



**MODIFICACIÓN PUNTUAL 2 DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO UA 25-CAN MISSES**

AJUNTAMENT D'EIVISSA



abril 2025



SUMARIO

TRÁMITE AMBIENTAL
MEMORIA JUSTIFICATIVA
MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA E INFORMES DE OTRAS ADMINISTRACIONES
ANEXOS



TRÁMITE AMBIENTAL

abril 2025



1 El artículo 12 del Texto Refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears aprobado por el Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, en adelante el TRLEAIB, regula el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica determinando en relación con el planeamiento territorial y urbanístico que:

1.1 Serán objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y sus revisiones, que:

- a. Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo, incluida la delimitación de usos portuarios o aeroportuarios.
- b. Requieran una evaluación por afectar espacios de Red Natura 2000 en los términos previstos en la legislación sobre patrimonio natural y biodiversidad.
- c. Requieran una evaluación ambiental estratégica simplificada porque, de acuerdo con los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en adelante la LEA, así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico o así lo determine el órgano ambiental a solicitud del promotor.

1.2 También serán objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones de los planes anteriores cuando, por sí mismas, impliquen:

- a. Establecer un marco nuevo para la autorización futura de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental en las materias a que se refiere el apartado 1.1.a anterior, entendiéndose que se define un marco nuevo cuando se genera la posibilidad de ejecutar algún proyecto nuevo sometido a evaluación ambiental, o se aumentan las dimensiones o el impacto eventual de proyectos sometidos a evaluación ambiental ya permitidos por el plan que se modifica.
- b. Requerir una evaluación porque afectan espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la legislación del patrimonio natural y de la biodiversidad.

1.3 Serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a. Los planes mencionados en las letras a. y b. del apartado 1.1, así como sus revisiones, cuando se limiten a establecer el uso de zonas de reducida extensión en el ámbito municipal.
- b. Los planes y sus revisiones, que establezcan un marco para la autorización de proyectos en el futuro, pero no cumplan los otros requisitos que se indican en las letras a. y b. del apartado 1.1.

1.4 También serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a. Las modificaciones mencionadas en el apartado 1.2, cuando sean de carácter menor, es decir, cuando produzcan efectos distintos, pero no varíen en lo fundamental las estrategias, directrices y propuestas, o su cronología.
- b. Las modificaciones que, sin conllevar la autorización futura de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental o que afecten a espacios Red Natura 2000 supongan, por sí mismas, un nuevo marco para la autorización de proyectos, es decir cuando su aprobación genere la posibilidad de ejecutar nuevos proyectos, o aumente las dimensiones o el impacto eventual de los permitidos por el plan que se modifica y, en todo caso, cuando supongan un incremento de la capacidad de población, residencial o turística, o habiliten la transformación urbanística de un suelo en estado natural, agrario o forestal, que no cuente con servicios urbanísticos.

1.5 No se incluirán en los supuestos de evaluación ambiental las modificaciones de planes de escasa entidad, que no supongan cambios o variaciones fundamentales de las características o de las estrategias y directrices de los planes ya aprobados, ni diferencias sustanciales en los efectos previstos o en la zona de influencia, que no modifiquen la clasificación del suelo ni incrementen aprovechamientos urbanísticos ni incidan negativamente en la funcionalidad de



las dotaciones públicas y que no establezcan nuevos usos no previstos en el planeamiento aplicable, excepto en este último caso que el cambio de uso suponga establecer un uso de espacio libre o de equipamientos públicos en suelo urbano o urbanizable

1.6 El número 5 del artículo 12 del TRLEAIB establece que, cuando el órgano sustantivo valore que un plan, sea en su primera formulación, revisión o modificación, no está incluido en ninguno de los supuestos descritos en los apartados 1.1 al 1.4 anteriores y, por lo tanto, no está sujeto a evaluación ambiental estratégica, lo justificará mediante un informe técnico que obrará en el expediente.

2 Para la aclaración de los conceptos utilizados por la LEAIB debe de acudirse a las definiciones de la LEA, que es la que establece el marco básico de tal procedimiento y que en su artículo 5 determina que:

- a. La evaluación ambiental es el procedimiento administrativo instrumental respecto del de aprobación de los planes, así como respecto del de autorización de proyectos o, en su caso, respecto de la actividad administrativa de control de los proyectos sometidos a declaración responsable o comunicación previa, a través del cual se analizan sus posibles efectos significativos sobre el medio ambiente, e incluye tanto la evaluación ambiental estratégica como la evaluación de impacto ambiental.
- b. El órgano sustantivo es el de la administración pública que tiene las competencias para aprobar el plan, en este caso el Ayuntamiento de Eivissa.
- c. El órgano ambiental es el de la administración pública que realiza el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y formula las declaraciones estratégicas y de impacto ambiental, y los informes ambientales, en este caso la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears, en adelante la CMAIB
- d. Plan es el conjunto de estrategias, directrices y propuestas destinadas a satisfacer necesidades sociales no ejecutables directamente sino a través de su desarrollo por medio de uno o varios proyectos.
- e. Proyecto es cualquier actuación que consista en la ejecución o explotación de una obra, una construcción o una instalación, así como el desmantelamiento o demolición de cualquier intervención en el medio natural o paisaje, incluidas las destinadas a la explotación o al aprovechamiento de los recursos naturales o del suelo y del subsuelo, así como de las aguas marinas.
- f. Son modificaciones menores los cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia

3 Tal y como en la memoria de este documento más adelante se explicita, la Modificación puntual 2 de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Eivissa tiene por única finalidad garantizar el pase a titularidad de la administración municipal del aprovechamiento lucrativo a ella atribuido en el desarrollo del Plan Parcial de la zona suroeste del Polígono 10 Can Misses del Plan General de Ordenación Urbana, que en aplicación de las determinaciones de la Modificación puntual número 1 de dicho Plan parcial se emplaza ahora en los terrenos de uso residencial incluidos en su ámbito.

Con tal finalidad, sus determinaciones definen la unidad de actuación UA 25-Can Misses y sin ninguna otra alteración de la ordenación hasta ahora definida:

- a. Aclaran el carácter de dotación pública de los terrenos incluidos en el ámbito de dicha UA calificados como zona de equipamiento deportivo E-ES así como de la zona de aparcamiento calificada como I-P contigua a ella, y
- b. Establecen que, en desarrollo de la finalidad y criterios que motivaron la formulación de la Modificación del Plan parcial antes citada, la reparcelación deberá de definir qué parte de los terrenos de la unidad de actuación asignados a la calificación de Zona Extensiva EO-10 junto con los asignados a las calificaciones de equipamiento deportivo E-ES, aparcamiento I-P y espacio libre público EL deben de pasar a ser titularidad municipal y qué parte de los mismos deben de mantener su actual titularidad al tener ambas porciones idéntico valor



4 En relación con tales determinaciones:

a. Ninguna de ellas genera la posibilidad de ejecutar nuevos proyectos, o aumenta las dimensiones o el impacto eventual de los permitidos, ni suponen un incremento de la capacidad de población, residencial o turística, ni habilitan la transformación urbanística de un suelo en situación rural, por lo que no alteran, en aplicación de lo dispuesto por el apartado 4.b) del artículo 12 del TRLAIB, el marco actualmente definido para los proyectos por el planeamiento y, en consecuencia, la Modificación no incurre en ninguno de los supuestos descritos en los apartados 1.2 y 1.4 anteriores y por tanto no está sujeta a evaluación ambiental estratégica.

b. No suponen cambios o variaciones fundamentales de las características o de las estrategias y directrices de los planes ya aprobados, ni diferencias sustanciales en los efectos previstos o en la zona de influencia, no modifican la clasificación del suelo ni incrementan aprovechamientos urbanísticos ni inciden negativamente en la funcionalidad de las dotaciones públicas y establecen un uso de equipamiento público en suelo urbano, por lo que en aplicación de lo señalado en el apartado 4.c del artículo 12 del TRLAIB la Modificación no se incluye en el supuesto de evaluación ambiental.



MEMORIA JUSTIFICATIVA

Introducción

Antecedentes

Propuesta

Marco normativo

Determinaciones de obligada inclusión

Modificaciones en la documentación del PGOU



Introducción

1 la Modificación puntual 2, en adelante la MP 2, de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Eivissa, en adelante el PGOU, tiene por única finalidad garantizar que pase a titularidad de la administración municipal, mediante la asignación a la misma de terrenos de uso residencial, dotacional y de aparcamiento de valor equivalente, el aprovechamiento lucrativo a ella atribuido en el desarrollo del Plan Parcial de la zona suroeste del Polígono 10 Can Misses del Plan General de Ordenación Urbana definitivamente aprobado en fecha 15.11.1976, que en aplicación de las determinaciones de la Modificación puntual número 1 de dicho Plan Parcial definitivamente aprobada en fecha 26.03.2007, en adelante la MP 1 del PP, se emplaza ahora en los terrenos de uso residencial incluidos en el ámbito de la MP 2 del PGOU.



Ámbito de la MP 2 del PGOU

Con tal finalidad, sus determinaciones definen la unidad de actuación UA 25-Can Misses que abarca la totalidad de su ámbito y sin ninguna otra alteración de la ordenación hasta ahora definida:

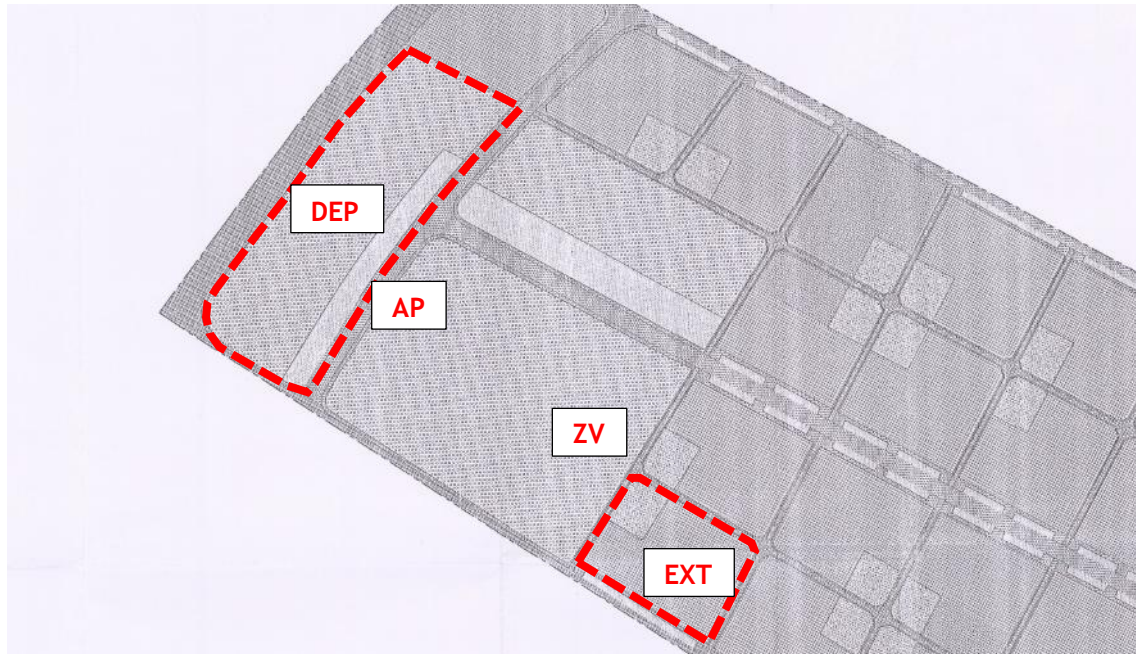
- a. Aclaran el carácter de dotación pública de los terrenos incluidos en el ámbito de dicha UA calificados como zona de equipamiento deportivo E-ES así como de la zona de aparcamiento calificada como I-P contigua a ella, y
- b. Establecen que, en desarrollo de la finalidad y criterios que motivaron la formulación de la MP 1 del PP, la reparcelación deberá de definir qué parte de los terrenos de la unidad de actuación asignados a la calificación de Zona Extensiva EO-10 junto con los asignados a las calificaciones de equipamiento deportivo E-ES, aparcamiento I-P y espacio libre público EL deben de pasar a ser titularidad municipal y qué parte de los mismos deben de quedar de titularidad de sus actuales propietarios al tener ambas porciones idéntico valor

Antecedentes

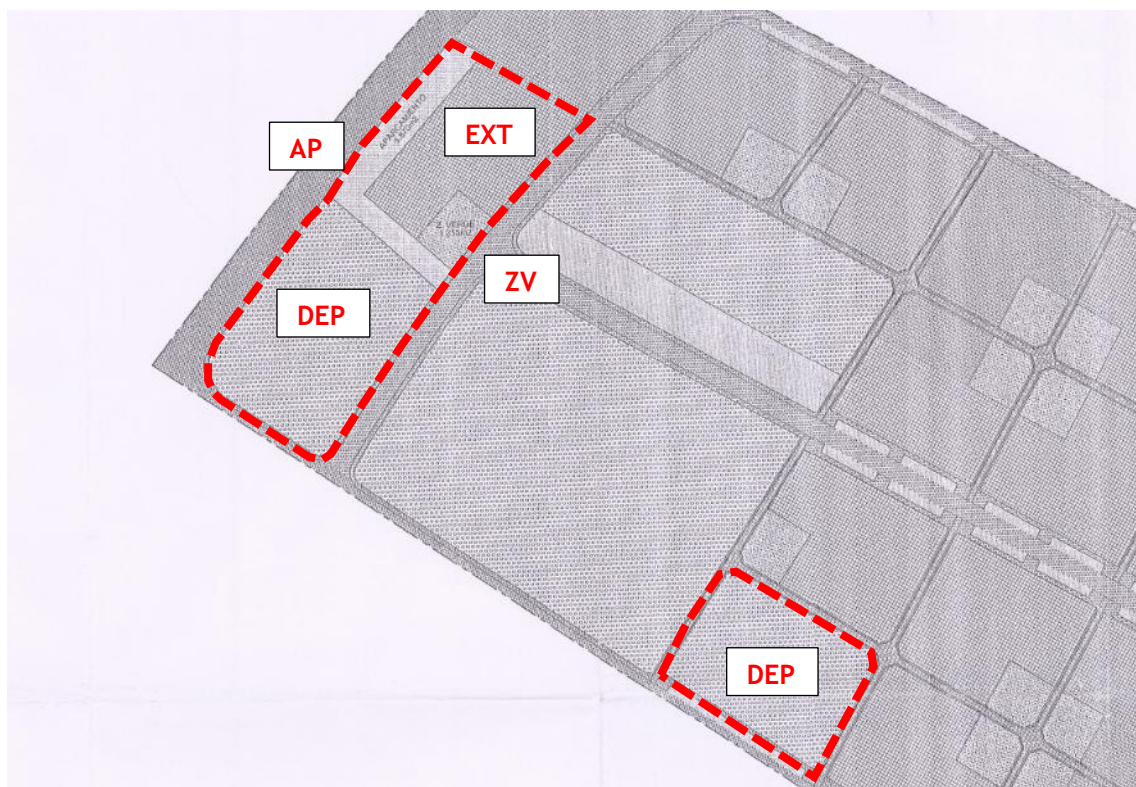
2 El Plan Parcial de la zona suroeste del Polígono 10 Can Misses del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Eivissa definió la ordenación urbanística de la pieza de terrenos emplazada al noroeste del núcleo de Eivissa que se sitúa entre la E-20, la



Avenida de la Paz y las calles Aubarca y Corona que ha devenido suelo urbano por la ejecución de las determinaciones de dicho Plan Parcial y que en la actualidad se rige urbanísticamente por las determinaciones del PGOU.



