

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL INSULAR DE FORMENTERA

8627 *Publicació de l'acord del Ple del Consell Insular de Formentera en sessió de data 22 de març de 2018, d'aprovació definitiva de projecte de compensació de propietari únic i escriptura de reparcel·lació de la Unitat d'Actuació anomenada UA POL-04, situada a la zona Industrial, polígon 7, parcel·la 43 de Formentera, promogut per Promotora Inmobiliària Formentera, S.A.*

Es fa públic que el Ple del Consell Insular de Formentera en sessió de 22 de març de 2018 va emetre, entre d'altres, el següent **ACORD**:

Primer.- APROVAR DEFINITIVAMENT el projecte de compensació segons projecte de reparcel·lació voluntària amb compensació sense visar de data 21.07.2014, modificacions de projecte de compensació de data 08.11.2016 i modificació de projecte de compensació de data 09.06.2017, redactat per l'arquitecte Sr. Xavier Olivella Rius, i l'Escriptura de Reparcel·lació Voluntària, protocol núm. 709 de l'any 2017 signada davant el notari Sr. Javier González Granado. El projecte de compensació i l'Escriptura de Reparcel·lació voluntària es promouen per PROMOTORA INMOBILIÀRIA FORMENTERA, S.A. amb la finalitat de:

- A. Fixar el límits de la UA.
- B. Concretar l'adjudicació de les parcel·les resultants de la UA POL-04.
- C. Cessió dels sòls corresponents a favor del Consell Insular de Formentera.

Segon.- ENVIAR còpia acarada a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears, depenent de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat del Govern de les Illes Balears (Direcció General d'Ordenació del Territori), conforme al que diu la LUIB.

Tercer.- PUBLICAR en el Butlletí Oficial de les Illes Balears -BOIB- íntegrament el present acord, així com la documentació gràfica i escrita del mencionat projecte.

Quart.- NOTIFICAR al promotor el present acord.

ANNEX. MEMÒRIA DEL PROJECTE DE COMPENSACIÓ DE PROPIETARI ÚNIC DE LA UA POL-04 ZONA INDUSTRIAL.

MEMÒRIA

1. Antecedents, àmbit i particularitats pròpies del cas
2. Finca aportada i els seus titulars
3. Criteris i càlcul de la valoració de la finca aportada



4. Descripció del planejament que s'executa
5. Criteris per a la determinació del valor unitari de la finca resultant.
6. Estimació de les despeses d'urbanització i gestió
7. Titular de la finca i administració actuant
8. Parcel·les resultants
9. Quadre creuat se superfícies de la finca aportada i parcel·les resultants.

PLÀNOLS

- 1A.- Situació a escala 1/10.000
- 1B.- Situació a escala 1/5.000
- 1C.- Situació a escala 1/2.000
- 2.- Estat actual taquimètric.
- 3.-Finca aportada.
- 4.- Zonificació del planejament que s'executa. NN.SS.
- 5- Patrimoni
- 6.- Parcel·les resultants
- 7.- Superposició de la finca aportada i parcel·les resultants.

MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS, ÀMBIT I PARTICULARITATS PRÒPIES DEL CAS

Aquest Projecte de Reparcel·lació voluntària en la modalitat de Compensació de propietari únic, segons especifica la Llei 2/2014, art. 76.2 y 76.6, té per objecte el concretar, l'adjudicació de les parcel·les resultants de la UA POL-04 de les RNN.SS. de Formentera així com la cessió dels sòls qualificats de sistemes al Consell Insular de Formentera, d'acord amb les determinacions del planejament.

En data 03-09-2013, es va publicar la revisió de les NN.SS de Formentera, on es fixa com a sistema d'actuació per aquesta UA el sistema de Compensació, essent l'Administració actuant el Consell



Insular de Formentera, i , com a tal, receptor del 10,00% d'aprofitament de cessió obligatòria que defineix el planejament.

L'àmbit de la UA POL-04 queda reflectit a tots els plànols d'aquest Projecte de Compensació. Segons el plànol topogràfic aixecat a l'efecte, la superfície de la UA POL-04 es de un total de 14.685 m² i limita al nord, part amb sòl rústic i part amb la UA POL-02; a l'est amb sòl rústic, a l'oest amb la carretera de la Savina de la Mola i al sud amb la UA POL-05. Els límits queden clarament reflectits als plànols i al terreny per camins, murs i fites.

Les NN.SS recullen una de les edificacions existents a la finca en qüestió, al Inventari del Patrimoni Cultural a la fitxa número 348.

2. FINCA APORTADA I ELS SEUS TITULARS

FINCA NÚM.: 1 (única finca de la UA POL-04) Descripció Física

FORMA:

De forma irregular trapezoïdal

TOPOGRAFIA: Pendent suau est-oest.

LIMITS:

Limita al nord, part amb sòl rústic i part amb la UA POL-02; a l'est amb sòl rústic, a l'oest amb la carretera de la Savina de la Mola i al sud amb la UA POL-05. Els límits queden clarament reflectits als plànols i al terreny per camins, murs i fites.

CONSTRUCCIONS:

Edificació de casa tradicional INVENTARIADA PER PATRIMONI AMB LA FITXA N° 348

Nau industrial de varis cossos i coberts de magatzem de materials de construcció. Les edificacions son utilitzades per la mateixa propietat.

No es demoleix cap de les edificacions existents.

