys, per la qual cosa no procedeix aplicar el que es disposa sobre aquest tema pels articles 29 i 30 de la LUIB.

13.3 En el seu apartat 3, que les propostes de modificació d'un instrument de planejament urbanístic raonaran i justificaran l'oportunitat i la conveniència de la iniciativa en relació amb els interessos públics i privats concurrents devent l'òrgan competent per a tramitar la modificació valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer una valoració negativa, denegar-la motivadament.

A l'efecte d'emplenament de l'anterior, cal assenyalar que la proposta de la MP 2 del PGOU ve a garantir la consecució de fins d'interès públic en possibilitar la disposició per l'administració municipal de l'aprofitament lucratiu atribuïble a aquesta a conseqüència del desenvolupament urbanístic dels terrenys del sector de Can Misses del qual fins al moment i per les raons expressades amb anterioritat no ha pogut disposar, el que s'estima justifica àmpliament l'oportunitat i conveniència de la iniciativa.

13.4 En el seu apartat 4, que les propostes de modificacions dels plans urbanístics contindran les determinacions adequades a la seva finalitat, contingut i abast específics, d'entre les pròpies de l'instrument de planejament modificat i, en qualsevol cas:

- a. Identificaran i descriuran, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
- b. Establiran, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixin amb la modificació i que substitueixin a les precedents.
- c. Incorporaran, en els casos sotmesos a avaluació ambiental estratègica, els documents exigits en la legislació d'avaluació ambiental.
- d. Incorporaran un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos en què la seva finalitat específica ho requereixi.
- e. Incorporaran la memòria de viabilitat econòmica i l'informe de sostenibilitat, en el cas de la seva formulació preceptiva, en els termes establerts en la LUIB i en la legislació estatal.

Respecte de l'assenyalat, el projecte de la MP 2 del PGOU identifica, descriu i estableix la totalitat de determinacions objecte de modificació, no se sotmet donades les seves característiques al procediment de l'avaluació ambiental estratègica, no incorpora estudi d'avaluació de la mobilitat generada per no requerir-ho la seva finalitat i tampoc inclou els documents de caràcter econòmic en no resultar aquests preceptius en els termes que la normativa estableix, tal com es dirà.

13.5 En el seu apartat 5 que les propostes de modificació de qualsevol instrument de planejament urbanístic que suposin, indirecta o directament, un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, o bé una modificació dels usos del sòl, incorporaran a l'expedient que es tramiti la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació, segons consti en el registre o l'instrument utilitzat a l'efecte de notificacions a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria.



En relació amb l'anterior, les determinacions de la MP 2 del PGOU no impliquen increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents ni tampoc dels usos del sòl actualment definits per als terrenys que constitueixen el seu àmbit.

14 El número 4 de la Disposició transitòria 1. Normes d'immediata aplicació, del Pla Territorial Insular d'Eivissa, determina que les modificacions de planejament que, en aplicació de la regulació vigent puguin formular-se, hauran d'ajustar-se als criteris que en les Normes 33, 34 i 36 d'aquest s'estableixen, normes que, donada l'indole de les modificacions que les determinacions de la MP 2 del PGOU plantegen, manquen de cap incidència en aquestes.

Determinacions d'obligada inclusió

15 L'article 4 del Text refós de la Llei del sòl aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, d'ara endavant el TRLS 2015 i, en el seu desenvolupament, l'article 2 de la LUIB pel que respecta al planejament urbanístic, determinen l'obligació per al planejament territorial i urbanístic d'expressar els interessos generals als quals obeeix la seva formulació.

A l'efecte d'emplenament de l'anterior, els interessos generals als quals obeeix l'alteració de l'ordenació urbanística que la MP 2 del PGOU planteja es concreten en què amb la seva formulació es possibilitarà la disposició per l'administració municipal de l'aprofitament lucratiu atribuïble a aquesta a conseqüència del desenvolupament urbanístic dels terrenys del sector de Can Misses del qual fins al moment no ha pogut disposar, finalitat que integra els interessos generals als quals obeeix la seva formulació.

16 L'article 34 de la LUIB determina que, en tot cas, els plans urbanístics han de contenir una memòria justificativa en la qual es faci esment especial a la sostenibilitat econòmica de la proposta.

En el seu desenvolupament:

16.1 L'article 38 de la LUIB estableix en el seu número 1.d) que els plans generals han de contenir els estudis econòmics consistents en l'estudi econòmicofinancer, l'informe de sostenibilitat econòmica i la memòria de viabilitat econòmica, formulats en els termes establerts a l'article 47 de la Llei, que estableix que:

- a. L'estudi econòmic i financer contindrà l'estimació del cost econòmic de les actuacions de transformació urbanística previstes, la identificació dels subjectes públics o privats responsables de la seva execució i l'anàlisi de les previsions de finançament públic de les quals corresponguin a l'administració, així com l'establiment dels terminis en què es prevegi el seu desenvolupament.
- b. L'informe de sostenibilitat econòmica és aplicable a les actuacions de transformació urbanística previstes, excepte les de dotació quan no comportin cessions de sòl públic que requereixin el seu manteniment per l'administració actuant i ponderarà l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, en els termes establerts en la legislació estatal.
- c. La memòria de viabilitat econòmica es referirà a les actuacions de nova urbanització, de dotació i de renovació urbanes, així com a les edificatòries rehabilitadores, que incrementin l'índex d'edificabilitat bruta o canviïn l'ús global respecte a les determinacions estructurals establertes en el planejament anterior, i inclourà un balanç comparatiu relatiu a la rendibilitat econòmica.

16.2 L'apartat d. de l'article 41 de la LUIB assenyala que els plans d'ordenació detallada han d'incloure:

- a. La memòria de viabilitat econòmica en els casos en què estableixin un increment d'aprofitament sobre l'atribuït pel planejament anterior.
- b. L'informe de sostenibilitat econòmica per a aquelles actuacions en què es generin cessions de sòl a l'administració per a infraestructures o dotacions públiques.



A l'efecte de l'anterior cal assenyalar que les determinacions de la MP 2 del PGOU:

- a. No suposen l'execució d'actuació de cap transformació urbanística, per la qual cosa no resulten exigibles els estudis, informe i memòria al fet que els articles 38 i 47 de la LUIB es refereixen.
- b. Tampoc suposen increment d'aprofitament sobre l'atribuït pel planejament anterior per la qual cosa no resulta necessària la inclusió de l'informe de viabilitat econòmica en els termes que l'article 41 de la LUIB estableix, això no obstant s'inclou a l'Annex 5 informe i estudi en què es justifica que la proposta és possible.
- c. No generen noves cessions de sòl dotacional o d'infraestructures a l'administració, ja que aquestes es van generar per la MP 1 del PP les determinacions del qual el PGOU recull, per la qual cosa no resulta necessària la inclusió de l'informe de sostenibilitat econòmica en els termes que l'article 41 de la LUIB estableix.

Això no obstant, s'incorpora a l'Annex 5 una actualització dels informes econòmics inclosos en la MP 2 del PP que són la base per a una breu anàlisi justificativa del fet que les determinacions de la MP 2 del PGOU resulten possibles en resultar clarament superior el valor de l'aprofitament lucratiu al dels terrenys d'ús no lucratiu.

Modificacions en la documentació normativa del PGOU

17 A conseqüència de les determinacions de la MP 2 del PGOU resulten modificades:

- a. Les determinacions normatives que es contenen en el plànol 03-5 Can Misses de la documentació gràfica del PGOU en la forma que es concreta a l'annex 3.
- b. La Memòria de Gestió del PGOU mitjançant l'addició a aquesta de l'annex 1 relatiu a la unitat d'actuació en sòl urbà UA-25 Can Misses, en la forma que es concreta a l'annex 4.



Jose Bonilla Villalonga
arquitecte



MEMÒRIA DE PARTICIPACIÓ PÚBLICA I INFORMES D'ALTRES ADMINISTRACIONS

abril 2025

16



Codi Validació: 3YWFJNXGHH3YR9H952JXADWSQ
Verificació: <https://eivissa.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 16 de 78

Tràmit de participació pública

1 En aplicació del que es disposa a l'apartat 2 de l'article 55 de la LUIB i resta de normativa concordant, el projecte de la MP 2 del PGOU es va sotmetre a informació pública, per un termini de trenta dies, mitjançant acord del Ple de l'Ajuntament d'Eivissa de data 30.08.2024, publicat en la seva seu electrònica en data 10.09.2024 i en els següents mitjans:

- a. *Butlletí Oficial dels Illes Balears* número 118 de data 07.09.2024
- b. *Diario de Ibiza* de data 10.09.2024
- c. *Periódico de Ibiza* de data 10.09.2024

2 Durant aquest tràmit d'informació pública es van presentar dues al·legacions de les quals s'efectua a continuació un resum del seu contingut i s'inclou l'informe elaborat pels redactors del pla així com la corresponent proposta de resolució:

2.1 Al·legació número 1. RGE 2024-E-RE-31691 de data 22.10.2024. Abel Matutes Barceló en representació de l'entitat Inmo Sirenis SL.

2.1.1 Resum:

1 La MP 2 del PGOU manca de coherència urbanística. Els fins que pretén ja estan incorporats al planejament i per tant es redueix a un intent de modificació de la titularitat d'uns béns. Aparentment es pretén completar l'execució del PGOU de 1976 però actualment ja està en vigor la seva revisió que ja incorpora les determinacions d'ordenació de la MP 2 del PGOU. La finalitat de la MP 1 del PP va ser regularitzar l'ús i les instal·lacions esportives construïdes en una parcel·la municipal d'ús residencial. En cap planejament posterior ni en la memòria de la Revisió del PGOU existeix cap referència a la necessitat de canvi de titularitat a favor de l'administració municipal. La cita al terme reparcel·lació és merament instrumental ja que la finalitat de la MP 2 del PGOU és expropiatòria. La MP 2 del PP es va retirar perquè era innecessària. L'aprofitament dels terrenys està consolidat des de 2007.

2 L'Ajuntament s'atribueix de manera arbitrària un aprofitament urbanístic sostenint que la seva mera previsió pel planejament de 1976 ja l'havia integrat en el patrimoni municipal però tal com la LUIB estableix la mera previsió no la integra en el contingut del dret de propietat del sòl que només es produeix amb la seva realització efectiva i de forma condicionada al compliment dels deures i a la remoció de les càrregues pròpies del corresponent règim.

3 L'Ajuntament actua arbitràriament i contra els seus propis actes en pretendre ara una MP del PGOU amb les mateixes finalitats que la MP 2 del PP que va arxivar. La identitat de finalitat de l'extinta MP2 del PP i de la MP2 del PGOU i la falta de coherència de les respectives motivacions evidencien que la motivació exposada no és real, sinó un artificio per a imposar arbitràriament una expropiació encoberta. Si la finalitat de la MP2 del PP hagués estat conforme a dret s'hauria incorporat a la revisió del PGOU revelant la cancel·lació de la MP2 del PP la seva improcedència, per la qual cosa tornar a començar una tramitació amb el mateix propòsit expropiatori contradiu de manera arbitrària els propis actes de planejament municipals. Si es pretén que passi a titularitat municipal un aprofitament lucratiu que no resulta del PGOU recentment aprovat, caldrà justificar quina és la causa de la cessió obligatòria que s'imposa ex novo als propietaris i si tal cessió supera o no el percentatge màxim de cessió exigible.

4 La MP 2 del PGOU incorre en desviació de poder ja que no inclou cap ordenació urbanística i la seva única finalitat és expropiatòria. La MP 2 del PGOU manca de sentit ja que acaba d'aprovar-se la Revisió del PGOU i cancel·lar-se la tramitació de la MP2 del PP que tenia idèntica finalitat. Atribuir el caràcter de dotació pública a un sòl que en cap moment s'havia qualificat de públic, significa expropiar ex novo aquest sòl sense que en cap moment s'ha declarat l'interès públic d'aquesta expropiació pel que manca de fonament legal. La MP 2 del PGOU manca de cap finalitat pública pel que la seva aprovació inicial incorre en desviació de poder i no és conforme a dret.



5 La MP 2 del PGOU pot tenir uns efectes econòmics perjudicials per a l'Ajuntament que no s'han valorat ja que les seves determinacions suposen privació de drets urbanístics consolidats que són propietat de tercers sense cap contrapartida urbanística. Les determinacions de la MP 2 del PGOU comportaran una indemnització per pèrdua de drets urbanístics ja que introdueix una alteració en el planejament que perjudica els propietaris actuals dels terrenys que no pot ser objecte d'equitativa distribució entre els altres propietaris del polígon pel que resulta necessàriament indemnitzable al no tenir ells el deure jurídic de suportar exclusivament aquesta càrrega. Existeixen actes propis de l'Ajuntament que reconeixen la consolidació plena dels drets urbanístics dels propietaris actuals com la concessió de la Llicència de segregació 3/2009 en què consta el reconeixement de la conformitat a la proposta de segregació formulada i la seva adequació a l'ordenament, la qual cosa implica el reconeixement exprés del dret a la seva titularitat sense que en cap moment s'assenyalés la necessitat de garantir cap titularitat de l'Administració municipal sobre l'aprofitament lucratiu de la Parcel·la. Les valoracions utilitzades no són realistes i no es corresponen amb la situació actual. Els criteris d'adjudicació del sòl i les valoracions aplicades manquen de lògica urbanística. Aplicant criteris i valoracions correctes es comprova el desequilibri que existeix i el perjudici econòmic que s'està causant als propietaris amb les previsions de la NMP2. La valoració no ha tingut en compte que als terrenys els resulta aplicable la DA 20 de la LUIB pel que resulta possible desenvolupar en els terrenys esportius l'ús residencial

2.1.2 Informe:

1 Tal com en la seva Memòria es justifica la MP 2 del PGOU té per única finalitat garantir que passi a titularitat de l'administració municipal l'aprofitament lucratiu a ella atribuït en el desenvolupament del Pla Parcial de la zona sud-oest del Polígon 10 Can Misses del Pla General d'Ordenació Urbana definitivament aprovat en data 15.11.1976, que en aplicació de les determinacions de la Modificació puntual número 1 d'aquest Pla Parcial definitivament aprovada en data 26.03.2007, d'ara endavant la MP 1 del PP, s'emplaça ara en els terrenys d'ús residencial inclosos en l'àmbit de la MP 2 del PGOU, la qual cosa constitueix una finalitat perfectament legítima del planejament.

2 La Revisió del PGOU recull l'ordenació de l'àmbit de la MP 2 del PGOU que resulta de les determinacions de la MP 1 del PP, però igual que va succeir amb les determinacions d'aquesta, no precisen el caràcter públic o privat dels terrenys assignats a les diferents qualificacions ni contenen les previsions de gestió necessàries per a l'afectiva concreció dels fins als que tal ordenació obeeix, la qual cosa ha obligat a la formulació d'aquesta MP 2 del PGOU per a concretar tots dos aspectes.

3 L'atribució a l'Ajuntament de l'aprofitament lucratiu no deriva d'una mera previsió del planejament sinó de les determinacions del Projecte de compensació definitivament aprovat en data 20.09.1985 que va determinar l'emplaçament d'aquest aprofitament en la parcel·la S del Pla parcial. Tal aprofitament a suggeriment dels titulars dels terrenys que ara conformen la UA Can Misses es va traslladar per la MP 1 del PP a part dels terrenys que ara conformen aquesta, la cessió dels quals a l'Ajuntament es preveia sobre la base d'un Conveni de gestió que mai va finalitzar la seva tramitació, i que l'any 2009 es va pretendre pels propietaris cedir a l'Ajuntament sobre la base de les determinacions de la Llei 49/2002, de 23 de desembre, de règim fiscal de les entitats sense fins lucratius i dels incentius fiscals al mecenatge, cessió que no es va arribar a formalitzar-se en rebutjar l'Ajuntament que s'efectués en aplicació d'aquesta Llei.

4 És rotundament fals que l'interès públic que va justificar la MP 1 fos la necessitat de regularitzar l'ús esportiu que l'Ajuntament estava donant a la parcel·la S ja que tal ús resulta perfectament admès en els terrenys assignats pel Pla parcial a la qualificació de residencial extensiva atorgada als terrenys no existint per tant cap incompliment de la normativa urbanística aplicable.

