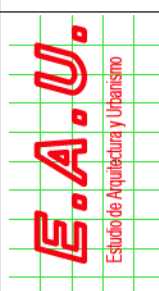


PROMOTOR: SILLA DES BOSCH, S.L.; RACO DE SALGA, S.L.; FRUMENTUMTURÍSTICA, S.L.  
Tel·f.-fax:91307125; móvil: 629787237;E-mail: ffrumentumya@gmail.com  
C/ Frederico García Lorca 14, Playa den Bossa, C. P. 07800, Eivissa, Illes Balears.  
Francisco Javier Magriñá Hernández, Arquitecto, Miembro del Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares, Demarcación de Eivissa y Formentera, nº 5936-6



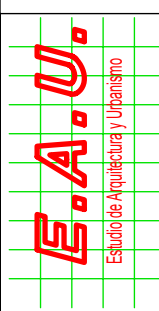
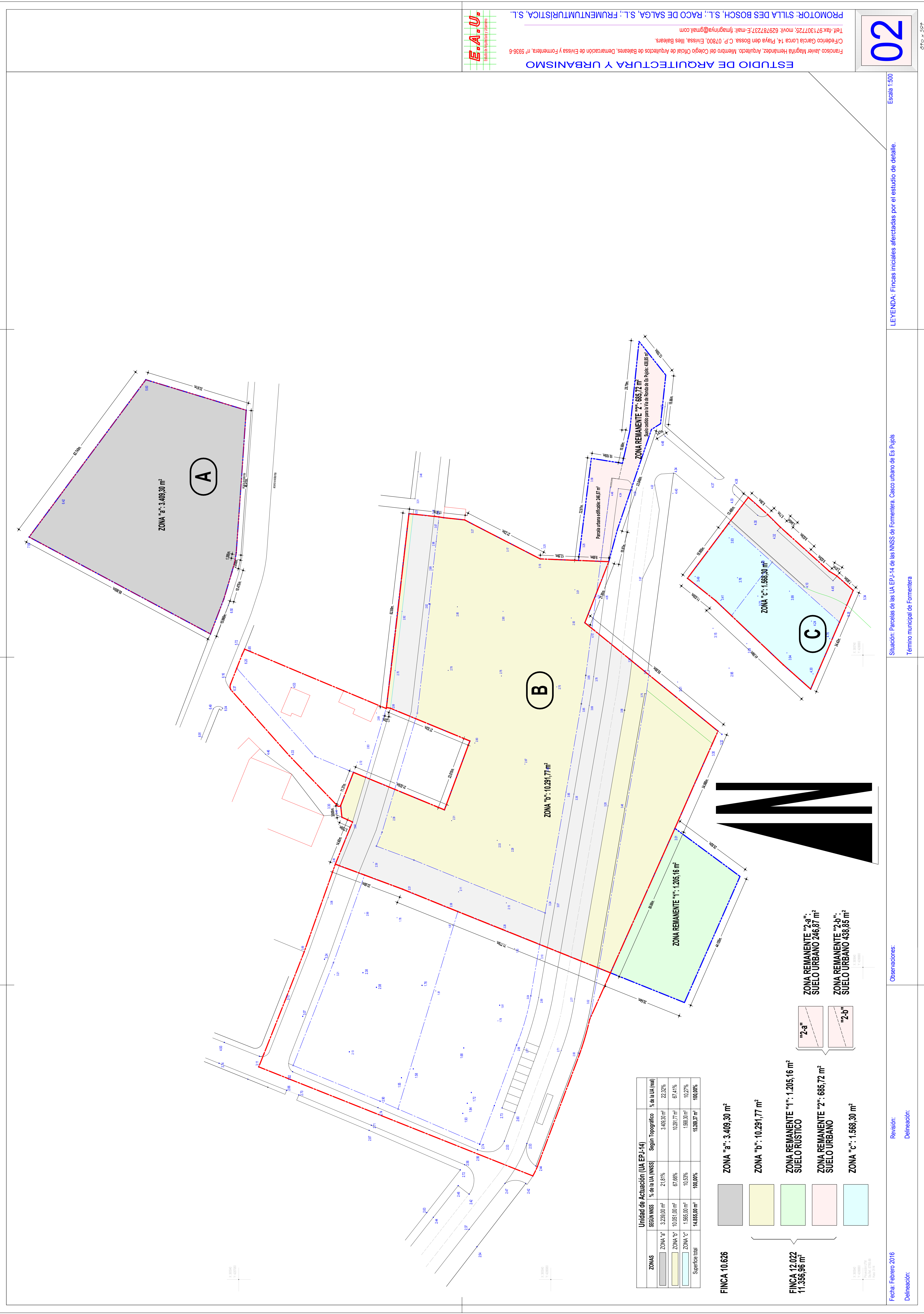
Fecha: Febrero 2016  
Delineación:

