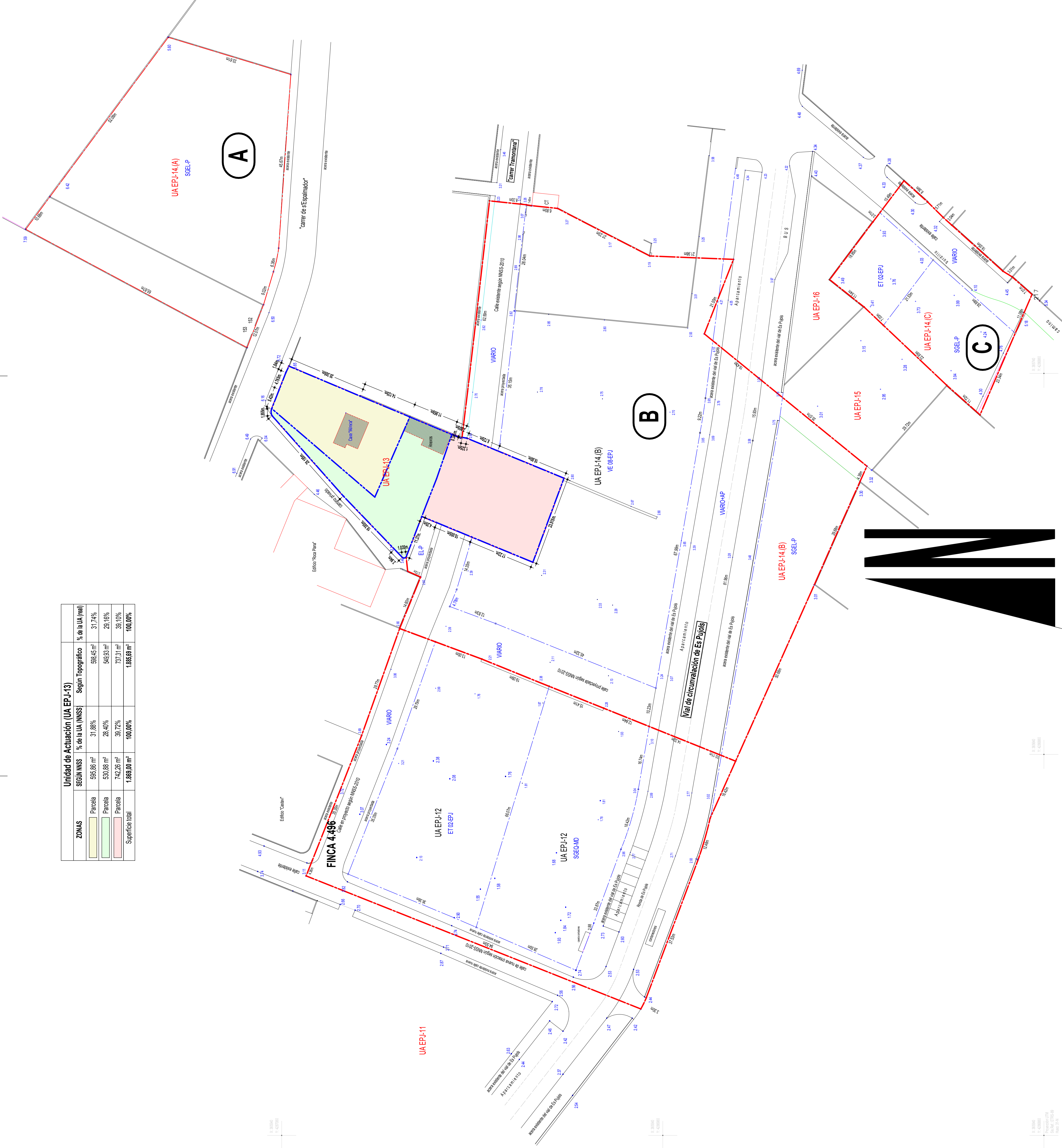