5 La MP 2 del PP no es va retirar perquè fos innecessària sinó perquè efectuada gairebé per complet la seva tramitació administrativa, aquesta degué interrompre's en resultar definitivament aprovada en data 13.07.2023 la Revisió del PGOU, sobre la base de les determinacions del qual van passar des de llavors a regir-se urbanísticament els terrenys que



constituïen l'àmbit del Pla Parcial substituïnt en la seva integritat les d'aquest, mancant per tant de tot sentit continuar la tramitació de la modificació d'un instrument les determinacions del qual havien deixat ja de resultar aplicables.

6 La llicència de segregació 3/2009 és la dels terrenys que sobre la base de les determinacions de la MP 1 del PP i del Conveni de gestió que no va arribar a formalitzar-se havien de passar a titularitat municipal i que després van ser objecte de l'intent de cessió sobre la base de les determinacions de la Llei 49/2009 abans citada. La superfície dels terrenys ascendia a 21.324 m2 amb els següents usos: 13.090 m2 d'ús esportiu, 3.870 m2 d'ús aparcament, 1.255 m2 de zona verda, paràmetres que es corresponen amb els que es contenen en la MP 2 del PGOU, i 3.109 m2 d'ús residencial que eren els que resultaven de la valoració llavors utilitzada.

7 No acaben d'entendre's les referències als efectes econòmics de la MP 2 del PGOU atès que la valoració efectiva dels terrenys que integren la unitat d'actuació s'efectuarà quan es dugui a terme la reparcel·lació d'aquests, moment en què es determinarà, tal com en la fitxa s'estableix, quina part dels terrenys assignats a la qualificació EO-10 juntament amb els qualificats com a Espai lliure públic EL, equipament esportiu E-ES i aparcament I-P hauran de passar a ser de titularitat municipal i quina part d'aquests quedarà de titularitat dels seus actuals propietaris en tenir totes dues porcions idèntic valor.

Les valoracions actualitzades que figuren a l'annex 5 únicament s'inclouen a l'efecte de verificar, a nivell d'instrument de planificació i no d'instrument de gestió, que les finalitats de la MP 2 del PGOU resulten factibles ja que el valor dels terrenys d'ús no lucratiu es clarament inferior al de l'aprofitament lucratiu i poder-se per tant compensar el valor dels primers mitjançant part del segon però, tal com de l'assenyalat en la seva memòria es deriva, ni constitueixen ni formen part de l'informe de sostenibilitat econòmica ni de l'informe de viabilitat econòmica als que els articles 38 i 41 de la LUIB es refereixen i que no són exigibles de cap manera, devent en tot cas i com abans s'ha assenyalat, efectuar-se la valoració definitiva dels terrenys quan es dugui a terme la reparcel·lació.

8 Finalment cal assenyalar que la possibilitat de destinar els terrenys qualificats com a equipament a ús residencial, tal com en l'última part de l'al·legació s'assenyala, depèn del fet que l'Ajuntament així ho determini mitjançant tràmit específic, la qual cosa no concorre en aquest cas.

2.1.3 Proposta: No acceptar

2.2 Al·legació número 2. RGE 2024-E-RE-31721 de data 22.10.2024. Daniel Ramón Costa en representació de l'entitat Eivissa Foment SL

2.2.1 Resum:

1 La MP 2 del PGOU manca de coherència urbanística. Els fins que pretén ja estan incorporats al planejament i per tant es redueix a un intent de modificació de la titularitat d'uns béns. Aparentment es pretén completar l'execució del PGOU de 1976 però actualment ja està en vigor la seva revisió que ja incorpora les determinacions d'ordenació de la MP 2 del PGOU. La finalitat de la MP 1 del PP va ser regularitzar l'ús i les instal·lacions esportives construïdes en una parcel·la municipal d'ús residencial. En cap planejament posterior ni en la memòria de la Revisió del PGOU existeix cap referència a la necessitat de canvi de titularitat a favor de l'administració municipal. La cita al terme reparcel·lació és merament instrumental ja que la finalitat de la MP 2 del PGOU és expropiatòria. La MP 2 del PP es va retirar perquè era innecessària. L'aprofitament dels terrenys està consolidat des de 2007.

2 L'Ajuntament s'atribueix de manera arbitrària un aprofitament urbanístic sostenint que la seva mera previsió pel planejament de 1976 ja l'havia integrat en el patrimoni municipal però tal com la LUIB estableix la mera previsió no la integra en el contingut del dret de propietat del sòl que només es produeix amb la seva realització efectiva i de forma condicionada al compliment dels deures i a la remoció de les càrregues pròpies del corresponent règim.



3 L'Ajuntament actua arbitràriament i contra els seus propis actes en pretendre ara una MP del PGOU amb les mateixes finalitats que la MP 2 del PP que va arxivar. La identitat de finalitat de l'extinta MP2 del PP i de la MP2 del PGOU i la falta de coherència de les respectives motivacions evidencien que la motivació exposada no és real, sinó un artificio per a imposar arbitràriament una expropiació encoberta. Si la finalitat de la MP2 del PP hagués estat conforme a dret s'hauria incorporat a la revisió del PGOU revelant la cancel·lació de la MP2 del PP la seva improcedència, per la qual cosa tornar a començar una tramitació amb el mateix propòsit expropiatori contradiu de manera arbitrària els propis actes de planejament municipals. Si es pretén que passi a titularitat municipal un aprofitament lucratiu que no resulta del PGOU recentment aprovat, caldrà justificar quina és la causa de la cessió obligatòria que s'imposa ex novo als propietaris i si tal cessió supera o no el percentatge màxim de cessió exigible.

4 La MP 2 del PGOU incorre en desviació de poder ja que no inclou cap ordenació urbanística i la seva única finalitat és expropiatòria. La MP 2 del PGOU manca de sentit ja que acaba d'aprovar-se la Revisió del PGOU i cancel·lar-se la tramitació de la MP2 del PP que tenia idèntica finalitat. Atribuir el caràcter de dotació pública a un sòl que en cap moment s'havia qualificat de públic, significa expropiar ex novo aquest sòl sense que en cap moment s'ha declarat l'interès públic d'aquesta expropiació pel que manca de fonament legal. La MP 2 del PGOU manca de cap finalitat pública pel que la seva aprovació inicial incorre en desviació de poder i no és conforme a dret.

5 La MP 2 del PGOU pot tenir uns efectes econòmics perjudicials per a l'Ajuntament que no s'han valorat ja que les seves determinacions suposen privació de drets urbanístics consolidats que són propietat de tercers sense cap contrapartida urbanística. Les determinacions de la MP 2 del PGOU comportaran una indemnització per pèrdua de drets urbanístics ja que introdueix una alteració en el planejament que perjudica els propietaris actuals dels terrenys que no pot ser objecte d'equitativa distribució entre els altres propietaris del polígon pel que resulta necessàriament indemnitzable al no tenir ells el deure jurídic de suportar exclusivament aquesta càrrega. Existeixen actes propis de l'Ajuntament que reconeixen la consolidació plena dels drets urbanístics dels propietaris actuals com la concessió de la Llicència de segregació 3/2009 en què consta el reconeixement de la conformitat a la proposta de segregació formulada i la seva adequació a l'ordenament, la qual cosa implica el reconeixement exprés del dret a la seva titularitat sense que en cap moment s'assenyalés la necessitat de garantir cap titularitat de l'Administració municipal sobre l'aprofitament lucratiu de la Parcel·la. Les valoracions utilitzades no són realistes i no es corresponen amb la situació actual. Els criteris d'adjudicació del sòl i les valoracions aplicades manquen de lògica urbanística. Aplicant criteris i valoracions correctes es comprova el desequilibri que existeix i el perjudici econòmic que s'està causant als propietaris amb les previsions de la NMP2. La valoració no ha tingut en compte que als terrenys els resulta aplicable la DA 20 de la LUIB pel que resulta possible desenvolupar en els terrenys esportius l'ús residencial

2.2.2 Informe:

1 Tal com en la seva Memòria es justifica la MP 2 del PGOU té per única finalitat garantir que passi a titularitat de l'administració municipal l'aprofitament lucratiu a ella atribuït en el desenvolupament del Pla Parcial de la zona sud-oest del Polígon 10 Can Misses del Pla General d'Ordenació Urbana definitivament aprovat en data 15.11.1976, que en aplicació de les determinacions de la Modificació puntual número 1 d'aquest Pla Parcial definitivament aprovada en data 26.03.2007, d'ara endavant la MP 1 del PP, s'emplaça ara en els terrenys d'ús residencial inclosos en l'àmbit de la MP 2 del PGOU, la qual cosa constitueix una finalitat perfectament legítima del planejament.

2 La Revisió del PGOU recull l'ordenació de l'àmbit de la MP 2 del PGOU que resulta de les determinacions de la MP 1 del PP, però igual que va succeir amb les determinacions d'aquesta, no precisen el caràcter públic o privat dels terrenys assignats a les diferents qualificacions ni contenen les previsions de gestió necessàries per a l'afectiva concreció dels fins als que tal ordenació obeeix, la qual cosa ha obligat a la formulació d'aquesta MP 2 del PGOU per a concretar tots dos aspectes.



3 L'atribució a l'Ajuntament de l'aprofitament lucratiu no deriva d'una mera previsió del planejament sinó de les determinacions del Projecte de compensació definitivament aprovat en data 20.09.1985 que va determinar l'emplaçament d'aquest aprofitament en la parcel·la S del Pla parcial. Tal aprofitament a suggeriment dels titulars dels terrenys que ara conformen la UA Can Misses es va traslladar per la MP 1 del PP a part dels terrenys que ara conformen la mateixa, la cessió dels quals a l'Ajuntament es preveia sobre la base d'un Conveni de gestió que mai va finalitzar la seva tramitació, i que l'any 2009 es va pretendre pels propietaris cedir a l'Ajuntament sobre la base de les determinacions de la Llei 49/2002, de 23 de desembre, de règim fiscal de les entitats sense fins lucratiu i dels incentius fiscals al mecenatge, cessió que no es va arribar a formalitzar-se en rebutjar l'Ajuntament que s'efectués en aplicació d'aquesta Llei.

4 És rotundament fals que l'interès públic que va justificar la MP 1 fos la necessitat de regularitzar l'ús esportiu que l'Ajuntament estava donant a la parcel·la S ja que tal ús resulta perfectament admès en els terrenys assignats pel Pla parcial a la qualificació de residencial extensiva atorgada als terrenys no existint per tant cap incompliment de la normativa urbanística aplicable.

5 La MP 2 del PP no es va retirar perquè fos innecessària sinó perquè efectuada gairebé per complet la seva tramitació administrativa, aquesta degué interrompre's en resultar definitivament aprovada en data 13.07.2023 la Revisió del PGOU, sobre la base de les determinacions del qual van passar des de llavors a regir-se urbanísticament els terrenys que constituïen l'àmbit del Pla Parcial substituïnt en la seva integritat les d'aquest, mancant per tant de tot sentit continuar la tramitació de la modificació d'un instrument les determinacions del qual havien deixat ja de resultar aplicables.

6 La llicència de segregació 3/2009 és la dels terrenys que sobre la base de les determinacions de la MP 1 del PP i del Conveni de gestió que no va arribar a formalitzar-se havien de passar a titularitat municipal i que després van ser objecte de l'intent de cessió sobre la base de les determinacions de la Llei 49/2009 abans citada. La superfície dels terrenys ascendia a 21.324 m² amb els següents usos: 13.090 m² d'ús esportiu, 3.870 m² d'ús aparcament, 1.255 m² de zona verda, paràmetres que es corresponen amb els que es contenen en la MP 2 del PGOU, i 3.109 m² d'ús residencial que eren els que resultaven de la valoració llavors utilitzada.

7 No acaben d'entendre's les referències als efectes econòmics de la MP 2 del PGOU atès que la valoració efectiva dels terrenys que integren la unitat d'actuació s'efectuarà quan es dugui a terme la reparcel·lació d'aquests, moment en què es determinarà, tal com en la fitxa s'estableix, quina part dels terrenys assignats a la qualificació EO-10 juntament amb els qualificats com a Espai lliure públic EL, equipament esportiu E-ES i aparcament I-P hauran de passar a ser de titularitat municipal i quina part d'aquests quedarà de titularitat dels seus actuals propietaris en tenir totes dues porcions idèntic valor.

Les valoracions actualitzades que figuren a l'annex 5 únicament s'inclouen a l'efecte de verificar, a nivell d'instrument de planificació i no d'instrument de gestió, que les finalitats de la MP 2 del PGOU resulten factibles ja que el valor dels terrenys d'ús no lucratiu és clarament inferior al de l'aprofitament lucratiu i es pot per tant compensar el valor dels primers mitjançant part del segon però, tal com de l'assenyalat en la seva memòria es deriva, ni constitueixen ni formen part de l'informe de sostenibilitat econòmica ni de l'informe de viabilitat econòmica als que els articles 38 i 41 de la LUIB es refereixen, que no són exigibles de cap manera, devent en tot cas i com abans s'ha assenyalat efectuar-se la valoració definitiva dels terrenys quan es dugui a terme la reparcel·lació.

8 Finalment cal assenyalar que la possibilitat de destinar els terrenys qualificats com a equipament a ús residencial, tal com en l'última part de l'al·legació s'assenyala, depèn del fet que l'Ajuntament així ho determini mitjançant tràmit específic, la qual cosa no concorre en aquest cas.

2.2.3 Proposta: No acceptar



Tràmit d'informe d'altres administracions

4 En aplicació del que es disposa a l'apartat 3 de l'article 55 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears i resta de normativa concordant, de manera prèvia a ell i durant el període d'informació pública del projecte de la MP 2 es van sol·licitar, en les dates que per a cadascun s'assenyala, els següents informes de les administracions o ens les competències dels quals es va estimar poguessin veure's afectades:

Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana. Secretaria General de Transports i Mobilitat. Direcció General d'Aviació Civil. Subdirecció General d'Aeroports i Navegació Aèria. Sol·licitud de data 21.08.2024.

Consell d'Eivissa. Departament de Gestió del Territori, Infraestructures Viàries, Ordenació Turística i Lluita contra l'Intrusisme. Servei de Territori. Sol·licitud de data 05.09.2024

Consell d'Eivissa. Departament de Gestió del Territori, Infraestructures Viàries, Ordenació Turística i Lluita contra l'Intrusisme. Servei d'Infraestructures Viàries. Sol·licitud de data 05.09.2024

5 A conseqüència de les sol·licituds efectuades, s'han rebut els informes que a continuació es relacionen, dels quals s'efectua breu resum del seu contingut i s'inclou, si és el cas, informe sobre l'en ells assenyalat.

5.1 Consell d'Eivissa. Departament de Territori, Ordenació Turística, Mobilitat, Infraestructures Viàries i l'Intrusisme. Servei de Territori. Informe amb número de registre 2024-E-RC-17115 de data 17.10.2024.

5.1.1 Resum:

1 La documentació de la MP 2 del PGOU s'adapta a l'exigit per l'article 59 de la LUIB i s'estima adequada la justificació de la seva no inclusió en supòsit sotmesos a avaluació ambiental estratègica.

2 En la documentació gràfica modificada es detecten una sèrie d'alteracions que no són objecte de la MP:

2.1 Apareix un cercle que embolica bona part del barri de Can Misses

2.2 Canvia la representació d'una línia blava (que fa un canvi de direcció en la zona de Can Misses) i de les seves zones confrontants.

2.3 Es representa gràficament un límit incorrecte de zona de protecció arqueològica, que travessa la zona de sa Joveria i baixa per la carretera EI-600, que correspon a una versió anterior de la cartografia, ja que l'acord d'aprovació definitiva estableix l'ampliació de les zones de cautela arqueològica fins als límits del terme.

3 La documentació en català conté nombrosos errors derivats de la traducció automàtica que fan necessària una revisió lingüística

4 L'informe econòmic actualitza el de la MP 2 del PP on es detecta una sèrie de diferències rellevants respecte a aquell:

4.1 En relació als costos de construcció:

a. A l'apartat d'altres despeses necessàries per a la construcció de l'ús residencial plurifamiliar, s'incrementa el total de despeses necessàries del 16% al 23,60%.

b. A l'apartat d'altres despeses necessàries per a la construcció de l'ús esportiu, s'incrementa el total de despeses necessàries del 12% al 18,75%.



c. En canvi, per a l'ús d'aparcament, no es modifiquen les dades, per la qual cosa alguns dels percentatges i dels conceptes no es corresponen amb els que es preveuen per als usos residencial plurifamiliar o esportiu.

