



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

FEBRERO 2018

JOAN ANGELET CLADELLAS

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**ÍNDICE**

1. ANTECEDENTES.....	3
2. CONTENIDO.....	3
3. EVALUACIÓN ECONÓMICA.	4
<i>3.1. Ámbito y objetivos.....</i>	<i>4</i>
<i>3.2. Parámetros urbanísticos y dimensión económica de las actuaciones.....</i>	<i>5</i>
<i>3.3. Criterios y esquema de financiación.....</i>	<i>10</i>
<i>3.4. Financiación municipal.</i>	<i>14</i>
TENDÉNCIAS RECIENTES DE LA HACIENDA MUNICIPAL.....	14
SOLVENCIA FINANCIERA Y NIVELES DE INVERSIÓN, AUTOFINANCIACIÓN Y ENDEUDAMIENTO.	15
CRITERIOS DE FINANCIACIÓN	17
PROYECCIÓN DE LA CAPACIDAD FINANCIERA Y DE INVERSIÓN MUNICIPAL.....	18
<i>3.5. Viabilidad económica i financiera.....</i>	<i>18</i>
<i>3.6. Agenda o plan de etapas.....</i>	<i>20</i>
4. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	23
<i>4.1. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.</i>	<i>23</i>
<i>4.2. Estimación i ponderación del impacto del PG en las finanzas públicas.</i>	<i>24</i>
SOBRE LOS INGRESOS Y GASTOS DE CAPITAL DEL AYUNTAMIENTO.	24
SOBRE LES GASTOS DE CAPITAL DE OTRAS ADMINISTRACIONES.	25
SOBRE LES GASTOS Y LOS INGRESOS CORRIENTES, MUNICIPALES.	26
IMPACTO FINAL SOBRE LA HACIENDA LOCAL.....	29
<i>4.3. Conclusiones.</i>	<i>29</i>
ANEXO 1. BASE DE DATOS	31
ANEXO 2. FICHAS RESUMEN VIABILIDAD ECONÓMICA.....	34
ANEXO 3 CÓDIGOS DE LA BASE DE DATOS.....	36

Aprobación provisional

1. ANTECEDENTES.

La ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, en el artículo 36, establece que los planes generales se habrán de formalizar mediante una serie de documentos entre los que enumera en el apartado 1 letra d, “El Informe de sostenibilidad económica de las actuaciones previstas y el orden de prioridades o previsiones temporales de estas actuaciones”. Este artículo recoge de forma genérica lo que se establecía en el artículo 15, apartado 4 del texto refundido de la ley estatal del suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, de que en: “ La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones urbanizadoras deben incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”. Con posterioridad, este mismo redactado se recoge en el artículo 22, apartado 4 del texto refundido de la ley estatal del suelo y rehabilitación urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Además en el apartado 5 del mismo artículo, se establece que: “ La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación..”;

2. CONTENIDO.

De acuerdo con lo que más adelante concreta el artículo 39 de la ley 2/2014, de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, el Informe de sostenibilidad económica de los planes generales debe contener “...el coste económico de las actuaciones previstas, la determinación del carácter público o privado de las inversiones necesarias para la ejecución del plan, las previsiones de financiación pública y el análisis de viabilidad económica de las actuaciones derivadas de la ejecución del plan, tanto si son públicas como privadas”. En el mismo artículo se establece que por lo que respecta a las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbanizable y en suelo urbano, descritas en el artículo 29, 2ª y 2b de la ley, cuando sean ordenadas directamente por el plan general, el Informe deberá ponderar “... el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en funcionamiento y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y la adecuación del suelo destinado a usos productivos”. Además, y en relación con el impacto económico para la hacienda local, señala que específicamente “..se han de cuantificar los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano que prevé el plan general y hay que estimar el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales en función de la edificación y la población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socioeconómicos previsibles hasta que estén finalizadas las edificaciones que la actuación comporta”.

Aprobación provisional

En base a lo que legalmente es preceptivo y a efectos de exposición, el contenido del presente Informe de sostenibilidad económica se ha dividido en dos grandes capítulos:

Uno, de “Evaluación económica” donde se estiman y analizan los costes de las distintas actuaciones urbanísticas propuestas por el Plan, la determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar, la viabilidad de su financiación, y la programación –agenda- de su ejecución en el tiempo.

Dos, de “Sostenibilidad económica” que se centra, por un lado, en los aspectos relacionados con la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos y, por otro lado, en la evaluación de los efectos económicos del impacto que la ejecución del Plan puede comportar para las distintas Administraciones implicadas, especialmente para la Administración actuante – Ayuntamiento de Ibiza – y, en especial, sobre los efectos económicos de la implantación y mantenimiento de las nuevas infraestructuras y servicios urbanísticos que se programan con el Plan, así como su previsible incidencia en la hacienda municipal.

3. EVALUACIÓN ECONÓMICA.

3.1. *Ámbito y objetivos.*

La implementación del Plan General Municipal (en adelante PG) y la consecución, a lo largo de su vigencia, de los objetivos y finalidades establecidos en la Memoria se apoya básicamente en dos elementos propios de todo Plan de Ordenación Urbanística:

- 1) La aplicación de la normativa en materia de usos del suelo, de las dimensiones y de otras características específicas sobre las construcciones privadas y públicas.
- 2) La realización de las inversiones previstas, en adquisición de suelo, urbanización, construcción de viviendas, equipamientos e infraestructuras que, los diferentes agentes y operadores privados y la Administración Pública, habrán de llevar a cabo, en el periodo de tiempo previsto para su vigencia.

Los dos elementos – normativa e inversiones - están claramente interrelacionados. La adecuada localización y realización de las inversiones previstas en el PG han de facilitar el cumplimiento de su normativa y, al revés, el mayor grado de concreción de la normativa y la mayor agilidad y flexibilidad en su aplicación, han de facilitar el cumplimiento y la ejecución de las inversiones programadas.

En una economía cada vez más globalizada y desregulada, la actuación del sector público vía inversiones en equipamientos e infraestructuras, a la vez que constituye un elemento principal para la atracción y la generación de nuevas inversiones y actividades privadas y garantiza el cumplimiento de la normativa urbanística, se convierte también, cada vez más, en instrumento básico de la política urbana municipal para moderar y compensar, los desequilibrios que genera o puede generar el mercado de las actuaciones inmobiliarias privadas, y para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.

Aprobación provisional

Dentro de esta perspectiva, parece coherente considerar que los objetivos del PG serán más o menos alcanzables en la medida que las inversiones previstas para su despliegue sean viables y realizables.

El ámbito de la evaluación económica del PG se centra en el análisis de la viabilidad de las actuaciones urbanísticas previstas, cuantificando los recursos necesarios para su ejecución y las aportaciones que en cada caso habrán de realizar las diferentes administraciones y el sector privado, en virtud de las competencias y naturaleza de cada actuación.

La viabilidad económica de las actuaciones privadas se determina sobre la base de la situación actual y la previsible evolución del mercado inmobiliario y de la estimación de las cargas económicas derivadas de las cesiones de suelo y de estándares de urbanización que incorpora el nuevo Plan, tanto por lo que respecta a los nuevos crecimientos como por lo que respecta a las operaciones de rehabilitación y mejora del suelo urbano existente. Las estimaciones de viabilidad económica de las actuaciones privadas tienen, en cualquier caso, un carácter esencialmente orientativo ya que, a diferencia del sector público, su realización se encuentra principalmente ligada a los resultados que se obtenga en el tiempo, según la evolución de los mercados inmobiliarios; es decir, de la evolución de la oferta y la demanda de viviendas, locales industriales, comerciales, etc., en los límites del territorio municipal de Ibiza y en los territorios próximos o alternativos.

La viabilidad económica de las actuaciones del sector público se determina en relación a la cuantía de los recursos que se estima que las diferentes administraciones habrán de aportar en virtud de sus competencias y la adecuación de estas estimaciones con su previsible futura capacidad inversora. Y, todo eso, según las necesidades de ejecución de obras que se establecen a lo largo del tiempo de vigencia del nuevo Plan.

A efectos metodológicos y de exposición, este capítulo de evaluación económica se subdivide en los siguientes cinco apartados:

- 1) Parámetros urbanísticos y dimensión económica de las actuaciones.
- 2) Financiación: argumentos y criterios que soportan la asignación competencial de las inversiones urbanísticas al sector privado y a las diferentes administraciones públicas.
- 3) Análisis y evaluación de la capacidad de inversión y de financiación del Ayuntamiento, en los últimos años.
- 4) Viabilidad económica y financiera del PG.
- 5) Agenda de las actuaciones.

3.2. Parámetros urbanísticos y dimensión económica de las actuaciones.

Las dimensiones físicas y económicas de les actuaciones urbanísticas que se proponen con el PG reflejan de forma cuantitativa sus objetivos en términos de dotación pública de red viaria, espacios libres y zonas verdes, suelo para equipamientos y de inversión

Aprobación provisional

pública y privada. Los principales parámetros urbanísticos que contempla el PG vienen detallados en el Cuadro 1. A destacar que el PG prevé un techo máximo edificable residencial de 389.751 m² construidos y la construcción de un máximo de 3.102 viviendas. Unos 112.637 m² del techo edificable residencial están previstos que se destinen a viviendas con algún tipo de protección pública .

Cuadro 1. Parámetros urbanísticos

Concepto	M2
Suelo del ámbito del PG(*)	1.798.207
Suelo de gestión(*)	1.020.410
Zonas verdes y espacios libres(**)	156.858
Red viaria local(**)	226.323
Equipamientos(**)	222.433
M2 construidos para uso residencial (**)	389.751
M2 construidos para viviendas libres(**)	277.115
M2 construidos para viviendas con protección (**)	112.637
M2 construidos para actividades terciarias(**)	47.152
M2 construidos para actividades industriales (**)	104.839
Número máximo de viviendas (**)	3.102

Notas:

(*): Estas cifras corresponden al conjunto de unidades de actuación en suelo urbano y de planes parciales en suelo urbanizable programados por el PG que, de acuerdo con la legislación vigente, han de ser objeto de Evaluación económica y del informe de sostenibilidad económica -1.015.849 m² - , más 782.358 m² de las superficies de suelo de las actuaciones previstas para la inversión en compra de suelo, construcción de equipamientos e infraestructuras y que corresponderá desarrollar a través de Planes Especiales , actuaciones aisladas o proyectos de urbanización..

(**) = Incluyen solo, todo lo programado en suelo urbano, en suelo urbanizable i en zonas de reordenación urbana.

La superficie del suelo público que se deriva de la aplicación de los parámetros urbanísticos que establece el PG, suma 1.020.410 m² y representa el 56,7 % de la superficie total de suelo del ámbito aquí contemplado -1.798.207 m²-. A su vez, ésta superficie del ámbito del PG viene a representar cerca del 12,7 % de la superficie de todo el municipio.

Para obtener la cifra de todo el suelo público que obtendrá, la Administración actuante, a la anterior cifra de 1.020.410 m², se le ha de sumar el suelo edificable que se derivará de la cesión obligatoria del 15% o del 20% de aprovechamiento urbanístico, de las distintas actuaciones programadas, según los casos. Todo este suelo público adicional, la Administración actuante lo obtendrá por cesión gratuita y sin que al mismo tiempo haya de participar en los costes de urbanización, tal como se establece en los artículos 32 y 33 de la ley 2/2014, de 25 de marzo de ordenación y uso del suelo de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares...

Un resumen de las dimensiones físicas y económicas de las acciones urbanísticas previstas con el PG, agrupadas por sectores de inversión se ofrece en el Cuadro 2. En total se prevén 92 acciones urbanísticas con una inversión valorada a precios actuales en unos 89,4 millones de euros en números redondos, IVA excluido. En estas acciones no se hallan valoradas las inversiones en el suelo público que se obtendrá para equipamientos, cuyos usos y/o proyectos constructivos y que en la fase de redacción del PG, todavía no se hallan plenamente concretados y, por tanto, tampoco se puede estimar el coste de la inversión sobre sus posibles instalaciones ni determinar el operador u operadores públicos que se habrán de hacer cargo de su financiación. La

Aprobación provisional

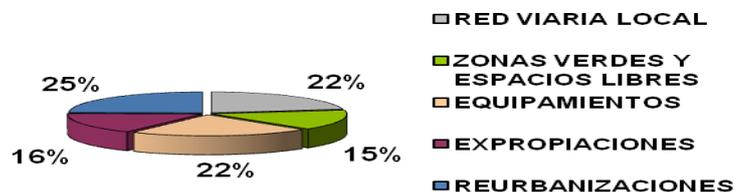
cifra total de inversión urbanística de unos 89,4 millones de euros en números redondos, hace referencia solo a las actuaciones en suelo público y no tiene en cuenta las inversiones inmobiliarias en suelo privado que se podrán derivar de la ejecución del PG.

Cuadro 2. Resumen de las dimensiones físicas y económicas de las actuaciones

Nº acciones	Sector de actuación	Superficie	Importe(miles €)
31	Red viaria local	226.323	37.748
27	Zonas verdes y espacios libres	156.858	7.605
19	Equipamientos	222.433	15.020
4	Expropiaciones y otros	162.880	4.944
11	Reurbanizaciones	251.916	24.132
92	TOTAL	1.020.410	89.449

En términos de superficie de suelo de gestión, la mayor cuantía absoluta y relativa, corresponde a las 11 acciones de reurbanización con una superficie de unas 25 hectáreas que viene a representar el 25 % de todo el nuevo suelo público urbano. Las 31 actuaciones de red viaria local y las 19 de equipamientos vienen a representar cada una de ellas, respectivamente, del orden del 22 % de la superficie del nuevo suelo público de gestión. Las expropiaciones el 16% y el 15 % restante, corresponde al nuevo suelo público para zonas verdes y espacios libres – Ver Gráfico 1 –

Gráfico 1. Distribución de los sectores de inversión según superficie



Por el lado de las inversiones, el mayor porcentaje - 42 % - corresponde al sector de la red viaria local, seguido por las reurbanizaciones -27 %-, Equipamientos – 17%, Zonas verdes - 8% - y el 6 % para Expropiaciones..

Gráfico 2. Distribución de las actuaciones, según inversión



En el Cuadro 3 se ofrece el detalle individualizado del coste de la obra a realizar en cada actuación, estimado a precios actuales en la fase de planeamiento. Esta estimación se ha hecho necesariamente aplicando módulos o precios unitarios medios, ya que su medición y cálculo individualizado, además de laborioso, resulta siempre de difícil

Aprobación provisional

verificación. La carencia, por otro lado lógica en esta fase de redacción del PG, de los correspondientes proyectos de urbanización y estudios técnicos no facilita esta tarea. Es por ello, que para calcular los costes de las instalaciones y obras urbanísticas a realizar en las diferentes actuaciones, se han utilizado precios unitarios y módulos de proyectos similares.

Se debe tener en cuenta que la aplicación de módulos o precios unitarios comporta una cierta estandarización y homogenización de las dimensiones físicas de las instalaciones y obras a ejecutar. Así, las estimaciones de costes de viales, zonas verdes y otros, se dimensionan en relación a los m² de superficie de suelo ocupado. Toda esta estandarización utilizada para el dimensionamiento de las dotaciones urbanísticas justifica también la aplicación de módulos o precios unitarios medios.

Cuadro 3. Distribución de las acciones urbanísticas por sectores de inversión (*)

CÓDIGO	SECTOR DE INVERSIÓN	IDENTIFICACION DE LA ACTUACIÓN			UNIDADES			COSTE	
		ACTUACIÓN URBANÍSTICA	ÁMBITO	GESTIÓN	OBTENCIÓN	NÚMERO	TIPO	PRECIO	EUROS
18	611	Viarío urbano. Pere Matutes	UA11	4.355	CE	4.355	M2	200	14.288
21	611	Viarío urbano, Marenostrum	UA12	9.258	CE	9.258	M2	200	1.851.600
23	611	Viarío urbano. Es Pratet	UA13	20.256	CE	20.256	M2	200	4.051.200
26	611	Viarío urbano. Can Cantó	UA14	9.682	CE	9.682	M2	200	1.936.400
29	611	Viarío urbano . Cas Mut	UA15	13.727	CE	13.727	M2	200	2.745.400
30	611	Viarío urbano. Eivissa Centre	UA16	4.949	XL	4.949	M2	200	989.800
35	611	Viarío urbano . Besora	UA17	256	CE	256	M2	200	51.200
37	611	Viarío urbano. Sa Joveria	UA18	17.235	CE	17.235	M2	200	3.447.000
40	611	Viarío urbano. Alt Retir	UA20	749	XL	749	M2	200	149.800
42	611	Viarío urbano. Can Sant	UA21	8.784	CE	8.784	M2	200	1.756.800
46	611	Viarío urbano. Sa Punta	UA22	903	CE	903	M2	200	180.600
48	611	Viarío urbano. Sa Bassa Roja	UA23	794	CE	794	M2	200	158.800
50	611	Viarío urbano. Talamanca	UA24	3.289	CE	3.289	M2	200	657.800
63	611	Viarío urbano.Suministros	UA50	284	CE	284	M2	200	56.800
65	611	Viarío urbano.Es Pou Sant	UA51	426	CE	426	M2	200	85.200
67	611	Viarío urbano. Mirador	UA52	453	XL	453	M2	200	90.600
71	611	Viarío urbano- Sant Francesc	UA54	1.677	CE	1.677	M2	200	335.400
72	611	Viarío urbano. Jaume Serra	UA55	843	CE	843	M2	200	168.600
73	611	Viarío urbano. Can Rafal	UA56	594	CE	594	M2	200	118.800
1	612	Viarío industrial. Can Bufi Nord	UA1	10.514	CE	10.514	M2	180	1.892.520
4	612	Viarío industrial.Can Bufi Centre	UA2	1.948	CE	1.948	M2	180	350.640
7	612	Viarío industrial. Can Bufi Sud	UA3	6.770	CE	6.770	M2	180	1.218.600
10	612	Viarío industrial. Can Bernat Nord	UA4	4.164	CE	4.164	M2	180	749.520
11	612	Viarío undustrial. Can Bernat Sud	UA5	6.352	CE	6.352	M2	180	1.143.360
15	612	Viarío industrial. Ca Na Glaudis	UA6	4.857	CE	4.857	M2	180	874.260
54	613	Viarío residencial. Sector 12.Est	PP17.1	33.572	CE	33.572	M2	160	5.371.520
58	613	Viarío residencial. Sector 12 Oest	PP17.2	35.443	CE	35.443	M2	160	5.670.880
61	613	Viarío residencial,Cas Mut	PP17.3	8.571	CE	8.571	M2	160	1.371.360
38	614	Reserva viari. Sa Joveria	UA18	13.453	CE	13.453	M2	0	0
44	615	Aparcamiento. Sa Punta	UA22	1.162	CE	1.162	M2	120	139.440
51	615	Aparcamiento. Talamanca	UA24	1.003	CE	1.003	M2	120	120.360
		TOTAL RED VIARIA LOCAL		226.323					37.748.548