Zonificación del Plan Parcial



Zonificación del Plan Parcial modificada por la MP 1 del PP

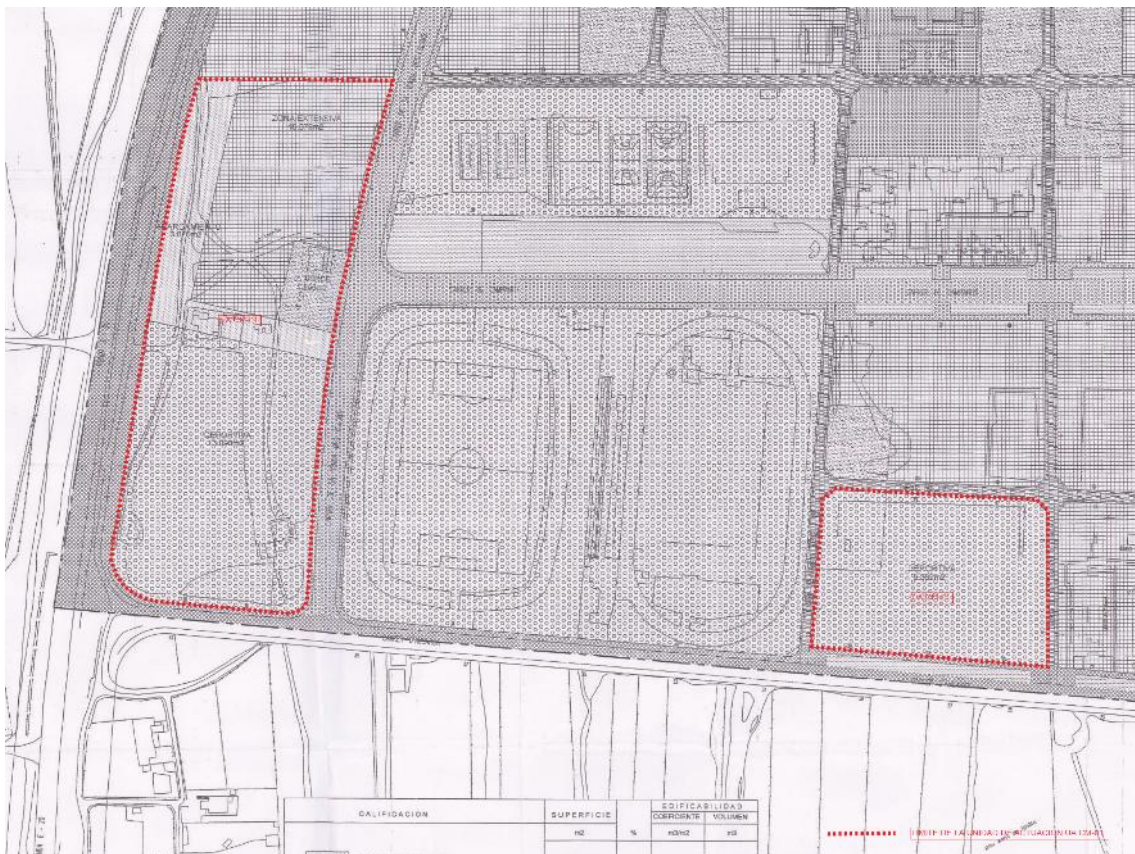
3 En ejecución del Plan Parcial resultaron cedidos al Ayuntamiento de Eivissa, como terrenos en los que se concretaba el porcentaje de aprovechamiento lucrativo atribuible a la administración resultante de lo dispuesto por el artículo 84 y concordantes del TRLS 1976, unos terrenos de 8.107 m2 de superficie calificados como Zona Extensiva, de carácter residencial plurifamiliar, contiguos a una Zona Verde de 1.255 m2 de superficie, en los que se



construyeron en su día y con carácter provisional unas instalaciones deportivas consistentes en un campo de fútbol de césped artificial dotado de una grada cubierta, un pequeño edificio con vestuarios y un almacén.

4 A fin de posibilitar que la administración municipal pudiera disponer del aprovechamiento lucrativo antes citado sin necesidad de dismantelar estas instalaciones deportivas, se formuló la MP 1 del PP que recalificó como Zona Deportiva los terrenos que las mismas ocupaban y trasladó los terrenos calificados como Zona Extensiva en los que radicaba el aprovechamiento atribuible a la administración municipal así como los calificados como Zona Verde contiguos a ellos a una parte de los terrenos ubicados al noroeste de su ámbito que el Plan Parcial calificaba como zona Deportiva y que resultaron así recalificados, previéndose que la disposición por la administración municipal de dicho aprovechamiento lucrativo se efectuase en parte en terrenos residenciales y en parte en terrenos de uso deportivo y de aparcamiento de valor equivalente.

5 La MP 1 del PP, que como se ha señalado sí contempló los cambios de calificación oportunos para la consecución de sus fines, no precisó por el contrario el carácter público o privado de los terrenos asignados a las distintas calificaciones, ni definió los ámbitos de gestión necesarios para garantizar la efectiva concreción de tales fines al fiarse la concreción material de estos aspectos a la paralela tramitación de un convenio de planeamiento que nunca llegó a celebrarse por lo que, una vez definitivamente aprobada la MP 1 del PP, los terrenos que para la consecución de dichos fines debían de hacerlo no pasaron a titularidad de la administración municipal sino que continuaron resultando propiedad de sus antiguos titulares, sin que los distintos intentos posteriores de solventar esta situación hayan obtenido resultado alguno.



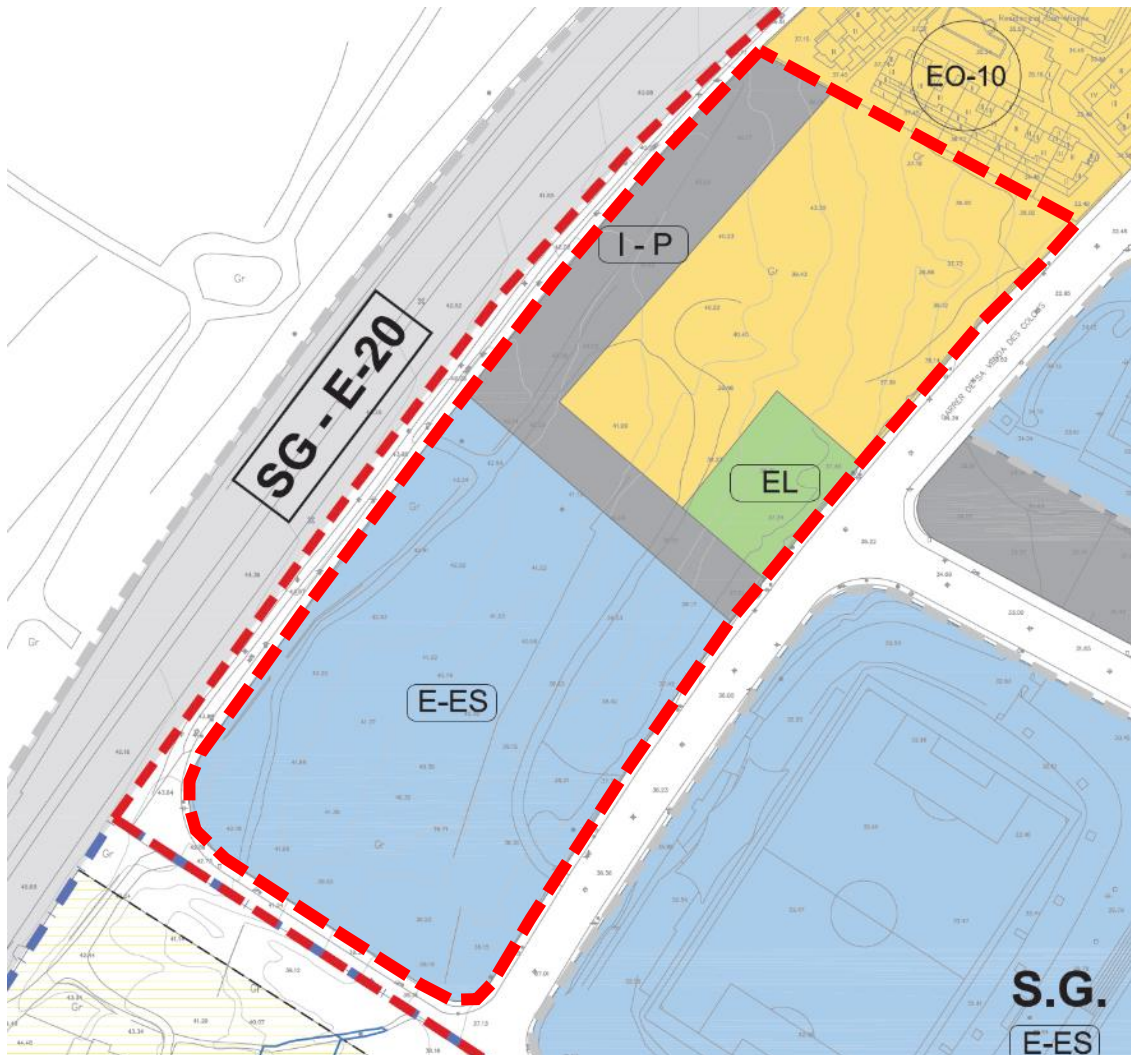
Determinaciones gráficas de la MP 2 del PP

6 A fin de resolver definitivamente la situación y dado que por entonces los terrenos continuaban siendo regulados urbanísticamente por las determinaciones de dicho Plan Parcial, en fecha 05.12.2022 se aprobó inicialmente la Modificación puntual número 2 del Plan parcial de la zona suroeste del Polígono 10 Can Misses, en adelante la MP 2 del PP, cuyas



determinaciones, manteniendo el resto de las características de la ordenación definida por la MP 1 del PP:

- a. Aclaraban la titularidad futura de los terrenos calificados como Zona Deportiva, Zona Extensiva y resto de terrenos dotacionales resultantes de la aprobación definitiva de la MP 1 del PP y establecían las bases para la reparcelación concretando qué parte de los terrenos de la unidad de actuación asignados a la calificación de Zona Extensiva correspondían al Ayuntamiento y qué parte de los mismos debía de mantener su actual titularidad.
- b. Definían la unidad de actuación en suelo urbano UA CM-01 a fin de garantizar el integro cumplimiento de la totalidad de los fines de interés público que motivaron la formulación de la MP 1 del PP.
- c. Reducían la edificabilidad asignada por la MP 1 del PP a los terrenos de su ámbito que mantenían la calificación de Zona Deportiva, disminuyéndola a fin de adaptarla a las necesidades reales que se pretendían satisfacer y reducir el impacto en su entorno de las futuras instalaciones.

