



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL INSULAR DE FORMENTERA

8372

Acord del Ple del Consell Insular de Formentera en sessió ordinària celebrada el 25 de març de 2022 d'aprovació definitiva de projecte de reparcel·lació voluntària per al desenvolupament de la unitat d'actuació anomenada UASFR-08, emplaçada al nucli urbà de sant Ferran de ses Roques, TM Formentera, promogut per l'entitat Proyecto sur inversiones y desarrollos SL

Per acord del Ple del Consell Insular de Formentera, en sessió ordinària celebrada el dia 22 de desembre de 2021 es va adoptar, entre uns altres, el següent acord:

(...)

Primer.- APROVAR DEFINITIVAMENT el projecte de reparcel·lació presentat per l'entitat **Proyecto sur Inversiones y desarrollos SL**, respecte de la Unitat d'Actuació anomenada UA SFR 08, emplaçada al nucli de Sant Ferran, TM Formentera, amb la finalitat de definir les superfícies dels terrenys de cessió obligatòria així determinats pel planejament i la formalització de les parcel·les destinades a l'aprofitament lucratiu.

Segon.- ENVIAR una còpia del projecte aprovat a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears, depenent de la Conselleria de Medi Ambient i Territori del Govern de les Illes Balears (Direcció General de Territori i Paisatge), 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 DE L'ESTUDI DE DETALL

PROJECTE DE DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES (REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA)

N SANT FERRAN

EMPLAÇAMENT: CARRER DE GUILLEM DE MONTGRÍ, CARRER MAJOR, CARRER D'ALACANT, CARRER DE L'HAVANA, C.P.07871, SANT FERRAN, FORMENTERA, ILLES BALEARS.

ARQUITECTE: JOSÉ MARÍA GARCÍA SÁNCHEZ

DATA: GENER 2021

1. MEMÒRIA

FORMULANT: PROYECTO SUR INVERSIONES Y DESARROLLOS en virtut d'acord de desenvolupament futur amb la totalitat dels propietaris de la UASRF08

PROPIETARIS: Adreça per a notificacions en Passeig de la Pau, núm. 4, Local 3, C.P.07840, Santa Eulària des Riu, Illes Balears.

Parcel·la 1, Finca 2695, Ref. Cadastral: 6057402CC6865N0001QK

- LAURA JUAN JUAN, DNI: (...)

Parcel·la 2, Finca 2694, Ref. Cadastral: 6057416CC6865N0001IK

- NATIVIDAD TUR JUAN, DNI: (...)



Parcel·la 3, Finca 4005, Ref. Cadastral: 6057415CC6865N0001XK

- CATERINA FERRER FERRER, DNI: (...)

Parcel·la 4, Finca 2807, Ref. Cadastral: 6057401CC6865N0001GK

-SES FIGUERES BLANQUES S.L. CIF: B-07942147

Parcel·la 5, Finca 3434, Ref. Cadastral: 6057412CC6865N0001KK

-CATALINA FERRER MAYANS, DNI: (...)

-MARIA PILAR MAYANS RIERA, DNI: (...)

-MARC TORRES FERRER, DNI: (...)

-LLUC TORRES FERRER, DNI: (...)

-ALBA FERRER CORTEZ, DNI: (...)

-LUNA FERRER OTAROLA, DNI: (...)

-FRANCISCO JAVIER FERRER MAYANS, DNI: (...)

Parcel·les 6 i 8, Finca 3437, Ref. Cadastral: 6057407CC6865N0001MK i 6057413CC6865N0001RK.

-BARTOLOME CASTELLÓ TUR, DNI: (...)

-VICENTE CASTELLÓ TUR, DNI: (...)

Parcel·la 7, Finca 4017, Ref. Cadastral: 6057414CC6865N0001DK

-MARÍA CARMEN FERRER MAYANS amb DNI: (...)

-JOSÉ ROIG ROIG amb DNI: (...)

Parcel·la 9, Finca 3440, Ref. Cadastral: 6057409CC6865N0001KK

-EVA MARÍA MARÍ TUR amb DNI: (...)

-MARÍA ELISA MARÍ TUR amb DNI: (...)

Parcel·la 10, Finca 3442, Ref. Cadastral: 6057103CC6855N0001ZF (PROPIETARIS REGISTRALS ANTERIORS A la CESION PRÈVIA GRATUÏTA)

-CATALINA MARÍ TUR amb DNI: (...)

-JAIME MARÍ TUR amb DNI: (...)

-JORGE MARÍ FERRER amb DNI: (...)

-MARC JOSEP MARI FERRER amb DNI: (...)

Parcel·la 11, finca Immatriculada consistent en vials de domini publico preexistents

EMPLAÇAMENT: CARRER DE GUILLEM DE MONTGRÍ, CARRER MAJOR, CARRER D'ALACANT, CARRER DE L'HAVANA, C.P.07871, SANTFERRAN, FORMENTERA, ILLES BALEARS.

ARQUITECTE: JOSÉ MARÍA GARCÍA SÁNCHEZ, Col·legiat nº 362557 en el C.O.A.I.B., amb D.N.I. número 23.253.425-B i domicili professional en C/ Pere Francès, Nº 9, Oficina 203, Torre Ca Ventosa, C.P. 07800, Eivissa, Illes Balears.



ÍNDEX

1. MEMÒRIA

- 1.1. Memòria Justificativa
- 1.2. Determinacions del Projecte
- 1.3. Documentació
- 1.4 Descripció de les finques inicials
- 1.5. Planejament d'Aplicació
- 1.6. Resumeixen Finques inicials i calculo de Finques Resultants

2. DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS I LUCRATIVES

3. DESCRIPCIÓ DE TERRENYS AFECTES A DOTACIONS PÚBLIQUES O CESSIÓ GRATUÏTA

4. DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS I LUCRATIVES

5. CONSERVACIÓ D'EDIFICACIONS

6. EXTREM DE CÀRREGUES DE LES PARCEL·LES RESULTANTS

7. CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

8. CESSIÓ GRATUÏTES D'EQUIPAMENTS I DOTACIONS PÚBLIQUES

9. AFECCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS AL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ.

10. INSCRIPCIÓ REGISTRAL

11. EXEMPCIONS FISCALS

ANNEXOS

1. VALORACIÓ DELS TERRENYS

2. FOTOGRAFIES DE LES PARCEL·LES I ENTORN

3. DOCUMENTACIÓ LEGAL

- Certificacions registrals.
- Referències cadastrals.
- IBI de cada parcel·la.
- DNI de cada propietari.

4. PLÀNOLS

- 1.- SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT, parcel·les inicials
- 2.- PLÀNOL DE LES PARCEL·LES INICIALS.
- 3.- PLÀNOL D'ORDENACIÓ.



4.- PLÀNOL DE LES PARCEL·LES RESULTANTS.

5.- PLÀNOL SUPERPOSAT DE LES FINQUES INICIALS I RESULTANTS.

1. MEMÒRIA

La normativa d'aplicació per a la redacció de l'actual "Memòria" es fa conformi i en compliment dels requisits exigits en:

- RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl.
- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.
- Reial decret 3288/1978, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament de Gestió Urbanística.
- NNSS de Formentera 2010.
- PTI (Pla Territorial Insular d'Eivissa i Formentera), i el seu mod. Núm. 4 del Pla Territorial Insular de Formentera. Text i documentació refosa 2020.
- Conveni urbanístic amb el Consell Insular de Formentera i la totalitat dels propietaris d'àmbit afectats, publicat en el boib nº 23 de 21 de febrer de 2019.

1.1.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

El present document té el seu origen en l'aprovació definitiva de modif puntual nº 4 del Pla Territorial Insular de Formentera segons publicació en el Boib nº 110 de 18 de juny de 2020 i correcció d'errors publicat en el boib nº 131 de 25 de Julio de 2020.

Així mateix s'incardina dins del Conveni Urbanístic entre el Consell Insular de Formentera i la totalitat de el s propietaris de l'àmbit.

En aquest acord el propietari de la finca 3437, queda amb una porció de la seva finca registral anés de la Unitat d'actuació amb una superfície de 400,9 m2 i no tenint aquesta porció cap cost d'urbanització al ser assumida la urbanització de la Zona 3 de vial amb la qual confronta per la resta de propietaris de la UA , quedarà amb una parcel·la dins de l'àmbit de 827,4 m2 , cedint la resta dels seus terrenys dins de la Unitat d'actuació al conjunt de propietaris en compensació dels acords indicats.

L'encàrrec d'elaboració del present Projecte de Reparcel·lació, part de l us propietaris de de el conjunt de les parcel·les , i tot això de conformitat amb la Llei del Sòl i del Reglament de Gestió Urbanística.

1.2.- DETERMINACIONS DEL PROJECTE

El present projecte de reparcel·lació parteix dels acords entre la totalitat dels propietaris de la Unitat d'actuació protocolitzats en el Conveni Urbanístic amb el Consell Insular de Formentera i aprovat en sessió del 21 de desembre de 2018 i publicat en el Boib nº 23 de 21 de Febrer de 2019 .

Aquest conveni va ser perfeccionat en la modificació puntual nº 4 del PTI de Formentera.

Per tant, el present projecte part dels acords entre la totalitat dels propietaris de la Unitat de Actuació quant al reconeixement de les finques aportades i de les adjudicacions i aquells compleixen amb els criteris d'aplicació al procés de reparcel·lació i especialment als següents:

- 1.- El dret dels propietaris és equivalent i proporcional al percentatge de sòl aportat dins de l'àmbit, sobre la base del mesurament topogràfic actualitzat i a les fites registrals i cadastrals. No concorren motius per fixar cap tipus de coeficient de ponderació per la localització inicial de les finques a causa que es tracta d'un polígon continu.
- 2.- La igualtat de tot l'aprofitament urbanístic lucratiu, per la qual cosa es refereix a tipologia, usos i localització, fan innecessari aplicar coeficients de ponderació i de localització relativa de finques adjudicades, ja que el coeficient de ponderació seria en tots els casos l'1.
- 3.- Les finques resultants s'adjudiquen en el lloc més voltat a les finques inicials, excepte aquells casos en què les inicials es corresponen amb finques de cessió obligatòries a favor de l'administració, o per necessitat d'ajust reparcel·latori per tenir almenys la parcel·la mínima ressituant-se en l'àmbit més proper a la inicial.
- 4.- Segons els acords entre la totalitat dels propietaris de la UA, una Porció de terreny de la finca registral 3437 dins de la unitat d'Actuació queda a favor de la resta dels propietaris de la Unitat.
- 5.- El romanent de la finca registral 3437, porció de 400,9 m2 anés de la Unitat, és objecte de segregació com a finca independent per a la



seva inscripció.

6.- En el repartiment proporcional de finques resultants resultarien tres finques inicials amb finques resultants inferior a la parcel·la mínima. A fi de no adjudicar finques menors de la parcel·la mínima en proindiviso a propietaris diferents dels inicials es compensen els m2 necessaris per arribar a la parcel·la mínima (200 m2), amb un major cost en les obres d'urbanització per aquestes tres finques, i per tant en un menor cost per a la resta dels propietaris.