Aprobación provisional

CÓDIGO	SECTOR DE INVERSIÓN	IDENTIFICACION DE LA ACTUACION				UNIDADES			COSTE
		ACTUACIÓN URBANÍSTICA	ÁMBITO	GESTIÓN	OBTENCIÓN	NÚMERO	TIPO	PRECIO	EUROS
16	711	Zonas verdes . Ca Na Glaudis	UA6	168	CE	168	M2	90	15.120
19	711	Zonas verdes. Pere Matutes	UA11	5.040	CE	5.040	M2	90	453.600
25	711	Zonas verdes. Es Pratet	UA13	2.844	CE	2.844	M2	90	255.960
27	711	Zonas verdes. Can Cantó	UA14	5.371	CE	5.371	M2	90	483.390
31	711	Zonas verdes. Eivissa centre	UA16	2.500	XL	2.500	M2	90	225.000
34	711	Zonas verdes. Besora	UA17	591	CE	591	M2	90	53.190
43	711	Zonas verdes. Can Sant	UA21	1.927	CE	1.927	M2	90	173.430
45	711	Zonas verdes.Sa Punta	UA22	1.362	CE	1.362	M2	90	122.580
49	711	Zonas verdes: Sa Bassa Roja	UA23	996	CE	996	M2	90	89.640
52	711	Zonas verdes. Talamanca	UA24	3.863	CE	3.863	M2	90	347.670
64	711	Zonas verdes. Suministros	UA50	1.225	CE	1.225	M2	90	110.250
66	711	Zonas verdes. Es Pou Sant	UA51	1.556	CE	1.556	M2	90	140.040
68	711	Zonas verdes. Mirador	UA52	1.778	XL	1.778	M2	90	160.020
70	711	Zonas verdes. Xaloc	UA53	720	CE	720	M2	90	64.800
2	712	Zonas verdes y espacios libres. Can Bufi Nord	UA1	655	CE	655	M2	60	39.300
5	712	Zonas verdes y espacios libres. Can Bufi Centre	UA2	1.743	CE	1.743	M2	60	104.580
8	712	Zonas verdes y espacios libres. Can Bufi Sud	UA3	1.279	CE	1.279	M2	60	76.740
12	712	Zonas verdes y espacios libres. Can Bemat Sud	UA5	4.530	CE	4.530	M2	60	271.800
55	713	Espacios libres Sector 12.Est	PP17.1	17.305	CE	17.305	M2	30	519.150
59	713	Espacios libres. Sector 12 Oest	PP17.2	14.177	CE	14.177	M2	30	425.310
62	713	Espacios libres. Cas Mut	PP17.3	5.731	CE	5.731	M2	30	171.930
84	713	Espacios libres Illa Plana	TM	1.000	XL	1.000	M2	150	150.000
6	714	Adecuación lados torrente.Can Bufi Centre	UA2	1.037	XX	1.037	M2	10	10.370
9	714	Adecuación lados torrente. Can Bufi Sud	UA3	13	XX	13	M2	10	130
13	714	Adecuación lados torrente: Can Bemat Sud	UA5	785	XX	785	M2	10	7.850
17	714	Adecuación lados torrente. Ca Na Glaudis	UA6	457	XX	457	M2	10	4.570
56	715	Espacios libres (Sistema general).Sector 12 EST	PP17.1	78.205	CE	78.205	M2	40	3.128.200
TOTAL ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES				156.858					7.604.620
3	930	Equipamienors..Can Bufi Nord	UA1	1.808	XX	1.808	M2		0
14	930	Equipamientos. Ca Na Glaudis	UA6	5.656	CE	5.656	M2	0	0
20	930	Equipamiento. Pere Matutes	UA11	5.035	CE	5.035	M2	0	0
22	930	Equipamientos. Marenostrum	UA12	7.569	CE	7.569	M2	0	0
28	930	Equipamientos. Can Cantó	UA14	3.012	CE	3.012	M2	0	0
33	930	Equipamientos. Besora	UA17	1.193	CE	1.193	M2	0	0
36	930	Equipamientos.Sa Joveria	UA18	73.813	CE	73.813	M2	0	0
39	930	Equipamientos. Alt Retir	UA20	179	XL	179	M2	0	0
41	930	Equipamientos. Can Sant	UA21	4.629	CE	4.629	M2	0	0
57	930	Equipamientos.Sector 12 Oest	PP17.2	14.954	CE	14.954	M2	0	0
60	930	Equipamientos. Cas Mut	PP17.3	5.108	CE	5.108	M2	0	0
32	931	Casa de la Música. Eivissa Centre	UA16	9.273	XL	3.500	M2	1.000	3.500.000
24	932	Equipamiento IES. Es Pratet	UA13	8.631	CE	4.000	M2	900	3.600.000
53	932	Instituto Enseñanza Secundaria. Sector 12 Est	PP17.1	28.093	CE	4.000	M2	900	3.600.000
76	933	Centro Interpretación Feixes. Es Prat de ses Monges	PE44	34.380	XL	400	M2	1.200	480.000
81	934	Centro Baja Exigència. Es Gorg	AA1	1.600	XL	1.600	M2	900	1.440.000
82	935	Mejora de equipamientos deportivos	TM	2.000	XL	2.000	M2	500	1.000.000
83	935	Mejora de equipamientos deportivos	TM	2.000	XL	2.000	M2	500	1.000.000
85	936	Parque infantil Can Misses	TM	13.500	XL	13.500	M2		400.000
TOTAL EQUIPAMIENTOS				222.433					15.020.000
69	990	Expropiación suelo y construcción elevador. Mirador	UA52		XL	2.231	U		600.000
74	990	Expropiación suelo Puig des Molins	PE41	1.778	XL	1.778	M2	340	604.520
75	990	Expropiación suelo rústico, Es Prat de Vila(*)	PE 43	160.502	XL	160.502	U		3.500.000
89	990	Expropiación suelo. Figueretes -P.Bossa	TM	600	XX	600	M2	400	240.000
TOTAL EXPROPIACIONES Y OTROS				162.880					4.944.520
47	1011	Prolongación c/. Sa Punta	UA22	900	XL	900	M2	100	90.000
77	1011	Red de itinerarios para viandantes	PE45	21.288	XL	21.288	M2	75	1.596.600
78	1011	Peatonalización Centro Urbano	PU42	17.800	XL	17.800	M2	100	1.780.000
79	1011	Peatonalización Casco Histórico(50%)	PU42	4.498	XL	4.498	M2		900.000
80	1011	Reurbanización Avenida de la Pau	PU46	97.000	XX	97.000	M2	100	9.700.000
86	1011	Completar calle Al Sabini	TM	180	XL	180	M2	1.000	180.000
87	1011	Paseo Marítimo : Figueretes -P Bossa(50%)	TM	9.000	XX	9.000	M2	100	900.000
88	1011	Paseo Marítimo : Figueretes -P Bossa(50%)	TM	9.000	XX	9.000	M2	100	900.000
90	1011	Reurbanización Paseo Marítimo	TM	35.250	XL	35.250	M2	100	3.525.000
91	1011	Reurbanización Avenida de Sant Josep	TM	35.000	XX	35.000	M2	80	2.800.000
92	1011	Reurbanización Avenida Sant Joan	TM	22.000	XX	22.000	M2	80	1.760.000
TOTAL REURBANIZACIONES				251.916					24.131.600
TOTAL				1.020.410					89.449.288
Notas:									
(*) = Ver Anexo 3. códigos de la base de datos									
(**) = Incluye previsión coste indemnizaciones									

Aprobación provisional

Los precios unitarios y módulos utilizados con carácter orientativo y en base a criterios de prudencia económica son los siguientes:

1. En los viales urbanos se ha aplicado el módulo de 200 euros/m² de superficie, un módulo menor de 180 euros/m² en los viales de las zonas industriales, un módulo inferior de 160 euros/m² en las zonas residenciales de carácter extensivo y también en el caso de algunos viales a completar y de 120 euros/m² para las zonas de nuevos aparcamientos en superficie.
2. Para las zonas verdes los módulos aplicados por orden de mayor a menor coste son: 90 euros/m² para las zonas verdes urbanas, relativamente céntricas, 60 euros/m² para las zonas verdes con espacios libres y 30 euros/m² para las zonas verdes de menor intensidad o más extensivas y de 10 euros/m² para la adecuación de zonas próximas a torrentes o espacios públicos existentes.
3. Para las expropiaciones, con carácter orientativo se han aplicado valores medios de mercado de acuerdo con el uso del suelo - urbano o rústico - y se han contemplado también de forma precautoria y con criterios de largueza los importes previsibles sobre obras a realizar - 150 mil euros por la construcción d' un elevador en UA52- o por los costes que se pueden derivar de derribos, traslados de actividades e indemnizaciones- 1,5 millones de euros - en el caso del PE 43. Las cifras totales que aquí se avanzan, son resultado de una valoración inicial hecha con criterios de prudencia económica que, lógicamente y previsiblemente, habrán de ser objeto de concreción cuando se materialicen los correspondientes expedientes de expropiación.
4. Para la construcción de los equipamientos con uso previsto se han aplicado los módulos correspondientes según m² construido. Lo mismo se ha realizado para las actuaciones previstas de reurbanización de acuerdo con las superficies previstas para cada actuación.

3.3. Criterios y esquema de financiación

La concreción de los criterios de financiación de las inversiones para el desarrollo y ejecución del PG constituye un paso necesario para su evaluación económica i financiera. La ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación del suelo, del Govern Balear en su Capítulo II, artículos 31 a 33 inclusive, delimita claramente los derechos y deberes de los propietarios para el desarrollo de las actuaciones urbanísticas en suelo urbano y en suelo urbanizable. Esta distribución de derechos y deberes venia establecida por la ley estatal del suelo 8/2007 de 28 de mayo y recogida en el último texto refundido, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 26 de 30 de octubre, que en el artículo 18, apartado 1 b, donde se establece que en las actuaciones de transformación urbanística los promotores habrán de “Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación...”. A continuación, dentro del mismo sub apartado se establece con carácter general, que ese porcentaje no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 % y que excepcionalmente se podrá reducir o también aumentar hasta un máximo del 20%.

Aprobación provisional

En cuanto a los criterios de asignación e imputación de la financiación del resto de inversiones urbanísticas a las diferentes Administraciones, contempladas en el PG relativas principalmente a las actuaciones de iniciativa pública o las previstas para la dotación de nuevos equipamientos colectivos cuyo uso se halla ya determinado o para las grandes obras previstas de reurbanización de importantes zonas o viales de la ciudad, se ha tenido en cuenta lo siguiente:

1. Que las competencias municipales en materia de inversiones de infraestructuras y equipamientos urbanísticos acostumbran a no tener carácter exclusivo y pueden ser compartidas con otras Administraciones. Tales son los casos de determinados equipamientos públicos en que los ayuntamientos aportan el suelo y la Administración autonómica, provincial o estatal asume los costes de la construcción de los edificios e instalaciones.
2. Al Govern Balear y al Consell Insular les corresponde realizar la mayor parte de las actuaciones urbanísticas de competencia supramunicipal. Tales son los casos de las inversiones en equipamientos educativos y sanitarios y en la red de carreteras de conexiones interurbanas.
3. La participación de las Administraciones públicas no municipales muchas veces se realiza vía subvenciones para determinadas inversiones municipales de carácter supramunicipal como pueden ser determinados equipamientos deportivos, culturales y asistenciales, así como en obras de protección ambiental, aunque el Ayuntamiento sea a veces el principal inversor, debido a que en teoría su población puede resultar la beneficiaria más inmediata.
4. Las inversiones públicas en adquisiciones de suelo para la dotación de nuevos espacios públicos, debido a su interés general inmediato, en general, se han asignado al Ayuntamiento, excepto para la relativamente menor parcela de Figueretes- Playa “d’ En Bossa” que por ser zona marítima corresponde a la Administración Central.
5. Las actuaciones urbanísticas privadas en suelo urbano y en suelo urbanizable de dotaciones de nuevos viales y nuevas zonas verdes y espacios libres que benefician directamente a sus propietarios se han asignado totalmente a los inversores privados, tal como establece la legislación vigente.

En el Cuadro 4 se detalla la aplicación práctica de los criterios expuestos en la asignación de la financiación de las inversiones a los distintos operadores privados y públicos.

La cifra total de inversión prevista en suelo público de 89,4 millones de euros se distribuye en 43,6 millones o un 49 % a cargo de los operadores privados, 14,7 millones o un 16% a cargo del Consell Insular, 20,4 millones o un 23 % a cargo del Ayuntamiento, 8,6 millones o un 10% a cargo del Govern Balear , 1,1 millones o un 1% a cargo de la Administración central i 900 mil euros o un 1% a cargo del Consoci para el Patrimoni de la Humanitat – Ver Gráfico 3.-

Aprobación provisional

Las inversiones asignadas al Ayuntamiento de Ibiza se derivan fundamentalmente de las grandes operaciones de reurbanización - Red de itinerarios para viandantes y peatonalización del centro urbano -, a las expropiaciones de suelo y la construcción programada del edificio para la Casa de la Música y también una serie de actuaciones de viario urbano, zonas verdes, parque infantil y mejora de equipamientos deportivos en suelo de su propiedad.

Cuadro 4. Asignación de la financiación de las inversiones (*).

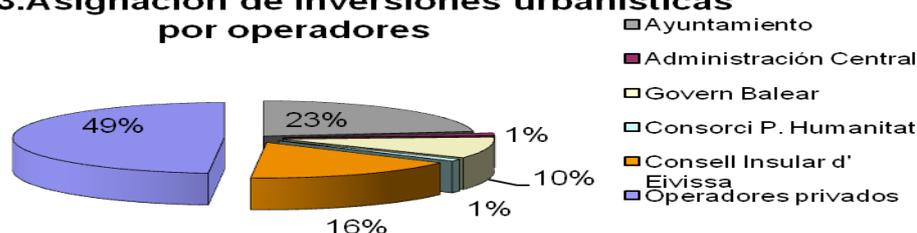
CÓDIGO	IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN			COSTE EUROS	%FINANCIACIÓN					COSTE (en miles de euros)						
	SECTOR DE INVERSIÓN	ACTUACIÓN URBANÍSTICA	ÁMBITO		AYUNTAMIENTO	ADMINISTRACIÓN CENTRAL	GOVERNO BALEAR	CONSELL INSULAR	CONSORCIP. HUMANITAT	SECTOR PRIVADO	AYUNTAMIENTO	ADMINISTRACIÓN CENTRAL	GOVERNO BALEAR	CONSELL INSULAR	CONSORCIP. HUMANITAT	SECTOR PRIVADO
18	611	Viario urbano. Pere Matutes	UA11	14.288					100						14	14
21	611	Viario urbano. Marenostrum	UA12	1.851.600					100						1.852	1.852
23	611	Viario urbano. Es Pratet	UA13	4.051.200					100						4.051	4.051
26	611	Viario urbano. Can Cantó	UA14	1.936.400					100						1.936	1.936
29	611	Viario urbano. Cas Mut	UA15	2.745.400					100						2.745	2.745
30	611	Viario urbano. Eivissa Centre	UA16	989.800	100					990		0	0		0	990
35	611	Viario urbano. Besora	UA17	51.200					100						51	51
37	611	Viario urbano. Sa Joveria	UA18	3.447.000					100						3.447	3.447
40	611	Viario urbano. Alt Retir	UA20	149.800	100					150		0	0		0	150
42	611	Viario urbano. Can Sant	UA21	1.756.800					100						1.757	1.757
46	611	Viario urbano. Sa Punta	UA22	180.600					100						181	181
48	611	Viario urbano. Sa Bassa Roja	UA23	158.800					100						159	159
50	611	Viario urbano. Talamanca	UA24	657.800					100						658	658
63	611	Viario urbano. Suministros	UA50	56.800					100						57	57
65	611	Viario urbano. Es Pou Sant	UA51	85.200					100						85	85
67	611	Viario urbano. Mirador	UA52	90.600	100					91		0	0		0	91
71	611	Viario urbano. Sant Francesc	UA54	335.400					100	0		0	0		335	335
72	611	Viario urbano. Jaume Serra	UA55	168.600					100	0		0	0		169	169
73	611	Viario urbano. Can Rafal	UA56	118.800					100	0		0	0		119	119
1	612	Viario industrial. Can Bufi Nord	UA1	1.892.520					100						1.893	1.893
4	612	Viario industrial. Can Bufi Centre	UA2	350.640					100						351	351
7	612	Viario industrial. Can Bufi Sud	UA3	1.218.600					100						1.219	1.219
10	612	Viario industrial. Can Bernat Nord	UA4	749.520					100						750	750
11	612	Viario industrial. Can Bernat Sud	UA5	1.143.360					100						1.143	1.143
15	612	Viario industrial. Ca Na Glaudis	UA6	874.260					100						874	874
54	613	Viario residencial. Sector 12. Est	PP17.1	5.371.520					100	0		0	0		5.372	5.372
58	613	Viario residencial. Sector 12. Oest	PP17.2	5.670.880					100						5.671	5.671
61	613	Viario residencial. Cas Mut	PP17.3	1.371.360					100						1.371	1.371
38	614	Reserva viari. Sa Joveria	UA18	0					100						0	0
44	615	Aparcamiento. Sa Punta	UA22	139.440					100						139	139
51	615	Aparcamiento. Talamanca	UA24	120.360					100						120	120
19	711	Zonas verdes. Pere Matutes	UA11	453.600					100						454	454
25	711	Zonas verdes. Es Pratet	UA13	255.960					100						256	256
27	711	Zonas verdes. Can Cantó	UA14	483.390					100						483	483
31	711	Zonas verdes. Eivissa centre	UA16	225.000	100					225		0	0		0	225
34	711	Zonas verdes. Besora	UA17	53.190					100						53	53
43	711	Zonas verdes. Can Sant	UA21	173.430					100						173	173
45	711	Zonas verdes. Sa Punta	UA22	122.580					100						123	123
49	711	Zonas verdes. Sa Bassa Roja	UA23	89.640					100						90	90
52	711	Zonas verdes. Talamanca	UA24	347.670					100						348	348
64	711	Zonas verdes. Suministros	UA50	110.250					100						110	110
66	711	Zonas verdes. Es Pou Sant	UA51	140.040					100						140	140
68	711	Zonas verdes. Mirador	UA52	160.020	100					160		0	0		0	160
70	711	Zonas verdes. Xaloc	UA53	64.800					100	0		0	0		65	65
16	711	Zonas verdes. Ca Na Glaudis	UA6	15.120					100						15	15

Aprobación provisional

CÓDIGO	SECTOR DE INVERSIÓN	IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACION		COSTE EUROS	%FINANCIACION					COSTE (en miles de euros)						
		ACTUACIÓN URBANÍSTICA	ÁMBITO		AYUNTAMIENTO	ADMINISTRACIÓN CENTRAL	GOVERNO BALEAR	CONSELL INSULAR	CONSORCIP. HUMANITAT	SECTOR PRIVADO	AYUNTAMIENTO	ADMINISTRACIÓN CENTRAL	GOVERNO BALEAR	CONSELL INSULAR	CONSORCIP. HUMANITAT	SECTOR PRIVADO
2	712	Zonas verdes y espacios libres. Can Bufi Nord	UA1	39.300					100						39	39
5	712	Zonas verdes y espacios libres. Can Bufi Centre	UA2	104.580					100						105	105
8	712	Zonas verdes y espacios libres. Can Bufi Sud	UA3	76.740					100						77	77
12	712	Zonas verdes y espacios libres. Can Bernat Sud	UA5	271.800					100						272	272
55	713	Espacios libres Sector 12.Est	PP17.1	519.150					100	0		0	0		519	519
56	713	Espacios libres (Sistema general).Sector 12 EST	PP17.1	3.128.200					100	0		0	0		3.128	3.128
59	713	Espacios libres. Sector 12 Oest	PP17.2	425.310					100						425	425
62	713	Espacios libres. Cas Mut	PP17.3	171.930					100						172	172
84	713	Espaioc libres Illa Plana	TM	150.000	100					150			0		0	150
6	714	Adecuación lados torrente.Can Bufi Centre	UA2	10.370					100						10	10
9	714	Adecuación lados torrente. Can Bufi Sud	UA3	130					100						0	0
13	714	Adecuación lados torrente: Can Bernat Sud	UA5	7.850					100						8	8
17	714	Adecuación lados torrente. Ca Na Glaudis	UA6	4.570					100						5	5
57	930	Equipamientos.Sector 12 Oest	PP17.2	0					100						0	0
60	930	Equipamientos. Cas Mut	PP17.3	0					100						0	0
3	930	Equipamienors..Can Bufi Nord	UA1	0					100						0	0
20	930	Equipamiento. Pere Matutes	UA11	0					100						0	0
22	930	Equipamientos. Marenostrum	UA12	0					100						0	0
28	930	Equipamientos. Can Cantó	UA14	0					100						0	0
33	930	Equipamientos. Besora	UA17	0					100						0	0
36	930	Equipamientos.Sa Joveria	UA18	0					100						0	0
39	930	Equipamientos. Alt Retir	UA20	0	100					0		0	0		0	0
41	930	Equipamientos. Can Sant	UA21	0					100						0	0
14	930	Equipamientos. Ca Na Glaudis	UA6	0					100						0	0
32	931	Casa de la Música. Eivissa Centre	UA16	3.500.000	100					3.500		0	0		0	3.500
53	932	Instituto Enseñanza Secundaria. Sector 12 Est	PP17.1	3.600.000				100		0		3.600	0		0	3.600
24	932	Equipamiento IES. Es Pratet	UA13	3.600.000				100		0		3.600	0		0	3.600
76	933	Centro Interpretación Feixes. Es Prat de ses Monges	PE44	480.000				100		0		0	480		0	480
81	934	Centro Baja Exigència. Es Gorg	AA1	1.440.000				100		0		1.440	0		0	1.440
82	935	Mejora de equipamientos deportivos	TM	1.000.000	100					1.000			0		0	1.000
83	935	Mejora de equipamientos deportivos	TM	1.000.000	100					1.000			0		0	1.000
85	936	Parque infantil Can Misses	TM	400.000	100					400			0		0	400
75	990	Expropiación suelo rústico, Es Prat de Vila(**)	PE 43	3.500.000	100					3.500		0	0		0	3.500
74	990	Expropiación suelo Puig des Molins	PE41	604.520	100					605		0	0		0	605
89	990	Expropiación suelo. Figuretes -P.Bossa	TM	240.000		100				0	240		0	0	0	240
69	990	Expropiación suelo y construcción elevador. Mirador	UA52	600.000	100					600		0	0		0	600
77	1011	Red de itinerarios para viandantes	PE45	1.596.600	100					1.597		0	0		0	1.597
78	1011	Peatonalización Centro Urbano	PU42	1.780.000	100					1.780		0	0		0	1.780
79	1011	Peatonalización Casco Histórico(50%)	PU42	900.000				100		0		0	0	900	0	900
80	1011	Reurbanización Avenida de la Pau	PU46	9.700.000				100		0			9.700		0	9.700
86	1011	Completar calle Al Sabini	TM	180.000	100					180		0	0		0	180
87	1011	Paseo Marítimo : Figueretes -P Bossa(50%)	TM	900.000	100					900		0	0		0	900
88	1011	Paseo Marítimo : Figueretes -P Bossa(50%)	TM	900.000		100				0	900		0	0	0	900
90	1011	Reurbanización Paseo Marítimo	TM	3.525.000	100					3.525			0		0	3.525
91	1011	Reurbanización Avenida de Sant Josep	TM	2.800.000				100		0			2.800		0	2.800
92	1011	Reurbanización Avenida Sant Joan	TM	1.760.000				100		0			1.760		0	1.760
47	1011	Prolongación c/. Sa Punta	UA22	90.000	100					90		0	0		0	90
		TOTAL		89.449.288						20.441	1.140	8.640	14.740	900	43.588	89.449
		Notas:														
		(*) = Ver Anexo 3. códigos de la base de datos														
		(**) = Incluye previsión coste indemnizaciones														

Las inversiones asignadas al Consell Insular son las ya programadas de reurbanización de las grandes vías de interconexión supramunicipal – Avenida de la Pau, Avenida de Sant Josep y Avenida de Sant Joan, más la construcción del Centro de Interpretación de “Les Feixes”.