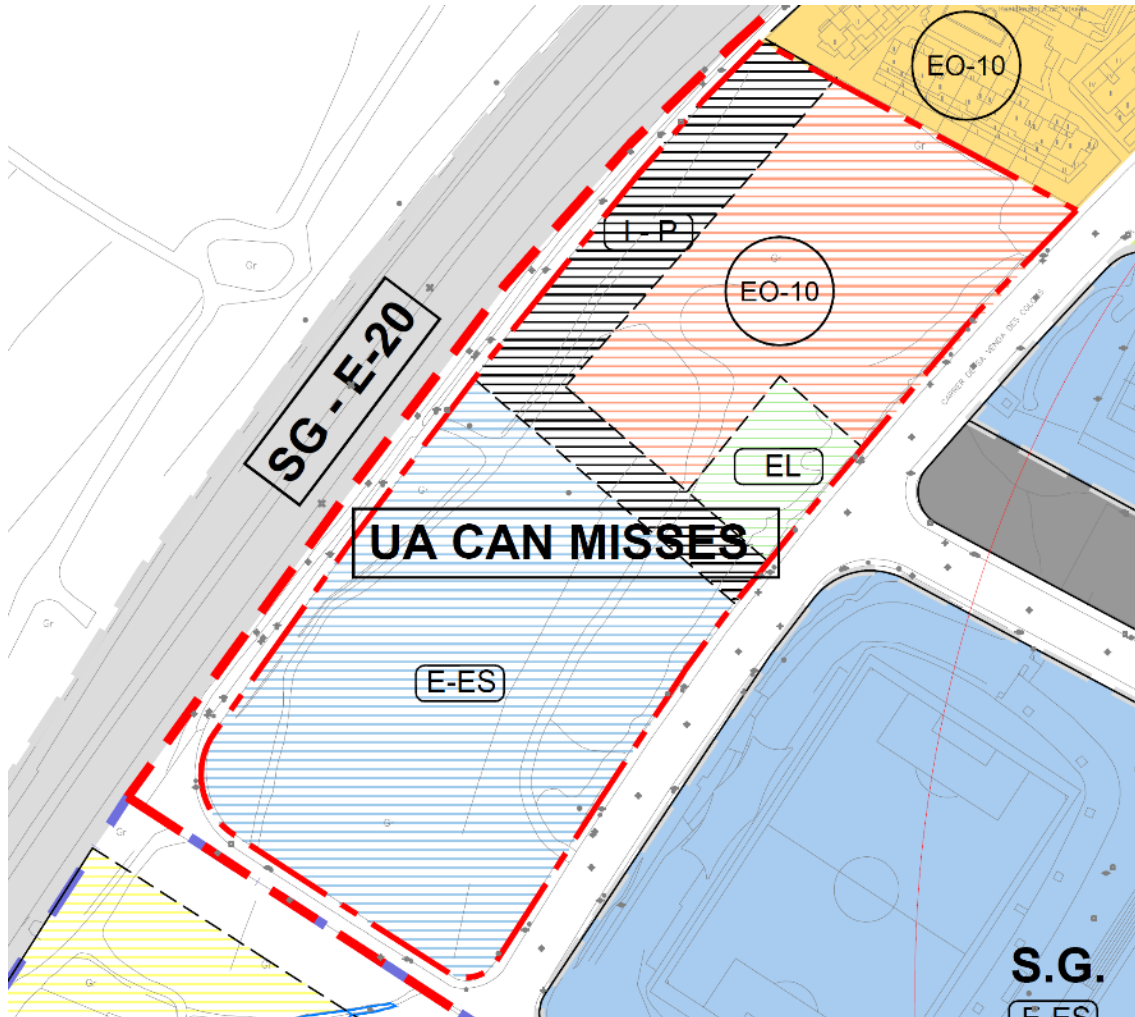


Ámbito de la MP 2 del PGOU sobre los planos del PGOU vigente

7 Efectuada casi por completo la tramitación administrativa de la MP 2 del PP, esta debió de interrumpirse justo antes de proceder a su aprobación definitiva al resultar definitivamente aprobado en fecha 13.07.2023 el PGOU, en base a cuyas determinaciones pasaron desde entonces a regirse urbanísticamente los terrenos que constituían el ámbito del Plan Parcial sustituyendo en su integridad a las de este, careciendo por tanto de todo sentido continuar la tramitación de la modificación de un instrumento cuyas determinaciones habían dejado ya de resultar aplicables.



8 La documentación gráfica del PGOU recoge la ordenación del ámbito de la misma que resulta de las determinaciones de la MP 1 del PP, asignando los terrenos que conformaban dicho ámbito a las calificaciones de equipamiento deportivo E-ES, aparcamiento I-P, espacio libre público EL y zona residencial extensiva EO-10, esta última con un aprovechamiento de 1 m²/m² idéntico al de la antigua Zona Extensiva del Plan Parcial, pero al igual que sucedió con las determinaciones de la MP 1 del PP, las del PGOU tampoco precisan el carácter público o privado de los terrenos asignados a las distintas calificaciones ni contienen las previsiones de gestión necesarias para la afectiva concreción de los fines a que tal ordenación obedece, lo que ha obligado a la formulación de esta MP 2 del PGOU a fin de concretar ambos aspectos.



Propuesta de modificación del PGOU

Propuesta

9 Tal y como de lo expresado en apartados anteriores se deriva, las determinaciones de la MP 2 del PGOU:

- Definen la unidad de actuación UA 25-Can Misses que abarca la totalidad del ámbito de la MP 2 del PGOU y cuyos límites resultan por tanto coincidentes con los del ámbito noroeste de la unidad de actuación discontinua UA CM-01 que definía la MP 2 del PP.
- Señalan el carácter público del aprovechamiento lucrativo de los terrenos de la unidad asignados a la calificación EO-10 al conformar en su integridad el aprovechamiento lucrativo atribuible a la administración derivado del desarrollo del Plan Parcial de la zona suroeste del Polígono 10 Can Misses del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Eivissa que resultó trasladado a tales terrenos por las determinaciones de la MP 1 del PP.
- Aclaran que tienen carácter de dotación pública, además de los terrenos calificados como espacio libre público EL, los incluidos en el ámbito de la unidad que están calificados como



zona de equipamiento deportivo E-ES y los calificados como I-P y destinados a aparcamiento contiguos a ellos.

b. Establecen que, en desarrollo de la finalidad y criterios que motivaron la formulación de la Modificación del Plan parcial antes citada, la reparcelación deberá de definir qué parte de los terrenos de la unidad de actuación asignados a la calificación de Zona Extensiva EO-10 junto con la totalidad de los asignados a las calificaciones de equipamiento deportivo E-ES, aparcamiento I-P y espacio libre público EL deben de pasar a ser titularidad municipal y qué parte de los mismos deben de mantener su actual titularidad al tener ambas porciones idéntico valor

10 Tales determinaciones se concretan mediante:

a. La modificación del plano O3-5 Can Misses, grafiando en el mismo el ámbito de la nueva unidad de actuación en suelo urbano UA 25-Can Misses en la forma que se concreta en el Anexo 3 de esta MP 2 del PGOU.

b. La modificación de la Memoria de Gestión del PGOU mediante la adición a la misma del Anexo 1 relativo a dicha unidad en que se contiene la ficha de la misma, en la forma que se concreta en el Anexo 4 de esta MP 2 del PGOU.

Marco normativo

11 El artículo 54 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, en adelante la LUIB, establece que la aprobación definitiva de las modificaciones de los planes de ordenación detallada, a la que dadas sus características debe de asimilarse la MP 2 del PGOU, corresponde a los ayuntamientos en los municipios de más de 10.000 habitantes, como es el caso, por lo que no habrá aprobación provisional después de haberse llevado a cabo la aprobación inicial y de haberse sometido el proyecto a información y participación pública.

12 El artículo 55 de la LUIB determina que:

a. Una vez aprobado inicialmente el instrumento de planeamiento toda la documentación, incluidas las memorias de viabilidad y los informes de sostenibilidad económica preceptivos, se someterá a información pública junto, en su caso, con la documentación correspondiente a su tramitación ambiental.

b. Ese trámite de información pública tiene un periodo mínimo de treinta días para los instrumentos que, como es el caso, no comporten evaluación ambiental estratégica ordinaria, y en su transcurso se deberá solicitar un informe de las administraciones o los entes estatales, autonómicos o insulares cuyas competencias se puedan ver afectadas, debiendo en todo caso solicitarse un informe preceptivo al órgano que ejerza las competencias en materia de urbanismo del consejo insular correspondiente.

c. A la vista del resultado de la información pública, de los informes emitidos y de la tramitación ambiental, se introducirán las modificaciones que procedan, sometiéndose a una nueva información pública si estas fueran sustanciales. Si no lo fueran, o una vez resuelto el nuevo trámite de información pública, se pedirá la emisión de los informes previos preceptivos, en su caso, y, una vez introducidas las modificaciones que de ello resultaran, se aprobarán provisional o definitivamente, según proceda.

d. Cuando, como es el caso, el ayuntamiento sea el competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico o sus alteraciones, y salvo cuando dicho órgano ya haya emitido el informe a que se refiere el último párrafo del apartado b. y no se hayan modificado las determinaciones que lo afecten, la aprobación definitiva solo se puede realizar con el informe previo del órgano con competencias urbanísticas del consejo insular correspondiente. Este informe se tiene que emitir, con carácter vinculante, en relación con las consideraciones oportunas por motivos de interés supramunicipal, de legalidad, de adecuación a los instrumentos de ordenación territorial y, si procede, a los instrumentos urbanísticos de rango superior.

Igualmente, el informe del consejo insular, de acuerdo con los principios de colaboración y cooperación establecidos en esta ley, puede incluir las consideraciones adicionales y no vinculantes que sean procedentes, fundamentadas en razones de racionalidad y funcionalidad



urbanísticas y orientadas a superar contradicciones, subsanar errores y mejorar la claridad y la precisión jurídicas y técnicas del instrumento de planeamiento de que se trata.

Este informe se tiene que emitir en el plazo de dos meses en el caso de las modificaciones de los planes generales y de los de ordenación detallada, una vez transcurrido el cual se entiende que el informe se ha emitido de forma favorable y se puede continuar con la tramitación.

13 El artículo 59 de la LUIB, determina:

13.1 En su apartado 1, que la modificación de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico se llevará a cabo de acuerdo con las disposiciones que rijan su formulación.

13.2 En su apartado 2, que si la modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico comportase un incremento de techo edificable o un cambio de uso del suelo, cuyo valor de repercusión fuese superior al derivado del uso atribuido por el planeamiento anterior y se justificase en la formulación de una memoria de viabilidad económica basada en un estudio de mercado en los términos establecidos en el artículo 47.4 de esta ley, procederá a llevar a cabo las cesiones de suelo para dotaciones y para el porcentaje público de plusvalías que se establece en los artículos 29 y 30 de esta ley, aplicados al incremento del aprovechamiento atribuido.

En el caso de la MP 2 del PGOU de sus determinaciones no resulta incremento de aprovechamiento alguno para los titulares de los terrenos, por lo que no procede aplicar lo dispuesto al respecto por los artículos 29 y 30 de la LUIB.

13.3 En su apartado 3, que las propuestas de modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico razonarán y justificarán la oportunidad y la conveniencia de la iniciativa con relación a los intereses públicos y privados concurrentes debiendo el órgano competente para tramitar la modificación valorar adecuadamente la justificación de la propuesta y, en el caso de hacer una valoración negativa, denegarla motivadamente.

A efectos de cumplimentación de lo anterior, señalar que la propuesta de la MP 2 del PGOU viene a garantizar la consecución de fines de interés público al posibilitar la disposición por la administración municipal del aprovechamiento lucrativo atribuible a la misma como consecuencia del desarrollo urbanístico de los terrenos del sector de Can Misses del que hasta el momento y por las razones expresadas con anterioridad no ha podido disponer, lo que se estima justifica sobradamente la oportunidad y conveniencia de la iniciativa.

13.4 En su apartado 4, que las propuestas de modificaciones de los planes urbanísticos contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad, contenido y alcance específicos, de entre las propias del instrumento de planeamiento modificado y, en cualquier caso:

- a. Identificarán y describirán, en la documentación escrita y gráfica, las determinaciones y las normas urbanísticas objeto de modificación.
- b. Establecerán, mediante las normas urbanísticas y los planos de ordenación correspondientes, las determinaciones que se introduzcan con la modificación y que sustituyan a las precedentes.
- c. Incorporarán, en los casos sometidos a evaluación ambiental estratégica, los documentos exigidos en la legislación de evaluación ambiental.
- d. Incorporarán un estudio de evaluación de la movilidad generada, en los casos en que su finalidad específica lo requiera.
- e. Incorporarán la memoria de viabilidad económica y el informe de sostenibilidad, en el caso de su formulación preceptiva, en los términos establecidos en la LUIB y en la legislación estatal.

Respecto de lo señalado, el proyecto de la MP 2 del PGOU identifica, describe y establece la totalidad de determinaciones objeto de modificación, no se somete dadas sus características al procedimiento de la evaluación ambiental estratégica, no incorpora estudio de evaluación



de la movilidad generada por no requerirlo su finalidad y tampoco incluye los documentos de carácter económico al no resultar estos preceptivos en los términos que la normativa establece, tal y como se dirá.

13.5 En su apartado 5 que las propuestas de modificación de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico que supongan, indirecta o directamente, un incremento de los parámetros de edificabilidad o de densidad vigentes, o bien una modificación de los usos del suelo, incorporarán al expediente que se tramite la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o el instrumento utilizado a efectos de notificaciones a las personas interesadas, de acuerdo con la legislación en la materia.

En relación con lo anterior, las determinaciones de la MP 2 del PGOU no implican incremento de los parámetros de edificabilidad o de densidad vigentes ni tampoco de los usos del suelo actualmente definidos para los terrenos que constituyen su ámbito.

14 El número 4 de la Disposición transitoria 1. Normas de inmediata aplicación, del Plan Territorial Insular de Eivissa, determina que las modificaciones de planeamiento que, en aplicación de la regulación vigente puedan formularse, deberán de ajustarse a los criterios que en las Normas 33, 34 y 36 del mismo se establecen, normas que, dada la índole de las modificaciones que las determinaciones de la MP 2 del PGOU plantean, carecen de incidencia alguna en las mismas.

Determinaciones de obligada inclusión

15 El artículo 4 del Texto refundido de la Ley del suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en adelante el TRLS 2015 y, en su desarrollo, el artículo 2 de la LUIB por lo que respecta al planeamiento urbanístico, determinan la obligación para el planeamiento territorial y urbanístico de expresar los intereses generales a que obedece su formulación.

A efectos de cumplimentación de lo anterior, los intereses generales a que obedece la alteración de la ordenación urbanística que la MP 2 del PGOU plantea se concretan en que con su formulación se posibilitará la disposición por la administración municipal del aprovechamiento lucrativo atribuible a la misma como consecuencia del desarrollo urbanístico de los terrenos del sector de Can Misses del que hasta el momento no ha podido disponer, finalidad que integra los intereses generales a que obedece su formulación.

16 El artículo 34 de la LUIB determina que, en todo caso, los planes urbanísticos deben de contener una memoria justificativa en la que se haga mención especial a la sostenibilidad económica de la propuesta.

