

Secció I. Disposicions generals

CONSELL INSULAR DE FORMENTERA

12647 *Publicació de l'acord del Ple del Consell Insular Formentera de dia 31 de maig de 2013, d'aprovació definitiva de l'estudi de detall de la unitat d'actuació denominada UA EPJ-16, situada a Es Pujols, TM Formentera, promogut per l'Entitat MAYCAINVEST, SL i publicació de la documentació gràfica i escrita del esmentades estudi de detall*

Es fa públic que el Ple del Consell Insular Formentera, en sessió ordinària celebrada en data de 31 de maig de 2013, va adoptar, entre altres, el següent ACORD:

PROPOSTA D'APROVACIÓ DEFINITIVA DE L'ESTUDI DE DETALL DE LA UA EPJ 16, SITUADA A ES PUJOLS, PROMOGUT PER L'ENTITAT MAYCAINVEST SL.

El senyor Bartomeu Escandell Tur, conseller de Presidència, Hisenda i Territori del Consell Insular de Formentera, presenta la següent proposta d'acord per a la seva aprovació:

Vist l'escrit efectuat pel Sr. Mariano Mayans Sera, en representació de l'entitat MAYCAINVEST, SL, presentat en aquesta Corporació en data 2 d'octubre de 2012 (NRGE 13930), mitjançant el qual presenta projecte d'Estudi de Detall referent a la unitat d'actuació anomenada UA EPJ 116, emplaçada a Es Pujols, TM Formentera, i demana l'aprovació del mateix per part del Consell de Formentera.

Vist l'acord de la Comissió Tècnica Assessora de sessió de data 25 d'abril de 2013, que ha continuació es transcriu:

"(...)

1. INFORMAR FAVORABLEMENT l'aprovació definitiva de la reparcel·lació Voluntària, segons escriptura presentada redactada pel notari Sr. Javier González Granado amb n ° de protocol 701, per desenvolupar la Unitat d'Actuació anomenada UA EPJ-16, emplaçada a Es Pujols, TM Formentera.
2. INFORMAR FAVORABLEMENT la Reordenació volumètricament la parcel·la resultant.
3. INFORMAR FAVORABLEMENT l'aprovació definitiva de l'Estudi de Detall, segons projecte presentat redactat per l'arquitecte Sr Tomàs I. Alonso Prieto, per desenvolupar la Unitat d'Actuació anomenada UA EPJ-16, emplaçada a Es Pujols, TM Formentera. Els paràmetres urbanístics resultants són els següents:

1. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la.

a. Parcel·la mínima 684'60m2

b. Façana / fons mínims 15 m/15 m

2. Paràmetres d'edificació.



- a. Edificabilitat màxima 450 m2
- b. Ocupació màxima PB 41% P1 47%
- c. Volum màxim per edifici 1.100 m3
- d. Alçada màxima 6 m
- i. Altura total 7 m
- f. Nombre màxim de plantes PB + P1
- g. Separació a vials i EL-P 0 m
- h. Separació mínima a resta de límits 3 m
- i. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la 6 m

3. Índex d'intensitat d'ús

IIUT 1/33, 33

Un cop aprovat definitivament:

- L'acord es publicarà en el BOIB especificant l'ordenació de les parcel·les resultants amb indicació dels paràmetres que la defineixen.
- L'acord s'inscriurà en el Llibre-Registre especificant l'ordenació de les parcel·les resultants amb indicació dels paràmetres que la defineixen d'acord amb l'article 166 del Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de Planejament per al Desenvolupament i Aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana.
- En l'expedient han de constar tota la documentació degudament diligenciada.
- Un cop certificada l'aprovació definitiva es tramitarà l'escriptura de reparcel·lació al registre de la propietat. "

Tenint en compte el que disposa l'article 22.2.c (en relació amb l'apartat 4 d'aquest article) de la Llei 7/1985 de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, el qual literalment diu: respecte de la competència plenària per a l'aprovació definitiva dels instruments d'ordenació previstos en la legislació urbanística, i participant de tal naturalesa de l'Estudi de Detall, presento per a la seva aprovació la següent

PROPOSTA ACORD

Primer. - APROVAR definitivament l'Estudi de Detall, segons projecte presentat redactat per l'arquitecte Sr Tomás I. Alonso Prieto, per desenvolupar la Unitat d'Actuació anomenada UA EPJ-16, emplaçada a Es Pujols, TM Formentera.