Aprobación provisional

Gráfico 3. Asignación de inversiones urbanísticas por operadores

Las inversiones asignadas al Govern Balear corresponden a la construcción de dos Institutos de Enseñanza secundaria y al Centro de Baja Exigencia.

La Administración Central a través del departamento de Medio Ambiente, tiene asignada el 50% de la inversión a realizar para la remodelación del Paseo Marítimo, más la expropiación de una parcela de terreno en la zona de Figueretes – Playa d' En Bossa.

El Consorci d' Eivissa pel Parimoni de la Humanitat tiene asignada la inversión del 50% de la inversión para la peatonalización del Casco Histórico.

3.4. Financiación municipal.

A efectos de la evaluación financiera de las cargas que se derivaran de la ejecución del PG para la hacienda municipal y avanzar alguna hipótesis sobre las posibles tasas anuales de crecimiento de sus gastos corrientes y de fijar objetivos para la política presupuestaria de inversiones en equipamientos y mejoras del entorno urbano de la ciudad, en un futuro inmediato y sobre todo de cara a las inversiones urbanísticas municipales que se habrán de llevar a cabo, en este apartado se realiza un análisis sobre la evolución de las principales magnitudes presupuestarias liquidadas en los últimos cinco ejercicios y sobre el grado de solvencia financiera y los niveles de inversión y endeudamiento municipal. Después, en base a unas hipótesis de crecimiento de las principales partidas de ingresos y gastos corrientes, relativamente prudentes en términos económicos y de acuerdo con el objetivo de mantener y, a ser posible, superar los niveles actuales de inversión municipal per capita, se estiman y proyectan las diferentes partidas de y gastos anuales de los presupuestos del Ayuntamiento de Ibiza, que se podrían alcanzar en los próximos ocho años, dentro de una política expansiva de la inversión municipal, al mismo tiempo que se cumple con los límites que, en cuanto a endeudamiento externo, establece la normativa vigente .

TENDENCIAS RECIENTES DE LA HACIENDA MUNICIPAL

Los presupuestos liquidados de ingresos corrientes del Ayuntamiento de Ibiza para los últimos cinco ejercicios (2011 – 2015) se sitúan entre los 44,7 millones y los 59,5 millones de euros y entre los 38,4 millones y los 41,4 millones de euros, los correspondientes a los gastos corrientes, tal como muestran las cifras que se detallan en el Cuadro 5. En términos per cápita, la cifra de 59,5 millones de euros de ingresos corrientes liquidados en el último ejercicio -2015- viene a representar unos 1.190 euros por habitante residente; cifra bastante superior, por ejemplo, a la media de los municipios de la provincia de Barcelona que, para el 2014, -último año del que se

Aprobación provisional

dispone de información - era de 1.006 euros habitante- Ver Diputación de Barcelona, Servicio de Información Económica Municipal-.

La diferencia entre los ingresos y los gastos corrientes municipales (descontando el capítulo 3 de intereses) anualmente ha dado lugar a un ahorro bruto positivo en cada uno de los últimos cinco ejercicios con presupuestos liquidados. El ahorro neto, que es igual al ahorro bruto menos los intereses -capítulo 3 de gastos - y las amortizaciones financieras -capítulo 9 de gastos -, ha sido también positivo durante esos mismos años. En el 2015, el ahorro neto ha sido el mayor del período alcanzando la cifra de 11,6 millones de euros, al mismo tiempo que la hacienda municipal ha presentado un remanente de tesorería para gastos generales que en total sumaba 23,9 millones de euros.

Habida cuenta de la evolución de las cifras durante todo el período 2011-2015 se puede observar que:

- 1) Los ingresos corrientes han crecido a una tasa anual acumulativa del entorno del 7,4 % , mientras que los gastos corrientes han tenido una tasa anual acumulativa de crecimiento de solo el 1,9 % -Véase columna 14 Cuadro 5-.
- 2) Las mayores tasas anuales acumulativas de crecimiento en términos relativos, por la banda de los ingresos corrientes corresponden al capítulo de “ Impuestos indirectos” -11,9 % - y “Tasas” – 9,7 % - seguido por “Impuestos directos” – 9,2 % y, por la banda de los gastos corrientes, al capítulo de “ Intereses o Gastos financieros”, con una tasa anual acumulativa del 7,2% mientras que el capítulo de “ Gastos de personal” ha disminuido a una tasa negativa del -1,2 %-
- 3) La desigual evolución anual que presentan las tasas de crecimiento de los ingresos y gastos de capital acostumbra a ser un fenómeno que se produce a menudo en las haciendas municipales, debido a la propia naturaleza económica de sus principales partidas, como son las inversiones reales y su financiación externa con la amortización de los correspondientes préstamos con períodos de realización y maduración casi siempre superiores al de un ejercicio contable y, por tanto, con repercusiones distintas según el número de años que se consideren.

SOLVENCIA FINANCIERA Y NIVELES DE INVERSIÓN, AUTOFINANCIACIÓN Y ENDEUDAMIENTO.

El artículo 53 del Real Decreto estatal 2/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto refundido de la ley reguladora de las haciendas locales, en sus apartados 1 y 2 establece las limitaciones, respectivas, de que las entidades locales no podrán concertar operaciones de crédito a largo plazo cuando sus estados financieros presenten cifras negativas de ahorro neto y cuando el capital vivo -pendiente de amortizar- de las operaciones de crédito supere el 110% de los ingresos corrientes liquidados en el ejercicio anterior, necesitaran autorización del Ministerio de Economía o del Govern de la Comunidad autónoma correspondiente si tiene atribuida esta competencia. Para el ejercicio del 2016 de acuerdo con la ley 48/2015 de Presupuestos Generales del Estado para éste año , se mantiene la limitación de que la deuda viva a largo plazo de las

Aprobación provisional

Entidades Locales, no supere el 75% de los ingresos corrientes liquidados del ejercicio anterior y presente un ahorro neto positivo..

Cuadro 5		Presupuestos municipales liquidados (miles de €)													
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
CAPÍTULO	INGRESOS	2011	(%)	2012	(%)	tasa 12-11	2013	(%)	tasa 13-12	2014	(%)	tasa 14-11	2015	(%)	tasa 15-11
1	IMPUESTOS DIRECTOS	18.340,3	41,0	20.042,4	43,4	9,3	22.087,1	43,0	10,2	24.343,4	45,0	9,9	26.050,4	43,8	9,2
2	IMPUESTOS INDIRECTOS	861,3	1,9	346,1	0,7	-59,8	337,6	0,7	-2,5	371,7	0,7	-24,4	1.351,1	2,3	11,9
3	TASAS	12.602,3	28,2	11.873,9	25,7	-5,8	15.823,5	30,8	33,3	15.852,7	29,3	7,9	18.240,1	30,7	9,7
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	11.414,1	25,5	11.613,8	25,1	1,7	12.427,5	24,2	7,0	12.320,3	22,8	2,6	12.725,1	21,4	2,8
5	INGRESOS PATRIMONIALES	1.548,6	3,5	2.350,2	5,1	51,8	670,9	1,3	-71,5	1.149,3	2,1	-9,5	1.099,2	1,8	-8,2
INGRESOS CORRIENTES		44.766,6	100,0	46.226,4	100,0	3,3	51.346,6	100,0	11,1	54.037,4	100,0	6,5	59.465,9	100,0	7,4
CONTRIB		0,0		0,0			0,0			0,0			0,0		
INGRESO		44.766,6		46.226,4		3,3	51.346,6		11,1	54.037,4		6,5	59.465,9		7,4
6	ENAJENACIÓN DE BIENES REALES	0,0	0,0	0,0	0,0		1.976,3	39,4		303,2	9,4		669,2	28,2	
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	3.829,4	58,9	5.135,5	42,4	34,1	2.252,7	44,9	-56,1	646,8	20,1	-44,7	1.329,0	55,9	-23,2
8	VARIACIÓN ACTIVOS FINANCIEROS	268,9	4,1	295,8	2,4	10,0	292,2	5,8	-1,2	261,2	8,1	-1,0	378,9	15,9	9,0
9	VARIACIÓN PASIVOS FINANCIEROS	2.400,0	36,9	6.692,5	55,2		500,0	10,0		2.000,0	62,3	-5,9	0,0	0,0	
INGRESOS DE CAPITAL		6.498,3	100,0	12.123,8	100,0	86,6	5.021,2	100,0	-58,6	3.211,2	100,0	-20,9	2.377,1	100,0	-22,2
TOTAL INGRESOS		51.264,9		58.350,2		13,8	56.367,8		-3,4	57.248,6		3,7	61.843,0		4,8
CAPÍTULOS															
1	PERSONAL	16.666,4	43,3	15.251,7	38,8	-8,5	15.478,7	39,9	1,5	15.359,5	39,7	-2,7	15.442,3	37,3	-1,9
2	BIENES Y SERVICIOS	16.305,2	42,4	17.765,8	45,2	9,0	16.855,5	43,5	-5,1	16.464,6	42,6	0,3	19.358,8	46,7	4,4
3	INTERESES	938,7	2,4	1.159,8	3,0	23,6	1.715,5	4,4	47,9	1.325,8	3,4	12,2	1.238,1	3,0	7,2
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	4.548,2	11,8	5.131,1	13,1	12,8	4.738,6	12,2	-7,6	5.516,7	14,3	6,6	5.387,9	13,0	4,3
GASTOS		38.458,5	100,0	39.308,4	100,0	2,2	38.788,3	100,0	-1,3	38.666,6	100,0	0,2	41.427,1	100,0	1,9
6	INVERSIONES REALES	6.208,6	65,0	3.171,0	35,6	-48,9	9.442,6	68,1	197,8	3.129,1	30,6	-20,4	2.261,7	22,2	-22,3
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	544,1	5,7	160,1	1,8	-70,6	514,5	3,7	221,4	1.050,8	10,3	24,5	922,7	9,1	14,1
8	VARIACIÓN ACTIVOS FINANCIEROS	268,9	2,8	2.845,9	32,0	958,3	622,2	4,5	-78,1	261,2	2,6	-1,0	580,3	5,7	21,2
9	VARIACIÓN PASIVOS FINANCIEROS	2.533,7	26,5	2.719,2	30,6	7,3	3.282,6	23,7	20,7	5.786,6	56,6	31,7	6.422,8	63,0	26,2
GASTOS DE CAPITAL		9.555,3	100,0	8.896,2	100,0	-6,9	13.861,9	100,0	55,8	10.227,7	100,0	2,3	10.187,5	100,0	1,6
TOTAL GASTOS		48.013,8		48.204,6		0,4	52.650,2		9,2	48.894,3		0,6	51.614,6		1,8
AHORRO BRUTO(*)		7.246,8		8.077,8			14.273,8			16.696,6		32,1	19.276,9		27,7
AHORRO NETO(**)		3.774,4		4.198,8		11,2	9.275,7		120,9	9.584,2		36,4	11.616,0		32,5
Notas:															
Columnas (1),(3),(6), (9) y (12) = valores liquidados;															
(*) = Diferencia entre el total de los ingresos corrientes y el total de los gastos corrientes menos los intereses															
(**) = Diferencia entre el total de los ingresos corrientes y el total de los gastos corrientes -incluidos los intereses- más los gastos de amortización (capítulo 9)															
Fuente : Ayuntamiento de Ibiza															

El ahorro neto que anualmente ha generado la hacienda del Ayuntamiento de Ibiza en los últimos cinco ejercicios con presupuestos liquidados, como previamente se ha puesto en evidencia, ha sido siempre positivo. El crédito vivo a 1 de enero del 2015 o lo que es lo mismo al final del 2014, incluyendo la deuda a corto y a largo plazo con las entidades de crédito era de 21,8 millones de euros y se situaba en el 42,4 % de la cifra total de los ingresos corrientes liquidados en el ejercicio anterior – 51,3 millones de euros -. En conclusión: La hacienda del Ayuntamiento de Ibiza en base a las cifras presupuestadas y liquidadas en 2014, cumplía largamente las condiciones de presentar un ahorro neto positivo y de tener un nivel de endeudamiento, - 42,4 % -, inferior al límite del 75% de sus ingresos corrientes.

Otros aspectos que pueden completar y determinar mejor el grado de solvencia económica y financiera del Ayuntamiento de cara a su proyección futura, son:

Aprobación provisional

- 1) El coeficiente entre la suma de ingresos corrientes por concepto de impuestos y tasas en relación a la suma de gastos corrientes por concepto de gastos de personal y por compra de bienes y servicios; esto es, como indicador de la capacidad que ordinariamente tienen los ingresos fiscales propios del Ayuntamiento para absorber o cubrir los gastos relativamente fijos o estructurales para su funcionamiento. Para el último ejercicio de 2015, este coeficiente ha sido del orden del 131,1 % ; o sea, *los ingresos regulares y propios del Ayuntamiento, superan largamente sus gastos también regulares - capítulos 1 y 2 de gastos corrientes-*.
- 2) La inversión municipal para el conjunto de los últimos cinco años suma 24,3 millones de euros; o sea, una media de 4,8 millones de euros/año, que, en términos per capita -utilizando la cifra media de población residente en esos cinco años de 49.845 habitantes- viene a resultar unos 97 euros/año, cifra muy próxima, por ejemplo a la media de 100 euros por habitante que presentaban los municipios de la provincia de Barcelona para el 2014- ver: Diputación de Barcelona, Servicio de Información Económica municipal -.
- 3) El saldo de los créditos vivos a largo plazo a 31 de diciembre del 2015 había disminuido en 1,938 mil euros, respecto al importe de 31 de diciembre del 2014 situándose en 18,370 millones de euros.

CRITERIOS DE FINANCIACIÓN

La concreción de los criterios de financiación de las inversiones calculadas para el desarrollo del PG constituye un paso necesario para la determinación de su evaluación económica y financiera. La ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, del Govern Balear, delimita claramente los derechos y deberes de los propietarios en el desarrollo de las actuaciones urbanísticas en suelo urbano y en suelo urbanizable. En los artículos 32.3, sub apartados b,c y d y 33,2 sub apartados a,b y c, se establece la cesión obligatoria i gratuita al ayuntamiento de todo el suelo reservado por el planeamiento urbanístico para los sistemas urbanísticos locales y el necesario para la ejecución de los sistemas urbanísticos generales y también el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al aprovechamiento urbanístico; esto es, en otros términos, que el Ayuntamiento como Administración actuante, en las cesiones de suelo con aprovechamiento urbanístico no participa de las cargas de urbanización del suelo que obtiene en cumplimiento del deber de cesión . Por tanto, en todas las actuaciones de transformación urbanística que se proponen con el PG que comportan cesión de suelo urbanizado a la Administración actuante por parte de los propietarios privados no generan carga alguna para esta última. Otra cosa son las expropiaciones y actuaciones de iniciativa pública que corresponden a la UA16 “ Eivissa Centre” y a la UA 27 “Alt Retir” cuya inversión correrá a cargo del Ayuntamiento como Administración actuante así como todas las inversiones municipales previstas en materia de expropiación de suelo, reurbanización y construcción de equipamientos colectivos, que como se ha visto – apartado 3.3 - suma unos 20,4 millones de euros . A tener en cuenta que en estas inversiones no se hallan incorporadas las actuaciones previstas de tres nuevos grandes aparcamientos en suelo público – Plaza Reina Sofía; Plaza de Bous, Isidoro Macabich y Can Cantó – por ser operaciones cuya financiación previsiblemente habrá de determinarse previa la correspondiente evaluación de su viabilidad económica y podrá realizarse directamente o indirectamente, por operadores externos vía, por ejemplo, de

Aprobación provisional

la correspondiente concesión administrativa. Con el mismo criterio no se ha incorporado la inversión a relizar para el “Nou Mercat” y su aparcamiento.

PROYECCIÓN DE LA CAPACIDAD FINANCIERA Y DE INVERSIÓN MUNICIPAL.

El análisis realizado en el apartado anterior de Solvencia Financiera, sobre la evolución de las inversiones municipales en los últimos cinco años con presupuestos liquidados, muestra que la cifra anual de inversión del Ayuntamiento de Ibiza es muy próxima a los 5 millones de euros, sin que ello haya supuesto alcanzar el límite legal de endeudamiento del 75 % de los ingresos corrientes. Además la liquidación de los presupuestos municipales para el último ejercicio presentó un remanente positivo de tesorería próximo a los 24 millones de euros y unas cifras de ahorro neto positivo del orden de 11,6 millones de euros; cifras de ahorro neto positivo que se han mantenido anualmente a lo largo de los últimos cinco años de presupuestos municipales liquidados, si bien con magnitudes distintas para cada año. Por tanto, a los efectos de proyectar la capacidad financiera y de inversión municipal para los próximos ocho años que se contemplan para la ejecución del PG, se puede argumentar sin necesidad de formular diferentes hipótesis sobre la evolución de las principales magnitudes presupuestarias que durante este período el Ayuntamiento podrá mantener y alcanzar como mínimo el nivel promedio de una inversión anual del entorno de los 5 millones de euros, alcanzado durante el período 2011-2015 y ello puede suponer una capacidad de inversión municipal del entorno de los 40 millones de euros para todo el período de ocho años de ejecución del PG.

3.5. Viabilidad económica i financiera.

La viabilidad económica y financiera del PG se fundamenta básicamente en los compromisos económicos y financieros que comporta para el Ayuntamiento de Ibiza como Administración actuante y por el carácter vinculante que para su desarrollo tendrá la ejecución de las inversiones municipales previstas. Por otro lado, con carácter orientativo, también se analiza la viabilidad económica de las cargas que las diferentes acciones urbanísticas pueden comportar para los desarrollos previstos llevar a término por los operadores privados.

Por lo que respecta a la Administración actuante, en los apartados 3.2 y 3.3 se ha establecido que, de las acciones de transformación urbanística previstas realizar con el PG detalladas en el Cuadro 4, teniendo en cuenta la legislación estatal y autonómica vigente, se derivan las cargas que corresponden al Ayuntamiento de Ibiza en total suman unos 20,4 millones de euros. Por otro lado, en el apartado anterior de Proyección de la Capacidad Financiera y de Inversión Municipal, se ha argumentado que el Ayuntamiento de Ibiza durante los ocho años de ejecución del PG, vista la evolución de sus presupuestos liquidados de los últimos cuatro ejercicios, podría alcanzar una cifra de inversión total del entorno de los 40 millones de euros. Si bien no todo este importe debe considerarse disponible para las obras en equipamientos e infraestructuras urbanísticas que se prevén en el PG, si puede plausiblemente considerarse que podrán cubrir con holgura la financiación de los 20,4 millones de euros que el PG, tiene

Aprobación provisional

asignados y previstos como inversión municipal. Y todo ello podrá financiarse, sin que el Ayuntamiento deba recurrir a enajenación alguna del suelo lucrativo que obtendrá como Administración actuante, derivado de la propia ejecución del PG y que se analiza en el Capítulo de sostenibilidad económica, junto con la viabilidad financiera de las cargas asignadas al resto de Administraciones públicas: Estatal, Autonómica e Insular.

