



## Sección I. Disposiciones generales

### AYUNTAMIENTO DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

**377441**

*Aprobación definitiva del proyecto de parcelación del área de actuación 5.5.i, de las normas subsidiarias de planeamiento municipal, de este término municipal*

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 23 de julio de 2021, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

“1º.- **APROBAR DEFINITIVAMENTE** el Proyecto de Parcelación del Área de Actuación 5.5.I de las Normas Subsidiarias de este término municipal, presentado en fecha 25.01.2017 y NRE1026 por el Sr. Ignacio Rosa Violán con NIF 00418182L actuando en representación de la mercantil VILTERRY, SL, con CIF B63375778, redactado por la arquitecta Sra. Marta González Menéndez, con la valoración relativa al aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento, presentado en fechas 21.08.2019 NRE 2019-E-RE-5035, en cuanto al local a ceder favor del Ayuntamiento, y en fecha 17.05.2019 NRE 2019-E-RE-2812 en cuanto a la monetarización del resto del aprovechamiento en favor del Ayuntamiento; con valoración expresamente validada en lo que respecta al 15% del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento, en los términos del artículo 98.2 de la LUIB, y valoración del local acabado con calidades medias presentadas en fecha 21.02.2020 y NRE 2020-E-RE-1244, indicando que este acuerdo pone fin a la vía administrativa.

2º.- **NOTIFICAR** el presente acuerdo, de forma personal a la única propietaria del ámbito del proyecto, con el resto de efectos del artículo 82 de la LOUS.

3º.- **QUE SE EXPIDA CERTIFICADO** en el términos del art. 83 de la LOUS para la inscripción del proyecto en el Registro de la Propiedad.

4º.- **INSCRIBIR EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD** el proyecto de parcelación del Área de Actuación 5.5.I de las Normas Subsidiarias de planeamiento de este término municipal.

5º.- **PUBLICAR** el presente acuerdo junto con el proyecto de parcelación del Área de Actuación 5.5.I de las Normas subsidiarias de planeamiento de este término municipal en el Boletín Oficial de las Illes Balears (BOIB).”

Lo que se publica para general conocimiento.

Sant Josep de sa Talaia, documento firmado electrónicamente (6 de agosto de 2021)

**El alcalde**

Angel Luis Guerrero Domínguez





**PROYECTO DE PARCELACIÓN DEL ÁREA DE ACTUACIÓN 5.5.I.  
DE LAS NN SS DE SAN JOSÉ  
(RE NÚM. 1026 DE 25.01.2017)**

**SITUACIÓN**

**AVDA. SAN AGUSTÍN,  
C. BADAJOZ, C. ÁVILA  
AA5.5.1 – SANT JOSÉ**

**PROMOTOR**

**VILTERRY, S.L.**

**MEMÒRIA**

**1. MEMORIA DESCRIPTIVA**

**1.1. OBJETO DEL PROYECTO**

El presente documento tiene como finalidad la subsanación de las deficiencias del Proyecto de Parcelación en trámite del Área de Actuación 5.5.I. de las Normas Subsidiarias del municipio de San José de Sa Talaia.

**1.2. AGENTES**

**1.2.1. PROMOTOR/PROPIETARIO**

El promotor del presente Proyecto es la entidad mercantil VILTERRY,

S.L. con C.I.F.: B-63375778, representada por D<sup>a</sup>. ANNA BIGAS SALTO, como Administradora solidaria; con domicilio social en la Calle Atenas, 30-46, de 07817-San Jorge (San José de Sa Talaia) y a efectos de notificaciones en el Despacho profesional del Abogado D. Ignacio Rosa Violan, Avda. España, nº 27 Bajo 1<sup>a</sup>, de 07800-Ibiza.

**1.2.2. PROYECTISTAS**

El Proyecto se redacta por la sociedad mercantil ARQUITECTOS CONSULTORES, S.L.P., colegiada en el COAIB con el nº: 950775, con despacho profesional en la Avda. Ignacio Wallis, nº 11 de Ibiza y representada por la Arquitecto D<sup>a</sup>. Marta González Menéndez, colegiada en el COAIB número 901668.

**1.3. INFORMACIÓN PREVIA**

**1.3.1. ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES**

El promotor está tramitando un Proyecto de Parcelación, que se ha llevado a cabo en función al Estudio de Detalle definitivamente aprobado.

Dicho Proyecto de Parcelación y documentaciones complementarias estaban redactados por el Arquitecto D. Jaime Serra Verdaguer, habiéndonos sido encargado la continuación de la redacción de la documentación necesaria para obtener la Licencia de parcelación, que es la que se realiza en la actualidad, según lo reflejado en el Informe técnico de fecha 13/12/2013 con Registro General de Salida 6854, que se transcribe a continuación:

“En relació amb el projecte presentat per adjuntar a l'expediente de parcel·lació de l'àrea d'actuació 5.5.I de les Normes subsidiaries 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*



*Viltery 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 Viltery, 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 Viltery, 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 Viltery, 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 Viltery, 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. EMPLAZAMIENTO**

La Finca se ubica en la confluencia de la Avenida San Agustín, Calle Badajoz y Calle Ávila, en la zona de Cala de Bou, del término municipal de San José de Sa Talaia.

La referencia catastral de la finca es: 2745402CD5124N0001OX.

### **1.3.3. CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA**

Se trata de una parcela de forma irregular con una superficie de 10.311 m2 según lo señalado en el Estudio de Detalle, con una leve pendiente en dirección Sur – Norte.

Linda con la Avda. San Agustín, Calle Badajoz y Calle Ávila terminada en culo de saco; y con fincas vecinas.

Sobre la parcela se encuentra construida una piscina y un edificio compuesto por viviendas adosadas, cuya legalización se encuentra en trámite según Expediente 12665/11.



La parcela se encontraba atravesada por una Línea Aérea de Media Tensión, que ha sido soterrada, según Licencia de Obra otorgada con Exp. nº 222/2010.

### 1.3.4. CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Le son de aplicación las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Urbanismo del 22 de abril de 1986, con la calificación de SUELO URBANO, con tipología UAA.3, con los siguientes parámetros urbanísticos, reflejados en el Estudio de Detalle:

- PARCELA MÍNIMA .....500 m<sup>2</sup>
- USO PERMITIDO ..... Vivienda, comercial, taller
- SITUACIÓN EDIFICACIÓN .....colectiva agrupada
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA .....0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- OCUPACIÓN .....20%
- Nº MÁXIMO PLANTAS .....PB + 2 plantas
- ALTURA MÁXIMA .....10 m
- RETRANQUEOS A LINDEROS
  - \* Entre edificios ..... 1 H a cornisa edificio más alto
  - \* Fachada .....3 m
  - \* Laterales .....1/2 H – 5 m

### 1.3.5. MEMORIA URBANÍSTICA

En el siguiente cuadro justificativo del cumplimiento de la Normativa Urbanística aplicable, se detallan los parámetros urbanísticos de la normativa vigente según lo reflejado en el Estudio de Detalle, así como los de las dos Manzanas resultantes

CONCEPTO		PLANEAMIENTO / ESTUDIO DETALLE	PROYECTO: MANZANA 1	PROYECTO: MANZANA 2
Clasificación suelo		Urbano	Urbano	Urbano
Calificación		UAA.3	UAA.3	UAA.3
Parcela	Fachada mínima	15 m	52,70 m	26,31 m
	Parcela mínima	500 m <sup>2</sup>	6.629,00 m <sup>2</sup>	2.209,00 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima		20%	1.325,80 m <sup>2</sup>	441,80 m <sup>2</sup>
Volumen (m <sup>3</sup> )		-	-	-
Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (sobre parcela)	0,35 m <sup>2</sup> 2.320 m <sup>2</sup>	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 773,00 m <sup>2</sup>
Uso		Vivienda, comercial	Unifamiliar y Comercial	Unifamiliar y Comercial
Situación edificio en la parcela / Tipología		Colectiva agrupada	Unifamiliar colectiva agrupada	Unifamiliar colectiva agrupada
Altura máxima		10 mts	10 mts	10 mts
Nº de Plantas		PB+2 Plantas	PB+2 P	PB+2 P
Densidad de uso		10 Viv/Ha	11,60 Viv.	3,86 Viv.
Separación Linderos	Entre edificios	1H a cornisa de edif. más alto	1 H a cornisa edif. más alto	1 H a cornisa edif. más alto
	Fachada	3 m	3 m	3 m
	Laterales	1/2 H	1/2 H - 5 m	1/2 H - 5 m

## 1.4. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

### 1.4.1. NATURALEZA DEL PROYECTO

Como hemos comentado se trata del Proyecto de Parcelación del Área de Actuación 5.5.1 de las NN.SS. del municipio de San José, teniendo como finalidad la adecuación de la finca objeto de la parcelación al Estudio de Detalle definitivamente aprobado en fecha 03/12/1990,

publicado en el BOIB nº 18 de 07/02/1991; y determinar las superficies aptas de ser edificables como suelo urbano consolidado, así como reflejar la cesiones obligatorias y gratuitas del 15% al patrimonio municipal.