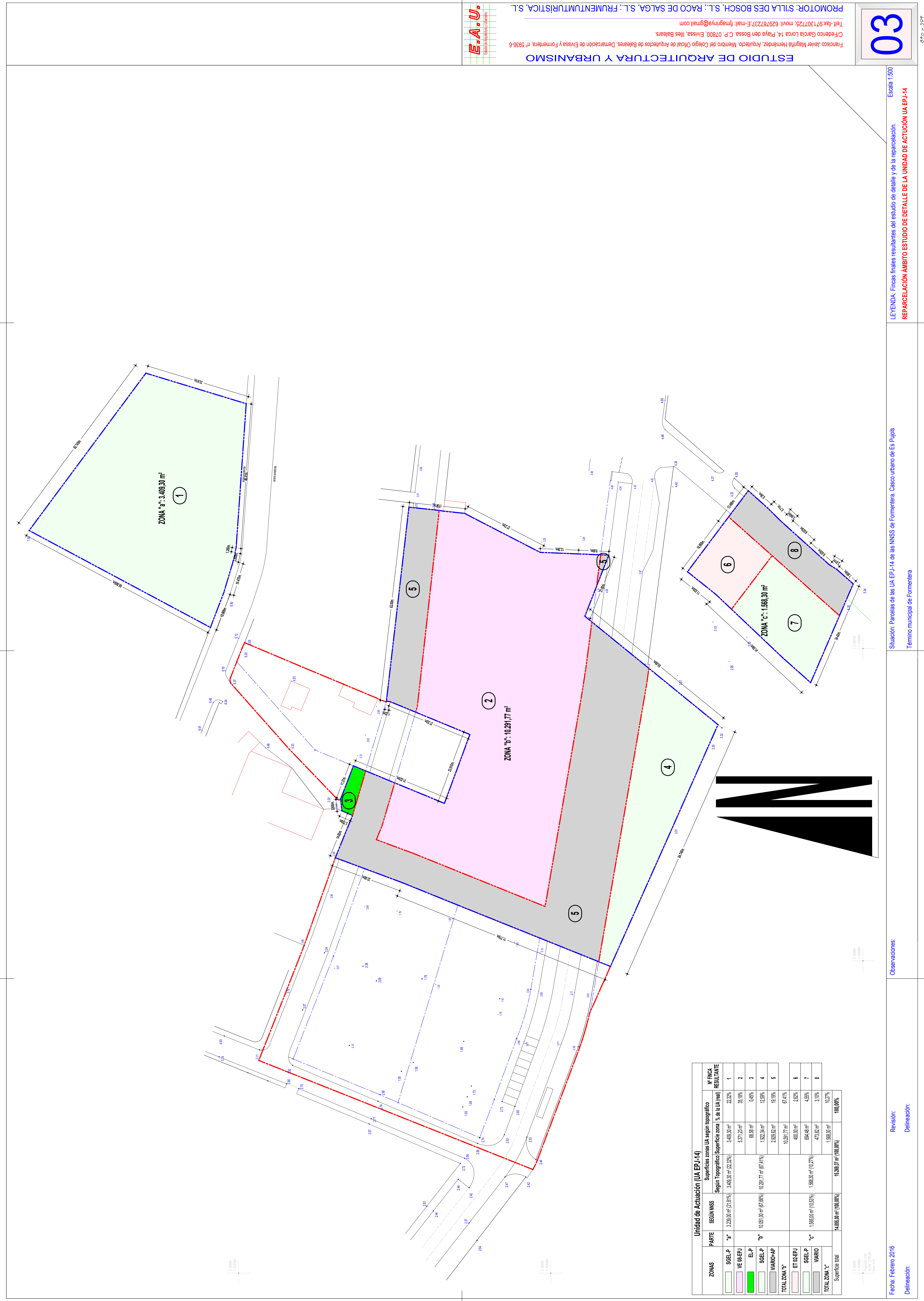
Revisión:  
Delineación:  
Observaciones:

Situación: Parcelas de las UA EPJ-14 de las NSS de Formentera. Casco urbano de Es Pujols  
Término municipal de Formentera

LEYENDA: Fincas resultantes de la reparcelación del ámbito del estudio de detalle.  
REPARCELACIÓN ÁMBITO ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA EPJ-14







Unidad de Actuación (UA EPJ-14)				
ZONAS	PARTE	SECIN NSS	Superficies zonas UA según topográfico Según Topográfico Superficie zona % de la UA real	Nº FINCA RESULTANTE
SGEL-P	"a"	3.250,00 m² (21,81%)	3.400,30 m² (22,32%)	1
VE 08-EPJ			5.377,23 m²	2
EL-P			68,39 m²	3
SGEL-P	"b"	10,05,00 m² (67,66%)	10.291,77 m² (67,41%)	4
VIARIO+AP			2.928,62 m²	5
TOTAL ZONA "b"				67,41%
ET 02-EPJ			40,00,00 m²	6
SGEL-P			694,49 m²	7
VIARIO	"c"	1.550,00 m² (10,53%)	1.550,30 m² (10,27%)	8
TOTAL ZONA "c"				3,10%
Superficie total		14.855,00 m² (100,00%)	15.269,37 m² (100,00%)	100,00%

1: 30000  
2: 30000  
3: 30000  
4: 30000  
5: 30000  
6: 30000  
7: 30000  
8: 30000

Fecha: Febrero 2016  
Delineación:

Revisión:  
Delineación:

Observaciones:

Situación: Parcelas de las UA EPJ-14 de las NSS de Formentera. Casco urbano de Es Pujols  
Término municipal de Formentera

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

REPARCELACIÓN ÁMBITO ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA EPJ-14

Escala 1:500

03

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

PROMOTOR: SILLA DES BOSCH, S.L.; RACO DE SALGA, S.L.; FRUMENTUMTURÍSTICA, S.L.  
C/ Federico García Lorca 14, Playa den Bossa. C.P. 07800. Eivissa, Illes Balears.  
Telf.: fax: 971307725; móvil: 629787237; E-mail: fmagnuma@gmail.com