En su desarrollo:

16.1 El artículo 38 de la LUIB establece en su número 1.d) que los planes generales deben de contener los estudios económicos consistentes en el estudio económico-financiero, el informe de sostenibilidad económica y la memoria de viabilidad económica, formulados en los términos establecidos en el artículo 47 de la Ley, que establece que:

- a. El estudio económico y financiero contendrá la estimación del coste económico de las actuaciones de transformación urbanística previstas, la identificación de los sujetos públicos o privados responsables de su ejecución y el análisis de las previsiones de financiación pública de las que correspondan a la administración, así como el establecimiento de los plazos en que se prevea su desarrollo.
- b. El informe de sostenibilidad económica es aplicable a las actuaciones de transformación urbanística previstas, excepto las de dotación cuando no comporten cesiones de suelo público que requieran su mantenimiento por la administración actuante y 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.

c. La memoria de viabilidad económica se referirá a las actuaciones de nueva urbanización, de dotación y de renovación urbanas, así como a las edificatorias rehabilitadoras, que incrementen el índice de edificabilidad bruta o cambien el uso global con respecto a las determinaciones estructurales establecidas en el planeamiento anterior, e incluirá un balance comparativo relativo a la rentabilidad económica.

16.2 El apartado d. del artículo 41 de la LUIB señala que los planes de ordenación detallada deben de incluir:

a. La memoria de viabilidad económica en los casos en que establezcan un incremento de aprovechamiento sobre el atribuido por el planeamiento anterior.

b. El informe de sostenibilidad económica para aquellas actuaciones en que se generen cesiones de suelo a la administración para infraestructuras o dotaciones públicas.

A efectos de lo anterior hay que señalar que las determinaciones de la MP 2 del PGOU:

a. No suponen la ejecución de actuación de transformación urbanística alguna, por lo que no resultan exigibles los estudios, informe y memoria a que los artículos 38 y 47 de la LUIB se refieren.

b. Tampoco suponen incremento de aprovechamiento sobre el atribuido por el planeamiento anterior por lo que no resulta necesaria la inclusión del informe de viabilidad económica en los términos que el artículo 41 de la LUIB establece., no obstante lo cual se incluye en el Anexo 5 informe y estudio en que se justifica que la propuesta es posible.

c. No generan nuevas cesiones de suelo dotacional o de infraestructuras a la administración por cuanto estas ya se generaron por la MP 1 del PP cuyas determinaciones el PGOU recoge por lo que no resulta necesaria la inclusión del informe de sostenibilidad económica en los términos que el artículo 41 de la LUIB establece.

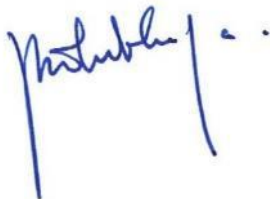
no obstante lo cual se incorpora en el Anexo 5 una actualización de los informes económicos incluidos en la MP 2 del PP que son la base para un breve análisis justificativo de que las determinaciones de la MP 2 del PGOU resultan posibles al resultar claramente superior el valor del aprovechamiento lucrativo al de los terrenos de uso no lucrativo.

Modificaciones en la documentación normativa del PGOU

17 Como consecuencia de las determinaciones de la MP 2 del PGOU resultan modificadas:

a. Las determinaciones normativas que se contienen en el plano O3-5 Can Misses de la documentación gráfica del PGOU en la forma que se concreta en el Anexo 3.

b. La Memoria de Gestión del PGOU mediante la adición a la misma del Anexo 1 relativo a la unidad de actuación en suelo urbano UA-25 Can Misses, en la forma que se concreta en el Anexo 4.



jose bonilla villalonga
arquitecto



MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA E INFORMES DE OTRAS ADMINISTRACIONES

abril 2025

17



Codi Validació: 6HHDX753TW5F7CS9ZCT9NAPMK
Verificació: <https://eivissa.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 17 de 79

Trámite de participación pública

1 En aplicación de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 55 de la LUIB y resto de normativa concordante, el proyecto de la MP 2 del PGOU se sometió a información pública, por plazo de treinta días, mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Eivissa de fecha 30.08.2024, publicado en su sede electrónica en fecha 10.09.2024 y en los siguientes medios:

- a. Butlletí Oficial de les Illes Balears número 118 de fecha 07.09.2024
- b. Diario de Ibiza de fecha 10.09.2024
- c. Periódico de Ibiza de fecha 10.09.2024

2 Durante dicho trámite de información pública se presentaron dos alegaciones de las que se efectúa a continuación un resumen de su contenido y se incluye el informe elaborado por los redactores del plan así como la correspondiente propuesta de resolución:

2.1 Alegación número 1. RGE 2024-E-RE-31691 de fecha 22.10.2024. Abel Matutes Barceló en representación de la entidad Inmo Sirenis SL.

2.1.1 Resumen:

1 La MP 2 del PGOU carece de coherencia urbanística. Los fines que pretende ya están incorporados al planeamiento y por tanto se reduce a un intento de modificación de la titularidad de unos bienes. Aparentemente se pretende completar la ejecución del PGOU de 1976 pero actualmente ya está en vigor su revisión que ya incorpora las determinaciones de ordenación de la MP 2 del PGOU. La finalidad de la MP 1 del PP fue regularizar el uso y las instalaciones deportivas construidas en una parcela municipal de uso residencial. En ningún planeamiento posterior ni en la memoria de la Revisión del PGOU existe referencia alguna a la necesidad de cambio de titularidad a favor de la administración municipal. La cita al término reparcelación es meramente instrumental ya que la finalidad de la MP 2 del PGOU es expropiatoria. La MP 2 del PP se retiró porque era innecesaria. El aprovechamiento de los terrenos está consolidado desde 2007.

2 El Ayuntamiento se atribuye de forma arbitraria un aprovechamiento urbanístico sosteniendo que su mera previsión por el planeamiento de 1976 ya lo había integrado en el patrimonio municipal pero tal y como la LUIB establece la mera previsión no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo que solo se produce con su realización efectiva y de forma condicionada al cumplimiento de los deberes y a la remoción de las cargas propias del correspondiente régimen.

3 El Ayuntamiento actúa arbitrariamente y contra sus propios actos al pretender ahora una MP del PGOU con las mismas finalidades que la MP 2 del PP que archivó. La identidad de finalidad de la extinta MP2 del PP y de la MP2 del PGOU y la falta de coherencia de las respectivas motivaciones evidencian que la motivación expuesta no es real, sino un artificio para imponer arbitrariamente una expropiación encubierta. Si la finalidad de la MP2 del PP hubiera sido conforme a derecho se habría incorporado a la revisión del PGOU revelando la cancelación de la MP2 del PP su improcedencia, por lo que volver a empezar una tramitación con el mismo propósito expropiatorio contradice de forma arbitraria los propios actos de planeamiento municipales. Si se pretende que pase a titularidad municipal un aprovechamiento lucrativo que no resulta del PGOU recientemente aprobado, habrá que justificar cuál es la causa de la cesión obligatoria que se impone ex novo a los propietarios y si tal cesión supera o no el porcentaje máximo de cesión exigible.

4 La MP 2 del PGOU incurre en desviación de poder ya que no incluye ordenación urbanística alguna y su única finalidad es expropiatoria. La MP 2 del PGOU carece de sentido ya que acaba de aprobarse la Revisión del PGOU y cancelarse la tramitación de la MP2 del PP que tenía idéntica finalidad. Atribuir el carácter de dotación pública a un suelo que en ningún momento se había calificado de público, significa expropiar ex novo ese suelo sin que en ningún momento se ha declarado el interés público de esa expropiación por lo que carece de fundamento legal. La MP 2 del PGOU carece de finalidad pública alguna por lo que su aprobación inicial incurre en desviación de poder y no es conforme a derecho.



5 La MP 2 del PGOU puede tener unos efectos económicos perjudiciales para el Ayuntamiento que no se han valorado ya que sus determinaciones suponen privación de derechos urbanísticos consolidados que son propiedad de terceros sin contrapartida urbanística alguna. Las determinaciones de la MP 2 del PGOU conllevarán una indemnización por pérdida de derechos urbanísticos ya que introduce una alteración en el planeamiento que perjudica a los propietarios actuales de los terrenos que no puede ser objeto de equitativa distribución entre los demás propietarios del polígono por lo que resulta necesariamente indemnizable al no tener ellos el deber jurídico de soportar exclusivamente dicha carga. Existen actos propios del Ayuntamiento que reconocen la consolidación plena de los derechos urbanísticos de los propietarios actuales como la concesión de la Licencia de segregación 3/2009 en que consta el reconocimiento de la conformidad a la propuesta de segregación formulada y su adecuación al ordenamiento, lo que implica el reconocimiento expreso del derecho a su titularidad sin que en ningún momento se señalara la necesidad de garantizar ninguna titularidad de la Administración municipal sobre el aprovechamiento lucrativo de la Parcela. Las valoraciones utilizadas no son realistas y no se corresponden con la situación actual. Los criterios de adjudicación del suelo y las valoraciones aplicadas carecen de lógica urbanística. Aplicando criterios y valoraciones correctas se comprueba el desequilibrio que existe y el perjuicio económico que se está causando a los propietarios con las previsiones de la NMP2. La valoración no ha tenido en cuenta que a los terrenos les resulta aplicable la DA 20 de la LUIB por lo que resulta posible desarrollar en los terrenos deportivos el uso residencial

2.1.2 Informe:

1 Tal y como en su Memoria se justifica la MP 2 del PGOU tiene por única finalidad garantizar que pase a titularidad de la administración municipal el aprovechamiento lucrativo a ella atribuido en el desarrollo del Plan Parcial de la zona suroeste del Polígono 10 Can Misses del Plan General de Ordenación Urbana definitivamente aprobado en fecha 15.11.1976, que en aplicación de las determinaciones de la Modificación puntual número 1 de dicho Plan Parcial definitivamente aprobada en fecha 26.03.2007, en adelante la MP 1 del PP, se emplaza ahora en los terrenos de uso residencial incluidos en el ámbito de la MP 2 del PGOU, lo que constituye una finalidad perfectamente legítima del planeamiento.

2 La Revisión del PGOU recoge la ordenación del ámbito de la MP 2 del PGOU que resulta de las determinaciones de la MP 1 del PP, pero al igual que sucedió con las determinaciones de esta, no precisan el carácter público o privado de los terrenos asignados a las distintas calificaciones ni contienen las previsiones de gestión necesarias para la afectiva concreción de los fines a que tal ordenación obedece, lo que ha obligado a la formulación de esta MP 2 del PGOU para concretar ambos aspectos.

3 La atribución al Ayuntamiento del aprovechamiento lucrativo no deriva de una mera previsión del planeamiento sino de las determinaciones del Proyecto de compensación definitivamente aprobado en fecha 20.09.1985 que determinó el emplazamiento de dicho aprovechamiento en la parcela S del Plan parcial. Tal aprovechamiento a sugerencia de los titulares de los terrenos que ahora conforman la UA Can Misses se trasladó por la MP 1 del PP a parte de los terrenos que ahora conforman la misma, cuya cesión al Ayuntamiento se prevía en base a un Convenio de gestión que nunca finalizó su tramitación, y que en el año 2009 se pretendió por los propietarios ceder al Ayuntamiento en base a las determinaciones de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, cesión que no se llegó a formalizarse al rechazar el Ayuntamiento que se efectuara en aplicación de dicha Ley.

4 Es rotundamente falso que el interés público que justificó la MP 1 fuera la necesidad de regularizar el uso deportivo que el Ayuntamiento estaba dando a la parcela S por cuanto tal uso resulta perfectamente admitido en los terrenos asignados por el Plan parcial a la calificación de residencial extensiva otorgada a los terrenos no existiendo por tanto incumplimiento alguno de la normativa urbanística aplicable.

5 La MP 2 del PP no se retiró porque fuera innecesaria sino porque efectuada casi por completo su tramitación administrativa, esta debió de interrumpirse al resultar



definitivamente aprobada en fecha 13.07.2023 la Revisión del PGOU, en base a cuyas determinaciones pasaron desde entonces a regirse urbanísticamente los terrenos que constituían el ámbito del Plan Parcial sustituyendo en su integridad a las de este, careciendo por tanto de todo sentido continuar la tramitación de la modificación de un instrumento cuyas determinaciones habían dejado ya de resultar aplicables.

6 La licencia de segregación 3/2009 es la de los terrenos que en base a las determinaciones de la MP 1 del PP y del Convenio de gestión que no llegó a formalizarse debían de pasar a titularidad municipal y que luego fueron objeto del intento de cesión en base a las determinaciones de la Ley 49/2009 antes citada. La superficie de los terrenos ascendía a 21.324 m2 con los siguientes usos: 13.090 m2 de uso deportivo, 3.870 m2 de uso aparcamiento, 1.255 m2 de zona verde, parámetros que se corresponden con los que se contienen en la MP 2 del PGOU, y 3.109 m2 de uso residencial que eran los que resultaban de la valoración entonces utilizada.

7 No acaban de entenderse las referencias a los efectos económicos de la MP 2 del PGOU dado que la valoración efectiva de los terrenos que integran la unidad de actuación se efectuará cuando se lleve a cabo la reparcelación de los mismos, momento en que se determinará, tal y como en la ficha se establece, qué parte de los terrenos asignados a la calificación EO-10 junto con los calificados como Espacio libre público EL, equipamiento deportivo E-ES y aparcamiento I-P deberán de pasar a ser de titularidad municipal y qué parte de los mismos quedará de titularidad de sus actuales propietarios al tener ambas porciones idéntico valor.

Las valoraciones actualizadas que figuran en el Anexo 5 únicamente se incluyen a efectos de verificar, a nivel de instrumento de planificación y no de instrumento de gestión, que las finalidades de la MP 2 del PGOU resultan factibles al ser el valor de los terrenos de uso no lucrativo claramente inferior al del aprovechamiento lucrativo y poderse por tanto compensar el valor de los primeros mediante parte del segundo pero, tal y como de lo señalado en su memoria se deriva, ni constituyen ni forman parte del informe de sostenibilidad económica ni del informe de viabilidad económica a que los artículos 38 y 41 de la LUIB se refieren, que no son exigibles en modo alguno, debiendo en todo caso y como antes se ha señalado efectuarse la valoración definitiva de los terrenos cuando se lleve a cabo la reparcelación.