4.2 A l'apartat 5.6 es calcula el coeficient k per a l'ús aparcament usant $k=1,30$. En canvi, en el text de l'apartat 5.5.3 s'exposa que el valor del coeficient k és 1,20.

4.3 Inclou el càlcul del valor del sòl destinat a espais lliures públics quan en el document anterior no es feia.

4.4 Com a resultat de tot això s'incrementen els valors unitaris del sòl per a les ordenances d'equipaments esportius, d'aparcament de vehicles, i apareix el valor dels ELP. Per contra, es manté el valor de l'ordenança residencial plurifamiliar EO-10. Atès que aquests canvis a la valoració econòmica afectaran la distribució de l'aprofitament lucratiu, haurà de motivar-se adequadament. Especialment, és necessari motivar allò referent a l'ús d'espais lliures públics, tenint en compte que la cessió lliure i gratuïta de la superfície corresponent ja estava incorporada en el Pla parcial de la zona sud-oest del Polígon 10, Can Misses.

5 Convindria replantejar que la incorporació de la nova UA-25 a la Memòria de Gestió sigui a través de la creació d'un nou Annex 1 a la citada memòria. Seria més adequat incorporar la fitxa en la part de la Memòria de Gestió que correspongui. La creació de la nova UA-25 implica que ha d'actualitzar-se el quadre resum d'actuacions que consta en la Memòria de Gestió.

5.1.2 Informe:

1 Els errors detectats en la documentació gràfica ja s'han corregit en la documentació del projecte elaborada per a la seva aprovació definitiva, la versió catalana de la qual haurà de ser així mateix objecte d'una revisió lingüística.

2 Pel que fa als aspectes assenyalats en relació amb els informes econòmics:

a. Tal com amb anterioritat s'ha assenyalat aquests informes s'inclouen únicament a l'efecte de verificar, a nivell d'instrument de planificació i no d'instrument de gestió, que les finalitats de la MP 2 del PGOU resulten factibles ja que el valor dels terrenys d'ús no lucratiu és inferior al de l'aprofitament lucratiu i es pot per tant compensar el valor dels primers mitjançant part del segon.

b. Els resultats d'aquests manquen doncs de qualsevol altra efectivitat atès que la valoració efectiva dels terrenys que integren la unitat d'actuació s'efectuarà quan es dugui a terme la reparcel·lació d'aquests, moment en què es determinarà, tal com en la fitxa s'estableix, quina part dels terrenys assignats a la qualificació EO-10 juntament amb els qualificats com a Espai lliure públic EL, equipament esportiu E-ES i aparcament I-P hauran de passar a ser de titularitat municipal i quina part d'aquests quedarà de titularitat dels seus actuals propietaris en tenir totes dues porcions idèntic valor.

c. Per això el fet que la valoració ara efectuada incrementi el valor dels terrenys d'ús no lucratiu i malgrat això el seu valor continuï sent inferior al valor de l'aprofitament lucratiu tan sols ve a confirmar que el plantejament que la MP 2 efectua continua sent correcte encara en tals condicions, mancant tal increment, com abans s'ha dit, de qualsevol altre efecte i entre ells els que en l'informe s'assenyalen.

d. Pel que fa al fet que ara s'introdueix la valoració dels terrenys destinats a espai lliure públic, tal introducció ve a corregir l'error en què s'incorria en la valoració a què l'informe es refereix en la qual no es va tenir en compte que en els terrenys als quals es traslladava l'aprofitament lucratiu es traslladava a més un espai lliure públic anteriorment inexistent en aquests.

3 Finalment, no existeix cap inconvenient a elaborar un text refós del PGOU que incorpori les modificacions d'aquest que resultin definitivament aprovades.



5.2 Ministeri de Transports i Mobilitat Sostenible. Secretaria General de Transports Aeri i Marítim. Direcció General d'Aviació Civil. Subdirecció General d'Aeroports i Navegació Aèria. Informe de data 28.11.2024

5.2.1 Resum:

- a. L'àmbit de la MP 2 del PGOU no es troba dins de les servituds aeronàutiques acústiques aprovades pel Reial decret 56/2018, de 2 de febrer, pel qual s'aproven les servituds aeronàutiques acústiques, el mapa de soroll i el pla d'acció de l'Aeroport d'Eivissa per la qual cosa no procedeix informar el planejament en relació amb aquest aspecte.
- b. La totalitat de l'àmbit de la MP 2 del PGOU es troba inclòs en les zones de servituds aeronàutiques corresponents a l'Aeroport d'Eivissa adjuntant-se plànol en què es representen les línies de nivell de les superfícies limitadores de les servituds aeronàutiques de l'Aeroport d'Eivissa que afecten aquest àmbit i que determinen les altures respecte al nivell de la mar que no ha de sobrepassar cap construcció inclosos tots els seus elements com a antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, rematades decoratives, etc., modificacions del terreny o objectes fixos com pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc., així com el gàlib de les infraestructures viàries. La MP 2 del PGOU haurà d'incorporar entre els seus plans normatius aquest plànol i deixar constància expressa del paràgraf anterior en la normativa de la seva documentació.
- b. S'informa favorablement la MP 2 del PGOU en el que a servituds aeronàutiques es refereix, sempre que les construccions, instal·lacions o plantacions proposades o objectes fixos o mòbils com a pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc., així com el gàlib de les infraestructures viàries no vulnerin les servituds aeronàutiques.
- c. En tot cas l'execució de qualsevol construcció, instal·lació com a pals, antenes, aerogeneradors -incloses les pales-, mitjans necessaris per a la construcció incloses les grues de construcció i similars o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), conforme als articles 30 i 31 del Decret 584/1972 en la seva actual redacció, circumstància que ha de recollir-se en els documents de planejament.

5.2.2 Informe: Les NNUU del PGOU ja inclouen en el seu Annex V els plànols de les Zones de Servituds Aeronàutiques corresponents a l'Aeroport d'Eivissa i l'article 100 de dites NNUU ja determina que:

- a. En aquests plànols es defineixen les superfícies limitadores les altures de les quals respecte al nivell de la mar no ha de sobrepassar cap construcció incloses antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, rematades decoratives, grues, bastides, etc., modificacions del terreny o objecte fix, pals, antenes, cartells, etc., així com el gàlib dels vehicles.
- b. L'execució de qualsevol construcció, instal·lació pals, antenes, aerogeneradors incloent les seves pales, mitjans necessaris per a la construcció com a grues de construcció i similars o plantació requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria, AESA, d'acord amb els articles 30 i 31 del Decret 584/1972 modificat pel RD 297/2013. pel que no resulta necessària la introducció de cap modificació en la documentació.



**ANNEX 1
RESUM EXECUTIU**

abril 2025



1 L'article 25.3 del TRLS 2015 i, en el seu desenvolupament, l'article 12 de la LUIB estableix que, en els procediments d'aprovació, o d'alteració, dels instruments d'ordenació urbanística, la documentació exposada al públic haurà d'incloure un resum executiu expressiu dels següents extrems:

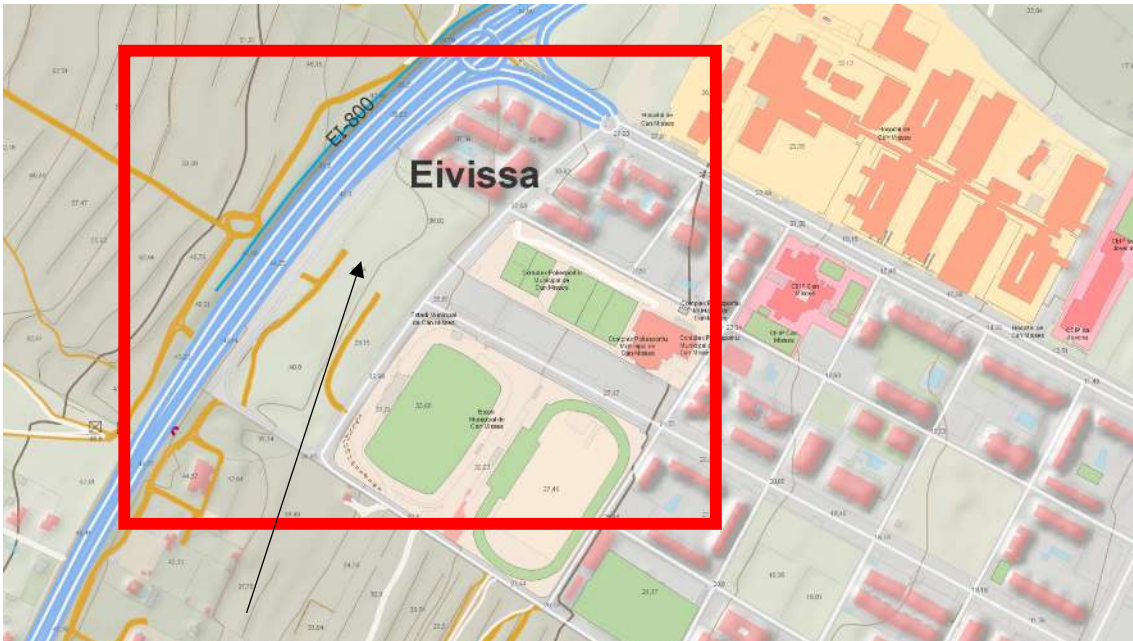
- a. Delimitació dels àmbits en els quals l'ordenació projectada altera la vigent, amb un pla de la seva situació, i assenyalament de l'abast d'aquesta alteració.
- b. Si és el cas, els àmbits en els quals se suspenguin l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística i la durada d'aquesta suspensió

Casc urbà d'Eivissa



Situació general de l'àmbit en què l'ordenació projectada altera la vigent

Nucli urbà d' Eivissa



Situació de l'àmbit en què l'ordenació projectada altera la vigent

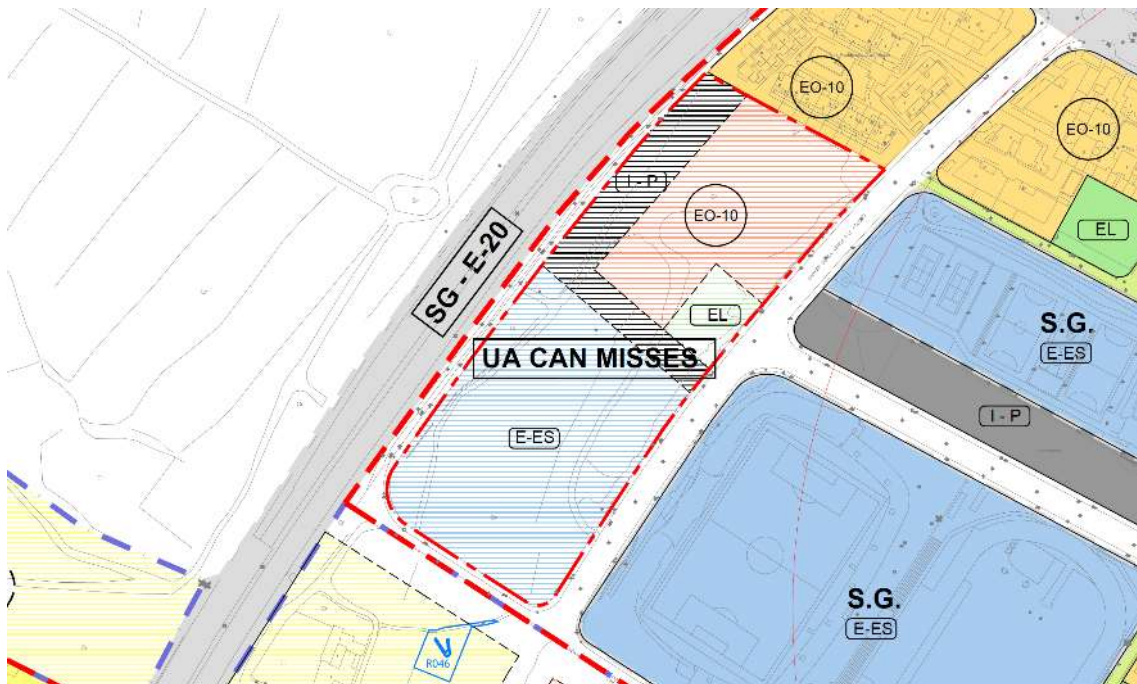


2 Als efectes anteriors:

2.1 L'àmbit en què l'ordenació proposada altera la vigent s'emplaça al nord-oest de l'àmbit de l'antic Pla parcial de Can Misses, limítrof amb l'E-20, tal com s'identifica en els plànols abans reproduïts.



Ordenació actual



Ordenació proposada

2.2 L'abast de la MP 2 del PGOU és garantir que passi a titularitat de l'administració municipal l'aprofitament lucratiu a ella atribuït en el desenvolupament del Pla Parcial de la zona sud-oest del Polígon 10 Can Misses del Pla General d'Ordenació Urbana definitivament aprovat en data 15.11.1976, a l'efecte del qual les seves determinacions defineixen la unitat d'actuació UA 25-Can Misses i:



- a. Aclareixen el caràcter de dotació pública dels terrenys inclosos en l'àmbit d'aquesta UA qualificats com a zona d'equipament esportiu E-ES així com de la zona d'aparcament qualificada com I-P contigua a ella, i
- b. Estableixen que, en desenvolupament de la finalitat i criteris que van motivar la formulació de la Modificació del Pla parcial abans citada, la reparcel·lació haurà de definir quina part dels terrenys de la unitat d'actuació assignats a la qualificació de Zona Extensiva EO-10 juntament amb els assignats a les qualificacions d'equipament esportiu E-ES, aparcament I-P i espai lliure públic EL han de passar a ser titularitat municipal i quina part d'aquests han de quedar de titularitat dels seus actuals propietaris en tenir totes dues porcions idèntic valor

2.3 A conseqüència de la formulació i tramitació de la MP 2 del PGOU l'únic àmbit en què se suspenen l'ordenació i els procediments d'execució o d'intervenció urbanística és el de la UA 25-Can Misses i la durada de la suspensió és la resultant de l'aplicació de l'assenyalat a l'article 51, apartats 2 i 4, de la LUIB, és a dir dos anys o fins a l'aprovació definitiva.



ANNEX 2 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA QUE ES MODIFICA

abril 2025



ANNEX 3
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA MODIFICADA

abril 2025



ANNEX 4
DOCUMENTACIÓ ESCRITA MODIFICADA

abril 2025



1 En desenvolupament de les determinacions d'aquesta MP 2 del PGOU s'incorpora a la Memòria de Gestió del PGOU l'Annex 1 de la mateixa amb el següent tenor literal:





REVISIÓ DEL PLA GENERAL MUNICIPAL

MEMÒRIA DE GESTIÓ ANNEX 1

FITXA DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA 25-CAN MISSES



25. UNITAT D' ACTUACIÓ

CAN MISSES

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 25 - CAN MISSES

Situació:

Carrers sa Venda des Coloms/Aubarca

Descripció, justificació i objectius:

Obtenció dels terrenys qualificats com a Espai lliure públic EL, equipament esportiu E-ES, aparcament I-P així com de la part dels qualificats com a EO-10 que correspongui a la reparcel·lació.

La compensació s'efectuarà tenint en compte que l'aprofitament lucratiu assignat als terrenys qualificats com a EO-10 és titularitat de l'administració municipal en correspondre's amb l'aprofitament lucratiu atribuït a aquesta administració com a conseqüència del desenvolupament urbanístic dels terrenys.