OCUPANTS:

Les edificacions son utilitzades per la mateixa propietat.

US ACTUAL: Industrial.

SUPERFÍCIE:

14.685 m²



Descripció Registral

DESCRIPCIO:

Porción de tierra de secano, procedente de la primera suerte de la hacienda llamada "CA'N XUMEU TAUET DE PORTUSALE", parroquia de San Francisco Javier, termino de Formentera, que tiene una cabida después de segregaciones efectuadas de una hectárea cincuenta y tres áreas setenta y seis centiáreas y setenta y nueve decímetros cuadrados, en la que se comprenden las casas de la integra de su procedencia. LINDA: al Norte, con finca de María Mayans Tur y la de Vicente Mayans Juan; al Este, con propiedad de Catalina Cardona Simonet; al Sur, con camino particular de la misma; y al Oeste, con la segunda suerte de dicha finca, mediante carretera general de la Sabina a La Mola y con el resto de la primera. En ella está ubicada una vivienda unifamiliar aislada, compuesta por entrada o vestíbulo, paso, distribuidor, estudio, estar-comedor, office, cocina, cuatro dormitorios, baño y aseo, que ocupa unos ciento sesenta metros cuadrados.

INSCRIPCIÓ:

Inscrita al Registre de la Propietat d'Eivissa nº2, al llibre 96, foli 64, inscripció 8ª, finca núm. 3414-N.

Sup. registral: 1ha, 53 a. 73 ca. Y 79 dm2 (15.376,79m2)

PERTANY a:

Promotora Inmobiliaria Formentera S.A.

CÀRREGUES: Sense càrregues

NOM PERCENTATGE Promotora Inmobiliaria Formentera S.A. 100%

3. CRITERIS I CàLCUL DE LA VALORACIÓ DE LA FINCA APORTADA

El terreny aportat pel propietari es valora amb criteris objectius, generals i partint de valors de mercat, mitjançant el mètode de valor residual, prenent com a referència el valor dels terrenys a partir de valors de lloguer de la UA POL-01 situada enfront de la que ens ocupa, recentment reparcel·lada i del mateix us industrial resultant per el sòl brut, 485,91 €/m2 (s'adjunta INFORME VALORACIÓN del arquitecte taxador Antonio Rodriguez Fernández Pousa)

4. DESCRIPCIÓ DEL PLANEJAMENT QUE S'EXECUTA

La Fitxa de la UA POL-04 de les NN.SS. determinen:

1. Àmbit: terrenys amb una superfície total de 14.685 m2 i qualificats com VE 04- POL (14.018 m2) i reserva viària qualificada transitòriament com aparcament AP (667 m2).
2. Objecte: obtenció de terrenys qualificats com a reserva viària i re urbanització de la zona.
3. Aprofitament lucratiu global: 12.864 m2.
4. Desenvolupament: ordenació directament definida als plànols.
5. Sistema d'actuació: Compensació.
6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: dotació.



7. Ordenació: volumetria específica: VE 04-POL: Ocupació màxima PB 70% P1

40% en entresòl, devent les edificacions conformar un únic volum. Separacions les que resultin del polígon de moviment definit, a els límits podran adossar les edificacions; Resta de condicions les de la qualificació IN-POL

8. Determinacions específiques: el compliment del deure de cessió dels terrenys corresponents a l'aprofitament atribuïble a l'administració, es podrà efectuar mitjançant la prestació econòmica substitutòria a que es refereix l'article 7 de la Llei 7/2012, de 13 de juny de mesures urgents per l'ordenació urbanística sostenible. Per a la condició de solar no es necessària la pavimentació de la zona AP que s'haurà de condicionar únicament per al seu ús provisional com aparcament.

La resta de condicions les de la qualificació IN-POL son:

1. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la. a. Parcel·la mínima 1.500 m².
b. Façana/fons mínims 30 m/30 m.
2. Paràmetres d'edificació
 - a. Edificabilitat màxima: 1m²/m².(*3)
 - b. Volum màxim per edifici: 10.000 m³ c. Alçada màxima 8 m.
 - d. Altura total 10 m.
 - e. Nombre màxim de plantes: PB + P1 en entresòl.
 - f. Separació mínima entre edificis d'una mateixa parcel·la: 10 m.

5. CRITERIS PER A LA DETERMINACIÓ DEL VALOR UNITARI DE LA PARCEL·LA RESULTANT

El valor unitari de la parcel·la resultant s'han calculat seguint criteris objectius, generals i considerant valors actuals de mercat d'acord amb allò que disposen els articles 87 i següents del RGU.

Tenint en compte el la taxació del arquitecte taxador Antonio Rodríguez Fernández Pousa estimem el valor de 485,91 €/m² de sòl brut d'ús industrial per una edificabilitat de 1m²/m²

6. ESTIMACIÓ DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ

Les obres per a condicionar la zona de cessió per l'ús provisional d'aparcament tenen l'entitat i qualificació d'obres ordinàries

- La previsió de les despeses per l'execució d'aquestes obres ordinàries s'estimen provisionalment en : 15.000€.
- Les obres per executar les escomeses de serveis s'estimen en: 20.000€.

El total de les despeses d'urbanització previstes es de: 35.000 €

Aquestes quantitats són provisionals, pendents de la liquidació definitiva de les obres d'urbanització.