#### 1.4.2. JUSTIFICACIÓN DE LA PARCELACIÓN

Se justifica la parcelación de la finca matriz, según lo que establece la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo (BOIB núm. 43 de 29/03/2014 y BOE núm. 147 de 18/06/2014), en los artículos que se transcriben a continuación:

Artículo 24 Concepto de suelo urbano

1. Constituyen el suelo urbano:

a) Los terrenos que el planeamiento urbanístico general incluye de manera expresa en esta clase de suelo porque, habiendo sido legalmente sometidos al proceso de integración en el tejido urbano, cuentan con todos los servicios urbanísticos básicos.

b) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento urbanístico, alcanzan el grado de urbanización que este determina.

2. La clasificación como urbanos de los terrenos debe mantenerse al margen de que sean objeto de actuaciones urbanísticas.

Artículo 33 Derechos y deberes de las personas propietarias en suelo urbanizable

b) *Ceder el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 15% de la edificabilidad media ponderada que impliquen las diferentes actuaciones. De forma justificada, este porcentaje puede reducirse por el planeamiento urbanístico hasta el 5% cuando sean actuaciones con un exceso de cargas respecto a la media de actuaciones de transformación del municipio, o cuando el ámbito se destine predominantemente a dotaciones públicas.*

*Asimismo, el planeamiento urbanístico puede incrementar de manera justificada el porcentaje previsto anteriormente hasta el 20% en aquellos casos en que el valor de las parcelas resultantes sea considerablemente superior al de las otras en la misma categoría de suelo.*

Artículo 41 Determinaciones estructurales de los planes generales

Los planes generales deberán contener las determinaciones de carácter estructural siguientes:

e) La evaluación de las necesidades de vivienda sometida a algún régimen de protección pública y la determinación de las reservas para este tipo de vivienda para las actuaciones urbanísticas que se prevean, así como su ubicación. Asimismo, esta evaluación deberá considerar también la necesidad de contar con viviendas de protección pública, con destino exclusivo de alquiler y carácter rotatorio, con la finalidad de atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades para acceder a la vivienda.

En la determinación del suelo que debe destinarse a construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, el plan general debe reservar, como mínimo, el suelo correspondiente al 30% de la edificabilidad residencial prevista en suelo urbanizable, y al 10% en el suelo urbano que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, respectivamente, siempre que, en ambos casos, el uso residencial sea el predominante.

Reglamentariamente, el Gobierno de las Illes Balears determinará los municipios y núcleos de población que, por razón de su población, están obligados a prever esta reserva. Hasta que no se apruebe esta disposición reglamentaria, quedarán excluidos de esta reserva los municipios con una población inferior a los 3.000 habitantes de derecho.

La localización de las zonas de reserva, como regla general, debe ser uniforme para todos los ámbitos de actuación en suelo urbano que estén sujetos y en suelo urbanizable. Si, excepcionalmente, se modifica el reparto uniforme hay que justificar esta decisión en la memoria del plan general, bien por razón de la incompatibilidad de la tipología edificatoria prevista con la construcción de viviendas protegidas, bien por razón de la viabilidad de la actuación en función de su dimensión. En todo caso se debe acreditar la inexistencia de concentración excesiva de este tipo de viviendas y la no generación de segregación espacial. Debe procurarse siempre la mezcla de la vivienda de protección pública y la libre, y a ser posible hacer coexistir ambos tipos de vivienda en el territorio. En cualquier caso, el plan general debe garantizar el cumplimiento íntegro de la reserva en cuanto a las actuaciones en suelo urbanizable en que esta reserva les sea exigible.

El Proyecto de Parcelación no se encuentra afectado por lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible, al haberse iniciado la ejecución de la transformación urbanística mediante la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización por el Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria de fecha 28/01/1999, publicado en el BOIB número 27 del 02/03/1999.

En la actualidad ya se ha ejecutado el soterramiento de la Línea de Media Tensión Aérea que atravesaba la parcela según Expediente municipal 222/2010.

Las conexiones viarias en el ámbito existen y están consolidadas y en funcionamiento, al igual que las infraestructuras de abastecimiento de agua, energía eléctrica y saneamiento, pendientes de su compleción.

#### 1.4.3. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

La parcela cuenta con conexiones viarias existentes y consolidadas, así como infraestructuras de abastecimiento de agua, energía eléctrica y saneamiento, que discurren por los viales tal como se describe a continuación:

VIARIO: Está asfaltada la Avda. San Agustín y la Calle Badajoz; y aperturada y en uso la Calle Ávila; está ejecutada parcialmente la acera en la Avda. San Agustín.

ABASTECIMIENTO DE AGUA: Existe un ramal (Red municipal) que pasa por la Avda. San Agustín.



RED DE AGUAS FECALES: Existe un ramal que discurre por la Avda.

San Agustín y otro colector que pasa por la Calle Ávila.

RED DE AGUA PLUVIALES: Existe un colector que discurre por la Avda.

San Agustín.

SUMINISTRO ENERGÍA ELÉCTRICA: Existe una red de Baja Tensión que discurre por la Avda. San Agustín y por la Calle Badajoz, según Licencia con número de Expediente 222/2010, otorgada en base al Proyecto redactado por el Ingeniero D. Antonio Roig Marí, visado número 118605- 1.

Existe una red de Media Tensión que fue soterrada según Licencia con número de Expediente 222/2010, que discurre por la Calle Badajoz y Avda. San Agustín y conecta con la Estación Transformadora instalada, según Proyectos redactados por el Ingeniero Antonio Roig Marí, visados números 114944-2 y 114964-5.

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO: Discurre por la Avda. San Agustín y Calle Badajoz, quedando parte por completar, que se realizará con el resto de obras de urbanización pendientes.

La complejión de las obras de urbanización, particularmente en lo que se refiere a sus últimos elementos de definición y detalle – embaldosado o reposición de aceras deterioradas, instalación de báculos en dichas aceras, etc. - quedará completada simultáneamente a la ejecución de las obras de construcción de las edificaciones inherentes a este ámbito, en evitación de su perjuicio y deterioro.

El Promotor se compromete expresamente desde este momento en los términos previstos en el artículo 39 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística a ello, y a la prestación de las garantías que resulten pertinentes.

Poniéndose de manifiesto la voluntad y compromisos expuestos del Promotor –que lo es a su vez del Proyecto de edificación a que se refiere el informe técnico municipal antes citado- a ejecutar dicho Proyecto constructivo de forma inmediata una vez aprobado este Proyecto de Parcelación -lo que ha sido requerido por parte de este Ayuntamiento- y obtenida la correspondiente licencia urbanística.

#### **1.4.4. DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES RESULTANTES**

Se establecen las superficies y límites de la parcela neta afecta al proyecto de edificación.

Esta superficie neta será la resultante de la superficie detallada en el Estudio de Detalle, descontando las cesiones a entregar al Ayuntamiento, que son dos áreas de espacio libre de uso público, dotacionales y viario. Dichos viales bordean parcialmente la parcela objeto del Proyecto de Parcelación.