7.- No existeixen elements incompatibles que impedeixin l'execució del planejament. No existeixen drets de reallotjament, al no haver-hi arrendataris ni ocupants residencials amb aquest dret dins del sector.

8.- Els béns de domini públic existents, camins, queden reemplaçats per major superfície de nous ELP. Les referides superfícies públiques no han estat expropiades ni concorren els supòsits legalment previstos perquè l'administració obtingui aprofitament a partir d'aquelles superfícies, i per tant no s'estableix dret inicial.

9.- Al no ser possible, les parcel·la inicials que tenen proindivisos, són adjudicades de manera similar a la inicial, però adjudicant una parcel·la igual o superior a la mínima.

10.- La parcel·la INICIAL 10 (finca 3442), ha estat objecte d'adjudicació per part del Consell Insular de Formentera MITJANÇANT CESSIÓ PRÈVIA GRATUÏTA, si bé la descripció de la finca en el registre no conté els m2 reals de la finca segons el topogràfic actualitzat i el conveni signat entre els propietaris i el Consell Insular de Formentera, esmenant dita circumstància en aquest document.

1.3.- DOCUMENTACIÓ

La propietat ha facilitat les escriptures de la parcel·la matriu i documentació registral de la mateixa, així com aixecament actualitzat topogràfic de la parcel·la, que s'incorporen al present projecte.

1.4.- DESCRIPCIÓ DE LA S FINQUES INICIALS

EMPLAÇAMENT:

Província: ILLES BALEARS.

Municipi: FORMENTERA.

Emplaçament: CARRER DE GUILLEM DE MONTGRÍ, CARRER MAJOR, CARRER D'ALACANT, CARRER DE L'HAVANA, C.P.07871, SANT FERRAN

ENTORN FÍSIC:

Les parcel·les objecte d'aquest projecte tenen forma poligonal irregular. Confronten a nord-est amb Carrer Major, a nord-oest amb Carrer de Guillem de Montgrí i a sud amb Carrer d'Alacant i Carrer de l'Havana.

Tota la zona està urbanitzada i disposa de tots els serveis (accés rodat pavimentat, xarxa de proveïment d'aigua, evacuació d'aigües per clavegueram, subministrament d'energia elèctrica i enllumenat públic) excepte en parts del carrer Havana.

Les parcel·les en el seu conjunt presenten un desnivell de 3m en sentit de sud a nord.

El conjunt de parcel·les a tractar està compost per 1 parcel·les, les quals és descriurem a continuació:

PARCEL·LA 1

Solar per a edificació procedent de la finca anomenada Ca Vicent Damià Ferré, situada en Sant Ferran, terme de Formentera, de quatre-cents quaranta-un metres quadrats de superfície. Límits: Nord, amb solar venut a donya Rita i donya Esperanza Marí Tur; Est, carretera que condueix a l'Església de Sant Fernando; Sud, Vicente Marí Ribas; i Oest, restant finca d'on se segrega. Referència Cadastral: 6057402CC6865N0001QK.

Inscripció: FINCA REGISTRAL DE FORMENTERA N°2695 CRU: 07037000027235 tom 1562, llibre 151, foli 183, alta 3,

TÍTOL: La titularitat vigent d'aquesta registral resulta de la seva inscripció 3ª a favor de donya LAURA JUAN JUAN amb D.N.I. nom (...), per títol de pacte successori, en virtut de l'escriptura 242 de protocol, autoritzada pel Notari de Formentera don Javier González Granat, el dia 28 de març de 2018.



EXTREM DE CÀRREGUES: Lliure de Càrregues

Segons **AIXECAMENT TOPOGRÀFIC**, la parcel·la té una superfície de 423,4 m².

Les dimensions parcials de les parcel·les són:

1. Nord, 20,35m
2. Sud, 20,84m
3. Est, 20,62m
4. Oest, 20,54m

Afecció: la totalitat de la parcel·la es troba dins de la Unitat d'Actuació.

PARCEL·LA 2

Solar per a edificació procedent de la finca Ca Vicent Damià Farré, en la parròquia de Sant Fernando, terme de Formentera. Té una superfície de quatre-cents quaranta-un metres quadrats i bufona: Nord i Oest, restant finca d'on es va segregar; Est, carretera que condueix a l'Església de Sant Fernando; i Sud, solar venut a donya María Portes Tur. Referència Cadastral: 6057416CC6865N0001IK.

Inscripció: FINCA REGISTRAL DE FORMENTERA N°2694 CRU: 07037000027228 tom 1033, llibre 92, foli 33, alta 2.

TITULO: La titularitat vigent d'aquesta registral resulta de les ressenyades inscripcions 2ª i 3ª, a favor de donya NATIVIDAD TUR JUAN amb D.N.I. nombre (...), per títols de compra i pacte successori, respectivament. El primer títol, pel qual va adquirir el ple domini d'una meitat indivisa de la finca, en virtut de l'escriptura atorgada davant el Notari de Formentera don José Cerdà Gimeno, el dia 17 de novembre de 1983, i el segon, pel qual va adquirir la restant meitat indivisa, mitjançant escriptura número 2955, autoritzada pel Notari d'Eivissa don Joan Acer Simón, el 24 de novembre de 2017.

EXTREM DE CÀRREGUES: Lliure de Càrregues

Segons **AIXECAMENT TOPOGRÀFIC**, la parcel·la té una superfície de 409,6 m².

Les dimensions parcials de les parcel·les són:

- Nord, 19,60m
- Sud, 20,35m
- Est, 20,60m
- Oest, 20,60m

Afecció: la totalitat de la parcel·la es troba dins de la Unitat d'Actuació.

PARCEL·LA 3

Porció de terreny de secà de mala qualitat, sense nom conegut, situat en la Parròquia de Sant Ferran de Ses Roques, terme de Formentera. Té una superfície de set àrees, vuitanta-sis centiàrees i noranta-dos decímetres quadrats. BUFONA: Nord, camí de vuit metres d'amplària; Est, Rita Marí Tur; Sud, Maria Tur Tur; i Oest, José Peris Mendoza. Referència Cadastral: 6057415CC6865N0001XK.

Inscripció: FINCA REGISTRAL DE FORMENTERA N°4005 CRU: 07037000040395 tom 2165, llibre 230, foli 97, alta 6.

TITOL: la titularitat vigent de la citada registral resulta de la seva inscripció 6ª a favor de donya CATERINA FERRER FERRER amb D.N.I. nombre (...), per títol de lliurament de llegat, en virtut de l'escriptura 633 de protocol, autoritzada pel Notari de Formentera don Javier González Granat, l'11 de juliol de 2018.

EXTREM DE CÀRREGUES: - L'obligació d'atendre al sustento, habitació i assistència mèdica a don Joan Ferrer Torres i donya Antonia Ferrer Marí, amb els seus respectius nombres de D.N.I. (...) i (...), que resulta de la inscripció 5ª de data 11 de desembre de 2015, constituïda en virtut de l'escriptura 723 d'ordre, atorgada davant el Notari de Formentera don Javier González Granat, el dia 17 de juliol de 2015



Segons **AIXECAMENT TOPOGRÀFIC**, la parcel·la té una superfície de 722,9 m².

Les dimensions parcials de les parcel·les són:

- Nord, 18,21m
- Sud, 19,60m
- Est, 38,19m
- Oest, 38,32m

Afecció: la totalitat de la parcel·la es troba dins de la Unitat d'Actuació.

PARCEL·LA 4

Solar per a edificació de sis-cents seixanta-nou metres quadrats, procedent de la finca nomenada "Ca'n Vicent Damià", situada en la parròquia de Sant Fernando, terme de Formentera. Bufona: Nord, vèrtex del triangle; Nord-est, carrer Major; Sud, restant finca; i Oest, carretera a És Pujols. Referència Cadastral: 6057401CC6865N0001GK, que la situa en el número 2 del carrer Major.

Inscripció: FINCA REGISTRAL DE FORMENTERA N°2807 CRU: 07037000028379 tom 1259, llibre 112, foli 5, alta 4,

TÍTOL: la titularitat vigent d'aquesta registral resulta de la seva inscripció 4ª a favor de l'entitat SES FIGUERES BLANQUES, S.L. amb C.I.F. nombre B-07942147, per títol de compra, en virtut de l'escriptura 1300 de protocol, atorgada davant el Notari de Formentera don Javier González Granat, el dia 30 de desembre de 2003.

EXTREM DE CÀRREGUES: Lliure de Càrregues.

Segons **AIXECAMENT TOPOGRÀFIC**, la parcel·la té una superfície de 456,9 m².

Les dimensions parcials de les parcel·les són:

- Nord, 4,70m + 3,42m
- Sud, 18,21m + 14,97m
- Est, 21,41m
- Oest, 31,61m

Afecció: la totalitat de la parcel·la es troba dins de la Unitat d'Actuació.

PARCEL·LA 5

Porció de terra de secà procedent de la finca Ca Vicent Damià Ferrer, situada en Sant Ferran, terme de Formentera. Té una superfície de tres mil quaranta-set metres, setanta decímetres quadrats i les seves FITES són: Nord: 'Ses Figueres Blanques, S.L.', Juan Ferrer Torres, Catalina Juan Juan, Catalina Juan Portes i Vicente Mari Ribas; Sud: José Roig Roig, Rita Tur Tur i Julio Olmeda Rodó; Est: Rita Tur Tur i Oest: Carrer Guillem de Montgrí. REFERÈNCIA CADASTRAL: 6057412CC6865N0001KK.

Inscripció: FINCA REGISTRAL DE FORMENTERA N°3434 CRU: 07037000034646 tom 1796, llibre 176, foli 126, alta 4,

TÍTOL: la titularitat vigent de la ressenyada registral és la que resulta de les seves inscripcions 4ª, a favor de don CATALINA FERRER MAYANS amb D.N.I. nombre (...), en la proporció de CINC enters per cent de la nua propietat i altres CINC enters per cent del ple domini, amb el dret d'usdefruit de donya MARIA DEL PILAR MAYANS RIERA amb D.N.I. nombre (...) sobre la participació d'un CINC per cent, per títol d'herència intestada i adjudicació, en virtut de l'escriptura 659 atorgada davant el Notari de Formentera don Javier González Granat, el dia 20 de juliol de 2010, complementària de la número 381 del propi Notario Sr. González de data 19 de maig de 2009; 6ª, a favor de don MARC i don LLUC TORRES FERRER, amb els seus respectius nombres de D.N.I. (...) i (...), el ple domini d'una participació indivisa d'un TRENTA per cent, PER A CADASCUN D'ELLS, per títol de lliurament en pacte successori, constituït mitjançant escriptura 159 de protocol autoritzat pel Notari de Formentera don Javier González Granat, el 5 de març de 2018; i 8ª, a favor de donya LLUNA FERRER OTALORA i donya ALBA FERRER CORTEZ, amb D.N.I. nombres (...) i (...), respectivament, quant a la restant participació indivisa del ple domini d'un TRENTA per cent, INDIVISAMENTE I PER MEITAT, per títol de pacte successori, en virtut de l'escriptura 914 atorgada davant el repetit Fedatari, Sr. González Granat, el dia 4 d'octubre de 2018.



