



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

377441 *Aprovació definitiva del projecte de parcel·lació de l'àrea d'actuació 5.5.i, de les normes subsidiàries de planejament municipal, d'aquest terme municipal*

La Junta de Govern Local, en sessió celebrada el dia 23 de juliol de 2021, adoptà, entre d'altres, el següent ACORD:

1r.- **APROVAR DEFINITIVAMENT** el Projecte de Parcel·lació de l'Àrea d'Actuació 5.5.I de les Normes Subsidiàries d'aquest terme municipal, presentat en data 25.01.2017 i NRE1026 pel Sr. Ignacio Rosa Violán amb NIF 00418182L actuant en representació de la mercantil VILTERRY, SL, amb CIF B63375778, redactat per l'arquitecta Sra. Marta González Menéndez, amb la valoració relativa a l'aprofitament que correspon a l'Ajuntament, presentat en dates 21.08.2019 NRE 2019-E-RE-5035, en quant al local a cedirà favor de l'Ajuntament, i en data 17.05.2019 NRE 2019-E-RE-2812 en quant a la monetarització de la resta de l'aprofitament en favor de l'Ajuntament; amb valoració expressament validada en allò que respecta al 15% de l'aprofitament que correspon a l'Ajuntament, en els termes de l'article 98.2 de la LUIB, i valoració del local acabat amb qualitats mitges presentades en data 21.02.2020 i NRE 2020-E-RE-1244, indicant que aquest acord posa fi a la via administrativa.

2n.- **NOTIFICAR** el present acord, de forma personal a la única propietària de l'àmbit del projecte, amb la resta d'efectes de l'article 82 de la LOUS.

3r.- **QUE S'EXPEDEIXI CERTIFICAT** en el termes de l'art. 83 de la LOUS per a la inscripció del projecte en el Registre de la Propietat.

4t.- **INSCRIURE AL REGISTRE DE LA PROPIETAT** el projecte de parcel·lació de l'Àrea d' Actuació 5.5.I de les Normes Subsidiàries de planejament d'aquest terme municipal.

5è.- **PUBLICAR** el present acord juntament amb el projecte de parcel·lació de l'Àrea d'Actuació 5.5.I de les Normes subsidiàries de planejament d'aquest terme municipal en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB).”

El que es publica per general coneixement.

Sant Josep de sa Talaia, document signat electrònicament (6 d'agost de 2021)

L'alcalde

Angel Luis Guerrero Domínguez





**PROJECTE DE PARCEL·LACIÓ DE L'ÀREA D'ACTUACIÓ 5.5.1.
DE LES NS DE SANT JOSEP
(RE NÚM. 1026 DE 25.01.2017)**

SITUACIÓ

**AV. SANT AGUSTÍ,
C. BADAJOZ, C. ÀVILA
AA5.5.1 – SANT JOSEP**

PROMOTOR

VILTERRY, S.L.

MEMÒRIA

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.1. OBJECTE DEL PROJECTE

El present document té com a finalitat l'esmena de les deficiències del projecte de parcel·lació en tràmit de l'àrea d'actuació 5.5.1. de les Normes subsidiàries del municipi de Sant Josep de Sa Talaia.

1.2. AGENTS

1.2.1. PROMOTOR/PROPIETARI

El promotor del present projecte és l'entitat mercantil VILTERRY, S.L., amb C.I.F. B-63375778, representada per la Sra. Anna Bigas Salto, com a administradora solidària, amb domicili social al carrer d'Atenes, 30-46, de 07817 Sant Jordi (Sant Josep de Sa Talaia) i a l'efecte de notificacions en el despatx professional de l'advocat Sr. Ignacio Rosa Violán, Av. Espanya, núm. 27 baix 1a, de 07800 Eivissa.

1.2.2. PROJECTISTES

El projecte es redacta per la societat mercantil Arquitectos Consultores, S.L.P., col·legiada en el COAIB amb el núm. 950775, amb despatx professional a l'Av. Ignasi Wallis, núm. 11 d'Eivissa i representada per l'arquitecta Sra. Marta González Menéndez, col·legiada en el COAIB número 901668.

1.3. INFORMACIÓ PRÈVIA

1.3.1. ANTECEDENTS I CONDICIONANTS

El promotor tramita un projecte de parcel·lació, que s'ha dut a terme en funció a l'estudi de detall definitivament aprovat.

Aquest projecte de parcel·lació i documentacions complementàries estaven redactats per l'arquitecte Sr. Jaime Serra Verdaguer, i ens ha sigut encarregada la continuació de la redacció de la documentació necessària per a obtenir la llicència de parcel·lació, que és la que es realitza en l'actualitat, segons el que reflecteix l'informe tècnic de data 13/12/2013 amb registre general de sortida 6854, que es transcriu a continuació:

“En relació amb el projecte presentat per adjuntar a l'expediente de parcel·lació de l'àrea d'actuació 5.5.1 de les Normes subsidiàries de Sant Josep de Sa Talaia iniciat a instàncies d'Ignacio Rosa Violán, actuant en representació de VILTERRY, SL, l'arquitecte tècnic municipal ha emès l'informe que a continuació es transcriu:

"INFORME TÉCNICO

Con fecha 26 de octubre de 2011 y nº de RE 11987, D. Ignacio Rosa Violán, en representación de Vilterry, S.L., presenta, para su aprobación, "Proyecto de Parcelación del Área de Actuación 5.5.1 para su adecuación a las NN.SS. y para la determinación de las parcelas netas resultantes de uso público y privado", según proyecto referenciado con el nº 11987/11, redactado por el arquitecto Jaime Serra Verdaguer.

Con fecha 10 de noviembre de 2011, y nº de RE 12665, D. Ignacio Rosa Violán, en representación de Vilterry, S.L., presenta Proyecto de básico referenciado con el nº 12665/11 redactado por el arquitecto Jaime Serra Verdaguer para la realización de 15 viviendas y locales en la Avda. San Agustín s/n.

Con fecha 18 de noviembre de 2011 la arquitecta municipal informa que deben presentar copia del Acta de constitución de la sociedad Vilterry S.L., poder de representación y Certificado registral o copia simple actualizada, licencia de parcelación, acreditación de la





conversión de la parcela en solar, fotografías de la parcela y de sus colindantes, plano de emplazamiento a escala 1/1000, etc., así como corregir el presupuesto, lo cual le es requerido al solicitante mediante escrito del concejal de Urbanismo el 18 de noviembre de 2011 con RS nº 179.

Con fecha 2 de febrero de 2012 y nº de RE 1119 D. Ignacio Rosa Violán, en representación de Vilterry, S.L, presenta la documentación solicitada.

Con fecha 10 de mayo de 2012 la arquitecta municipal requiere informe jurídico sobre la procedencia o no de aplicar a la solicitud la Ley 4/2008, en cuanto a las cesiones y reservas de suelo.

Con fecha 17 de octubre de 2012 la técnica de administración general municipal emite informe jurídico en el que concluye que reflejar en el Proyecto presentado las cesiones obligadas supone una reordenación parcelaria que implica encontrarnos ante un nuevo proyecto, aunque considera en el escrito que "si el proyecto que se presenta a aprobación no recoge las cesiones debidas, caso de ser exigidas por la normativa de aplicación, procede, por aplicación analógica con el régimen reglado de las licencias urbanísticas, y tomando en consideración que precisamente uno de los objetos de los instrumentos de gestión urbanística es, precisamente, la cesión, denegar la solicitud presentada'.

Con fecha 18 de diciembre de 2012 y nº de RE 15571, D. Ignacio Rosa Violán, en representación de Vilterry, S.L., presenta, para su aprobación, nuevo "Proyecto de Parcelación modificado del Área de Actuación 5.5.1 para su adecuación a las NN.SS. y para la determinación de las parcelas netas resultantes de uso público y privado", según proyecto referenciado con el nº 15571/12, redactado por el arquitecto Jaime Serra Verdaguer, así como certificado histórico de la finca.

Con fecha 29 de marzo de 2013 realiza el solicitante visita a estos SS.TT., en la que se le comunica que la documentación aportada no se corresponde con el Estudio de Detalle aprobado, por lo que, de mantenerse así la solicitud, deberá tramitar de nuevo dicho Estudio de Detalle del Área de actuación 5.5.1.

Con fecha 6 de noviembre de 2013 y nº de RE 14661, D. Ignacio Rosa Violán, en representación de Vilterry, S.L., presenta por tercera vez, para su aprobación, nuevo "Proyecto de Parcelación modificado del Área de Actuación 5.5.1 para su adecuación a las NN.SS. y para la determinación de las parcelas resultantes de uso público y privado", según proyecto referenciado con el nº 14661/13, redactado por el arquitecto Jaime Serra Verdaguer.

Con fecha 8 de noviembre de 2013 realiza el solicitante visita a estos SS.TT., en la que se le comunica que la documentación aportada tampoco se corresponde con el Estudio de Detalle aprobado, por lo que, de mantenerse así la solicitud, deberá tramitar de nuevo el citado Estudio de Detalle del Área de actuación 5.5.1.

Con fecha 15 de noviembre de 2013 y nº de RE 15350, D. Ignacio Rosa Violán, en representación de Vilterry, S.L., presenta por cuarta vez, para su aprobación, planos A1 y A2, de un nuevo "Proyecto de Parcelación de solar referenciados con el nº 15350/13, redactados por el arquitecto Jaime Serra.

Verificada la concordancia de estos nuevos planos con los contenidos en el Estudio de Detalle aprobado, informo que ambos se corresponden con exactitud, por lo que, ateniéndose a lo reflejado en ellos, deben presentar el resto de documentos del Proyecto de Parcelación para su aprobación, si procede, conteniendo la superficie y descripción de los suelos de cesión destinados, en el Estudio de Detalle aprobado, a Espacios libres de Uso público, Viario y Aparcamiento.