Els paràmetres urbanístics resultants són els següents:

1. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la.

- a. Parcel·la mínima 684'60m2
- b. Façana / fons mínims 15 m/15 m

2. Paràmetres d'edificació.

- a. Edificabilitat màxima 450 m2
- b. Ocupació màxima PB 41% P1 47%
- c. Volum màxim per edifici 1.100 m3
- d. Alçada màxima 6 m
- i. Altura total 7 m
- f. Nombre màxim de plantes PB + P1
- g. Separació a vials i EL-P 0 m
- h. Separació mínima a resta de límits 3 m
- i. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la 6 m

3. Índex d'intensitat d'ús

II UT 1/33, 33

Segon. - NOTIFICAR el present acord als promotors de l'Estudi de Detall.

Tercer. - PUBLICAR, de conformitat amb el que estableix l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, en relació a l'article 140.6 del Reglament de planejament urbanístic, així com l'article 103 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, en el Butlletí Oficial de les Illes Balears-BOIB-íntegrament el present acord, així com la documentació gràfica i escrita de l'esmentat Estudi de Detall.

(...)

Vist el dictamen favorable emès per la Comissió Informativa de Territori, Urbanisme, Medi Ambient i Infraestructures, en la sessió ordinària del dia 28 de maig de 2013.

Sotmès a votació dels 13 membres de la corporació, s'adopta, per més de la majoria absoluta (això és pel vot a favor dels 6 representants del grup polític GxF i els 2 representants del grup polític PSOE, això és de l'equip de govern, i els 3 representants del grup polític PP) i amb el vot en contra dels 2 representants del grup polític GUIF, el següent

ACORD

Aprovar la proposta transcrita, que es dona aquí per reproduïda.

D'conformidad amb l'acord transcrit, es publiquen en annex la documentació gràfica i escrita de l'estudi de detall.

Contra l'acord precedent, que posa fi a la via administrativa, es podrà interposar en el termini de dos mesos a partir de l'endemà d'aquesta publicació, recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, tot això sense perjudici que es pugui utilitzar qualsevol altre recurs que s'estimi procedent en dret, de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, que regula la jurisdicció contenciosa administrativa, i la Llei 4/1999, de 13 de gener, de modificació de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Així mateix, s'indica que la interposició dels recursos pertinents no suspèn l'eficàcia de la disposició impugnada, ni tampoc interromp els terminis que se'n puguin derivar, ecepto que l'autoritat competent ho acordi expressament.

Formentera, 13 de juny 2013.

El President del Consell Insular de Formentera

Jaume Ferrer Ribas



ANNEXOS

ESTUDI DE DETALL DE LA UA EPJ-16

PROMOTOR: MAYCAINVEST S.L.

ARQUITECTE: TOMAS I. ALONSO PRIETO

1. ÀMBIT

1. - L'àmbit d'aquest Estudi de detall és el dels terrenys afectats per la Unitat d'Actuació UA EPJ-16, unitat que inclou terrenys al nucli des Pujols, i que va resultar definida i delimitada per la Revisió de les NN. SS. de Formentera aprovada definitivament pel Ple del Consell Insular de Formentera mitjançant acord de data 30 de Setembre de 2010 (BOIB núm 155 EXT. D'data 27.10.2010).

L'àmbit de l'estudi de detall es troba i grafia en el plànol topogràfic núm 2 de la documentació gràfica de l'Estudi. Té una superfície de 2.136.00 m2 i pertany a un únic propietari.