En resumen, como resultado del proceso de parcelación se crean las siguientes parcelas y superficies de cesión al Ayuntamiento en cumplimiento de lo previsto en el Estudio de Detalle definitivamente aprobado en fecha 03/12/1990 y publicado en el BOIB nº 18 del 07/02/1991:

Superficie del ámbito del Estudio de Detalle de la AA 5.5.1: 10.311 m<sup>2</sup>

#### **PARCELAS RESULTANTES:**

1. Una parcela de 6.629,00 m<sup>2</sup> denominada como MANZANA M1
2. Una parcela de 2.209,00 m<sup>2</sup> denominada como MANZANA M2

#### **SUPERFICIES DE CESIÓN**

3. Una porción de 815,00 m<sup>2</sup> denominada como AREA RESULTANTE 3
4. Una porción de 235,00 m<sup>2</sup> denominada como AREA RESULTANTE 4
5. Una porción de 423,00 m<sup>2</sup> denominada como AREA RESULTANTE 5

El uso de cada parcela y porción de terreno son los siguientes:

#### **Uso lucrativo**

PARCELA RESULTANTE M1: Edificaciones de uso residencial y/o Comercial.

PARCELA RESULTANTE M2: Edificaciones de uso residencial y/o Comercial.

Según el Artículo 41, e, c de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo (BOIB núm. 43 de 29/03/2014 y BOE núm. 147 de 18/06/2014), los Ayuntamientos pueden exonerar de la reserva de la vivienda sometida a algún régimen de protección pública a las actuaciones de urbanización, en las cuales, el ámbito de actuación cuyo suelo lucrativo se destine predominantemente a uso residencial y no suponga la edificación de más de 20 viviendas.

En el ámbito de la presente Área de Actuación 5.5.1 de las Normas Subsidiarias, el uso predominante es el Residencial y la densidad de uso



del total del Área de Actuación es inferior a 20 viviendas, tal y como se desglosa a continuación:

MANZANA 1	à	11,60 Viviendas	à	12 Viviendas
MANZANA 2	à	3,86 Viviendas	à	4 Viviendas
<b>TOTAL AA5.5.1</b>	<b>à</b>	<b>16 Viviendas</b>	<b>à</b>	<b>20 Viviendas</b>

**Uso no lucrativo: Cesiones**

- AREA RESULTANTE 3: Espacio Libre de Uso Público y Dotacional.
- AREA RESULTANTE 4: Espacio Libre de Uso Público y Dotacional.
- AREA RESULTANTE 5: Viario.

En el plano a escala 02 queda grafiado las parcelas y áreas resultantes de cesión al Ayuntamiento.

Ibiza, Diciembre de 2016

**1.5. VALORACIÓN DEL 15% DE CESIÓN GRATUITA PARA EL PATRIMONIO MUNICIPAL PARA SU MONETARIZACIÓN**

Para proceder a la valoración del terreno a ceder, correspondiente al 15% de cesión gratuita, se ha realizado un muestreo de los valores de mercado de los terrenos de la zona y sus edificabilidades.

A continuación, se realiza el cálculo a partir del valor medio del muestreo realizado sobre parcelas libres de edificación de la zona, con la calificación de Unifamiliar Aislada, al no haberse podido obtener datos de parcelas libres de edificación con la calificación de UAA.3 para Unifamiliar Colectiva Agrupada, como la de objeto de la presente valoración.

- VALOR DE MERCADO DE PARCELA .....170.000,00 €
- EDIFICABILIDAD ASIGNADA A LA PARCELA .....330,00 m2

Procedemos a calcular el precio por metro cuadrado de la edificación en función de repartir el 30% a la vivienda protegida y el restante 70% a la vivienda libre.

VALOR POR M2 DE LA EDIFICACIÓN  
170.000 € / 330 m2 = 515 €/m2

El 70% de valor / m2 de la edificación se destinará a vivienda libre.

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

El 30% de valor / m2 de la edificación se destinará a vivienda protegida.

El precio de venta máximo de la **superficie útil** de las viviendas protegidas es de: **1.900,00 €/m2**.

Por tanto, el precio de venta máximo de la **superficie construida** de las viviendas protegidas, añadiendo el porcentaje correspondiente a cerramientos, es de: **1.400,00 €/m2**.

El valor de venta del terreno no puede superar el 15% del valor de la superficie construida:

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

Por tanto, una vez obtenida esta cantidad, le aplicaremos el 30% correspondiente a las viviendas protegidas, lo que nos daría:

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

A continuación, se procede a la suma de los precios obtenidos para la construcción por m2 de vivienda libre y de vivienda protegida

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

Se realiza el cálculo de la edificabilidad correspondiente a la superficie del 15% de cesión gratuita al patrimonio municipal.

- Superficie parcela correspondiente al 15% cesión ..... 1.325,70 m2
  - Edificabilidad correspondiente..... 0,35 m2/m2
- $$1.325,70 \text{ m2} \times 0,35 \text{ m2/m2} = 464,00 \text{ m2}$$

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/114/1095370



Por tanto, aplicando el valor obtenido de edificación por m2 a la edificabilidad correspondiente a la parcela de cesión, resulta lo siguiente:

$$464,00 \text{ m}^2 \times 423,60 \text{ €/m}^2 = 196.550,40 \text{ €}$$

Se propone la monetarización de la cesión a realizar al Ayuntamiento por el importe arriba indicado de **CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CINCUENTA EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS (196.550,40 €)**

Ibiza, Diciembre de 2016

#### 1.6. ANEXOS: REPORTAJE FOTOGRÁFICO E INFRAESTRUCTURAS

- *Anexo 1 - Plano de infraestructuras, escala 1/1.000, 1/2.000*

- *Anexo 2 - Plano de reportaje fotográfico I, S/E*

- *Anexo 3 - Plano de reportaje fotográfico II, S/E*

- *Anexo 4 - Plano 01 de Situación y emplazamiento*

- *Anexo 5 - Plano 02 de Alineaciones y cesiones*

#### VALORACION DE UN LOCAL COMERCIAL PARA SU APORTACION COMO CESION AL AYUNTAMIENTO (RE 2019-E-RE-2812)

Expediente núm. 190404

Área de Actuación AA -5.5I Avda. de San Agustín, c/Badajoz y c/d'Avila, 07829 Sant Josep

Solicitante: VILTERRY, S.L.

Mayo de 2019

#### INDICE

1. APARTADO PREVIO
2. INFORMACION URBANISTICA
3. METODO DE VALORACION
4. DATOS DE MERCADO
5. DATOS PREVIOS AL CALCULO
6. CONCLUSIONES. VALOR DE MERCADO DEL LOCAL

#### VALORACIÓN DE UN LOCAL COMERCIAL

#### PARA LA APORTACIÓN COMO CESIÓN AL AYUNTAMIENTO

#### 1. APARTADO PREVIO

##### 1.1. OBJETO DEL INFORME y ANTECEDENTES

El objeto del presente informe es el cálculo del **valor de mercado de un local comercial con objeto de que pueda ser aportado en el pago del 15% de cesiones obligatorias y gratuitas del Area de Actuación 5.5.I** de las Normas Subsidiarias de Sant Josep de Sa Talaia, a la fecha del informe.

El mismo redactor es el autor del informe similar de fecha 23 de noviembre de 2.017. En el presente informe se actualizan los valores de este informe anterior.

##### 1.2 LOCALIZACION

Identificación: Área de Actuación 5.5.I de las Normas Subsidiarias de Sant Josep de Sa Talaia

Situación: Avenida de San Agustín, calle Badajoz y calle de Avila

Referencia catastral: 2745402CD5124N0001OX y parte de la 2746401CD5124N





### 1.3 SOLICITANTE

Se redacta el presente informe de valoración a solicitud de la entidad mercantil **VILTERRY, S.L.** con C.I.F.: B-63375778, representada por D<sup>a</sup>. ANNA BIGAS SALTO, como Administradora solidaria; con domicilio social en la Calle Atenas, 30-46, de 07817-San Jorge (07.817San José de Sa Talaia) y domicilio a efectos de notificaciones en el Despacho profesional del Abogado D. Ignacio Rosa Violan, Avda. de España, nº 27 Bajo 1<sup>a</sup> (07.800 Ibiza).