Tenint en compte això, la reparcel·lació haurà de fixar quina part dels terrenys assignats a la qualificació EO-10 juntament amb els qualificats com a Espai lliure públic EL, equipament esportiu E-ES i aparcament I-P hauran de passar a ser de titularitat municipal i què part dels mateixos quedarà de titularitat dels seus actuals propietaris en tenir ambdues porcions idèntic valor.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

Parcel·la numero	USOS NO LUCRATIUS	Superfície mínima	
		%	m2
1	Equipament públic E-ES	49,73%	13.090
2	Espai lliure públic EL	4,77%	1.255
3	Aparcament públic I-P	14,70%	3.870
Subtotal usos no lucratius		69,20%	18.215

Parcel·la numero	USOS LUCRATIUS	Superfície mínima	
		%	m2
4	Zona EO-10	30,80%	8.107
Subtotal usos lucratius		30,80%	8.107
Total actuació		100,00%	26.322

Sistema d'actuació:

COMPENSACIÓ

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat lucrativa màx. (m2c/m2): Segon ordenances
Densitat residencial màx. (núm. d'habitatges): Segon ordenances
Densitat residencial màx. (habitatges/Ha): Segon ordenances
Index d'intensitat turística (places/m2 solar): Segon ordenances

Iniciativa de gestió / planejament

INICIATIVA PRIVADA
ORDENACIÓ DIRECTA

Ús global característic:

Equipamientos (VI)
Residencial Plurifamiliar (II)

Programació:

1er QUADRIENNI

Ordenances de referència:

EO (Plurifamiliar aïllada), EL (Espais Lliures públics), E-ES (Equipament esportiu), I-P (Aparcaments)

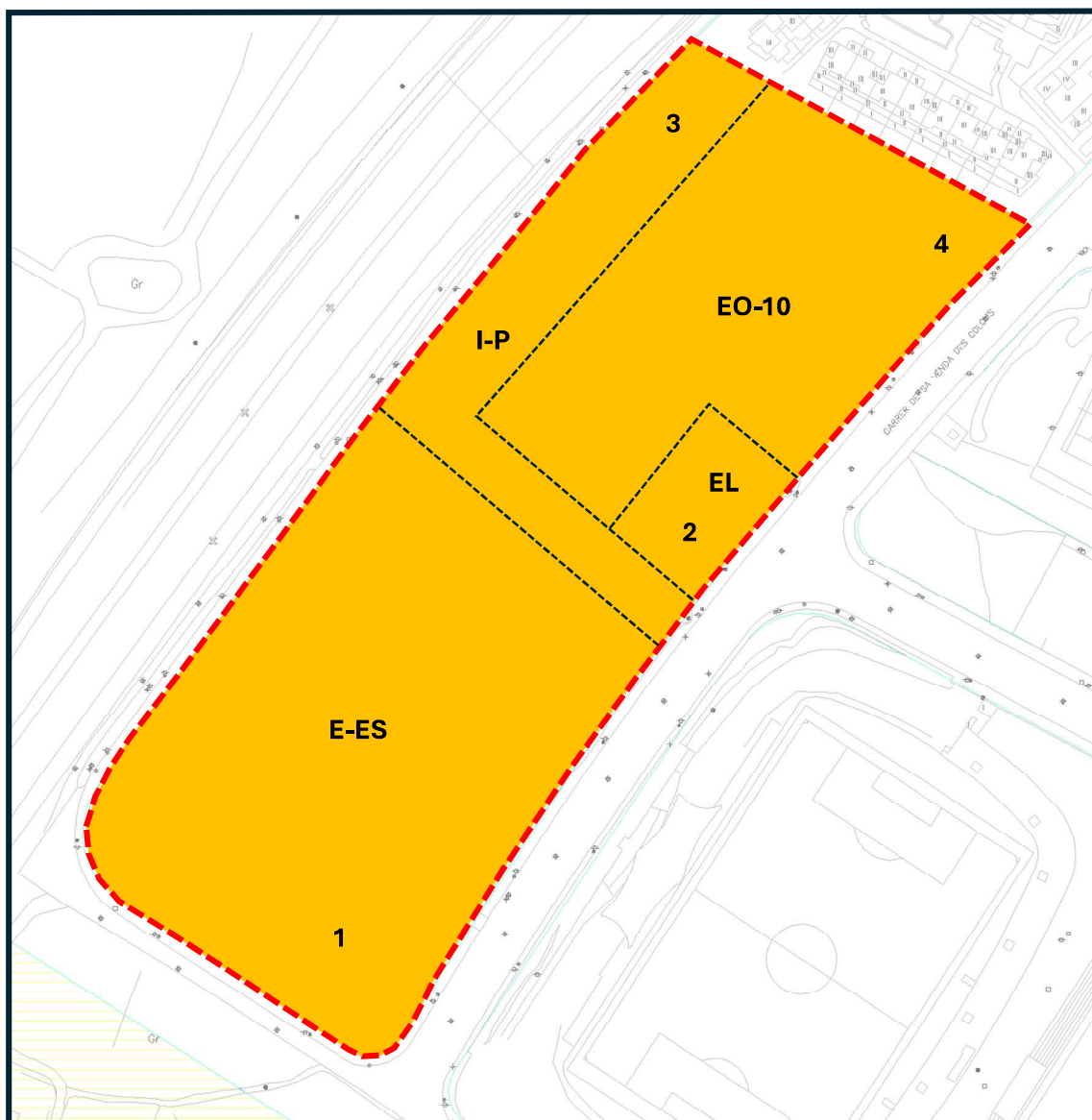
Reserva de vivienda protegida:

0, 00 %

Cessió d'aprofitament lucratiu:

0,00 %





ANNEX 5 ESTUDIS ECONÒMICS DEL PLANEJAMENT

abril 2025



**ANNEX 5A
VALORACIÓ DELS TERRENYS**

abril 2025



**Actualización y ampliación del Informe de
Cálculo de valores unitarios de suelo en el ámbito de la *Modificación Puntual número 2 del Plan Parcial de la zona suroeste del Polígono 10 Can Misses del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Eivissa que complementa la Modificación Puntual del Plan Parcial de la Zona Suroeste del Polígono 10 “Can Misses” del P.G.O.U del término municipal de Eivissa referente a los equipamientos deportivos.***

Expediente nº: 240402

Solicitante: Excmo. Ayuntamiento de Eivissa

Julio de 2024



INDICE

1. DATOS GENERALES

1.1 ENCARGO Y ANTECEDENTES

1.2 SOLICITANTE

1.3 TECNICO REDACTOR

2. OBJETO DEL INFORME

3. INFORMACION URBANISTICA

3.1 PLANEAMIENTO VIGENTE

3.2 USOS Y ORDENANZAS REGULADORAS

4. CRITERIOS Y METODO DE VALORACION

4.1 LEGISLACION APLICABLE

4.2 METODO DE VALORACION

5. CALCULO DE VALORES

5.1 DETERMINACION DEL USO Y EDIFICABILIDAD DE REFERENCIA

5.2 FECHA DE VALORACION

5.3 FACTORES QUE INTERVIENEN EN EL CALCULO DEL VALOR DE REPERCUSION DEL USO RESIDENCIAL.

5.4 FACTORES QUE INTERVIENEN EN EL CALCULO DEL VALOR DE REPERCUSION DEL USO DEPORTIVO.

5.5 FACTORES QUE INTERVIENEN EN EL CALCULO DEL VALOR DE REPERCUSION DEL USO APARCAMIENTO.

5.6 CALCULO DE LOS VALORES DE REPERCUSIÓN Y DE SUELO EN ORDENANZAS LUCRATIVAS

5.7 CALCULO DE LOS VALORES DE SUELO EN LA ORDENANZA EL.

6. CONCLUSIONES.



Actualización y ampliación del Informe de

Cálculo de valores unitarios de suelo en el ámbito de la *Modificación Puntual número 2 del Plan Parcial de la zona suroeste del Polígono 10 Can Misses del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Eivissa que complementa la Modificación Puntual del Plan Parcial de la Zona Suroeste del Polígono 10 “Can Misses” del P.G.O.U del término municipal de Eivissa referente a los equipamientos deportivos.*

1. DATOS GENERALES

1.1. ENCARGO

Se recibe el encargo de calcular los **valores unitarios de suelo** que corresponda a las calificaciones urbanísticas residencial, deportiva y aparcamiento del ámbito del Plan Parcial de Can Misses (municipio de Ibiza), como documentación incorporada al desarrollo de una Modificación Puntual que afecta a una parte del mismo.

El presente informe actualiza y amplía el emitido con fecha 27 de julio de 2022 y título *“Cálculo de valores unitarios de suelo en el ámbito de la Modificación Puntual del Plan Parcial de Can Misses”*.

1.2 SOLICITANTE

Se redacta el presente informe a solicitud del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Eivissa, con domicilio en Plaza de Espanya, nº1, 07800 Eivissa, y N.I.E. P-0702600-H.

1.3. TECNICO REDACTOR

El presente documento ha sido redactado por ANTONIO RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ-POUSA, ARQUITECTO colegiado nº 2.061 y habilitado para el ejercicio en las Islas Baleares con nº 304.573, provisto de D.N.I Nº 34.949.797-D, y con domicilio a efectos de notificaciones en c/ Vía Púnica, nº17, 2º, 1ª, 07.800 Ibiza.



2. OBJETO DEL INFORME

El presente informe tiene como objeto determinar los valores unitarios de suelo para las zonas con ordenanzas “**Edificació oberta (EO)**”; “**Zona d’equipaments / Esportiu (E-ES)**”; “**Zona d’aparcament de vehicles (I-P)**” y “**Zona d’Espais Lliures Públics (EL)**” de la **Modificación Puntual del Plan Parcial de la Zona Suroeste del Polígono 10 “Can Misses” del P.G.O.U del término municipal de Eivissa referente a los equipamientos deportivos**, que se encuentra en fase de redacción, valorándolas en situación de urbanizado con el objeto de que este instrumento determine los ámbitos que correspondan a cada una de ellas y pueda comprobar

3. INFORMACION URBANISTICA

3.1 PLANEAMIENTO VIGENTE

El instrumento de planeamiento general vigente a fecha actual es la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de la ciudad de Ibiza, aprobada definitivamente mediante Acuerdo de la *Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Históricoartístico* del *Consell Insular d’Eivissa* en sesión de fecha de 13 de julio de 2.23, y publicada en el B.O.I.B. nº129 de fecha 19 de septiembre de 2.023.

En la Sección 14ª, Art. 160 de las Normas Urbanísticas figura como Área de Planeamiento Incorporado (A.P.I.) el “Plan Parcial parte suroeste del Polígono nº10 del Plan General de Ordenación Urbana del Término municipal de Ibiza”, aprobado definitivamente con fecha 15 de noviembre de 1976, comúnmente conocido como “Plan Parcial de Can Misses”, denominación que hemos utilizado en el título.

3.2 USOS Y ORDENANZAS REGULADORAS

Siguiendo el art 160 *Condiciones generales de las Áreas de Planeamiento Incorporado* (A.P.I.) de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U:

160.2 Las API quedan reguladas a todos los efectos por las determinaciones establecidas en las figuras de planeamiento que las desarrollaron y sus posibles modificaciones posteriores, así como las modificaciones que la propia Revisión del Plan General establece en las presentes Normas o en los planos de ordenación, en su caso.

Por tanto, habremos de tener en cuenta las determinaciones del Plan Parcial y las del P.G.O.U. vigente, así como las modificaciones que introduce la actual Modificación Puntual del ámbito, siendo las ordenanzas que corresponden al presente trabajo las siguientes:





Fig. 1 Detalle del plano 03-5 Can Misses del P.G.O.U.

a) Ordenanza de la zona Edificació Oberta 10 (EO-10)

Se corresponde con el anterior uso “Residencial-Viviendas” que se detalla en los arts. 41 a 52 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial, en concreto como Zona Residencial Extensiva, siendo su equivalencia en el P.G.O.U. la ordenanza EO-10 según se refleja en el plano 03-5 Can Misses.

Según la *Tabla de conversión de ordenanzas del uso lucrativo de las A.P.I.* (artº 160 NN.UU.) corresponde a un uso característico de Vivienda Plurifamiliar en ordenación aislada, compatible con los usos pormenorizados y sus grupos, tamaños, situaciones e incompatibilidades que se detallan en el *Cuadro de regulación de usos permitidos, Zona EO-10*.

Los parámetros urbanísticos se reflejan en el cuadro de *Condiciones de Edificación y Parcelación en Suelo Urbano* referido a las nuevas zonas provenientes de las A.P.I. del mismo artº 160, siendo los parámetros fundamentales en la zona EO-10:

- Parcela mínima de 1.000 m² de superficie con frente mínimo de 20 m.
- Altura reguladora de 16,00 m. en edificación de bajo y cuatro plantas (B+4).
- Ocupación máxima del 30% de superficie del solar.
- Aprovechamiento máximo de 1,00 m²/m².
- Intensidad máxima de uso residencial de 1 vivienda / 100 m² de parcela.

b) Ordenanza de la zona de Equipamientos - Deportivo (E-ES)

Se corresponde con la anterior Ordenanza IV “Deportiva-Recreativa” detallada en los arts. 67 a 76 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial, siendo su equivalencia en el P.G.O.U. la ordenanza E-ES.



Según el artº 153. Zona de Equipamientos (E) de las Normas Urbanísticas el uso característico es del Equipamientos (6), y en su apartado 4 determina que:

La asignación de usos pormenorizados concretos que figura en los documentos de ordenación sólo se hace a efectos indicativos, pudiendo ser destinada cada parcela de equipamiento a cualquiera de los usos pormenorizados permitidos en esta zona, de acuerdo con la regulación de la compatibilización de usos de este apartado.

La especificación que se realiza en el plano como Deportivo (E-S) remite a la clasificación de usos pormenorizados del artº 48, en concreto:

(6.5) Deportivo: es el correspondiente a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes y ejercicios de cultura física, de carácter público o privado, con o sin espectadores, al aire libre o a cubierto. Se incluyen los usos relacionados en los apartados 2 y 3 del anexo del Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Los usos relacionados en los apartados 2 y 3 del mencionado Reglamento se refieren a:

2. Espectáculos y actividades deportivas en locales o recintos
3. Espectáculos y actividades deportivas en espacios abiertos

Los parámetros urbanísticos que determina el artº 153 son:

- Parcela mínima de 300 m² de superficie con frente mínimo de 10m.
- Ocupación máxima del 100% de superficie del solar.
- Las condiciones de posición serán libres. La altura máxima será la mayor de las alturas reguladoras de la zona de ordenanza lucrativa circundante. La superficie edificable máximo será la que resulte de aplicar sobre la parcela los parámetros de edificación de la zona de ordenanza lucrativa circundante de mayor intensidad edificatoria, con un mínimo absoluto de 1,60m²/m².

c) Ordenanza de la zona de Aparcamiento de vehículos (I-P)

Se corresponde con el anterior uso de Aparcamiento, delimitado en el plano 3.3 "Zonificación" del Plan Parcial y distribuido en varias zonas que sumaban 18.430 m² (4,7% de la superficie del Plan).

Según el artº 155. Zona de Infraestructuras (I) de las Normas Urbanísticas el grado de la ordenanza grafiado en los planos, I-P, corresponde al uso predominante de *Zona de aparcamiento de vehículos*, definido en el artº49 como:

(7.5) Aparcamiento de vehículos: es el uso correspondiente en el depósito, estacionamientos o guarda de vehículos automóviles.

Los parámetros urbanísticos que determina el artº 155 son:

- Parcela mínima de 300m² de superficie con frente mínimo de 6.00m.
- Ocupación máxima del 80% de superficie del solar. Separación a todos los linderos de 3,00 m. se permite adosar a laterales y fondo previo acuerdo escrito con los colindantes.
- Altura reguladora de dos plantas.
- Edificabilidad de referencia del entorno con un mínimo de 1,60 m²/m².



d) Ordenanza de la zona de Espacios Libres Públicos (EL).

Según el artº 15. Zona de Espacios Públicos (EL) de las Normas Urbanísticas esta zona corresponde a los espacios libres de uso y dominio públicos incluidos dentro de la trama urbana. Por lo tanto el Planeamiento no asigna usos privados a estos terrenos.

4. CRITERIOS Y METODO DE VALORACION**4.1. LEGISLACION APLICABLE**

De acuerdo con el art. 34 *Ámbito del régimen de valoraciones del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* (en adelante TRLS), la valoración se rige por lo dispuesto en esta Ley al estar su objeto incluido en epígrafe:

(art. 34) 1.a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

Esta disposición se desarrolla reglamentariamente en el *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo* (en adelante RVLS), que aplicaremos en nuestra valoración. En concreto, al tratarse de suelo urbano consolidado, el Título IV *Valoración en situación de suelo urbanizado*.

4.2 METODO DE VALORACION

De acuerdo con el art. 19 del RVLS, para “*la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal ...*”, se estará a lo dispuesto en el artículo 22 de este Reglamento. Atendiendo a lo solicitado, estamos en el caso de una valoración de suelo urbanizado, limitándose nuestro cálculo al Valor de Repercusión de cada uso.

Siguiendo dicho art. 22, el valor del suelo urbanizado se obtendrá, aplicando a la edificabilidad, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión (I):

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

En la que:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.



En cuanto al **cálculo del valor de repercusión** que se nos solicita, éste se determinará por el método residual estático, de acuerdo con la siguiente expresión (II):

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K tendrá con carácter general un valor de 1,40. Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

5. CALCULO DE VALORES

5.1 DETERMINACION DEL USO Y EDIFICABILIDAD DE REFERENCIA

La determinación del uso y edificabilidad de referencia se describe en el artículo 20 del RVLS, que dice:

“Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.

1. Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

2. ...

3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

En nuestro caso el instrumento urbanístico al que hemos de referirnos es la propia Modificación Puntual para la que se redacta el documento y las Ordenanzas del P.G.O.U. descritas en el apartado 3.2, que se refieren, en resumen, a:

- Zona EO-10, de uso residencial con edificabilidad 1,00 m²/m²
- Zona E-S, de uso deportivo con edificabilidad 1,60 m²/m²
- Zona I-P de uso aparcamiento, con edificabilidad máxima determinada por el 80% de ocupación y altura de dos plantas, que equivale a 1,60 m²/m²
- Zona EL sin uso privado asignado.



Según lo reseñado, para la aplicación del art 20.1 en los tres primeros casos:

- En la zona EO-10 el uso característico es el de Vivienda Plurifamiliar en ordenación aislada por lo que se valorará según esta tipología.
- El uso deportivo permite la titularidad pública o privada; para determinar un valor unitario de suelo del suelo se realizará el estudio como uso deportivo privado.
- El uso aparcamiento previsto es público, pero a los efectos de obtener el valor unitario de suelo se realizará el estudio como uso de aparcamiento privado.

En el caso de la zona EI se estará a lo dispuesto en el art 20.3 al no tener uso privado asignado. Se realizará el cálculo de la Edificabilidad media según el art 21 del mismo RVLS que dice:

Artículo 21 Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo

A los efectos de lo dispuesto en el apartado tercero del artículo anterior, para determinar la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo se aplicará la siguiente expresión:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

Siendo:

EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

S_i = Superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por metro cuadrado de edificación.

VRS_r = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.

SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.

SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados.

5.2 FECHA DE VALORACION

En cuanto a la fecha de valoración, se valora a **fecha actual**.



5.3 FACTORES QUE INTERVIENEN EN EL CALCULO DEL VALOR DE REPERCUSION DEL USO RESIDENCIAL.

Realizamos en primer lugar el cálculo de los diferentes factores que intervienen en la fórmula que luego aplicaremos, para cada una de las dos ordenanzas que estudiamos.

5.2.1 Valor en venta Vv.

La existencia de un mercado activo de viviendas en el entorno permite realizar el cálculo del Valor en Venta del uso residencial mediante el método de COMPARACION.

El producto inmobiliario medio que con más probabilidad se desarrolle sobre el terreno -que es el que representa este Vv -, es el de una vivienda en bloque abierto con plaza de aparcamiento y trastero en planta sótano. Luego hemos de obtener el valor en venta de cada uno de los tres usos y ponderarlo en base a la relación de superficie entre ellos media en la zona.

Para el cálculo de los valores de mercado de cada uso se siguen dos pasos: en primer lugar, se ha realizado un estudio de mercado de cada uno, para el que se ha consultado a diferentes fuentes y se han seleccionado, de un listado más amplio, las muestras o testigos más similares, que figuran en el CUADRO I de las páginas 10 y 11

Se han escogido los testigos de vivienda del ámbito del Plan Parcial al que se refiere el informe o inmediatos, y de la tipología valorada, y se ha procurado incorporar el máximo posible de muestras de edificación nueva. Debido a que no hay construcciones nuevas comenzadas en el último año se han incorporado dos testigos del barrio colindante, Can Escandell, siendo los demás del mismo plan parcial, así como testigos de una promoción actualmente en construcción, de algo más de 12 meses de antigüedad.

Los testigos de aparcamiento y trastero, tipologías en los que hay menos oferta individualizada, se toman muestras de otras zonas comparables.

En un segundo paso los valores unitarios obtenidos se homogeneizan asignando coeficientes a las características más relevantes de cada inmueble:

- a) una corrección en % que corresponde a los gastos de comercialización y a los porcentajes medios de negociación, común para todo el municipio.
- b) una homogeneización de los valores unitarios mediante coeficientes que representan las características que juzgamos más relevantes para obtener el precio medio representativo del uso valorado.



Estas operaciones se desarrollan en el CUADRO II. Como resultado se obtiene una serie homogeneizada de valores que nos permite adoptar la media como valor en venta de cada uso:

Valor en venta (Vv) de vivienda plurifamiliar:	5.911,51 €/m ²
Valor en venta (Vv) de garaje en sótano:	1.416,29 €/m ²
Valor en venta (Vv) de trasteros en sótano:	1.581,80 €/m ²

La ponderación de estos valores en venta, para obtener el Vv que corresponde la unidad (1 m²) de edificabilidad, es la siguiente:

Producto inmobiliario lucrativo (1)	uds	Sup. Constr.	V.U. mercado	V.M.
VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN BLOQUE LIBRE	1	1,00	5.911,51	5.911,51
GARAJE EN PLANTA SOTANO	1	0,21	1.416,29	297,42
TRASTERO EN PLANTA SOTANO	1	0,08	1.581,80	126,54
suma		1,29		6.335,48

En consecuencia, el Vv que se ha de utilizar para el cálculo del uso residencial es:

Valor en venta (Vv1) de ordenanza RESIDENCIAL: 6.335,48 €/m²



CUADRO I. Resumen de testigo del estudio de mercado.
TESTIGOS DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR

Fecha	Código Postal	Barrio	Dirección	num.		Superficie (m2)	Superficie terraza	Nº dorm.	Nº baños	Piscina	Vistas	Edad (años)
14/07/2024	07800	Can Misses	c/ Corona	29	4º ático	143,00	40,00	3	3	Colectiva	no	25
21/05/2024	07800	Can Misses	c/ Campanitx	9	bajo triplex	160,00	40,00	4	4	no	no	24
14/04/2024	07800	Can Misses	c/ Pere Bardaji i Balanzat, Residencial	14	2º	149,00	20,00	3	2	Colectiva	si	24
13/02/2024	07800	Can Misses	c/ Periodista A. Manel García	s/n	bajo	113,77	35,00	3	2	no	no	21
15/01/2024	07800	Can Misses	c/ Es Cubells, residencial Nerium	11	2º	110,00	10,00	3	2	Colectiva	no	0
15/07/2024	07800	Can Misses	Avda. Sant Josep de sa Talaia	24	3ºC	108,00	80,00	3	2	no	no	0
15/05/2024	07800	Can Escandell	c/ Buscastell, residencial Sa Figuera	11	2º 1ª	128,82	103,55	3	2	no	no	0
15/05/2024	07800	Can Escandell	c/ Buscastell, residencial Sa Figuera	11	2º 3ª	138,22	73,00	3	2	no	no	0
16/05/2023	07800	Can Misses	c/ Es Cubells, residencial Nerium	11	bajo	86,00	30,00	2	2	Colectiva	no	0
16/05/2023	07800	Can Misses	c/ Es Cubells, residencial Nerium	11	bajo	100,00	50,00	3	2	Colectiva	no	0
16/05/2023	07800	Can Misses	c/ Es Cubells, residencial Nerium	11	1º	104,00	25,00	3	2	Colectiva	no	0
16/05/2023	07800	Can Misses	c/ Es Cubells, residencial Nerium	11	2º	98,00	80,00	3	2	Colectiva	no	0
16/05/2023	07800	Can Misses	c/ Germans Torres i Tur, ed. Jardins de	5	1º	114,00	20,00	4	3	Colectiva	no	2

Dirección	num.		Superficie (m2)	Superficie terraza	Anexos (descontar)		Carácter entorno	Estado conservación	Precio Vta/Of (€)	Venta Unitar (€/m2)
					Trastero	Parking				
c/ Corona	29	4º ático	143,00	40,00	10,000 €	50,000 €	1ª resid.	Medio	715.000 €	5.000,00
c/ Campanitx	9	bajo triplex	160,00	40,00	---	25,000 €	1ª resid.	Medio	705.000 €	4.406,25
c/ Pere Bardaji i Balanzat, Residencial	14	2º	149,00	20,00	---	---	1ª resid.	Bueno	650.000 €	4.362,42
c/ Periodista A. Manel García	s/n	bajo	113,77	35,00	10,000 €	30,000 €	1ª resid.	Bueno	915.000 €	8.042,54
c/ Es Cubells, residencial Nerium	11	2º	110,00	10,00	10,000 €	25,000 €	1ª resid.	En construcción	805.000 €	7.318,18
Avda. Sant Josep de sa Talaia	24	3ºC	108,00	80,00	10,000 €	25,000 €	2ª resid.	En construcción	635.000 €	5.879,63
c/ Buscastell, residencial Sa Figuera	11	2º 1ª	128,82	103,55	10,000 €	25,000 €	1ª resid.	En construcción	608.700 €	4.725,20
c/ Buscastell, residencial Sa Figuera	11	2º 3ª	138,22	73,00	10,000 €	25,000 €	1ª resid.	En construcción	627.000 €	4.536,25
c/ Es Cubells, residencial Nerium	11	bajo	86,00	30,00	10,000 €	30,000 €	1ª resid.	En construcción	453.000 €	5.267,44
c/ Es Cubells, residencial Nerium	11	bajo	100,00	50,00	10,000 €	30,000 €	1ª resid.	En construcción	552.300 €	5.523,00
c/ Es Cubells, residencial Nerium	11	1º	104,00	25,00	10,000 €	30,000 €	1ª resid.	En construcción	555.430 €	5.340,67
c/ Es Cubells, residencial Nerium	11	2º	98,00	80,00	10,000 €	30,000 €	1ª resid.	En construcción	676.800 €	6.906,12
c/ Germans Torres i Tur, ed. Jardins de	5	1º	114,00	20,00	10,000 €	30,000 €	1ª resid.	Nuevo	810.000 €	7.105,26

Actualización y ampliación del informe de valores de suelo en el PP de Can Misses
Junio de 2024



TESTIGOS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO (1)
Muestreo para el cálculo de plazas bajo rasante

num	Fecha	Código Postal	Población / zona	Dirección	num.	Superficie (m2)	Edad (años)	Carácter entorno	Estado conservación	Dimensiones o cabida	Precio Vta/Of (€)	P. Venta Unitario (€/m2)
01	22/02/2024	07800	Can Misses	c/ Campanitx ed Ibi park	24	24,00	17	1ª resid.	Medio	coche y moto	32.000 €	1.333,33
02	04/03/2024	07800	Can Misses	c/ des Cubells	22-24	24,00	20	1ª resid.	Medio	12 m2	32.000 €	1.333,33
03	16/05/2024	07800	Ensanche Ibiza	c/ Bisbe González Abarca	12	24,00	20	1ª resid.	Medio	12 m2	48.500 €	2.020,83
04	17/04/2024	07800	Figueretas	c/ Sa Gerreria	159	24,00	21	1ª resid.	Medio	12,47 m2	20.990 €	874,58
05	14/02/2023	07800	Talamanca	c/ Es Vedrà	8	24,00	2	1ª resid.	Nuevo		30.000 €	1.250,00
06	01/05/2024	07800	Es Vivé	c/ Sindicalista Margalida Roig	5	24,00	14	1ª resid.	Bueno	12 m2	30.000 €	1.250,00
07	03/05/2024	07800	Ensanche Ibiza	pe Abel Matutes Juan	19	24,00	21	1ª resid.	Medio	12 m2	46.000 €	1.916,67
08	15/05/2024	07800	Es Vivé	c/ Maria Teresa LeOn	s/n	24,00	1	1ª resid.	Bueno	11 m2	26.000 €	1.083,33

TESTIGOS DE TRASTEROS

num	Fecha	Código Postal	Población / zona	Dirección	num.	Superficie (m2)	Edad (años)	Carácter entorno	Estado conservación	Sup interior	Precio Vta/Of (€)	P. Venta Unitario (€/m2)
01	22/02/2024	07800	Can Misses	c/ Campanitx ed Ibi park plaza nº3	24	12,00	17	1ª resid.	Medio		13.000 €	1.083,33
02	12/03/2024	07829	Cala de Bou	c/ Es Caló	11 29	12,00	25	1ª/2ª resid.	Regular	9 m2	21.000 €	1.750 €
03	31/05/2023	07800	Ses Figueretes	c/ Ciudad de Avila	6	12,00	5	1ª resid.	Medio	8 m2	15.000 €	1.250 €
04	22/01/2024	07800	Eivissa	c/ Music Fernin Mari, trastero 13	29	10,00	20	1ª resid.	Medio		15.000 €	1.500 €
05	13/01/2024	07829	Cala de Bou	c/ Cala de Bou	30	12,00	22	1ª/2ª resid.	Bueno	9 m2	27.500 €	2.292 €
06	13/01/2024	07829	Cala de Bou	c/ Cala de Bou	36	12,00	22	1ª/2ª resid.	Medio	9 m2	22.500 €	1.875 €
07	16/05/2023	07800	Eivissa	c/ Port de la Sabina	65	30,00	20	1ª resid.	Medio		48.000 €	1.600 €
08	16/05/2023	07800	Eivissa	c/ Bisbe Abad i Lasierra (con plaza 76)	s/n	5,00	25	1ª resid.	Medio		7.500 €	1.500 €



CUADRO II. Homogeneización de los testigos.

num	Dirección	num.		Superficie (m2)	Coeficientes de homogeneización				%	negociación	%	Unitario (€/m2) homogeneizado
					Ubicación	Edad	Calidad/anexo	Conservac.		Superficie		
01	c/ Corona	29	4º ático	143,00	1,00	1,15	1,05	1,10	5,00%	1,05	3,00%	6.415,45
02	c/ Campanitx	9	bajo triplex	160,00	1,00	1,15	1,05	1,10	5,00%	1,05	3,00%	5.653,61
03	c/ Pere Bardají i Balanzat, Residencial Park I	14	2º	149,00	1,00	1,15	1,05	1,05	5,00%	1,00	3,00%	5.088,52
04	c/ Periodista A. Manel García	s/n	bajo	113,77	1,00	1,10	1,00	1,05	5,00%	1,00	3,00%	8.546,01
05	c/ Es Cubells, residencial Nerium	11	2º	110,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,50%	1,00	3,00%	6.915,68
06	Avda. Sant Josep de sa Talaià	24	3ºC	108,00	1,07	1,00	1,03	1,00	2,50%	1,00	3,00%	6.123,54
07	c/ Buscastell, residencial Sa Figuera	11	2º 1ª	128,82	1,07	1,00	1,03	1,00	2,50%	1,00	3,00%	4.921,22
08	c/ Buscastell, residencial Sa Figuera	11	2º 3ª	138,22	1,07	1,00	1,03	1,00	2,50%	1,00	3,00%	4.724,43
09	c/ Es Cubells, residencial Nerium	11	bajo	86,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,50%	1,00	3,00%	4.977,73
10	c/ Es Cubells, residencial Nerium	11	bajo	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,50%	1,00	3,00%	5.219,24
11	c/ Es Cubells, residencial Nerium	11	1º	104,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,50%	1,00	3,00%	5.046,94
12	c/ Es Cubells, residencial Nerium	11	2º	98,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5,00%	1,00	3,00%	6.353,63
13	c/ Germans Torres i Tur, ed. Jardins de can Mis	5	1º	114,00	1,00	1,05	1,00	1,00	5,00%	1,00	3,00%	6.863,68
				media					media			5.911,51
				mediana					mediana			5.653,61
				desviación estándar de la muestra					desviación estándar de la muestra			1.102,36



TESTIGOS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO (1)
Muestreo para el cálculo de plazas bajo rasante

num	Dirección	num.	Superficie (m2)	P. Venta Unitario (€/m2)	Coeficientes de homogeneización			% negociación	% comercialización	Unitario (€/m2) homogeneizado	
					Ubicación	Edad	Conservac.				
01	c/ Campanitx ed Ibi park	24	24,00	1.333,33	1,00	1,05	1,03	5,00%	3,00%	1.320,20	
02	c/ Ides Cubells	22-24	24,00	1.333,33	1,00	1,05	1,03	5,00%	3,00%	1.320,20	
03	c/ Bisbe González Abarca	12	24,00	2.020,83	0,85	0,85	1,03	5,00%	3,00%	1.376,83	
04	c/ Sa Gerrieria	159	24,00	874,58	1,05	1,05	1,05	5,00%	3,00%	931,44	
05	c/ Es Vedrà	8	24,00	1.250,00	0,95	1,00	0,95	5,00%	3,00%	1.037,88	
06	c/ Sindicalista Margalida Roig	5	24,00	1.250,00	1,05	1,05	1,00	5,00%	3,00%	1.267,88	
07	pp Abel Matutes Juan	19	24,00	1.916,67	0,85	1,05	1,03	5,00%	3,00%	1.613,12	
08	c/ Maria Teresa LeOn	s/n	24,00	1.083,33	1,05	1,00	1,00	5,00%	3,00%	1.046,50	
										media	1.416,29
										mediana	1.294,04
										desviación estandar de la muestra	222,03

TESTIGOS DE TRASTEROS

num	Direcció	num.	Superficie (m2)	P. Venta Unitario (€/m2)	Coeficientes de homogeneizació			% negociació	% comercializació	Unitario (€/m2) homogeneizado	
					Ubicació	Edad	Conservac.				
01	c/ Campanitx ed Ibi park plaza nº3	24	12,00	1.083,33	1,00	1,03	1,03	5,00%	3,00%	1.052,23	
02	c/ Es Caló	11-29	12,00	1.750 €	1,05	1,05	1,05	7,00%	3,00%	1.823,26	
03	c/ Ciudad de Avila	6	12,00	1.250 €	1,05	1,03	1,00	5,00%	3,00%	1.243,73	
04	c/ Music Fernin Mari, trastero 13	29	10,00	1.500 €	1,00	1,05	1,05	5,00%	3,00%	1.521,45	
05	c/ Cala de Bou	30	12,00	2.292 €	1,10	1,05	1,00	10,00%	3,00%	2.302,78	
06	c/ Cala de Bou	36	12,00	1.875 €	1,10	1,05	1,00	10,00%	3,00%	1.884,09	
07	c/ Port de la Sabina	65	30,00	1.600 €	1,05	1,05	1,05	5,00%	3,00%	1.533,62	
08	c/ Bisbe Abad i Lasierra (con plaza 76)	s/n	5,00	1.500 €	0,85	1,05	1,05	5,00%	3,00%	1.293,23	
										media	1.581,80
										mediana	1.527,54
										desviación estandar de la muestra	405,93



5.2.2 Coste de construcción Cc

El Coste de Construcción Cc “Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble” (art. 22 RVLS). Lo calculamos como producto de dos factores: el presupuesto de contrata – suma de ejecución material, gastos generales y beneficio industrial- y un porcentaje que engloba el resto de los gastos necesarios para la construcción.