1.3.2. EMPLAÇAMENT

La finca es situa a la confluència de l'avinguda de Sant Agustí, el carrer de Badajoz i el carrer d'Àvila, a la zona de Cala de Bou, del terme municipal de Sant Josep de sa Talaia.

La referencia cadastral de la finca és 2745402CD5124N0001OX.

1.3.3. CARACTERÍSTIQUES DE LA PARCEL·LA

Es tracta d'una parcel·la de forma irregular amb una superfície de 10.311 m² segons el que assenyala l'estudi de detall, amb un lleu pendent en direcció sud-nord.

Limita amb l'Av. Sant Agustí, el carrer de Badajoz i el carrer d'Àvila acabat en cul-de-sac, i amb finques vesines.

Sobre la parcel·la es troba construïda una piscina i un edifici compost per habitatges adossats, la legalització dels quals es troba en tràmit segons l'expedient 12665/11.

La parcel·la es trobava travessada per una línia aèria de mitjana tensió, que ha sigut soterrada, segons llicència d'obra atorgada amb l'exp.

núm. 222/2010.

1.3.4. CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES

Li són aplicables les Normes subsidiàries de planejament municipal aprovades definitivament per la Comissió Insular d'Urbanisme del 22 d'abril de 1986, amb la qualificació de sòl urbà, amb tipologia UAA.3, amb els següents paràmetres urbanístics, reflectits a l'estudi de detall:

PARCEL·LA MÍNIMA500 m2
 ÚS PERMÉShabitatge, comercial, taller
 SITUACIÓ DE L'EDIFICACIÓcol·lectiva agrupada
 EDIFICABILITAT MÀXIMA0,35 m2/m2
 OCUPACIÓ20%
 NOMBRE MÀXIM DE PLANTESPB + 2 plantes
 ALTURA MÀXIMA10 m
 RECLAUDES A FITES
 * Entre edificis1 H a cornisa de l'edifici més alt
 * Façana3 m
 * Laterals1/2 H – 5 m

1.3.5. MEMÒRIA URBANÍSTICA

En el següent quadre justificatiu del compliment de la normativa urbanística aplicable, es detallen els paràmetres urbanístics de la normativa vigent segons el que reflecteix l'estudi de detall, així com els de les dues Illes resultants

CONCEPTE		PLANEJAMENT / ESTUDI DETALL	PROJECTE: ILLA 1	PROJECTE: ILLA 2
Classificació del sòl		Urbà	Urbà	Urbà
Qualificacions		UAA.3	UAA.3	UAA.3
Parcel·la	Façana mínima	15 m	52,70 m	26,31 m
	Parcel·la mínima	500 m2	6.629,00 m2	2.209,00 m2
Ocupació màxima		20%	1.325,80 m2	441,80 m2
Volum (m3)		-	-	-
Edificabilitat (m2/m2)		0,35 m2/m2 (sobre parcel·la)	0,35 m2 2.320 m2	0,35 m2/m2 773,00 m2
Ús		Habitatge, comercial	Unifamiliar i comercial	Unifamiliar i comercial
Situació de d'edifici a la parcel·la / tipologia		Col·lectiva agrupada	Unifamiliar col·lectiva agrupada	Unifamiliar col·lectiva agrupada
Altura màxima		10 m	10 m	10 m
Nombre de plantes		PB + 2 plantes	PB + 2 p	PB + 2 p
Densitat d'ús		10 hab./ha	11,60 hab.	3,86 hab.
Separació de fites	Entre edificis	1 H a cornisa d'edif. més alt	1 H a cornisa d'edif. més alt	1 H a cornisa d'edif. més alt
	Façana	3 m	3 m	3 m
	Laterals	1/2 H	1/2 H - 5 m	1/2 H - 5 m

1.4. DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

1.4.1. NATURALSA DEL PROJECTE

Com hem comentat, es tracta del projecte de parcel·lació de l'àrea d'actuació 5.5.1 de les NS del municipi de Sant Josep, i té com a finalitat l'adequació de la finca objecte de la parcel·lació a l'estudi de detall definitivament aprovat en data 03/12/1990, publicat en el BOIB núm. 18 de 07/02/1991, i determinar les superfícies aptes de ser edificables com a sòl urbà consolidat, així com reflectir les cessions obligatòries i

gratuïtes del 15% al patrimoni municipal.

1.4.2. JUSTIFICACIÓ DE LA PARCEL·LACIÓ

Es justifica la parcel·lació de la finca matriu, segons el que estableix la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl (BOIB núm. 43 de 29/03/2014 i BOE núm. 147 de 18/06/2014), en els articles que es transcriuen a continuació:

Article 24. Concepte de sòl urbà

1. Constitueixen el sòl urbà:

a) Els terrenys que el planejament urbanístic general inclou de manera expressa en aquesta classe de sòl perquè, havent sigut legalment sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, compten amb tots els serveis urbanístics bàsics.

b) Els terrenys que, en execució del planejament urbanístic, aconsegueixen el grau d'urbanització que aquest determina.

2. La classificació com a urbans dels terrenys ha de mantenir-se al marge del fet que siguin objecte d'actuacions urbanístiques.

Article 33. Drets i deures de les persones propietàries en sòl urbanitzable

b) *Cedir el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15% de l'edificabilitat mitjana ponderada que impliquin les diferents actuacions. De forma justificada, aquest percentatge pot reduir-se pel planejament urbanístic fins al 5% quan siguin actuacions amb un excés de càrregues respecte a la mitjana d'actuacions de transformació del municipi, o quan l'àmbit es destini predominantment a dotacions públiques.*

Així mateix, el planejament urbanístic pot incrementar de manera justificada el percentatge previst anteriorment fins al 20% en aquells casos en què el valor de les parcel·les resultants sigui considerablement superior al de les altres en la mateixa categoria de sòl.

Article 41. Determinacions estructurals dels plans generals

Els plans generals hauran de contenir les determinacions de caràcter estructural següents:

e) L'avaluació de les necessitats d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública i la determinació de les reserves per a aquesta classe d'habitatge per a les actuacions urbanístiques que es prevegin, així com la seua ubicació. Així mateix, aquesta avaluació haurà de considerar també la necessitat de comptar amb habitatges de protecció pública, amb destinació exclusiva de lloguer i caràcter rotatori, amb la finalitat d'atendre necessitats temporals de col·lectius amb especials dificultats per a accedir a l'habitatge.

En la determinació del sòl que ha de destinar-se a construcció d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública, el pla general ha de reservar, com a mínim, el sòl corresponent al 30% de l'edificabilitat residencial prevista en sòl urbanitzable, i al 10% en el sòl urbà que hagi de sotmetre's a actuacions de reforma o renovació de la urbanització, respectivament, sempre que, en tots dos casos, l'ús residencial sigui el predominant.

Reglamentàriament, el Govern de les Illes Balears determinarà els municipis i nuclis de població que, per raó de la seua població, estan obligats a preveure aquesta reserva. Fins que no s'aprovi aquesta disposició reglamentària, quedaran exclosos d'aquesta reserva els municipis amb una població inferior a 3.000 habitants de dret.

La localització de les zones de reserva, com a regla general, ha de ser uniforme per a tots els àmbits d'actuació en sòl urbà que estiguin subjectes i en sòl urbanitzable. Si, excepcionalment, es modifica el repartiment uniforme cal justificar aquesta decisió en la memòria del pla general, bé per raó de la incompatibilitat de la tipologia edificatòria prevista amb la construcció d'habitatges protegits, bé per raó de la viabilitat de l'actuació en funció de la seua dimensió. En tot cas s'ha d'acreditar la inexistència de concentració excessiva d'aquesta classe d'habitatges i la no-generació de segregació espacial. Ha de procurar-se sempre la mescla de l'habitatge de protecció pública i la lliure, i si pot ser fer coexistir tots dos tipus d'habitatge en el territori. En qualsevol cas, el pla general ha de garantir el compliment íntegre de la reserva quant a les actuacions en sòl urbanitzable en què aquesta reserva els sigui exigible.

El projecte de parcel·lació no es troba afectat pel que es disposa en la disposició transitòria primera de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible, en haver-se iniciat l'execució de la transformació urbanística mitjançant l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització pel ple de l'Ajuntament en sessió extraordinària de data 28/01/1999, publicat en el BOIB número 27 del 02/03/1999.

En l'actualitat ja s'ha executat el soterrament de la línia de mitjana tensió aèria que travessava la parcel·la segons l'expedient municipal 222/2010.

Les connexions viàries a l'àmbit existeixen i estan consolidades i en funcionament, igual que les infraestructures de proveïment d'aigua, energia elèctrica i sanejament, pendents de la compleció.

1.4.3. INFRAESTRUCTURES EXISTENTS

La parcel·la compta amb connexions viàries existents i consolidades, així com infraestructures de proveïment d'aigua, energia elèctrica i sanejament, que discorren pels vials tal com es descriu a continuació:

VIARI: estan asfaltats l'Av. Sant Agustí i el carrer de Badajoz, i obert i en ús el carrer d'Àvila; està executada parcialment la vorera a l'Av. Sant Agustí.

PROVEÏMENT D'AIGUA: existeix un ramal (xarxa municipal) que passa per l'Av. Sant Agustí.



XARXA D'AIGÜES FECALS: existeix un ramal que discorre per l'Av. Sant Agustí i un altre col·lector que passa pel carrer d'Àvila.

XARXA D'AIGÜES PLUVIALS: existeix un col·lector que discorre per l'Av. Sant Agustí.

SUBMINISTRAMENT D'ENERGIA ELÈCTRICA: existeix una xarxa de baixa tensió que discorre per l'Av. Sant Agustí i pel carrer de Badajoz, segons la llicència amb número d'expedient 222/2010, atorgada sobre la base del projecte redactat per l'enginyer Sr. Antonio Roig Marí, visat número 118605- 1.

Existeix una xarxa de mitjana tensió que va ser soterrada segons la llicència amb número d'expedient 222/2010, que discorre pel carrer de Badajoz i l'Av. Sant Agustí i connecta amb l'estació transformadora instal·lada, segons els projectes redactats per l'enginyer Antonio Roig Marí, visats números 114944-2 i 114964-5.

XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC: discorre per l'Av. Sant Agustí i el carrer de Badajoz, i en queda part per completar, que es realitzarà amb la resta d'obres d'urbanització pendents.

La compleció de les obres d'urbanització, particularment pel que fa als últims elements de definició i detall –enrajolament o reposició de voreres deteriorades, instal·lació de bàculs en aquestes voreres, etc.– quedarà completada simultàniament a l'execució de les obres de construcció de les edificacions inherents a aquest àmbit, en evitació del seu perjudici i deterioració.

El promotor es compromet expressament des d'aquest moment en els termes previstos a l'article 39 i següents del Reglament de gestió urbanística a això, i a la prestació de les garanties que resulten pertinents.

Es posa de manifest la voluntat i compromisos expressos del promotor –que ho és al seu torn del projecte d'edificació a què es refereix l'informe tècnic municipal abans citat– a executar aquest projecte constructiu de manera immediata una vegada aprovat aquest projecte de parcel·lació –la qual cosa ha sigut requerida per aquest Ajuntament– i obtinguda la corresponent llicència urbanística.

1.4.4. DESCRIPCIÓ DE LES UNITATS RESULTANTS

S'estableixen les superfícies i límits de la parcel·la neta afecta al projecte d'edificació.

Aquesta superfície neta serà la resultant de la superfície detallada a l'estudi de detall, descomptant les cessions a entregar a l'Ajuntament, que són dos àrees d'espai lliure d'ús públic, dotacionals i viari. Aquests vials voregen parcialment la parcel·la objecte del projecte de parcel·lació.

En resum, com a resultat del procés de parcel·lació es creen les següents parcel·les i superfícies de cessió a l'Ajuntament en compliment del que es preveu a l'estudi de detall definitivament aprovat en data 03/12/1990 i publicat en el BOIB núm. 18 del 07/02/1991:

Superfície de l'àmbit de l'estudi de detall de l'AA 5.5.1: 10.311 m²

PARCEL·LES RESULTANTS:

1. Una parcel·la de 6.629,00 m² denominada ILLA M1
2. Una parcel·la de 2.209,00 m² denominada ILLA M2

SUPERFÍCIES DE CESSIÓ

3. Una porció de 815,00 m² denominada ÀREA RESULTANT 3
4. Una porció de 235,00 m² denominada ÀREA RESULTANT 4
5. Una porció de 423,00 m² denominada ÀREA RESULTANT 5

L'ús de cada parcel·la i porció de terreny són els següents:

Ús lucratiu

PARCEL·LA RESULTANT M1: edificacions d'ús residencial i/o comercial.

PARCEL·LA RESULTANT M2: edificacions d'ús residencial i/o comercial.

Segons l'article 41, e, c de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl (BOIB núm. 43 de 29/03/2014 i BOE núm. 147 de 18/06/2014), els ajuntaments poden exonerar de la reserva de l'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública les actuacions d'urbanització en les quals l'àmbit d'actuació el sòl lucratiu de la qual es destini predominantment a ús residencial i no suposi l'edificació de més de 20 habitatges.

A l'àmbit de la present àrea d'actuació 5.5.1 de les Normes subsidiàries, l'ús predominant és el residencial i la densitat d'ús del total de l'àrea d'actuació és inferior a 20 habitatges, tal com es desglossa a continuació:

ILLA 1	à	11,60 habitatges	à	12 habitatges
ILLA 2	à	3,86 habitatges	à	4 habitatges



TOTAL AA5.5.1 à 16 habitatges à 20 habitatges

Ús no lucratiu: cessions

ÀREA RESULTANT 3: espai lliure d'ús públic i dotacional.

ÀREA RESULTANT 4: espai lliure d'ús públic i dotacional.

ÀREA RESULTANT 5: viari.

En el plànol a escala 02 queden representades gràficament les parcel·les i àrees resultants de cessió a l'Ajuntament.

Eivissa, desembre de 2016

1.5. VALORACIÓ DEL 15% DE CESSIÓ GRATUÏTA PER AL PATRIMONI MUNICIPAL PER A LA SEUA MONETITZACIÓ

Per a valorar el terreny a cedir, corresponent al 15% de cessió gratuïta, s'ha realitzat un mostreig dels valors de mercat dels terrenys de la zona i les edificabilitats.

A continuació, es realitza el càlcul a partir del valor mitjà del mostreig realitzat sobre parcel·les lliures d'edificació de la zona, amb la qualificació d'unifamiliar aïllada, en no haver-se pogut obtenir dades de parcel·les lliures d'edificació amb la qualificació de UAA.3 per a unifamiliar col·lectiva agrupada, com la d'objecte de la present valoració.

- VALOR DE MERCAT DE PARCEL·LA170.000,00 €
- EDIFICABILITAT ASSIGNADA A LA PARCEL·LA330,00 m2

Calculam el preu per metre quadrat de l'edificació en funció de repartir el 30% a l'habitatge protegit i el restant 70% a l'habitatge lliure.

VALOR PER m2 DE L'EDIFICACIÓ
170.000 € / 330 m2 = 515 €/m2

El 70% del valor/m2 de l'edificació es destinarà a habitatge lliure.

$$515 \text{ €/m2} \times 0,70 = 360,60 \text{ €/m2}$$

El 30% del valor/m2 de l'edificació es destinarà a habitatge protegit.

El preu de venda màxim de la superfície útil dels habitatges protegits és de **1.900,00 €/m2**.

Per tant, el preu de venda màxim de la superfície construïda dels habitatges protegits, afegint el percentatge corresponent a tancaments, és de **1.400,00 €/m2**.

El valor de venda del terreny no pot superar el 15% del valor de la superfície construïda:

$$1.400 \text{ €/m2} \times 0,15 = 210 \text{ €/m2}$$

Per tant, una vegada obtinguda aquesta quantitat, li aplicarem el 30% corresponent als habitatges protegits, la qual cosa ens donaria:

$$210 \text{ €/m2} \times 0,30 = 63,00 \text{ €/m2}$$

A continuació, es sumen els preus obtinguts per a la construcció per m2 d'habitatge lliure i d'habitatge protegit

$$360,60 \text{ €/m2} + 63,00 \text{ €/m2} = 423,60 \text{ €/m2}$$

Es realitza el càlcul de l'edificabilitat corresponent a la superfície del 15% de cessió gratuïta al patrimoni municipal.

- Superfície de la parcel·la corresponent al 15% de la cessió 1.325,70 m2

- Edificabilitat corresponent..... 0,35 m2/m2

$$1.325,70 \text{ m2} \times 0,35 \text{ m2/m2} = 464,00 \text{ m2}$$

Per tant, aplicant el valor obtingut d'edificació per m2 a l'edificabilitat corresponent a la parcel·la de cessió, resulta el següent:

$$464,00 \text{ m2} \times 423,60 \text{ €/m2} = 196.550,40 \text{ €}$$

Es proposa la monetització de la cessió a realitzar a l'Ajuntament per l'import dalt indicat de **CENT NORANTA-SIS MIL CINC-CENTS**





CINQUANTA EUROS AMB QUARANTA CÈNTIMS (196.550,40 €)

Eivissa, desembre de 2016

1.6. ANNEXOS: REPORTATGE FOTOGRÀFIC I INFRAESTRUCTURES

- Annex 1 - Plànol d'infraestructures, escala 1/1.000, 1/2.000

- Annex 2 - Plànol de reportatge fotogràfic I, S/E

- Annex 3 - Plànol de reportatge fotogràfic II, S/E

- Annex 4 - Plànol 01 de Situació i emplaçament

- Annex 5 - Plànol 02 d'Alineacions i cessions

VALORACIÓ D'UN LOCAL COMERCIAL PER A L'APORTACIÓ COM A CESSIÓ A L'AJUNTAMENT (RE 2019-E-RE-2812)

Expedient núm. 190404

Àrea d'actuació AA -5.5I Av. de Sant Agustí, c/ Badajoz i c/ Àvila, 07829 Sant Josep

Sol·licitant: VILTERRY, S.L.

Maig de 2019

Í N D E X

1. APARTAT PREVI
2. INFORMACIÓ URBANÍSTICA
3. MÈTODE DE VALORACIÓ
4. DADES DE MERCAT
5. DADES PRÈVIES AL CÀLCUL
6. CONCLUSIONS. VALOR DE MERCAT DEL LOCAL

VALORACIÓ D'UN LOCAL COMERCIAL

PER A L'APORTACIÓ COM A CESSIÓ A L'AJUNTAMENT

1. APARTAT PREVI

1.1. OBJECTE DE L'INFORME I ANTECEDENTS

L'objecte del present informe és el càlcul del **valor de mercat d'un local comercial a fi que pugui ser aportat en el pagament del 15% de cessions obligatòries i gratuïtes de l'àrea d'actuació 5.5.I** de les Normes subsidiàries de Sant Josep de sa Talaia, a la data de l'informe.

El mateix redactor és l'autor de l'informe similar de data 23 de novembre de 2017.

En el present informe s'actualitzen els valors d'aquell informe anterior.

1.2 LOCALITZACIÓ

Identificació: Àrea d'actuació 5.5.I de les Normes subsidiàries de Sant Josep de sa Talaia

Situació: Avinguda de Sant Agustí, carrer de Badajoz i carrer d'Àvila

Referència cadastral: 2745402CD5124N0001OX i part de la 2746401CD5124N

1.3 SOL·LICITANT

Es redacta el present informe de valoració a sol·licitud de l'entitat mercantil **VILTERRY, S.L.**, amb CIF B-63375778, representada per la Sra. ANNA BIGAS SALTO, com a administradora solidària, amb domicili social al carrer d'Atenes, 30-46, de 07817 Sant Jordi (Sant Josep de sa Talaia) i domicili a efecte de notificacions en el despatx professional de l'advocat Sr. Ignacio Rosa Violán, Av. d'Espanya, núm. 27 baix 1a (07800 Eivissa).