8 Por último hay que señalar que la posibilidad de destinar los terrenos calificados como equipamiento a uso residencial, tal y como en la última parte de la alegación se señala, depende de que el Ayuntamiento así lo determine mediante trámite específico, lo que no concurre en este caso.

2.1.3 Propuesta: No aceptar

2.2 Alegación número 2. RGE 2024-E-RE-31721 de fecha 22.10.2024. Daniel Ramón Costa en representación de la entidad Ibiza Fomento SL

2.2.1 Resumen:

1 La MP 2 del PGOU carece de coherencia urbanística. Los fines que pretende ya están incorporados al planeamiento y por tanto se reduce a un intento de modificación de la titularidad de unos bienes. Aparentemente se pretende completar la ejecución del PGOU de 1976 pero actualmente ya está en vigor su revisión que ya incorpora las determinaciones de ordenación de la MP 2 del PGOU. La finalidad de la MP 1 del PP fue regularizar el uso y las instalaciones deportivos construidas en una parcela municipal de uso residencial. En ningún planeamiento posterior ni en la memoria de la Revisión del PGOU existe referencia alguna a la necesidad de cambio de titularidad a favor de la administración municipal. La cita al término reparcelación es meramente instrumental ya que la finalidad de la MP 2 del PGOU es expropiatoria. La MP 2 del PP se retiró porque era innecesaria. El aprovechamiento de los terrenos está consolidado desde 2007.

2 El Ayuntamiento se atribuye de forma arbitraria un aprovechamiento urbanístico sosteniendo que su mera previsión por el planeamiento de 1976 ya lo había integrado en el patrimonio municipal pero tal y como la LUIB establece la mera previsión no la integra en el



contenido del derecho de propiedad del suelo que solo se produce con su realización efectiva y de forma condicionada al cumplimiento de los deberes y a la remoción de las cargas propias del correspondiente régimen.

3 El Ayuntamiento actúa arbitrariamente y contra sus propios actos al pretender ahora una MP del PGOU con las mismas finalidades que la MP 2 del PP que archivó. La identidad de finalidad de la extinta MP2 del PP y de la MP2 del PGOU y la falta de coherencia de las respectivas motivaciones evidencian que la motivación expuesta no es real, sino un artificio para imponer arbitrariamente una expropiación encubierta. Si la finalidad de la MP2 del PP hubiera sido conforme a derecho se habría incorporado a la revisión del PGOU revelando la cancelación de la MP2 del PP su improcedencia, por lo que volver a empezar una tramitación con el mismo propósito expropiatorio contradice de forma arbitraria los propios actos de planeamiento municipales. Si se pretende que pase a titularidad municipal un aprovechamiento lucrativo que no resulta del PGOU recientemente aprobado, habrá que justificar cuál es la causa de la cesión obligatoria que se impone ex novo a los propietarios y si tal cesión supera o no el porcentaje máximo de cesión exigible.

4 La MP 2 del PGOU incurre en desviación de poder ya que no incluye ordenación urbanística alguna y su única finalidad es expropiatoria. La MP 2 del PGOU carece de sentido ya que acaba de aprobarse la Revisión del PGOU y cancelarse la tramitación de la MP2 del PP que tenía idéntica finalidad. Atribuir el carácter de dotación pública a un suelo que en ningún momento se había calificado de público, significa expropiar ex novo ese suelo sin que en ningún momento se ha declarado el interés público de esa expropiación por lo que carece de fundamento legal. La MP 2 del PGOU carece de finalidad pública alguna por lo que su aprobación inicial incurre en desviación de poder y no es conforme a derecho.

5 La MP 2 del PGOU puede tener unos efectos económicos perjudiciales para el Ayuntamiento que no se han valorado ya que sus determinaciones suponen privación de derechos urbanísticos consolidados que son propiedad de terceros sin contrapartida urbanística alguna. Las determinaciones de la MP 2 del PGOU conllevarán una indemnización por pérdida de derechos urbanísticos ya que introduce una alteración en el planeamiento que perjudica a los propietarios actuales de los terrenos que no puede ser objeto de equitativa distribución entre los demás propietarios del polígono por lo que resulta necesariamente indemnizable al no tener ellos el deber jurídico de soportar exclusivamente dicha carga. Existen actos propios del Ayuntamiento que reconocen la consolidación plena de los derechos urbanísticos de los propietarios actuales como la concesión de la Licencia de segregación 3/2009 en que consta el reconocimiento de la conformidad a la propuesta de segregación formulada y su adecuación al ordenamiento, lo que implica el reconocimiento expreso del derecho a su titularidad sin que en ningún momento se señalara la necesidad de garantizar ninguna titularidad de la Administración municipal sobre el aprovechamiento lucrativo de la Parcela. Las valoraciones utilizadas no son realistas y no se corresponden con la situación actual. Los criterios de adjudicación del suelo y las valoraciones aplicadas carecen de lógica urbanística. Aplicando criterios y valoraciones correctas se comprueba el desequilibrio que existe y el perjuicio económico que se está causando a los propietarios con las previsiones de la NMP2. La valoración no ha tenido en cuenta que a los terrenos les resulta aplicable la DA 20 de la LUIB por lo que resulta posible desarrollar en los terrenos deportivos el uso residencial

2.2.2 Informe:

1 Tal y como en su Memoria se justifica la MP 2 del PGOU tiene por única finalidad garantizar que pase a titularidad de la administración municipal el aprovechamiento lucrativo a ella atribuido en el desarrollo del Plan Parcial de la zona suroeste del Polígono 10 Can Misses del Plan General de Ordenación Urbana definitivamente aprobado en fecha 15.11.1976, que en aplicación de las determinaciones de la Modificación puntual número 1 de dicho Plan Parcial definitivamente aprobada en fecha 26.03.2007, en adelante la MP 1 del PP, se emplaza ahora en los terrenos de uso residencial incluidos en el ámbito de la MP 2 del PGOU, lo que constituye una finalidad perfectamente legítima del planeamiento.

2 La Revisión del PGOU recoge la ordenación del ámbito de la MP 2 del PGOU que resulta de las determinaciones de la MP 1 del PP, pero al igual que sucedió con las determinaciones de



esta, no precisan el carácter público o privado de los terrenos asignados a las distintas calificaciones ni contienen las previsiones de gestión necesarias para la afectiva concreción de los fines a que tal ordenación obedece, lo que ha obligado a la formulación de esta MP 2 del PGOU para concretar ambos aspectos.

3 La atribución al Ayuntamiento del aprovechamiento lucrativo no deriva de una mera previsión del planeamiento sino de las determinaciones del Proyecto de compensación definitivamente aprobado en fecha 20.09.1985 que determinó el emplazamiento de dicho aprovechamiento en la parcela S del Plan parcial. Tal aprovechamiento a sugerencia de los titulares de los terrenos que ahora conforman la UA Can Misses se trasladó por la MP 1 del PP a parte de los terrenos que ahora conforman la misma, cuya cesión al Ayuntamiento se prevía en base a un Convenio de gestión que nunca finalizó su tramitación, y que en el año 2009 se pretendió por los propietarios ceder al Ayuntamiento en base a las determinaciones de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, cesión que no se llegó a formalizarse al rechazar el Ayuntamiento que se efectuara en aplicación de dicha Ley.

4 Es rotundamente falso que el interés público que justificó la MP 1 fuera la necesidad de regularizar el uso deportivo que el Ayuntamiento estaba dando a la parcela S por cuanto tal uso resulta perfectamente admitido en los terrenos asignados por el Plan parcial a la calificación de residencial extensiva otorgada a los terrenos no existiendo por tanto incumplimiento alguno de la normativa urbanística aplicable.

5 La MP 2 del PP no se retiró porque fuera innecesaria sino porque efectuada casi por completo su tramitación administrativa, esta debió de interrumpirse al resultar definitivamente aprobada en fecha 13.07.2023 la Revisión del PGOU, en base a cuyas determinaciones pasaron desde entonces a regirse urbanísticamente los terrenos que constituían el ámbito del Plan Parcial sustituyendo en su integridad a las de este, careciendo por tanto de todo sentido continuar la tramitación de la modificación de un instrumento cuyas determinaciones habían dejado ya de resultar aplicables.

6 La licencia de segregación 3/2009 es la de los terrenos que en base a las determinaciones de la MP 1 del PP y del Convenio de gestión que no llegó a formalizarse debían de pasar a titularidad municipal y que luego fueron objeto del intento de cesión en base a las determinaciones de la Ley 49/2009 antes citada. La superficie de los terrenos ascendía a 21.324 m2 con los siguientes usos: 13.090 m2 de uso deportivo, 3.870 m2 de uso aparcamiento, 1.255 m2 de zona verde, parámetros que se corresponden con los que se contienen en la MP 2 del PGOU, y 3.109 m2 de uso residencial que eran los que resultaban de la valoración entonces utilizada.

7 No acaban de entenderse las referencias a los efectos económicos de la MP 2 del PGOU dado que la valoración efectiva de los terrenos que integran la unidad de actuación se efectuará cuando se lleve a cabo la reparcelación de los mismos, momento en que se determinará, tal y como en la ficha se establece, qué parte de los terrenos asignados a la calificación EO-10 junto con los calificados como Espacio libre público EL, equipamiento deportivo E-ES y aparcamiento I-P deberán de pasar a ser de titularidad municipal y qué parte de los mismos quedará de titularidad de sus actuales propietarios al tener ambas porciones idéntico valor.

Las valoraciones actualizadas que figuran en el Anexo 5 únicamente se incluyen a efectos de verificar, a nivel de instrumento de planificación y no de instrumento de gestión, que las finalidades de la MP 2 del PGOU resultan factibles al ser el valor de los terrenos de uso no lucrativo claramente inferior al del aprovechamiento lucrativo y poderse por tanto compensar el valor de los primeros mediante parte del segundo pero, tal y como de lo señalado en su memoria se deriva, ni constituyen ni forman parte del informe de sostenibilidad económica ni del informe de viabilidad económica a que los artículos 38 y 41 de la LUIB se refieren, que no son exigibles en modo alguno, debiendo en todo caso y como antes se ha señalado efectuarse la valoración definitiva de los terrenos cuando se lleve a cabo la reparcelación.

8 Por último hay que señalar que la posibilidad de destinar los terrenos calificados como equipamiento a uso residencial, tal y como en la última parte de la alegación se señala,



depende de que el Ayuntamiento así lo determine mediante trámite específico, lo que no concurre en este caso.

2.2.3 Propuesta: No aceptar

Trámite de informe de otras administraciones

4 En aplicación de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 55 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y resto de normativa concordante, de forma previa a él y durante el período de información pública del proyecto de la MP 2 se solicitaron, en las fechas que para cada uno se señala, los siguientes informes de las administraciones o entes cuyas competencias se estimó pudieran verse afectadas:

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Secretaría General de Transportes y Movilidad. Dirección General de Aviación Civil. Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea. Solicitud de fecha 21.08.2024.

Consell d'Eivissa. Departament de Gestió del Territori, Infraestructures Viàries, Ordenació Turística i Lluita contra l'Intrusisme. Servei de Territori. Solicitud de fecha 05.09.2024

Consell d'Eivissa. Departament de Gestió del Territori, Infraestructures Viàries, Ordenació Turística i Lluita contra l'Intrusisme. Servei d'Infraestructures Viàries. Solicitud de fecha 05.09.2024

5 Como consecuencia de las solicitudes efectuadas, se han recibido los informes que a continuación se relacionan, de los que se efectúa breve resumen de su contenido y se incluye, en su caso, informe sobre lo en ellos señalado.

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

5.1.1 Resumen:

1 La documentación de la MP 2 del PGOU se adapta a lo exigido por el artículo 59 de la LUIB y se estima adecuada la justificación de su no inclusión en supuesto sometidos a evaluación ambiental estratégica.

2 En la documentación gráfica modificada se detectan una serie de alteraciones que no son objeto de la MP:

2.1 Aparece un círculo que envuelve buena parte del barrio de Can Misses

2.2 Cambia la representación de una línea azul (que hace un cambio de dirección en la zona de Can Misses) y de sus zonas confrontantes.

2.3 Se grafía un límite incorrecto de zona de protección arqueológica, que atraviesa la zona de sa Joveria y baja por la carretera EI-600, que corresponde a una versión anterior de la cartografía, ya que el acuerdo de aprobación definitiva establece la ampliación de las zonas de cautela arqueológica hasta los límites del término.

3 La documentación en catalán contiene numerosos errores derivados de la traducción automática que hacen necesaria una revisión lingüística

4 El informe económico actualiza el de la MP 2 del PP detectándose en el mismo una serie de diferencias relevantes respecto a aquel:

4.1 En relación a los costes de construcción:



- a. En el apartado de otros gastos necesarios para la construcción del uso residencial plurifamiliar, se incrementa el total de gastos necesarios del 16% al 23,60%.
- b. En el apartado de otros gastos necesarios para la construcción del uso deportivo, se incrementa el total de gastos necesarios del 12% al 18,75%.
- c. En cambio, para el uso de aparcamiento, no se modifican los datos, por lo que algunos de los porcentajes y de los conceptos no se corresponden con los que se prevén para los usos residencial plurifamiliar o deportivo.

4.2 En el apartado 5.6 se calcula el coeficiente k para el uso aparcamiento usando $k=1,30$. En cambio, en el texto del apartado 5.5.3 se expone que el valor del coeficiente k es 1,20.

4.3 Incluye el cálculo del valor del suelo destinado a espacios libres públicos cuando en el documento anterior no se hacía.

4.4 Como resultado de todo ello se incrementan los valores unitarios del suelo para las ordenanzas de equipamientos deportivos, de aparcamiento de vehículos, y aparece el valor de los ELP. Por el contrario, se mantiene el valor de la ordenanza residencial plurifamiliar EO-10. Dado que estos cambios en a la valoración económica afectarán a la distribución del aprovechamiento lucrativo, deberá motivarse adecuadamente. En especial, es necesario motivar aquello en lo referente al uso de espacios libres públicos, teniendo en cuenta que la cesión libre y gratuita de la superficie correspondiente ya estaba incorporada en el Plan parcial de la zona suroeste del Polígono 10, Can Misses.