EXTREM DE CÀRREGUES: La servitud consistent en un camí de tres metres d'ample per uns tres-cents de llarg, que arrenca del camí públic anomenat "donis Pujols" i acaba en la porció assenyalada amb el número set -finca 3443, al foli 125 del llibre 38 de Formentera, adjudicada a Francisca Tur Tur. Grava aquest camí en conseqüència les parcel·les que travessa i es constitueix en benefici de la parcel·la número set ressenyada, amb caràcter permanent i públic, sent el pas tant per a persones com per a bestiar i vehicles, que resulta de la seva inscripció 1ª de data 15 de maig de 1968, constituïda mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Formentera don José Cerdà Gimeno, el dia 21 de febrer de 1968.

L'adjudicació a Dª MARIA DEL CARMEN Ferrer Mayans s'efectua amb caràcter condicional a costa de la definitiva execució de l'Actuació Urbanística de l'O/A abans expressada, de tal manera que si en el termini de 8 anys -explicats des del 20/07/2010- no ha estat completament conclosa l'edificació resultant del processo urbanitzador, aquesta adjudicatària quedarà facultada per resoldre l'adjudicació de la finca, que en tal cas quedarà propietat dels tres germans Ferrer Mayans per iguals parts indivises -fora de perill l'usdefruit- i quedaran obligats D. Francisco Javier i Dª Catalina Ferrer Mayans a pagar a aquella la suma de 150.000,00 €, cadascun, que es farà efectiva des de la data en què es notifiqui fefaentment la voluntat de resoldre aquesta adjudicació, resultant de la inscripció 4ª de data 6 de setembre de 2010, en virtut de l'escriptura número 659 atorgada davant el Notari de Formentera don Javier González Granat, el dia 20 de juliol de 2010, complementària de la número 381 del propi Notari Sr. González de data 19 de maig de 2009.

PRORROGAT el termini per al compliment de la condició resolutorià durant vuit anys, sent el seu venciment el dia 20 de juliol de 2026, segons es dedueix de la seva inscripció 5ª de data 11 d'abril de 2018, en virtut d'escriptura autoritzada pel Notari de Formentera, Sr. González Granat, el 16 de febrer de 2018, amb protocol 111.

Donya MARÍA DEL CARMEN FERRER MAYANS i donya MARÍA DEL PILAR MAYANS RIERA prohibeixen la realització de qualsevol acte d'administració ordinària o extraordinària o de disposició per qualsevol títol sobre la participació d'un 60% transmesa per les mateixes a favor de don Marc i don Lluç Torres Ferrer, durant la vida de donya MARÍA DEL CARMEN FERRER MAYANS, sense l'express consentiment d'ella, segons es dedueix de la inscripció 6ª de data 27 d'abril de 2018, constituïda mitjançant escriptura 159 atorgada davant el Notari de Formentera don Javier González Granat, el 5 de març de 2018.

Don Francisco Javier Ferrer Mayans, en la transmissió del 15% d'aquesta finca a favor de cadascuna de les seves filles Lluna Ferrer Otalora i Alba Ferrer Cortez, s'atribueix, la potestat de realitzar, en nom i per compte i interès de les mateixes, qualsevol actes d'administració, ordinària i extraordinària, i de disposició -sense necessitat de l'autorització judicial al fet que es refereix l'article 166 del Codi Civil- sobre la participació indivisa de la finca llegada per compte i interès de les seves esmentades filles mentre siguin menors d'edat i en la mesura en què tals actes s'encaminin a la consecució de la citada finalitat d'atribuir a les mateixes un habitatge en propietat. A tals efectes i a títol merament enunciatiu es consideren com a actes inclosos en aquesta potestat d'administració i disposició sense autorització judicial que s'atribueix en exclusiu al disposant DON FRANCISCO JAVIER FERRER MAYANS els següents: la presentació, aprovació, sol·licitud, tramitació, negociació i subscripció de convenis urbanístics, llicències, contractes, projectes d'obra, urbanització i edificació, pressupostos, i qualsevol procediments administratius relatius a tals qüestions davant qualsevol persona, organisme o entitat, entitat municipal, insular, autonòmica o estatal; l'execució i desenvolupament de la unitat d'actuació en què s'integra la finca per qualsevol sistema d'actuació; l'aportació de la finca a Junes de compensació i la intervenció en qualsevol òrgans de les mateixes; reparcel·lacions, segregacions, divisions, agregacions o agrupacions de finques; declaracions d'obra i divisió horitzontal, les seves ampliacions i modificacions; permutar, o per qualsevol altre títol oneros transmetre la propietat de la participació indivisa de la finca, adquirint en contraprestació una o diversos habitatges, atribuint el ple domini de la/s mateixa/s igualitàriament entre les seves dues esmentades filles, acceptant avals, assegurances, o qualsevol garanties, reals o personals que s'estipulin per assegurar el lliurament d'aquelles. L'única i exclusiva finalitat de l'atribució de la potestat d'administració i disposició sense necessitat d'autorització judicial és la d'agilitar els tràmits del procés edificatori i urbanístic i de cap manera provoca minvament alguna dels eventuais drets successoris de les menors LLUNA FERRER OTALORA i ALBA FERRER CORTEZ en l'herència del seu pare DON FRANCISCO JAVIER FERRER MAYANS, abans al contrari, els reforça i consolida donades les dificultats existents per accedir a un habitatge digne a Formentera a causa de les peculiaritats del mercat en aquesta illa per la pressió turística, escassetat de sòl i carestia del preu. El present règim d'administració i disposició subsistirà fins i tot durant la majoria d'edat de LLUNA FERRER OTALORA i ALBA FERRER CORTEZ i, una vegada conclòs el procés edificatori i atribuïda en Escripura Pública -definitivament inscrita en el Registre de la Propietat- a LLUNA FERRER OTALORA i ALBA FERRER CORTEZ la propietat de la/s corresponent/s habitatge/s, s'extingirà automàticament. En cas de defunció, incapacitació judicial o incapacitat mèdica -acreditada en virtut de certificat mèdic oficial- de DON FRANCISCO JAVIER FERRER MAYANS abans de la conclusió del procés edificatori i atribuïda en Escripura Pública -definitivament inscrita en el Registre de la Propietat- de la/s corresponent/s habitatge/s a LLUNA FERRER OTALORA i ALBA FERRER CORTEZ correspondrà l'exercici de la potestat d'administració i disposició, en els mateixos termes que antecedeixen a DONYA MARÍA DEL CARMEN FERRER MAYANS -Titular de DNI-NIF (...)-. 3º.- Una vegada conclòs el procés edificatori i atribuïdes en Escripura Pública -definitivament inscrita en el Registre de la Propietat- la/s corresponent/s habitatge/s i fins i tot una vegada aconseguida la majoria d'edat de les menors LLUNA FERRER OTALORA i ALBA FERRER CORTEZ, DON FRANCISCO JAVIER FERRER MAYANS els prohibeix la realització de qualsevol acte d'administració ordinària o extraordinària o de disposició per qualsevol títol sobre la finca transmesa o sobre la/s habitatge/s adquirides per aquelles després de la corresponent edificació del solar durant la seva vida sense el seu consentiment, segons es dedueix de la inscripció 8ª de data 28 de novembre de 2018, constituïda mitjançant escriptura 914 de protocol atorgada davant el Notari de Formentera don Javier González Granat, el 4 d'octubre de 2018.



Segons **AIXECAMENT TOPOGRÀFIC**, la parcel·la té una superfície de 3006,3 m².

Les dimensions parcials de les parcel·les són:

- Nord, 14,97m
- Sud, 6,22m + 5,81m + 9,23m
- Est, 38,32m + 20,60m + 29,42m + 21,63m + 9,34m
- Oest, 16,62m + 34,26m + 21,63m + 8,58m

Afecció: la totalitat de la parcel·la es troba dins de la Unitat d'Actuació.

PARCEL·LA 6 i 8

Porció de terra de secà de mil tres-cents nou metres i seixanta decímetres quadrats de superfície, procedent de la finca titulada "Ca Vicent Damià Ferrer", situada en la parròquia de Sant Ferran de Ses Roques, illa i terme municipal de Formentera; límits: per Nord, amb la porció d'igual procedència de Maria Tur Tur; per Sud, amb una altra de la mateixa finca d'Esperanza Tur Tur; per Est, amb terrenys de José Tur; i per Oest, amb el camí públic donis Pujols. Referència Cadastral: 6057413CC6865N0001RK i 6057407CC6865N0001MK.

Inscripció: FINCA REGISTRAL DE FORMENTERA N°3437 CRU: 07037000034677 tom 2032, llibre 198, foli 35, alta 4.

TITULO: la titularitat vigent d'aquesta finca resulta de la seva inscripció 4ª a favor de don VICENTE i don BARTOLOMÉ CASTELLÓ TUR, amb els seus respectius nombres de D.N.I. (...) i (...), indivisament i per meitat, per títol de pacte successori, en virtut de l'escriptura 403, autoritzada pel Notari de Formentera don Javier González Granat, el dia 4 de maig de 2017.

Extrem de Càrregues:

Servitud de pas per un camí de tres metres d'ample per uns tres-cents de llarg que arrenca del camí públic anomenat "d'és Pujols", travessa i afecta a diverses porcions d'aquesta finca, i acaba en la número 3443, a la qual beneficia, inscrita al foli 125 del llibre 38 de Formentera, constituïda com a permanent i amb caràcter públic, sent el pas tant per a persones com per a bestiar i vehicles, constituïda mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Formentera don José Cerdà Gimeno, el dia 21 de febrer de 1968, que resulta de la seva inscripció 1ª de data 15 de maig de 1968.

Segons **AIXECAMENT TOPOGRÀFIC**, la parcel·la registral té una superfície de 1351,2 m², dels quals 400,9 **estan fora de l'àmbit de la Unitat d'Actuació** i 950,3 m² dins de la U.A. en 2 porcions de terrenys discontinues, una de 122,9 m² i una altra de 827,4 m². Segons els acords entre la totalitat de propietaris segons conveni ja indicat, el propietari d'aquesta parcel·la cedeix la porció de terreny 6 a la resta de propietaris.

Afecció: Part de la parcel·la registral es troba dins de la Unitat d'Actuació la descripció de la qual és:

Porció de terra de secà de 950,3 m² procedent de la finca titulada "Ca Vicent Damià Ferrer", situada en la parròquia de Sant Ferran de Ses Roques, illa i terme municipal de Formentera constituïda per dues porcions de terrè discontinues de 122,9 i 827,4 m² ;

Les dimensions parcials de la porció de parcel·la 6 dins de la UA i les seves bogues són:

- Nord, 8,27m , amb parcel·la 7 de la UA
- Sud, 10,89m, amb vial de la UA , carrer d'Alacant
- Est, 13,54m, amb porció segregada .
- Oest, 15,86m, amb la parcel·la 9 de la UA.