1.4 TÈCNIC REDACTOR

El present document ha estat redactat per ANTONIO RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ-POUSA, arquitecte col·legiat núm. 2.061 i habilitat per a l'exercici a les Illes Balears amb núm. 304.573, proveït de DNI núm. 34.949.797-D, i amb domicili a efecte de notificacions a la via Púnica, núm. 17, 2n, 1a, 07800 Eivissa.

2. INFORMACIÓ URBANÍSTICA

2.1 PLANEJAMENT VIGENT

Planejament municipal: el constitueix el text refós de la revisió de les Normes subsidiàries de planejament del municipi de Sant Josep de sa Talaia, aprovades definitivament amb data de 3 de març de 1995, publicat en el BOIB núm. 182 ext. de 31 de desembre de 2003.

Per a la definició dels paràmetres urbanístics s'haurà de complir la modificació puntual núm. 1, aprovada el 23 de novembre de 2009 i publicada en el BOIB núm. 174 de 28 de novembre de 2009.

Planejament de desenvolupament: l'A.A.5.I es desenvolupa mitjançant l'estudi de detall definitivament aprovat en data 3 de desembre de 1990, publicat en el BOIB núm. 18 de 7 de febrer de 1991.

2.2 DOCUMENT DE REFERÈNCIA: PROJECTE DE PARCEL·LACIÓ

El present informe es redacta en concordança amb el **projecte de parcel·lació de l'àrea d'actuació 5.5.I de les NS de Sant Josep** redactada per l'arquitecta senyora Marta González Menéndez, Arquitectos Consultores S.L.P., el desembre de 2016, que es pren de referència per als paràmetres que a continuació es detallen.

2.3 PARÀMETRES URBANÍSTICS

L'àmbit d'actuació al qual es refereix l'encàrrec constitueix l'àrea d'actuació en sòl urbà denominada **A.A-5.5.I**. A la pàgina següent se'n delimita gràficament l'àmbit per a la millor identificació.

Segons les Normes subsidiàries, les condicions d'ús i volum per a les parcel·les resultants són les de sòl urbà amb ordenança residència unifamiliar o col·lectiva aïllada o agrupada 3 (UAA.3), els paràmetres urbanístics de la qual són els següents:

Parcel·la mínima	500	m2
Façana mínima	10	m
Usos permesos (*)	Habitatge	
	Garatge	
	Indústria i tallers	
	Comerç, magatzems, oficines	
	Ús públic i semipúblic	
Situació de l'edificació	Col·lectiva agrupada	
Edificabilitat màxima	0,35	m2/m2
Ocupació màxima	20%	
Nombre màxim de plantes	PB + 2	plantes
Altura màxima	10	m
Reculades:	Façana:	3 m
	Laterals:	1/2 H - 5 m
	Entre edificis:	1H a cornisa
	de l'edifici més alt	

(*) Amb les limitacions de categoria i situació que defineix l'ordenança.

2.4 PROPOSTA DE CESSIÓ

Segons es detalla en el document *Valoració del 15% de cessió gratuïta per al patrimoni municipal per a la seua monetització*, redactat per la Sra. Marta González Menéndez, Arquitectos Consultores S.L.P., el juny de 2017, es proposa la monetització de la cessió mitjançant el

lliurament a l'Ajuntament del local núm. 5, de 88,76 m² computables.

Es tracta d'un local situat a la cantonada entre l'avinguda de Sant Agustí i el carrer de Badajoz, que forma part de l'edifici 7 del conjunt projectat. Consta de:

- Planta baixa distribuïda en local, bany i magatzem, amb terrasses i porxos exteriors.
- Planta primera, comunicada amb la planta baixa per una escala interior, amb un distribuïdor, dos despatxos i un bany.

Imatge 1 – Distribució Local 5

3. MÈTODE DE VALORACIÓ

L'objecte de la valoració és un local que es lliuraria en un futur a l'Ajuntament. Es valora, per tant, en la situació de sòl urbanitzat edificat o en curs d'edificació. D'acord amb l'art. 23a del Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl (BOE 270 de 9-11-2011), es taxarà pel **mètode de comparació**, d'acord amb l'article 24 d'aquest Reglament.

Seguint aquest art. 24, el valor de mercat per comparació s'obté realitzant un estudi de mercat d'immobles comparables. L'aplicabilitat del mètode necessita l'obtenció i selecció d'un nombre mínim de sis testimonis, les característiques i la informació dels quals suposin "un grau de certitud suficient per a establir el valor de substitució en el mercat de l'immoble objecte de valoració" (art. 24.1). Amb aquest estudi de mercat, i en funció de les característiques d'aquests comparables o testimonis, es realitzarà bé una correcció (art. 24.1) o una homogeneïtzació (art. 24.2) prèvies, que permetrà obtenir el valor final de l'immoble.

En el cas que ens ocupa:

- L'ús que es valora és el que correspon a la destinació de l'immoble: local comercial.
- Aquest ús es troba entre els permesos per l'ordenança residència unifamiliar o col·lectiva aïllada o agrupada 3 (UAA.3).
- L'examen de l'entorn ens indica que existeixen locals a la planta baixa, bé per a ús comercial o d'oficines, al costat d'uns altres d'ús turístic o amb una llicència específica per a diverses activitats. L'immoble valorat és comparable als primers.
- L'àmbit de l'estudi s'haurà de cenyir a aquelles localitzacions que siguin alternatives reals a la implantació d'un negoci en aquesta localització, la qual cosa suposa part dels codis postals 07829 i 07820, des des Port des Torrent fins al centre de Sant Antoni de Portmany.

4. DADES DE MERCAT

S'ha realitzat un estudi de mercat d'habitatges adossats, mitjançant l'obtenció de preus d'oferta de l'entorn, per al càlcul del valor en venda de l'habitatge lliure. L'obtenció s'ha realitzat mitjançant entrevistes a API i la consulta a publicacions especialitzades del sector immobiliari. Pel fet que en aquesta tipologia les dades de mercat ofereixen major variabilitat que en altres més estandarditzades, es prenen mostres de l'àrea de Cala de Bou-Port des Torrent (07829) i part del nucli de Sant Antoni (07820).

Després d'una primera selecció de la informació disponible, s'han obtingut 9 comparables que es mostren en el QUADRE I de la pàgina 8. Es realitza un primer càlcul amb aquestes mostres i un segon en el qual s'eliminen els extrems superior i inferior de la mostra, núm. 5 i núm. 8, la qual cosa dona lloc a una lleugera correcció a l'alça que es reflecteix en el valor final triat.

5. CÀLCUL DEL VALOR UNITARI

Sobre aquestes dades es realitzen dues operacions:

- a. una correcció del 5% sobre la base de les despeses de comercialització i els percentatges mitjans de negociació, pel fet que es tracta d'ofertes d'immobles usats.
- b. una homogeneïtzació dels valors unitaris mitjançant coeficients que representen les característiques que jutjam més rellevants (art. 23.2):

- Localització, que engloba els factors relatius a la zona i la ubicació (major/menor intensitat per als vianants, visibilitat, cantonada/front normal...)
- Estat, que engloba les condicions generals (front, forma, facilitat de reforma) i les relatives a l'estat (edat, conservació, instal·lacions...)

- Superfície de les mostres.

Altres, com el cas d'immobles que s'ofereixin amb una llicència o instal·lacions determinades.





Amb aquests tres factors es produeix la comparació amb les característiques de l'immoble valorat:

- Zona de caràcter mitjà per a la ubicació d'un comerç o oficina.
- Bona ubicació particular per trobar-se a un carrer transitat i a una cantonada.
- Bon estat de conservació i de qualitats en suposar-se l'immoble a estrenar.
- Terrasses annexes a l'immoble.
- Aparcament annex a l'immoble.

Aquestes operacions es desenvolupen en el QUADRE II de la pàgina 9.

Com a resultat, obtenim un **valor unitari homogeneïtzat de 2.000 €/m² construït**.

QUADRE I		Resum de la informació de mercat										
	a	b	c	d	e	f	g	i	j	k	l	m
	Data	Tipologia	Adreça	CP	S constr.	S terr.	Ús	Antiguitat	Qualitat	Pk	Oferta	Unitari
					m2	m2					€	€/m2
1	02-05-19	local	c/ Soledad núm. 62, Sant Antoni	07820	151	0	comercial	40	mitjana	no	420.000	2.781
2	11-11-18	local	Av. Doctor Fleming núm. 43	07820	200	0	comercial	20	mitjana	no	420.000	2.100
3	07-05-19	local	c/ General Balanzat núm. 28 cant. Alemanya	07820	170	20	comercial	25	mitjana	no	285.000	1.676
4	07-05-19	local	c/ del Mar cant. a c/Soledad	07820	50	0	comercial	0	alta	no	120.000	2.400
5	15-08-19	local	c/ Huelva núm. 1 baix 5	07829	118	15	sense ús	29	baixa	no	95.000	805
6	07-05-19	local	c/ es Caló núm. 104, ed.Ses Fontanelles	07829	420	n/d	centre mèdic	20	mitjana alta	no	725.000	1.726
7	07-05-19	local	c/ es Caló núm. 20	07829	155	n/d	sense ús	25	baixa	no	343.900	2.219
8	07-05-19	local	c/ es Caló núm. 1 (Pub Maxims)	07829	103	50	restauració	25	mitjana	no	350.000	3.398
9	07-05-19	local	c/ Biscaia núm. 8, Cala de Bou	07829	120	0	comercial	20	mitjana	no	250.000	2.083