7. TITULAR DE LA FINCA I ADMINISTRACIÓ ACTUANT

El propietari de la finca inclosa dins l'àmbit del Projecte de Compensació es:

PROPIETARI

Promotora Inmobiliària Formentera S.A.

Ca'n Pep d'en Carlos, Sant Francesc Xavier. (Formentera) Aporta la finca següent: 100% de la finca núm. 1

L'Administració urbanística actuant, es el Consell Insular de Formentera de Formentera.

8. PARCEL·LES RESULTANTS

Les parcel·les resultants són les reflectides i descrites en el adjunt i denominat "Quadre Creuat" i en el plànols d'aquest Projecte de Compensació. La seva descripció es la següent:

Parcel·la Resultant nº1:

Descripció: Terreny destinat a sòl urbà identificats com a parcel·la resultant número 1 del projecte de Compensació de la UA POL-04. De forma trapezoïdal.

Superfície: 14.018 m²

Límits:

Al nord, part amb sòl rústic i part amb la UA POL-02;

A l'est amb sòl rústic.

A l'oest amb la carretera de la Savina a la Mola mitjançant la zona de cessió de AP. Al sud amb la UA POL-05.

Els límits queden clarament reflectits als plànols i al terreny per camins, murs i fites.

Ús: Industrial.

Qualificació: VE 04-POL. Aprofitament lucratiu global 12.864 m². Edificabilitat:

Adjudicatari: Promotora Inmobiliària Formentera S.A. Títol: El d'aquest projecte de Compensació.

Càrregues: Sense càrregues.



Carga urbanística de nova creació La parcel·la resultant respon dels costos d'urbanització previstos per import de 35.000 €.

Observacions: La finca queda gravada amb la protecció de l'edificació inventariada en el catàleg de Patrimoni de Formentera.

Parcel·la Resultant Cessió AP:

Descripció: Parcel·la de forma rectangular de una superfície de 667 m2 amb un desnivell de sud a nord de 87 cm.

Límits:

- Al nord, amb la UA POL-02;
- A l'est amb la parcel·la resultant de la UA POL-04.
- A l'oest amb la carretera de la Savina a la Mola.
- Al sud amb la UA POL-05.

Els límits queden clarament reflectits als plànols i al terreny per camins, murs i fites.

Ús: Sistema viari (clau AP). Aparcament com a ús provisional. Sense aprofitament. Adjudicatari: Consell Insular de Formentera.

Títol: El d'aquest projecte de Compensació, en concepte de cessió obligatòria i gratuïta determinada en la fitxa de la UA POL-04 de les NN.SS de Formentera.

Càrregues:

De procedència: Lliure de càrregues.

Valor urbanístic: Nul.

9. CESSIÓ DEL 10% DEL A.M.

El compliment del deure de cessió dels terrenys corresponents a l'aprofitament atribuïble a l'administració, s'efectua mitjançant la prestació econòmica substitutòria tal com consta a la fitxa de la UA POL-02. on es refereix a l'article 7 de la Llei 7/2012, de 13 de juny de mesures urgents per l'ordenació urbanística sostenible i tal com consta a la Llei 2/2014 art. 32.4 i 33.3.d.

Establert:

- El valor del sòl en: 485,91 €/ m2
- Coeficient d'aprofitament: $12864/14018 = 0,9176$ m2/m2

El càlcul del valor de prestació substitutòria es:

Superfície parcel·la resultant. M2	14.018,00	A
Superfície de calcul cessió 10%. M2	1.402,00	C

Valor del sòl. €/m2	485,91	D
Edificabilitat m2/m2	1	E
Coefficient d'aprofitament	0,9176	B
Valoració sòl (prestació substitutòria)	625.021,99 €	BxCx10%xD/E
Cost total urbanització	35.000,00 €	F
Valoració urbanització (prestació substitutòria)	3.500,00 €	G= 10%xF
Valoració prestació substitutòria	628.521,99 €	H=G+C

10- DADES PLANEJAMENT

SÒL PÚBLIC		
AP	667	m2
Total Sòl Públic	667	m2
SÒL PRIVAT		
Industrial	14.018,00	m2
Total Sòl Privat	14.018,00	m2

11- QUADRE CREUAT

FINQUES	TOTALS RESULTANTS	1	TOTAL
TOTALS APORTADES		14.685,00	14.685,00
1,00	14.018,00	14.018,00	
Subtotal	14.018,00		
AP	667	667	
TOTAL	14.685,00		

St. Francesc Xavier. Formentera, (Data signatura: 14 d'agost de 2018)

El Propietari de la parcel·la

La qual cosa es fa públic per a general coneixement.

