

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

CONSEJO INSULAR DE FORMENTERA

8627 *Publicación del acuerdo del Pleno del Consell Insular de Formentera en sesión de fecha 22 de marzo de 2018, de aprobación definitiva de proyecto de compensación de propietario único y escritura de reparcelación de la Unidad de Actuación denominada UA POL-04, situada en la zona Industrial, polígono 7, parcela 43 de Formentera, promovido por Promotora Inmobiliaria Formentera, S.A.*

Es hace público que el Pleno del Consell Insular de Formentera en sesión de 22 de marzo de 2018 emitió, entre de otros, el siguiente **ACUERDO**:

Primero.- APROBAR DEFINITIVAMENTE el proyecto de compensación según proyecto de reparcelación voluntaria con compensación sin visar de fecha 21.07.2014, modificaciones de proyecto de compensación de fecha 08.11.2016 y modificación de proyecto de compensación de fecha 09.06.2017, redactado por el arquitecto Sr. Xavier Olivella Ríes, y la Escritura de Reparcelación Voluntaria, protocolo núm. 709 del año 2017 firmada ante el notario Sr. Javier González Granado. El proyecto de compensación y la Escritura de Reparcelación voluntaria se promueven por PROMOTORA INMOBILIARIA FORMENTERA, S.A. con el fin de:

- A. Fijar los límites de la UA.
- B. Concretar la adjudicación de las parcelas resultantes de la UA POL-04.
- C. Cesión de los suelos correspondientes a favor del Consell Insular de Formentera.

Segundo.- ENVIAR copia cotejada al Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares, dependiente de la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad del Govern de les Illes Balears (Direcció general d'Ordenació del Territori), conforme a lo que dice la LUIB.

Tercero.- PUBLICAR en el Boletín Oficial de las Islas Baleares -BOIB- íntegramente el presente acuerdo, así como la documentación gráfica y escrita del mencionat proyecto.

Quart.- NOTIFICAR al promotor el presente acuerdo.

ANEXO. MEMORIA DE LPROYECTO DE COMPENSACIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO DE LA UA POL-04 ZONA INDUSTRIAL.

Memoria

1. Antecedentes, ámbito y particularidades propias del caso
2. Finca aportada y sus titulares



3. Criterios y cálculo de la valoración de la finca aportada
4. Descripción del planeamiento que se ejecuta
5. Criterios para la determinación del valor unitario de la finca resultante.
6. Estimación de los gastos de urbanización y gestión
7. Titular de la finca y administración actuando
8. Parcelas resultantes
9. Cuadro cruzado de superficies de la finca aportada y parcelas resultantes.

Planos

- 1A.- Situación a escala 1 / 10.000
- 1B.- Situación a escala 1 / 5.000
- 1C.- Situación a escala 1 / 2.000
- 2.- Estado actual taquimétrica.
- 3.- Finca aportada.
- 4.- Zonificación del planeamiento que se ejecuta. NN.SS.
- 5- Patrimonio
- 6.- Parcelas resultantes
- 7.- Superposición de la finca aportada y parcelas resultantes.

Memoria

1. ANTECEDENTES, ÁMBITO Y PARTICULARIDADES PROPIAS DEL CASO

Este proyecto de Reparcelación voluntaria en la modalidad de Compensación de propietario único, según especifica la Ley 2/2014, art. 76.2 y 76.6, tiene por objeto el concretar la adjudicación de las parcelas resultantes de la UA POL-04 de la RNNSS de Formentera así como la cesión de los suelos calificados de sistemas al Consell Insular de Formentera, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento.



En fecha 03-09-2013, se publicó la revisión de les NN.SS de Formentera, donde se fija como sistema de actuación para esta UA el sistema de Compensación, siendo la Administración cuante el Consell Insular de Formentera, y , como tal, receptor del 10,00% de aprovechamiento de cesión obligatoria que define el planeamiento.