### 1.4 TÉCNICO 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. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

### 2.1 PLANEAMIENTO VIGENTE

Planeamiento municipal: Lo constituye el Texto Refundido de la revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento del municipio de Sant Josep de Sa Talaia, aprobadas definitivamente con fecha de 3 de marzo de 1.995, publicado en el B.O.I.B nº182 Ext. De 31 de diciembre de 2.003.

Para la definición de los parámetros urbanísticos se habrá de cumplir la Modificación Puntual nº1, aprobada el 23 de noviembre de 2.009 y publicada en el BOIB nº174 de 28 de noviembre de 2.009.

Planeamiento de desarrollo: el A.A.5.I se desarrolla mediante el Estudio de Detalle definitivamente aprobado en fecha 03 de diciembre de 1.990, publicado en el BOIB nº 18 de 07 de febrero de 1.991.

### 2.2 DOCUMENTO DE REFERENCIA: PROYECTO DE PARCELACIÓN

El presente informe se redacta en concordancia con el “**Proyecto de parcelación del Área de Actuación 5.5.I de las NN.SS. de San José**” redactada por la arquitecta doña Marta González Menéndez, Arquitectos Consultores S.L.P., en diciembre de 2016, que se toma de referencia para los parámetros que a continuación se detallan.

### 2.3 PARAMETROS URBANISTICOS

El ámbito de actuación al que se refiere el encargo constituye el Área de Actuación en suelo urbano denominada **A.A-5.5.I**. En la página siguiente se delimita gráficamente el ámbito de la misma para su mejor identificación.

Según las Normas Subsidiarias, las condiciones de uso y volumen para las parcelas resultantes son las de suelo urbano con ordenanza Residencia Unifamiliar o Colectiva Aislada o Agrupada 3 (UAA.3) cuyos parámetros urbanísticos son los siguientes:

Parcela mínima	500	m2
Fachada mínima	10	m
Usos permitidos (*)	Vivienda	
	Garaje	
	Industria y talleres	
	Comercio, almacenes, oficinas	
	Uso público y semipublico	
Situación de la edificación	Colectiva agrupada	
Edificabilidad máxima	0,35	m2/m2
Ocupación máxima	20%	
Nº máximo de plantas	PB + 2	plantas
Retranqueos:	Fachada:	3 m.
	Laterales:	1/2 H - 5 m
	Entre edificios:	1H a cornisa
	del edificio más alto	

(\*) con las limitaciones de categoría y situación que define la ordenanza.

#### 2.4 PROPUESTA DE CESION

Según se detalla en el documento “*Valoración del 15% de cesión gratuita para el patrimonio municipal para su monetización*”, redactado por doña Marta González Menéndez, Arquitectos Consultores S.L.P., en Junio de 2.017, se propone la monetización de la cesión mediante la entrega al Ayuntamiento del Local nº5, de 88,76 m2 computables.

Se trata de un local situado en la esquina entre la Avenida de San Agustín y la Calle Badajoz, que forma parte del Edificio 7 del conjunto proyectado. Consta de:

- planta baja distribuida en: local, baño y almacén, con terrazas y porches exteriores.
- - planta primera, comunicada con la baja por una escalera interior, con un distribuidor, dos despachos y un baño.

#### *Imagen 1 – Distribución Local 5*

### 3. METODO DE VALORACION

El objeto de la valoración es un local que se entregaría en un futuro al Ayuntamiento. Se valora, por lo tanto, en la situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación. De acuerdo al art. 23 a) del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (BOE 270 de 9-11-2011), se tasará por el **método de comparación**, de acuerdo con el artículo 24 de este Reglamento.

Siguiendo dicho art. 24, el valor de mercado por comparación se obtendrá realizando un estudio de mercado de inmuebles comparables. La aplicabilidad del método precisa la obtención y selección de un número mínimo de seis testigos, cuyas características e información supongan “un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración” (Art. 24.1). Con este estudio de mercado, y en función de las características de estos comparables o testigos, se realizará bien una corrección (Art. 24.1) o una homogeneización (Art. 24.2) previas, que permitirá obtener el valor final del inmueble.

En el caso que nos ocupa:

- el uso que se valora es el que corresponde al destino del inmueble: local comercial.
- dicho uso se encuentra entre los permitidos por la ordenanza Residencia Unifamiliar o Colectiva Aislada o Agrupada 3 (UAA.3).
- el examen del entorno nos indica que existen locales en planta baja, bien para uso comercial o de oficinas, junto a otros de uso turístico o con una licencia específica para diversas actividades. El inmueble valorado es comparable a los primeros.
- el ámbito del estudio se deberá ceñir a aquellas localizaciones que sean alternativas reales a la implantación de un negocio en esta localización, lo que supone parte de los códigos postales 07829 y 07820, desde Port des Torrent hasta el centro de San Antonio de Portmany.

### 4. DATOS DE MERCADO

Se ha realizado un estudio de mercado de viviendas adosadas, mediante la obtención de precios de oferta del entorno, para el cálculo del valor en venta de la vivienda libre. La obtención se ha realizado mediante entrevistas a APIs y la consulta a publicaciones especializadas del sector inmobiliario. Debido a que en esta tipología los datos de mercado ofrecen mayor variabilidad que en otras más estandarizadas, se toman muestras del área de Cala de Bou-Port des Torrent (07829y de parte del núcleo de San Antonio (07820).

Tras una primera selección de la información disponible, se han obtenido 9 comparables que se muestran en el CUADRO I de la página 8. Se realiza un primer cálculo con estas muestras y un segundo en el que se eliminan los extremos superior e inferior de la muestra, nº5 y nº8, lo que da lugar a una ligera corrección al alza que se refleja en el valor final elegido.

### 5. CALCULO DEL VALOR UNITARIO

Sobre estos datos se realizan dos operaciones:

- a. una corrección del 5% en base a los gastos de comercialización y a los porcentajes medios de negociación, debido a que se trata de ofertas de inmuebles usados.
- b. una homogeneización de los valores unitarios mediante coeficientes que representan las características que juzgamos más relevantes (Art. 23.2):
  - localización, que engloba los factores relativos a la zona y la ubicación (mayor/menor intensidad peatonal, visibilidad,



esquina/frente normal,...)

- estado, que engloba las condiciones generales (frente, forma, facilidad reforma) y las relativas a su estado (edad, conservación, instalaciones,...)

- superficie de las muestras.

otras, como el caso de inmuebles que se oferten con una licencia o instalaciones determinadas.

Con estos tres factores se produce la comparación con las características del inmueble valorado:

- Zona de carácter medio para la ubicación de un comercio u oficina.
- Buena ubicación particular por encontrarse en una calle transitada y en esquina.
- Buen estado de conservación y de calidades al suponerse el inmueble a estrenar.
- Terrazas anexas al inmueble.
- Aparcamiento anexo al inmueble.

Estas operaciones se desarrollan en el CUADRO II de la página 9.

Como resultado, obtenemos un **valor unitario homogeneizado de 2.000 €/ m2 construido**.