Les dimensions parcials de la porció de parcel·la 8 dins de la UA són:

- Nord, 29,42m, amb parcel·la 5
- Sud, 12,80m + 13,27m + 5,15m, amb la parcel·la 9
- Est, 19,25m + 5,49m,



- Oest, 5,35m + 23,22m

La porció no afecta i que serà objecte d'oportuna segregació, **sol·licitant al registrador la seva inscripció**, respon a la següent descripció:

Porció de terra de secà de 400,9 m2 quadrats de superfície, procedent de la finca titulada "Ca Vicent Damià Ferrer", situada en la parròquia de Sant Ferran de Ses Roques, illa i terme municipal de Formentera; lindante Nord, parcel·la resultant 1 i 9 de la US SRF08, sud calli Alacant, Aquest parcel·la 9 de la UA SFR08, Oest, parcel·la cadastral 6057417CC6865N0001JK i 6057403CC6865N0001PK

Adjudicació segons l'estipulació setena, a don BARTOLOMÉ CASTELLÓ TUR, amb D.N.I. (...) que consta en l'escriptura 403, de pacte successori autoritzada pel Notari de Formentera don Javier González Granat, el dia 4 de maig de 2017.

Sense Càrregues

Plànol Indicatiu: (CONSTA A L'EXPEDIENT)

PARCEL·LA 7

Solar per a edificació de quatre-cents vint metres quadrats de superfície, procedent de la finca Ca Visent Damià Farré, situat en la parròquia de Sant Fernando, terme de Formentera. Bufona: Nord, Maria Tur Tur; Aquest i Oest, restant finca de procedència; i Sud, parcel·la d'Esperanza Tur Tur, mitjançant camí de quatre metres d'amplària per a accés a la parcel·la.

Inscripció: FINCA REGISTRAL DE FORMENTERA N°4017 CRU: 07037000040517 tom 43, llibre 43, foli 10, alta 1.

TITULO: la titularitat vigent d'aquesta finca resulta de la seva inscripció 1ª a favor dels consorts don JOSÉ ROIG ROIG i donya MARÍA DEL CARMEN FERRER MAYANS, indivisament i per meitat, per títol de compra, en virtut de l'escriptura atorgada davant el Notari de Formentera don José Cerdà Gimeno, el 10 d'octubre de 1970.

Extrem de Càrregues: La servitud consistent en un camí de tres metres d'ample per uns tres-cents de llarg, que arrenca del camí públic anomenat "donis Pujols" i acaba en la porció assenyalada amb el número set -finca 3443, al foli 125 del llibre 38 de Formentera-, adjudicada a Francisca Tur Tur. Grava aquest camí en conseqüència les parcel·les que travessa i es constitueix en benefici de la parcel·la número set ressenyada, amb caràcter permanent i públic, sent el pas tant per a persones com per a bestiar i vehicles, constituïda mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Formentera don José Cerdà Gimeno, el dia 21 de febrer de 1968, segons se cita a l'apartat de càrregues de la inscripció 1ª de data 31 d'octubre de 1970.

Segons **AIXECAMENT TOPOGRÀFIC**, la parcel·la té una superfície de 420,5 m².

Les dimensions parcials de les parcel·les són:

- Nord, 21,63m

- Sud, 16,01m + 8,27m + 1,32m + 4,51m + 2,25m

- Est, 9,34m

- Oest, 19,25m

Afecció: la totalitat de la parcel·la es troba dins de la Unitat d'Actuació.

PARCEL·LA 9

Porció de terreny de secà, procedent de la finca anomenada Ca Vicent Damià Ferrer, situada en el carrer d'Alacant, Sant Ferran de ses Roques, terme de Formentera. Té una superfície de mil cinquanta-quatre metres i vuitanta decímetres quadrats. BUFONA: Nord: Rita Tur Tur; Sud: carrer d'Alacant; Est: carrer d'Alacant i Oest: Edifici Sa Barda. REFERÈNCIA CADASTRAL: 6057409CC6865N0001KK.

Inscripció: FINCA REGISTRAL DE FORMENTERA N°3440 CRU: 07037000034707 tom 1881, llibre 187, foli 88, alta 3.

TITULO: la titularitat vigent d'aquesta registral resulta de la seva inscripció 3ª a favor de donya MARÍA ELISA i donya EVA MARÍA MARÍ TUR, amb els seus respectius nombres de D.N.I. (...) i (...), indivisament i per meitat, per títol de pacte successori, en virtut de l'escriptura 1050 atorgada davant el Notari de Formentera don Javier González Granat, el dia 19 d'octubre de 2017.

Extrem de Càrregues:



Servitud consistent en un camí de tres metres d'ample per uns tres-cents de llarg, que arrenca del camí públic anomenat "donis Pujols" i acaba en la porció assenyalada amb el número set -finca 3443, al foli 125 del llibre 38 de Formentera-, adjudicada a Francisca Tur Tur. Grava aquest camí en conseqüència les parcel·les que travessa i es constitueix en benefici de la parcel·la número set ressenyada, amb caràcter permanent i públic, sent el pas tant per a persones com per a bestiar i vehicles, que resulta de la seva inscripció 1ª de data 15 de maig de 1968, constituïda mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Formentera don José Cerdà Gimeno, el dia 21 de febrer de 1968.

Segons **AIXECAMENT TOPOGRÀFIC**, la parcel·la té una superfície de 1054,8 m².

Les dimensions parcials de les parcel·les són:

- Nord, 13,27m + 12,80m + 5,49m+16,01m

- Sud, 8,71m + 2,07m + 40,64m

- Est, 15,86m

- Oest, 20,16m + 4,71m

Afecció: la totalitat de la parcel·la es troba dins de la Unitat d'Actuació.

PARCEL·LA 10

Parcel·la urbana de vuit-cents vint metres i cinquanta-quatre decímetres metres quadrats de cabuda inscrita i real segons el títol de set-cents vuitanta-quatre metres vuitanta decímetres quadrats, que és el remanent d'una porció de la finca "Ca Vicent Damià Ferrer", en la parròquia de Sant Ferran de Ses Roques, terme municipal de Formentera. Està qualificada com EQ-MD i forma part de la UA SFR-08 de Sant Ferran, que la situa en la calli d'Alacant. Bufona: per Nord i Sud, amb les porcions d'igual procedència donades a Esperanza i Agustín Tur Tur, respectivament, per Est, amb terrenys de José Tur, i per Oest, amb camí públic "donis Pujols". REFERÈNCIA CADASTRAL: 6057103CC6855N0001ZF

Que la titularitat vigent d'aquesta finca resulta de la seva inscripció 5ª a favor del CONSELL INSULAR DE FORMENTERA, per títol de cessió gratuïta, en virtut de certificació expedida per don Àngel Custodio Navarro Sánchez, Secretari del Consell de Formentera el 4 de desembre de 2020 i d'ofici lliurat per la Presidenta del Consell Insular de Formentera donya Alejandra Ferrer Kirschbaum el 9 dels corrents, en relació als acords adoptats per la Comissió de Govern, en sessió extraordinària i urgent del dia 4 del mateix mes.

Inscripció: FINCA REGISTRAL DE FORMENTERA Nª3442 CRU: 07037000034721 tom 2094, llibre 206, foli 62, alta 5.

Segons el plànol topogràfic actualitzat que s'acompanya i les superfícies reflectides en el conveni urbanístic i el seu registre d'entrada , la finca 3442 té una superfície real de 990,9 m2 . La descripció que figura inscrita correspon a la finca resultant d'Equipament que es descriu en aquest document , apartat 3, com de cessió gratuïta i no a la finca inicial que ens ocupa , sol·licitant la seva actualització .

En l'acta de la Comissió de Govern que dona lloc a la inscripció 5ª ja figura també el plànol topogràfic actualitzat i la seva superfície real de 990,9 m2.

La titularitat de la finca per cessió prèvia gratuïta consta a nom del Consell Insular de Formentera segons la inscripció 5ª (rebut en la seva substitució la finca d'equipament resultant com a cessió gratuïta de l'apartat 3 d'aquest document) , si bé a l'efecte del just repartiment de beneficis i càrregues de la UA la titularitat anterior objecte de repartiment is:

TITULO anterior : la titularitat de la citada registral resulta de les seves inscripcions 2ª, 3ª i 4ª, a favor de donya CATALINA MARÍ TUR, don JAIME MARÍ TUR, don JORGE MARÍ FERRER i don MARC JOSEP MARÍ FERRER, amb els seus respectius nombres de D.N.I. (...), (...), (...) i (...), quant a una meitat indivisa de la nua propietat i una altra meitat indivisa de l'usdefruit vitalici a favor de la primera, quant a una meitat indivisa de l'usdefruit a favor del segon, i a favor dels dos últims la restant meitat indivisa de la nua propietat, indivisament i per meitat, per títols de lliurament en pacte successori. El primer títol, constituït en virtut de l'escriptura número 2902 autoritzada pel Notari d'Eivissa don Joan Acer Simón, el dia 20 de novembre de 2008; el segon, mitjançant l'escriptura 359 atorgada davant el Notari de Formentera don Javier González Granat, el 3 de maig de 2018; i l'últim, en virtut de l'escriptura 360 de protocol atorgada davant el citat Fedatari, Sr. González Granat, el dia 3 de maig de 2018.

Les dimensions parcials de la parcel·la són:

- Nord, 40,64m +1,96m

- Sud, 44,24m



- Est, 16,09m + 5,11m

- Oest, 4,64m + 20,17m

Afecció: la totalitat de la parcel·la es troba dins de la Unitat d'Actuació.

PARCEL·LA 11- Immatriculació

Porció de terrenys destinat a vials i camins preexistents que en la seva majoria constitueixen el carrer Alacant, que en conjunt tenen una superfície de 339 m². És un bé de domini Públic, que no consta que ha estat adquirit per expropiació ni de manera onerosa per l'administració, de tal manera que no dóna dret a aprofitament urbanístic dins del sector. Aquesta superfície quedarà substituïda per una major superfície destinada a ELP dins del sector.

Aquests terrenys es troben pendents de la seva immatriculació en el registre de la propietat.

Finca de domini publico de titularitat del Consell Insular de Formentera.

Se sol·licita al Sr Registrador la seva immatriculació.

1.1.- PLANEJAMENT D'APLICACIÓ

Els solars estan situats en les zones qualificades CA-SFR, i EL-P, sòl urbà, **dins de la UA SFR-08**, descrita com una Actuació Aïllada la regulació urbanística de la qual ve establerta per les NNSS de Formentera, i les seves modificacions i correccions posteriors.