	a	b	c	n	o
	Data	Tipologia	Adreça	Notes	Notes 2
					Referència
1	02-05-19	local	c/ Soledad núm. 62, Sant Antoni		Base de dades pròpia
2	11-11-18	local	Av. Doctor Fleming núm. 43		Base de dades pròpia
3	07-05-19	local	c/ General Balanzat núm. 28 cant. Alemanya	Més d'un any en oferta	https://www.habitaclia.com/i500003264920
4	07-05-19	local	c/ del Mar cant. c/ Soledad	Edifici en construcció. Finalització 2019	https://www.habitaclia.com/fv16473770
5	15-08-19	local	c/ Huelva núm. 1 baix 5	Venuda el juliol de 2017	Base de dades pròpia
6	07-05-19	local	c/ es Caló núm. 104, ed. Ses Fontanelles	Inclou equipament i llicència	https://www.idealista.com/inmueble/84167457/
7	07-05-19	local	c/ es Caló núm. 20	Local interior amb front a piscina	https://www.idealista.com/inmueble/84379184/
8	07-05-19	local	c/ es Caló núm. 1 (Pub Maxims)	Inclou equipament i llicència	https://www.idealista.com/inmueble/84084577/
9	07-05-19	local	c/ Biscaia núm. 8, Cala de Bou		https://www.idealista.com/inmueble/84084577/

https://www.caib.es/eboifront/pdf/ca/2021/114/1095371



QUADRE II		Correccions i homogeneïtzació de les mostres									
a	c	l	m	p	q	r	s	t	u	v	
Data	Adreça	Oferta	Unitari	Corr.	U corr.	Factor 1	Factor 2	Factor 3	Factor 4	U hom	
		€	€/m ²	G+N	€/m ²	loc	estat	sup	altres caract.	€/m ²	
1	02-05-19	c/ Soledad núm. 62, Sant Antoni	420.000	2.781	5%	2.642,38	0,95	1,00	1,00	1,00	2.510,26
2	11-11-18	Av. Doctor Fléming núm. 43	420.000	2.100	5%	1.995,00	0,95	1,00	1,05	1,00	1.990,01
3	07-05-19	c/ General Balanzat núm. 28 cant. Alemanya	285.000	1.676	5%	1.592,65	0,95	1,00	1,05	1,00	1.588,67
4	07-05-19	C/ del Mar cant. c/Soledad	120.000	2.400	5%	2.280,00	0,90	0,95	1,00	1,00	1.949,40
5	15-08-19	c/ Huelva núm. 1 baix 5	95.000	805	5%	764,83	1,00	1,10	1,00	1,00	841,31
6	07-05-19	c/ es Caló núm. 104, ed. Ses Fontanelles	725.000	1.726	5%	1.639,88	1,05	1,00	1,10	1,00	1.894,06
7	07-05-19	c/ es Caló núm. 20	343.900	2.219	5%	2.107,77	1,00	0,95	1,00	1,00	2.002,39
8	07-05-19	c/ es Caló núm. 1 (Pub Maxims)	350.000	3.398	5%	3.228,16	1,00	1,00	1,00	0,90	2.905,34
9	07-05-19	c/ Biscaia núm. 8, Cala de Bou	250.000	2.083	5%	1.979,17	1,00	1,00	1,00	1,00	1.979,17

CLAVE:					
d	CP	Codi postal	p	U corr.	Unitari corregit amb el factor anterior
e	S constr.	Superfície construïda	q	Factor 1	Factor de localització
f	S terr.	Superfície de terrassa annexa	r	Factor 2	Factor d'estat de l'immoble
k	Pk	Existència o no d'aparcament	s	Factor 3	Factor de superfície
o	Corr. G+N	Correcció per despeses i negociació	u	Factor 4	Altres característiques (licència, mobiliari, etc.)
			v	U hom.	Unitari homogeneïtzat

6. CONCLUSIONS. VALOR DE MERCAT DEL LOCAL

Finalment, calculem el valor de mercat per comparació del local multiplicant la superfície pel valor unitari per metre quadrat obtingut en el punt anterior:

$$VM_{\text{local}} = 88,76 \text{ m}^2 \times 2.000 \text{ €/m}^2 = 179.739,00 \text{ €}$$

Per tant, concloem que el valor de mercat del local proposat per a la cessió a l'Ajuntament en concepte de pagament del 15% de l'aprofitament destinat a cessions obligatòries i gratuïtes de l'àrea d'actuació 5.5.I de les Normes subsidiàries de Sant Josep de sa Talaia, a la data de l'informe, es de 179.739,00 € (cent setanta-nou mil set-cents trenta-nou euros).

Cosa que s'informa als efectes oportuns segons el meu lleial saber i entendre, a Eivissa, 13 de maig de 2019.

La Junta de Govern en sessió celebrada el dia 28 de maig de 2020, ha validat el valor de mercat del local proposat per a la cessió a l'Ajuntament en concepte de pagament del 15% de l'aprofitament destinat a cessions obligatòries i gratuïtes de l'àrea d'actuació 5.5.I de les Normes Subsidiàries de Sant Josep de sa Talaia, és de 179.739,00 €, (NRE 2020-E-RE-1244 de 21 de febrer de 2.020)

VALORACIÓ DEL 15% DE CESSIONS (RE 2019-E-RE-5035)

Expedient núm.: 190403B

Àrea d'actuació AA -5.5.I

Av. de Sant Agustí, c/ Badajoz i c/ Àvila

07829 Sant Josep

Sol·licitant: VILTERRY, S.L.

Maig de 2019

ÍNDEX

1. APARTAT PREVI
2. INFORMACIÓ URBANÍSTICA
3. MÈTODE DE VALORACIÓ
4. DADES DE MERCAT
5. DADES PRÈVIES AL CàLCUL
6. CàLCUL DEL VALOR DE REPERCUSSIÓ
7. CàLCUL DEL VALOR DE MERCAT DEL 15% DE CESSIONS

VALORACIÓ DEL 15% D'APROFITAMENT DE L'A.A. - 5.5.I

1. APARTAT PREVI

1.1. OBJECTE DE L'INFORME I ANTECEDENTS

L'objecte del present informe es el càlcul del **valor de mercat del 15% de cessions obligatòries i gratuïtes de l'àrea d'actuació 5.5.I** de les Normes subsidiàries de Sant Josep de sa Talaia a la data de l'informe.

El mateix redactor és l'autor de l'informe similar de data 24 d'abril de 2017. En el present informe s'actualitzen els valors d'aquell informe anterior.

1.2 LOCALITZACIÓ

Identificació: Àrea d'actuació 5.5.I de les Normes subsidiàries de Sant Josep de sa Talaia

Situació: Avinguda de Sant Agustí, carrer de Badajoz i carrer d'Àvila

Referència cadastral: 2745402CD5124N0001OX i part de la 2746401CD5124N

1.3 SOL·LICITANT

Es redacta el present informe de valoració a sol·licitud de l'entitat mercantil **VILTERRY, S.L.**, amb CIF B-63375778, representada per la Sra. ANNA BIGAS SALTO, com a administradora solidària, amb domicili social al carrer d'Atenes, 30-46, de 07817 Sant Jordi (Sant Josep de sa Talaia) i domicili a efecte de notificacions en el despatx professional de l'advocat Sr. Ignacio Rosa Violán, Av. d'Espanya, núm. 27 baix 1a (07800 Eivissa).

1.4 TÈCNIC REDACTOR

El present document ha estat redactat per ANTONIO RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ-POUSA, arquitecte col·legiat núm. 2.061 i habilitat per a l'exercici a les Illes Balears amb núm. 304.573, proveït de DNI núm. 34.949.797-D, i amb domicili a l'efecte de notificacions a la via Púnica, núm. 17, 2n, 1a, 07800 Eivissa.

2. INFORMACIÓ URBANÍSTICA

2.1 PLANEJAMENT VIGENT

Planejament municipal: el constitueix el text refós de la revisió de les Normes subsidiàries de planejament del municipi de Sant Josep de sa Talaia, aprovades definitivament amb data de 3 de març de 1995, publicat en el BOIB núm. 182 ext. de 31 de desembre de 2003.

Per a la definició dels paràmetres urbanístics s'haurà de complir la modificació puntual núm. 1, aprovada el 23 de novembre de 2009 i publicada en el BOIB núm. 174 de 28 de novembre de 2009.

Planejament de desenvolupament: l'A.A.5.I es desenvolupa mitjançant l'estudi de detall definitivament aprovat en data 3 de desembre de 1990, publicat en el BOIB núm. 18 de 7 de febrer de 1991.

2.2. DOCUMENT DE REFERÈNCIA: PROJECTE DE PARCEL·LACIÓ

El present informe es redacta en concordança amb el **projecte de parcel·lació de l'àrea d'actuació 5.5.I de les NS de Sant Josep** redactat per l'arquitecta Marta González Menéndez, Arquitectos Consultores S.L.P., el desembre de 2016, que es pren de referència per als paràmetres que a continuació es detallen.

2.3. PARÀMETRES URBANÍSTICS

L'àmbit d'actuació al qual es refereix l'encàrrec constitueix l'àrea d'actuació en sòl urbà denominada **A.A-5.5.I**. A la pàgina següent se'n delimita gràficament l'àmbit per a la millor identificació.

Segons les Normes subsidiàries, les condicions d'ús i volum per a les parcel·les resultants són les de sòl urbà amb ordenança residència unifamiliar o col·lectiva aïllada o agrupada 3 (UAA.3), els paràmetres urbanístics del qual són els següents:

Parcel·la mínima	500	m2
Façana mínima	10	m
Usos permesos (*)	Habitatge	
	Garatge	
	Indústria i tallers	
	Comerç, magatzems, oficines	
	Ús públic i semipúblic	
Situació de l'edificació	Col·lectiva agrupada	
Edificabilitat màxima	0,35	m2/m2
Ocupació màxima	20%	
Nombre màxim de plantes	PB + 2	plantes
Altura màxima	10	m
Reculades:	Façana:	3 m
	Laterals:	1/2 H - 5 m
	Entre edificis:	1 H a cornisa
	de l'edifici més alt	

(*) amb les limitacions de categoria i situació que defineix l'ordenança.