CUADRO I		Resumen de la información de mercado										
	a	b	c	d	e	f	g	i	j	k	l	m
	Fecha	Tipología	Dirección	C.P.	Sconstr	Sterr	Uso	Antigüedad	Calidad	Pk	Oferta	Unitario
					m2	m2					€	€/m2
1	02-05-19	Local	c/ Soledad nº62. San Antonio	07.820	151	0	Comercial	40	Media	No	420.000	2.781
2	11-11-18	Local	Avda. Doctor Fleming nº43	07.820	200	0	Comercial	20	Media	No	420.000	2.100
3	07-05-19	Local	c/General Balanzat nº28 esq. Alemania	07.820	170	20	Comercial	25	Media	No	285.000	1.676
4	07-05-19	Local	c/del Mar esq. A c/Soledad	07.820	50	0	Comercial	0	Alta	No	120.000	2.400
5	15-08-19	Local	c/Huelva nº1 bajo 5	07.829	118	15	Sin uso	29	Baja	No	95.000	805
6	07-05-19	Local	c/ Es Caló nº104 Ed.Ses Fontanelles	07.829	420	n/d	Centro médico	20	Media alta	No	725.000	1.726
7	07-05-19	Local	c/ Es Caló nº20	07.829	155	n/d	Sin uso	25	Baja	No	343.900	2.219
8	07-05-19	Local	c/ Es Caló nº1 (Pub Maxims)	07.829	103	50	Restauración	25	Media	No	350.000	3.398
9	07-05-19	Local	c/Biscaia nº8 Cala de Bou	07.829	120	0	Comercial	20	Media	No	250.000	2.083

	a	b	c	n	o
	Fecha	Tipología	Dirección	Notas	Notas 2
					Referencia
1	02-05-19	Local	c/ Soledad nº62. San Antonio		Base datos propia
2	11-11-18	Local	Avda. Doctor Fleming nº43		Base datos propia
3	07-05-19	Local	c/General Balanzat nº28 esq. Alemania	Más de un año en oferta	<a href="https://www.habitaclia.com/i500003264920">https://www.habitaclia.com/i500003264920</a>
4	07-05-19	Local	c/del Mar esq. A c/Soledad	Edificio en construcción. Finalización 2019	<a href="https://www.habitaclia.com/fv16473770">https://www.habitaclia.com/fv16473770</a>
5	15-08-19	Local	c/Huelva nº1 bajo 5	Vendida en Julio de 2017	Base de datos propia
6	07-05-19	Local	c/ Es Caló nº104 Ed.Ses Fontanelles	Incluye equipamiento y licencia	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/84167457/">https://www.idealista.com/inmueble/84167457/</a>
7	07-05-19	Local	c/ Es Caló nº20	Local interior con frente a piscina.	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/84379184/">https://www.idealista.com/inmueble/84379184/</a>



8	07-05-19	Local	c/ Es Caló nº1 (Pub Maxims)	Incluye equipamiento y licencia	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/84084577/">https://www.idealista.com/inmueble/84084577/</a>
9	07-05-19	Local	c/Biscaia nº8 Cala de Bou		<a href="https://www.idealista.com/inmueble/84084577/">https://www.idealista.com/inmueble/84084577/</a>

**CUADRO II Correcciones y homogeneización de las muestras**

	a	c	l	m	p	q	r	s	t	u	v
	Fecha	Dirección	Oferta	Unitario	Corr.	U corr	factor 1	factor 2	factor 3	factor 4	U hom
			€	€/m2	G+N	€/m2	loc	estado	sup	otras caract	€/m2
1	02-05-19	c/ Soledad nº62. San Antonio	420.000	2.781	5%	2.642,38	0,95	1,00	1,00	1,00	2.510,26
2	11-11-18	Avda. Doctor Fléming nº43	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 nº28 esq. Alemania	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 esq. A 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 nº1 bajo 5	95.000	805	5%	764,83	1,00	1,10	1,00	1,00	841,31
6	07-05-19	c/ Es Caló nº104 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 nº20	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 nº1 (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 nº8 Cala de Bou	250.000	2.083	5%	1.979,17	1,00	1,00	1,00	1,00	1.979,17

CLAVE:	o	Corr G+N	Corrección por gastos y negociación.
d	p	U corr	Unitario corregido con el factor anterior.
e	q	Factor 1	Factor de localización
f	r	Factor 2	Factor de estado del inmueble
k	s	Factor 3	Factor de superficie.
	u	Factor 4	Otras características (licencia, mobiliario, etc.).
	v	U hom	Unitario homogeneizado.

**6. CONCLUSIONES. VALOR DE MERCADO DEL LOCAL**

Finalmente, calculamos el valor de mercado por comparación del local multiplicando su superficie por el valor unitario por metro cuadrado obtenido en el punto anterior:

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

Por lo tanto, concluimos en que el valor de mercado del local propuesto para su cesión al Ayuntamiento en concepto de pago del 15% del aprovechamiento destinado a cesiones obligatorias y gratuitas del Area de Actuación 5.5.I de las Normas Subsidiarias de Sant Josep de Sa Talaia, a la fecha del informe, es de 179.739,00 € (ciento setenta y nueve mil setecientos treinta y nueve euros).

Lo que se informa a los efectos oportunos según mi leal saber y entender, en Ibiza, a 13 de mayo de 2019.

*La Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 28 de mayo de 2020, ha validado el valor de mercado del local propuesto para la cesión al Ayuntamiento en concepto de pago del 15% del aprovechamiento destinado a cesiones obligatorias y gratuitas de área de actuación 5.5.I de las Normas Subsidiarias de Sant Josep de sa Talaia, es de 179.739,00 €, (NRE 2020-E-RE-1244 de 21 de febrero de 2020)*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/114/1095370



**VALORACION DEL 15% DE CESIONES  
(RE 2019-E-RE-5035)**

Expediente núm.: 190403B  
Área de actuación AA -5.5.I  
Avda. de San Agustín, c/Badajoz y c/d' Avila  
07829 Sant Josep  
Solicitante: VILTERRY, S.L.  
**Mayo de 2019**

**ÍNDICE**

1. **APARTADO PREVIO**
2. **INFORMACIÓN URBANÍSTICA**
3. **MÉTODO DE VALORACIÓN**
4. **DATOS DE MERCADO**
5. **DATOS PREVIOS AL CÁLCULO**
6. **CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN**
7. **CÁLCULO DEL VALOR DE MERCADO DEL 15% DE CESIONES**

**VALORACION DEL 15% DE APROVECHAMIENTO  
DEL A. A. - 5.5.I**

**1. APARTADO PREVIO**

**1.1. OBJETO DEL INFORME Y ANTECEDENTES**

El objeto del presente informe es el cálculo del **valor de mercado del 15% de cesiones obligatorias y gratuitas del Área de Actuación 5.5.I** de las Normas Subsidiarias de Sant Josep de Sa Talaia, a la fecha del informe.

El mismo redactor es el autor del informe similar de fecha 24 de abril de 2.017. En el presente informe se actualizan los valores de este informe anterior.

**1.2 LOCALIZACIÓN**

Identificación: Área de Actuación 5.5.I de las Normas Subsidiarias de Sant Josep de Sa Talaia

Situación: Avenida de San Agustín, calle Badajoz y calle de Ávila

Referencia catastral: 2745402CD5124N0001OX y parte de la 2746401CD5124N

**1.3 SOLICITANTE**

Se redacta el presente informe de valoración a solicitud de la entidad mercantil **VILTERRY, S.L.** con C.I.F.: B-63375778, representada por D<sup>a</sup>. ANNA BIGAS SALTO, como Administradora solidaria; con domicilio social en la Calle Atenas, 30-46, de 07817-San Jorge (07.817San José de Sa Talaia) y domicilio a efectos de notificaciones en el Despacho profesional del Abogado D. Ignacio Rosa Violan, Avda. de España, nº 27 Bajo 1<sup>a</sup> (07.800 Ibiza).

**1.4 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. INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

**2.1 PLANEAMIENTO VIGENTE**

Planeamiento municipal: Lo constituye el Texto Refundido de la revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento del municipio de Sant Josep de Sa Talaia, aprobadas definitivamente con fecha de 3 de marzo de 1.995, publicado en el B.O.I.B nº182 Ext. De 31 de diciembre de 2.003.

Para la definición de los parámetros urbanísticos se habrá de cumplir la Modificación Puntual nº1, aprobada el 23 de noviembre de 2.009 y

publicada en el BOIB nº174 de 28 de noviembre de 2.009.

Planeamiento de desarrollo: el A.A.5.I se desarrolla mediante el Estudio de Detalle definitivamente aprobado en fecha 03 de diciembre de 1.990, publicado en el BOIB nº 18 de 07 de febrero de 1.991.