NNSS de Formentera

CLASSIFICACIÓ SOLC: Urbà

QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES: CA-SFR, i EL-P,

USOS PERMESOS: Residencial, Tallers, Comercial, Administratiu privat, Allotjament turístic, Establiments públics, Soci cultural, Docent, Soci sanitari, Administratiu públic, Esportiu, Seguretat, Religiós, Municipal divers, Infraestructures, Telecomunicacions, Aparcaments, Espai lliure.

Espais lliures públics EL-P:

1.1.- Condicions d'edificabilitat:

- Coeficient d'edificabilitat net 0.04 m²/m².

- Altura màxima i total: 3 m i 4 m respectivament.

- Nombre màxim de plantes: PB

- Tractament del sòl: Serà el disposat en l'ordenació de zones verdes públiques i vegetació de les vies públiques.

- No regeixen les condicions de tractament del sòl per a les superfícies menors d'1.000 m² i per a les places situades en els cascals.

1.2 Condicions d'ús: Es permeten exclusivament els usos amb caràcter d'esplai propis de les zones verdes. En el seu subsòl podran construir-se aparcaments de vehicles, sempre que es respectin les condicions mínimes de tractament del sòl i no ocupin àrees en les quals existeixin elements naturals, artístics, ambientals, etc., que hagin de ser protegits. Així mateix, de forma compatible amb el manteniment de l'arbrat, podrà admetre's en determinats casos el seu ús com a aparcament temporal en superfície.

Nucli antic CA-SFR. tipologia contínua:

1.1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la.

- Parcel·la mínima 200 m²

- Façana/fons mínim: 10 m/15 m

1.2.- Paràmetres d'edificació.



- Edificabilitat màxima: 1.20 m²/m²
- Ocupació PB 60 % P1 60 %
- Altura màxima 6 m
- Altura total 7 m
- Nombre màxim de plantes PB+P1
- Separació mínima a fons 5 m

1.6.1 COSTOS D'URBANITZACIO

Els costos d'urbanització estimats pels 747,1 m² d'ELP destinat a prolongació del viari del carrer Alacant , ascendeixen a 89.652 euros.

1.6.2 VALOR DE L'APROFITAMENT,

S'adjunta en els annexos d'est projecte anàlisi econòmica del sector que llança un valor per al conjunt de la Unitat d'Actuació de 2.960.917 euros, que correspon a 75,35 euros per m² de sòl lucratiu residencial net de la Unitat d'Actuació (3818 m²)

1.6.3 QUADRE DE FINQUES INICIALS

(consta en l'expedient)

1.6.4 QUADRE DE FINQUES RESULTANTS.

Tenint en compte els acords continguts en el conveni pel conjunt dels propietaris de la UA, es procedeix al càlcul dels drets de les finques resultants , tenint com a premissa els següents punts:

1.- El propietari de la parcel·la 6 i 8 cedeix a la resta dels propietaris un remanent de la seva parcel·la en concret la parcel·la 6, que serveix de càlcul per al repartiment dels drets dins de la UA, quedant amb una superfície dins de la UA de 827,4 m² i fora de la UA amb la casa existent en una parcel·la de 400,9 m² de qualificació CA, segons els acords establerts entre les parts.

.-Quadre de repartiment de m² de la parcel·la 6. (consta en l'expedient)

2.- Les parcel·les resultants qui no arriben a la parcel·la mínima, 200 m², (parcel·la 1, parcel·la 2 i parcel·la 7) , i a l'objecte de no adjudicar proindivisos, compensen els m² necessaris per arribar a la parcel·la mínima amb un major cost d'urbanització , a raó de el valor unitari de sòl net calculat anteriorment.

.-Quadre d'ajust m² per a parcel·la mínima i cost urbanització extra. (consta en l'expedient)

.-Quadre final de m² de parcel·les resultants, sostres i càrrega del cost d'urbanització.

2. DESCRIPCIÓN DE LES FINQUES RESULTANTS I LUCRATIVES.

1.- URBANA: Parcel·la edificable número 1 , situada en la UA SFR08 de Sant Ferran de Ses Roques , amb una superfície de 200 m² i una edificabilitat de 275,898 m² de sostre . Limita al Nord amb la parcel·la 5 i 4 del sector, al sud l'edifici situat en carrer Major 36-38, a l'Est amb la parcel·la 3,4 i 5 del sector i a l'Oest amb el Carrer Major.

Aquesta finca queda afecta al pagament dels costos d'urbanització segons liquidació provisional que ascendeixen a 7.768,27 euros. El coeficient d'aquesta parcel·la en el conjunt del sector és del 5,237%.

Adjudicació: S'adjudica aquesta finca a donya LAURA JUAN JUAN amb D.N.I. nombre (...)

Càrregues: lliure de càrregues o afeccions excepte les urbanístiques.

Plànol Indicatiu: (consta en l'expedient)

2.- URBANA: Parcel·la edificable número 2, situada en la UA SFR08 de Sant Ferran de SesRoques , amb una superfície de 200 m² i una edificabilitat de 275,898 m² de sostre. Limita al Nord amb la parcel·la 8 del sector, al sud amb la parcel·la 10 del sector, a l'Est amb la parcel·la 10 del sector i a l'Oest amb la prolongació del Carrer Havana dins de l'ELP.



Aquesta finca queda afecta al pagament dels costos d'urbanització segons liquidació provisional que ascendeixen a 12.691,64 euros. El coeficient d'aquesta parcel·la en el conjunt del sector és del 5,237%.

Adjudicació: S'adjudica aquesta finca a donya NATIVIDAD TUR JUAN amb D.N.I. nombre (...)

Càrregues: lliure de càrregues o afeccions excepte les urbanístiques.

Plànol Indicatiu: (consta en l'expedient)

3.- URBANA: Parcel·la edificable número 3, situada en la UA SFR08 de Sant Ferran de Ses Roques, amb una superfície de 330,25 m² i una edificabilitat de 455,574 m² de sostre. Limita al Nord amb la parcel·la 4 del sector i ELP, al sud amb la parcel·la 9 del sector, a l'Est amb la prolongació del carrer Carrer Havana dins de l'ELP i a l'Oest amb la parcel·la 1 i 4 del sector.

Aquesta finca queda afecta al pagament dels costos d'urbanització segons liquidació provisional que ascendeixen a 6.195,91 euros. El coeficient d'aquesta parcel·la en el conjunt del sector és del 8,648%.

Adjudicació: S'adjudica aquesta finca a donya CATERINA FERRER FERRER amb D.N.I. nombre (...)

Càrregues: L'obligació d'atendre al sustento, habitació i assistència mèdica a don Joan Ferrer Torres i donya Antonia Ferrer Mari, amb els seus respectius nombres de D.N.I. (...) i (...), que resulta de la inscripció 5^a de data 11 de desembre de 2015, constituïda en virtut de l'escriptura 723 d'ordre, atorgada davant el Notari de Formentera don Javier González Granat, el dia 17 de juliol de 2015.

Plànol Indicatiu: (consta en l'expedient)

4.- URBANA: Parcel·la edificable número 4, situada en la UA SFR08 de Sant Ferran de Ses Roques, amb una superfície de 208,73 m² i una edificabilitat de 287,94 m² de sostre. Limita al Nord amb Espai Lliure Público, al sud amb la parcel·la 1 i 3 del sector, a l'Est amb la parcel·la 3 del sector i a l'Oest amb la parcel·la 1 i 5 del sector.

Aquesta finca queda afecta al pagament dels costos d'urbanització segons liquidació provisional que ascendeixen a 3.916,05 euros. El coeficient d'aquesta parcel·la en el conjunt del sector és del 5,466%.

Adjudicació: S'adjudica aquesta finca a SES FIGUERES BLANQUES, S.L. amb C.I.F. nombre B-07942147

Càrregues: lliure de càrregues o afeccions excepte les urbanístiques.

Plànol Indicatiu: (consta en l'expedient)

5.- URBANA: Parcel·la discontinua edificable número 5, amb una superfície total de 1373,39 m² situada en la UA SFR08 de Sant Ferran de Ses Roques, i constituïda per dues porcions de terrè situades a la zona VEU-2 i VEU-1 del sector.

La primera situada a la zona VEU-2 té una superfície de 436,42 m² i una edificabilitat de 784,051m² de sostre. Limita al Nord amb Espai Lliure Públic, al sud amb la parcel·la 1 del sector, a l'Est amb la parcel·la 4 del sector i ELP i a l'Oest amb el carrer Major.

La segona situada a la zona VEU-1 té una superfície de 936,97 m² i una edificabilitat d'1.110,528 m² de sostre. Limita al Norte amb Espai Lliure Público, al sud amb la parcel·la 8 i 10 del sector i edifici situat al carrer Guillem de Montgri 50-54 i edifici carrer Guillem de Montgri 44, a l'Est amb el carrer Guillem de Montgri i edifici situat al carrer Guillem de Montgri 50-54 i a l'Oest amb prolongació del carrer Havanera dins de l'ELP, parcel·la 8 i Espai lliure públic.

Aquesta finca queda afecta al pagament dels costos d'urbanització segons liquidació provisional que ascendeixen a 25.766,72 euros. El coeficient d'aquesta parcel·la en el conjunt del sector és del 35,964%.

Adjudicació: S'adjudica aquesta finca a donya CATALINA FERRER MAYANS amb D.N.I. nombre (...), en la proporció de CINC enters per cent de la nuda propietat i altres CINC enters per cent del ple domini, amb el dret d'usdefruit de donya MARIA DEL PILAR MAYANS RIERA amb D.N.I. nombre (...) sobre la participació d'un CINC per cent, per títol d'herència intestada i adjudicació, en virtut de l'escriptura 659 atorgada davant el Notari de Formentera don Javier González Granat, el dia 20 de juliol de 2010, complementària de la número 381 del propi Notari Sr. González de data 19 de maig de 2009; 6^a, a favor de don MARC i don LLUC TORRES FERRER, amb els seus respectius nombres de D.N.I. (...) i (...), el ple domini d'una participació indivisa d'un TRENTA per cent, PER A CADASCUN D'ELLS, per títol de lliurament en pacte successori, constituït mitjançant escriptura 159 de protocol autoritzat pel Notari de Formentera don Javier González Granat, el 5 de març de 2018; i 8^a, a favor de donya LLUNA FERRER OTALORA i donya ALBA FERRER CORTEZ, amb D.N.I. nombres (...) i (...), respectivament, quant a la restant participació indivisa del ple domini d'un TRENTA per cent, INDIVISAMENTE I PER MEITAT, per títol de pacte successori, en virtut de l'escriptura 914 atorgada davant el repetit Fedatari, Sr. González Granat, el dia 4 d'octubre de 2018.