Formentera, 14 d'agost de 2018

La Presidenta en Funcions del Consell Insular de Formenterasana
Susana Labrador Manchado





BOIB

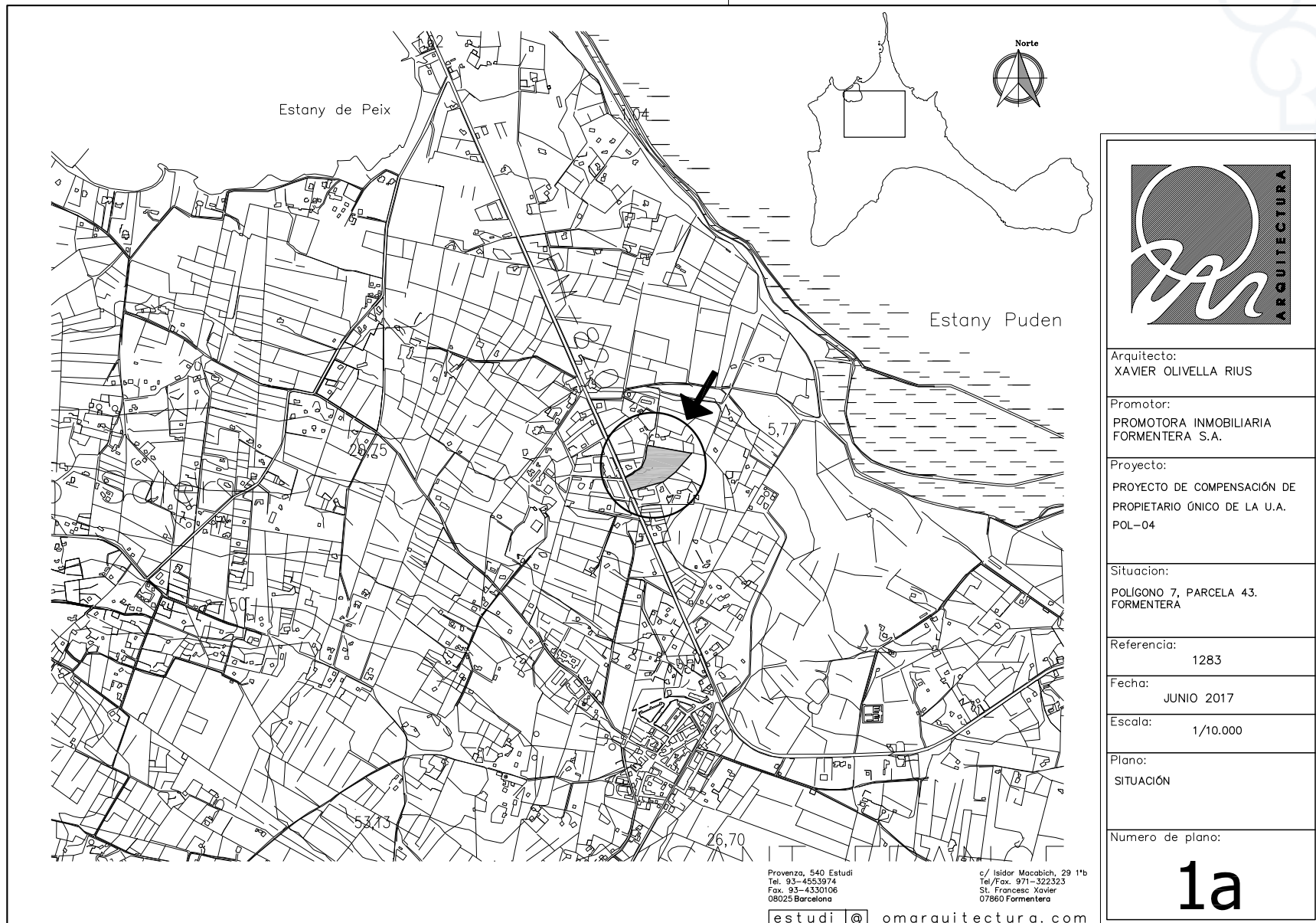
Butlletí Oficial de les Illes Balears

Núm. 102

18 d'agost de 2018

Fascicle 141 - Sec. III. - Pàg. 28095

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2018/102/1015243>





BOIB

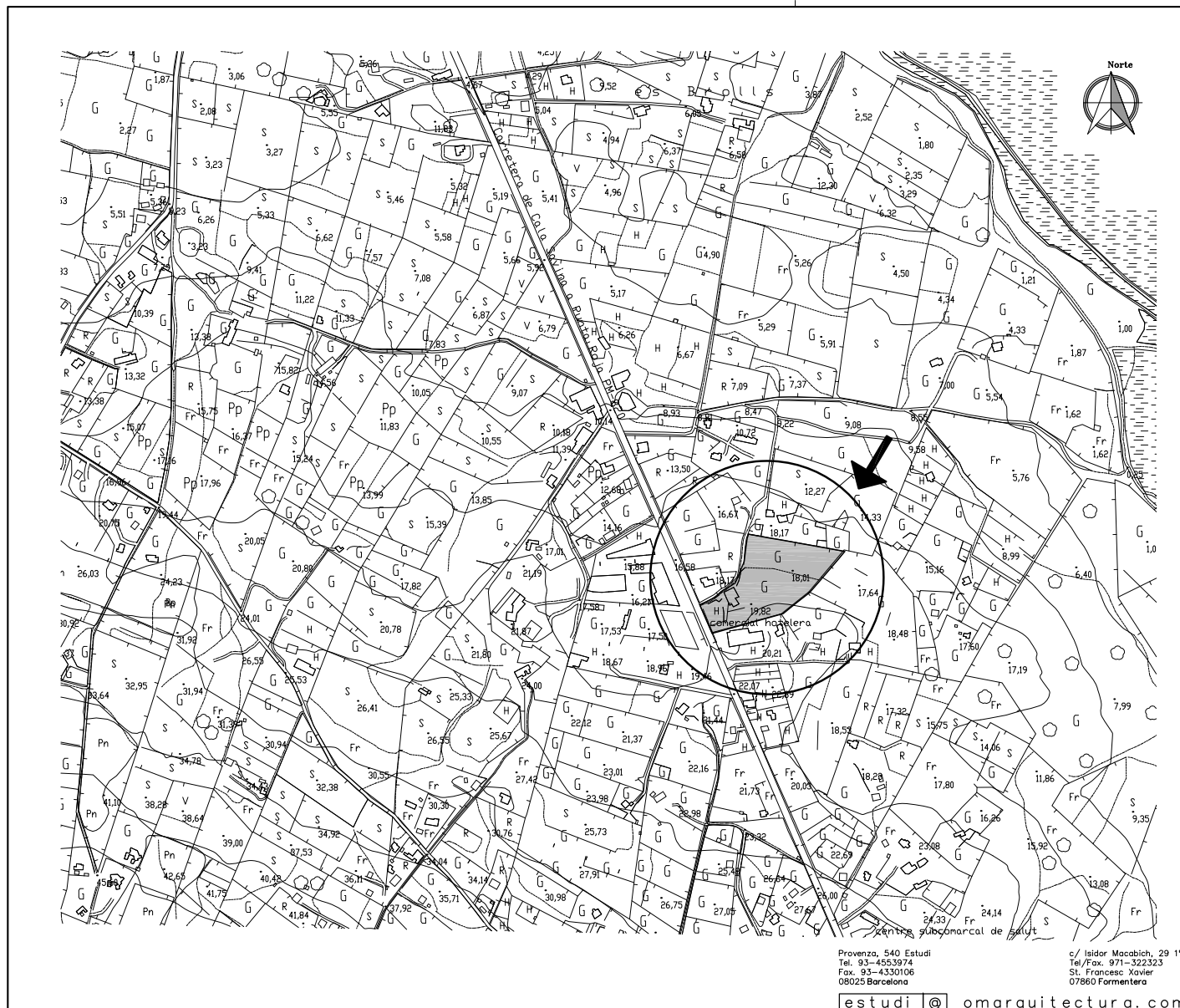
Butlletí Oficial de les Illes Balears

Núm. 102

18 d'agost de 2018

Fascicle 141 - Sec. III. - Pàg. 28096

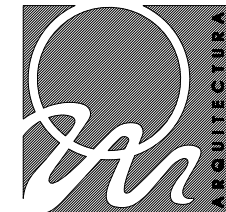
<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2018/102/1015243>