El ámbito de la UA POL-04 queda reflejado en todos los planos de este Proyecto de Compensación. Según el plano topográfico levantado al efecto, la superficie de la UA POL-04 es de un total de 14.685 m² y limita al norte, parte con suelo rústico y parte con la UA POL-02; al este con suelo rústico, al oeste con la carretera de la Savina a la Mola y al sur con la UA POL-05. Los límites quedan claramente reflejados en los planos y en el terreno per caminos, muros y fitas.

Las NN.SS recojen una de les edificaciones existentes en la finca en cuestión, en el Inventario del Patrimonio Cultural a la ficha número 348.

2. FINCA APORTADA Y SUS TITULARES

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

FORMA: De forma irregular trapezoidal

TOPOGRAFIA: Pendiente suave este-oeste.

LIMITES:

Limita al norte, parte con suelo rústico y parte con la UA POL-02; al este con suelo rústico, al oeste con la carretera de la Savina a la Mola y al sur con la UA POL-05. Los límites quedan claramente reflejados en los planos y en el terreno por caminos, muros y fitas.

CONSTRUCCIONES:

Edificación de casa tradicional INVENTARIADA POR PATRIMONIO CON LA FICHA N° 348

Nave industrial de varios cuerpos y cubiertas de almacén de materiales de construcción. Las edificaciones son utilizadas por la misma propiedad.

No se demuele ninguna de las edificaciones existentes.

OCUPANTES:

Las edificaciones son utilizadas por la misma propiedad.

USO ACTUAL: Industrial.

SUPERFICIE:

14.685 m²

Descripción Registral

DESCRIPCION:

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.

INSCRIPCIÓN:

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Ibiza nº2, en el libro 96, folio 64, inscripción 8ª, finca núm. 3414-N.

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

PERTENECE a:

Promotora Inmobiliaria Formentera SA

CARGAS: Sin cargas

NOMBRE Porcentaje

Promotora Inmobiliaria Formentera SA 100%

3. CRITERIOS Y CÁLCULO DE LA VALORACIÓN DE LA FINCA APORTADA

El terreno aportado por el propietario se valora con criterios objetivos, generales y partiendo de valores de mercado, mediante el método de valor residual, tomando como referencia el valor de los terrenos a partir de valores de alquiler de la UA POL-01 situada frente a la que nos ocupa, recientemente reparcelada y del mismo uso industrial resultante por el suelo bruto, 485,91 € / m2 (se adjunta INFORME valoraciones del arquitecto tasador Antonio Rodríguez Fernández Pousa)

4. DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO QUE EJECUTA

La Ficha de la UA POL-04 de las NN.SS. determinan:

1. Ámbito: terrenos con una superficie total de 14.685 m2 y calificados como VE 04- POL (14.018 m2) y reserva viaria calificada transitoriamente como aparcamiento AP (667 m2).
2. Objeto: obtención de terrenos calificados como reserva viaria y re urbanización de la zona.
3. Aprovechamiento lucrativo global: 12.864 m2.
4. Desarrollo: ordenación directamente definida en los planos.
5. Sistema de actuación: Compensación.
6. Tipo de actuación de transformación urbanística: dotación.



7. Ordenación: volumetría específica: VE 04-POL: Ocupación máxima PB 70% P1 40% en entresuelo, debiendo las edificaciones conformar un único volumen. Separaciones las que resulten del polígono de movimiento definido, a los límites podrán adosarse las edificaciones; Resto de condiciones las de la calificación IN-POL

8. Determinaciones específicas: el cumplimiento del deber de cesión de los terrenos correspondientes al aprovechamiento atribuible a la administración, se podrá efectuar mediante la prestación económica sustitutoria a que se refiere el artículo 7 de la Ley 7/2012, de 13 de junio de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible. Para la condición de solar no es necesaria la pavimentación de la zona AP que se deberá condicionar únicamente para su uso provisional como aparcamiento.

El Resto de condiciones las de la calificación IN-POL son:

1. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela. a. Parcel.la mínima 1.500 m2.

b. Fachada / fondo mínimos 30 m / 30 m.

2. Parámetros de edificación

a. Edificabilidad máxima: 1m2 / m2. (* 3)

b. Volumen máximo por edificio: 10.000 m3 c. Altura máxima 8 m.

d. Altura total 10 m.

e. Número máximo de plantas: PB + P1 en entresuelo.

f. Separación mínima entre edificios de una misma parcela: 10 m.

5. CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE LA PARCELA RESULTANTE

El valor unitario de la parcela resultante han calculado siguiendo criterios objetivos, generales y considerando valores actuales de mercado de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 87 y siguientes del RGU.

Teniendo en cuenta la tasación del arquitecto tasador Antonio Rodríguez Fernández Pousa estimamos el valor de 485,91 € / m2 de suelo bruto de uso industrial para una edificabilidad de 1m2 / m2

6. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN

Las obras para acondicionar la zona de cesión para el uso provisional de aparcamiento tienen la entidad y calificación de obras ordinarias

- La previsión de los gastos para la ejecución de estas obras ordinarias se aman provisionalmente en: 15.000 €.
- Las obras para ejecutar las acometidas de servicios estiman en: 20.000 €.

El total de los gastos de urbanización previstas es de: 35.000 €

Estas cantidades son provisionales, pendientes de la liquidación definitiva de las obras de urbanización.

7. TITULAR DE LA FINCA Y ADMINISTRACIÓN ACTUANDO

El propietario de la finca incluida dentro del ámbito del Proyecto de Compensación es:



Propiedad: Promotora Inmobiliaria Formentera SA

Ca'n Pep de Carlos, San Francisco Javier. (Formentera) Aporta la finca siguiente: 100% de la finca núm. 1

La Administración urbanística actuante, es el Consejo Insular de Formentera de Formentera.

8. PARCELAS RESULTANTES

Las parcelas resultantes son las reflejadas y descritas en el adjunto y denominado "Cuadro Cruzado "y en el planos de este Proyecto de Compensación. Su descripción es la siguiente:

Parcel.la Resultando nº1:

Descripción: Terreno destinado a suelo urbano identificados como parcel.la resultante número 1 del proyecto de Compensación de la UA POL-04. De forma trapezoidal.

Superficie: 14.018 m2

límites:

- Al norte, parte con suelo rústico y parte con la UA POL-02;
- Al este con suelo rústico.
- Al oeste con la carretera de la Savina a la Mola mediante la zona de cesión de AP. Al sur con la UA POL-05.

Los límites quedan claramente reflejados en los planos y el terreno por caminos, muros y fitas.

Uso: Industrial.

Calificación: VE 04-POL. Aprovechamiento lucrativo global 12.864 m2. edificabilidad:

Adjudicatario: Promotora Inmobiliaria Formentera SA Título: El de este proyecto de Compensación.

Cargas: Sin cargas.

Carga urbanística de nueva creación La parcela resultante responde de los costes de urbanización previstos por importe de 35.000 €.

OBSERVACIONES: La finca queda grabada con la protección de la edificación inventariada en el catálogo de Patrimonio de Formentera.

Parcel.la Resultando Cesión AP:

Descripción: Parcel.la de forma rectangular de una superficie de 667 m2 con un desnivel de sur a norte de 87 cm.



límites:

- Al norte, con la UA POL-02;
- Al este con la parcela resultante de la UA POL-04.
- Al oeste con la carretera de la Savina a la Mola.
- Al sur con la UA POL-05.

Los límites quedan claramente reflejados en los planos y el terreno por caminos, muros y fitas.

Uso: Sistema viario (clave AP). Aparcamiento como uso provisional. Sin aprovechamiento. Adjudicatario: Consejo Insular de Formentera.

Título: El de este proyecto de Compensación, en concepto de cesión obligatoria y gratuita determinada en la ficha de la UA POL-04 de las NN.SS de Formentera.

Cargas:

De procedencia: Libre de cargas.

Valor urbanístico: Nulo.

9. CESIÓN DEL 10% DEL AM

El cumplimiento del deber de cesión de los terrenos correspondientes al aprovechamiento atribuible a la administración, se efectúa mediante la prestación económica sustitutoria tal como consta en la ficha de la UA POL-02. donde se refiere al artículo 7 de la Ley 7/2012, de 13 de junio de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible y tal como consta en la Ley 2/2014 art. 32.4 y 33.3.d.