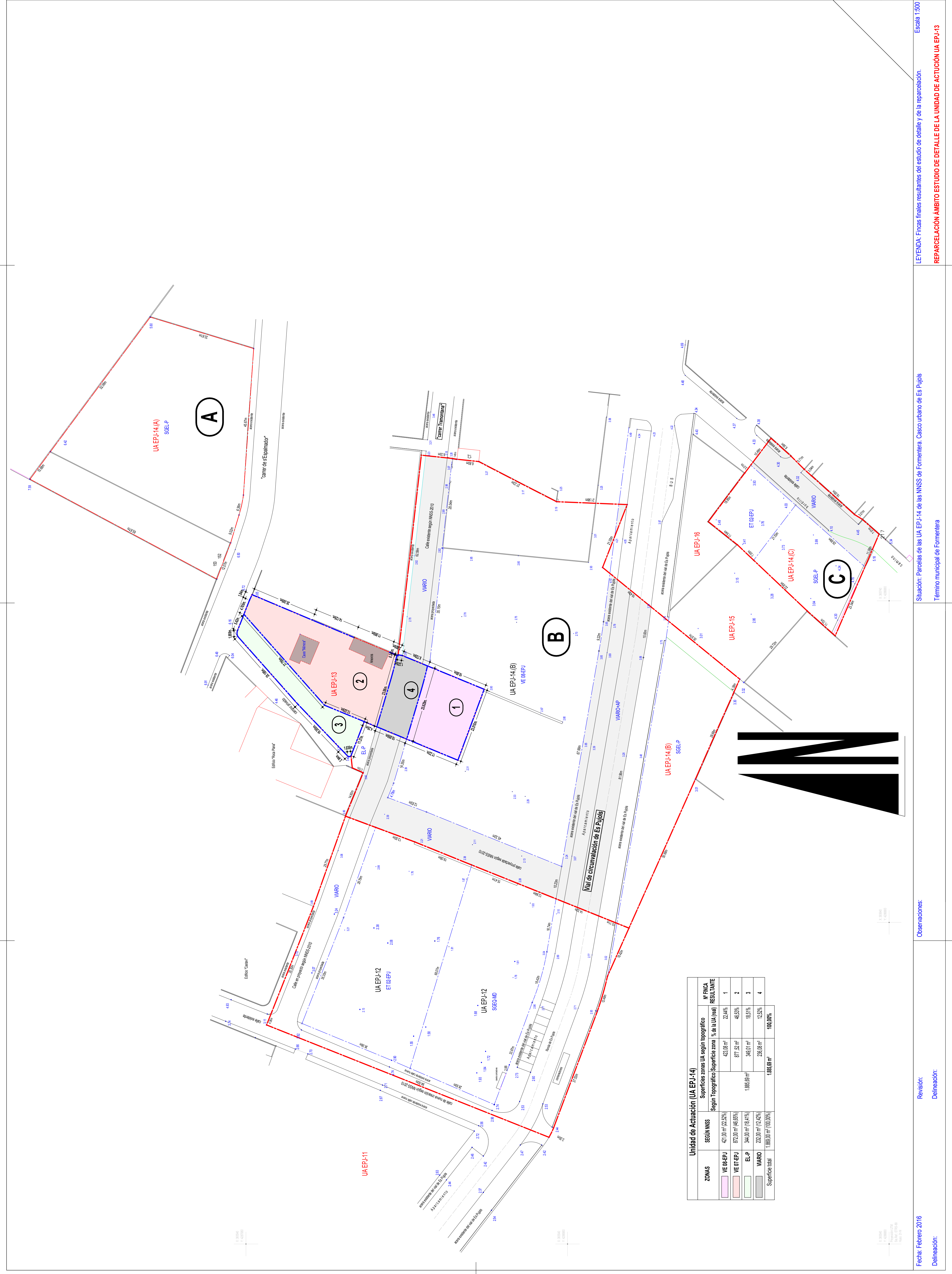