La viabilidad económica y financiera de las diferentes actuaciones privadas que se hallan propuestas en el PG es básicamente orientativa y no vinculante y su cumplimiento dependerá en una buena parte de la evolución en los próximos años de las características actuales del mercado inmobiliario local. En este sentido, cabe destacar que partiendo de que:

- 1) Todos los desarrollos urbanísticos previstos en el PG, los operadores, los llevaran a término mediante actuaciones inmobiliarias completas –esto es, hasta la venta de las viviendas, locales y naves previstos en cada caso
- 2) Para las estimaciones de viabilidad económica en todos los casos se ha utilizado, el método de cálculo del valor residual del suelo mediante el procedimiento estático ECO/805/2003 -.
- 3) Se han aplicado unos precios de venta del m² construido de las viviendas libres – de 4.000, 3000 y 2.700 euros según zonas y topología- y de los locales comerciales -1.700 euros- y de las naves industriales -1.500 euros – que en todos los casos se sitúan dentro de la banda baja de los precios de mercado.
- 4) Los precios de venta aplicados para el m² construido de las viviendas de protección oficial de régimen general y especial y de precio concertado – 1.600 y 2.400 euros, respectivamente- se hallan por debajo de los máximos que establece la legislación vigente para este tipo de viviendas y para el municipio de Ibiza.
- 5) La formula aplicada para calcular el valor residual del suelo bruto para cada actuación, es la siguiente:

$$F = VM \times (1-b) - \sum C$$

Donde F = valor residual del suelo, VM = Valor de todas las ventas, b = margen o beneficio del promotor en tanto por uno $\sum C$ = suma de todos los costes.

- 6) Para obtener el valor residual del suelo bruto se ha partido del objetivo utilizado frecuentemente en las promociones inmobiliarias privadas de que, al final de toda la actuación, el resultado bruto –esto es, la diferencia entre todos los ingresos y todos los gastos de la promoción – sea como mínimo igual o superior al valor de adquisición del suelo.

Los resultados obtenidos – ver detalle individualizado (Fichas de viabilidad del Anexo 2) muestran que:

- 1) b o margen o beneficio del promotor, se sitúa mayoritariamente entre el 15 y el 19 % para el suelo de uso residencial y, algo menor, como acostumbra a ser habitual en el negocio inmobiliario, entre el 9 y el 13 %, para los usos industriales y comerciales.

Aprobación provisional

2) Les cargas urbanísticas estimadas para los distintos desarrollos en suelo urbano y en suelo urbanizable, en la mayor parte de casos -un 85 %- se sitúan por debajo de los 170 euros / m² de techo edificable. Esta carga económica, en general, se puede considerar asumible y viable financieramente, teniendo en cuenta que para los usos residenciales, el precio medio de venta del m² construido de las viviendas libres en el mercado local, en la actualidad y a pesar de la crisis del sector, se ha situado como mínimo en los 2.700 euros; esto es, el coste de la carga urbanística en estos casos no alcanza el 7% de su precio de venta. En los casos concretos de las actuaciones en suelo industrial la carga urbanística en ningún caso supera los 170 euros/m² del techo edificable y en el caso máximo no alcanza el 12 % de su precio medio de venta de 1.500 euros/m².

3) En las respectivas fichas de viabilidad económica del Anexo 2 vienen resumidos y detallados todos los conceptos y cifras estimadas para determinar el valor residual del m² de suelo bruto para cada una de las actuaciones evaluadas, utilizando los datos expuestos sobre precios de venta y costes por m²/construido. En todos los casos se obtienen valores residuales positivos del suelo bruto de 53 euros en adelante y, por tanto, son claramente viables en términos económicos y financieros.

En suma, hechas todas las estimaciones pertinentes se puede concluir que, en todas y cada una de las actuaciones – UA y PP - queda probada su viabilidad económica partiendo de las cifras actuales de costes y precios aplicables en el mercado local de Ibiza, y siempre que su promoción y venta se pueda llevar a término dentro de un periodo razonable y prudencial de cinco - seis años a partir de cuando se inicien los trámites para su urbanización.

3.6. Agenda o plan de etapas.

La Agenda o plan de etapas establece la distribución en el tiempo del conjunto de acciones urbanísticas que se proponen llevar a término con el Plan de acuerdo con los objetivos que se especifican en el Programa de Actuación de la Memoria y queda definida dentro del contexto de viabilidad de las mismas, establecido en el apartado precedente. Con la Agenda se contemplan las actuaciones detalladas previamente como unidades de medida del PG. Estas actuaciones vienen determinadas directamente por el propio Plan o bien mediante su planeamiento derivado. Las prioridades de actuación para su desarrollo se hallan desglosadas en la Cuadro 6. En el mismo se relacionan de forma individualizada las acciones urbanísticas programadas llevar a cabo en cada uno de los dos quadrienios en que se contemplan desarrollar por el Plan, indicando las dimensiones y valoraciones de viales, zonas verdes, equipamientos, expropiaciones, reurbanizaciones y otros, así como el importe de las inversiones correspondientes.

Aprobación provisional

Cuadro 6. Agenda detallada de todas las acciones de transformación urbanística(*).

CÓDIGO	SECTOR DE INVERSIÓN	IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN			UNIDADES			COSTE EUROS	COSTE (en miles de euros)								
		ACTUACIÓN URBANÍSTICA	ÁMBITO	GESTIÓN	OBTENCIÓN	NÚMERO	TIPO		PRECIO	AGENDA	AYUNTAMIENTO	ADMINISTRACIÓN CENTRAL	GOVERNO BALEAR	CONSELL INSULAR	CONSORCIP. HUMANITAT	SECTOR PRIVADO	TOTAL
18	611	Viario urbano. Pere Matutes	UA11	4.355	CE	4.355	M2	200	14.288	1						14	14
21	611	Viario urbano. Marenostrum	UA12	9.258	CE	9.258	M2	200	1.851.600	1						1.852	1.852
23	611	Viario urbano. Es Pratet	UA13	20.256	CE	20.256	M2	200	4.051.200	1						4.051	4.051
26	611	Viario urbano. Can Cantó	UA14	9.682	CE	9.682	M2	200	1.936.400	1						1.936	1.936
30	611	Viario urbano. Eivissa Centre	UA16	4.949	XL	4.949	M2	200	989.800	1	990		0	0		0	990
37	611	Viario urbano. Sa Joveria	UA18	17.235	CE	17.235	M2	200	3.447.000	1						3.447	3.447
40	611	Viario urbano. Alt Retir	UA20	749	XL	749	M2	200	149.800	1	150		0	0		0	150
50	611	Viario urbano. Talamanca	UA24	3.289	CE	3.289	M2	200	657.800	1						658	658
63	611	Viario urbano. Suministros	UA50	284	CE	284	M2	200	56.800	1						57	57
65	611	Viario urbano. Es Pou Sant	UA51	426	CE	426	M2	200	85.200	1						85	85
67	611	Viario urbano. Mirador	UA52	453	XL	453	M2	200	90.600	1	91		0	0		0	91
71	611	Viario urbano- Sant Francesc	UA54	1.677	CE	1.677	M2	200	335.400	1	0		0	0		335	335
72	611	Viario urbano. Jaume Serra	UA55	843	CE	843	M2	200	168.600	1	0		0	0		169	169
1	612	Viario industrial. Can Bufi Nord	UA1	10.514	CE	10.514	M2	180	1.892.520	1						1.893	1.893
7	612	Viario industrial. Can Bufi Sud	UA3	6.770	CE	6.770	M2	180	1.218.600	1						1.219	1.219
11	612	Viario industrial. Can Bernat Sud	UA5	6.352	CE	6.352	M2	180	1.143.360	1						1.143	1.143
54	613	Viario residencial. Sector 12. Est	PP17.1	33.572	CE	33.572	M2	160	5.371.520	1	0		0	0		5.372	5.372
38	614	Reserva viari. Sa Joveria	UA18	13.453	CE	13.453	M2	0	0	1						0	0
51	615	Aparcamiento. Talamanca	UA24	1.003	CE	1.003	M2	120	120.360	1						120	120
		TOTAL RED VIARIA LOCAL		145.120					23.580.848		1.230	0	0	0	0	22.351	23.581
19	711	Zonas verdes. Pere Matutes	UA11	5.040	CE	5.040	M2	90	453.600	1						454	454
25	711	Zonas verdes. Es Pratet	UA13	2.844	CE	2.844	M2	90	255.960	1						256	256
27	711	Zonas verdes. Can Cantó	UA14	5.371	CE	5.371	M2	90	483.390	1						483	483
31	711	Zonas verdes. Eivissa centre	UA16	2.500	XL	2.500	M2	90	225.000	1	225		0	0		0	225
52	711	Zonas verdes. Talamanca	UA24	3.863	CE	3.863	M2	90	347.670	1						348	348
64	711	Zonas verdes. Suministros	UA50	1.225	CE	1.225	M2	90	110.250	1						110	110
66	711	Zonas verdes. Es Pou Sant	UA51	1.556	CE	1.556	M2	90	140.040	1						140	140
68	711	Zonas verdes. Mirador	UA52	1.778	XL	1.778	M2	90	160.020	1	160		0	0		0	160
70	711	Zonas verdes. Xaloc	UA53	720	CE	720	M2	90	64.800	1	0		0	0		65	65
2	712	Zonas verdes y espacios libres. Can Bufi Nord	UA1	655	CE	655	M2	60	39.300	1						39	39
8	712	Zonas verdes y espacios libres. Can Bufi Sud	UA3	1.279	CE	1.279	M2	60	76.740	1						77	77
12	712	Zonas verdes y espacios libres. Can Bernat Sud	UA5	4.530	CE	4.530	M2	60	271.800	1						272	272
55	713	Espacios libres Sector 12. Est	PP17.1	17.305	CE	17.305	M2	30	519.150	1	0		0	0		519	519
84	713	Espacios libres Illa Plana	TM	1.000	XL	1.000	M2	150	150.000	1	150			0		0	150
9	714	Adecuación lados torrente. Can Bufi Sud	UA3	13	XX	13	M2	10	130	1						0	0
13	714	Adecuación lados torrente: Can Bernat Sud	UA5	785	XX	785	M2	10	7.850	1						8	8
56	713	Espacios libres (Sistema general). Sector 12 EST	PP17.1	78.205	CE	78.205	M2	40	3.128.200	1	0		0	0		3.128	3.128
		TOTAL ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES		128.669					6.433.900		535	0	0	0	0	5.899	6.434
3	930	Equipamientos. Can Bufi Nord	UA1	1.808	XX	1.808	M2	0	0	1						0	0
20	930	Equipamiento. Pere Matutes	UA11	5.035	CE	5.035	M2	0	0	1						0	0
22	930	Equipamientos. Marenostrum	UA12	7.569	CE	7.569	M2	0	0	1						0	0
28	930	Equipamientos. Can Cantó	UA14	3.012	CE	3.012	M2	0	0	1						0	0
36	930	Equipamientos. Sa Joveria	UA18	73.813	CE	73.813	M2	0	0	1						0	0
39	930	Equipamientos. Alt Retir	UA20	179	XL	179	M2	0	0	1	0		0	0		0	0
76	933	Centro Interpretación Feixes. Es Prat de ses Monges	PE44	34.380	XL	400	M2	1.200	480.000	1	0		0	480		0	480
81	934	Centro Baja Exigència. Es Gorg	AA1	1.600	XL	1.600	M2	900	1.440.000	1	0		1.440	0		0	1.440
82	935	Mejora de equipamientos deportivos	TM	2.000	XL	2.000	M2	500	1.000.000	1	1.000			0		0	1.000
85	936	Parque infantil Can Misses	TM	13.500	XL	13.500	M2	400	400.000	1	400			0		0	400
		TOTAL EQUIPAMIENTOS		142.896					3.320.000		1.400	0	1.440	480	0	0	3.320
69	990	Expropiación suelo y construcción elevador. Mirador	UA52		XL	2.231	U		600.000	1	600		0	0		0	600
75	990	Expropiación suelo rústico. Es Prat de Vila(*)	PE 43	160.502	XL	160.502	U		3.500.000	1	3.500		0	0		0	3.500
89	990	Expropiación suelo. Figuretes -P.Bossa	TM	600	XX	600	M2	400	240.000	1	0	240	0	0		0	240
		TOTAL EXPROPIACIONES		161.102					4.340.000		4.100	240	0	0	0	0	4.340

Aprobación provisional

CÓDIGO	SECTOR DE INVERSIÓN	IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN				UNIDADES			EUROS	AGENDA	COSTE (en miles de euros)						
		ÁMBITO	GESTIÓN	OBTENCIÓN	NÚMERO	TIPO	PRECIO	AYUNTAMIENTO			ADMINISTRACIÓN CENTRAL	GOVERNO BALEAR	CONSELL INSULAR	CONSORCI P. HUMANITAT	SECTOR PRIVADO	TOTAL	
77	1011	Red de itinerarios para viandantes	PE45	21.288	XL	21.288	M2	75	1.596.600	1	1.597		0	0		0	1.597
78	1011	Peatonalización Centro Urbano	PU42	17.800	XL	17.800	M2	100	1.780.000	1	1.780	0	0	0		0	1.780
79	1011	Peatonalización Casco Histórico(50%)	PU42	4.498	XL	4.498	M2		900.000	2	0	0	0	0	900	0	900
80	1011	Reurbanización Avenida de la Pau	PU46	97.000	XX	97.000	M2	100	9.700.000	1	0		0	9.700		0	9.700
87	1011	Paseo Marítimo : Figueretes -P Bossa(50%)	TM	9.000	XX	9.000	M2	100	900.000	1	900	0	0	0		0	900
88	1011	Paseo Marítimo : Figueretes -P Bossa(50%)	TM	9.000	XX	9.000	M2	100	900.000	1	0	900	0	0		0	900
90	1011	Reurbanización Paseo Marítimo	TM	35.250	XL	35.250	M2	100	3.525.000	1	3.525		0			0	3.525
91	1011	Reurbanización Avenida de Sant Josep	TM	35.000	XX	35.000	M2	80	2.800.000	1	0			2.800		0	2.800
				228.836					22.101.600		7.802	900	0	12.500	900	0	22.102
		TOTAL PRIMER CUATRIENIO		806.623					59.776.348		15.067	1.140	1.440	12.980	900	28.250	59.776
29	611	Viario urbano . Cas Mut	UA15	13.727	CE	13.727	M2	200	2.745.400	2						2.745	2.745
35	611	Viario urbano . Besora	UA17	256	CE	256	M2	200	51.200	2						51	51
42	611	Viario urbano. Can Sant	UA21	8.784	CE	8.784	M2	200	1.756.800	2						1.757	1.757
46	611	Viario urbano. Sa Punta	UA22	903	CE	903	M2	200	180.600	2						181	181
48	611	Viario urbano. Sa Bassa Roja	UA23	794	CE	794	M2	200	158.800	2						159	159
73	611	Viario urbano. Can Rafal	UA56	594	CE	594	M2	200	118.800	2	0		0	0		119	119
4	612	Viario industrial.Can Bufi Centre	UA2	1.948	CE	1.948	M2	180	350.640	2						351	351
10	612	Viario industrial. Can Bernat Nord	UA4	4.164	CE	4.164	M2	180	749.520	2						750	750
15	612	Viario industrial. Ca Na Glaudis	UA6	4.857	CE	4.857	M2	180	874.260	2						874	874
58	613	Viario residencial. Sector 12 Oest	PP17.2	35.443	CE	35.443	M2	160	5.670.880	2						5.671	5.671
61	613	Viario residencial.Cas Mut	PP17.3	8.571	CE	8.571	M2	160	1.371.360	2						1.371	1.371
44	615	Aparcamiento. Sa Punta	UA22	1.162	CE	1.162	M2	120	139.440	2						139	139
				81.203					14.167.700		0	0	0	0	0	14.168	14.168
16	711	Zonas verdes . Ca Na Glaudis	UA6	168	CE	168	M2	90	15.120	2						15	15
34	711	Zonas verdes. Besora	UA17	591	CE	591	M2	90	53.190	2						53	53
43	711	Zonas verdes. Can Sant	UA21	1.927	CE	1.927	M2	90	173.430	2						173	173
45	711	Zonas verdes.Sa Punta	UA22	1.362	CE	1.362	M2	90	122.580	2						123	123
49	711	Zonas verdes: Sa Bassa Roja	UA23	996	CE	996	M2	90	89.640	2						90	90
5	712	Zonas verdes y espacios libres. Can Bufi Centre	UA2	1.743	CE	1.743	M2	60	104.580	2						105	105
59	713	Espacios libres. Sector 12 Oest	PP17.2	14.177	CE	14.177	M2	30	425.310	2						425	425
62	713	Espacios libres. Cas Mut	PP17.3	5.731	CE	5.731	M2	30	171.930	2						172	172
6	714	Adecuación lados torrente.Can Bufi Centre	UA2	1.037	XX	1.037	M2	10	10.370	2						10	10
17	714	Adecuación lados torrente. Ca Na Glaudis	UA6	457	XX	457	M2	10	4.570	2						5	5
		TOTAL ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES		28.189					1.170.720		0	0	0	0	0	1.171	1.171
14	930	Equipamientos. Ca Na Glaudis	UA6	5.656	CE	5.656	M2	0	0	2						0	0
33	930	Equipamientos. Besora	UA17	1.193	CE	1.193	M2	0	0	2						0	0
41	930	Equipamientos. Can Sant	UA21	4.629	CE	4.629	M2	0	0	2						0	0
57	930	Equipamientos.Sector 12 Oest	PP17.2	14.954	CE	14.954	M2	0	0	2						0	0
60	930	Equipamientos. Cas Mut	PP17.3	5.108	CE	5.108	M2	0	0	2						0	0
32	931	Casa de la Música. Eivissa Centre	UA16	9.273	XL	3.500	M2	1.000	3.500.000	2	3.500	0	0			0	3.500
24	932	Equipamiento IES. Es Pratet	UA13	8.631	CE	4.000	M2	900	3.600.000	2	0	3.600	0			0	3.600
53	932	Instituto Enseñanza Secundaria. Sector 12 Est	PP17.1	28.093	CE	4.000	M2	900	3.600.000	2	0	3.600	0			0	3.600
83	935	Mejora de equipamientos deportivos	TM	2.000	XL	2.000	M2	500	1.000.000	2	1.000		0			0	1.000
		TOTAL EQUIPAMIENTOS		79.537					11.700.000		4.500	0	7.200	0	0	0	11.700
74	990	Expropiación suelo Puig des Molins	PE41	1.778	XL	1.778	M2	340	604.520	2	605		0	0		0	605
		TOTAL EXPROPIACIONES Y OTROS		1.778					604.520		605	0	0	0	0	0	605
47	1011	Prolongación c/. Sa Punta	UA22	900	XL	900	M2	100	90.000	2	90		0	0		0	90
86	1011	Completar calle Al Sabini	TM	180	XL	180	M2	1.000	180.000	2	180	0	0	0		0	180
92	1011	Reurbanización Avenida Sant Joan	TM	22.000	XX	22.000	M2	80	1.760.000	2	0			1.760		0	1.760
				23.080					2.030.000		270	0	0	1.760	0	0	2.030
		TOTAL SEGUNDO CUATRIENIO		213.787					29.672.940		5.375	0	7.200	1.760	0	15.338	29.673
		TOTAL		1.020.410					89.449.288		20.441	1.140	8.640	14.740	900	43.588	89.449
		Notas:															
		(*) = Ver Anexo 3. códigos de la base de datos															
		(**) = Incluye previsión coste indemnizaciones															

Aprobación provisional

4. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.*4.1. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

Las políticas económicas y fiscales para la localización de las actividades productivas corresponden principalmente a ámbitos superiores al municipal. Urbanísticamente y a nivel local, para facilitar su implantación y desarrollo y evitar que se produzcan mejores necesidades de movilidad de la población residente por motivos de trabajo, se considera conveniente facilitar que en el municipio se produzca un cierto equilibrio entre el número de población ocupada residente y el número de puestos de trabajo existentes. Según las últimas cifras que se disponen sobre la movilidad diaria de la población por motivos de trabajo, que corresponden al último censo de población del 2011, un 29,7 % o unos 6.281 habitantes, de la población ocupada residente en el municipio de Ibiza – 21.135 habitantes - tenía como destino de su lugar de trabajo fuera del municipio. Al mismo tiempo, un 37,8 % - o unos 9.061 - de los 23.915 puestos de trabajo del municipio correspondían a desplazamientos diarios, también por motivos de trabajo de población ocupada residente fuera del municipio. Por tanto, estas cifras muestran la elevada movilidad inter-municipal diaria que presenta Ibiza por motivos de trabajo.