Provenza, 540 Estudi
Tel. 93-4553974
Fax. 93-4330106
08025 Barcelona

c/ Isidor Macabich, 29 1º
Tel/Fax. 971-322323
St. Francesc Xavier
07860 Formentera

estudi @ omarquitectura.com



Arquitecto:
XAVIER OLIVELLA RIUS

Promotor:
PROMOTORA INMOBILIARIA
FORMENTERA S.A.

Proyecto:
PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE
PROPIETARIO ÚNICO DE LA U.A.
POL-04

Situación:
POLÍGONO 7, PARCELA 43.
FORMENTERA

Referencia:
1283

Fecha:
JUNIO 2017

Escala:
1/5.000

Plano:
SITUACIÓN

Numero de plano:

1b



BOIB

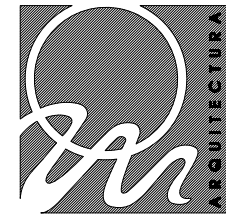
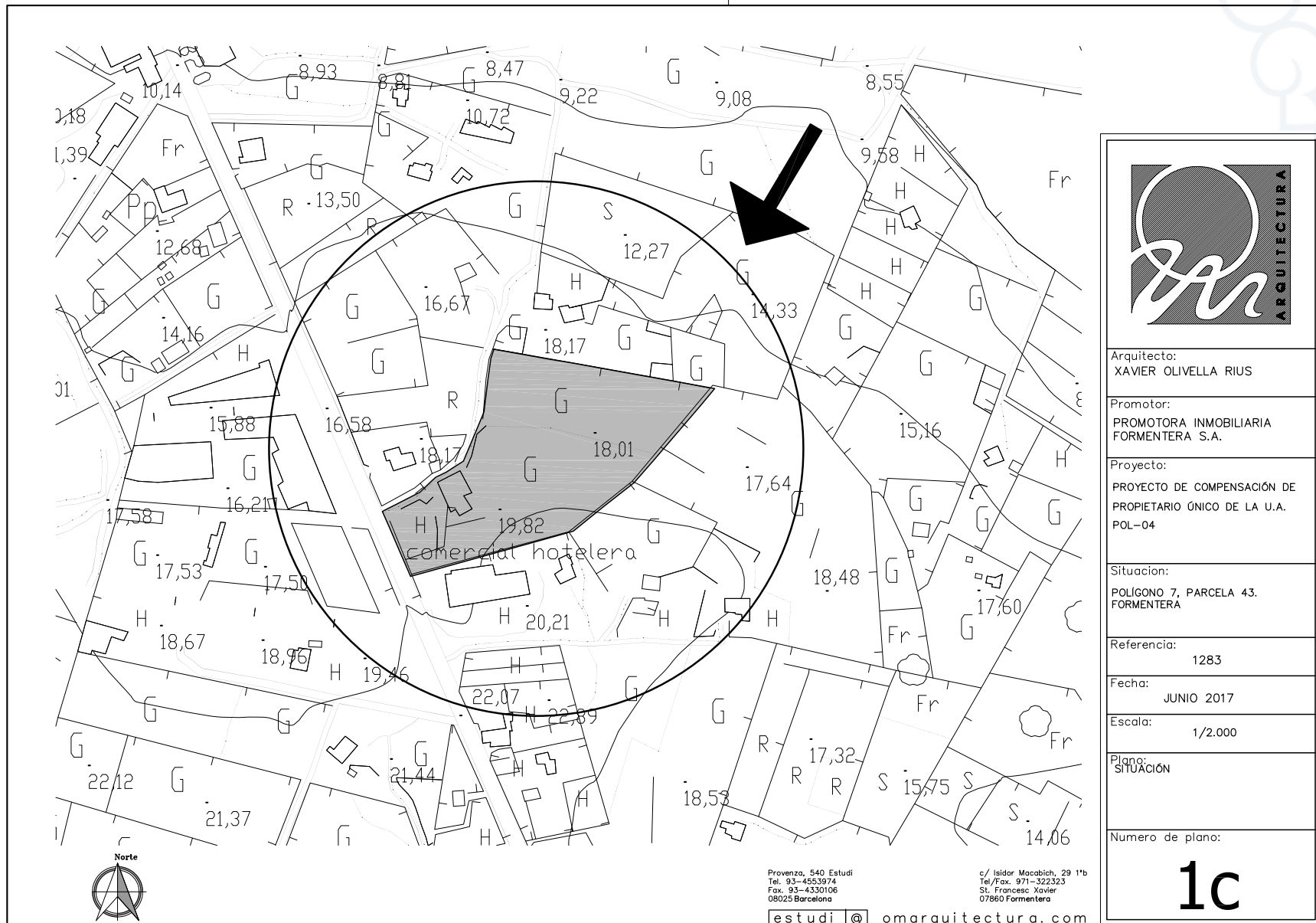
Butlletí Oficial de les Illes Balears