Unidad de Actuación (UA EPJ-13)		Segun topografico	
ZONAS	SEgun INSS	% de la UA (INSS)	% de la UA (real)
	Parcela	595.58 m²	31.88%
	Parcela	530.98 m²	28.40%
	Parcela	742.26 m²	39.72%
Superficie total		1,869.80 m²	100.00%





Unidad de Actuación (UA EPJ-14)				
ZONAS	SÍMBOLOS	Superficies zonas UA según topográfico		Nº FINCA RESULTANTE
		Segun Topográfico	Superficie zona % de la UA (real)	
VE 08-EPJ		421,00 m² (22,52%)	421,08 m²	1
VE 07-EPJ		872,00 m² (46,85%)	877,52 m²	2
EL-P		344,00 m² (18,41%)	346,01 m²	3
VIARIO		232,00 m² (12,42%)	238,08 m²	4
Superficie total		1.869,00 m² (100,00%)	1.882,69 m²	100,00%

Fecha: Febrero 2016

Revisión:

Delineación:

Observaciones:

Situación: Parcelas de las UA EPJ-14 de las NSSS de Formentera. Casco urbano de Es Pujols

LEYENDA: Fincas finales resultantes del estudio de detalle y de la reparcelación.

REPARCELACIÓN ÁMBITO ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA EPJ-13

Escala 1:500

CUADRO RESUMEN ESTUDIO DE DETALLE UNIDAD DE ACTUACIÓN UA EPJ-13

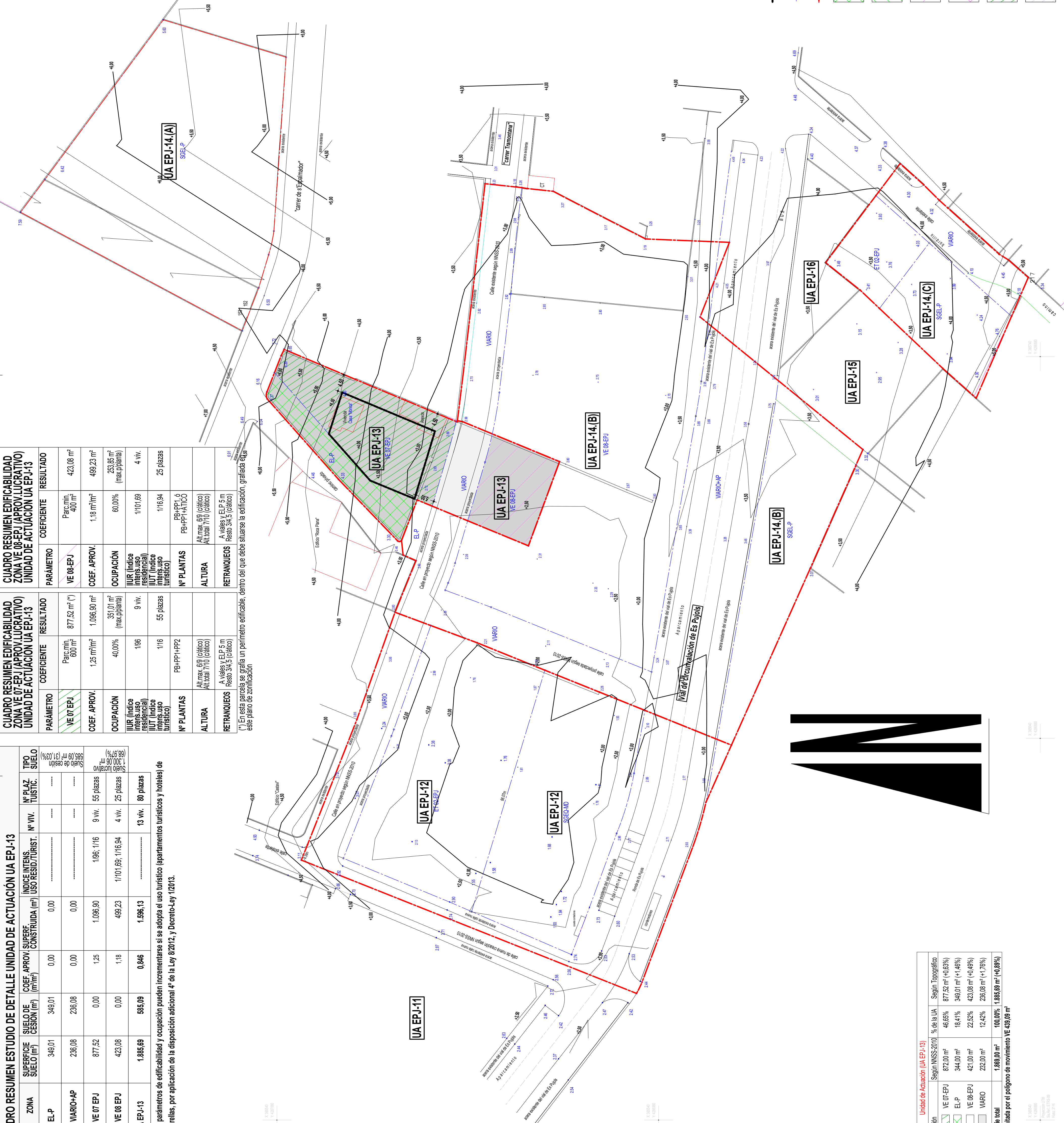
ZONA	SUPERFICIE SUELO CESIÓN (m²)	COEF. APROV. (m²/m²)	ÍNDICE INTENS. USO RESIDUOTURIST.	Nº VIV.	Nº PLAZ. TURÍST.	TIPO SUELO
EL-P	349.01	0.00	0.00	-----	-----	-----
VIARIO-AP	236.08	0.00	0.00	-----	-----	-----
VE 07 EPJ	877.52	0.00	1.096.90	196; 1/16	9 viv.	-----
VE 08 EPJ	423.08	0.00	1.101.69; 1/16.94	4 viv.	25 plazas	-----
TOTAL UA EPJ-13	1.885.69	0.846	1.596.13	-----	13 viv. 80 plazas	-----

