Es copia fiel del original del que ha sido tomado
06 JUN. 1989 El Secretario

PLAN GENERAL DE ORDENACION DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN JUAN BAUTISTA (IBIZA). BALEARES

Documento e) del Artículo 9-2 de la Ley del Suelo.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA: 21 NOV. 1977

CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES I ORDENACIÓ DEL TERRITORI
GOVERN BALEAR

Es copia de su original debidamente cotejado.
Palma, 10 MAYO 1985
El Secretario Gral. Técnico,

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

= =

1971

Es copia fiel del original
del que ha sido tomado
06 JUN 1995 El Secretario

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DE LABRITJA
EIVISSA BALEARS

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA: 21 NOV. 1977

Es copia de su original
debidamente cotejado.
Palma, 10 MAIO 1985
El Secretario Gral. Técnico,

CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES I ORDENACIÓ DEL TERRITORI
GOVERN BALEAR

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

(DOCUMENTO e.) DEL ART.º 9-2 DE LA LEY DEL SUELO

Es copia fiel del original del que ha sido tomado
06 JUN. 1995 El Secretario

PLAN GENERAL DE ORDENACION DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN JUAN BAUTISTA (IBIZA). BALEARES

AJUNTAMENT SANT JOAN DE LABRITJA EIVISSA BALEARS

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

Documento e) del Artículo 9-2 de la Ley del Suelo.

5.1 Posibilidad intrínseca de realización.- El constante incremento de afluencia turística a la zona a ordenar, debido primordialmente a sus bellezas naturales y a la bondad general del clima, evidencian no solo las posibilidades de una mayor explotación turística sino también la necesidad de una ordenación en dicha explotación.

5.2. Posibilidad económica de ejecución.- La realización de este Plan General de Ordenación se apoya principalmente en la iniciativa privada, toda vez que las posibilidades de la Administración son por lo general muy reducidas.

5.3. Factores económico-financieros.- Consideramos de influencia en el presente estudio económico-financiero.

5.3.1. Valor inicial de los terrenos.- Aparte del valor intrínseco del terreno, como terreno rústico hay que tener en cuenta el incremento de valor que a los mismos proporciona su posibilidad de explotación turístico-urbanizadora.

El valor inicial del terreno incluye pues además del valor como terreno rústico, este sobrevalor como posible zona a urbanizar y también en su caso, la proximidad a un núcleo ya urbanizado.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA: 21 NOV. 1977

Es copia de su original debidamente cotejado.
Palma, 10 MAIO 1985
El Secretario Gral. Técnico,
CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES I ORDENACIO DEL TERRITORI
GOVERN BALEAR

Es copia fiel del original del que ha sido tomado
El Secretario

A pesar de lo antedicho este valor podemos considerarlo constante dadas las excelentes características del terreno a ordenar.

5.3.2.- Coste de la Urbanización.- Aunque el coste de la urbanización pudiera ser muy importante, en cuanto al estudio económico de este Plan de Ordenación, no obstante debemos tener en cuenta que de su correcta y completa ejecución depende el éxito de la urbanización por lo tanto consideramos mucho más importante, para la ponderación de dicho coste, un trazado feliz de los servicios urbanísticos que una reducción de la calidad de sus características tendente a una mayor economía inmediata.

5.3.3.- Conservación del ambiente natural y condiciones panorámicas.- Hemos ponderado en el apartado 5.3.1. el incremento expectante del valor inicial del terreno en vistas a una explotación turístico-urbanizadora; por lo tanto, la conservación de los atractivos que producen dicho incremento debe considerarse de suma importancia. La belleza natural, posibilidad de zonas deportivas y de descanso, espacios libres, zonas verdes, son factores que conducen a crear un ambiente de naturaleza muy distinto del ambiente urbano, que atrae fuertemente al residente temporal y al turista.

5.3.4.- Conservación y mantenimiento de los servicios urbanísticos.- En gran parte el rendimiento de una urbanización depende de la conservación y rendimiento de sus servicios urbanísticos; el coste de los mismos está en proporción a la longitud de los mismos, por lo tanto al proyectar su trazado debemos tender a reducir su extensión, pero teniendo muy en cuenta lo expuesto en el apartado 5.3.2.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA: 21 NOV. 1977

Es copia de su original debidamente cotejado.
Palma, 10 MAYO 1985
El Secretario Gral. Técnico,

CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES I ORDENACIÓ DEL TERRITORI
GOVERN BALEAR

Es copia fiel del original del que ha sido tomado
06 JUN. 1995 El Secretario

3

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DE LABRITJA EIVISSA BALEARS

5.4.- Régimen cronológico de ejecución.- Teniendo en cuenta la gran extensión de terreno a ordenar, no cabe pensar en la creación de una empresa que realice la urbanización total de la zona. NO obstante y procediendo a la urbanización parcial de zonas por distintas empresas se puede llegar facilmente a la urbanización total en un plazo relativamente reducido, y no muy superior al conseguido si la empresa urbanizadora fuera única. El sistema de urbanizaciones parciales consigue la finalización de las obras en zonas determinadas, poniendo en condiciones de venta, en forma reducida y concentrada la mayor superficie posible de terreno edificante.

Palma de Mallorca, Octubre de 1971.
Autor,

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA: 21 NOV. 1977

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS
DELEGACION DE BALEARES
035686 18.SET.76
VISADO ESTUDIOS Y PROYECTOS

Es copia de su original debidamente cotejado.
Palma 10 MAYO 1985
El Secretario Gral. Técnico,

CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES I ORDENACIÓ DEL TERRITORI
GOVERN BALEAR