Procedeix de la suma de dues finques confrontants amb les següents dades registrals:

1 - Finca 9404, tom 1320, llibre 119, foli 171

Superfície segons registre 1.030 m2, però en realitat segons recent mesurament 1.137m2.

Referència Cadastral 5972229CC6857S

Titular Maycainvest S.L.

2 - Finca 9405, tom 1320, llibre 119, foli 174

Referència Cadastral 5972230CC6857S

Titular Maycainvest S.L.

2. - La fitxa d'aquesta UA, que consta a les Normes Urbanístiques, assenyala el següent:

UA EPJ-16

1 Àmbit: Terrenys amb una superfície total de 2.247 m2 classificats com a sòl urbà i qualificats com ET 02-EPJ (750 m2), SGEL-P (439 m2) i viari i AP (1.058 m2).

2 Objecte: Obtenció de terrenys qualificats com SGEL-P i viari i AP vinculats a l'actuació de la ronda des Pujols.

3 Aprofitament lucratiu global: 494 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 4. Nombre màxim de places turístiques: 23

4 Planejament de desenvolupament: S'haurà de formular Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de la UA i de les alineacions i límits de qualificació.



5 Sistema d'actuació: Compensació.

6 Tipus d'actuació de transformació urbanística: Nova urbanització.

7 Ordenació: D'acord amb les determinacions de cada qualificació.

2. MARC LEGAL

La figura dels Estudis de detall ve regulada per l'article 14 del Text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana aprovat pel Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril.

En la Revisió de les NN.SS. l'Article 81 Modificacions de l'ordenació diu:

1 Es permetrà la modificació de l'ordenació detallada establerta per les NN.SS. en qualsevol de les zones mitjançant Estudi de detall que determini una volumetria específica, quan la solució proposada, que haurà de comptar amb informe favorable de la Comissió tècnica assessora del Consell de Formentera, solvent les disfuncions que de l'aplicació de la normativa general puguin derivar, ajust les característiques de l'edificació a l'ús a què es destini o suposi una ordenació de l'edificació més d'acord amb les característiques tipològiques generals de la zona en què es plantegi.

2 Qualsevol reordenació de volums que, excepte en els casos específicament previstos en aquestes NNUU, no podrà alterar la tipologia, aïllada o contínua, definida:

- a. No podrà suposar increment de l'altura i edificabilitat fixada per a la parcel·la o parcel·les de què es tracti, però sí de l'ocupació del sòl i del volum màxim per edifici definit.
- b. No podrà alterar els usos establerts a la zona ni incrementar la densitat de població que de l'aplicació del IIU resulti.
- c. En cap cas podrà ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis pròxims o confrontants, ja aquest efecte han de respectar les reculades a límits fixats per a la qualificació de la zona.

3 En cas d'aprovació de l'Estudi de detall, el Consell de Formentera podrà fixar el termini màxim que consideri procedent per a la presentació de la sol·licitud de llicència i del projecte corresponent.

3. OBJECTE DEL E.D.

1. L'estudi de detall es formula amb la finalitat de:

A-Definir de manera precisa els límits de la Unitat d'Actuació UA EPJ-16 les alineacions i límits de qualificació dels terrenys inclosos en l'àmbit. La definició precisa s'efectua sobre cartografia de detall i dins del marge d'error del més menys 5% determinat per l'article 7.4 de les Normes Urbanístiques.

La definició precisa de les alineacions i dels límits de les diferents qualificacions és la que es grafia en el plànol n ° 2 resultant com a conseqüència de la mateixa el següent repartiment de superfícies:

Superfície total de l'àmbit 2.136.00 m2

- a. Superfície qualificada com ET 02-EPJ 684.60 m2
- b. Superfície qualificada com EL-P 366.22 m2

c. Superfície qualificada com SGEL-P i viari 895.18 m2

d. Superfície qualificada com AP 190.00 m2

B-Proposar reordenació de volums més d'acord amb les característiques tipològiques de la zona.