NOTA: Los parámetros de edificabilidad y ocupación pueden incrementarse si se adopta el uso turístico (apartamentos turísticos y hoteles) de 4 llaves/estrellas, por aplicación de la disposición adicional 4ª de la Ley 8/2012, y Decreto-Ley 1/2013.

CUADRO RESUMEN EDIFICABILIDAD ZONA VE 07-EPJ (APROV. LUCRATIVO) UNIDAD DE ACTUACIÓN UA EPJ-13			CUADRO RESUMEN EDIFICABILIDAD ZONA VE 08-EPJ (APROV. LUCRATIVO) UNIDAD DE ACTUACIÓN UA EPJ-13		
PARÁMETRO	COEFICIENTE	RESULTADO	PARÁMETRO	COEFICIENTE	RESULTADO
VE 07 EPJ	Parc. mín. 600 m²	877.52 m² (*)	VE 08 EPJ	Parc. mín. 400 m²	423.08 m²
COEF. APROV.	1.25 m²/m²	1.096.90 m²	COEF. APROV.	1.18 m²/m²	499.23 m²
OCCUPACIÓN	40.00%	351.01 m² (max. planta)	OCCUPACIÓN	60.00%	253.65 m² (max. planta)
IUR (índice intens. uso residencial)	196	9 viv.	IUR (índice intens. uso residencial)	1/101.69	4 viv.
IUT (índice intens. uso turístico)	1/16	55 plazas	IUT (índice intens. uso turístico)	1/16.94	25 plazas
Nº PLANTAS	PB+PB+1+PB2		Nº PLANTAS	PB+PB+1+PB2	
ALTURA	Alt. max. 6.99 (cálculo) Alt. max. 7.10 (cálculo)		ALTURA	Alt. max. 6.99 (cálculo) Alt. max. 7.10 (cálculo)	
RETRANQUEOS	A viales y ELP 5 m Resto 34.5 (cálculo)		RETRANQUEOS	A viales y ELP 5 m Resto 34.5 (cálculo)	

(*) En esta parcela se grafica un perímetro edificable, dentro del que debe situarse la edificación, graficada en este plano de zonificación