Imatge 2 Delimitació sobre NS (font: plànol d'alineacions i cessions del projecte de parcel·lació)

Imatge 3 Alineacions i cessions (font: plànol d'alineacions i cessions del projecte de parcel·lació)

2.4. CÀLCUL DEL 15% D'APROFITAMENT

Segons es detalla en el projecte de parcel·lació, la superfície lucrativa resultant es divideix en dos parcel·les, denominades M1 i M2, amb els següents paràmetres

Illa de cases	Superfície	E màx.	E global	nombre màx.
	m2	m2/m2	m2	habitatges
M1	6.629	0,35	2.320,15	12
M2	2.209	0,35	773,15	4

L'aprofitament lucratiu global és la suma $E_g = 2.320,15 + 773,15 = 3.093,30$ m2.

El càlcul del 15% d'aprofitament (E15%) que correspon al deure de cessió de l'aprofitament atribuïble a l'Administració es realitza directament:

$$E_{15\%} = 15\% \times 3.093,30 \text{ m}^2 = 464,00 \text{ m}^2$$

3. MÈTODE DE VALORACIÓ

D'acord amb l'art. 27 del Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl (BOE 270 de 9-11-2011), en tractar-se d'una execució d'una actuació urbanística, el sòl "es taxarà pel **valor que li/els correspondria acabada l'execució**, en els termes establerts a l'article 22 d'aquest Reglament".

Seguint aquest art. 22, el valor del sòl urbanitzat s'obtindrà aplicant a l'edificabilitat el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent,

d'acord amb la següent expressió (I):

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

En la qual:

VS = valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl.

E_i = edificabilitat corresponent a cada un dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

VRS_i = valor de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats, en euros per metre quadrat edificable.

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

Quant al càlcul del valor de repercussió, aquest es determinarà pel mètode residual estàtic, d'acord amb la següent expressió (II):

En què:

VRS = valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

Vv = valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K = coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient K tindrà amb caràcter general un valor d'1,40.

En el cas que ens ocupa:

- Existeix una única qualificació urbanística per a tot l'àmbit, i l'edificabilitat que s'ha de valorar s'ha calculat a l'apartat 2.4.
- L'examen de l'entorn ens indica que la destinació més adequada serà la d'habitatge. Atès que la superfície mitjana per habitatge de tot l'àmbit és de 193,31 m², dels usos i tipologies admesos en la qualificació, el producte immobiliari més probable a l'habitatge lliure serà el d'habitatge adossat.
- S'haurà de calcular el valor que correspon a l'habitatge de protecció de manera independent.
- No s'aprecien excepcions al valor del coeficient K, per la qual cosa el valor serà d'1,40.

4. DADES DE MERCAT

S'ha realitzat un estudi de mercat d'habitatges adossats, mitjançant l'obtenció de preus d'oferta de l'entorn, per al càlcul del valor en venda de l'habitatge lliure. L'obtenció s'ha realitzat mitjançant entrevistes a API i la consulta a publicacions especialitzades del sector immobiliari. S'han trobat prou mostres a l'àrea de Cala de Bou-Port des Torrent (07829), per la qual cosa no se n'han tengut en compte unes altres de zones properes, com ses Païsses (07820) o Cala Tarida-Cala Molí (07829). Les dades obtingudes es mostren en el QUADRE I de la pàgina següent. Sobre aquestes dades es realitzen dos operacions:

a. una correcció del 8% a les dades d'OFERTES sobre la base de les despeses de comercialització i als percentatges mitjans de negociació, considerant a més que es tracta d'ofertes d'habitatge usat. S'ha aportat una dada de VENDA recent, en la qual aquest percentatge es redueix a un 3% com a despeses de comercialització.

b. una homogeneïtzació dels valors unitaris mitjançant coeficients que representen les característiques més importants: localització, edat i superfície de les mostres.

Aquestes operacions es desenvolupen en el QUADRE II.

Com a resultat, s'obté una sèrie homogeneïtzada de valors, en la qual tenim:

mitjana de les mostres	2.719	€/m ²
mitjana eliminant extrems	2.714	€/m ²
desviació estàndard	298	€/m ²





QUADRE I Resum de la informació de mercat

a	b	c	e	f	g	h	i	j	k	l	m	n
Data	Tipus	Adreça	S constr.	S terr.	Nombre dorm.	Nombre banys	Edat	Piscina	Pk	Vistes	Oferta	Unitari
			m2	m2							€	€/m2
07-05-19	H. adossat	c/ la Corunya	100	147	3	1	19	comun.	Ext.	NO	349.000	3.490
07-05-19	H. adossat	c/ la Corunya	136	68	4	2	12	comun.	Ext.	NO	424.200	3.119
07-05-19	H. adossat	c/ Huelva, núm. 25	130	57	4	3	10	comun.	Ext.	NO	409.000	3.146
07-05-19	H. adossat	c/ Graner, Port des Torrent	95	262	3	3	15	NO	Ext.	NO	350.000	3.684
07-05-19	H. adossat	c/ Lugo, núm. 9	149	50	4	2	15	comun.	SI	NO	349.000	2.342
07-05-19	H. adossat	Cala de Bou	110	--	3	2	10	comun.	Ext.	NO	310.000	2.818
02-11-18	H. adossat	c/ Lleó	90,95	50	3	2	10	comun.	Ext.	NO	320.000	3.518

a	b	c	s	t
Data	Tipus	Adreça	Notes	Referència
07-05-19	H. adossat	c/ la Corunya		https://www.idealista.com/inmueble/84088043/
07-05-19	H. adossat	c/ la Corunya		https://www.idealista.com/inmueble/83605086
07-05-19	H. adossat	c/ Huelva, núm. 25	Pàrquing dos vehicles	https://www.idealista.com/inmueble/37429066
07-05-19	H. adossat	c/ Graner, Port des Torrent		https://www.idealista.com/inmueble/84176628/
07-05-19	H. adossat	c/ Lugo, núm. 9		Fotocasa 1254
07-05-19	H. adossat	Cala de Bou		https://www.idealista.com/inmueble/84573683/
02-11-18	H. adossat	c/ Lleó	Venda. Data de la firma.	Font: Immobiliària.

QUADRE II Correccions i homogeneïtzació de les mostres

a	b	c	e	n	o	p	q	r	s	t
Data	Tipus	Adreça	Sonstr.	Unitari	Corr.	U corr.	factor	factor 2	factor 3	U hom.
			m2	€/m2	G+N	€/m2	loc.	edad	sup.	€/m2
07-05-19	H. adossat	c/ la Corunya	100	3.490	8%	3.211	1,00	1,05	0,95	3.203
07-05-19	H. adossat	c/ la Corunya	136	3.119	8%	2.870	1,00	1,00	0,95	2.726
07-05-19	H. adossat	c/ Huelva, núm. 25	130	3.146	8%	2.894	1,00	1,00	0,95	2.750
07-05-19	H. adossat	c/ Graner	95	3.684	8%	3.389	0,95	1,05	0,85	2.874
07-05-19	H. adossat	c/ Lugo, núm. 9	149	2.342	8%	2.155	1,00	1,05	1,00	2.263
07-05-19	H. adossat	Cala de Bou	110	2.818	8%	2.593	1,00	1,00	0,95	2.463
02-11-18	H. adossat	c/ Lleó	90,95	3.518	3%	3.413	0,95	1,00	0,85	2.756

CLAVE:			p	U corr.	Unitari corregit amb el factor anterior
e	S constr.	Superfície construïda	q	Factor 1	Factor de localització
f	S terr.	Superfície de terrassa annexa	r	Factor 2	Factor d'estat de l'immoble
k	Pk	Existència o no d'aparcament	s	Factor 3	Factor de superfície
o	Corr. G+N	Correcció per despeses i negociació	t	U hom.	Unitari homogeneïtzat

https://www.caib.es/eboifront/pdf/ca/2021/114/1095371



5. DADES PRÈVIES AL CÀLCUL

Estudiem els factors que utilitzarem en el càlcul, per a cada un dels dos càlculs que s'han de realitzar:

1. VALOR EN VENDA (V_v)

Habitatge adossat lliure: sobre la base de l'estudi de mercat realitzat en el punt 4, es fixa en 2.715 €/m².

2. COST DE CONSTRUCCIÓ (V_c)

Habitatge adossat lliure: sobre la base de preus mitjans de la zona per a la tipologia d'adossats i qualitats corresponents a la mitjana de l'entorn i al nivell dels preus de venda, es fixa en **1.325 €/m²**.

6. CÀLCUL DEL VALOR DE REPERCUSSIÓ

Calculem el valor de repercussió (VRS) seguint l'expressió (II) del punt 3:

càlcul de VRS

$$\text{VRS} = (V_v/k) - V_c = (2.715/1,40) - 1.325,00 = \mathbf{629,29 \text{ €/m}^2}$$

7. VALOR DE MERCAT DEL 15% DE CESSIONS

Finalment, calculem el valor del sòl seguint l'expressió (I) del punt 3, que per al nostre cas és el producte del 15% de l'edificabilitat (E15%) pel valor de repercussió d'un m² d'edificabilitat (VRS):

$$\text{VS} = \text{suma } (E_i \times \text{VRS}_i) = 464,00 \text{ m}^2 \times 629,29 \text{ €/m}^2 = \mathbf{291.990,56\text{€}}$$

Per tant, concloem que el **valor de mercat equivalent al 15% de l'aprofitament destinat a cessions obligatòries i gratuïtes de l'àrea d'actuació 5.5.I** de les Normes subsidiàries de Sant Josep de Sa Talaia, a la data de l'informe, és de **291.990,56 € (dos-cents noranta-un mil nou-cents noranta euros amb cinquanta-sis cèntims)**.

Cosa que s'informa als efectes oportuns segons el meu lleial saber i entendre, a Eivissa, 13 de maig de 2019.