A finales del 2016 no se disponían de nuevas cifras sobre movilidad municipal y si bien las cifras y porcentajes anteriores pueden haber variado en alguna medida, hay que destacar que en 2011, el número de puestos de trabajo localizados en Ibiza – 23.915 – era ligeramente superior – alrededor de un 10% - al total de la población ocupada residente -21.135- y, por tanto, en términos de equilibrio, el municipio disponía de una oferta de puestos de trabajo superior al de su población ocupada residente. Por lo que respecta al desarrollo urbanístico que se plantea con el PG a efectos de potenciar la base económica del municipio se considera prioritario facilitar nuevo suelo urbano para continuar favoreciendo el crecimiento de actividades económicas terciarias e industriales de forma que se puedan crear mayor número de puestos de trabajo, al mismo tiempo que se continua manteniendo un cierto equilibrio con el previsible crecimiento de la nueva población ocupada residente.

Con la implementación del PG se prevé suelo urbano para la construcción de unos 47.152 m² edificables para actividades económicas y terciarias y 104.839 m² edificables actividades industriales; o sea, una oferta total de 151.991 m² edificables para uso e nuevas actividades productivas. Por otro lado, también se prevé un aumento de la población residente en unos 7.135 habitantes en números redondos, proveniente del aumento de 3.102 viviendas, también previsto en el PG, multiplicadas por una media de 2,3 habitantes por vivienda – en 2011 la media de habitantes por vivienda en Ibiza era ya de 2,47 habitantes con tendencia a la baja respecto a los años anteriores -.

Partiendo de que la nueva población ocupada residente puede situarse en el entorno del 50 % -o sea unos 3.568 habitantes del total de los 7.135 estimados de toda la nueva población residente, los nuevos 151.992 m² edificables para actividades productivas previstos por el PG, ofrecen un estándar de unos 43 m² construidos por cada nueva persona ocupada residente; esto es, un estándar relativamente elevado si se tiene en cuenta que actualmente las actividades con mayor aportación productiva por puesto de trabajo difícilmente superan los 30 m² construidos por puesto de trabajo, como son las actividades relacionadas con las nuevas tecnologías. Por tanto, se puede concluir que la oferta de nuevo suelo para actividades productivas – comerciales, terciarias e industriales- que se contempla en el PG es claramente suficiente y adecuada en

Aprobación provisional

relación a los objetivos de mantener un cierto equilibrio con las cifras previstas de crecimiento máximo de la población residente y de aumentar y potenciar la base económica actual del municipio.

4.2. Estimación i ponderación del impacto del PG en las finanzas públicas.

Las actuaciones urbanísticas que se plantean desarrollar con el PG, según su naturaleza y sus dimensiones se prevé que pueden tener los impactos sobre las finanzas públicas que a continuación se detallan:

SOBRE LOS INGRESOS Y GASTOS DE CAPITAL DEL AYUNTAMIENTO.

Por el lado de los gastos, las principales inversiones municipales que se derivaran de la ejecución del PG son las que potencialmente pueden corresponder a las actuaciones por expropiación de suelo, reurbanización y determinados equipamientos públicos, que tal como se ha expuesto en el apartado 3.3 y, más específicamente, en el Cuadro 4, ascienden a unos 20,4 millones de euros y también a las inversiones que se pueden derivar de la construcción y promoción de viviendas de protección oficial en el suelo obtenido por cesión obligatoria correspondiente al 15 o 20% de aprovechamiento urbanístico que las actuaciones privadas deberán aportar, según los casos.

En cuanto a las inversiones previstas en el PG por importe de unos 20,4 millones de euros que deberán correr a cargo del Ayuntamiento de Ibiza, en el apartado 3.4 ya se ha puesto en evidencia la capacidad potencial financiera de la hacienda municipal para poder hacerle frente con largueza, a lo largo de los ocho años que se contemplan para su ejecución. Por lo que respecta a la construcción y promoción de viviendas de protección oficial en el suelo que se obtendrá por las cesiones previstas derivadas del aprovechamiento urbanístico del PG, el Ayuntamiento podrá optar por:

1.- La gestión indirecta. Mediante concesión municipal administrativa o cesión del derecho de superficie a terceros, para un período de tiempo limitado, que en contraprestación de los cánones y condiciones que se establezcan, habrán de llevar a término la construcción, promoción y explotación de las correspondientes viviendas de protección oficial, sin que para ello el Ayuntamiento deba incurrir en inversión alguna.

2.- La gestión directa. Con esta opción y a grandes rasgos, teniendo en cuenta solamente las cifras que se pueden derivar del aprovechamiento urbanístico previsto en suelo urbano – UA – y en suelo urbanizable –PP – en relación a los m² edificables en materia de viviendas libres y en materia de actividades comerciales e industriales, se estima que el Ayuntamiento por la correspondiente venta del suelo urbanizado que podría obtener por cesión obligatoria, podría alcanzar unos ingresos de capital de unos 14,9 millones de euros, a precios actuales, tal como muestra el total del Cuadro 7.. Por otro lado, los m² edificables de vivienda protegida que por el mismo motivo de aprovechamiento urbanístico que le corresponderán al Ayuntamiento por cesión obligatoria, suman unos 12.480 m². Aplicando un coste medio de mil euros por m² edificable, para su construcción y promoción, ello supondría una inversión de unos 12,5 millones de euros en números redondos. Por tanto, se puede concluir que, caso de que el Ayuntamiento optara por la gestión directa para la construcción y promoción de las viviendas de protección oficial que le

Aprobación provisional

corresponderán por la aplicación del aprovechamiento urbanístico de las UA y de los PP del PG, su financiación podría cubrirse mediante los fondos – 14, 9 millones de euros - que podría obtener por la venta del suelo urbanizado destinado a viviendas libres y a actividades económicas e industriales que también obtendrá del aprovechamiento urbanístico de esas UA y PP del PG.

Además, con esta última alternativa de gestión directa, el hecho de que el Ayuntamiento destinase el producto obtenido mediante la enajenación del suelo no adscrito a la construcción de viviendas de protección oficial, obtenido por la aplicación del 15 o el 20 % de aprovechamiento urbanístico, precisamente a la promoción de viviendas de protección oficial, cumpliría con lo establecido en el artículo 101 de la ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación del suelo, del Govern Balear, de que los ingresos que integran los patrimonios públicos de suelo, como es el caso, deben destinarse preferentemente a la construcción de VPO u otros regímenes de protección pública.

Cuadro 7. Estimación mínima de los importes potenciales a obtener por la enajenación del aprovechamiento urbanístico de suelo urbanizado para viviendas libres y actividades productivas

Tipo de uso	Techo A.U. m ²	Precio venta m ²	Importe cesión miles de euros
Residencial	34.514	350	12.080
Actividades terciarias	2.010	200	402
Actividades industriales	16.404	150	2.461
TOTAL			14.943

De acuerdo con los supuestos y razonamientos expuestos y en base a las cifras y estimaciones realizadas sobre los ingresos y gastos de capital que se pueden derivar para el Ayuntamiento de Ibiza del desarrollo urbanístico previsto con el PG que se propone, se puede concluir que su impacto sobre la hacienda municipal es claramente sostenible económicamente, y más si se tiene en cuenta, como ya se ha expuesto en la primera parte de Evaluación económica y financiera, apartado 3.3, que el Ayuntamiento se halla con capacidad no agotada de obtener financiación externa a largo plazo, tal como se deduce de que en sus últimos presupuestos liquidados presentaba un ahorro neto positivo y una carga financiera que a principios del 2015 en relación a los presupuestos liquidados en el ejercicio anterior no alcanzaba el 45%; porcentaje bastante inferior al límite legal vigente del 75%..

SOBRE LES GASTOS DE CAPITAL DE OTRAS ADMINISTRACIONES.

Como se ha expuesto en el apartado 3.3 y, más específicamente a través de las cifras que presenta el Cuadro 4, el importe de los gastos de capital asignados por el PG a las otras Administraciones distintas de la municipal se estiman en un total de 25.420.000 euros, de los cuales 1.140 mil corresponden a la Administración Central, 8.640.000 al

Aprobación provisional

Govern Balear, 14.740.000 euros al Consell Insular de Ibiza y 900 mil euros al Consorci d' Eivissa del Patrimoni de la Humanitat. La viabilidad financiera en cuanto al importe asignado a la Administración Central viene a avalada por tratarse de una actuación en zona del entorno portuario de competencia estatal - Paseo Marítimo – y por la propia reducida magnitud del importe asignado que solo en términos per capita de la población residente en el municipio de Ibiza viene a comportar una aportación poco significativa de algo menos de 18 euros por habitante y plenamente soportable por la hacienda estatal.

En cuanto a los 8,6 millones de euros de inversión asignados al Govern Balear, que en términos per capita de la población residente en Ibiza municipio, viene a significar un aportación de unos 170 euros se debe considerar como plenamente aceptable, teniendo en cuenta que por ejemplo, de acuerdo con sus presupuestos del 2016 la inversión media per capita para la población residente en las Islas Baleares alcanza ya los 3.737 euros y que corresponden por tanto a un solo ejercicio anual, mientras que lo programado con el PG es para todo el periodo de ocho años de su ejecución.

Lo mismo se puede decir acerca de la inversión de unos 14,7 millones de euros asignados al Consell Insular de Ibiza que para el 2016 tiene presupuestada una inversión de unos 21 millones de euros y que, en términos per capita de la población residente en el conjunto de la Isla, viene a representar unos 147 euros; esta cifra, multiplicada por los 50 mil habitantes del municipio de Ibiza vendría a representar una inversión equitativa de unos 7,35 millones de euros para un solo año. Por tanto, atendiendo, como se ha dicho que el PG contempla un periodo de ejecución de ocho años, la cantidad de inversión asignada de 15,6 millones de euros al Consell Insular de Ibiza se debe considerar como plenamente razonable y aceptable.

La inversión asignada al Consorci del Patrimoni para la Humanitat de 900 mil euros para la peatonalización del Centro Histórico de Ibiza se puede también considerar como plenamente razonable y aceptable, habida cuenta que se trata de una parte de la ciudad dentro de su ámbito territorial de protección y de que su importe, para todo el período de ocho años que contempla el PG, le debe resultar económicamente y financieramente asequible.

SOBRE LES GASTOS Y LOS INGRESOS CORRIENTES, MUNICIPALES.

La implementación del PG a lo largo de su vigencia comportará la puesta en marcha, conservación y mantenimiento de nuevas infraestructuras y servicios públicos, derivados de los nuevos desarrollos urbanísticos y del crecimiento de la población residente, de la ocupación de nuevas viviendas y del establecimiento de nuevas actividades económicas. De todo esto se derivarán también, lógicamente, unos efectos sobre los gastos y los ingresos corrientes de la hacienda municipal. Sin necesidad de entrar en una casuística excesiva, las principales partidas de la hacienda municipal que se contempla que pueden quedar afectadas, son:

- 1) Por el lado de los gastos, se contemplan los aumentos anuales que pueden corresponder a las partidas de puesta en marcha, mantenimiento y reposición del espacio público - viales, zonas verdes y espacios libres, servicios de alumbrado y de limpieza - y de los servicios de vigilancia y servicios sociales básicos que no acostumbran a ser financiados vía tasas locales específicas como puede ser el caso de la recogida domiciliaria de basuras. Dentro de este apartado también se contemplan los mayores gastos locales que anualmente se

Aprobación provisional

derivaran de la gestión del PG en lo que hace referencia a una la posible mayor dotación de personal y de organización municipal que requerirá el atender a los nuevos desarrollos urbanísticos que se proponen y a la política local de vivienda y la construcción y promoción de VPO de régimen general y especial y de precio concertado.

- 2) Por el lado de los ingresos, las principales partidas que se consideran son las que pueden experimentar los aumentos más significativos y que son: el impuesto sobre bienes inmuebles -IBI-, los impuestos y tasas que recaen sobre la construcción y ocupación de nuevas viviendas, las licencias urbanísticas y las transferencias corrientes de otras Administraciones que estén relacionadas con el aumento de la población residente.

En el Cuadro 8 se ofrece un detalle sobre el importe de los gastos corrientes - obligaciones reconocidas netas que presentaba la liquidación del Presupuesto municipal del 2015- en relación a las diferentes partidas que inciden en la puesta en marcha, mantenimiento y reposición de las infraestructuras y servicios urbanísticos locales. Los importes que se detallan para cada concepto -filas del Cuadro- corresponden a partidas de idéntico concepto o similar, de la liquidación por políticas, del Presupuesto municipal de gastos.

Cuadro 8. Gastos municipales de conservación, funcionamiento y mantenimiento, según tipo de infraestructura o servicio público.

Nº orden	Infraestructura o servicio	(a) Importe (€)	(b)	(c) = (a)/(b)
			M ² viales/zonas verdes	€/m ²
1	Vías públicas y mobiliario urbano	1.748.793	1.262.218(*)	1,385
2	Zonas verdes (parques y jardines)	449.013	535.961	0,838
3	Alumbrado público	1.879.605	1.262.218(*)	1,489
4	Limpieza viaria	2.262.187	1.262.218(*)	1,792
Total		6.339.598	-----	-----

Nota (*): Esta cifra corresponde a 1.147.471 m² que se han podido medir de los viales urbanos externos al centro antiguo más una cifra adicional aproximada del 10% estimado para éste último

Fuente: Ayuntamiento de Ibiza : Servicios de Intervención y Urbanismo.

En el Cuadro 9 se estiman, a precios actuales, los aumentos en los gastos corrientes anuales del Ayuntamiento que podrá comportar la implementación y ejecución del PG en el escenario máximo o final, por lo que se refiere a la conservación, funcionamiento y mantenimiento de las nuevas dotaciones en infraestructuras, aplicando los respectivos costes unitarios por m² obtenidos en el Cuadro 8 en los m² de nueva implantación de viales y zonas verdes.

Cuadro 9. Aumento de los gastos municipales para la conservación, funcionamiento y mantenimiento de las dotaciones en infraestructuras y servicios de nueva implantación del PG

Aprobación provisional

Nº orden	Infraestructura o servicio	(a)	(b)	(a) X (b)
		M ² (PG)	Importe (€) / m2	Total (€)
1	Vías públicas y mobiliario urbano	226.323	1,385	313.457
2	Zonas verdes (parques y jardines)	156.073	0,838	130,789
3	Alumbrado público	226.323	1,489	336.955
4	Limpieza vías públicas	226.323	1,792	405.571
TOTAL				1.186.772

La cifra total obtenida de 1.186.772 euros corresponde a los nuevos gastos corrientes anuales de conservación y mantenimiento de las dotaciones en infraestructuras y servicios urbanísticos previstos con el PG, a precios de finales del 2015 y que su financiación no estará cubierta por impuestos y/o tasas municipales. Por otro lado, el aumento anual de los gastos corrientes municipales para atender a la nueva población residente en lo que hace referencia a los servicios de vigilancia y servicios sociales básicos con financiación tampoco cubierta por impuestos y tasas locales, se estiman en unos 364 mil euros; cifra que resulta de aplicar 51 euros¹ por la cifra de 7.135 habitantes prevista como total incremento de la nueva población residente. En total, el aumento anual de los gastos por la puesta en marcha, conservación y funcionamiento de las diferentes infraestructuras y servicios municipales derivados de la ejecución completa - o escenario final - del PG junto con los gastos de vigilancia y servicios sociales básicos, todos ellos no financiados directamente por tasas e impuestos municipales, se estima en 1.550.772 euros, a precios de finales del 2015, que es la suma de las cifras anteriores: 1.186.772 euros y 364 mil euros. La suma en números redondos de 1,551 millones de euros corresponde a los gastos directos que incrementada con un 25% por los gastos indirectos que habitualmente debe soportar la administración de este tipo de servicios para absorber la parte proporcional de los gastos generales, como acostumbra a suceder en las grandes organizaciones, se convierte en una cifra total de gastos del orden de 1,9 millones de euros en números redondos.

En lo que respecta a los ingresos corrientes municipales, para determinar el aumento que se considera que se podrá obtener con la implementación y ejecución del PG, tomando aquí también como base el escenario final y los importes estimados con valores de finales del 2015, cabe contemplar como mínimo las siguientes partidas:

- 1) 1,4 millones de euros por concepto de IBI; cifra que resulta de aplicar una cuota media de 450 euros² por cada nueva vivienda (3.102 unidades).
- 2) Unos 351 mil euros que es la suma de aplicar una cuota del IBI de 3 euros/m² construidos para las nuevas actividades económicas y terciarias – 47.152 m² -

¹.Esta cifra resulta de dividir el importe liquidado como obligaciones reconocidas netas de 2.542.023 euros por concepto de “Política de servicios sociales” de los presupuestos liquidados en el 2015 del Ayuntamiento de Ibiza por el número de población residente en ese año de 49.975 habitantes.

² Este importe, que se halla dentro de la banda baja en el promedio de las cuotas actuales por vivienda en el municipio.

Aprobación provisional

que prevé el PG (o sea, unos 141 mil euros) y de 2 euros/m² construido para las nuevas actividades industriales – 104.839.m² - (o sea unos 210 mil euros), que son cuotas promedio estimadas para Ibiza.

- 3) 1,8 millones de euros por el aumento de las transferencias corrientes de las otras Administraciones por el aumento de la población residente; cifra que resulta de multiplicar 255 euros³ por los 7.135 nuevos habitantes que se prevén en el escenario final del PG.

IMPACTO FINAL SOBRE LA HACIENDA LOCAL.

Con el análisis realizado para estimar el importe de los gastos y de los ingresos corrientes municipales que anualmente podrá generar la ejecución completa o escenario final del PG se puede observar que, a precios de finales del 2015, el importe de los primeros alcanza una cifra total de unos 1,9 millones de euros, mientras que los segundos pueden alcanzar una cifra del entorno de los 3,6 millones de euros, resultado de aplicar el IBI a las nuevas viviendas y al aumento de las transferencias corrientes del Estado y de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, derivado del incremento del número de habitantes residentes. Por tanto, se trata de la estimación del impacto final anual, a precios actuales, en los ingresos y gastos corrientes de la hacienda municipal por la ejecución completa del PG propuesto, que, como se puede fácilmente deducir de las cifras expuestas, resulta económica y financieramente positivo y claramente sostenible y ofrece una holgura que se puede considerar suficiente para cubrir los nuevos gastos que el Ayuntamiento deberá incurrir al alcanzar la cifra de 50 mil habitantes, como es el caso de ofrecer el servicio de transporte colectivo urbano de viajeros y del medio ambiente urbano, tal como se establece en la LRBRL, artículo 26.

4.3. Conclusiones.

De acuerdo con los supuestos expuestos y razonados y las cifras obtenidas, se puede concluir que, los efectos de los desarrollos urbanísticos previstos con el PG, en cuanto a;

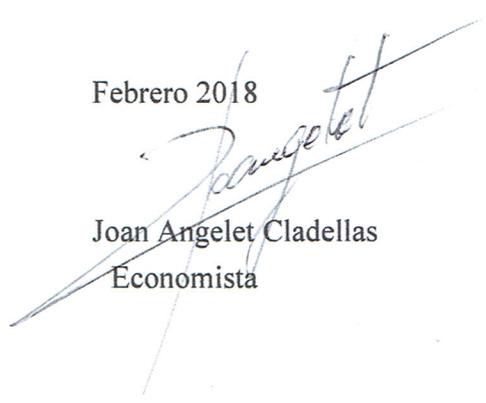
- 1) La dotación de 47.152 m² edificables para actividades económicas y terciarias y de 104.839 m² edificables para actividades industriales, permitirá, por un lado, cubrir con largueza las necesidades que a este respecto pueda generar la previsible nueva población ocupada que sea residente en el municipio y, por otro lado, continuar ofreciendo un importante potencial de crecimiento de la base económica de la ciudad
- 2) Los ingresos y gastos de capital y corrientes del Ayuntamiento de Ibiza que se pueden derivar de su ejecución, hoy por hoy y en base a la importante capacidad financiera mostrada por la hacienda municipal en los últimos ejercicios a través de sus presupuestos liquidados, habida cuenta de los potenciales nuevos rendimientos económicos que podrá obtener por la cesión obligatoria del 15-20% de los aprovechamientos urbanísticos privados que

³ Esta es la cifra media de ingresos por habitante que corresponde a la partida de “Transferencias corrientes” en la liquidación de ingresos de los presupuestos municipales del 2015 – 12,7 millones de euros, dividida por 49.975 habitantes..

Aprobación provisional

establece el PG, por el incremento de los ingresos por el IBI a aplicar a los nuevos suelos urbanos residenciales, comerciales e industriales y por el previsible aumento de las transferencias corrientes de las otras Administraciones derivadas del aumento de su población residente, se considera que, en términos económicos y financieros, son claramente favorables y sostenibles y que de los mismos no se deben derivar consecuencias que en el futuro puedan afectar negativamente a la mencionada hacienda municipal.