Para el primer factor tomamos de referencia el Coste Tipo del Colegio de Arquitectos de Baleares (COAIB) a fecha julio de 2024.

El segundo se calcula sumando los diferentes gastos, expresados en porcentaje, que lo componen. Ambos cálculos se realizan para cada una de las dos tipologías que intervienen

a) Presupuesto de contrata.

Se calcula mediante el método del COAIB con una corrección al alza del 5%. El resultado es el presupuesto de ejecución material, por lo que se incrementa en la suma de los gastos generales (13%) y beneficio industrial (6%).

USO 01	RESIDENCIAL	Bloques aislados de viviendas	
COSTE TIPO	Módulo	Julio 2024	613,49 €/m ²
Coeficientes	Coeficiente C	Con 2 baños o entre 70-125m2 contruidos	2,00
	Coeficiente Q	Nivel superior al estándar	1,20
	Coeficiente M	Superficie hasta 2000m2	1,00
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN por m2 = Módulo x C x Q x M			1.472,38 €/m ²
Porcentaje de Gastos generales y Beneficio Industrial			19,00%
PRESUPUESTO DE CONTRATA por m2 = PEM x (1+GG+BI)			1.752,13 €/m²
USO 02	GARAJES	Garajes subterráneos y trasteros	
COSTE TIPO	Módulo	Julio 2024	613,49 €/m ²
Coeficientes	Coeficiente C	Garajes subterráneos	1,60
	Coeficiente Q	Nivel estándar	1,00
	Coeficiente M	Superficie hasta 2000m2	1,00
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN por m2 = Módulo x C x Q x M			981,58 €/m ²
Porcentaje de Gastos generales y Beneficio Industrial			19,00%
PRESUPUESTO DE CONTRATA por m2 = PEM x (1+GG+BI)			1.168,08 €/m²

Y la ponderación para calcular el presupuesto de contrata por m², calculada de igual manera la realizada en el punto anterior, será:



Producto inmobiliario lucrativo (1)	uds	Sup. Constr.	Coste Constr,	C.C. total
VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN BLOQUE LIBRE	1	1,00	1.752,13	1.752,13
GARAJE EN PLANTA SOTANO	1	0,21	1.168,08	245,30
TRASTERO EN PLANTA SOTANO	1	0,08	1.168,08	93,45
suma		1,29		2.090,87

b) Otros gastos necesarios para la construcción. Se cuantifican en porcentajes calculados en el siguiente cuadro:

CALCULO DEL PORCENTAJE DE OTROS GASTOS NECESARIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN
USO. RESIDENCIAL
En % sobre el Coste de Construcción

Tipo de construcción :	Plurifamiliar	Unifamiliar
honorarios técnicos		
honorarios proyecto básico	2,50%	2,50%
honorarios proyecto ejecución	5,00%	5,00%
coordinador de seguridad y salud	0,50%	0,50%
dirección de obra (Arquitecto)	1,70%	1,70%
dirección ejecución de obra (Arq. Técnico)	1,70%	1,70%
estudio geotécnico	0,20%	0,20%
levantamiento topográfico	0,10%	0,10%
OCT	0,50%	0,50%
otros gastos técnicos	0,75%	0,75%
licencias, tasas y seguros		
ICIO	3,80%	3,80%
tasas licencia	0,75%	0,75%
licencia de primera ocupación	0,05%	0,05%
seguro de responsabilidad civil	0,25%	0,25%
seguro decenal	0,30%	0,30%
Notarios, registro y AJD		
AJD (construcción)	1,00%	1,00%
AJD (división horizontal)	1,00%	--
AJD (suelo)	1,00%	1,00%
gastos de notario y registro	1,25%	1,25%
otros gastos		
contratos de suministros	1,25%	1,25%
total gastos necesarios	23,60%	22,60%

En consecuencia, el Coste de Construcción Cc será el resultado de la suma de los dos factores anteriores, o sea:

$$Cc \text{ 1 RESIDENCIAL} = 2.090,87 \text{ €/m}^2 * (1+23,60\%) = 2.584,32 \text{ €/m}^2$$

5.2.3 Coeficiente k

No se observan condiciones que nos hagan apartarnos del valor definido con carácter general (art. 22 RVLS), que es de **1,40**.



5.3 FACTORES QUE INTERVIENEN EN EL CALCULO DEL VALOR DE REPERCUSION DEL USO DEPORTIVO.

5.3.1 Valor en venta Vv.

En este caso no existe un mercado activo suficientemente representativo de inmuebles similares, por lo que se realiza el cálculo del Valor en Venta del uso deportivo mediante el método de ACTUALIZACION DE FLUJOS DE CAJA para una explotación lucrativa correspondiente a un uso deportivo privado. Para ello se estudian los ingresos y gastos del complejo deportivo privado que se hubiera podido construir sobre los terrenos, capitalizando la renta resultante. Realizamos los cálculos por m² de suelo.

Desarrollándolo:

a. Producto inmobiliario. La edificabilidad de la parcela es de 1,60 m²/m² por lo que es posible desarrollar el uso deportivo en una edificación y que, parcialmente, pueda tener más de una planta. Para realizar unos cálculos razonables se habrán de considerar los usos similares y la posibilidad de contar con espacios deportivos exteriores, lo que implica que el mayor y mejor uso de la parcela no es necesariamente el aprovechamiento de la edificabilidad máxima.

Por ello la explotación media que planteamos consiste en:

- Edificación de dos plantas dedicada a usos generales, es decir, recepción, administración y vestuarios, bar afecto a la explotación, tienda de artículos deportivos y espacios cubiertos para gimnasia o similares en sus diversas variedades (altura hasta 3,50).
- Edificación de una planta que contenga usos deportivos que necesiten mayor altura, pistas multiusos o pádel. No se considera razonable el uso de piscina al existir una, municipal, en la manzana contigua.
- El resto del terreno se urbanizaría para dividir en pistas exteriores, mayoritariamente de pádel que es el deporte más demandado en el entorno.

Las pistas de pádel precisan 200 m², a los que se suman 50 m² por pista para accesos, espacios libres y grada. La ratio será de 250 m² por unidad. Las pistas multideportivas reglamentarias precisan 800 m² (40x20m), que con accesos, espacios libres y grada se estiman en 900 m² por unidad.

Con estos datos realizamos una estimación de la edificabilidad que es razonable para una explotación tipo:

EDIFICACION TIPO	USO	NUMERO PLANTAS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
A	General	2	30%	2 m2/m2
B	Pista cubierta	1	30%	1 m2/m2
C	Pista descubierta	0	36%	0 m2 /m2
D	Accesos / no utilizable	0	4%	0 m2 /m2
EDIFICABILIDAD MEDIA DEL CONJUNTO				0,90 m2/m2
REPERCUSIÓN DE ZONAS NO EDIFICADAS				0,40 M2/M2

Actualización y ampliación del informe de valores de suelo en el PP de Can Misses
Junio de 2024



b. Rentas:

Se han recabado datos de las pistas de pádel en funcionamiento de la isla para poder realizar una estimación de ingresos, comprobando que no han sufrido variaciones desde el informe anterior:

Establecimiento	Telefono	Nºpistas	Sin Focos	Sin Focos		Con Focos
				mañana	tarde	
Ibiza Padel Club de Campo, carretera S., Pistas Indoor	971300088	12	n/d	12€/1,5 hs	12€/1,5 hs	12€/1,5 hs
El Cebo	Es Moll, 5, Cala de Bou	663752726	6	n/d	14€/1,5 hs	14€/1,5 hs
Punt Groc	Can Frigoles, Santa Eulalia	971332970	3	17:00 a 23:00	15€/1,5 hs	20€/1,5 hs
Es Viver	C/San Francesc de Ses Salin	971303234	4	9:30 a 22:30	12€/1,5 hs	12€/1,5 hs
Sport Center	Playa den Bossa	971308035	12	8:00 a 22:00	12€/1,5 hs	12€/1,5 hs
Sirenis	Avda. Pedro Matutes Noguier	971391176	4	11:00 a 22:00	20€/1,5 hs	20€/1,5 hs
BFIT Ibiza	Metge Domingo Nicolau, Ibize	971806885	4	n/d	n/d	n/d
Can Coix	Cami de Cas Ramons, San A	971345563	3	n/d	n/d	n/d

Nos permite estimar un precio medio en los diferentes tramos horarios de 17,50€/ 1,50 hs.

Los servicios de bar y tienda se cuantifican mediante un arrendamiento a precio medio de mercado, de 11,00€/m² mes para el comercio y 15,00€/m² mes para el bar.

El acceso al gimnasio y uso general de las instalaciones para socios se cuantifica mediante una cuota mensual de 75€/persona para un máximo de 200 personas, numero compatible con el resto de la explotación

c. Costes de construcción. Se calculan en el punto 5.3.2.d. Estudio de ingresos y gastos. Con los datos anteriores calculamos los ingresos anuales, los costes y amortizaciones para una vida útil de 15 años y los gastos por m² de explotación.

Ingresos de la explotación

Tipo	Sup media	%sobre edif	Número	Uso lucrativo /m2c	Tipo ingreso	Arrendam mes/m2	Ingreso año y m2 construido/pista
Alquiler tienda material	150	5,00%		0,0500	Arrendamiento	15,00	9,00
Alquiler bar complejo	200	6,67%		0,0667	Arrendamiento	20,00	16,00
Resto construcción (admin/vestuarios/baños)	300	10,00%		0,1000	no produce renta		0,00
Salas gimnasio/actividades	850	28,33%		0,2833	Explotación		0,00
Pistas padel/multiusos en edificación	1500	50,00%		0,5000	Explotación		58,08
Pistas padel/multiusos exteriores	1800			0,3600	Explotación		36,59
Otros complementarios	200			0,0400	no produce renta		0,00
		100,00%		1,4000			119,67

EXPLOTACION POR SALA GIMNASIA

Precio medio (1,0 h)	Máx./día	Ocupación	Días/año	Ingreso anual	Ingreso por m2
30	8	55%	330	43.560,00	0,00

EXPLOTACION POR PISTA CUBIERTA

Precio medio (1,5 h)	Máx./día	Ocupación	Días/año	Ingreso anual	Ingreso por m2
20	8	55%	330	29.040,00	116,16

EXPLOTACION POR PISTA DESCUBIERTA

Precio medio (1,5 h)	Máx./día	Ocupación	Días/año	Ingreso anual	Ingreso por m2
17,5	8	55%	330	25.410,00	101,64

OTROS INGRESOS RECURRENTES: SOCIOS CLUB

Precio medio (€/mes)	Número	Ocupación	Cuotas año	Ingreso anual	Ingreso por m2
75	200	80%	12	144.000,00	423,53



Costes y amortizaciones

Concepto	Coste/ m2	Plazo Amortización	Amortización Anual	Equipamiento Amortización:	10% 50 años
Construcción edificación	1.314,10				
Construcción pistas	43,80				
Total construcción	1.357,90	50	27,16		
Equipamiento	135,79	10	13,58		
TOTAL AMORTIZACION			40,74		

Gastos de la explotación

Concepto	Ratio	Importe
Gasto de personal	23,00%	124,94
Suministros (agua, electricidad)	8,00%	43,46
Materias primas/ consumos	7,50%	40,74
Mantenimiento	1,75%	9,51
Seguros y tasas	1,50%	8,15
Publicidad y externos	2,00%	10,86
Amortización	s/cálculo	40,74
		278,39

e. Valor de mercado (Vv), es el valor actual neto de los flujos de caja que generaría la explotación de estos terrenos en el plazo de una explotación completa de 15 años con una tasa de descuento de la actividad de mercado, ajustada a la fecha de valoración, del 7% y venta de las instalaciones al finalizar (año 17), que se calcula con una tasa de salida del 8%.

Los flujos que se generan son:

INGRESOS	AÑO 1 Construcción	AÑO 2 85%	AÑO 3 90%	AÑO 4 95%	AÑO 5-16 100%
Espacios arrendables		21,25	22,50	23,75	25,00
Espacios deportivos		68,80	80,94	89,94	94,67
Cuotas socios		360,00	381,18	402,35	423,53
		450,05	484,62	516,04	543,20
GASTOS	AÑO 1 Construcción	AÑO 2 80%	AÑO 3 90%	AÑO 4 95%	AÑO 5-13 100%
Gasto de personal		99,95	112,44	118,69	124,94
Suministros (agua, electricidad, etc)		34,76	39,11	41,28	43,46
Materias primas/ consumos		32,59	36,67	38,70	40,74
Mantenimiento		6,50	8,13	9,03	9,51
Seguros y tasas		6,52	7,33	7,74	8,15
Publicidad y externos		8,69	9,78	10,32	10,86
Amortización		40,74	40,74	40,74	40,74
		229,75	254,19	266,50	278,39
TASA DE ACTUALIZACIÓN	7,00%				
TASA VALOR DE SALIDA	9,50%				
VALOR DE SALIDA (FL)	2.787,50				

Y, finalmente realizamos el cálculo del valor actual neto de estas rentas con un 25% de impuestos:



AÑO	INGRESO	GASTO+AMORT	INVERSION	IMPUESTOS	FLUJO DE CA	FC ACTUALIZ
1	0	0	0		0,00	0,00
2	450,05	229,75	0	55,07	165,22	165,22
3	484,62	254,19	0	57,61	172,82	141,07
4	516,04	266,50	0	62,38	187,15	142,78
5	543,20	278,39	0	66,20	198,61	141,61
6	543,20	278,39	0	66,20	198,61	132,34
7	543,20	278,39	0	66,20	198,61	123,68
8	543,20	278,39	16	62,20	186,61	108,61
9	543,20	278,39	0	66,20	198,61	108,03
10	543,20	278,39	0	66,20	198,61	100,96
11	543,20	278,39	0	66,20	198,61	94,36
12	543,20	278,39	0	66,20	198,61	88,19
13	543,20	278,39	0	66,20	198,61	82,42
14	543,20	278,39	0	66,20	198,61	77,02
15	543,20	278,39	0	66,20	198,61	71,99
16	543,20	278,39	0	66,20	198,61	67,28
17	2.787,50	195,13	0		2.592,38	700,64
V.A.N.= Valor Mercado						2.346,19

Siendo el resultado

Valor en venta (Vv) de suelo deportivo: 2.346,19€/m²

5.3.2 Coste de construcción Cc

En este caso nos referimos al coste por metro cuadrado del conjunto de la parcela, en la que hay una parte de edificación y otra de pistas y accesos, por lo que el coste será la media ponderada de éstos. Siguiendo la misma metodología que en el caso anterior:

a. Presupuesto de contrata.