5 Convendría replantear que la incorporación de la nueva UA-25 a la Memoria de Gestión sea a través de la creación de un nuevo Anexo 1 a la citada memoria. Sería más adecuado incorporar la ficha en el aparte de la Memoria de Gestión que corresponda. La creación de la nueva UA-25 implica que debe actualizarse el cuadro resumen de actuaciones que consta en la Memoria de Gestión.

5.1.2 Informe:

1 Los errores detectados en la documentación gráfica ya se han corregido en la documentación del proyecto elaborada para su aprobación definitiva, cuya versión catalana deberá de ser asimismo objeto de una revisión lingüística.

2 En lo que respecta a los aspectos señalados en relación con los informes económicos:

- a. Tal y como con anterioridad se ha señalado dichos informes se incluyen únicamente a efectos de verificar, a nivel de instrumento de planificación y no de instrumento de gestión, que las finalidades de la MP 2 del PGOU resultan factibles al ser el valor de los terrenos de uso no lucrativo inferior al del aprovechamiento lucrativo y poder por tanto compensarse el valor de los primeros mediante parte del segundo.
- b. Los resultados de los mismos carecen pues de cualquier otra efectividad toda vez que la valoración efectiva de los terrenos que integran la unidad de actuación se efectuará cuando se lleve a cabo la reparcelación de los mismos, momento en que se determinará, tal y como en la ficha se establece, qué parte de los terrenos asignados a la calificación EO-10 junto con los calificados como Espacio libre público EL, equipamiento deportivo E-ES y aparcamiento I-P deberán de pasar a ser de titularidad municipal y qué parte de los mismos quedará de titularidad de sus actuales propietarios al tener ambas porciones idéntico valor.
- c. Por ello el hecho de que la valoración ahora efectuada incremente el valor de los terrenos de uso no lucrativo y a pesar de ello el valor de los mismos continúe siendo inferior al valor del aprovechamiento lucrativo tan solo viene a confirmar que el planteamiento que la MP 2 efectúa continúa siendo correcto aún en tales condiciones, careciendo tal incremento, como antes se ha dicho, de cualquier otro efecto y entre ellos los que en el informe se señalan.
- d. En lo que respecta a que ahora se introduce la valoración de los terrenos destinados a espacio libre público, tal introducción viene a corregir error en que se incurría en la valoración a que el informe se refiere en la que no se tuvo en cuenta que en los terrenos a los que se trasladaba el aprovechamiento lucrativo se trasladaba además un espacio libre público anteriormente inexistente en los mismos.



3 Por último, no existe inconveniente alguno en elaborar un texto refundido del PGOU que incorpore las modificaciones del mismo que resulten definitivamente aprobadas.

5.2 Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. Secretaría General de Transportes Aéreo y Marítimo. Dirección General de Aviación Civil. Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea. Informe de fecha 28.11.2024

5.2.1 Resumen:

- a. El ámbito de la MP 2 del PGOU no se encuentra dentro de las servidumbres aeronáuticas acústicas aprobadas por el Real Decreto 56/2018, de 2 de febrero, por el que se aprueban las servidumbres aeronáuticas acústicas, el mapa de ruido y el plan de acción del Aeropuerto de Ibiza por lo que no procede informar el planeamiento en relación con este aspecto.
- b. La totalidad del ámbito de la MP 2 del PGOU se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Ibiza adjuntándose plano en que se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Ibiza que afectan a dicho ámbito y que determinan las alturas respecto al nivel del mar que no debe sobrepasar ninguna construcción incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc., modificaciones del terreno u objetos fijo como postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc., así como el gálibo de las infraestructuras viarias. La MP 2 del PGOU deberá incorporar entre sus planos normativos dicho plano y dejar constancia expresa del párrafo anterior en la normativa de su documentación.
- b. Se informa favorablemente la MP 2 del PGOU en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones, instalaciones o plantaciones propuestas u objetos fijos o móviles como postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc., así como el gálibo de las infraestructuras viarias no vulneren las servidumbres aeronáuticas.
- c. En todo caso la ejecución de cualquier construcción, instalación como postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción incluidas las grúas de construcción y similares o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción, circunstancia que debe recogerse en los documentos de planeamiento.

5.2.2 Informe: Las NNUU del PGOU ya incluyen en su Anexo V los planos de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Ibiza y el artículo 100 de dichas NNUU ya determina que:

- a. En dichos planos se definen las superficies limitadoras cuyas alturas respecto al nivel del mar no debe sobrepasar ninguna construcción incluidas antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, grúas, andamios, etc., modificaciones del terreno u objeto fijo, palas, antenas, carteles, etc., así como el gálibo de los vehículos.
- b. La ejecución de cualquier construcción, instalación postes, antenas, aerogeneradores incluyendo sus palas, medios necesarios para la construcción como grúas de construcción y similares o plantación requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, AESA, de acuerdo con los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 modificado por el RD 297/2013.

por lo que no resulta necesaria la introducción de modificación alguna en la documentación.



ANEXO 1 RESUMEN EJECUTIVO

abril 2025



1 El artículo 25.3 del TRLS 2015 y, en su desarrollo, el artículo 12 de la LUIB establece que, en los procedimientos de aprobación, o de alteración, de los instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expreso de los siguientes extremos:

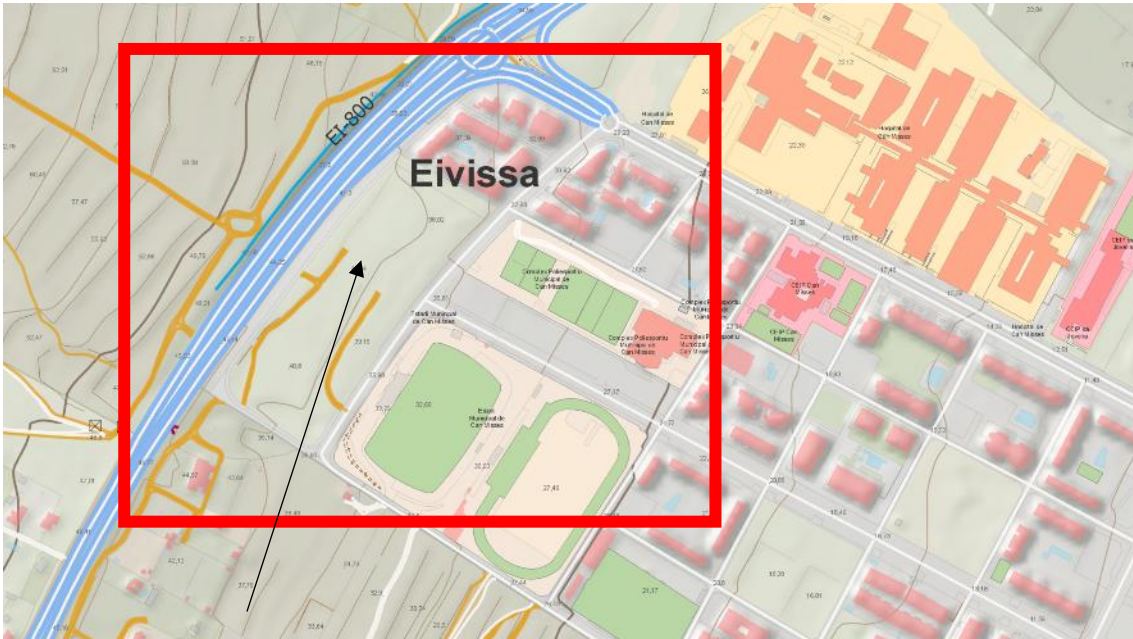
- a. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y señalamiento del alcance de dicha alteración.
- b. En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión

Casco urbano de Eivissa



Situación general del ámbito en que la ordenación proyectada altera la vigente

Casco urbano de Eivissa

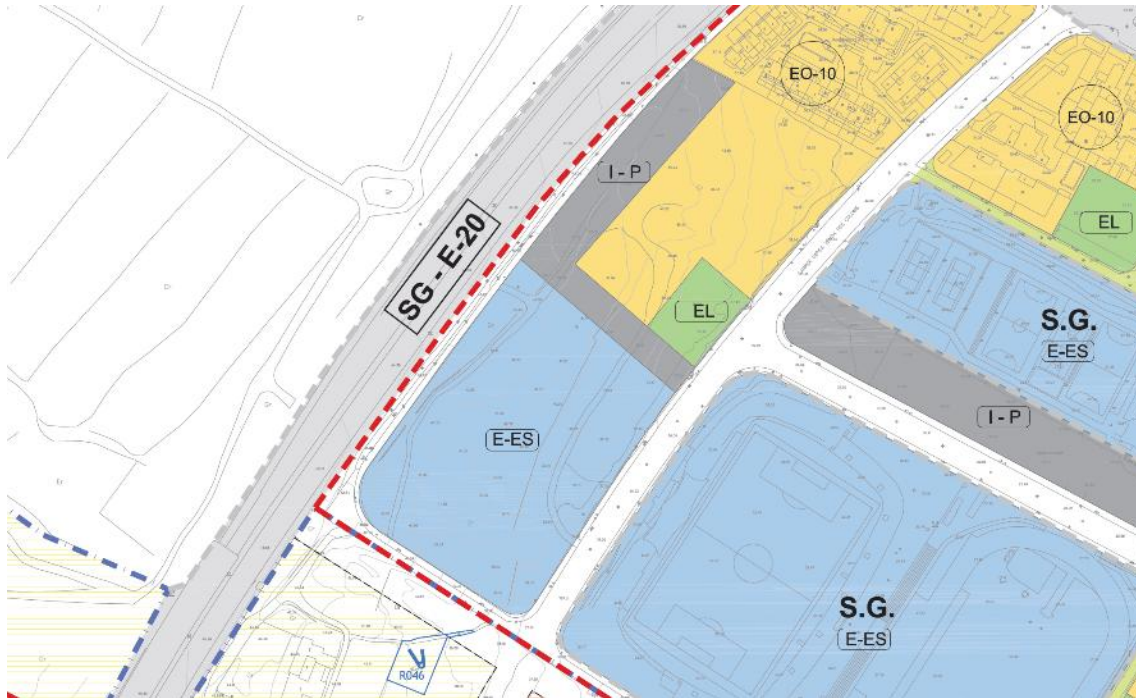


Situación del ámbito en que ordenación proyectada altera la vigente

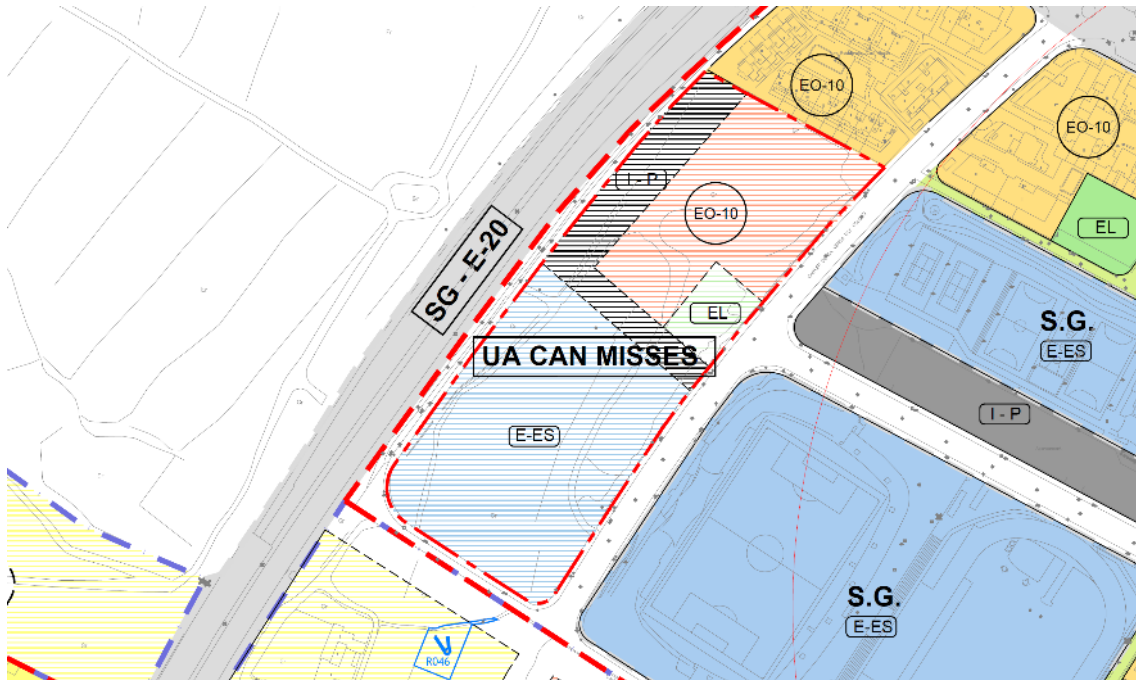


2 A efectos de cumplimentación de lo anterior:

2.1 El ámbito en que la ordenación propuesta altera la vigente se emplaza al noroeste del ámbito del antiguo Plan parcial de Can Misses, limítrofe con la E-20, tal y como se identifica en los planos antes reproducidos.