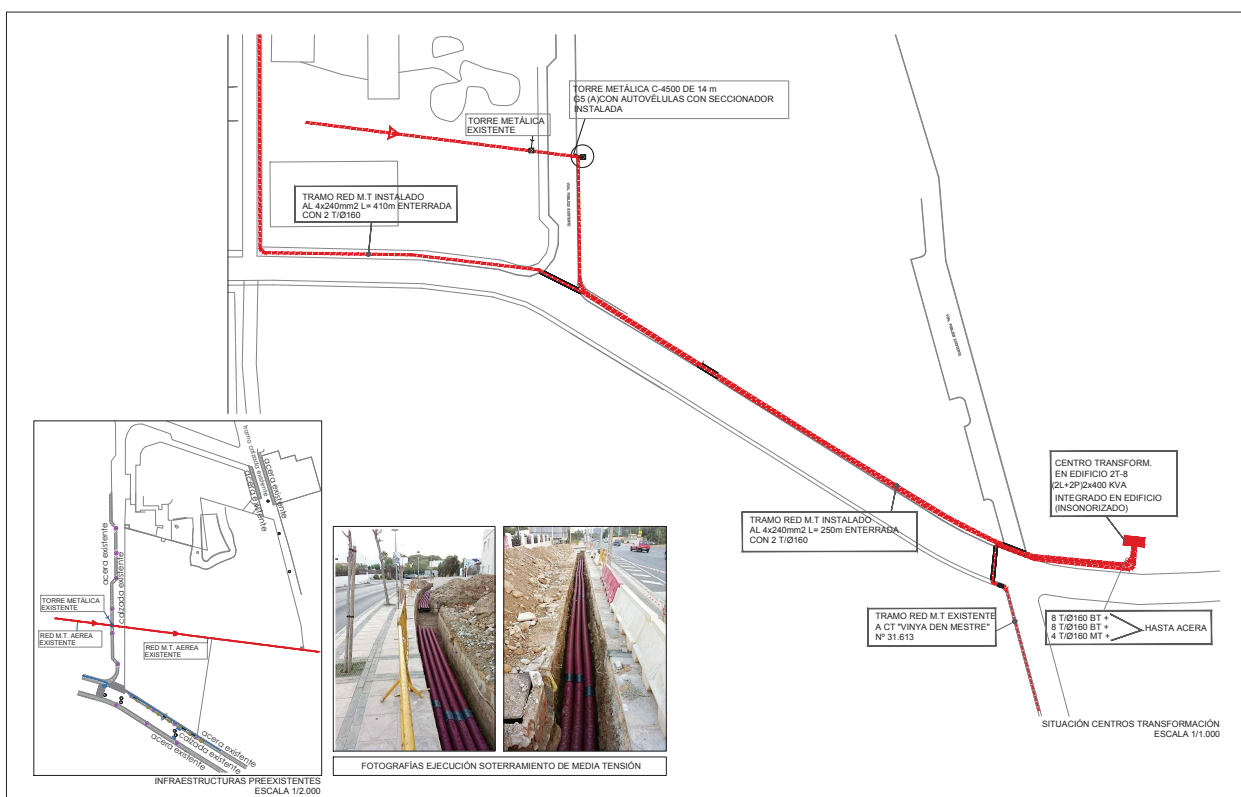
La Junta de Govern en sessió celebrada el dia 28 de maig de 2020, ha validat el valor de mercat equivalent al 15% de l'aprofitament destinat a cessions obligatòries i gratuïtes de l'àrea d'actuació 5.5.I de les Normes Subsidiàries de Sant Josep de sa Talaia, és de 296.625,38€, (NRE 2020-E-RE-1244 de 21 de febrer de 2.020)

ANNEXOS

Imatge 4 - ANNEX I: fotografies

Imatge 5 - ANNEX II: Cadastre





**GONZALEZ SEVILLANO
MARTA GONZALEZ**
arquitectos

ARQUITECTOS CONSULTORES S.L.P.

Avenida Ignacio Wallis nº 11-5º 07800 IBIZA BALEARES
Apdo de correos 1405 Telf 971305556
Fax 971305571 E-MAIL: arqubiza@arquired.es

promotor

VILTERRY S.L.

situación

AVENIDA SAN AGUSTÍN, C/ BADAJOZ Y C/D'ÀVILA
REF. CATASTRAL: 2745402CD5124N00010X
CALA DE BOU, SAN JOSÉ (BALEARES)

proyecto

**PARCELACIÓN DEL ÁREA
DE ACTUACIÓN 5.5.1**

plano

INFRAESTRUCTURAS

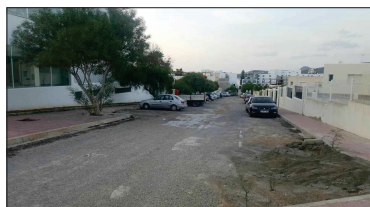
escala

1/1.000, 1/2.000

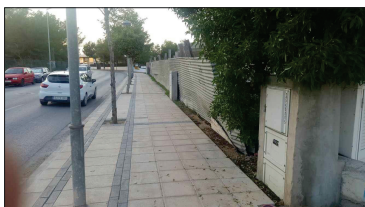
DIC.2016

EXP. 1707

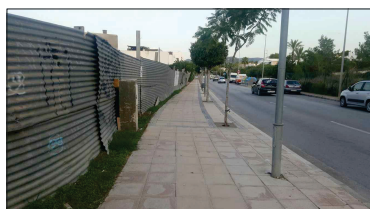




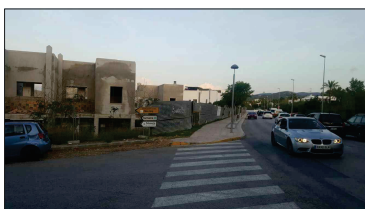
FOTOGRAFIA Nº 1



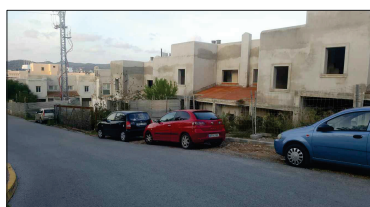
FOTOGRAFIA Nº 2



FOTOGRAFIA Nº 3



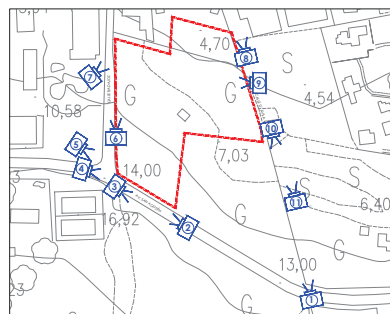
FOTOGRAFIA Nº 4



FOTOGRAFIA Nº 5



FOTOGRAFIA Nº 6



**GONZALEZ SEVILLANO
MARTA GONZALEZ**
arquitectos

ARQUITECTOS CONSULTORES S.L.P.

Avenida Ignacio Wallis nº 11-5º 07800 IBIZA BALEARES
Apdo de correos 1405 Telf 971305556
Fax 971305571 E-MAIL arqubiza@arquired.es

promotor

VILTERRY S.L.

situación

AVENIDA SAN AGUSTÍN, C/ BADAJOZ Y C/D'ÀVILA
REF. CATASTRAL: 2745402CD5124N00010X
CALA DE BOU, SAN JOSÉ (BALEARES)

projecte

**PARCELACIÓN DEL ÀREA
DE ACTUACIÓN 5.5.1**

plano

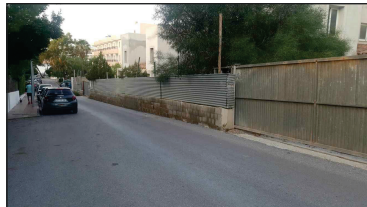
REPORTAJE FOTOGRÀFICO I

escala S/E

DIC.2016
EXP. 1707

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2021/114/1095371





FOTOGRAFIA Nº 7



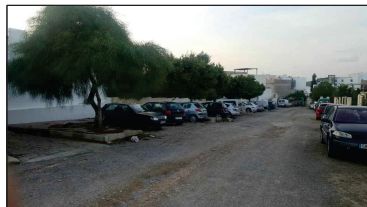
FOTOGRAFIA Nº 8



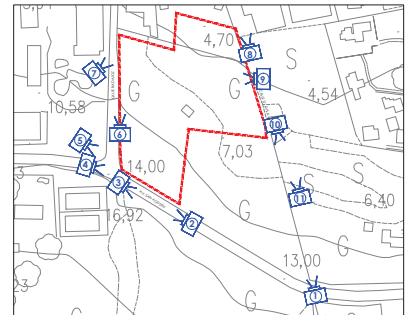
FOTOGRAFIA Nº 9



FOTOGRAFIA Nº 10



FOTOGRAFIA Nº 11



**GONZALEZ SEVILLANO
MARTA GONZALEZ**
arquitectos

ARQUITECTOS CONSULTORES S.L.P.