Establecido:

- El valor del suelo en: 485,91 € / m²
- Coeficiente de aprovechamiento: $12864/14018 = 0,9176$ m² / m²

El cálculo del valor de prestación sustitutoria es:

Superficie parcela resultante. M ²	14.018,00	A
Superficie de cálculo cesión 10%. M ²	0,320833333	C
valor del suelo. € / m ²	485.91	D
Edificabilidad m ² / m ²	1	E
Coeficiente de aprovechamiento	0,9176	B
Valoración suelo (prestación sustitutoria)	625021.99 €	BxCx10% xD / E
Coste total urbanización	35.000,00 €	F
valoración urbanización (prestación sustitutoria)	3500.00 €	G= 10% XF
valoración prestación sustitutoria	628521.99 €	H = G +C



10- DATOS PLANEAMIENTO

SUELO PÚBLICO		
AP	667,00	m2
Total suelo Público	667,00	m2
SUELO PRIVADO		
Industrial	14.018,00	m2
Total suelo Privado	14.018,00	m2

11- CUADRO CRUZADO

FINCAS	TOTALES RESULTANTES	1	TOTAL
TOTALES APORTADAS		14.685,00	14.685,00
1	14.018,00	14.018,00	
Subtotal	14.018,00		
AP	667,00	667,00	
TOTAL	14.685,00		

St. Francisco Javier. Formentera, (Fecha de la firma: 14 de agosto de 2018)

El Propietario de la parcela

Lo cual se hace público para general conocimiento.

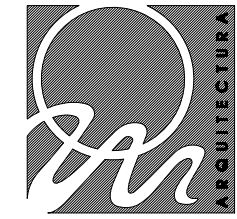
Formentera, 14 de agosto de 2018

La Presidenta en Funciones del Consell Insular de Formentera
Susana Labrador Manchado





<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/102/1015244>



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:
1/10.000

Plano:
SITUACIÓN

Numero de plano:

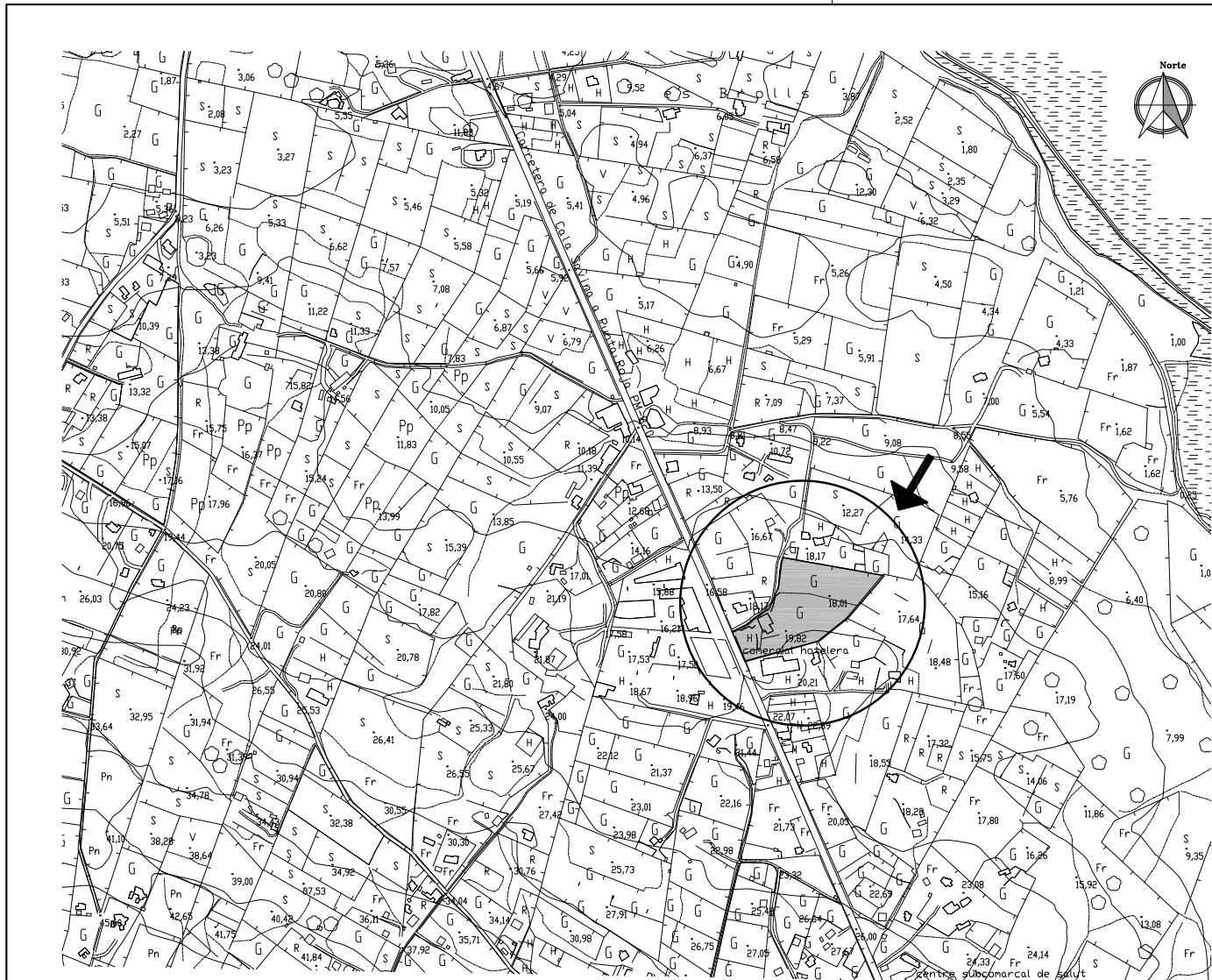
1a

Provenza, 540 Estudi c/ Isidor Macabich, 29 1^o
 Tel. 93-4553974 Tel/Fax. 971-322323
 Fax. 93-4330106 St. Francesc Xavier
 08025 Barcelona 07860 Formentera

estudi @ omarquitectura.com



http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/102/1015244



Arquitecto:
XAVIER OLIVELLA RIUS

Promotor:
PROMOTORA INMOBILIARIA
FORMENTERA S.A.

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

Situación:
POLIGONO 7, PARCELA 43.
FORMENTERA

Referencia:
1283

Fecha:
JUNIO 2017

Escala:
1/5.000

Plano:
SITUACIÓN

Numero de plano:

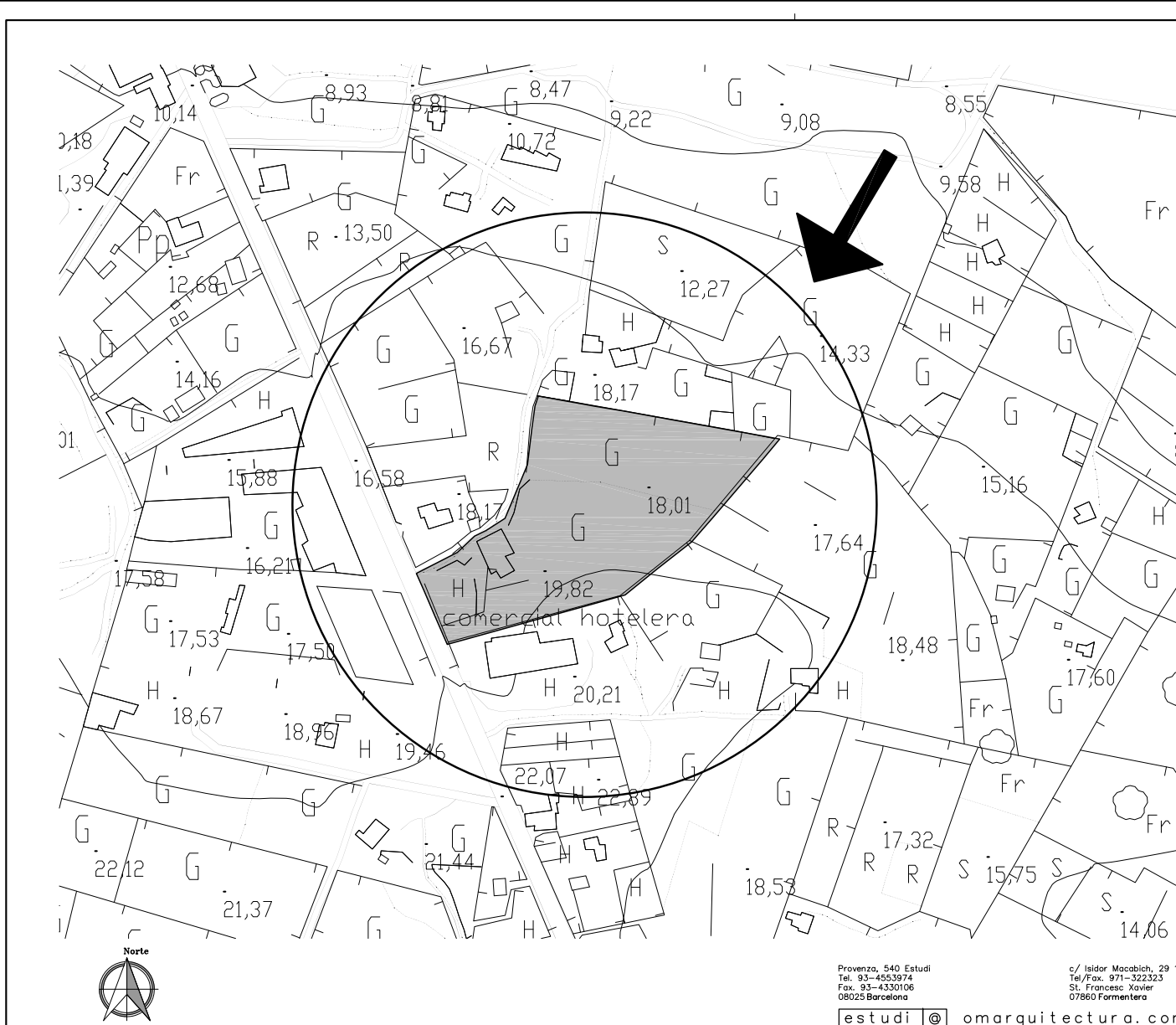
1b

Provenza, 540 Estudi
Tel. 93-455.9774
Fax. 93-4330106
08025 Barcelona
c/ Isidor Macabich, 29 1^{ba}
Tel/Fax. 971-322323
St. Francesc Xavier
07860 Formentera

estudi @ omarquitectura.com



http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/102/1015244



Arquitecto:	XAVIER OLIVELLA RIUS
Promotor:	PROMOTORA INMOBILIARIA FORMENTERA S.A.
Proyecto:	PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO DE LA U.A. POL-04
Situación:	POLIGONO 7, PARCELA 43. FORMENTERA
Referencia:	1283
Fecha:	JUNIO 2017
Escala:	1/2.000
Plano:	SITUACIÓN
Numero de plano:	1c