USO 03 DEPORTIVO		Construcción edificación deportiva	
COSTE TIPO	Módulo	Julio 2024	613,49 €/m ²
Coefficientes	Coefficiente C	Gimnasios, polideportivos	2,00
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN por m2 = Módulo x C x Q x M			1.226,98 €/m ²
Porcentaje de Gastos generales y Beneficio Industrial			19,00%
PRESUPUESTO DE CONTRATA por m2 = PEM x (1+GG+BI)			1.460,11 €/m²
USO 04 PISTAS		Pistas de deportes	
COSTE TIPO	Módulo	Julio 2024	613,49 €/m ²
Coefficientes	Coefficiente C	Pistas pavimentos especiales	0,15
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN por m2 = Módulo x C x Q x M			92,02 €/m ²
Porcentaje de Gastos generales y Beneficio Industrial			19,00%
PRESUPUESTO DE CONTRATA por m2 = PEM x (1+GG+BI)			109,51 €/m²



Que realizando la ponderación por superficies resulta:

Producto inmobiliario lucrativo (2)	Uds	Sup Constr / m2 suelo	Coste de Construcción	C.C total por m2
EDIFICACION EN ZONA DEPORTIVA	1	0,9	1.460,11	1.314,10
PISTAS DE DEPORTE / EXTERIORES	1	0,4	109,51	43,80
SUMA		1,3		1.357,90

- b. Otros gastos necesarios para la construcción. Se cuantifican en porcentajes calculados en el siguiente cuadro:

CALCULO DEL PORCENTAJE DE OTROS GASTOS NECESARIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN
USO: DEPORTIVO PRIVADO
En % sobre el Coste de Construcción

Tipo de construcción :	Deportivo privado
honorarios técnicos	
honorarios proyecto básico	2,50%
honorarios proyecto ejecución	5,00%
coordinador de seguridad y salud	0,50%
dirección de obra (Arquitecto)	1,70%
dirección ejecución de obra (Arq. Técnico)	1,70%
estudio geotécnico	0,20%
levantamiento topográfico	0,10%
OCT	0,50%
otros gastos técnicos	0,75%
licencias, tasas y seguros	
ICIO	3,80%
tasas licencia	0,75%
licencia de primera ocupación	0,05%
seguro de responsabilidad civil	0,25%
otros gastos (notaría, registro, suministros)	0,95%
total gastos necesarios	18,75%

En consecuencia, el Coste de Construcción Cc será el resultado de la suma de los dos factores anteriores, o sea:

$$Cc \text{ 2 DEPORTIVO} = 1.357,90 \text{ €/m}^2 \times (1+18,75\%) = 1.612,50\text{€/m}^2$$

5.3.3 Coeficiente k

El terreno destinado a usos deportivos privados es una actividad económica que se encuentra en la situación del art 22.2 a) del RVLS, lo que nos permite reducirlo a **1,20**.

Art 22.2 a) del RVLS:

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) *Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.*

Actualización y ampliación del informe de valores de suelo en el PP de Can Misses

Junio de 2024



5.5 FACTORES QUE INTERVIENEN EN EL CALCULO DEL VALOR DE REPERCUSION DEL USO DE APARCAMIENTO

5.5.1 Valor en venta Vv.

Las características físicas del terreno evidencian que su destino serán aparcamientos en superficie. La existencia de un mercado activo de plazas de aparcamiento en el entorno permite realizar el cálculo del Valor en Venta del uso de aparcamiento en superficie mediante el método de COMPARACION.

Siguiendo el método descrito en 5.3.1 se han seleccionado los testigos, que figuran en el CUADRO III de la página siguiente y se ha procedido a su homogeneización, que se desarrolla en el CUADRO IV. Como resultado se obtiene una serie homogeneizada de valores que nos permite adoptar la media como valor en venta por unidad de superficie:

Valor en venta (Vv1) de APARCAMIENTO en superficie: 788,28 €/m²



CUADRO III. Resumen de testigo del estudio de mercado.

TESTIGOS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO (2)
Muestreo para el cálculo de plazas sobre rasante

Fecha	Código Postal	Población	Dirección	num.		Superficie (m2)	Edad (años)	Subtipología	Carácter entorno	Dimensiones o cabida	Estado conservación	Precio Vta/Of (€)	Venta Unitar (€/m2)
num					s/n								
01	15/07/2024	07800	Figuerets	c/ Músic Fermin Marí	39	21,00	20	Descubierta	1ª resid.	2 4*5m	Regular	20.000,00	952,38
02	21/11/2023	07800	Can Misses	c/ Corona ed. Brisas del Mar	39	20,50	18	Descubierta	1ª resid.	10 m2	Medio	22.000,00	1.073,17
03	15/05/2024	07800	Can Misses	c/ Corona ed. Brisas del Mar	39	20,50	18	Descubierta	1ª resid.	2,40x4,50 m	Medio	18.000,00	878,05
04	15/01/2024	07800	Can Misses	c/ Corona ed. Brisas del Mar	39	20,50	18	Descubierta	1ª resid.	15 m2	Medio	19.000,00	926,83
05	15/05/2024	07800	Playa den Bossa	c/ Mediterránea	26	20,50	18	Descubierta	1ª resid.	2,40x4,50 m	Medio	15.000,00	731,71
06	02/02/2023	07800	Playa den Bossa	c/ Ses Falgueres	12	20,00	18	Descubierta	1ª/2ª resid.		Medio	15.000,00	750,00

CUADRO IV. Homogeneización de los testigos

TESTIGOS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO (2)
Muestreo para el cálculo de plazas sobre rasante

Dirección	num.		Precio Vta/Of (€)	Venta Unitar (€/m2)	Coeficientes de homogeneización				%		Unitario (€/m2) homogeneizado
					Ubicación	Edad	Subtip.	Conservac.			
num											
01	c/ Músic Fermin Marí	s/n	bajo ext.	952,38	1,10	1,05	1,00	1,03	5,00%	3,00%	1.042,36
02	c/ Corona ed. Brisas del Mar	39	bajo ext.	1.073,17	1,00	1,05	1,00	1,00	5,00%	3,00%	1.036,68
03	c/ Corona ed. Brisas del Mar	39	bajo ext.	878,05	1,00	1,05	1,00	1,00	5,00%	3,00%	848,20
04	c/ Corona ed. Brisas del Mar	39	bajo ext.	926,83	1,00	1,05	1,00	1,00	5,00%	3,00%	895,32
05	c/ Mediterránea	26	bajo ext.	731,71	1,15	1,05	1,00	1,03	5,00%	3,00%	837,24
06	c/ Ses Falgueres	12	bajo ext.	750,00	1,15	1,05	1,00	1,03	5,00%	3,00%	858,17

media788,28

mediana876,74

desviación estándar de la muestra94,89



a) Presupuesto de contrata.

Se calcula mediante el método del COAIB con una corrección al alza del 5%. El resultado es el presupuesto de ejecución material, por lo que se incrementa en la suma de los gastos generales (13%) y beneficio industrial (6%).

USO 05	APARCAMIENTO	Plazas de garaje en superficie	
COSTE TIPO	Módulo	Julio 2024	613,49 €/m ²
Coefficientes	Coefficiente C	Cálculo aparte (*)	0,50
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN por m ² = Módulo x C x Q x M			306,75 €/m ²
Porcentaje de Gastos generales y Beneficio Industrial			19,00%
PRESUPUESTO DE CONTRATA ACTUALIZADO por m² = PEM x (1+GG+BI) x 1,05			383,28 €/m²

(*) Tipología no especificada en el método. Estimamos un valor intermedio entre II.A.3 Garaje industrial en superficie (1,15) y III. Urbanizaciones (0,25)

b) Otros gastos necesarios para la construcción. Se cuantifican en el porcentaje calculado en el siguiente cuadro:

CALCULO DEL PORCENTAJE DE OTROS GASTOS NECESARIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN

USO: APARCAMIENTO

En % sobre el Coste de Construcción

<i>Tipo de construcción :</i>	Aparcamiento
honorarios técnicos	
honorarios proyecto básico	2,50%
honorarios proyecto ejecución	4,20%
coordinador de seguridad y salud	0,50%
dirección de obra (Arquitecto)	1,50%
dirección ejecución de obra (Arq. Técnico)	1,50%
licencias, tasas y seguros	
ICIO	3,80%
tasas licencia	0,75%
licencia de primera ocupación	0,05%
seguro de responsabilidad civil	0,25%
otros gastos (notaría, registro, suministros)	0,95%
total gastos necesarios	16,00%

En consecuencia, el Coste de Construcción Cc será el resultado de la suma de los dos factores anteriores, o sea:

$$\text{Cc 3 APARCAMIENTO} = 383,28\text{€/m}^2 * (1+16\%) = 444,60 \text{ €/m}^2$$

5.5.3 Coeficiente k

El terreno destinado a aparcamiento es una tipología que difiere sustancialmente de las que generan usos lucrativos, por lo que se encuentra en la situación del art 22.2 a) del RVLS, lo que nos permite reducirlo a **1,20**.

Actualización y ampliación del informe de valores de suelo en el PP de Can Misses

Junio de 2024



Art 22.2 a) del RVLS:

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

- b) *Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.*

5.6 CALCULO DE LOS VALORES DE REPERCUSIÓN Y DE SUELO DE ORDENANZA LUCRATIVAS

Con los valores desarrollados en los tres puntos anteriores calculamos el valor de repercusión para cada una de las tres ordenanzas que se nos ha solicitado aplicando la expresión II de la página 6:

$$\text{RESIDENCIAL: } \text{VRS}_1 = (6.335,48 / 1,40) - 2.584,32 = \mathbf{1.941,02 \text{ €/m}^2}$$

$$\text{DEPORTIVO: } \text{VRS}_2 = (2.346,19 / 1,20) - 1.612,50 = \mathbf{342,65 \text{ €/m}^2}$$

$$\text{APARCAMIENTO: } \text{VRS}_3 = (788,28 / 1,30) - 444,60 = \mathbf{161,77 \text{ €/m}^2}$$

- El valor VRS_1 es un valor de repercusión por metro cuadrado de edificabilidad, que para convertirlo en valor por metro cuadrado de suelo se ha de multiplicar por la edificabilidad de la ordenanza, que en este caso es $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- El valor VRS_2 es un valor de repercusión por metro cuadrado de edificabilidad, que para convertirlo en valor por metro cuadrado de suelo se ha de multiplicar por la edificabilidad de la ordenanza, que en este caso es $1,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- Así mismo, el valor VRS_3 ya se ha calculado considerando que el metro cuadrado de producto inmobiliario es el del total de la superficie de aparcamiento, por lo que equivale al valor del metro cuadrado de suelo

En resumen:

$$\text{VALOR SUELO RESIDENCIAL: } \text{VS}_1 = (1.941,02 * 1,00) = \mathbf{1.941,02 \text{ €/m}^2}$$

$$\text{VALOR SUELO DEPORTIVO: } \text{VS}_2 = (342,65 * 1,60) = \mathbf{548,25 \text{ €/m}^2}$$

$$\text{VALOR SUELO APARCAMIENTO: } \text{VS}_3 = \mathbf{161,77 \text{ €/m}^2}$$



5.7 CALCULO DE LOS VALORES DE SUELO EN LA ORDENANZA EL.

En primer lugar, se ha de determinar el ámbito espacial homogéneo; éste, según la jurisprudencia del Tribunal supremo es un concepto jurídico indeterminado, que viene a identificarse normalmente con el de "entorno" del inmueble, cuando el terreno objeto de valoración se encuentre integrado en el suelo urbano. En nuestro caso el ámbito corresponde al Plan Parcial de Can Misses, del que proceden los terrenos, que se encuentra perfectamente delimitado por viales y zonas de diferente calificación, y en el que las ordenanzas son las mismas que en el ámbito de su Modificación Puntual. Se dispone de las superficies globales aportadas por los redactores de la Modificación. Con ellas y los valores calculados en 5.6 se aplica la fórmula del art. 21 del RVLS:

- Cuadro de cálculo del sumatorio de $E_i * S_i * VRS_i$

Zona	S_i	$E_i * VRS_i$	$E_i * S_i * VRS_i$
E-ES	74.361	548,25	40.768.418,25
I-P	18.430	161,77	2.981.421,10
EO-10	149.538	1941,02	290.256.248,76
Suma	242.329		334.006.088,11

- Valor de repercusión de referencia (VRS_r) es el mayoritario, que corresponde a la ordenanza E=-10, esto es: $VRS_r = 1.941,02 \text{ €/m}^2$
- Superficies del ámbito. Siendo los datos globales:

Zona	Superficie (P.P.)
E-ES	74.361
I-P	18.430
EO-10	149.538
El	39.451
Suma	281.780

$$SA = 281.780$$

$$SD = 39.451$$

$$SA - SD = 242.329 \text{ m}^2$$

Con los que la fórmula descrita en el apartado 5.1 del art 21 del RVLS es:

$$EM = (334.006.088,11\text{€} / 1.941,02 \text{ €/m}^2) / 242.329 \text{ m}^2 = 0,7101 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Y el valor unitario del suelo con ordenanza El se calcula multiplicando esta EM por el valor de repercusión del uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo, que es el que corresponde a la ordenanza EO-10, esto es.

$$VS_4 = 0,7101 \text{ m}^2/\text{m}^2 * 1.941,02 \text{ €/m}^2 = 1.378,32 \text{ €/m}^2$$



6. CONCLUSIONES.

Del análisis y cálculos realizado en el presente informe se concluye en los valores unitarios de suelo para las zonas con ordenanzas "Edificació oberta (EO)"; "Zona d'equipaments / Esportiu (E-ES)"; "Zona d'aparcament de vehicles (I-P)" y "Zona d'Espais Lliures Públics (EL)" de la *Modificación Puntual del Plan Parcial de la Zona Suroeste del Polígono 10 "Can Misses" del P.G.O.U del término municipal de Eivissa referente a los equipamientos deportivos*, en situación de urbanizado son:

Valor unitario del suelo de la ordenanza "Edificació oberta (EO)"; 1.941,02 €/m² (Mil novecientos cuarenta y un euros con dos céntimos por metro cuadrado neto de parcela).

Valor unitario del suelo de la ordenanza "Zona d'equipaments / Esportiu (E-ES)"; 548,25 €/m² (Quinientos cuarenta y ocho euros con veinticinco céntimos por metro cuadrado neto de parcela).

Valor unitario del suelo de la zona "Zona d'aparcament de vehicles (I-P)": 161,77 €/m² (Ciento sesenta y un euros con setenta y siete céntimos por metro cuadrado neto de parcela).

Valor unitario de suelo en la zona "Zona d'Espais Lliures Públics (EL)": 1.378,32 €/m² (Mil trescientos setenta y ocho euros con treinta y dos céntimos por metro cuadrado neto de parcela).

Lo que se informa a los efectos oportunos en Ibiza, a 22 de julio de 2.024

Firmado por RODRIGUEZ FERNANDEZ -
POUSA ANTONIO - ***4979** el día
22/07/2024 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Antonio Rodríguez Fernández-Pousa
ARQUITECTO
COAG 2061 – COAIB 304.573.