Ordenación actual



Ordenación propuesta

2.2 El alcance de la MP 2 del PGOU es garantizar que pase a titularidad de la administración municipal el aprovechamiento lucrativo a ella atribuido en el desarrollo del Plan Parcial de la zona suroeste del Polígono 10 Can Misses del Plan General de Ordenación Urbana definitivamente aprobado en fecha 15.11.1976, a cuyo efecto sus determinaciones definen la unidad de actuación UA 25-Can Misses y:



- a. Aclaran el carácter de dotación pública de los terrenos incluidos en el ámbito de dicha UA calificados como zona de equipamiento deportivo E-ES así como de la zona de aparcamiento calificada como I-P contigua a ella, y
- b. Establecen que, en desarrollo de la finalidad y criterios que motivaron la formulación de la Modificación del Plan parcial antes citada, la reparcelación deberá de definir qué parte de los terrenos de la unidad de actuación asignados a la calificación de Zona Extensiva EO-10 junto con los asignados a las calificaciones de equipamiento deportivo E-ES, aparcamiento I-P y espacio libre público EL deben de pasar a ser titularidad municipal y qué parte de los mismos deben de quedar de titularidad de sus actuales propietarios al tener ambas porciones idéntico valor

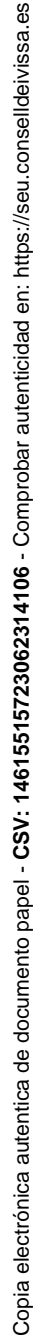
2.3 Como consecuencia de la formulación y tramitación de la MP 2 del PGOU el único ámbito en que se suspenden la ordenación y los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística es el de la UA 25-Can Misses y la duración de la suspensión es la resultante de la aplicación de lo señalado en el artículo 51, apartados 2 y 4, de la LUIB, es decir dos años o hasta la aprobación definitiva.



ANEXO 2 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA QUE SE MODIFICA

abril 2025



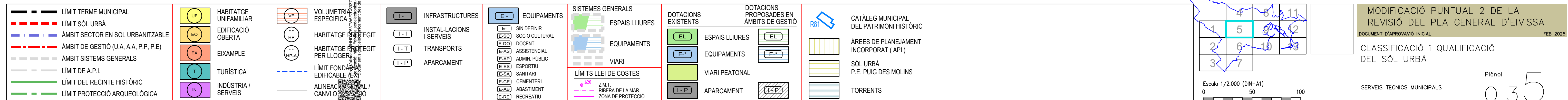


NOTA: Queden incorporades les prescripcions de l'Acord de la CIOTUPHA de 13.07.2023.

ANEXO 3
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA MODIFICADA

abril 2025





ANEXO 4
DOCUMENTACIÓN ESCRITA MODIFICADA

abril 2025



1 En desarrollo de las determinaciones de esta MP 2 del PGOU se incorpora a la Memoria de Gestión del PGOU el Anexo 1 de la misma con el siguiente tenor literal:





REVISIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

MEMORIA DE GESTIÓN ANEXO 1

FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA 25-CAN MISSES



25. UNIDAD DE ACTUACIÓN

CAN MISSES

FICHA DE UNIDAD DE ACTUACIÓN

UA 25 - CAN MISSES

Situación:

Calles sa Venda des Coloms/Aubarca

Descripción, justificación y objetivos:

Obtención de los terrenos calificados como Espacio libre público EL, equipamiento deportivo E-ES, aparcamiento I-P así como de la parte de los calificados como EO-10 que corresponda en la reparcelación.

La compensación se efectuará teniendo en cuenta que el aprovechamiento lucrativo asignado a los terrenos calificados como EO-10 es titularidad de la administración municipal al corresponderse con al aprovechamiento lucrativo atribuido a dicha administración como consecuencia del desarrollo urbanístico de los terrenos.

Teniendo en cuenta lo anterior, la reparcelación deberá fijar qué parte de los terrenos asignados a la calificación EO-10 junto con los calificados como Espacio libre público EL, equipamiento deportivo E-ES y aparcamiento I-P deberán de pasar a ser de titularidad municipal y qué parte de los mismos quedará de titularidad de sus actuales propietarios al tener ambas porciones idéntico valor.

Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

Parcela numero	USOS NO LUCRATIVOS	Superficie mínima	
		%	m2
1	Equipamiento deportivo publico E-ES	49,73%	13.090
2	Espacio libre público EL	4,77%	1.255
3	Aparcamiento público I-P	14,70%	3.870
Subtotal usos no lucrativos		69,20%	18.215
Parcela numero	USOS LUCRATIVOS	Superficie mínima	
		%	m2
4	Zona EO-10	30,80%	8.107
Subtotal usos lucrativos		30,80%	8.107
Total actuación		100,00%	26.322

Sistema de actuación:

COMPENSACIÓN

Parámetros globales de aprovechamiento:

Edificabilidad lucrativa máx. (m2c/m2): Según ordenanzas
 Densidad residencial máx. (núm. de viviendas): Según ordenanzas
 Densidad residencial máx. (viviendas/Ha): Según ordenanzas
 Índice de intensidad turística (plazas/m2 solar): Según ordenanzas

Iniciativa de gestión / planeamiento

INICIATIVA PRIVADA
 ORDENACIÓN DIRECTA

Uso global característico:

Equipamientos (VI)
 Residencial Plurifamiliar (II)

Programación:

1er CUATRIENIO

Ordenanzas de referencia:

EO (Plurifamiliar aislada), EL (Espacios Libres públicos), E-ES (Equipamiento deportivo), I-P (Aparcamientos)

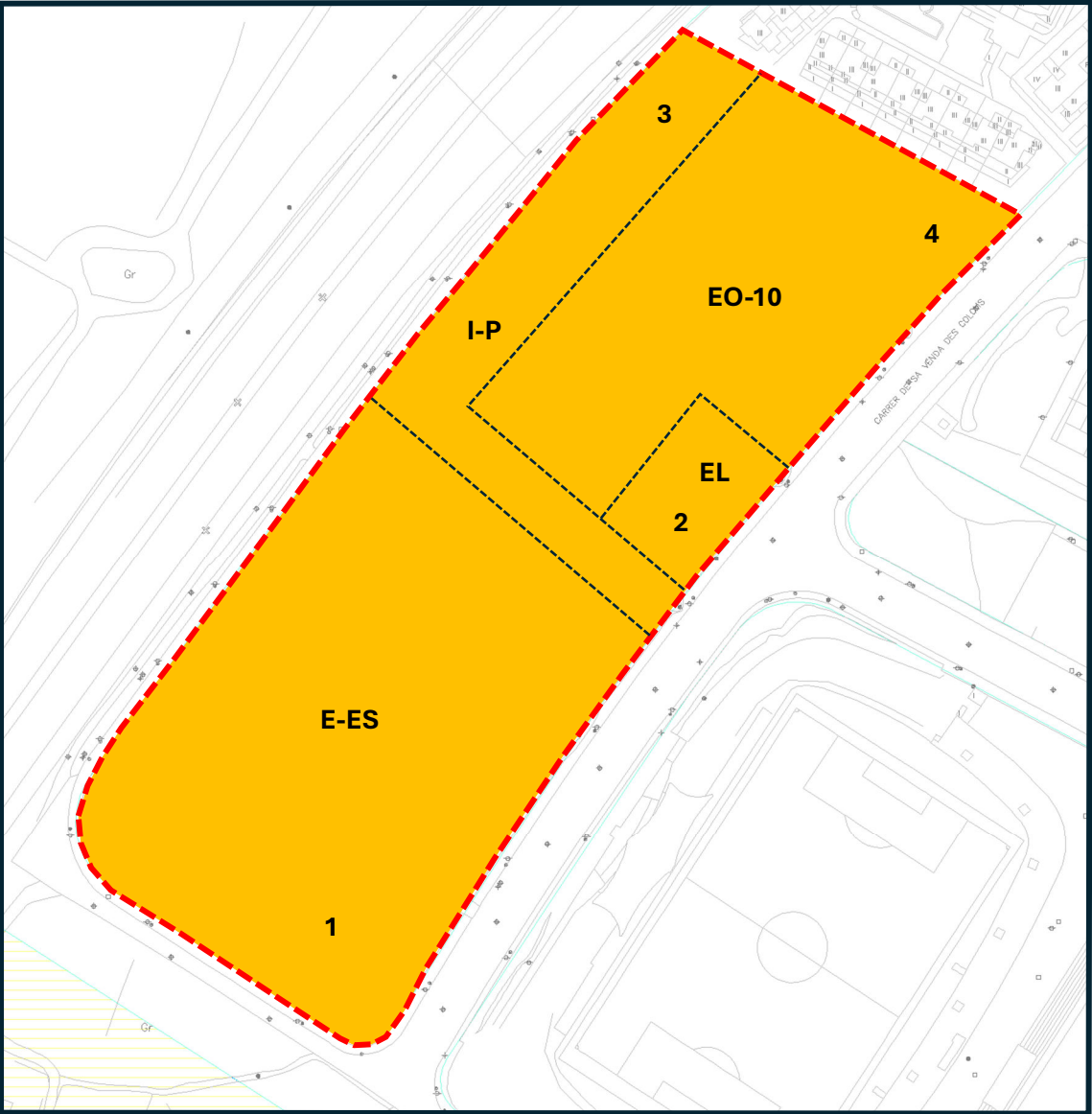
Reserva de vivienda protegida:

0, 00 %

Cesión de aprovechamiento lucrativo:

0,00 %





ANEXO 5 ESTUDIOS ECONÓMICOS DEL PLANEAMIENTO

abril 2025



ANEXO 5A VALORACIÓN DE LOS TERRENOS

abril 2025

35



Codi Validació: 6HHDX753TW5F7CS9ZCT9NAPMK
Verificació: <https://eivissa.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 40 de 79

**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:



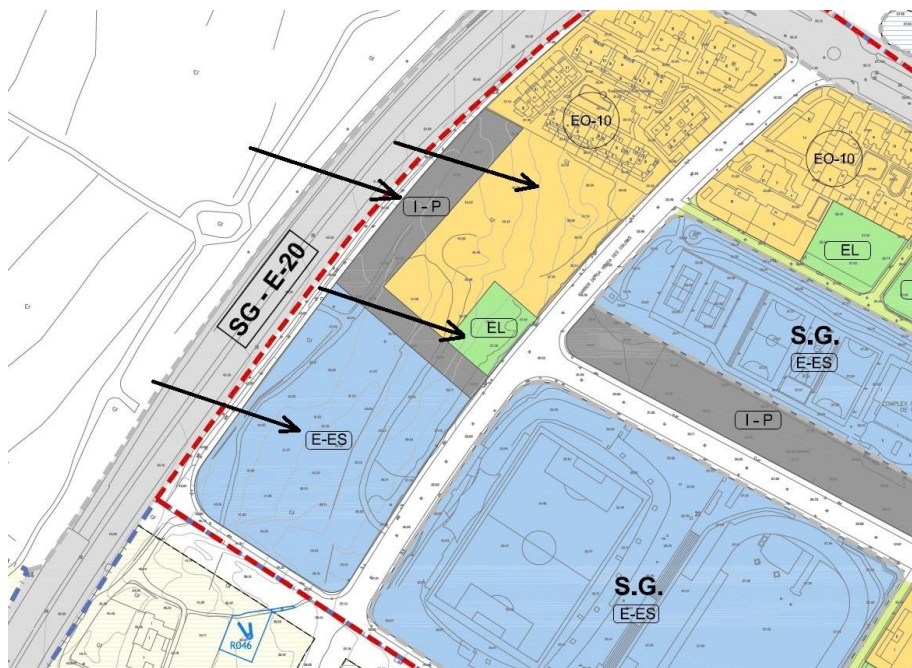


Fig. 1 Detalle del plano 03-5 Can Misses del P.G.O.U

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 posibilite 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

num	Fecha	Código Postal	Barrio	Dirección				Superficie (m2)	Superficie terraza	Nº dorm.	Nº baños	Piscina	Vistas	Edad (años)
					num.									
01	14/07/2024	07800	Can Misses	c/	Corona	29	4º ático	143,00	40,00	3	3	Colectiva	no	25
02	21/05/2024	07800	Can Misses	c/	Campanitx	9	bajo triplex	160,00	40,00	4	4	no	no	24
03	14/04/2024	07800	Can Misses	c/	Pere Bardají i Balanzat, Residencial	14	2º	149,00	20,00	3	2	Colectiva	si	24
04	13/02/2024	07800	Can Misses	c/	Periodista A. Manel García	s/n	bajo	113,77	35,00	3	2	no	no	21
05	15/01/2024	07800	Can Misses	c/	Es Cubells, residencial Nerium	11	2º	110,00	10,00	3	2	Colectiva	no	0
06	15/07/2024	07800	Can Misses	Avda.	Sant josep de sa Talaia	24	3ºC	108,00	80,00	3	2	no	no	0
07	15/05/2024	07800	Can Escandell	c/	Buscastell, residencial Sa Figuera	11	2º 1ª	128,82	103,55	3	2	no	no	0
08	15/05/2024	07800	Can Escandell	c/	Buscastell, residencial Sa Figuera	11	2º 3ª	138,22	73,00	3	2	no	no	0
09	16/05/2023	07800	Can Misses	c/	Es Cubells, residencial Nerium	11	bajo	86,00	30,00	2	2	Colectiva	no	0
10	16/05/2023	07800	Can Misses	c/	Es Cubells, residencial Nerium	11	bajo	100,00	50,00	3	2	Colectiva	no	0
11	16/05/2023	07800	Can Misses	c/	Es Cubells, residencial Nerium	11	1º	104,00	25,00	3	2	Colectiva	no	0
12	16/05/2023	07800	Can Misses	c/	Es Cubells, residencial Nerium	11	2º	98,00	80,00	3	2	Colectiva	no	0
13	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

num	Dirección				num.	Superficie (m2)	Superficie terraza	Anexos (descontar)		Carácter entorno	Estado conservación	Precio Vta/Of (€)	Venta Unitar (€/m2)
	Trastero		Parking										
01	c/	Corona	29	4º ático		143,00	40,00	10.000 €	50.000 €	1ª res. Ed.	Medio	715.000 €	5.000,00
02	c/	Campanitx	9	bajo triplex		160,00	40,00	---	25.000 €	1ª res. Ed.	Medio	705.000 €	4.406,25
03	c/	Pere Bardají i Balanzat, Residencial	14	2º		149,00	20,00	---	---	1ª res. Ed.	Bueno	650.000 €	4.362,42
04	c/	Periodista A. Manel García	s/n	bajo		113,77	35,00	10.000 €	30.000 €	1ª res. Ed.	Bueno	915.000 €	8.042,54
05	c/	Es Cubells, residencial Nerium	11	2º		110,00	10,00	10.000 €	25.000 €	1ª res. Ed.	En construcción	805.000 €	7.318,18
06	Avda.	Sant josep de sa Talaia	24	3ºC		108,00	80,00	10.000 €	25.000 €	2ª res. Ed.	En construcción	635.000 €	5.879,63
07	c/	Buscastell, residencial Sa Figuera	11	2º 1ª		128,82	103,55	10.000 €	25.000 €	1ª res. Ed.	En construcción	608.700 €	4.725,20
08	c/	Buscastell, residencial Sa Figuera	11	2º 3ª		138,22	73,00	10.000 €	25.000 €	1ª res. Ed.	En construcción	627.000 €	4.536,25
09	c/	Es Cubells, residencial Nerium	11	bajo		86,00	30,00	10.000 €	30.000 €	1ª res. Ed.	En construcción	453.000 €	5.267,44
10	c/	Es Cubells, residencial Nerium	11	bajo		100,00	50,00	10.000 €	30.000 €	1ª res. Ed.	En construcción	552.300 €	5.523,00
11	c/	Es Cubells, residencial Nerium	11	1º		104,00	25,00	10.000 €	30.000 €	1ª res. Ed.	En construcción	555.430 €	5.340,67
12	c/	Es Cubells, residencial Nerium	11	2º		98,00	80,00	10.000 €	30.000 €	1ª res. Ed.	En construcción	676.800 €	6.906,12
13	c/	Germans Torres i Tur, ed. Jardins de	5	1º		114,00	20,00	10.000 €	30.000 €	1ª res. Ed.	Nuevo	810.000 €	7.105,26