Avenida Ignacio Wallis nº 11-5º 07800 IBIZA BALEARES
Apdo de correos 1406 Telf 971305556
Fax 971305571 E-MAIL arqubiza@arquired.es

promotor

VILTERRY S.L.

situación

AVENIDA SAN AGUSTÍN, C/ BADAJOZ Y C/D'ÀVILA
REF. CATASTRAL: 2745402CD5124N00010X
CALA DE BOU, SAN JOSÉ (BALEARES)

projecte

**PARCELACIÓN DEL ÁREA
DE ACTUACIÓN 5.5.1**

plano

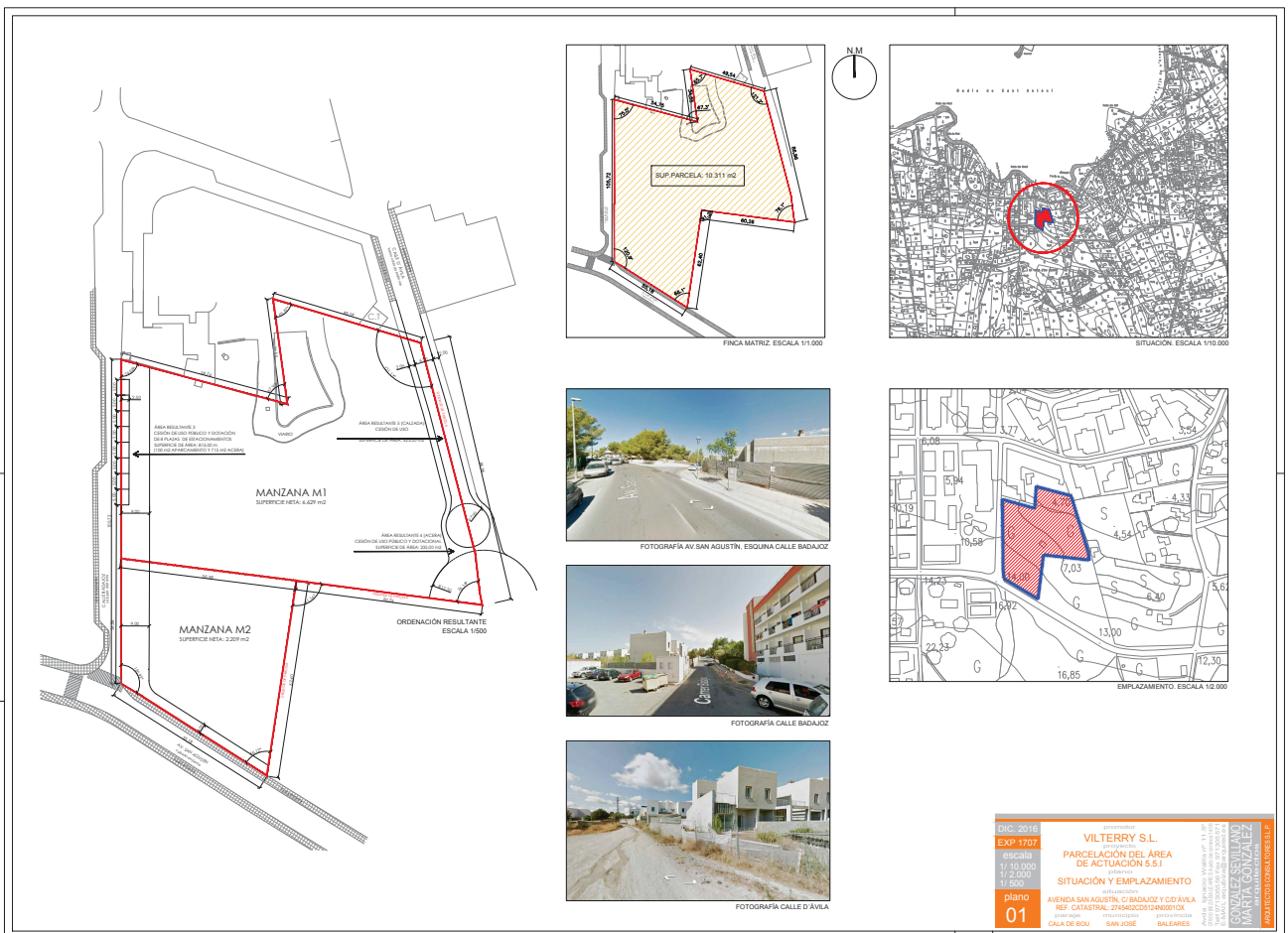
REPORTAJE FOTOGRÁFICO II

escala S/E

DIC.2016
EXP. 1707

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2021/114/1095371>

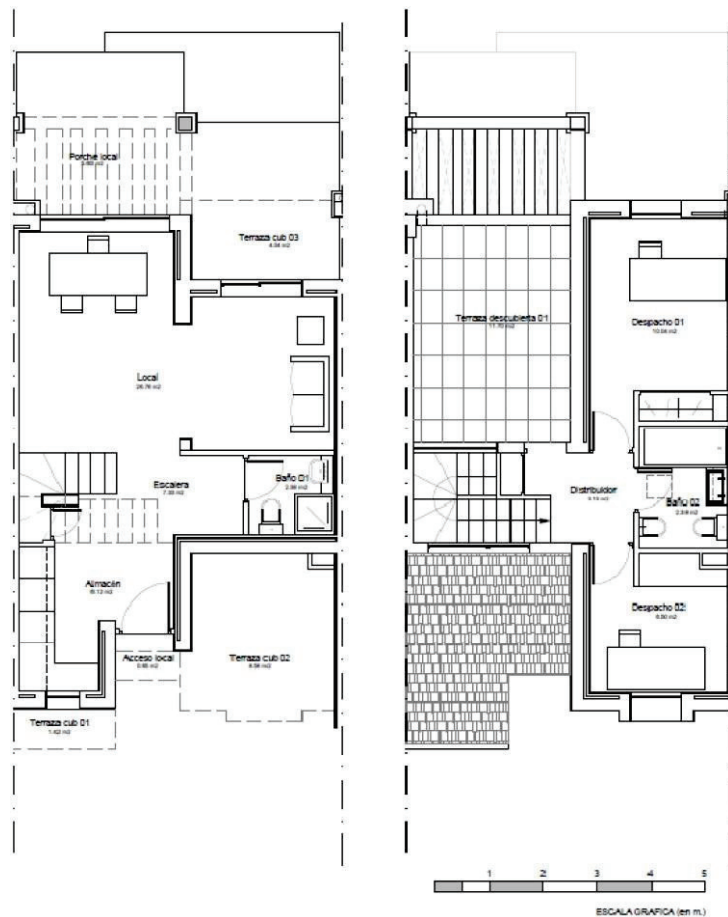




<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2021/114/1095371>



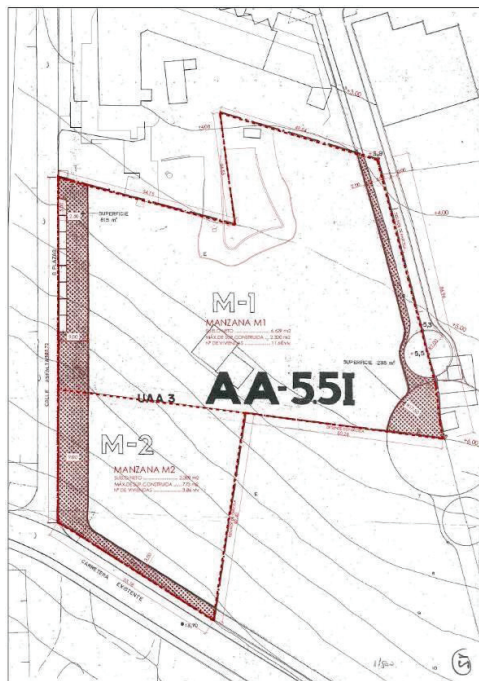
DISTRIBUCIÓN LOCAL 05



Distribució del local 05.

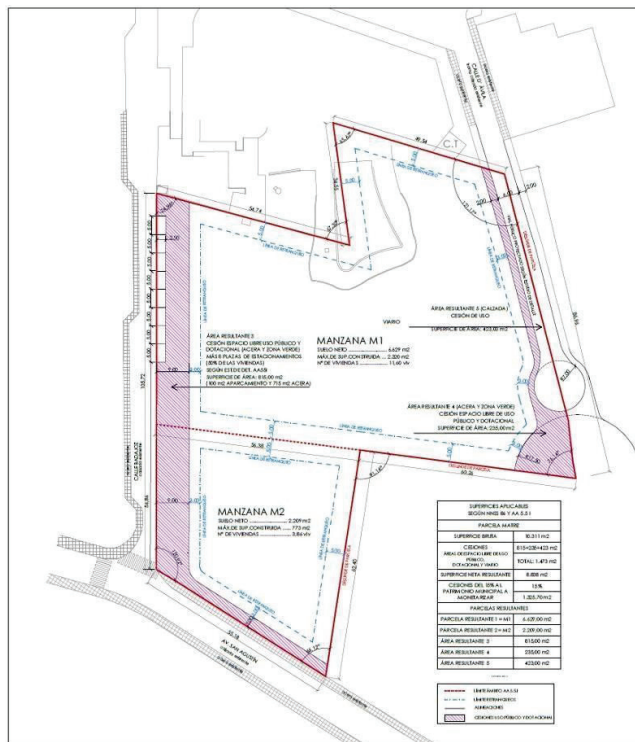
(Font: Document "Valoració del 15% de cessió gratuïta per al patrimoni municipal per a la seva monetarització")





Delimitació sobre NS. (Font: Plànol d'Alineacions i Cessions del Projecte de Parcel·lació)





Alineacions i Cessions. (Font: Plànol d'Alineacions i Cessions del Projecte de Parcel·lació)





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2021/114/1095371>





REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2745402CD5124N0001OX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CL BADAJOZ Suelo
07829 SANT JOSEP DE SA TALAIA (ILLES BALEARS)

USO PRINCIPAL: Suelo sin edif. AÑO CONSTRUCCIÓN: ---

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): ---

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
CL BADAJOZ
SANT JOSEP DE SA TALAIA (ILLES BALEARS)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 7.648 TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

352.700 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
352.700 Límite de Manzana
352.700 Límite de Parcela
352.700 Límite de Construcciones
352.700 Mobiliario y aceras
352.700 Límite zona verde
352.700 Hidrografía

Domingo, 23 de Abril de 2017

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2746401CD5124N0001TX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CL CALA DE BOU 33 Es:1 Pt:01
07829 SANT JOSEP DE SA TALAIA (ILLES BALEARS)

USO PRINCIPAL: Comercial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1985

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 2,488300 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 97

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
CL CALA DE BOU 33
SANT JOSEP DE SA TALAIA (ILLES BALEARS)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 4.126 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 5.922 TIPO DE FINCA: [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Elemento	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
OCIO HOSTEL	1	00	01	90
ELEMENTOS COMUNES				7

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

352.700 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
352.700 Límite de Manzana
352.700 Límite de Parcela
352.700 Límite de Construcciones
352.700 Mobiliario y aceras
352.700 Límite zona verde
352.700 Hidrografía

Domingo, 23 de Abril de 2017

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2021/114/1095371