Càrregues:

L'adjudicació a D^a MARIA DEL CARMEN Ferrer Mayans s'efectua amb caràcter condicional a costa de la definitiva execució de l'Actuació Urbanística de l'O/A abans expressada, de tal manera que si en el termini de 8 anys -explicats des del 20/07/2010- no ha estat completament concloua l'edificació resultant del processu urbanitzador, aquesta adjudicatària quedarà facultada per resoldre l'adjudicació de la finca, que en tal cas quedarà propietat dels tres germans Ferrer Mayans per iguals parts indivises -fora de perill l'usdefruit- i quedaran obligats D. Francisco Javier i D^a Catalina Ferrer Mayans a pagar a aquella la suma de 150.000,00 €, cadascun, que es farà efectiva des de la data en què es notifiqui fefaentment la voluntat de resoldre aquesta adjudicació, resultant de la inscripció 4^a de data 6 de setembre de 2010, en virtut de l'escriptura número 659 atorgada davant el Notari de Formentera don Javier González Granat, el dia 20 de juliol de 2010, complementària de la número 381 del propi Notari Sr. González de data 19 de maig de 2009.

PRORROGAT el termini per al compliment de la condició resolutorià durant vuit anys, sent el seu venciment el dia 20 de juliol de 2026, segons es dedueix de la seva inscripció 5^a de data 11 d'abril de 2018, en virtut d'escriptura autoritzada pel Notari de Formentera, Sr. González Granat, el 16 de febrer de 2018, amb protocol 111.

Donya MARÍA DEL CARMEN FERRER MAYANS i donya MARÍA DEL PILAR MAYANS RIERA prohibeixen la realització de qualsevol acte d'administració ordinària o extraordinària o de disposició per qualsevol títol sobre la participació d'un 60% transmesa per les mateixes a favor de don Marc i don Lluc Torres Ferrer, durant la vida de donya MARÍA DEL CARMEN FERRER MAYANS, sense l'express consentiment d'ella, segons es dedueix de la inscripció 6^a de data 27 d'abril de 2018, constituïda mitjançant escriptura 159 atorgada davant el Notari de Formentera don Javier González Granat, el 5 de març de 2018.

Don Francisco Javier Ferrer Mayans, en la transmissió del 15% d'aquesta finca a favor de cadascuna de les seves filles Lluna Ferrer Otalora i Alba Ferrer Cortez, s'atribueix, la potestat de realitzar, en nom i per compte i interès de les mateixes, qualssevol actes d'administració, ordinària i extraordinària, i de disposició -sense necessitat de l'autorització judicial al fet que es refereix l'article 166 del Codi Civil- sobre la participació indivisa de la finca llegada per compte i interès de les seves esmentades filles mentre siguin menors d'edat i en la mesura en què tals actes s'encaminin a la consecució de la citada finalitat d'atribuir a les mateixes un habitatge en propietat. A tals efectes i a títol merament enunciatiu es consideren com a actes inclosos en aquesta potestat d'administració i disposició sense autorització judicial que s'atribueix en exclusiva al disposant DON FRANCISCO JAVIER FERRER MAYANS los següents: la presentació, aprovació, sol·licitud, tramitació, negociació i subscripció de convenis urbanístics, llicències, contractes, projectes d'obra, urbanització i edificació, pressupostos, i qualssevol procediments administratius relatius a tals qüestions davant qualsevol persona, organisme o entitat, entitat municipal, insular, autonòmica o estatal; l'execució i desenvolupament de la unitat d'actuació en què s'integra la finca per qualsevol sistema d'actuació; l'aportació de la finca a Junes de compensació i la intervenció en qualssevol òrgans de les mateixes; reparcel·lacions, segregacions, divisions, agregacions o agrupacions de finques; declaracions d'obra i divisió horitzontal, les seves ampliacions i modificacions; permutar, o per qualsevol altre títol oneros transmetre la propietat de la participació indivisa de la finca, adquirint en contraprestació una o diversos habitatges, atribuint el ple domini de la/s mateixa/s igualitàriament entre les seves dues esmentades filles, acceptant avals, assegurances, o qualssevol garanties, reals o personals que s'estipulin per assegurar el lliurament d'aquelles. L'única i exclusiva finalitat de l'atribució de la potestat d'administració i disposició sense necessitat d'autorització judicial és la d'agilitar els tràmits del procés edificatori i urbanístic i de cap manera provoca minvament alguna dels eventuais drets successoris de les menors LLUNA FERRER OTALORA i ALBA FERRER CORTEZ en l'herència del seu pare DON FRANCISCO JAVIER FERRER MAYANS, abans al contrari, els reforça i consolida donades les dificultats existents per accedir a un habitatge digne a Formentera a causa de les peculiaritats del mercat en aquesta illa per la pressió turística, escassetat de sòl i carestia del preu. El present règim d'administració i disposició subsistirà fins i tot durant la majoria d'edat de LLUNA FERRER OTALORA i ALBA FERRER CORTEZ i, una vegada conclòs el procés edificatori i atribuïda en Escripura Pública -definitivament inscrita en el Registre de la Propietat- a LLUNA FERRER OTALORA i ALBA FERRER CORTEZ la propietat de la/s corresponent/s habitatge/s, s'extingirà automàticament. En cas de defunció, incapacitació judicial o incapacitat mèdica -acreditada en virtut de certificat mèdic oficial- de DON FRANCISCO JAVIER FERRER MAYANS abans de la conclusió del procés edificatori i atribució en Escripura Pública -definitivament inscrita en el Registre de la Propietat- de la/s corresponent/s habitatge/s a LLUNA FERRER OTALORA i ALBA FERRER CORTEZ correspondrà l'exercici de la potestat d'administració i disposició, en els mateixos termes que antecedeixen a DONYA MARÍA DEL CARMEN FERRER MAYANS -Titular de DNI-NIF (...)-. 3º.- Una vegada conclòs el procés edificatori i atribuïdes en Escripura Pública -definitivament inscrita en el Registre de la Propietat- la/s corresponent/s habitatge/s i fins i tot una vegada aconseguida la majoria d'edat de les menors LLUNA FERRER OTALORA i ALBA FERRER CORTEZ, DON FRANCISCO JAVIER FERRER MAYANS els prohibeix la realització de qualsevol acte d'administració ordinària o extraordinària o de disposició per qualsevol títol sobre la finca transmesa o sobre la/s habitatge/s adquirides per aquelles després de la corresponent edificació del solar durant la seva vida sense el seu consentiment, segons es dedueix de la inscripció 8^a de data 28 de novembre de 2018, constituïda mitjançant escriptura 914 de protocol atorgada davant el Notari de Formentera don Javier González Granat, el 4 d'octubre de 2018.

Plànol Indicatiu: (consta en l'expedient)

6.- **URBANA: Parcel·la edificable número 7**, situada en la UA SFR08 de Sant Ferran de Ses Roques, amb una superfície de 2.00 m² i una edificabilitat de 2.75,898 m² de sostre. Limita al Nord amb la parcel·la 10 del sector, al sud amb prolongació del carrer Alacant, a l'Est amb



l'edifici situat al carrer Guillem de Montgri 44 i a l'Oest amb la parcel·la 10 del sector.

Aquesta finca queda afecta al pagament dels costos d'urbanització segons liquidació provisional que ascendeixen a 8.802,89 euros. El coeficient d'aquesta parcel·la en el conjunt del sector és del 5,237%.

Adjudicació: S'adjudica aquesta finca a don JOSÉ ROIG ROIG i donya MARÍA DEL CARMEN FERRER MAYANS.

Càrregues: lliure de càrregues o afeccions excepte les urbanístiques.

Plànol Indicatiu: (consta en l'expedient)

7.- URBANA: Parcel·la edificable número 8, situada en la UA SFR08 de Sant Ferran de Ses Roques, amb una superfície de 371,88 m² i una edificabilitat de 513,007 m² de sostre. Limita al Nord amb la parcel·la 5 a la zona VEU-1 del sector, al sud amb la parcel·la 2 i 10 del sector, a l'Est amb la parcel·la 5 a la zona VEU-1 del sector i a l'Oest amb la prolongació del carrer Havana dins de l'ELP.

Aquesta finca queda afecta al pagament dels costos d'urbanització segons liquidació provisional que ascendeixen a 6.977,01 euros. El coeficient d'aquesta parcel·la en el conjunt del sector és del 9,738%.

Adjudicació: S'adjudica aquesta finca a don VICENTE CASTELLÓ TUR, amb D.N.I. (...) segons l'estipulació SEPTIMA que consta en l'escriptura 403, de pacte successori autoritzada pel Notari de Formentera don Javier González Granat, el dia 4 de maig de 2017, per assignar-se la finca d'origen de 827,4 m² dins de la Unitat d'Actuació Al SR VICENTE CASTELLÓ TUR.

Càrregues: lliure de càrregues o afeccions excepte les urbanístiques.

Plànol Indicatiu: (consta en l'expedient)

8.- URBANA: Parcel·la edificable número 9, situada en la UA SFR08 de Sant Ferran de Ses Roques, amb una superfície de 481,87 m² i una edificabilitat de 664,738 m² de sostre. Limita al Nord amb la parcel·la 3 del sector, al sud amb la prolongació de l'el Carrer Alacant i la resta de la finca 3437 anés de la Unitat d'actuació, a l'Est prolongació del carrer Havana dins de l'ELP, i a l'Oest amb la resta de la finca 3437 anés de la Unitat d'actuació, i l'edifici situat al carrer Major 36-38 i la parcel·la 1 del sector.

Aquesta finca queda afecta al pagament dels costos d'urbanització segons liquidació provisional que ascendeixen a 9.040,59 euros. El coeficient d'aquesta parcel·la en el conjunt del sector és del 12,618%.

Adjudicació: S'adjudica aquesta finca a donya MARÍA ELISA i donya EVA MARÍA MARÍ TUR, amb els seus respectius nombres de D.N.I. (...) i (...), indivisament i per meitat,

Càrregues: lliure de càrregues o afeccions excepte les urbanístiques.

Plànol Indicatiu: (consta en l'expedient)

9.- URBANA: Parcel·la edificable número 10, situada en la UA SFR08 de Sant Ferran de Ses Roques, amb una superfície de 52,68 m² i una edificabilitat de 624,468 m² de sostre. Limita al Nord amb la parcel·la 5,8 i 2 del sector, al sud amb la prolongació del Carrer Alacant i la parcel·la 7 del sector, a l'Est parcel·la 7 i edifici situat al carrer Guillem de Montgri 44, i a l'Oest amb la prolongació del carrer Havana dins de l'ELP.

Aquesta finca queda afecta al pagament dels costos d'urbanització segons liquidació provisional que ascendeixen a 8.492,91 euros. El coeficient d'aquesta parcel·la en el conjunt del sector és de l'11,854%.

Adjudicació: S'adjudica aquesta finca a favor de donya CATALINA MARÍ TUR, don JAIME MARÍ TUR, don JORGE MARÍ FERRER i don MARC JOSEP MARÍ FERRER, amb els seus respectius nombres de D.N.I. (...), (...), (...) i (...), quant a una meitat indivisa de la nua propietat i una altra meitat indivisa de l'usdefruit vitalici a favor de la primera, quant a una meitat indivisa de l'usdefruit a favor del segon, i a favor dels dos últims la restant meitat indivisa de la nua propietat, indivisament i per meitat, per títols de lliurament en pacte successori.