## 2.2 DOCUMENTO DE REFERENCIA: PROYECTO DE PARCELACION

El presente informe se redacta en concordancia con el “**Proyecto de parcelación del Área de Actuación 5.5.I de las NN.SS. de San José**” redactada por la arquitecta doña Marta González Menéndez, Arquitectos Consultores S.L.P., en diciembre de 2016, que se toma de referencia para los parámetros que a continuación se detallan.

## 2.3 PARAMETROS URBANISTICOS

El ámbito de actuación al que se refiere el encargo constituye el Área de Actuación en suelo urbano denominada **A.A-5.5.I**. En la página siguiente se delimita gráficamente el ámbito de la misma para su mejor identificación.

Según las Normas Subsidiarias, las condiciones de uso y volumen para las parcelas resultantes son las de suelo urbano con ordenanza Residencia Unifamiliar o Colectiva Aislada o Agrupada 3 (UAA.3) cuyos parámetros urbanísticos son los siguientes:

Parcela mínima	500	m2
Fachada mínima	10	m
Usos permitidos (*)	Vivienda	
	Garaje	
	Industria y talleres	
	Comercio, almacenes, oficinas	
	Uso público y semipublico	
Situación de la edificación	Colectiva agrupada	
Edificabilidad máxima	0,35	m2/m2
Ocupación máxima	20%	
Nº máximo de plantas	PB + 2	plantas
Altura máxima	10	m
Retranqueos:	Fachada:	3 m.
	Laterales:	1/2 H - 5 m
	Entre edificios:	1H a cornisa
	del edificio más alto	

(\*) con las limitaciones de categoría y situación que define la ordenanza.

*Imagen 2 Delimitación sobre NNSS (fuente: plano de alineaciones y cesiones del proyecto de parcelación)*

*Imagen 3 Alineaciones y cesiones (fuente: plano de alineaciones y cesiones del proyecto de parcelación)*

## 2.4 CALCULO DEL 15% DE APROVECHAMIENTO

Según se detalla en el Proyecto de Parcelación, la superficie lucrativa resultante se divide en dos parcelas, denominadas M1 y M2, con los siguientes parámetros

Manzana	Superficie	E máx	E global	nº máx
	m2	m2/m2	m2	viviendas
M1	6.629	0,35	2.320,15	12
M2	2.209	0,35	773,15	4

El aprovechamiento lucrativo global es la suma  $E_g = 2.320,15 + 773,15 = 3.093,30$  m2.

El cálculo del 15% de aprovechamiento (E15%) que corresponde al deber de cesión del aprovechamiento atribuible a la Administración se realiza directamente:



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

### 3. MÉTODO DE VALORACIÓN

De acuerdo al art. 27 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (BOE 270 de 9-11-2011), al tratarse de una ejecución de una actuación urbanística, el suelo “se tasará por el **valor que le(s) correspondería terminada la ejecución**, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento”.

Seguendo 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 cual:

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

E<sub>i</sub> = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS<sub>i</sub> = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

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

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

Siendo:

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

V<sub>v</sub> = 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.

En el caso que nos ocupa:

- Existe una única calificación urbanística para todo el ámbito y la edificabilidad que se ha de valorar se ha calculado en el apartado 2.4.
- El examen del entorno nos indica que el destino más adecuado será el de vivienda. Dado que la superficie media por vivienda de todo el ámbito es de 193,31 m<sup>2</sup>, de los usos y tipologías admitidos en la calificación, el producto inmobiliario más probable en la vivienda libre será el de Vivienda Adosada.
- Se habrá de calcular el valor que corresponde a la vivienda de protección de forma independiente.
- No se aprecian excepciones al valor del coeficiente K, por lo que su valor será de 1,40.

### 4. DATOS DE MERCADO

Se ha realizado un estudio de mercado de viviendas adosadas, mediante la obtención de precios de oferta del entorno, para el cálculo del valor en venta de la vivienda libre. La obtención se ha realizado mediante entrevistas a APIs y la consulta a publicaciones especializadas del sector inmobiliario. Se han hallado suficientes muestras en el área de Cala de Bou-Port des Torrent (07829), por lo que no se han tenido en cuenta otras de zonas cercanas como Ses Paises (07820) o Cala Tarida-Cala Moli (07829). Los datos obtenidos se muestran en el CUADRO I de la página siguiente. Sobre estos datos se realizan dos operaciones:

a. una corrección del 8% en los datos de OFERTAS en base a los gastos de comercialización y a los porcentajes medios de negociación, considerando además que se trata de ofertas de vivienda usada. Se ha aportado un dato de VENTA reciente, en el que este porcentaje se reduce a un 3% como gastos de comercialización.

b. una homogeneización de los valores unitarios mediante coeficientes que representan las características más importantes: localización, edad y superficie de las muestras.

Estas operaciones se desarrollan en el CUADRO II.

Como resultado, se obtiene una serie homogenizada de valores, en la que tenemos:





media de las muestras	2.719	€/m2
media eliminando extremos	2.714	€/m2
desviación estándar	298	€/m2

### CUADRO I Resumen de la información de mercado

Fecha	Tipo	Dirección	e		f		NºDorm	NºBaños	Edad	Piscina	Pk	Vistas	m		n
			Sconstr	Sterr	Oferta	Unitario									
			m2	m2									€	€/m2	
07-05-19	V.Adosada	c/Corunya	100	147	3	1	19	Comun.	Ext.	NO	349.000	3.490			
07-05-19	V.Adosada	c/Corunya	136	68	4	2	12	Comun.	Ext.	NO	424.200	3.119			
07-05-19	V.Adosada	c/Huelva, nº25	130	57	4	3	10	Comun.	Ext.	NO	409.000	3.146			
07-05-19	V.Adosada	c/Graner, Port des Torrent	95	262	3	3	15	NO	Ext.	NO	350.000	3.684			
07-05-19	V.Adosada	c/Lugo, nº9	149	50	4	2	15	Comun.	SI	NO	349.000	2.342			
07-05-19	V.Adosada	Cala de Bou	110	--	3	2	10	Comun.	Ext.	NO	310.000	2.818			
02-11-18	V.Adosada	c/Lleó	90,95	50	3	2	10	Comun.	Ext.	NO	320.000	3.518			

a	b	c	s	t
Fecha	Tipo	Dirección	Notas	Referencia
07-05-19	V.Adosada	c/Corunya		<a href="https://www.idealista.com/inmueble/84088043/">https://www.idealista.com/inmueble/84088043/</a>
07-05-19	V.Adosada	c/Corunya		<a href="https://www.idealista.com/inmueble/83605086">https://www.idealista.com/inmueble/83605086</a>
07-05-19	V.Adosada	c/Huelva, nº25	Parquing dos vehiculos	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/37429066">https://www.idealista.com/inmueble/37429066</a>
07-05-19	V.Adosada	c/Graner, Port des Torrent		<a href="https://www.idealista.com/inmueble/84176628/">https://www.idealista.com/inmueble/84176628/</a>
07-05-19	V.Adosada	c/Lugo, nº9		Fotocasa 1254
07-05-19	V.Adosada	Cala de Bou		<a href="https://www.idealista.com/inmueble/84573683/">https://www.idealista.com/inmueble/84573683/</a>
02-11-18	V.Adosada	c/Lleó	Venta. Fecha de la firma.	Fuente: Inmobiliaria.