Núm. 102

18 d'agost de 2018

Fascicle 141 - Sec. III. - Pàg. 28097

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2018/102/1015243>



Arquitecto:
XAVIER OLIVELLA RIUS

Promotor:
PROMOTORA INMOBILIARIA
FORMENTERA S.A.

Proyecto:
PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE
PROPIETARIO ÚNICO DE LA U.A.
POL-04

Situación:
POLÍGONO 7, PARCELA 43.
FORMENTERA

Referencia:
1283

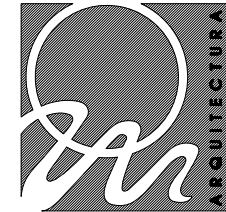
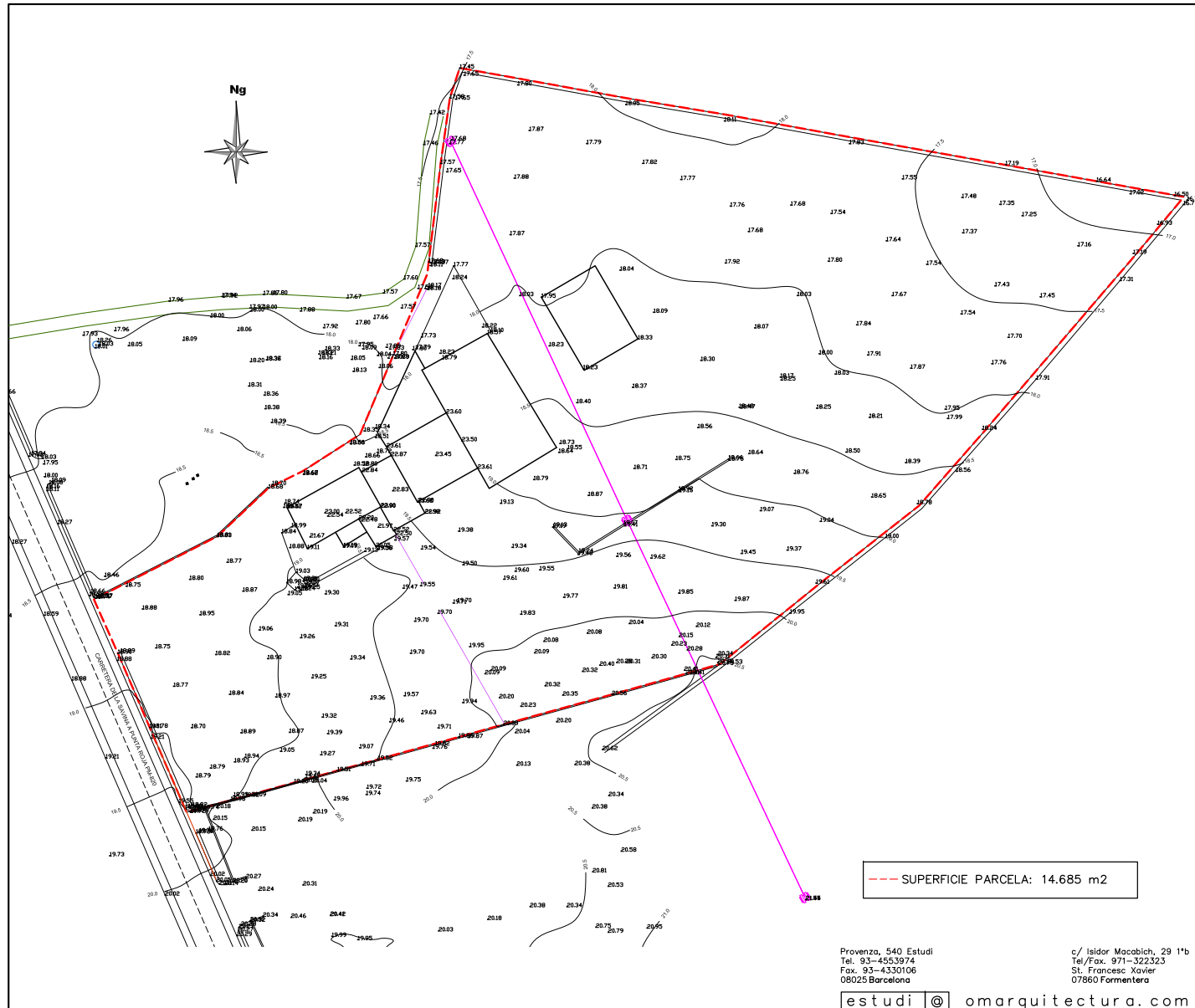
Fecha:
JUNIO 2017