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

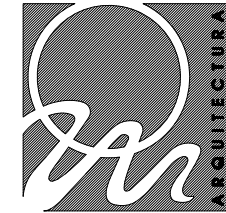
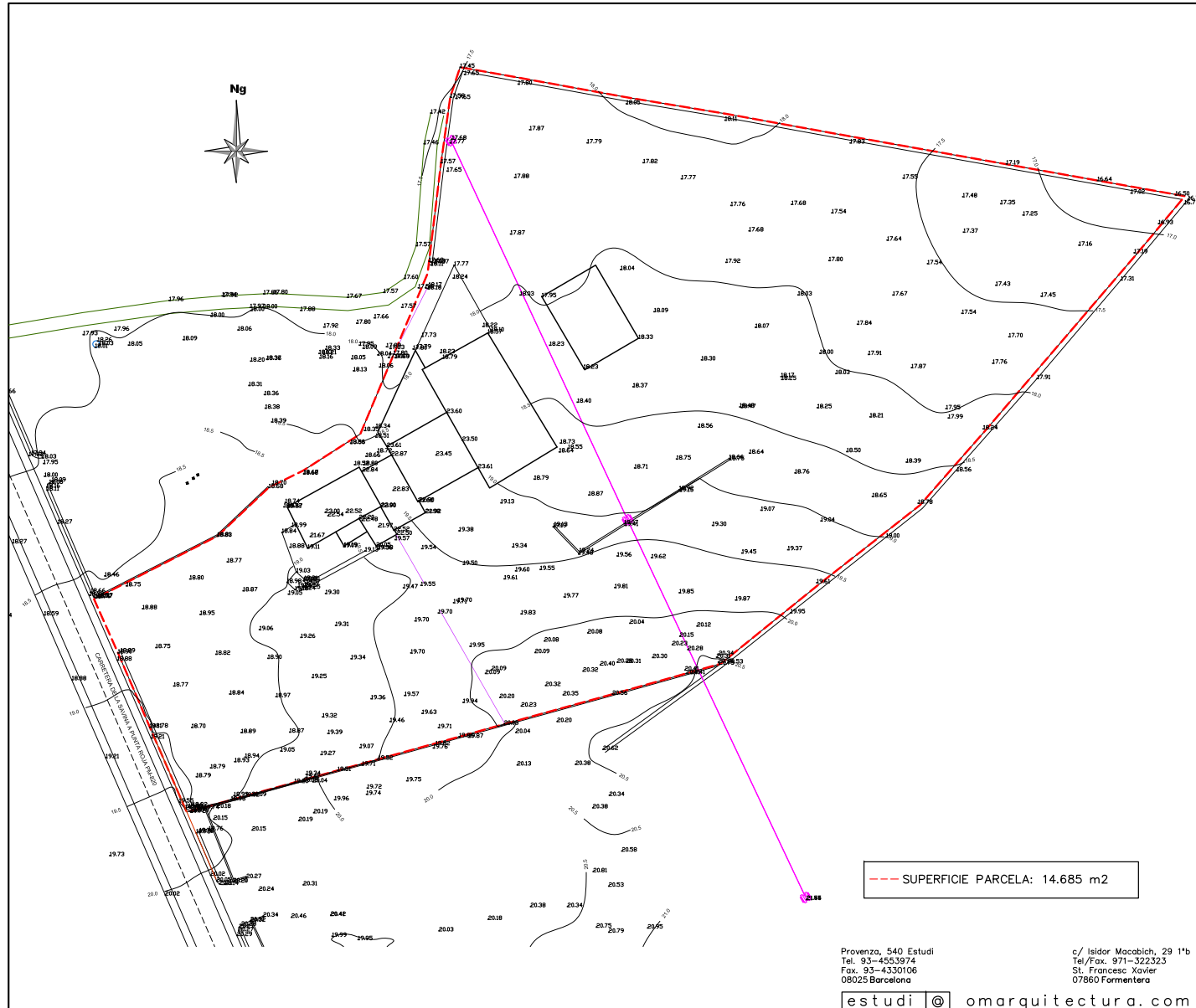
c/ Isidor Macabich, 29 1^o
 Tel/Fax. 971-322323
 St. Francesc Xavier
 07860 Formentera

estudi @ omarquitectura.com





http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/102/1015244



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 1^ob
Tel./Fax. 971-322323
St. Francesc Xavier
07860 Formentera

estudi @ omarquitectura.com



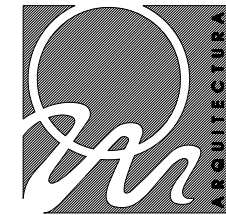
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/102/1015244



Provenza, 540 Estudi
 Tel. 93-4563974
 Fax. 93-4330106
 08025 Barcelona

c/ Isidor Macabich, 29 1^ob
 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