### CUADRO II Correcciones y homogeneización de las muestras

Fecha	Tipo	Dirección	e		n		o		p		q		r		s		t	
			Sconstr	Unitario	Corr.	U corr	factor	factor 2	factor 3	U hom								
			m2	€/m2	G+N	€/m2	loc	edad	sup	€/m2								
07-05-19	V.Adosada	c/Corunya	100	3.490	8%	3.211	1,00	1,05	0,95	3.203								
07-05-19	V.Adosada	c/Corunya	136	3.119	8%	2.870	1,00	1,00	0,95	2.726								
07-05-19	V.Adosada	c/Huelva, nº25	130	3.146	8%	2.894	1,00	1,00	0,95	2.750								
07-05-19	V.Adosada	c/Graner	95	3.684	8%	3.389	0,95	1,05	0,85	2.874								
07-05-19	V.Adosada	c/Lugo, nº9	149	2.342	8%	2.155	1,00	1,05	1,00	2.263								
07-05-19	V.Adosada	Cala de Bou	110	2.818	8%	2.593	1,00	1,00	0,95	2.463								
02-11-18	V.Adosada	c/Lleó	90,95	3.518	3%	3.413	0,95	1,00	0,85	2.756								

https://www.caib.es/eboifront/pdf/es/2021/114/1095370

#### CLAVE:

e	Sconstr	Superficie construida
f	Sterr	Superficie de terraza anexa
k	Pk	Existencia o no de aparcamiento

o	Corr G+N	Corrección por gastos y negociación.
p	U corr	Unitario corregido con el factor anterior.
q	Factor 1	Factor de localización
r	Factor 2	Factor de estado del inmueble
s	Factor 3	Factor de superficie.
t	U hom	Unitario homogeneizado.

## 5. DATOS PREVIOS AL CÁLCULO

Estudiamos los factores que utilizaremos en el cálculo, para cada uno de los dos cálculos que se han de realizar:

### 1. VALOR EN VENTA (V<sub>v</sub>)

Vivienda adosada libre: en base al estudio de mercado realizado en el punto 4, se fija en 2.715 €/m<sup>2</sup>.

### 2. COSTE DE CONSTRUCCIÓN (V<sub>c</sub>)

Vivienda adosada libre: en base a precios medios de la zona para la tipología de adosados y calidades correspondientes a la media del entorno y al nivel de los precios de venta, se fija en **1.325 €/m<sup>2</sup>**.

## 6. CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN

Calculamos el valor de repercusión (VRS) siguiendo la expresión (II) del punto 3:

Cálculo de VRS

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

## 7. VALOR DE MERCADO DEL 15% DE CESIONES

Finalmente, calculamos el valor del suelo siguiendo la expresión (I) del punto 3, que para nuestro caso es el producto del 15% de la edificabilidad (E15%) por el valor de repercusión de un m<sup>2</sup> de edificabilidad (VRS):

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

Por lo tanto, concluimos en que **el valor de mercado equivalente al 15% del aprovechamiento destinado a cesiones obligatorias y gratuitas del Área de Actuación 5.5.I** de las Normas Subsidiarias de Sant Josep de Sa Talaia, a la fecha del informe, es de **291.990,56 € (doscientos noventa y un mil novecientos noventa euros con cincuenta y seis céntimos)**.

Lo que se informa a los efectos oportunos según mi leal saber y entender, en Ibiza, a 13 de mayo de 2.019.

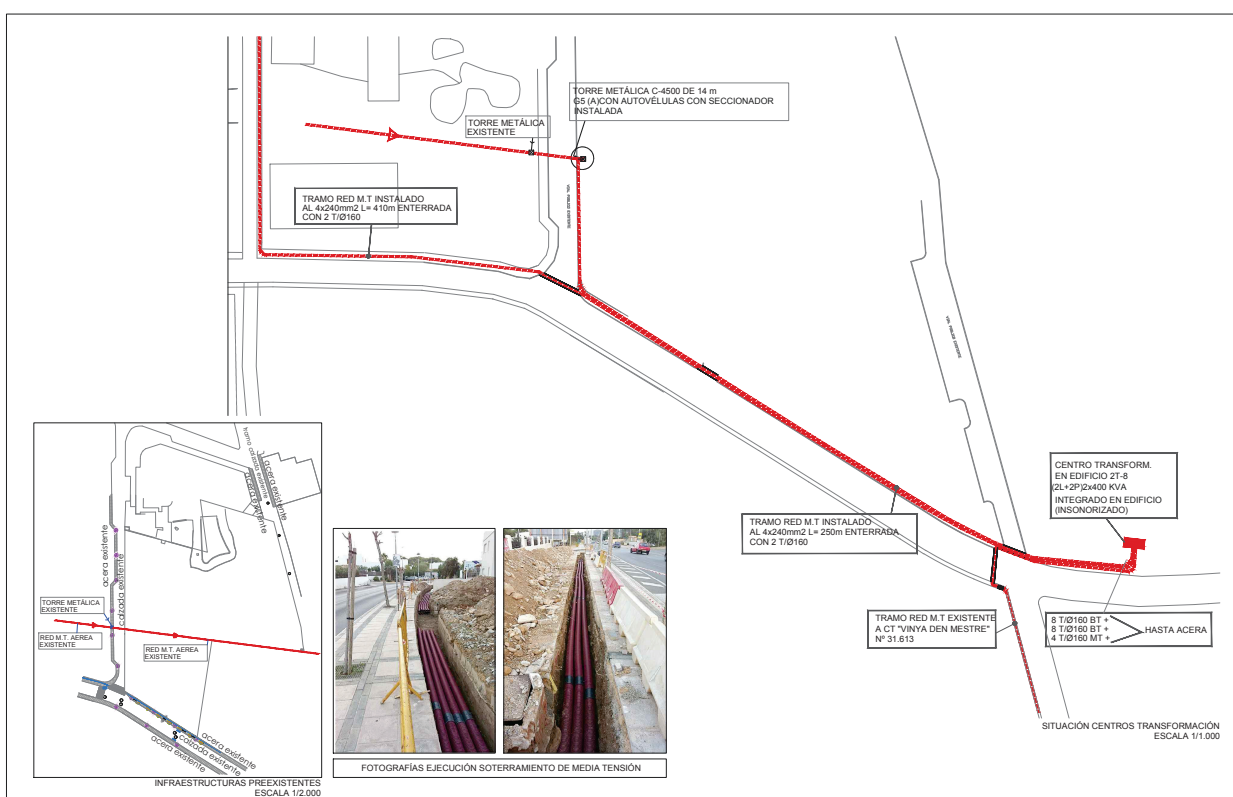
*La Junta de Gobierno en sesión celebrada el día 28 de mayo de 2020, ha validado el valor de mercado equivalente al 15% del aprovechamiento destinado a cesiones obligatorias y gratuitas del Área de Actuación 5.5.I de las Normas Subsidiarias de Sant Josep de sa Talaia, es de 296.625,38€, (NRE 2020-E-RE-1244 de 21 de febrero de 2.020)*

## ANEXOS

*Imagen 4 - ANEXO I: Fotografías*

*Imagen 5 - ANEXO II: Catastro*





**GONZALEZ SEVILLANO  
MARTA GONZALEZ**  
arquitectos

ARQUITECTOS CONSULTORES S.L.P.

Avenida Ignacio Wallis nº 11-5º 07800 IBIZA BALEARES  
Apdo de correos 1405 Telf 971305555  
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

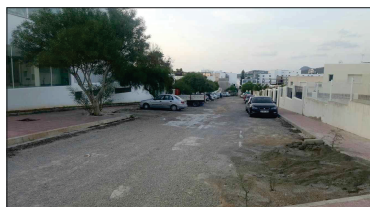
**INFRAESTRUCTURAS**

escala 1/1.000, 1/2.000

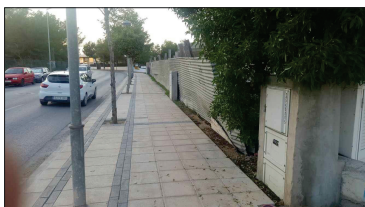
DIC.2016

EXP. 1707

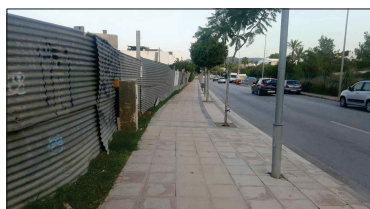




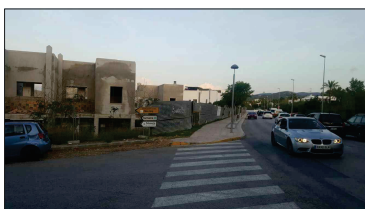
FOTOGRAFÍA Nº 1



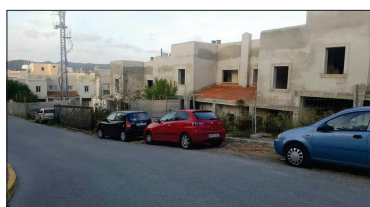
FOTOGRAFÍA Nº 2



FOTOGRAFÍA Nº 3



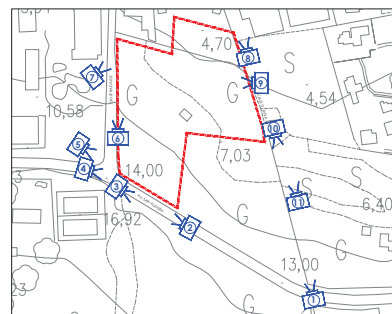
FOTOGRAFÍA Nº 4



FOTOGRAFÍA Nº 5



FOTOGRAFÍA 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)