Càrregues: lliure de càrregues o afeccions excepte les urbanístiques.

Plànol Indicatiu: (consta en l'expedient)

3. DESCRIPCIÓ DE TERRENYS AFECTES A DOTACIONS PÚBLIQUES O DE CESIÓ OBLIGATÒRIA.

10.- URBANA: Parcel·la edificable destinada a Equipament Públic, situada en la UA SFR08 de Sant Ferran de Ses Roques, amb una superfície de 784,8 m². Limita al Nord amb la prolongació del carrer Alacant, al sud amb la PARCEL·LA CADASTRAL



6057104CC6855N, a l'Est amb el carrer Havana i a l'Oest amb la PARCEL·LA CADASTRAL 6057102CC6855N0001SF.

Adjudicació: S'adjudica aquesta finca a l Consell Insular de Formentera per ser la finca resultant de la cessió prèvia realitzada sobre de la finca 3442, sent coincident amb les descripció de la inscripció 5^a de la mateixa

Càrregues: lliure de càrregues o afeccions.

Plànol Indicatiu: (consta en l'expedient)

11.-URBANA: Parcel·la destinada a vial dins de el SGEL, continuació del carrer Alacant, situada en la UA SFR08 de Sant Ferran de Ses Roques, amb una superfície de 7 47,1 m². Limita al Nord amb la PARCEL·LA CADASTRAL 6057410CC6865N, PARCEL·LA VEU1, PARCEL·LA ELP, PARCEL·LA VEU2, PARCEL·LA CADASTRAL 6057407CC6865N0001MK. al Sud amb la PARCEL·LA CADASTRAL 6057102CC6855N0001SF, PARCEL·LA EQ-P, CARRER DE L'HAVANA, PARCEL·LA CADASTRAL 6056503CC6865N0001OK, PARCEL·LA CADASTRAL 6056502CC6865N0001MK. a l'Est amb CARRER D'ALACANT i a l'Oest amb el CARRER D'ALACANT.

Adjudicació: S'adjudica aquesta finca al Consell Insular de Formentera.

Càrregues: lliure de càrregues o afeccions.

Plànol Indicatiu: (consta en l'expedient)

12.-URBANA: Parcel·la destinada a Espai Lliure Públic dins del SGEL d'execució directa per part de l'administració, situada en la UA SFR08 de Sant Ferran de Ses Roques, amb una superfície de 3.423,9m² m². Limita al Nord, Nord-oest amb CARRER GUILLEM DE MONTGRÍ, Nord-est CARRER MAJOR al Sud amb CARRER DE L'HAVANA I CARRER D'ALACANT i parcel·les de VEU-1 i VEU-2 a l'Est, amb la PARCEL·LA VEU-1 i a l'Oest amb la PARCEL·LA VEU-2.

Adjudicació: S'adjudica aquesta finca al Consell Insular de Formentera.

Càrregues: lliure de càrregues o afeccions excepte les pròpies de la seva qualificació urbanística.

Plànol Indicatiu: (consta en l'expedient)

4. CONCORDANÇA O CORRESPONDÈNCIA.

No existeix exacta correspondència entre cap de les finques resultants pel que fa a les antigues.

5. CONSERVACIÓ D'EDIFICACIONS.

No existeix edificació alguna sobre l'àmbit.

6. EXTREM DE CÀRREGUES DE LES PARCEL·LES RESULTANTS.

Respecte de la servitud de pas inscrita en les parcel·les inicials 5,7,6 i 8,9, finques registrals 3434, 4017, 3437, 3440, respectivament, a favor de la finca 3443, aquesta servitud té un origen rústic que resulta incompatible com a tal amb el planejament.

Segons la inscripció registral de la finca 3443 la mateixa correspon amb el polígon 9, parcel·la 343. Aquesta finca situada en sòl rústic disposa de pas que conflueix fins a la Calli Universitat i perllonga fins a carrer de Malvins que conflueix al Carrer Guillem de Montgrí, per la qual cosa aquesta servitud primigènica ha quedat resolta per execució del planejament, d'existir encara el dret quedaria garantit, per la qual cosa la cancel·lació de la càrrega com a incompatible no generarà de cap manera indemnització alguna.

La resta de càrregues de les finques inicials que han de traslladar-se han quedat descrites en les finques resultants corresponents.

Plànol indicatiu de la finca 3443, ubicació i accés viari de la mateixa.

7. CRITERI DE VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

El dret dels propietaris és equivalent i proporcional al percentatge de sòl aportat (excepte els ajustos indicats en aquest document) en base a l'aixecament topogràfic realitzat. No concorren motius per fixar cap tipus de coeficient de ponderació a les finques inicials en ser un polígon continu.

**8. CESSIONS GRATUÏTES D'EQUIPAMENTS I DOTACIONS PÚBLIQUES.**

Si cedeix de forma gratuïta al COSNELL INSULAR DE FORMENTERA les parcel·les destinades a equipaments i dotacions públiques descrites en el punt TERCER que tenen el caràcter de béns demaniais.

La cessió i adjudicació ha d'entendre's en concepte de lliure de càrregues i gravàmens, substitucions i drets en favor de tercers.

No obstant això tals cessions i adjudicacions, el promotor retindrà la possessió del que ha estat objecte de cessió i adjudicació en tot allò que resulti precis per realitzar la tasca urbanitzadora.

9. AFECTACIÓN DE LES FINQUES RESULTANTS AI SALDO DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ.

Conforme al previst en la legislació urbanística, les parcel·les resultants del procediment compensatori adjudicades quedessin afectes amb caràcter real al pagament del saldo del compte de liquidació provisional i, en el seu moment, definitiva de les despeses d'urbanització.

En tal sentit, s'estableix que les citades despeses comportessin la suma de 89.652 euros.

10. INSCRIPCIÓ REGISTRAL.

La inscripció del present projecte en el Registre de la Propietat es practiqués segons allò que s'ha fixat en el Decret 1093/97 i altra normativa urbanística aplicable.

11. EXEMPCIONS FISCALS.

Se sol·liciten els beneficis i exempcions fiscals de conformitat amb el previst en la llei i reglament de l'Impost sobre Transmissions i Actes Jurídics Documentats.

Eivissa, Gener de 2021

JOSE MARIA GARCIA SANCHEZ

ARQUITECTE

1.-VALORACIO DELS TERRENYS

La valoració dels terrenys de l'actuació privada que es troba proposta es basa en els següents paràmetres actuals aplicats al desenvolupament del projecte:

1) El desenvolupament urbanístic previst, es portarà a terme mitjançant una actuació immobiliària completa, això és, fins a la venda dels habitatges previstos.

2) Per a l'estimació de la viabilitat econòmica s'ha utilitzat, el mètode de càlcul del valor residual del sòl mitjançant el procediment estàtic ECO/805/2003 -.

3) S'han aplicat uns preus de venda del m2 construït dels habitatges lliures - de 3500 euros/m2 inclosa pp de zones comunes, en virtut dels preus de mercat analitzats, per tant el preu de venda pels 5268 m2 edificables ascendeix a 18.438.000 euros

4) Els costos ESTIMATS de construcció per a una obra com la qual ens ocupa està en funció de la tipologia i característiques del terreny, en 1500 euros/ m2 construït, afegint a més 150.000 euros per a escomeses i urbanització interior, llança un valor de 8.052.000 euros

5) Hem d'afegir altres costos d'explotació, que inclouen els costos d'arquitecte i aparellador, projecte d'enginyeria, seguretat, telecomunicacions, etc, llicències i taxes, despeses d'escriptures per a la constitució d'hipoteques, obra nova, divisió horitzontal, i préstec subrogable, inclosos els impostos per aquestes operacions; així mateix s'inclouen les despeses generals de la promoció i despeses de gestió del projecte, llançant una xifra global per tots aquests conceptes de 2.278.758 euros.

6) Els costos de publicitat estimats en un 4% de les vendes, que ascendeixen a 757.520 euros i els costos financers que ascendeixen a 631.553 euros.

7) La formula aplicada per calcular el valor residual del sòl brut per a l'actuació, és la següent:

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



On F = valor residual del sòl, VM = Valor de totes les vendes, b = marge o benefici del promotor en tant per un $\sum C$ = summa de tots els costos.

8) Per obtenir el valor residual del sòl brut s'ha partit de l'objectiu utilitzat freqüentment en les promocions immobiliàries privades que, al final de tota l'actuació, el resultat brut –això és, la diferència entre tots els ingressos i totes les despeses de la promoció – sigui com a mínim igual o superior al valor d'adquisició del sòl.

Ingressos: 18.438.000 euros

Despeses:

Construcció: 8.052.000 euros

Altres despeses explotació: 2.278.758 euros

Despeses publicitat i financers: 1.369.073 euros

Així mateix per definir les variables finals estímem:

1) b o marge o benefici del promotor, se situa majoritàriament en el 20% per al sòl d'ús residencial

2) Les càrregues urbanístiques benvolgudes per a l'àmbit és de 120 euros/m² per al total dels 747,1 m² de SGELP viari de l'àmbit, per tant 89.652 euros.

Tenint en compte tot l'indicat el valor benvolgut del sòl aplicant la fórmula del punt 7, és de 2.960.917 euros.

S'obté un valor residual positiu del sòl brut de 37,44 euros/m² de sector i 775,35 euros/m² de sòl net lucratiu, per tant, és clarament viable en termes econòmics i financers.

En suma, fetes totes les estimacions pertinents es pot concloure que en l'actuació queda provada la seva viabilitat econòmica partint de les xifres actuals de costos i preus aplicables al mercat local de Formentera, i sempre que la seva promoció i venda es pugui portar a terme dins d'un període raonable i prudencial.