PARÁMETRO	COEFICIENTE	RESULTADO	PARÁMETRO	COEFICIENTE	RESULTADO
VE 08 EPJ	Parc. mín. 400 m²	423.08 m²	VE 08 EPJ	Parc. mín. 400 m²	423.08 m²
COEF. APROV.	1.18 m²/m²	499.23 m²	COEF. APROV.	1.18 m²/m²	499.23 m²
OCCUPACIÓN	60.00%	253.65 m² (max. planta)	OCCUPACIÓN	60.00%	253.65 m² (max. planta)
IUR (índice intens. uso residencial)	1/101.69	4 viv.	IUR (índice intens. uso residencial)	1/101.69	4 viv.
IUT (índice intens. uso turístico)	1/16.94	25 plazas	IUT (índice intens. uso turístico)	1/16.94	25 plazas
Nº PLANTAS	PB+PB+1+PB2		Nº PLANTAS	PB+PB+1+PB2	
ALTURA	Alt. max. 6.99 (cálculo) Alt. max. 7.10 (cálculo)		ALTURA	Alt. max. 6.99 (cálculo) Alt. max. 7.10 (cálculo)	
RETRANQUEOS	A viales y ELP 5 m Resto 34.5 (cálculo)		RETRANQUEOS	A viales y ELP 5 m Resto 34.5 (cálculo)	



UA EPJ-13

1. Ambito: Terrenos con una superficie total de 1.889 m² clasificados como suelo urbano y calificados como VE 07-EPJ (877 m²), EL-P (344 m²), VE 08-EPJ (421 m²) y viario (232 m²).
2. Objeto: Ordenación de terrenos calificados como EL-P.
3. Aprovechamiento lucrativo global: 1.094 m². Numero máximo de viviendas: 13. Numero máximo de plazas turísticas: 80. Desglose:
 - a. Parcela VE 07-EPJ: Numero máximo de viviendas: 9. Numero máximo de plazas turísticas: 55.
 - b. Parcela VE 08-EPJ: Numero máximo de viviendas: 4. Numero máximo de plazas turísticas: 25.
4. Planeamiento de desarrollo: Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA, de las alineaciones y límites de calificación y de la volumetría. En la parte superior de la zona calificada como VE 08-EPJ, el Estudio de detalle, de forma pormenorizadamente justificada, podrá facilitar la construcción de una planta Alíco retranqueada respecto del SSGG del borde del núcleo en las zonas de su ámbito en que, por la existencia a la trasega de volumetrías consolidadas de excesiva altura relativa, su disposición mejore la composición paisajística de dicho borde al procurar una mejor transición volumétrica, debiendo en todo caso el frente edificado al SSGG presentar, en una profundidad suficiente, una altura de PB+P1.
5. Sistema de actuación: Compensación.
6. Tipo de actuación de transformación urbanística: Doblación.
7. Ordenación: Con arreglo a las determinaciones de cada calificación. Volumetrías específicas:
 - VE 07-EPJ: Edificación aislada de PB+P1+P2; 1,25 m²/m²; 45 % de ocupación; IIUR 196; IUT 116; Polígono de movimiento definido en planos mediante la grafía VE; Resto de determinaciones, las de la calificación ET 01-EPJ
 - VE 08-EPJ: Edificación aislada de PB+P1 o PB+P1+Álco en los casos en que se permita su construcción; 1,18 m²/m²; 60 % de ocupación; IIUR 1101,69; IUT 116,94; Resto de determinaciones las de la calificación ET 02-EPJ.

NOTA: Los parámetros, cabidas, superficies, etc. de este cuadro (relejo lleral de las NNSS de Formentera), pueden quedar ligeramente modificados por los ajustes en los límites de la unidad de actuación, que se reflejen en los cuadros adjuntos en este plano.

- Polígono de movimiento en zona VE
- Delimitación de zonas
- Delimitación unidad de actuación
- EL-P (Espacios libres públicos)
- SSEL-P (Sistemas generales de espacios libres públicos)
- VE 08-EPJ (Volumetría específica 08 de Es Pujols)
- ET 02-EPJ (Zona extensiva turística 02 de Es Pujols)
- VE 07-EPJ (Volumetría específica 07 de Es Pujols)
- SSEQ-MD. Sistema general equipamientos (Municipal divers)

Fecha: Febrero 2016

Revisión:

Observaciones:

Situación: Parcelas de las UA EPJ-14 de las NNSS de Formentera. Casco urbano de Es Pujols

LEYENDA: Propuesta urbanística. Zonificación. Estudio de Detalle UA EPJ-13.

Escala 1:500

REPARCELACIÓN ÁMBITO ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA EPJ-13

Término municipal de Formentera