Febrero 2018



Joan Angelet Cladellas
Economista

ANEXO 1. BASE DE DATOS

Aprobación provisional

IBIZA	REVISIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL... APROBACIÓN PROVISIONAL				BASE DE DATOS (*)				Agosto 2017										
	IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN				SUELO				% FINANCIACIÓN				COSTE (en miles de euros)						
CÓDIGO	SECTOR DE INVERSIÓN	TIPO	RÉGIMEN	AMBITO	ACTUACIÓN	GESTIÓN	OBTENCIÓN	NÚMERO	TIPO	UNIDADES	PRECIO	EUROS	AYUNTAMIENTO	ADMINISTRACIÓN CENTRAL	GOVERNO BALEAR	CONSELL INSULAR	CONSORCI P. HUMANITAT	SECTOR PRIVADO	TOTAL
1	612	Viario industrial.	N	UR UA1	28.271	10.514	CE	10.514	M2	180	1.892.520	1.893	100	1				1.893	1.893
2	712	Zonas verdes y espacios libres.	N	UR UA1		655	CE	655	M2	60	39.300	39	100	1				39	39
3	930	Equipamientos.	N	UR UA1		1.808	XX	1.808	M2		0	0	100	1				0	0
4	612	Viario industrial.	N	UR UA2	8.477	1.948	CE	1.948	M2	180	350.640	351	100	2				351	351
5	712	Zonas verdes y espacios libres.	N	UR UA2		1.743	CE	1.743	M2	60	104.580	105	100	2				105	105
6	714	Adecuación lados torrente.	N	UR UA2		1.037	XX	1.037	M2	10	10.370	10	100	2				10	10
7	612	Viario industrial.	N	UR UA3	22.517	6.770	CE	6.770	M2	180	1.218.600	1.219	100	1				1.219	1.219
8	712	Zonas verdes y espacios libres.	N	UR UA3		1.279	CE	1.279	M2	60	76.740	77	100	1				77	77
9	714	Adecuación lados torrente.	N	UR UA3		13	XX	13	M2	10	130	0	100	1				0	0
10	612	Viario industrial.	N	UR UA4	18.717	4.164	CE	4.164	M2	180	749.520	750	100	2				750	750
11	612	Viario industrial.	N	UR UA5	54.013	6.352	CE	6.352	M2	180	1.143.360	1.143	100	1				1.143	1.143
12	712	Zonas verdes y espacios libres.	N	UR UA5		4.530	CE	4.530	M2	60	271.800	272	100	1				272	272
13	714	Adecuación lados torrente.	N	UR UA6		785	XX	785	M2	10	7.850	8	100	1				8	8
14	930	Equipamientos.	N	UR UA6	20.623	5.656	CE	5.656	M2	0	0	0	100	2				0	0
15	612	Viario industrial.	N	UR UA6		4.857	CE	4.857	M2	180	874.260	874	100	2				874	874
16	711	Zonas verdes.	N	UR UA6		168	CE	168	M2	90	15.120	15	100	2				15	15
17	714	Adecuación lados torrente.	N	UR UA6		457	XX	457	M2	10	4.570	5	100	2				5	5
18	611	Viario urbano.	N	UR UA11	30.680	4.355	CE	4.355	M2	200	14.288	14	100	1				14	14
19	711	Zonas verdes.	N	UR UA11		5.040	CE	5.040	M2	90	453.600	454	100	1				454	454
20	930	Equipamiento.	N	UR UA11		5.035	CE	5.035	M2	0	0	0	100	1				0	0
21	611	Viario urbano.	N	UR UA12	39.324	9.258	CE	9.258	M2	200	1.851.600	1.852	100	1				1.852	1.852
22	930	Equipamientos.	N	UR UA12		7.569	CE	7.569	M2	0	0	0	100	1				0	0
23	611	Viario urbano.	N	UR UA13	46.082	20.256	CE	20.256	M2	200	4.051.200	4.051	100	1				4.051	4.051
24	932	Equipamiento IES.	N	UR UA13		8.631	CE	8.631	M2	900	3.600.000	3.600	100	2	0			0	3.600
25	711	Zonas verdes.	N	UR UA13		2.844	CE	2.844	M2	90	255.960	256	100	1				256	256
26	611	Viario urbano.	N	UR UA14	38.870	9.682	CE	9.682	M2	200	1.936.400	1.936	100	1				1.936	1.936
27	711	Zonas verdes.	N	UR UA14		5.371	CE	5.371	M2	90	483.390	483	100	1				483	483
28	930	Equipamientos.	N	UR UA14		3.012	CE	3.012	M2	0	0	0	100	1				0	0
29	611	Viario urbano.	N	UR UA15	74.366	13.727	CE	13.727	M2	200	2.745.400	2.745	100	2				2.745	2.745
30	611	Viario urbano.	N	UR UA16	21.799	4.949	XL	4.949	M2	200	989.800	990	100	1	990			990	990
31	711	Zonas verdes.	N	UR UA16		2.500	XL	2.500	M2	90	225.000	225	100	1	225			225	225
32	931	Casa de la Música.	N	UR UA16		9.273	XL	9.273	M2	1.000	3.500.000	3.500	100	2	3.500			3.500	3.500
33	930	Equipamientos.	N	UR UA17	5.295	1.193	CE	1.193	M2	0	0	0	100	2				0	0
34	711	Zonas verdes.	N	UR UA17		591	CE	591	M2	90	53.190	53	100	2				53	53
35	611	Viario urbano.	N	UR UA17		256	CE	256	M2	200	51.200	51	100	2				51	51
36	930	Equipamientos.	N	UR UA18	125.441	73.813	CE	73.813	M2	0	0	0	100	1				0	0
37	611	Viario urbano.	N	UR UA18		17.235	CE	17.235	M2	200	3.447.000	3.447	100	1				3.447	3.447
38	614	Reserva viari.	N	UR UA18		13.453	CE	13.453	M2	0	0	0	100	1				0	0
39	930	Equipamientos.	N	UR UA20	1.302	179	XL	179	M2	0	0	0	100	1				0	0
40	611	Viario urbano.	N	UR UA20		749	XL	749	M2	200	149.800	150	100	1	150			150	150
41	930	Equipamientos.	N	UR UA21	32.510	4.629	CE	4.629	M2	0	0	0	100	2				0	0
42	611	Viario urbano.	N	UR UA21		8.784	CE	8.784	M2	200	1.756.800	1.757	100	2				1.757	1.757
43	711	Zonas verdes.	N	UR UA21		1.927	CE	1.927	M2	90	173.430	173	100	2				173	173
44	615	Aparcamiento.	N	UR UA22	4.690	1.162	CE	1.162	M2	120	139.440	139	100	2				139	139
45	711	Zonas verdes.	N	UR UA22		1.362	CE	1.362	M2	90	122.980	123	100	2				123	123
46	611	Viario urbano.	N	UR UA22		903	CE	903	M2	200	180.600	181	100	2				181	181
47	1011	Prolongación o/	N	UR UA23		794	CE	794	M2	100	90.000	90	100	2	90			90	90
48	611	Viario urbano.	N	UR UA23	4.945	996	CE	996	M2	200	158.800	159	100	2				159	159
49	711	Zonas verdes.	N	UR UA23			CE	996	M2	90	89.640	90	100	2				90	90

Aprobación provisional

IBIZA	REVISIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL. APROBACIÓN PROVISIONAL		BASE DE DATOS(*)		Agosto 2017												
	ACTUACIÓN	ÁMBITO	SUELO	UNIDADES	COSTE	% FINANCIACIÓN	AGENDA	AYUNTAMIENTO	ADMINISTRACIÓN CENTRAL	GOVERNO BALEAR	CONSELL INSULAR	CONSORCI P. HUMANITAT	SECTOR PRIVADO	TOTAL			
CÓDIGO	ACTUACIÓN URBANÍSTICA	TIPO	RÉGIMEN	ACTUACIÓN	GESTIÓN	OBTENCIÓN	NÚMERO	TIPO	PRECIO	EURÓS	AYUNTAMIENTO	ADMINISTRACIÓN CENTRAL	GOVERNO BALEAR	CONSELL INSULAR	CONSORCI P. HUMANITAT	SECTOR PRIVADO	TOTAL
50	611 Viviario urbano. Talamanca	N	UR	UA24	12.231	3.289	CE	M2	200	657.800	100	1	0	0	0	658	658
51	615 Aparcamiento. Talamanca	N	UR	UA24		1.003	CE	M2	120	120.360	100	1	0	0	0	120	120
52	711 Zonas verdes. Talamanca	N	UR	UA24		3.863	CE	M2	90	347.670	100	1	0	0	0	348	348
53	932 Instituto Enseñanza Secundaria. Sector 12 Est	N	SU	PP17.1	173.049	28.093	CE	M2	900	3.600.000	0	0	0	0	0	0	3.600
54	613 Viviario residencial. Sector 12 Est	N	SU	PP17.1		33.572	CE	M2	160	5.371.520	100	1	0	0	0	5.372	5.372
55	713 Espacios libres Sector 12 Est	N	SU	PP17.1		17.305	CE	M2	30	519.150	100	1	0	0	0	519	519
56	713 Espacios libres (Sistema general). Sector 12 EST	N	SU	PP17.1		78.205	CE	M2	40	3.128.200	100	1	0	0	0	3.128	3.128
57	930 Equipamientos Sector 12 Oeste	N	SU	PP17.2	141.771	14.954	CE	M2	160	0	0	0	0	0	0	0	0
58	613 Viviario residencial. Sector 12 Oeste	N	SU	PP17.2		35.443	CE	M2	160	5.670.880	100	2	0	0	0	5.671	5.671
59	713 Espacios libres. Sector 12 Oeste	N	SU	PP17.2		14.177	CE	M2	30	429.310	100	2	0	0	0	425	425
60	930 Equipamientos. Cas Mut	N	SU	PP17.3	57.303	5.108	CE	M2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	613 Viviario residencial. Cas Mut	N	SU	PP17.3		8.571	CE	M2	160	1.371.360	100	2	0	0	0	1.371	1.371
62	713 Espacios libres. Cas Mut	N	SU	PP17.3		5.731	CE	M2	300	171.930	100	2	0	0	0	172	172
63	611 Viviario urbano. Suministros	N	UR	UA50	14.226	284	CE	M2	200	56.800	100	1	0	0	0	57	57
64	711 Zonas verdes. Suministros	N	UR	UA50		1.225	CE	M2	90	110.250	100	1	0	0	0	110	110
65	611 Viviario urbano. Es Pou Sant	N	UR	UA51	12.300	426	CE	M2	200	85.200	100	1	0	0	0	85	85
66	711 Zonas verdes. Es Pou Sant	N	UR	UA51		1.556	CE	M2	90	140.040	100	1	0	0	0	140	140
67	611 Viviario urbano. Mirador	N	UR	UA52	2.231	453	XL	M2	200	90.600	100	1	0	0	0	91	91
68	711 Zonas verdes. Mirador	N	UR	UA52		1.778	XL	M2	90	160.020	100	1	0	0	0	160	160
69	900 Expropiación suelo y construcción elevador. Mirador	N	UR	UA52			XL	U	2.231	600.000	100	1	0	0	0	600	600
70	711 Zonas verdes. Xaloc	N	UR	UA53	8.729	720	CE	M2	90	64.800	100	1	0	0	0	65	65
71	611 Viviario urbano- Sant Francesc	N	UR	UA54	7.637	1.677	CE	M2	200	335.400	100	1	0	0	0	335	335
72	611 Viviario urbano. Jaume Serra	N	UR	UA56	5.801	843	CE	M2	200	168.600	100	1	0	0	0	169	169
73	611 Viviario urbano. Can Rafal	N	UR	UA56	2.649	594	CE	M2	200	118.800	100	2	0	0	0	119	119
74	900 Expropiación suelo Puig des Molins	N	UR	PE41	38.467	1.778	XL	M2	340	604.520	100	2	0	0	0	605	605
75	900 Expropiación suelo lústico. Es Prat de Vila(*)	N	UR	PE43	160.502	160.502	XL	U	160.502	3.500.000	100	1	0	0	0	3.500	3.500
76	933 Centro Interpretación Feixes. Es Prat de ses Monges	N	UR	PE44	311.673	34.380	XL	M2	400	2.200	100	1	0	0	0	480	480
77	1011 Red de itinerarios para viandantes	N	UR	PU45	21.288	21.288	XL	M2	75	1.596.600	100	1	0	0	0	1.597	1.597
78	1011 Peatonalización Centro Urbano	N	UR	PU42	17.800	17.800	XL	M2	100	1.780.000	100	1	0	0	0	1.780	1.780
79	1011 Peatonalización Casco Histórico(50%)	N	UR	PU42	4.498	4.498	XL	M2	4.498	900.000	100	1	0	0	0	900	900
80	1011 Reurbanización Avenida de la Pau	N	UR	PU46	97.000	97.000	XX	M2	97.000	9.700.000	100	1	0	0	0	9.700	9.700
81	934 Centro Baja Exigència. Es Gorg	N	UR	AA1	1.600	1.600	XL	M2	900	1.440.000	100	1	0	0	0	1.440	1.440
82	935 Mejora de equipamientos deportivos	N	UR	TM	2.000	2.000	XL	M2	500	1.000.000	100	2	0	0	0	1.000	1.000
83	935 Mejora de equipamientos deportivos	N	UR	TM	2.000	2.000	XL	M2	500	1.000.000	100	2	0	0	0	1.000	1.000
84	713 Espacios libres lla Plana	N	UR	TM	1.000	1.000	XL	M2	150	150.000	100	1	0	0	0	150	150
85	936 Parque Infantil Can Misses	N	UR	TM	13.500	13.500	XL	M2	13.500	400.000	100	1	0	0	0	400	400
86	1011 Completar calle Al Sabini	N	UR	TM	180	180	XL	M2	1.000	180.000	100	2	0	0	0	180	180
87	1011 Paseo Marítimo : Figueletes - P Bossa(50%)	N	UR	TM	9.000	9.000	XX	M2	100	900.000	100	1	0	0	0	900	900
88	1011 Paseo Marítimo : Figueletes - P Bossa(50%)	N	UR	TM	9.000	9.000	XX	M2	100	900.000	100	1	0	0	0	900	900
89	900 Expropiación suelo. Figueletes - P Bossa	N	UR	TM	600	600	XX	M2	400	240.000	100	1	0	0	0	240	240
90	1011 Reurbanización Paseo Marítimo	N	UR	TM	35.250	35.250	XL	M2	100	3.525.000	100	1	0	0	0	3.525	3.525
91	1011 Reurbanización Avenida de Sant Josep	N	UR	TM	35.000	35.000	XX	M2	80	2.800.000	100	1	0	0	0	2.800	2.800
92	1011 Reurbanización Avenida Sant Joan	N	UR	TM	1.798.207	22.000	XX	M2	80	1.760.000	100	2	0	0	0	1.760	1.760
	TOTAL				1.798.207	1.020.410				89.449.288	20.441	1.140	8.640	14.740	900	43.588	89.449

Notas:

(*) = Ver Anexo 3. códigos de la base de datos

(**) = Incluye previsión coste indemnizaciones

ANEXO 2. FICHAS RESUMEN VIABILIDAD ECONÓMICA

UA2		ACTUACIÓN INMOBILIARIA COMPLETA			
CAN BUÍ CENTRE		DE LOS OPERADORES PRIVADOS			
FICHA RESUMEN					
Parámetros urbanísticos	m2	Cifras económicas de partida	€	Totales	Miles de €
		Costes (PEC)			
Superficie de suelo de todo el ámbito	8.477				
Total m2 edificables	3.749	Urbanización	164	521	
Número máximo de viviendas		Construcción	904	2.881	
Coefficiente de edificabilidad m2 techo/m2 suelo	0,44				
M2 edificables (deducido el 15% de AP. U.)		Ingresos por ventas			
Viviendas libres		Viviendas libres		0	
VPO régimen general y especial		VPO régimen general y especial		0	
VPO precio concertado		VPO precio concertado		0	
Locales comerciales		Locales comerciales		0	
Naves industriales	3.187	Naves industriales	1.500	4.781	
EVALUACIÓN ECONÓMICA (Procedimiento estático) (*)					
					Miles de €
Ingresos totales por ventas				4.781	
Costes urbanización				521	
Costes construcción				2.881	
Gastos de gestión y comercialización				220	
Gastos financieros				239	
Resultado bruto				446	
Valor residual del suelo				449	
Margen sobre ventas (**)				9%	
Notas:					
(*) = Evaluación realizada con el objetivo de que aproximadamente se iguale la cifra del resultado bruto con el valor residual del suelo o inversión inicial					
(**) = Relación entre la cifra del resultado bruto y la cifra de los ingresos totales					

UA3		ACTUACIÓN INMOBILIARIA COMPLETA		
CAN BUFÍ SUD		DE LOS OPERADORES PRIVADOS		
FICHA RESUMEN				
		€		Totales
Parámetros urbanísticos	m2	Cifras económicas de partida	m2 /techo	Miles de €
		Costes (PEC)		
Superficie de suelo de todo el ámbito	22.517			
Total m2 edificables	14.455	Urbanización	118	1.454
Numero máximo de viviendas		Construcción	904	11.107
Coefficiente de edificabilidad m2 techo/m2 suelo	0,64			
M2 edificables (deducido el 15% de AP. U.)		Ingresos por ventas		
Viviendas libres		Viviendas libres		0
VPO régimen general y especial		VPO régimen general y especial		0
VPO precio concertado		VPO precio concertado		0
Locales comerciales		Locales comerciales		0
Naves industriales	12.287	Naves industriales	1.500	18.431
EVALUACIÓN ECONÓMICA (Procedimiento estático) (*)				
				Miles de €
Ingresos totales por ventas				18.431
Costes urbanización				1.454
Costes construcción				11.107
Gastos de gestión y comercialización				886
Gastos financieros				922
Resultado bruto				1.998
Valor residual del suelo				2.004
Margen sobre ventas (**)				11%
Notas:				
(*) = Evaluación realizada con el objetivo de que aproximadamente se iguale la cifra del resultado bruto con el valor residual del suelo o inversión inicial				
(**) = Relación entre la cifra del resultado bruto y la cifra de los ingresos totales				

UA4		ACTUACIÓN INMOBILIARIA COMPLETA DE LOS OPERADORES PRIVADOS		
CAN BERNAT NORD		FICHA RESUMEN		
Parámetros urbanísticos	m2	Cifras económicas de partida	€	Totales
		Costes (PEC)	m2 /techo	Miles de €
Superficie de suelo de todo el ámbito	18.717			
Total m2 edificables	14.553	Urbanización	72	841
Numero máximo de viviendas		Construcción	904	10.525
Coefficiente de edificabilidad m2 techo/m2 suelo	0,78			
M2 edificables (deducido el 20% de AP. U.)		Ingresos por ventas		
Viviendas libres		Viviendas libres		0
VPO régimen general y especial		VPO régimen general y especial		0
VPO precio concertado		VPO precio concertado		0
Locales comerciales		Locales comerciales		0
Naves industriales	11.642	Naves industriales	1.500	17.463
EVALUACIÓN ECONÓMICA (Procedimiento estático) (*)				
				Miles de €
Ingresos totales por ventas				17.463
Costes urbanización				841
Costes construcción				10.525
Gastos de gestión y comercialización				840
Gastos financieros				873
Resultado bruto				2.168
Valor residual del suelo				2.152
Margen sobre ventas (**)				12%
Notas:				
(*) = Evaluación realizada con el objetivo de que aproximadamente se iguale la cifra del resultado bruto con el valor residual del suelo o inversión inicial				
(**) = Relación entre la cifra del resultado bruto y la cifra de los ingresos totales				

UA5		ACTUACIÓN INMOBILIARIA COMPLETA DE LOS OPERADORES PRIVADOS		
CAN BERNAT SUD		FICHA RESUMEN		
Parámetros urbanísticos	m2	Cifras económicas de partida	€	Totales
		Costes (PEC)	m2 /techo	Miles de €
Superficie de suelo de todo el ámbito	54.013			
Total m2 edificables	42.346	Urbanización	47	1.588
Numero máximo de viviendas		Construcción	904	30.625
Coefficiente de edificabilidad m2 techo/m2 suelo	0,78			
M2 edificables (deducido el 20% de AP. U.)		Ingresos por ventas		
Viviendas libres		Viviendas libres		0
VPO régimen general y especial		VPO régimen general y especial		0
VPO precio concertado		VPO precio concertado		0
Locales comerciales		Locales comerciales		0
Naves industriales	33.877	Naves industriales	1.500	50.816
EVALUACIÓN ECONÓMICA (Procedimiento estático) (*)				
				Miles de €
Ingresos totales por ventas				50.816
Costes urbanización				1.588
Costes construcción				30.625
Gastos de gestión y comercialización				2.443
Gastos financieros				2.541
Resultado bruto				6.720
Valor residual del suelo				6.698
Margen sobre ventas (**)				13%
Notas:				
(*) = Evaluación realizada con el objetivo de que aproximadamente se iguale la cifra del resultado bruto con el valor residual del suelo o inversión inicial				
(**) = Relación entre la cifra del resultado bruto y la cifra de los ingresos totales				