proyecto

**PARCELACIÓN DEL ÁREA  
DE ACTUACIÓN 5.5.1**

plano

**REPORTAJE FOTOGRÁFICO I**

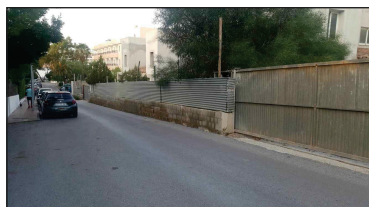
escala

S/E

DIC.2016

EXP. 1707

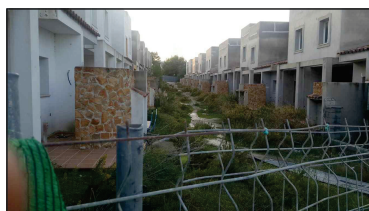




FOTOGRAFÍA Nº 7



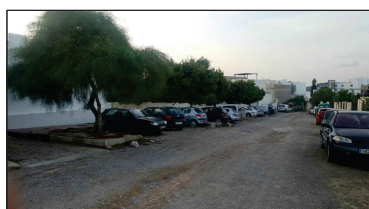
FOTOGRAFÍA Nº 8



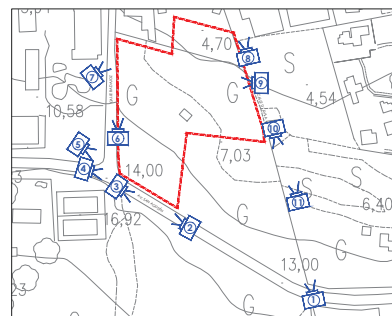
FOTOGRAFÍA Nº 9



FOTOGRAFÍA Nº 10



FOTOGRAFÍA 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 arqibiza@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

**REPORTAJE FOTOGRÁFICO II**

escala

S/E

DIC.2016  
EXP. 1707

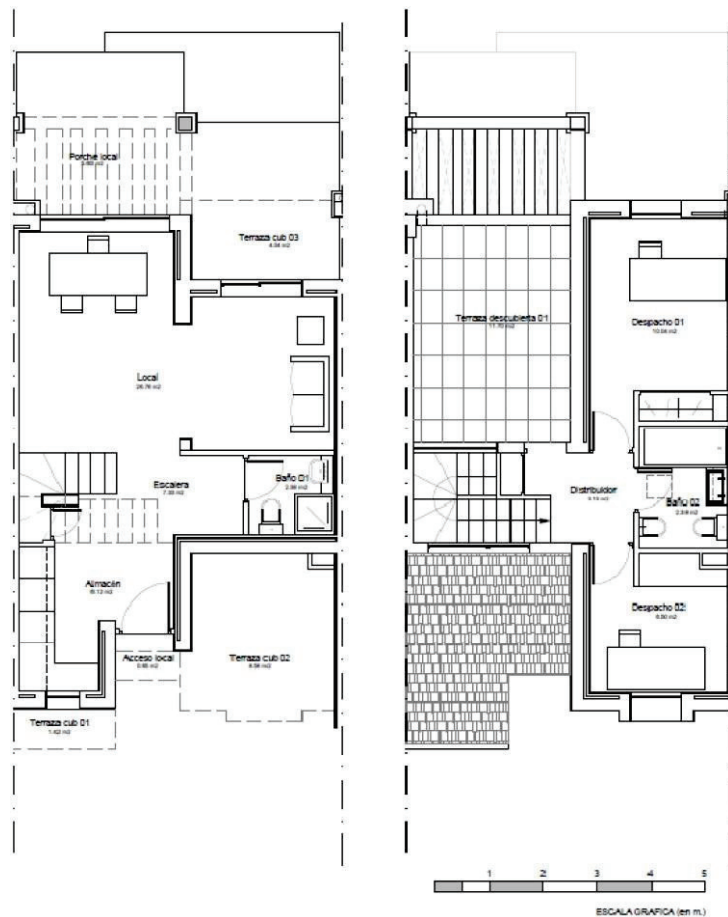
<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/114/1095370>







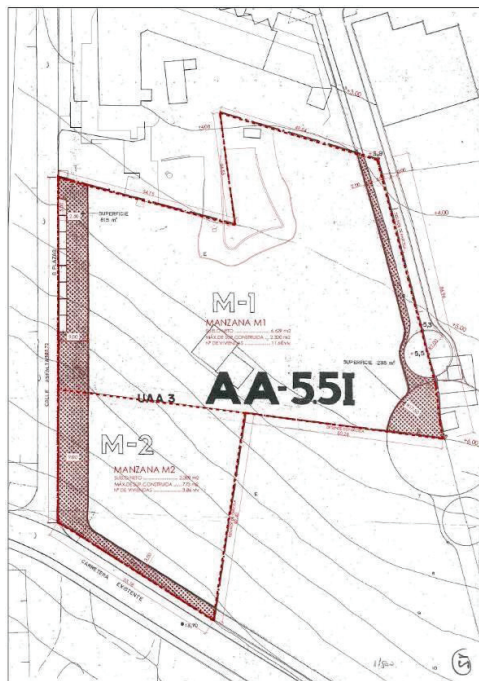
## DISTRIBUCIÓN LOCAL 05



Distribución del local 05.

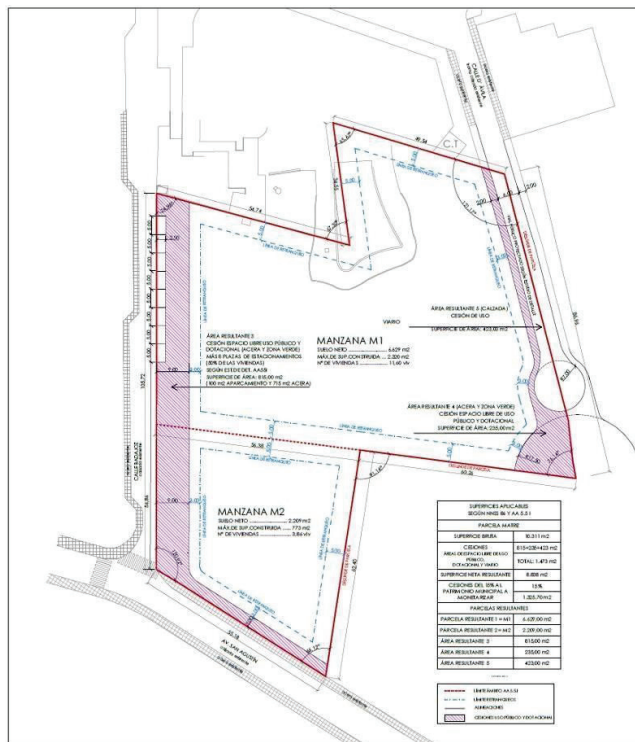
(Fuente: Documento "Valoración del 15% de cesión gratuita para el patrimonio municipal para su monetización")





Delimitación sobre NN.SS. (Fuente: Plano de Alineaciones y Cesiones del Proyecto de Parcelación)





Alineaciones y Cesiones. (Fuente: Plano de Alineaciones y Cesiones del Proyecto de Parcelación)





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/114/1095370>





**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:00  
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**

Detalle	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/es/2021/114/1095370