En aquesta U.A. causa de la dimensió i geometria de la parcel·la resultant no és possible realitzar l'edificació permesa respectant les reculades a vials indicats en la Norma per ET. 02, pel que es realitza una reordenació de volums que es grafia en el plànol n ° 3. Sent l'edificabilitat resultant (250m2 de sostre edificat) menor de la indicada a la fitxa d'aquesta UA per la Revisió de NN.SS.

L'edificació d'aquesta U.A. es destinarà a places turístiques, per aquest motiu es planteja alliberar un espai central entre els dos edificis, que permeti la ubicació d'una piscina.

L'Edifici 1 és més petit, al s'ubicaria l'entrada i recepció i es situa a línia de façana de la zona EL-P, quedant en definitiva separat del vial per l'ample d'aquesta zona que són 5.50 m, l'Edifici 2, recula 1.40 de la zona EL-P (que serien per la mateixa raó 6.90 m del vial), i per la façana Est recula de 4 a 5m, permetent ubicar en aquest frontal les 8 places d'aparcament que corresponen a les 23 places turístiques.

LES NORMES D'EDIFICACIÓ DE LA UA EPJ-16 SERIEN:

- Superfície de la parcel·la 684.60 m2
- Paràmetres d'edificació.
- Edificabilitat aprofitament màxim 450 m2 sostre edificable
- Ocupació màxima P.B. 41%, P1. 47.00%
- Volum màxim per edifici, edifici 1, 500 m3, edifici 2, 1.100m3
- Alçada màxima 6 m
- Alçada total 7 m
- Nombre màxim de plantes PB-P1
- Separació mínima a EL-P, Edif 1 edificació a façana Edif 2 1.40m
- Separació a vial Edif 2 4.00m.
- Separació mínima a resta de límits 3 m
- Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la 6 m
- Índex d'intensitat d'ús II UT 1/33.33

4. ESTUDI COMPARATIU de l'edificabilitat resultant de les determinacions de les NN.SS. i de l'ESTUDI DE DETALL

	Revision NNSS	Proposta E.D.
Superfície mínima parcel·la	400 m2	684.60 m2
Edificabilitat màxima	294 m2 (segons fitxa NSS)	250 m2

	Revision NNSS	Proposta E.D.
Ocupació	P.B. 30% P.P. 30%	P.B. 41% P.B. 41%
Volum màxim per edifici	750 m3	1.100 m3
Alçada màxima	6.00 m	6.00 m
Alçada total	7.00 m	7.00 m
Nombre de plantes	P.B. + P1	P.B. + P1
Separació mínima a vials i EL-P	5.00 m	a EL-P 0.00-1.40m a vial 4.20m
Separació mínima a límits	3.00 m	3.00 m
Separació mínima entre edificis	6.00 m	6.00 m
Índex intensitat d'ús II UT	1/33.33	1/33.33

5. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA DE L'ESTUDI DE DETALL

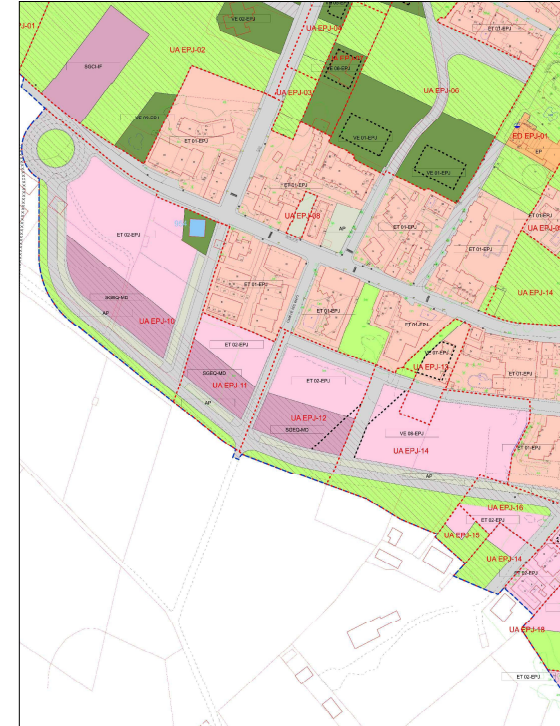
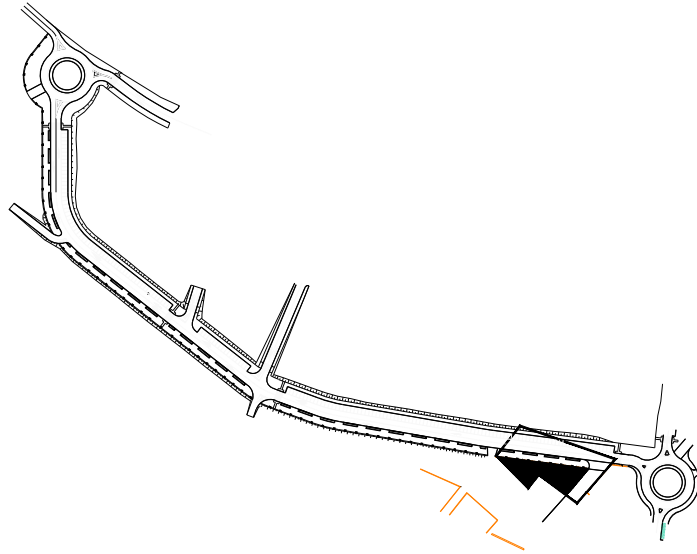
La documentació gràfica d'aquest Estudi de detall està constituïda pels següents plànols topogràfics:

- 1 - Plànol de situació a la Revisió de NN.SS. i de la situació a la urbanització.
- 2 - a) Pla de delimitació topogràfica de l'Àmbit de la UA EPJ-16 i d'alineacions.
b) Plànol de definició de les diferents qualificacions.
- 3 - Proposta de reordenació de volums.