UA6		ACTUACIÓN INMOBILIARIA COMPLETA DE LOS OPERADORES PRIVADOS			Totales
CA NA GLAUDIS		FICHA RESUMEN			Miles de €
Parámetros urbanísticos	m2	Cifras económicas de partida	€	m2 /techo	
		Costes (PEC)			
Superficie de suelo de todo el ámbito	20.623				
Total m2 edificables	9.485	Urbanización	106	106	1.003
Numero máximo de viviendas		Construcción	904	904	8.574
Coefficiente de edificabilidad m2 techo/m2 suelo	0,46				
M2 edificables		Ingresos por ventas			
Viviendas libres		Viviendas libres			0
VPO régimen general y especial		VPO régimen general y especial			0
VPO precio concertado		VPO precio concertado			0
Locales comerciales		Locales comerciales			0
Naves industriales	9.485	Naves industriales	1.500	1.500	14.228
EVALUACIÓN ECONÓMICA (Procedimiento estático) (*)					
					Miles de €
Ingresos totales por ventas					14.228
Costes urbanización					1.003
Costes construcción					8.574
Gastos de gestión y comercialización					684
Gastos financieros					711
Resultado bruto					1.609
Valor residual del suelo					1.598
Margen sobre ventas (**)					11%
Notas:					
(*) = Evaluación realizada con el objetivo de que aproximadamente se iguale la cifra del resultado bruto con el valor residual del suelo o inversión inicial					
(**) = Relación entre la cifra del resultado bruto y la cifra de los ingresos totales					

UA11		ACTUACIÓN INMOBILIARIA COMPLETA DE LOS OPERADORES PRIVADOS		
PERE MATUTES		FICHA RESUMEN		
			€	Totales
			m2 /techo	Miles de €
Parámetros urbanísticos	m2	Cifras económicas de partida		
		Costes (PEC)		
Superficie de suelo de todo el ámbito	30.680			
Total m2 edificables	27.855	Urbanización	59	1.486
Numero máximo de viviendas	241	Construcción	1.260	34.084
Coefficiente de edificabilidad m2 techo/m2 suelo	0,91			
M2 edificables (deducido el 10% de AP. U.)		Ingresos por ventas		
Viviendas libres	25.070	Viviendas libres	2.700	67.689
VPO régimen general y especial		VPO régimen general y especial	1.600	0
VPO precio concertado		VPO precio concertado	2.400	0
Locales comerciales		Locales comerciales		0
Naves industriales		Naves industriales		0
EVALUACIÓN ECONÓMICA (Procedimiento estático) (*)				
				Miles de €
Ingresos totales por ventas				67.689
Costes urbanización				1.486
Costes construcción				34.084
Gastos de gestión y comercialización				3.053
Gastos financieros				3.384
Resultado bruto				12.660
Valor residual del suelo				12.640
Margen sobre ventas (**)				19%
Notas:				
(*) = Evaluación realizada con el objetivo de que aproximadamente se iguale la cifra del resultado bruto con el valor residual del suelo o inversión inicial				
(**) = Relación entre la cifra del resultado bruto y la cifra de los ingresos totales				

UA12		ACTUACIÓN INMOBILIARIA COMPLETA		
MARE NOSTRUM		DE LOS OPERADORES PRIVADOS		
FICHA RESUMEN				
		€		Totales
Parámetros urbanísticos	m2	Cifras económicas de partida	m2 /techo	Miles de €
		Costes (PEC)		
Superficie de suelo de todo el ámbito	39.324			
Total m2 edificables	34.063	Urbanización	55	2.022
Número máximo de viviendas	284	Construcción	1.266	36.644
Coefficiente de edificabilidad m2 techo/m2 suelo	0,87			
M2 edificables (deducido el 15% de AP. U.) (30% VPO)		Ingresos por ventas		
Viviendas libres	20.267	Viviendas libres	2.700	54.721
VPO régimen general y especial	5.791	VPO régimen general y especial	1.600	9.266
VPO precio concertado	2.895	VPO precio concertado	2.400	6.948
Locales comerciales		Locales comerciales		0
Naves industriales		Naves industriales		0
EVALUACIÓN ECONÓMICA (Procedimiento estático) (*)				
				Miles de €
Ingresos totales por ventas				70.935
Costes urbanización				2.022
Costes construcción				36.644
Gastos de gestión y comercialización				3.227
Gastos financieros				3.547
Resultado bruto				12.535
Valor residual del suelo				12.584
Margen sobre ventas (**)				18%
Notas:				
(*) = Evaluación realizada con el objetivo de que aproximadamente se iguale la cifra del resultado bruto con el valor residual del suelo o inversión inicial				
(**) = Relación entre la cifra del resultado bruto y la cifra de los ingresos totales				

UA13		ACTUACIÓN INMOBILIARIA COMPLETA		
ES PRATET		DE LOS OPERADORES PRIVADOS		
FICHA RESUMEN				
			€	Totales
Parámetros urbanísticos	m2	Cifras económicas de partida	m2 /techo	Miles de €
		Costes (PEC)		
Superficie de suelo de todo el ámbito	46.082			
Total m2 edificables	50.746	Urbanización	112	4.833
Numero máximo de viviendas	345	Construcción	1.266	51.379
Coefficiente de edificabilidad m2 techo/m2 suelo	1,10			
M2 edificables (deducido el 20% de AP. U.) (30% VPO)		Ingresos por ventas		
Viviendas libres	28.418	Viviendas libres	2.700	76.729
VPO régimen general y especial	8.119	VPO régimen general y especial	1.600	12.990
VPO precio concertado	4.060	VPO precio concertado	2.400	9.744
Locales comerciales		Locales comerciales		0
Naves industriales		Naves industriales		0
EVALUACIÓN ECONÓMICA (Procedimiento estático) (*)				
				Miles de €
Ingresos totales por ventas				99.463
Costes urbanización				4.833
Costes construcción				51.379
Gastos de gestión y comercialización				4.525
Gastos financieros				4.973
Resultado bruto				16.617
Valor residual del suelo				16.636
Margen sobre ventas (**)				17%
Notas:				
(*) = Evaluación realizada con el objetivo de que aproximadamente se iguale la cifra del resultado bruto con el valor residual del suelo o inversión inicial				
(**) = Relación entre la cifra del resultado bruto y la cifra de los ingresos totales				

UA14		ACTUACIÓN INMOBILIARIA COMPLETA		
CAN CANTÓ		DE LOS OPERADORES PRIVADOS		
FICHA RESUMEN				
Parámetros urbanísticos	m2	Cifras económicas de partida	€	Totales
		Costes (PEC)	m2 /techo	Miles de €
Superficie de suelo de todo el ámbito	38.870			
Total m2 edificables	45.619	Urbanización	76	2.777
Numero máximo de viviendas	290	Construcción	1.266	46.188
Coefficiente de edificabilidad m2 techo/m2 suelo	1,17			
M2 edificables (deducido el 20% de AP. U.) (30% VPO)		Ingresos por ventas		
Viviendas libres	25.547	Viviendas libres	2.700	68.977
VPO régimen general y especial	7.299	VPO régimen general y especial	1.600	11.678
VPO precio concertado	3.650	VPO precio concertado	2.400	8.760
Locales comerciales		Locales comerciales		0
Naves industriales		Naves industriales		0
EVALUACIÓN ECONÓMICA (Procedimiento estático) (*)				
				Miles de €
Ingresos totales por ventas				89.415
Costes urbanización				2.777
Costes construcción				46.188
Gastos de gestión y comercialización				4.068
Gastos financieros				4.471
Resultado bruto				15.735
Valor residual del suelo				15.703
Margen sobre ventas (**)				18%
Notas:				
(*) = Evaluación realizada con el objetivo de que aproximadamente se iguale la cifra del resultado bruto con el valor residual del suelo o inversión inicial				
(**) = Relación entre la cifra del resultado bruto y la cifra de los ingresos totales				

UA15		ACTUACIÓN INMOBILIARIA COMPLETA			
CAS MUT		DE LOS OPERADORES PRIVADOS			
FICHA RESUMEN					
Parámetros urbanísticos	m2	Cifras económicas de partida	€	Totales	
		Costes (PEC)	m2 /techo	Miles de €	
Superficie de suelo de todo el ámbito	74.366				
Total m2 edificables	29.228	Urbanización	105	3.080	
Número máximo de viviendas	53	Construcción	1.582	46.239	
Coefficiente de edificabilidad m2 techo/m2 suelo	0,39				
		Ingresos por ventas			
Viviendas unifamiliares	29.228	Viviendas unifamiliares	3.000	87.684	
VPO régimen general y especial		VPO régimen general y especial	1.600	0	
VPO precio concertado		VPO precio concertado	2.400	0	
Locales comerciales		Locales comerciales		0	
Naves industriales		Naves industriales		0	
EVALUACIÓN ECONÓMICA (Procedimiento estático) (*)					
				Miles de €	
Ingresos totales por ventas				87.684	
Costes urbanización				3.080	
Costes construcción				46.239	
Gastos de gestión y comercialización				4.018	
Gastos financieros				4.384	
Resultado bruto				14.797	
Valor residual del suelo				14.724	
Margen sobre ventas (**)				17%	
Notas:					
(*) = Evaluación realizada con el objetivo de que aproximadamente se iguale la cifra del resultado bruto con el valor residual del suelo o inversión inicial					
(**) = Relación entre la cifra del resultado bruto y la cifra de los ingresos totales					

UA16		ACTUACIÓN INMOBILIARIA COMPLETA		
EIVISSA CENTRE		DE LOS OPERADORES PRIVADOS		
FICHA RESUMEN				
			€	Totales
Parámetros urbanísticos	m2	Cifras económicas de partida	m2 /techo	Miles de €
		Costes (PEC)		
Superficie de suelo de todo el ámbito	21.799			
Total m2 edificables	24.359	Urbanización	52	1.272
Numero máximo de viviendas	254	Construcción	1.356	33.031
Coefficiente de edificabilidad m2 techo/m2 suelo	1,12			
		Ingresos por ventas		
M2 edificables				
Viviendas libres	24.359	Viviendas libres	2.700	65.769
VPO régimen general y especial	0	VPO régimen general y especial	1.600	0
VPO precio concertado	0	VPO precio concertado	2.400	0
Locales comerciales		Locales comerciales		0
Naves industriales		Naves industriales		0
EVALUACIÓN ECONÓMICA (Procedimiento estático) (*)				
				Miles de €
Ingresos totales por ventas				65.769
Costes urbanización				1.272
Costes construcción				33.031
Gastos de gestión y comercialización				2.964
Gastos financieros				3.288
Resultado bruto				12.416
Valor residual del suelo				12.425
Margen sobre ventas (**)				19%
Notas:				
(*) = Evaluación realizada con el objetivo de que aproximadamente se iguale la cifra del resultado bruto con el valor residual del suelo o inversión inicial				
(**) = Relación entre la cifra del resultado bruto y la cifra de los ingresos totales				

UA17		ACTUACIÓN INMOBILIARIA COMPLETA		
BESORA		DE LOS OPERADORES PRIVADOS		
FICHA RESUMEN				
			€	Totales
Parámetros urbanísticos	m2	Cifras económicas de partida	m2 /techo	Miles de €
		Costes (PEC)		
Superficie de suelo de todo el ámbito	5.295			
Total m2 edificables	2.930	Urbanización	47	117
Numero máximo de viviendas	25	Construcción	1.266	3.152
Coefficiente de edificabilidad m2 techo/m2 suelo	0,55			
M2 edificables (deducido el 15% de AP. U.) (30% VPO)		Ingresos por ventas		
Viviendas libres	1.743	Viviendas libres	2.700	4.706
VPO régimen general y especial	498	VPO régimen general y especial	1.600	797
VPO precio concertado	249	VPO precio concertado	2.400	598
Locales comerciales		Locales comerciales		0
Naves industriales		Naves industriales		0
EVALUACIÓN ECONÓMICA (Procedimiento estático) (*)				
				Miles de €
Ingresos totales por ventas				6.101
Costes urbanización				117
Costes construcción				3.152
Gastos de gestión y comercialización				278
Gastos financieros				305
Resultado bruto				1.105
Valor residual del suelo				1.112
Margen sobre ventas (**)				18%
Notas:				
(*) = Evaluación realizada con el objetivo de que aproximadamente se iguale la cifra del resultado bruto con el valor residual del suelo o inversión inicial				
(**) = Relación entre la cifra del resultado bruto y la cifra de los ingresos totales				

UA18		ACTUACIÓN INMOBILIARIA COMPLETA DE LOS OPERADORES PRIVADOS			Totales
SA JOVERIA		FICHA RESUMEN			Miles de €
Parámetros urbanísticos	m2	Cifras económicas de partida	€	m2 /techo	Miles de €
		Costes (PEC)			
Superficie de suelo de todo el ámbito	125.441				
Total m2 edificables	31.562	Urbanización	144	144	3.868
Numero máximo de viviendas	221	Construcción	1.252	1.252	33.580
Coefficiente de edificabilidad m2 techo/m2 suelo	0,25				
M2 edificables (deducido el 15% de AP. U.) (30% VPO)		Ingresos por ventas			
Viviendas libres	16.853	Viviendas libres	2.700	2.700	45.503
VPO régimen general y especial	4.815	VPO régimen general y especial	1.600	1.600	7.704
VPO precio concertado	2.408	VPO precio concertado	2.400	2.400	5.779
Locales comerciales	2.751	Locales comerciales	1.700	1.700	4.677
Naves industriales		Naves industriales			0
EVALUACIÓN ECONÓMICA (Procedimiento estático) (*)					
					Miles de €
Ingresos totales por ventas					63.663
Costes urbanización					3.868
Costes construcción					33.580
Gastos de gestión y comercialización					2.917
Gastos financieros					3.183
Resultado bruto					9.909
Valor residual del suelo					9.910
Margen sobre ventas (**)					16%
Notas:					
(*) = Evaluación realizada con el objetivo de que aproximadamente se iguale la cifra del resultado bruto con el valor residual del suelo o inversión inicial					
(**) = Relación entre la cifra del resultado bruto y la cifra de los ingresos totales					

UA20		ACTUACIÓN INMOBILIARIA COMPLETA		
ALT -RETIR		DE LOS OPERADORES PRIVADOS		
FICHA RESUMEN				
			€	Totales
Parámetros urbanísticos	m2	Cifras económicas de partida	m2 /techo	Miles de €
		Costes (PEC)		
Superficie de suelo de todo el ámbito	1.302			
Total m2 edificables	774	Urbanización	217	168
Numero máximo de viviendas	12	Construcción	1.055	816
Coefficiente de edificabilidad m2 techo/m2 suelo	0,59			
(100% VPO)		Ingresos por ventas		
M2 edificables				
Viviendas libres		Viviendas libres		0
VPO régimen general y especial	516	VPO régimen general y especial	1.600	826
VPO precio concertado	258	VPO precio concertado	2.400	619
Locales comerciales		Locales comerciales		0
Naves industriales		Naves industriales		0
EVALUACIÓN ECONÓMICA (Procedimiento estático) (*)				
				Miles de €
Ingresos totales por ventas				1.445
Costes urbanización				168
Costes construcción				816
Gastos de gestión y comercialización				58
Gastos financieros				72
Resultado bruto				159
Valor residual del suelo				156
Margen sobre ventas (**)				11%
Notas:				
(*) = Evaluación realizada con el objetivo de que aproximadamente se iguale la cifra del resultado bruto con el valor residual del suelo o inversión inicial				
(**) = Relación entre la cifra del resultado bruto y la cifra de los ingresos totales				

UA21		ACTUACIÓN INMOBILIARIA COMPLETA		
CAN SANT		DE LOS OPERADORES PRIVADOS		
FICHA RESUMEN				
			€	Totales
Parámetros urbanísticos	m2	Cifras económicas de partida	m2 /techo	Miles de €
		Costes (PEC)		
Superficie de suelo de todo el ámbito	32.510			
Total m2 edificables	22.757	Urbanización	119	2.166
Numero máximo de viviendas	185	Construcción	1.266	23.041
Coefficiente de edificabilidad m2 techo/m2 suelo	0,70			
M2 edificables (deducido el 20 % de AP. U.) (30% VPO)		Ingresos por ventas		
Viviendas libres	12.744	Viviendas libres	2.700	34.409
VPO régimen general y especial	3.641	VPO régimen general y especial	1.600	5.826
VPO precio concertado	1.821	VPO precio concertado	2.400	4.370
Locales comerciales		Locales comerciales	1.700	0
Naves industriales		Naves industriales		0
EVALUACIÓN ECONÓMICA (Procedimiento estático) (*)				
				Miles de €
Ingresos totales por ventas				44.605
Costes urbanización				2.166
Costes construcción				23.041
Gastos de gestión y comercialización				2.029
Gastos financieros				2.230
Resultado bruto				7.436
Valor residual del suelo				7.477
Margen sobre ventas (**)				17%
Notas:				
(*) = Evaluación realizada con el objetivo de que aproximadamente se iguale la cifra del resultado bruto con el valor residual del suelo o inversión inicial				
(**) = Relación entre la cifra del resultado bruto y la cifra de los ingresos totales				

UA22		ACTUACIÓN INMOBILIARIA COMPLETA			Totales
SA PUNTA		DE LOS OPERADORES PRIVADOS			Miles de €
FICHA RESUMEN					
Parámetros urbanísticos	m2	Cifras económicas de partida	€	m2 /techo	
		Costes (PEC)			
Superficie de suelo de todo el ámbito	4.690				
Total m2 edificables	1.516	Urbanización	242	294	
Número máximo de viviendas	12	Construcción	1.266	1.535	
Coefficiente de edificabilidad m2 techo/m2 suelo	0,32				
M2 edificables (deducido el 20% de AP. U.) (30% VPO)		Ingresos por ventas			
Viviendas libres	849	Viviendas libres	4.000	3.396	
VPO régimen general y especial	243	VPO régimen general y especial	1.600	389	
VPO precio concertado	121	VPO precio concertado	2.400	290	
Locales comerciales		Locales comerciales	1.700	0	
Naves industriales		Naves industriales		0	
EVALUACIÓN ECONÓMICA (Procedimiento estático) (*)					
					Miles de €
Ingresos totales por ventas					4.075
Costes urbanización					294
Costes construcción					1.535
Gastos de gestión y comercialización					168
Gastos financieros					204
Resultado bruto					927
Valor residual del suelo					919
Margen sobre ventas (**)					23%
Notes:					
(*) = Evaluación realizada con el objetivo de aproximadamente igualar la cifra del resultado bruto con el valor residual del suelo o inversión inicial					
(**) = Relación entre la cifra del resultado bruto y la cifra de los ingresos totales					

UA23		ACTUACIÓN INMOBILIARIA COMPLETA			Totales
SA BASSA ROTJA		DE LOS OPERADORES PRIVADOS			Miles de €
FICHA RESUMEN					
Parámetros urbanísticos	m2	Cifras económicas de partida	€		
		Costes (PEC)	m2 /techo		
Superficie de suelo de todo el ámbito	4.945				
Total m2 edificables	3.786	Urbanización	92	279	
Número máximo de viviendas	31	Construcción	1.266	3.833	
Coefficiente de edificabilidad m2 techo/m2 suelo	0,77				
M2 edificables (deducido el 20 % de AP. U.) (30% VPO)		Ingresos por ventas			
Viviendas libres	2.120	Viviendas libres	2.700	5.724	
VPO régimen general y especial	606	VPO régimen general y especial	1.600	970	
VPO precio concertado	303	VPO precio concertado	2.400	727	
Locales comerciales		Locales comerciales	1.700	0	
Naves industriales		Naves industriales		0	
EVALUACIÓN ECONÓMICA (Procedimiento estático) (*)					
					Miles de €
Ingresos totales por ventas					7.421
Costes urbanización					279
Costes construcción					3.833
Gastos de gestión y comercialización					338
Gastos financieros					371
Resultado bruto					1.271
Valor residual del suelo					1.291
Margen sobre ventas (**)					17%
Notes:					
(*) = Evaluación realizada con el objetivo de que aproximadamente se iguale la cifra del resultado bruto con el valor residual del suelo o inversión					
(**) = Relación entre la cifra del resultado bruto y la cifra de los ingresos totales					