Escala:
1/2.000

Plano:
SITUACIÓN

Numero de plano:

1c



Arquitecto:
XAVIER OLIVELLA RIUS

Promotor:
PROMOTORA INMOBILIARIA
FORMENTERA S.A.

Proyecto:
PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE
PROPIETARIO ÚNICO DE LA U.A.
POL-04

Situación:
POLÍGONO 7, PARCELA 43.
FORMENTERA

Referencia:
1283

Fecha:
JUNIO 2017

Escala:
1/1.500

Plano:
TOPOGRÁFICO

Numero de plano:

2

Provenza, 540 Estudi
Tel. 93-4553974
Fax. 93-4330106
08025 Barcelona

c/ Isidor Macabich, 29 1ºb
Tel/Fax. 971-322323
St. Francesc Xavier
07860 Formentera

estudi @ omarquitectura.com



BOIB

Butlletí Oficial de les Illes Balears

Núm. 102

18 d'agost de 2018

Fascicle 141 - Sec. III. - Pàg. 28099

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2018/102/1015243>

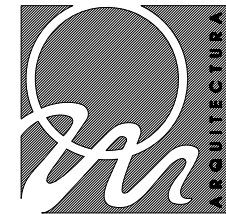


FINCA APORTADA: 14.685 m2

Provenza, 540 Estudi
Tel. 93-4553974
Fax. 93-4330106
08025 Barcelona

c/ Isidor Macabich, 29 1^{er}
Tel/Fax. 971-322323
St. Francesc Xavier
07860 Formentera

estudi @ omarquitectura.com



Arquitecto:
XAVIER OLIVELLA RIUS

Promotor:
PROMOTORA INMOBILIARIA
FORMENTERA S.A.

Proyecto:
PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE
PROPIETARIO ÚNICO DE LA U.A.
POL-04

Situación:
POLÍGONO 7, PARCELA 43.
FORMENTERA

Referencia:
1283

Fecha:
JUNIO 2017

Escala:
1/1.500

Plano:
FINCA APORTADA

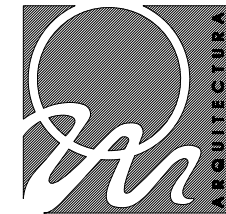
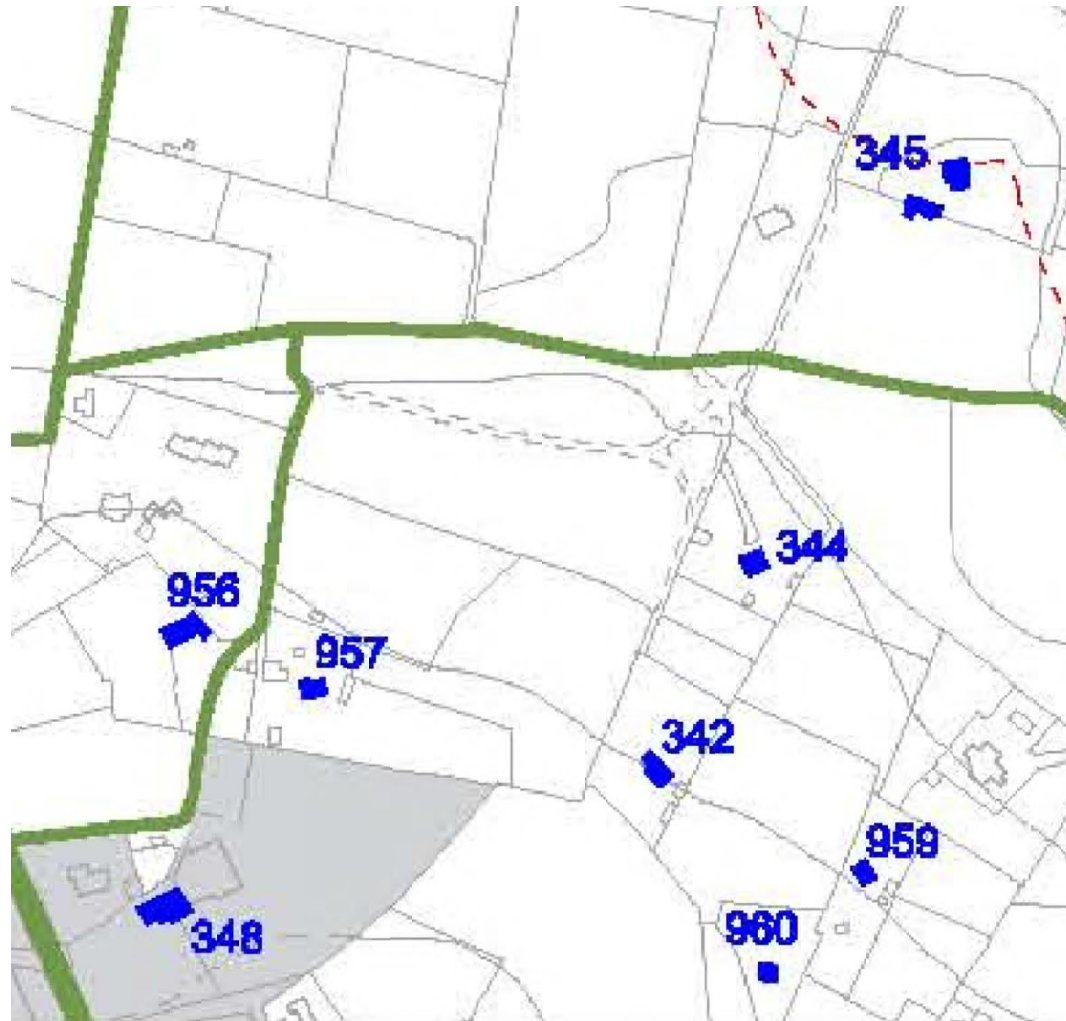
Numero de plano:

3





- ÀMBIT BIC
- CATÀLEG CAMINS
- ELEMENTS INVENTARIATS
- ELEMENTS CATALOGATS
- JACIMENTS ARQUEOLÒGICS



Arquitecto:
XAVIER OLIVELLA RIUS

Promotor:
PROMOTORA INMOBILIARIA
FORMENTERA S.A.

Proyecto:
PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE
PROPIETARIO ÚNICO DE LA U.A.
POL-04

Situación:
POLÍGONO 7, PARCELA 43.
FORMENTERA

Referencia:
1283

Fecha:
JUNIO 2017

Escala:
1/2000

Plano:
PATRIMONIO N° 348 INVENTARIO

Numero de plano:

5

Provenza, 540 Estudi
Tel. 93-4553974
Fax. 93-4330106
08025 Barcelona

c/ Isidor Macabich, 29 1ºb
Tel/Fax. 971-322323
St. Francesc Xavier
07860 Formentera

estudi @ omarquitectura.com



BOIB

Butlletí Oficial de les Illes Balears

Núm. 102

18 d'agost de 2018

Fascicle 141 - Sec. III. - Pàg. 28102

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2018/102/1015243>



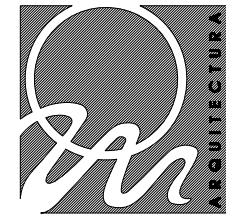
PARCELA RESULTANTE: 14.018 m2
(SUELO INDUSTRIAL)

PARCELA RESULTANTE AP: 667 m2

Provenza, 540 Estudi
Tel. 93-4553974
Fax. 93-4330106
08025 Barcelona

c/ Isidor Macabich, 29 1^a
Tel/Fax. 971-322323
St. Francesc Xavier
07860 Formentera

estudi @ omarquitectura.com



Arquitecto:
XAVIER OLIVELLA RIUS

Promotor:
PROMOTORA INMOBILIARIA
FORMENTERA S.A.

Proyecto:
PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE
PROPIETARIO ÚNICO DE LA U.A.
POL-04

Situación:
POLÍGONO 7, PARCELA 43.
FORMENTERA

Referencia:
1283

Fecha:
JUNIO 2017

Escala:
1/1.500

Plano:
PARCELAS RESULTANTES

Numero de plano:

6



BOIB

Butlletí Oficial de les Illes Balears

Núm. 102

18 d'agost de 2018

Fascicle 141 - Sec. III. - Pàg. 28103

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2018/102/1015243>

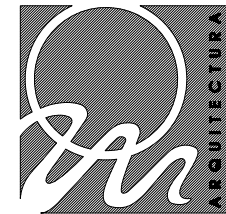


-  FINCA APORTADA: 14.685 m2
-  PARCELA RESULTANTE: 14.018 m2
(SUELO INDUSTRIAL)
-  PARCELA RESULTANTE AP: 667 m2

Provenza, 540 Estudi
Tel. 93-4553974
Fax. 93-4330106
08025 Barcelona

c/ Isidor Macabich, 29 1ºb
Tel/Fax. 971-322323
St. Francesc Xavier
07860 Formentera

estudi @ omarquitectura.com



Arquitecto:
XAVIER OLIVELLA RIUS

Promotor:
PROMOTORA INMOBILIARIA
FORMENTERA S.A.

Proyecto:
PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE
PROPIETARIO ÚNICO DE LA U.A.
POL-04

Situación:
POLÍGONO 7, PARCELA 43.
FORMENTERA

Referencia:
1283

Fecha:
JUNIO 2017

Escala:
1/1.500

Plano:
SUPERPOSICIÓN DE LA FINCA
APORTADA Y PARCELAS
RESULTANTES

Numero de plano:

7