E.A.U.  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

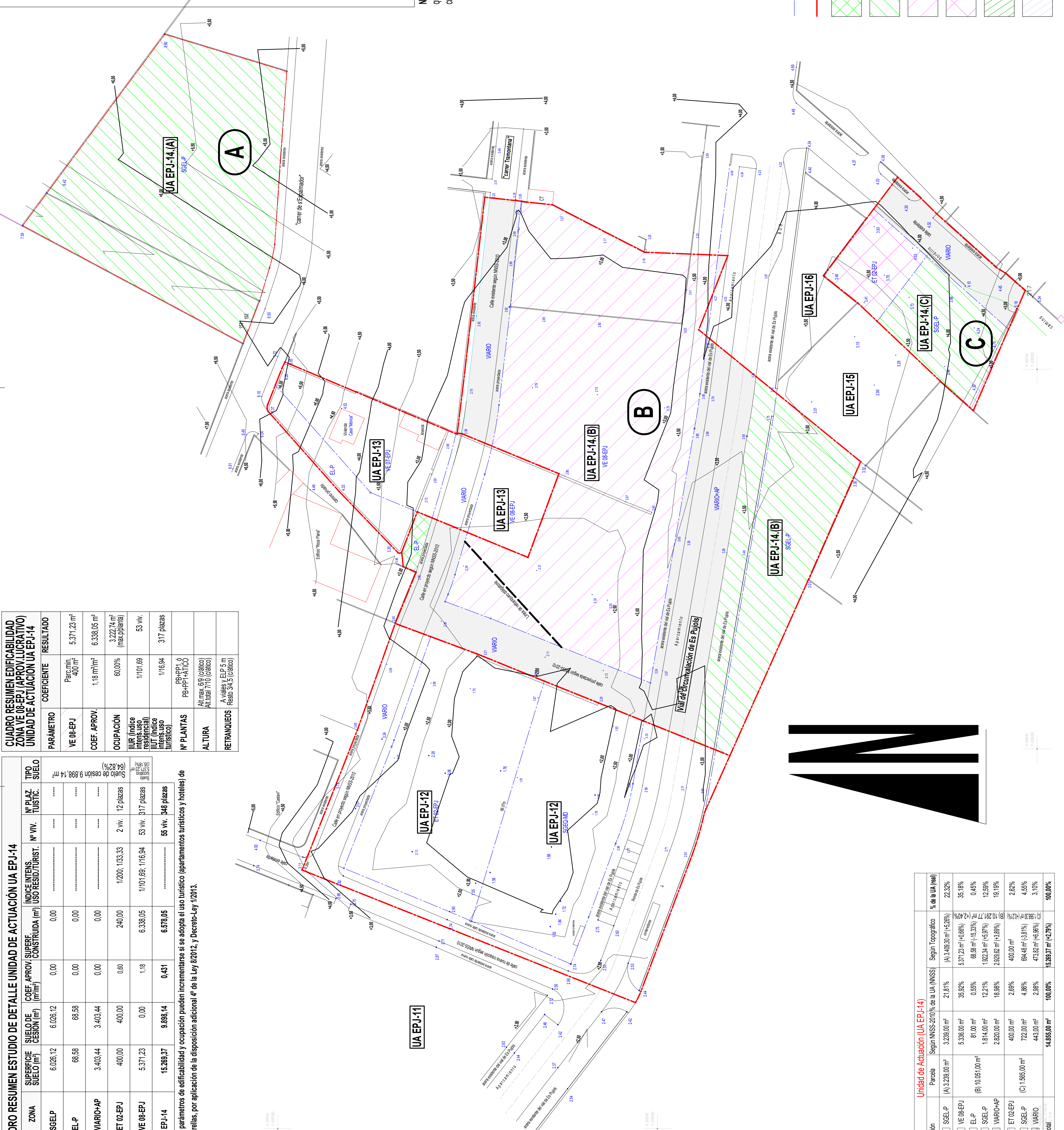


CUADRO RESUMEN ESTUDIO DE DETALLE UNIDAD DE ACTUACIÓN UA EPJ-14

ZONA	SUPERFICIE SUELO (m²)	SUELO DE CESIÓN (m²)	COEF. APROV. SUPERF. CONSTRUIDA (m²/m²)	ÍNDICE INTENS. USO RESIDUOTURIST.	Nº VIV.	Nº PLAZ. TURÍSTIC.	TIPO SUELO
SGELP	6.026,12	6.026,12	0,00	0,00	-----	-----	±
EL-P	68,58	68,58	0,00	0,00	-----	-----	-----
VARIO-AP	3.403,44	3.403,44	0,00	0,00	-----	-----	-----
ET 02-EPJ	400,00	400,00	0,60	1/200; 1/33,33	2 viv.	12 plazas	-----
VE 08-EPJ	5.371,23	0,00	1,18	6.338,05	53 viv.; 317 plazas	12 plazas	-----
TOTAL UA EPJ-14	15.269,37	9.898,14	0,431	6.578,05	55 viv.; 348 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 08-EPJ (APROV. LUCRATIVO) UNIDAD DE ACTUACIÓN UA EPJ-14			COEFICIENTE		RESULTADO
PARAMETRO	VE 08-EPJ	COEF. APROV.	Param. mín.	400 m²	5.371,23 m²
VE 08-EPJ			1,18 m²/m²	6.338,05 m²	
OCUPACIÓN			60,00%	3.222,74 m² (max. planaria)	
IUIR (índice intens. uso residencial)			1/101,69	53 viv.	
IUIT (índice intens. uso turístico)			1/16,94	317 plazas	
Nº PLANTAS			PB-EPJ, 6 PB-PP+PATIO		
ALTURA			Alt. max. 6,9 (cático) ALTURA 7/10 (cático)		
RETRANQUEOS			A viadés y ELP 5 m Resto 34,5 (cático)		