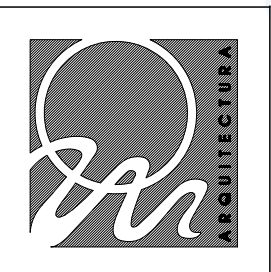
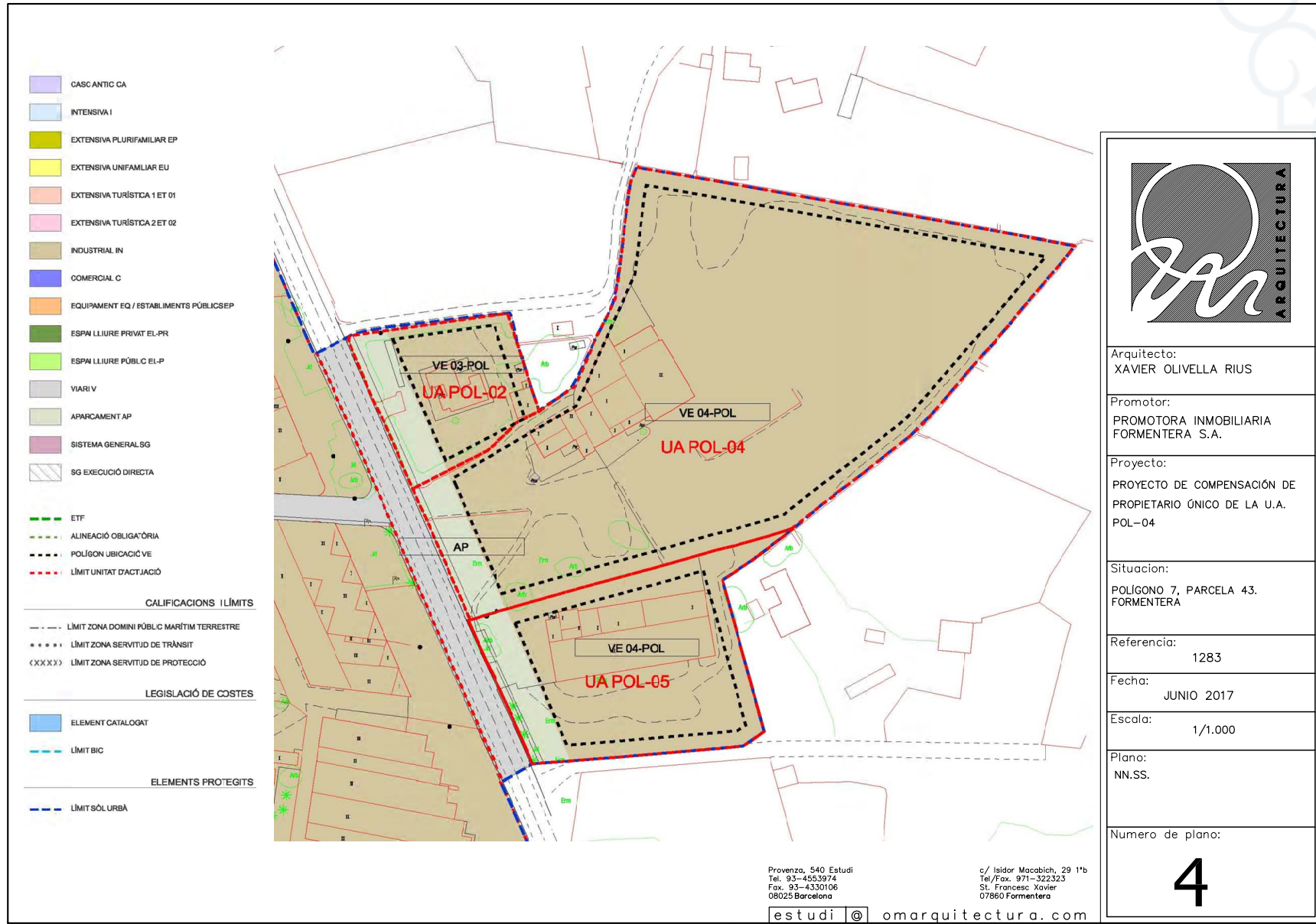
Plano:
 FINCA APORTADA

Numero de plano:

3



http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/102/1015244



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: 1/1.000
Plano: NN.SS.
Numero de plano: 4

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