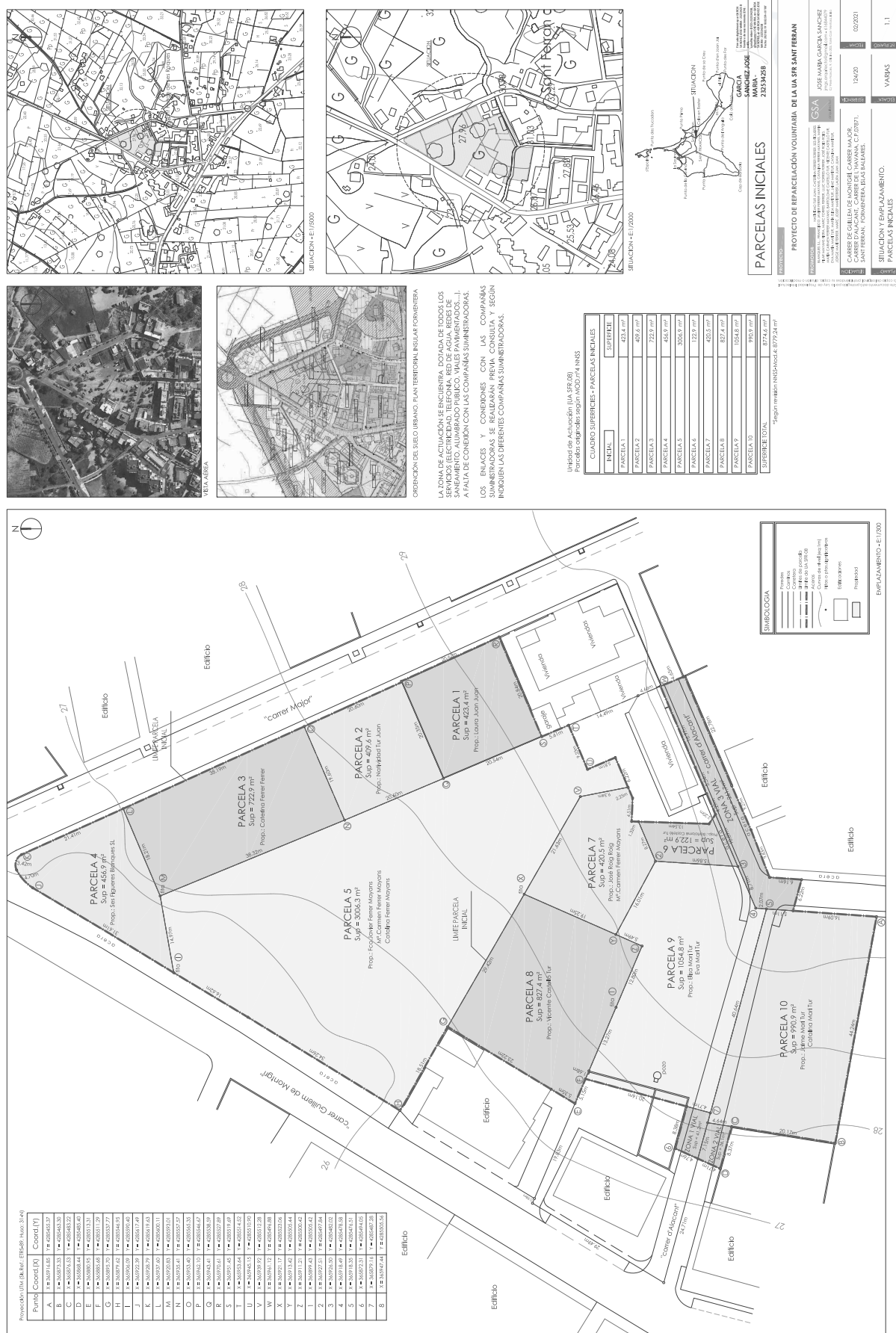
Es fa avinent que contra l'acord present, en tractar-se d'un instrument urbanístic, amb rang reglamentari, es podrà interposar, en el termini de dos mesos a partir de l'endemà d'aquesta publicació en el BOIB, recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, amb seu a Palma (Mallorca); tot això sense perjudici que hom utilitzi qualsevol altre recurs que estimi procedent en dret, de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, que regula la jurisdicció contenciosa administrativa i la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les Administracions públiques.

El que es fa públic als efectes oportuns.

Formentera, a data de la signatura electrònica (3 d'octubre de 2022)

La presidenta
Ana Juan Torres







SITUACIÓN - E/10000



SITUACIÓN - E/10000



ORIENTACIÓN DEL SUELO URBANO. PLAN TERRITORIAL INSULAR FORMENTERA

LA TOMA DE ACTUACIÓN SE ENCUENTRA DOTADA DE TODOS LOS REQUISITOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA OBRA DE RECONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA, ALIMENTACIÓN, ALUMBRADO PÚBLICO, VÍAS PAVIMENTADAS, A FALTA DE CONEXIÓN CON LAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS, LOS PALACIOS Y CONDOMINIOS, CON LAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS SE REALIZARÁN PREVIA CONSULTA Y SEGUN INDIQUEN LAS DIFERENTES COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS.



SITUACIÓN

PROYECTO DE REAFECTACIÓN VOLUNTARIA DE LA U.S.F. SANT JUAN DE VILATORRADA

PROYECTO DE REAFECTACIÓN VOLUNTARIA DE LA U.S.F. SANT JUAN DE VILATORRADA

PROYECTO DE REAFECTACIÓN VOLUNTARIA DE LA U.S.F. SANT JUAN DE VILATORRADA

PROYECTO DE REAFECTACIÓN VOLUNTARIA DE LA U.S.F. SANT JUAN DE VILATORRADA

PROYECTO DE REAFECTACIÓN VOLUNTARIA DE LA U.S.F. SANT JUAN DE VILATORRADA

PROYECTO DE REAFECTACIÓN VOLUNTARIA DE LA U.S.F. SANT JUAN DE VILATORRADA

PROYECTO DE REAFECTACIÓN VOLUNTARIA DE LA U.S.F. SANT JUAN DE VILATORRADA

PROYECTO DE REAFECTACIÓN VOLUNTARIA DE LA U.S.F. SANT JUAN DE VILATORRADA

PROYECTO DE REAFECTACIÓN VOLUNTARIA DE LA U.S.F. SANT JUAN DE VILATORRADA

PROYECTO DE REAFECTACIÓN VOLUNTARIA DE LA U.S.F. SANT JUAN DE VILATORRADA

PROYECTO DE REAFECTACIÓN VOLUNTARIA DE LA U.S.F. SANT JUAN DE VILATORRADA

PROYECTO DE REAFECTACIÓN VOLUNTARIA DE LA U.S.F. SANT JUAN DE VILATORRADA

PROYECTO DE REAFECTACIÓN VOLUNTARIA DE LA U.S.F. SANT JUAN DE VILATORRADA

PROYECTO DE REAFECTACIÓN VOLUNTARIA DE LA U.S.F. SANT JUAN DE VILATORRADA

PROYECTO DE REAFECTACIÓN VOLUNTARIA DE LA U.S.F. SANT JUAN DE VILATORRADA

PROYECTO DE REAFECTACIÓN VOLUNTARIA DE LA U.S.F. SANT JUAN DE VILATORRADA

PROYECTO DE REAFECTACIÓN VOLUNTARIA DE LA U.S.F. SANT JUAN DE VILATORRADA

PROYECTO DE REAFECTACIÓN VOLUNTARIA DE LA U.S.F. SANT JUAN DE VILATORRADA

PROYECTO DE REAFECTACIÓN VOLUNTARIA DE LA U.S.F. SANT JUAN DE VILATORRADA

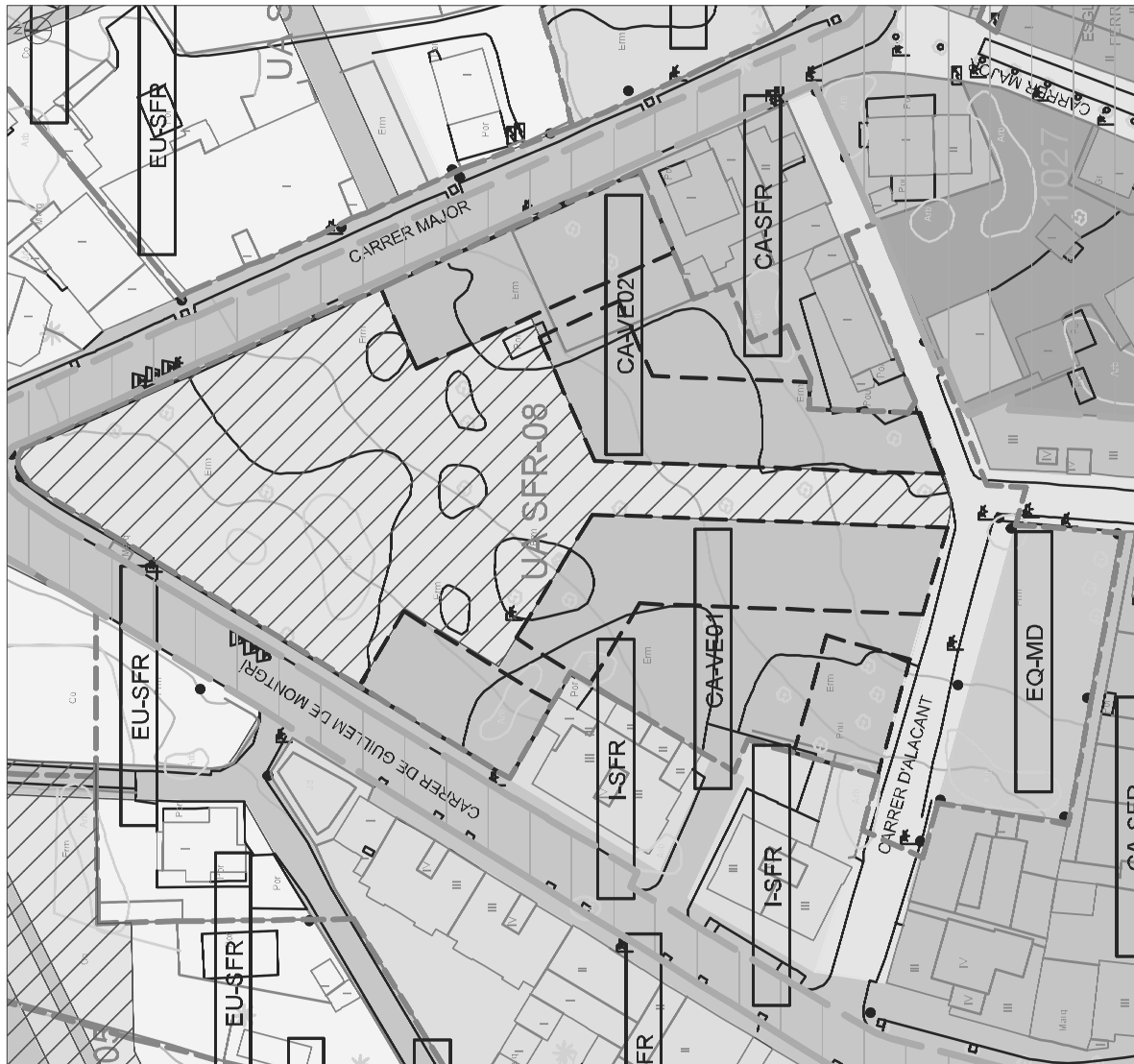
PROYECTO DE REAFECTACIÓN VOLUNTARIA DE LA U.S.F. SANT JUAN DE VILATORRADA

PROYECTO DE REAFECTACIÓN VOLUNTARIA DE LA U.S.F. SANT JUAN DE VILATORRADA

PROYECTO DE REAFECTACIÓN VOLUNTARIA DE LA U.S.F. SANT JUAN DE VILATORRADA

PROYECTO DE REAFECTACIÓN VOLUNTARIA DE LA U.S.F. SANT JUAN DE VILATORRADA

PROYECTO DE REAFECTACIÓN VOLUNTARIA DE LA U.S.F. SANT JUAN DE VILATORRADA



CAUFECCIÓN - E/1000





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2022/130/1120232>