- UA EPJ-14**
- Ambito: Terrenos con una superficie total de 14.855 m² clasificados como suelo urbano, constituidos por tres parcelas discontinuas:
    - Parcela de 3.239 m² calificada como **SGEL-P**
    - Parcela de 10.051 m² calificada como **VE 08-EPJ** (5.336 m²), **EL-P** (72 m²), **SGEL-P** (1.814 m²) y **vario y AP** (2.820 m²)
    - Parcela de 1.555 m² calificada como **ET 02-EPJ** (400 m²), **SGEL-P** (722 m²) y **vario** (443 m²).
  - Objeto: Obtención de terrenos calificados como **EL-P**, **SGEL-P** y **vario y AP** vinculados a la actuación de la ronda de Es Pujols, y de terrenos calificados como **EL-P** ya contemplados en las NNSS vigentes. Deberá además cederse la parcela calificada como **ET 02-EPJ**.
  - Aprovechamiento lucrativo global: **6.882 m²**. Número máximo de **viviendas: 52**. Número máximo de **plazas turísticas: 315**.
- Aprovechamiento de cesión. Número máximo de **viviendas: 2**. Número máximo de **plazas turísticas: 12**.
- Planamiento 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 pormenorizada y 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 trasera 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-PP.
  - Sistema de actuación: Compensación.
  - Tipo de actuación de transformación urbanística: Nueva urbanización.
  - Ordenación: Con arreglo a las determinaciones de cada calificación. Volumetrías específicas: **VE 08-EPJ**: Edificación aislada de PB-PP1 o PB-PP1+Alíco en los casos en que se permita su construcción; 1,18 m²/m²: 60 % de ocupación; **IUIR 1/101,69**; **IUIT 1/16,94**. Ambito de retranqueo obligatorio para protección de vias desde el pasaje de Can Priet definido en planos mediante la grafía VE. Resto de determinaciones las de la calificación **ET 02-EPJ**.
  - Otras condiciones:
- Previa la aprobación del Estudio de detalle deberá acordarse al final convencional del expediente de expropiación de los terrenos correspondientes a la parcela a que se refiere el apartado 1.a con renuncia de los propietarios a cualquier indemnización.

**NOTA:** Los parámetros, cabidas, superficies, etc. de este cuadro (reflejo llera de las NNSS de Formentor) pueden quedar ligeramente modificados por los ajustes en los límites de la unidad de actuación, que se reflejan en los cuadros adjuntos en este plano.

**AN**

Unidad de Actuación (UA EPJ-14)				
Calificación	Parcela	Según NNSS-2010 % de la UA (NNSS)	Según Topográfico	% de la UA (real)
SGELP	(A) 3.239,00 m²	21,81%	(A) 3.409,30 m² (+5,26%)	22,32%
VE 08-EPJ	5.336,00 m²	35,92%	5.371,23 m² (+0,66%)	35,18%
ELP	81,00 m²	0,55%	68,58 m² (-15,33%)	0,45%
SGELP	1.814,00 m²	12,21%	1.822,34 m² (+0,46%)	12,59%
VARIO-AP	2.820,00 m²	18,96%	2.829,62 m² (+0,34%)	19,19%
ET 02-EPJ	400,00 m²	2,65%	400,00 m²	2,62%
SGELP	722,00 m²	4,86%	694,48 m² (-3,81%)	4,65%
VARIO	443,00 m²	2,95%	473,82 m² (+6,96%)	3,10%
Superficie total	14.855,00 m²	100,00%	15.269,37 m² (+2,75%)	100,00%

- Delimitación de zonas
- Delimitación unidad de actuación
- EL-P (Espacios libres públicos)
- SGELP (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)
- SGEQ-MD. Sistema general equipamientos (Municipal divers)

Fecha: Febrero 2016

Revisión:

Observaciones:

Situación: Parcelas de las UA EPJ-12 de las NNSS de Formentor. Casco urbano de Es Pujols

Escala: 1:500

LEYENDA: Propuesta urbanística. Zonificación Estudio de Detalle UA EPJ-14.

Término municipal de Formentor

REPARCELACIÓN ÁMBITO ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA EPJ-14

04

970 x 504

**ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO**

PROMOTOR: SYLLA DES BOSCH, S.L.; RACO DE SALGA, S.L.; FRUMENTUMTURÍSTICA, S.L.

C/ Federico García Lorca 14, Playa den Bossa, C. P. 07800, Eivissa, Illes Balears.  
Telf.: fax: 971307272; móvil: 629827237; E-mail: fmagnumya@gmail.com

Francisco Javier Magaña Hernández, Arquitecto. Miembro del Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares. Demarcación de Eivissa y Formentera, nº 5936-6

**E.A.U.**

Estudio de Arquitectura y Urbanismo