UA24		ACTUACIÓN INMOBILIARIA COMPLETA		
TALAMANCA		DE LOS OPERADORES PRIVADOS		
FICHA RESUMEN				
Parámetros urbanísticos	m2	Cifras económicas de partida	€	Totales
		Costes (PEC)	m2 /techo	Miles de €
Superficie de suelo de todo el ámbito	12.231			
Total m2 edificables	4.488	Urbanización	292	1.047
Número máximo de viviendas	45	Construcción	1.266	4.544
Coefficiente de edificabilidad m2 techo/m2 suelo	0,37			
M2 edificables (deducido el 20 % de AP. U.) (30% VPO)		Ingresos por ventas		
Viviendas libres	2.513	Viviendas libres	4.000	10.052
VPO régimen general y especial	718	VPO régimen general y especial	1.600	1.149
VPO precio concertado	359	VPO precio concertado	2.400	862
Locales comerciales		Locales comerciales	1.700	0
Naves industriales		Naves industriales		0
EVALUACIÓN ECONÓMICA (Procedimiento estático) (*)				
				Miles de €
Ingresos totales por ventas				12.062
Costes urbanización				1.047
Costes construcción				4.544
Gastos de gestión y comercialización				498
Gastos financieros				603
Resultado bruto				2.612
Valor residual del suelo				2.679
Margen sobre ventas (**)				22%
Notes:				
(*) = Evaluación realizada con el objetivo de que aproximadamente se iguale la cifra del resultado bruto con el valor residual del suelo o inversión				
(**) = Relación entre la cifra del resultado bruto y la cifra de los ingresos totales				

PP01		ACTUACIÓN INMOBILIARIA COMPLETA		
SECTOR 12 EST		DE LOS OPERADORES PRIVADOS		
		FICHA RESUMEN		
		€		Totales
Parámetros urbanísticos		m2	m2 /techo	Miles de €
		Cifras económicas de partida		
		Costes (PEC)		
Superficie de suelo de todo el ámbito	173.049			
Total m2 edificables	53.268	Urbanización	226	12.026
Número máximo de viviendas	532	Construcción	989	52.676
Coefficiente de edificabilidad m2 techo/m2 suelo	0,31			
(100% VPO)		Ingresos por ventas		
Viviendas libres		Viviendas libres	2.700	0
VPO régimen general y especial	24.929	VPO régimen general y especial	1.600	39.886
VPO precio concertado	12.465	VPO precio concertado	2.400	29.916
Locales comerciales exteriores	12.060	Locales comerciales exteriores	1.500	18.090
Locales internos	3.814	Locales internos	1.300	4.958
		EVALUACIÓN ECONÓMICA (Procedimiento estático) (*)		
		Miles de €		
Ingresos totales por ventas				92.851
Costes urbanización				12.026
Costes construcción				52.676
Gastos de gestión y comercialización				4.366
Gastos financieros				4.643
Resultado bruto				9.337
Valor residual del suelo				9.518
Margen sobre ventas (**)				10%
Notes:				
(*) = Evaluación realizada con el objetivo de que aproximadamente se iguale la cifra del resultado bruto con el valor residual del suelo o inversión				
(**) = Relación entre la cifra del resultado bruto y la cifra de los ingresos totales				

PPU02		ACTUACIÓN INMOBILIARIA COMPLETA		
SECTOR 12 OEST		DE LOS OPERADORES PRIVADOS		
FICHA RESUMEN				
Parámetros urbanísticos	m2	Cifras económicas de partida	€	Totales
		Costes (PEC)	m2 /techo	Miles de €
Superficie de suelo de todo el ámbito	141.771			
Total m2 edificables	50.299	Urbanización	160	6.840
Número máximo de viviendas	354	Construcción	1.364	58.335
Coefficiente de edificabilidad m2 techo/m2 suelo	0,35			
M2 edificables (deducido el 15% de AP. U.) (30% VPO)		Ingresos por ventas		
Viviendas plurifamiliares y unifamiliares	23.880	Viviendas plurifamiliares y unifamiliares	3.000	71.640
VPO régimen general y especial	6.823	VPO régimen general y especial	1.600	10.917
VPO precio concertado	3.411	VPO precio concertado	2.400	8.186
Locales comerciales	8.640	Locales comerciales	1.700	14.688
Naves industriales		Naves industriales		
EVALUACIÓN ECONÓMICA (Procedimiento estático) (*)				
				Miles de €
Ingresos totales por ventas				105.431
Costes urbanización				6.840
Costes construcción				58.335
Gastos de gestión y comercialización				4.913
Gastos financieros				5.272
Resultado bruto				14.740
Valor residual del suelo				14.886
Margen sobre ventas (**)				14%
Notes:				
(*) = Evaluación realizada con el objetivo de que aproximadamente se iguale la cifra del resultado bruto con el valor residual del suelo o inversión				
(**) = Relación entre la cifra del resultado bruto y la cifra de los ingresos totales				

PPU03		ACTUACIÓN INMOBILIARIA COMPLETA		
SECTOR CAS MUT		DE LOS OPERADORES PRIVADOS		
FICHA RESUMEN				
Parámetros urbanísticos	m2	Cifras económicas de partida	€	Totales
		Costes (PEC)	m2 /techo	Miles de €
Superficie de suelo de todo el ámbito	57.303			
Total m2 edificables	17.390	Urbanización	117	1.732
Número máximo de viviendas	86	Construcción	1.582	23.384
Coefficiente de edificabilidad m2 techo/m2 suelo	0,30			
M2 edificables (deducido el 15% de AP. U.)		Ingresos por ventas		
Viviendas unifamiliares	14.782	Viviendas unifamiliares	3.000	44.346
VPO régimen general y especial		VPO régimen general y especial	1.600	0
VPO precio concertado		VPO precio concertado	2.400	0
Locales comerciales		Locales comerciales	1.700	0
Naves industriales		Naves industriales		
EVALUACIÓN ECONÓMICA (Procedimiento estático) (*)				
				Miles de €
Ingresos totales por ventas				44.346
Costes urbanización				1.732
Costes construcción				23.384
Gastos de gestión y comercialización				2.032
Gastos financieros				2.217
Resultado bruto				7.366
Valor residual del suelo				7.614
Margen sobre ventas (**)				17%
Notes:				
(*) = Evaluación realizada con el objetivo de que aproximadamente se iguale la cifra del resultado bruto con el valor residual del suelo o inve				
(**) = Relación entre la cifra del resultado bruto y la cifra de los ingresos totales				

UA50		ACTUACIÓN INMOBILIARIA COMPLETA		
SUMINISTROS		DE LOS OPERADORES PRIVADOS		
FICHA RESUMEN				
		€	Totales	
Parámetros urbanísticos	m2	Cifras económicas de partida	m2 /techo	Miles de €
		Costes (PEC)		
Superficie de suelo de todo el ámbito	14.226			
Total m2 edificables	12.717	Urbanización	15	187
Número máximo de viviendas		Construcción	1.017	12.933
Coefficiente de edificabilidad m2 techo/m2 suelo	0,89			
M2 edificables		Ingresos por ventas		
Viviendas libres		Viviendas libres		0
VPO régimen general y especial		VPO régimen general y especial		0
VPO precio concertado		VPO precio concertado		0
Locales comerciales		Locales comerciales		0
Naves industriales	12.717	Naves industriales	1.500	19.076
EVALUACIÓN ECONÓMICA (Procedimiento estático) (*)				
				Miles de €
Ingresos totales por ventas				19.076
Costes urbanización				187
Costes construcción				12.933
Gastos de gestión y comercialización				960
Gastos financieros				954
Resultado bruto				1.989
Valor residual del suelo				1.992
Margen sobre ventas (**)				10%
Notas:				
(*) = Evaluación realizada con el objetivo de que aproximadamente se iguale la cifra del resultado bruto con el valor residual del suelo o inversión inicial				
(**) = Relación entre la cifra del resultado bruto y la cifra de los ingresos totales				

UA51		ACTUACIÓN INMOBILIARIA COMPLETA		
ES POU SANT		DE LOS OPERADORES PRIVADOS		
FICHA RESUMEN				
Parámetros urbanísticos	m2	Cifras económicas de partida	€	Totales
		Costes (PEC)	m2 /techo	Miles de €
Superficie de suelo de todo el ámbito	12.300			
Total m2 edificables	10.317	Urbanización	24	253
Número máximo de viviendas	51	Construcción	1.243	12.824
Coefficiente de edificabilidad m2 techo/m2 suelo	0,84			
M2 edificables		Ingresos por ventas		
Viviendas libres	5.159	Viviendas libres	2.700	13.929
VPO régimen general y especial		VPO régimen general y especial	1.600	0
VPO precio concertado		VPO precio concertado	2.400	0
Locales comerciales	5.158	Locales comerciales	1.700	8.769
Naves industriales		Naves industriales	1.500	0
EVALUACIÓN ECONÓMICA (Procedimiento estático) (*)				
				Miles de €
Ingresos totales por ventas				22.698
Costes urbanización				253
Costes construcción				12.824
Gastos de gestión y comercialización				1.066
Gastos financieros				1.135
Resultado bruto				3.620
Valor residual del suelo				3.690
Margen sobre ventas (**)				16%
Notas:				
(*) = Evaluación realizada con el objetivo de que aproximadamente se iguale la cifra del resultado bruto con el valor residual del suelo o inversión inicial				
(**) = Relación entre la cifra del resultado bruto y la cifra de los ingresos totales				

UA53				ACTUACIÓN INMOBILIARIA COMPLETA			
XALOC				DE LOS OPERADORES PRIVADOS			
FICHA RESUMEN							
			€	Totales			
Parámetros urbanísticos	m2	Cifras económicas de partida	m2 /techo	Miles de €			
		Costes (PEC)					
Superficie de suelo de todo el ámbito	8.729						
Total m2 edificables	8.814	Urbanización	8	73			
Número máximo de viviendas	110	Construcción	1.260	11.102			
Coefficiente de edificabilidad m2 techo/m2 suelo	1,01						
(32% HPO)		Ingresos por ventas					
Viviendas libres	5.994	Viviendas libres	2.700	16.184			
VPO régimen general y especial	1.880	VPO régimen general y especial	1.600	3.008			
VPO precio concertado	940	VPO precio concertado	2.400	2.256			
Locales comerciales		Locales comerciales	1.700	0			
Naves industriales		Naves industriales	1.500	0			
EVALUACIÓN ECONÓMICA (Procedimiento estático) (*)							
				Miles de €			
Ingresos totales por ventas				21.448			
Costes urbanización				73			
Costes construcción				11.102			
Gastos de gestión y comercialización				976			
Gastos financieros				1.072			
Resultado bruto				4.007			
Valor residual del suelo				4.094			
Margen sobre ventas (**)				19%			
Notas:							
(*) = Evaluación realizada con el objetivo de que aproximadamente se iguale la cifra del resultado bruto con el valor residual del suelo o inversión inicial							
(**) = Relación entre la cifra del resultado bruto y la cifra de los ingresos totales							

UA54		ACTUACIÓN INMOBILIARIA COMPLETA			Totales
SANT FRANCESC		DE LOS OPERADORES PRIVADOS			Miles de €
FICHA RESUMEN					
Parámetros urbanísticos	m2	Cifras económicas de partida	€	m2 /techo	Miles de €
		Costes (PEC)			
Superficie de suelo de todo el ámbito	7.637				
Total m2 edificables	8.940	Urbanización	42		376
Número máximo de viviendas	91	Construcción	1.356		12.123
Coefficiente de edificabilidad m2 techo/m2 suelo	1,17				
M2 edificables		Ingresos por ventas			
Viviendas libres	8.940	Viviendas libres	2.700		24.138
VPO régimen general y especial		VPO régimen general y especial	1.600		0
VPO precio concertado		VPO precio concertado	2.400		0
Locales comerciales		Locales comerciales	1.700		0
Naves industriales		Naves industriales	1.500		0
EVALUACIÓN ECONÓMICA (Procedimiento estático) (*)					
					Miles de €
Ingresos totales por ventas					24.138
Costes urbanización					376
Costes construcción					12.123
Gastos de gestión y comercialización					1.088
Gastos financieros					1.207
Resultado bruto					4.625
Valor residual del suelo					4.582
Margen sobre ventas (**)					19%
Notas:					
(*) = Evaluación realizada con el objetivo de que aproximadamente se iguale la cifra del resultado bruto con el valor residual del suelo o inversión inicial					
(**) = Relación entre la cifra del resultado bruto y la cifra de los ingresos totales					

UA55		ACTUACIÓN INMOBILIARIA COMPLETA		
JAUME SERRA		DE LOS OPERADORES PRIVADOS		
FICHA RESUMEN				
Parámetros urbanísticos	m2	Cifras económicas de partida	€	Totales
		Costes (PEC)	m2 /techo	Miles de €
Superficie de suelo de todo el ámbito	5.801			
Total m2 edificables	4.958	Urbanización	38	189
Número máximo de viviendas		Construcción	1.017	5.042
Coefficiente de edificabilidad m2 techo/m2 suelo	0,85			
M2 edificables		Ingresos por ventas		
Viviendas libres		Viviendas libres	2.700	
VPO régimen general y especial		VPO régimen general y especial	1.600	
VPO precio concertado		VPO precio concertado	2.400	
Locales comerciales		Locales comerciales	1.700	
Naves industriales	4.958	Naves industriales	1.500	7.437
EVALUACIÓN ECONÓMICA (Procedimiento estático) (*)				
				Miles de €
Ingresos totales por ventas				7.437
Costes urbanización				189
Costes construcción				5.042
Gastos de gestión y comercialización				374
Gastos financieros				372
Resultado bruto				730
Valor residual del suelo				708
Margen sobre ventas (**)				10%
Notas:				
(*) = Evaluación realizada con el objetivo de que aproximadamente se iguale la cifra del resultado bruto con el valor residual del suelo o inversión inicial				
(**) = Relación entre la cifra del resultado bruto y la cifra de los ingresos totales				

UA56		ACTUACIÓN INMOBILIARIA COMPLETA			Totales
CAN RAFAL		DE LOS OPERADORES PRIVADOS			Miles de €
FICHA RESUMEN					
Parámetros urbanísticos	m2	Cifras económicas de partida	€	m2 /techo	
		Costes (PEC)			
Superficie de suelo de todo el ámbito	2.649				
Total m2 edificables	1.195	Urbanización	111	133	
Número máximo de viviendas		Construcción	1.646	1.969	
Coefficiente de edificabilidad m2 techo/m2 suelo	0,45				
M2 edificables		Ingresos por ventas			
Viviendas unifamiliares	192	Viviendas unifamiliares	3.000	576	
Viviendas plurifamiliares	1.004	Viviendas plurifamiliares	2.700	2.711	
VPO precio concertado		VPO precio concertado	2.400		
Locales comerciales		Locales comerciales	1.700		
Naves industriales		Naves industriales	1.500	0	
EVALUACIÓN ECONÓMICA (Procedimiento estático) (*)					
				Miles de €	
Ingresos totales por ventas					3.287
Costes urbanización					133
Costes construcción					1.969
Gastos de gestión y comercialización					158
Gastos financieros					164
Resultado bruto					426
Valor residual del suelo					424
Margen sobre ventas (**)					13%
Notas:					
(*) = Evaluación realizada con el objetivo de que aproximadamente se iguale la cifra del resultado bruto con el valor residual del suelo o inversión inicial					
(**) = Relación entre la cifra del resultado bruto y la cifra de los ingresos totales					

ANEXO 3

CÓDIGOS DE LA BASE DE DATOS

Aprobación provisional

ANEXO 3 .CÓDIGOS DE IDENTIFICACIÓN DE LA BASE DE DATOS DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**1. CAMPOS DE IDENTIFICACIÓN:** (CAMPOS del 1 al 6)

Identifican cada actuación urbanística que se proponen llevar a término con el Plan General de Ordenación Urbanística.

CAMPO 1: CÓDIGO: (tres dígitos)

Corresponde al número de cada actuación urbanística. La numeración se realiza de forma correlativa, empezando por el número 1.

CAMPO 2. SECTOR O SUBSECTOR DE INVERSIÓN: (cuatro dígitos)

El sector o subsector de inversión de la actuación urbanística que se propone se identifica mediante la codificación que se detalla en el Apéndice final.

CAMPO 3 . DESCRIPCIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN: (treinta dígitos)

Identifica de forma concisa la actuación urbanística que se propone y el lugar o zona del municipio donde se realizará.

CAMPO 4. TIPO DE ACCIÓN: (un dígito)

Se distinguen: N= Nueva; A= Ampliación; R= Rehabilitación; i M = Mixta (ampliación y rehabilitación).

CAMPO5. RÉGIMEN DEL SUELO (dos dígitos)

UR = Urbano; UN = Urbano no consolidado; SU = Suelo urbanizable; SN = suelo urbanizable no delimitado; NU = No urbanizable.

CAMPO 6. ÁMBITO. (cuatro dígitos)

Identifica el ámbito urbanístico de la actuación. UA.. = Unidad de actuación con número de orden; PP.. = Plan Parcial.; AA.. = Actuación aislada ; PMU.. = Plan de Mejora; SUND... = Suelo Urbanizable no delimitado; PE.. = Plan Especial; TM = Término municipal cuando la actuación afecta a una zona que no se corresponde con ninguna de las unidades de actuación o sectores concretos que se proponen o bien que pertenece a diferentes lugares y/o con diferentes regimenes de suelo.

2. CAMPOS DE DATOS BÁSICOS DEL SUELO (CAMPOS del 7 al 9)**CAMPO 7. ACTUACIÓN.** (siete o más dígitos)

Establece en cifras – m2 - la superficie de suelo que comprende el ámbito de toda la actuación.

CAMPO 8. GESTIÓN. (siete o más dígitos)

Aprobación provisional

Es la superficie de suelo - m2 - que se ha de obtener para llevar a término la actuación urbanística que se propone.

CAMPO 9. OBTENCIÓN. (dos dígitos)

Indica el sistema que se propone para la obtención del suelo objeto de la actuación urbanística: CE = Suelo de propiedad privada de cesión obligatoria; AA = Suelo privado que debe ser objeto de expropiación; XL = Suelo público propiedad del Ayuntamiento; XX = Suelo público propiedad de otras Administraciones.

3. CAMPOS DE DIMENSIONES Y DE COSTES DE LAS ACTUACIONES.**CAMPO 10 NÚMERO DE UNIDADES** (siete dígitos)

Dimensión en cifras de unidades físicas - m2, metros lineales, unidades – de la acción urbanística a realizar.

CAMPO 11. TIPO (dos dígitos)

M2 = Metros cuadrados; ML = Metros lineales; U = Unidades de plazas, habitantes, etc.

CAMPO 12. PRECIO (cuatro o más dígitos)

Es el modulo, precio o coste unitario en euros, utilizado para determinar el coste de la acción urbanística que se propone.

CAMPO 13. COSTE (seis o más dígitos)

Es el resultado de multiplicar las cifras del CAMPO 10 por las del CAMPO 12.

4.CAMPOS DE FINANCIACIÓN. (dos diferentes CAMPOS que acostumbran a ser en número de cinco y que, respectivamente, son Ayuntamiento, Administración Central, Comunidad o Gobierno Autonómico, Diputación Provincial o Consejo Insular y Operadores privados y cada uno contiene cuatro o más dígitos)

Por un lado, los CAMPOS en que se establecen los porcentajes de financiación para cada acción y que se prevé que deberán ser asignados a cada operador. Y, por otro lado se establecen los importes efectivos en miles de euros que corresponden a cada uno de estos operadores, después de la aplicación de los respectivos porcentajes de los CAMPOS anteriores, sobre el importe total del CAMPO 13.

5. CAMPO DE PROGRAMACIÓN O AGENDA (un dígito)

En este CAMPO se establece el período o etapa que se prevé que se deberá ejecutar la actuación.

APÉNDICE**SECTORES DE INVERSIÓN** (PG de Ibiza)

Aprobación provisional

6. RED VIARIA LOCAL

- 611. = Viario urbano
- 612 = Viario industrial
- 613 = Viario residencial
- 614 = Reserva viario
- 615 = Aparcamiento

7. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

- 711 = Zonas verdes urbanas
- 712 = Zonas verdes con espacios libres
- 713 = Espacios libres
- 714 = Adecuación laderas torrente

93. EQUIPAMIENTOS

- 930 = Equipamientos con uso sin definir
- 931 = Casa de la Música
- 932 = Instituto de Enseñanza Secundaria
- 933 = Centro de Interpretación de les Feixes
- 934 = Centro de Baja Exigencia
- 935 = Mejotra de equipamientos deportivos
- 936 = Parque infantil de Can Misses

99 EXPROPIACIONES

- 990 = Expropiaciones y otros

10 REURBANIZACIÓN

- 1011 = Reurbanizaciones diversas.