El presente informe se compone de 28 páginas



ANNEX 5B
VIABILITAT

abril 2025



1 Distribució del sòl de la UA 25-Can Misses

Superfície total de l'àmbit 26.322 m²

Usos no lucratiu:

Espai lliure públic EL: 1.255 m²

Equipament esportiu públic E-ÉS: 13.090 m²

Aparcament públic I-P: 3.870 m²

Total usos no lucratiu 18.215 m²

Usos lucratiu:

Zona EO-10: 8.107 m²

Total usos lucratiu: 8.107 m²

2 Valors unitaris

Segons la valoració efectuada, els valors unitaris són els següents:

- a. Terrenys assignats a la qualificació d'Espai lliure públic EL: 1.378,32 €/m²
- b. Terrenys assignats a la qualificació d'Equipament esportiu públic E-ÉS: 548,25 €/m²
- c. Terrenys assignats a la qualificació d'Aparcament públic I-P: 161,77 €/m²
- d. Terrenys assignats a la qualificació de Zona EO-10: 1.941,02 €/m²

3 Valors conjunts

Com a resultat de l'aplicació dels valors unitaris anteriors el valor dels terrenys assignats a les diferents qualificacions és la següent:

Terrenys no lucratiu:

- a. Terrenys qualificats com a Espai lliure públic EL: $1.255 \times 1.378,32 \text{ €/m}^2 = 1.729.791,60 \text{ €}$
- b. Terrenys qualificats com a Equipament esportiu públic E-ÉS: $13.090 \times 548,25 \text{ €/m}^2 = 7.176.592,50 \text{ €}$
- c. Terrenys qualificats com a Aparcament públic I-P: $3.870 \times 161,77 \text{ €/m}^2 = 626.049,90 \text{ €}$

Total valor dels terrenys no lucratiu 9.532.434,00 €

Terrenys lucratiu

- d. Terrenys qualificats com a Zona EO-10: $8.107 \times 1.941,02 \text{ €/m}^2 = 15.735.849,14 \text{ €}$

pel que resultant el valor dels terrenys d'ús no lucratiu clarament inferior al de l'ús lucratiu la proposta plantejada de compensar el valor dels primers mitjançant l'adjudicació d'una part de l'aprofitament dels segons resulta perfectament possible.



ANNEX 5C SOSTENIBILITAT

abril 2025



Informe de la Sostenibilidad Económica de la Modificación Puntual del Plan Parcial de la Zona Suroeste del Polígono 10 “Can Misses” del P.G.O.U del término municipal de Eivissa referente a los equipamientos deportivos

Expediente nº: 240413

Solicitante: Excmo. Ayuntamiento de Eivissa

Julio de 2024



INDICE

- 1. JUSTIFICACION**
- 2. ANTECEDENTES Y PARAMETROS BASICOS DE LA ORDENACION**
- 3. ANALISIS DE LA ORDENACION Y PROCEDIMIENTO APLICADO**
 - 3.1 ANALISIS DE LA ORDENACION PROPUESTA
 - 3.2 PROCEDIMIENTO DE EVALUACION
- 4. ANALISIS ECONOMICO**
 - 4.1 INVERSIONES
 - 4.2 GASTOS DE FUNCIONAMIENTO Y MANTENIMIENTO
 - 4.3 INGRESOS
- 5. ANALISIS DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL**
- 6. CONCLUSIONES.**



Informe de la Sostenibilidad Económica de la Modificación Puntual del Plan Parcial de la Zona Suroeste del Polígono 10 “Can Misses” del P.G.O.U del término municipal de Eivissa referente a los equipamientos deportivos

1. JUSTIFICACION

El instrumento de planeamiento objeto de este análisis es la *Modificación Puntual del Plan Parcial de la Zona Suroeste del Polígono 10 “Can Misses” del P.G.O.U del término municipal de Eivissa referente a los equipamientos deportivos*, en su redacción de julio de 2.024, La legislación que lo motiva es la *Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears*, en concreto el *Título II. Planeamiento Urbanístico., Capítulo I. Instrumentos*, que:

Por una parte, en lo referente a la documentación de los Planes Parciales incluye en el art. 44.d):

d) El informe de sostenibilidad económica que analizará el impacto producido en la hacienda pública por el mantenimiento y la conservación de los suelos dotacionales y viarios que se cedan a la administración, y la memoria de viabilidad económica que analizará la rentabilidad que la actuación produzca en los propietarios de suelo, formulados ambos estudios en los términos establecidos en la presente ley y en la legislación estatal.

Y, en cuanto al desarrollo y contenido del mismo, el art. 47 .2 de la LUIB indica que:

2. El informe de sostenibilidad económica, en función de las determinaciones establecidas en el plan general y en los instrumentos de planeamiento de desarrollo actualizados en el momento de su ejecución, es aplicable a las actuaciones a que se refiere el artículo 23.2 de la presente ley, excepto en las de dotación cuando no comporten cesiones de suelo público que requieran su mantenimiento por la administración actuante. El informe ponderará el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en funcionamiento y la prestación de los servicios resultantes, en los términos establecidos en la legislación estatal.

La ordenación que se modifica no produce alteraciones en los viales y espacios públicos ya existentes del Plan Parcial, cuyo mantenimiento ya realiza el Ayuntamiento. En la reordenación de espacios se prevé una superficie para Zona Deportiva junto con una superficie de Aparcamiento que se habrán de ejecutar, y que ampliarán y completará las diversas instalaciones deportivas municipales existentes en Can Misses con objeto de obtener espacio para otras instalaciones que se consideran necesarias para dar satisfacción a los requerimientos del conjunto del municipio. Por lo tanto, no estará al servicio exclusivo o mayoritario de los residentes en el ámbito del Plan Parcial, sino que tiene vocación de servicio a la totalidad de los habitantes del municipio.

En consecuencia, corresponde el estudio de la sostenibilidad económica desde el punto de vista del conjunto del término municipal, que analizará el impacto producido en la hacienda pública por el mantenimiento y la conservación de los suelos dotacionales y viarios que se habrán de ceder a la Administración.



2. ANTECEDENTES Y PARAMETROS BASICOS DE LA ORDENACIÓN

El Plan Parcial parte suroeste del Polígono nº10 del Plan General de Ordenación Urbana del Término municipal de Ibiza, fue aprobado definitivamente con fecha 15 de noviembre de 1976, comúnmente conocido como “Plan Parcial de Can Misses”.

Con fecha de 3 de abril de 2007 se aprobó definitivamente la *Modificación puntual del plan parcial de la zona sudoeste del polígono 10, Can Misses, del PGOU del TM de Eivissa, referente a los equipamientos deportivos. pl-08/2006*, publicada en el BOIB nº 61 de 24-04-2007, en adelante MP 1 (Modificación Puntual 1), que distinguiremos de la que nos ocupa, a la que nos referiremos como MP 2 (Modificación Puntual 2).

Según la Memoria de la MP2 las superficies afectadas y sus condiciones son las que resultan de la ficha de la Unidad de actuación 01 de Can Misses (UA CM-01), a saber:

Unidad de actuación UA CM-01

- **Ámbito:** Unidad de actuación de carácter discontinuo conformada por los terrenos de las parcelas del Plan Parcial identificadas como parcela Y de 26.322 m² de superficie y parcela S de 9.362 m².
- **Objeto:** Garantizar la consecución de los fines de interés público que motivaron la formulación de la MP 1 facultando el paso a dominio público de los terrenos de la parcela Y que mantiene la calificación de Zona Deportiva o resultan calificados como Zona Verde o Aparcamiento y posibilitando la equidistribución de los beneficios y cargas que de las determinaciones del planeamiento se derivan.
- **Superficie total del ámbito:** 35.864 m²
- **Usos no lucrativos:**
 - Zona Verde 1.255 m² en la parcela Y
 - Zona Deportiva: 22.452 m² (9.362 m² en la parcela S y 13.090 m² en la parcela Y)
 - Aparcamiento: 3.870 m² en la parcela Y
 - Total usos no lucrativos: 27.577 m²
- **Usos lucrativos:**
 - Zona Extensiva: 8.107 m² en la parcela Y
 - Total usos lucrativos: 8.107 m²
- **Tipología de actuación urbanística:** Actuación aislada.
- **Sistema de actuación:** Compensación
- **Plazo de presentación del proyecto de reparcelación:** Tres meses desde la aprobación definitiva de la MP 2
- **Condicionantes de la reparcelación:** La reparcelación de los terrenos se llevará a cabo de acuerdo con los criterios definidos en el Anexo correspondiente de la MP 2.



3. ANALISIS DE LA ORDENACION Y PROCEDIMIENTO APLICADO

3.1 ANALISIS DE LA ORDENACION PROPUESTA

Como consecuencia de las determinaciones de la MP 2 quedan garantizados los objetivos que en su día se definieron para la MP 1 ya que en lo que a cesiones de suelo dotacionales se refiere se concretaban en:

- los 9.362 m² de Zona Deportiva de la parcela S, cuyo uso hasta ahora provisional queda confirmado en la MP 2 por lo que no originarán nuevos gastos de mantenimiento y conservación.
- los 1.255 m² de Zona Verde y los 3.870 m² de aparcamiento que únicamente se modifica su emplazamiento, por lo que tampoco originarán nuevos gastos de mantenimiento y conservación.
- los 13.090 m² de Zona Deportiva que pasan ser titularidad de la administración local, incrementando en tal magnitud los terrenos de titularidad pública destinados a tales usos y originando por tanto gastos en cuanto implantación, mantenimiento y conservación.

3.2 PRODEDIMIENTO DE LA EVALUACION

Estimación de la inversión pública, los gastos y los ingresos de la actuación

En primer lugar, se deberá cuantificar la inversión realizar por la Administración para acometer las actuaciones detalladas y estimar el momento en que se debe realizar.

Se trata de evaluar el impacto que tendrá la actuación en la Hacienda Pública del Ayuntamiento. Para ello se deberá cuantificar, aparte de la inversión inicial, el gasto público destinado al mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación y a la prestación de los servicios resultantes y aquellos gastos públicos adicionales que se generen como resultado de la actuación, tanto no financieros como financieros.

Análisis del presupuesto municipal sin considerar la actuación

Se realiza un análisis del presupuesto municipal sin considera las actuaciones. Para ello, se deberá analizar el último Presupuesto Municipal liquidado, con el fin de disponer de información sobre los indicadores actuales de estabilidad presupuestaria, endeudamiento, etc.

Análisis de la repercusión de la actuación sobre la Hacienda Pública Municipal

A continuación, se analiza el impacto económico sobre el presupuesto municipal, agregando a los presupuestos proyectados del Ayuntamiento.

Análisis del resultado

Obtenidas las cifras correspondientes a los puntos anteriores, se deberá determinar la sostenibilidad o no de la nueva ordenación, tanto como una actuación en sí misma como posteriormente tras su agregación con el presupuesto actual del Ayuntamiento.



4. ANALISIS ECONOMICO

4.1. INVERSIONES

Son los gastos precisos para el establecimiento de las instalaciones deportivas que obtiene el Ayuntamiento, y las superficies de aparcamiento que se reubican junto a ellas. La partida principal es la relativa a construcción. Para su cálculo, primero obtenemos el coste por m² de terreno y lo multiplicamos por la superficie de cada uso. En nuestro caso se refiere únicamente a:

- Construcción y gastos necesarios para la construcción del equipamiento deportivo (edificación y pistas): Se han cuantificado en la *"Actualización y ampliación del informe de Cálculo de valores unitarios de suelo en el ámbito de la Modificación Puntual del Plan Parcial de Can Misses ..."* del presente expediente, en su punto 5.3.2, en la cantidad de **1.612,50 €/m²**
- Para las instalaciones deportivas estimamos un 10% del presupuesto de construcción en equipamiento.

Con estos datos, la inversión necesaria será de:

Concepto	Superficie	Unitario / %	Inversión
Zona Deportiva / Construcción	13.090,00	1612,5	21.107.625 €
Zona Deportiva / Equipamiento		10%	2.110.763 €
SUMA			23.218.388 €

4.2 GASTOS DE FUNCIONAMIENTO Y MANTENIMIENTO

Las ratios de gastos de funcionamiento y mantenimiento varían con la superficie y volumen de la inversión; para el caso estudiado se ha estimado en base a la ratio del 5% sobre la inversión de la zona deportiva; esto es:

Concepto	Inversión	Ratio	Inversión
Instalaciones deportivas	23.218.387,50	5,00%	1.160.919 €
SUMA			1.160.919 €

4.3. INGRESOS

Al tratarse de una dotación que sirve a la totalidad del municipio, y al igual que no se han tenido en cuenta los gastos de mantenimiento que ya soporta éste, no se consideran en el análisis los ingresos consecuencia de la zona residencial de la MP 2 (ICIO, IBI, ITV).



5. ANALISIS DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL

Se ha realizado un análisis de los presupuestos municipales más recientes. En la tabla siguiente se muestran los presupuestos para los ejercicios 2023 (liquidados) y 2024 (aprobados):

PRESUPUESTOS		LIQUIDADOS	APROBADOS
COD	CAPITULO INGRESOS	2023	2024
1	IMPUESTOS DIRECTOS	31.286.192,82	30.243.606,00
2	IMPUESTOS INDIRECTOS	3.204.117,02	2.200.000,00
3	TASAS, PREC. PUBL. Y OTROS	20.383.362,00	17.641.557,44
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	19.781.564,38	20.072.185,79
5	INGRESOS PATRIMONIALES	2.998.900,34	7.662.010,00
6	ENEJENACION DE INVERSIONES REALES	0,00	10,00
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	8.882.121,85	1.721.510,00
8	ACTIVOS FINANCIEROS	235.209,62	10,00
9	PASIVOS FINANCIEROS	0,00	8.109.110,77
TOTAL INGRESOS		87.098.321,48	87.650.000,00

COD	CAPITULO GASTOS	2023	2024
1	GASTOS DE PERSONAL	23.032.959,45	28.898.966,30
2	GASTOS CORRIENTES	35.337.397,39	36.146.847,27
3	GASTOS FINANCIEROS	207.948,23	405.000,00
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	9.664.532,48	10.680.599,19
5	FONDO PARA CONTINGENCIAS	0,00	500.000,00
6	INVERSIONES REALES	11.207.294,52	10.493.710,57
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	1.233.184,74	524.866,67
8	ACTIVOS FINANCIEROS	235.209,62	10,00
9	PASIVOS FINANCIEROS	0,00	0,00
TOTAL GASTOS		80.918.526,43	87.650.000,00

REMANENTE DE TESORERIA PARA GASTOS GENERALES AJUSTADO		49.249.567,43
--	--	----------------------

Lo que significa que la inversión planteada - que se ha estudiado para una opción de coste elevado entre las varias posibles de manera que se consiga una margen de seguridad en el presente estudio -, supone un 25,45% sobre el último presupuesto liquidado (2023) o bien un 25,29% sobre el presupuesto aprobado actual (2024) y, especialmente, un 45,00% del *Remanente de tesorería para gastos generales ajustados* de la última liquidación de 2023.

Por otro lado, el coste anual de mantenimiento y funcionamiento supone un 1,27% sobre el último presupuesto liquidado (2023) o bien un 1.26% sobre el presupuesto aprobado actual (2023). Este mantenimiento/funcionamiento se articulará a través de los departamentos correspondientes, ya sean vías y obras municipales en el caso de los aparcamientos o el Patronato de Deportes para la zona deportiva, que liquidó en 2023 un presupuesto de 3.197.337,59€.



6. CONCLUSIONES.

Como resultado de los trabajos realizados y la metodología y análisis expuestos, se concluye en que:

- I) La ejecución de la MP2 supone la posibilidad de finalizar la ordenación urbanística del Plan parcial de Can Misses, incompleta en la actualidad.
- II) Su desarrollo supondría la obtención de 13.090 m² de Zona Deportiva de titularidad pública para el desarrollo de una infraestructura deportiva que sirve a todo el término municipal.
- III) La situación presupuestaria municipal, sin tener en cuenta esta actuación, parte de unos valores adecuados y positivos, con una evolución estimada que permite deducir la sostenibilidad económica de su hacienda.
- IV) La totalidad de la inversión necesaria para acometer la infraestructura deportiva es muy inferior al último remanente de tesorería liquidado (supone un 45,00% del mismo) y, por otro lado, un porcentaje razonable sobre el presupuesto anual municipal considerando que se trata de una inversión plurianual (3-4 años). Por lo tanto, se estima que existe suficiente capacidad para acometer esta inversión tanto de manera directa como recurriendo a financiación.
- V) El gasto necesario para el mantenimiento y funcionamiento de la inversión supone un porcentaje inferior al 1.30% de los presupuestos (liquidado y actual), por lo que se estima que existe capacidad para acometerlo de forma continuada.

En conclusión, a tenor de lo aquí expuesto, se puede concluir que las Actuaciones planteadas en la *Modificación Puntual del Plan Parcial de la Zona Suroeste del Polígono 10 "Can Misses" del P.G.O.U del término municipal de Eivissa referente a los equipamientos deportivos* muestra unos niveles razonables de sostenibilidad económica.

Lo que se informa a los efectos oportunos en Ibiza, a 31 de julio de 2.024

Antonio Rodríguez Fernández-Pousa
ARQUITECTO
COAG 2061 – COAIB 304.573.

El presente informe se compone de 8 páginas