Formentera juliol 2012

L'arquitecte





REVISION NN.SS. Y SITUACION

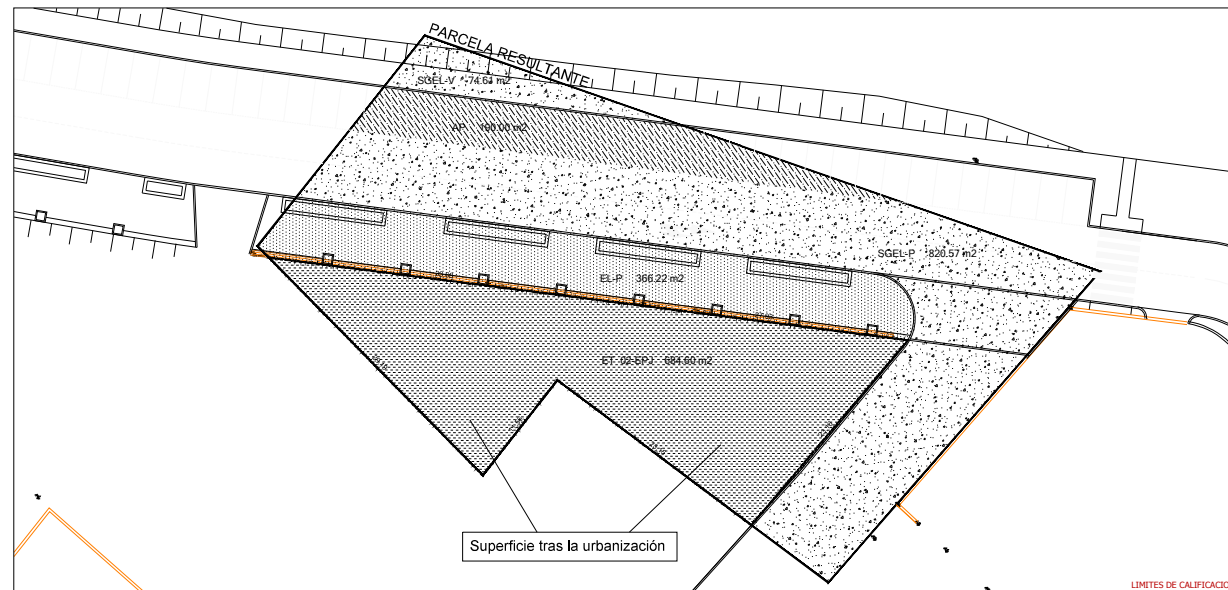
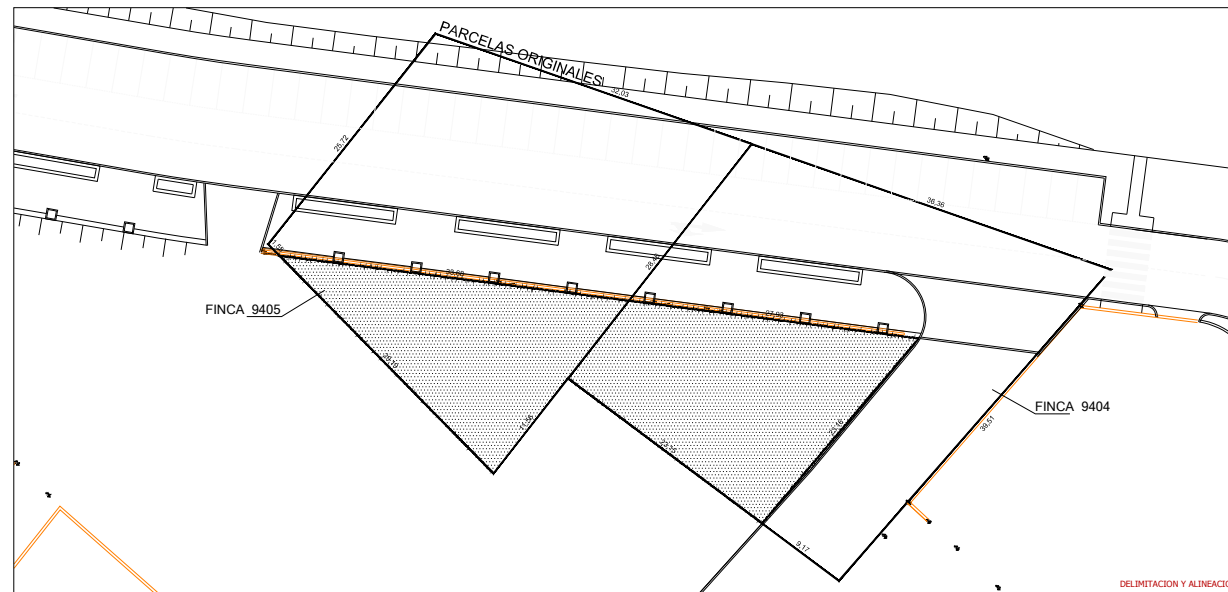
E.1/2.000 **1**

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UA EPJ-16, ES PUJOLS, FORMENTERA, JULIO 2012

PROPIETARIO: MAYCAINVEST S.L.