TESTIGOS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO (1)

Muestreo para el cálculo de plazas bajo rasante

Fecha	Código Postal	Población / zona	Dirección			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 Ibipark	24	sótano, plaza 3	24,00	17	1ª resid.	Medio		32.000 €	1.333,33
02	04/03/2024	07800	Can Misses	c/ des Cubells	22-24	sótano	24,00	20	1ª resid.	Medio	coche y moto	32.000 €	1.333,33
03	16/05/2024	07800	Ensanche Ibiza	c/ Bisbe González Abarca	12	sótano, plaza 183	24,00	20	1ª resid.	Medio	12 m2	48.500 €	2.020,83
04	17/04/2024	07800	Figueretas	c/ Sa Gerreria	159	sótano, plaza 40	24,00	21	1ª resid.	Medio	12,47 m2	20.990 €	874,58
05	14/02/2023	07800	Talamanca	c/ Es Vedrá	8	sótano	24,00	2	1ª resid.	Nuevo		30.000 €	1.250,00
06	01/05/2024	07800	Es Vivé	c/ Sindicalista Margalida Roig	5	sótano	24,00	14	1ª resid.	Bueno	12 m2	30.000 €	1.250,00
07	03/05/2024	07800	Ensanche Ibiza	Pa Abel Matutes Juan	19	sótano	24,00	21	1ª resid.	Medio	12 m2	46.000 €	1.916,67
08	15/05/2024	07800	Es Vivé	c/ María Teresa LeÓN	s/n	sótano	24,00	1	1ª resid.	Bueno	11 m2	26.000 €	1.083,33

TESTIGOS DE TRASTEROS

num	Fecha	Código Postal	Población / zona	Dirección			Superficie (m2)	Edad (años)	Carácter entorno	Estado conservación	Sup interior	Precio Vta/Of (€)	P. Venta Unitario (€/m2)	
						num.								
01	22/02/2024	07800	Can Misses	c/ Campanitx ed Ibipark plaza nº3		24	sótano	12,00	17	1ª resid.	Medio	13.000 €	1.083,33	
02	12/03/2024	07829	Cala de Bou	c/ Es Caló		11 29	sótano	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	sótano	12,00	5	1ª resid.	Medio	8 m2	15.000 €	1.250 €
04	22/01/2024	07800	Eivissa	c/ Music Fernín Mari, trastero 13		29	sótano	10,00	20	1ª resid.	Medio		15.000 €	1.500 €
05	13/01/2024	07829	Cala de Bou	c/ Cala de Bou		30	sótano	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	sótano	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	sótano	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	sótano	5,00	25	1ª resid.	Medio		7.500 €	1.500 €



CUADRO II. Homogeneización de los testigos.

num	Dirección			Superficie (m2)	Coeficientes de homogeneización					% negociación	% comercialización	Unitario (€/m2) homogeneizado	
	num.				Ubicación	Edad	Calidad/anexos	Conservac.	Superficie				
01	c/	Corona	29	4º ático	143,00	1,00	1,15	1,05	1,10	1,05	5,00%	3,00%	6.415,45
02	c/	Campanitx	9	bajo triplex	160,00	1,00	1,15	1,05	1,10	1,05	5,00%	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	1,00	5,00%	3,00%	5.088,52
04	c/	Periodista A. Manel García	s/n	bajo	113,77	1,00	1,10	1,00	1,05	1,00	5,00%	3,00%	8.546,01
05	c/	Es Cubells, residencial Nerium	11	2º	110,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,50%	3,00%	6.915,68
06	Avda.	Sant Josep de sa Talaia	24	3ºC	108,00	1,07	1,00	1,03	1,00	1,00	2,50%	3,00%	6.123,54
07	c/	Buscastell, residencial Sa Figuera	11	2º 1ª	128,82	1,07	1,00	1,03	1,00	1,00	2,50%	3,00%	4.921,22
08	c/	Buscastell, residencial Sa Figuera	11	2º 3ª	138,22	1,07	1,00	1,03	1,00	1,00	2,50%	3,00%	4.724,43
09	c/	Es Cubells, residencial Nerium	11	bajo	86,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,50%	3,00%	4.977,73
10	c/	Es Cubells, residencial Nerium	11	bajo	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,50%	3,00%	5.219,24
11	c/	Es Cubells, residencial Nerium	11	1º	104,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,50%	3,00%	5.046,94
12	c/	Es Cubells, residencial Nerium	11	2º	98,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5,00%	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	1,00	5,00%	3,00%	6.863,68
media					119,45						media		5.911,51
mediana					113,77						mediana		5.653,61
desviación estandar de la muestra					22,34						desviación estandar de la muestra		1.102,36



TESTIGOS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO (1)

Muestreo para el cálculo de plazas bajo rasante

num	Dirección			Superficie (m2)	P. Venta Unitario (€/m2)	Coeficientes de homogeneización					% negociación	% comercialización	Unitario (€/m2) homogeneizado
	num.					Ubicación	Edad		Conservac.	Superficie			
01	c/ Campanitx ed Ibipark	24	sótano, plaza 3	24,00	1.333,33	1,00	1,05		1,03	1,00	5,00%	3,00%	1.320,20
02	c/ des Cubells	22-24	sótano	24,00	1.333,33	1,00	1,05		1,03	1,00	5,00%	3,00%	1.320,20
03	c/ Bisbe González Abarca	12	sótano, plaza 183	24,00	2.020,83	0,85	0,85		1,03	1,00	5,00%	3,00%	1.376,83
04	c/ Sa Gerreria	159	sótano, plaza 40	24,00	874,58	1,05	1,05		1,05	1,00	5,00%	3,00%	931,44
05	c/ Es Vedrá	8	sótano	24,00	1.250,00	0,95	1,00		0,95	1,00	5,00%	3,00%	1.037,88
06	c/ Sindicalista Margalida Roig	5	sótano	24,00	1.250,00	1,05	1,05		1,00	1,00	5,00%	3,00%	1.267,88
07	Pº Abel Matutes Juan	19	sótano	24,00	1.916,67	0,85	1,05		1,03	1,00	5,00%	3,00%	1.613,12
08	c/ María Teresa LeÓN	s/n	sótano	24,00	1.083,33	1,05	1,00		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	Dirección			Superficie (m2)	P. Venta Unitario (€/m2)	Coeficientes de homogeneización					% negociación	% comercialización	Unitario (€/m2) homogeneizado
	num.					Ubicación	Edad		Conservac.	Superficie			
01	c/ Campanitx ed Ibipark plaza nº3	24	sótano	12,00	1.083,33	1,00	1,03		1,03	1,00	5,00%	3,00%	1.052,23
02	c/ Es Caló	11_29	sótano	12,00	1.750 €	1,05	1,05		1,05	1,00	7,00%	3,00%	1.823,26
03	c/ Ciudad de Avila	6	sótano	12,00	1.250 €	1,05	1,03		1,00	1,00	5,00%	3,00%	1.243,73
04	c/ Music Fernín Marí, trastero 13	29	sótano	10,00	1.500 €	1,00	1,05		1,05	1,00	5,00%	3,00%	1.521,45
05	c/ Cala de Bou	30	sótano	12,00	2.292 €	1,10	1,05		1,00	1,00	10,00%	3,00%	2.302,78
06	c/ Cala de Bou	36	sótano	12,00	1.875 €	1,10	1,05		1,00	1,00	10,00%	3,00%	1.884,09
07	c/ Port de la Sabina	65	sótano	30,00	1.600 €	1,05	1,05		1,05	0,90	5,00%	3,00%	1.533,62
08	c/ Bisbe Abad i Lasierra (con plaza 76)	s/n	sótano	5,00	1.500 €	0,85	1,05		1,05	1,00	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:

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

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
					--	--	20€/1,5 hs
El Cebo	Es Molí, 5, Cala de Bou	663752726	6	n/d	14€/1,5 hs	14€/1,5 hs	18€/1,5 hs
Punt Groc	Can Frigoles, Santa Eulalia	971332970	3	17:00 a 23:00	15€/1,5 hs	20€/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	18€/1,5 h
Sport Center	Playa den Bossa	971308035	12	8:00 a 22:00	12€/1,5 hs	12€/1,5 hs	18€/1,5 h
Sirenis	Avda. Pedro Matutes Noguera	971391176	4	11:00 a 22:00	20€/1,5 hs	20€/1,5 hs	20€/1,5 hs
BFIT Ibiza	Metge Domingo Nicolau, Ibiza	971806885	4	n/d	n/d	n/d	n/d
Can Coix	Camí de Cas Ramons, San A	971345563	3	n/d	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/multisusos en edificación	1500	50,00%		0,5000	Explotación		58,08
Pistas padel/multisusos 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	Raño	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 ACTUALIZAC	7,00%				
TASA VALOR DE SALII	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

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

num	Dirección				Precio Vta/Of (€)	Venta Unitar (€/m2)	Coeficientes de homogeneización					% negociación	% comercialización	Unitario (€/m2) homogeneizado
	num.						Ubicación	Edad	Subtip.	Conservac.	Superficie			
01	c/	Músic Fermín Marí	s/n	bajo ext.	20.000,00	952,38	1,10	1,05	1,00	1,03	1,00	5,00%	3,00%	1.042,36
02	c/	Corona ed. Brisas del Mar	39	bajo ext.	22.000,00	1.073,17	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	5,00%	3,00%	1.036,68
03	c/	Corona ed. Brisas del Mar	39	bajo ext.	18.000,00	878,05	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	5,00%	3,00%	848,20
04	c/	Corona ed. Brisas del Mar	39	bajo ext.	19.000,00	926,83	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	5,00%	3,00%	895,32
05	c/	Mediterránea	26	bajo ext.	15.000,00	731,71	1,15	1,05	1,00	1,03	1,00	5,00%	3,00%	837,24
06	c/	Ses Falgueres	12	bajo ext.	15.000,00	750,00	1,15	1,05	1,00	1,03	1,00	5,00%	3,00%	858,17

media788,28

mediana876,74

desviación estandar 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) x1,05			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**.



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

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

El presente informe se compone de 28 páginas



**ANEXO 5B
VIABILIDAD**

abril 2025



1 Distribución del suelo de la UA 25-Can Misses

Superficie total del ámbito 26.322 m²

Usos no lucrativos:

Espacio libre público EL: 1.255 m²

Equipamiento deportivo público E-ES: 13.090 m²

Aparcamiento público I-P: 3.870 m²

Total usos no lucrativos 18.215 m²

Usos lucrativos:

Zona EO-10: 8.107 m²

Total usos lucrativos: 8.107 m²

2 Valores unitarios

Según la valoración efectuada, los valores unitarios son los siguientes:

- a. Terrenos asignados a la calificación de Espacio libre público EL: 1.378,32 €/m²
- b. Terrenos asignados a la calificación de Equipamiento deportivo público E-ES: 548,25 €/m²
- c. Terrenos asignados a la calificación de Aparcamiento público I-P: 161,77 €/m²
- d. Terrenos asignados a la calificación de Zona EO-10: 1.941,02 €/m²

3 Valores conjuntos

Como resultado de la aplicación de los valores unitarios anteriores el valor de los terrenos asignados a las distintas calificaciones es la siguiente:

Terrenos no lucrativos:

- a. Terrenos calificados como Espacio libre público EL: $1.255 \times 1.378,32 \text{ €/m}^2 = 1.729.791,60 \text{ €}$
- b. Terrenos calificados como Equipamiento deportivo público E-ES: $13.090 \times 548,25 \text{ €/m}^2 = 7.176.592,50 \text{ €}$
- c. Terrenos calificados como Aparcamiento público I-P: $3.870 \times 161,77 \text{ €/m}^2 = 626.049,90 \text{ €}$

Total valor de los terrenos no lucrativos 9.532.434,00 €

Terrenos lucrativos

- d. Terrenos calificados como Zona EO-10: $8.107 \times 1.941,02 \text{ €/m}^2 = 15.735.849,14 \text{ €}$

por lo que resultando el valor de los terrenos de uso no lucrativo claramente inferior al del uso lucrativo la propuesta planteada de compensar el valor de los primeros mediante la adjudicación de una parte del aprovechamiento de los segundos resulta perfectamente posible.



**ANEXO 5C
SOSTENIBILIDAD**

abril 2025



Codi Validació: 6HHDX753TW5F7CS9ZCT9NAPMK
Verificació: <https://eivissa.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 71 de 79

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