ARQUITECTOS: TOMAS I. ALONSO PRIETO





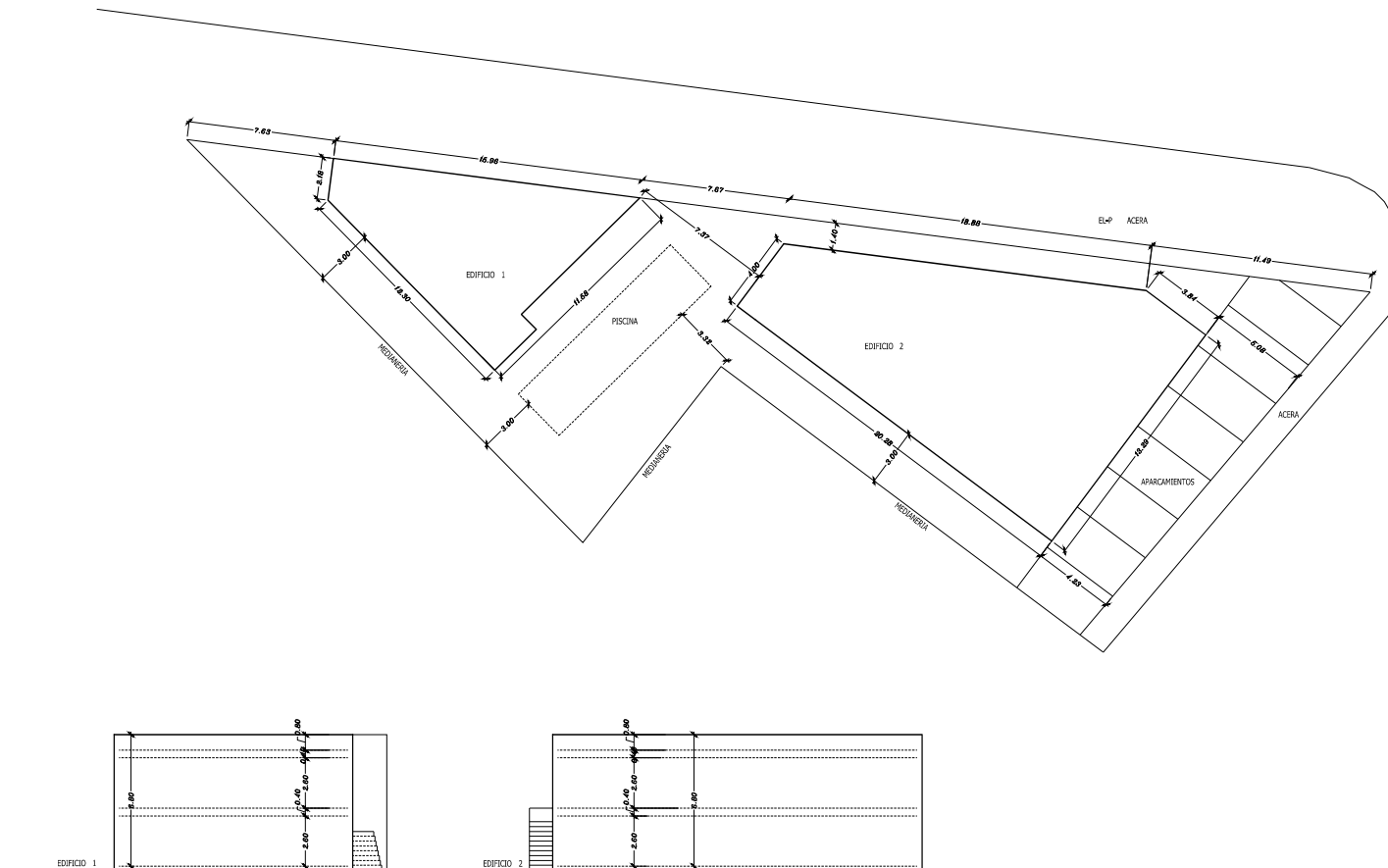
SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO	2.136,00 M2
SUPERFICIE CALIFICADA COMO ET-02-EP3	684,60 M2
SUPERFICIE CALIFICADA COMO EL-P	366,22 M2
SUPERFICIE CALIFICADA COMO SGEL-P Y VIARIO	895,18 M2
SUPERFICIE CALIFICADA COMO AP	190,00 M2

LIMITES DE LA U.A. Y DELIMITACION DE CALIFICACIONES E.1/200

ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.A. EP-16, ES PUJOLS, FORMENTERA, JULIO 2012

PROPIETARIO: MAYCAINVEST S.L.

ARQUITECTOS: TOMAS I. ALONSO PRIETO



ORDENACION DE VOLUMENES

E.1/150

3

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UA EPJ-16, ES PUJOLS, FORMENTERA, JULIO 2012

PROPIETARIO: MAYCAINVEST S.L.

ARQUITECTOS: TOMÁS I. ALONSO PRIETO

