



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL INSULAR DE FORMENTERA

11762

Acord del Ple en sessió ordinària celebrada el 30 de setembre de 2016 aprovació definitiva de l'estudi de detall i escriptura de reparcel·lació voluntària per tal de desenvolupar la unitat d'actuació anomenada UA EPJ-08, es Pujols, TM Formentera

Per acord del Ple del Consell Insular de Formentera, en sessió ordinària celebrada el dia 30 de setembre de 2016 va adoptar, entre altres, el següent acord:

Primer.- APROVAR DEFINITIVAMENT el projecte d'Estudi de Detall sense visar presentat el 14 de setembre de 2013 amb la modificació aportada el 03 de febrer de 2015, redactat per l'arquitecte Sr. Josep Ferrer Lleneras, i l'**Escriptura de reparcel·lació voluntària** segons escriptura efectuada davant el notari Sr. Javier González Granado amb núm. protocol 1.010 de l'any 2013, amb l'Escriptura complementària protocol núm. 341 de l'any 2016 del notari Sr. Javier González Granado, per desenvolupar la unitat d'actuació anomenada UA EPJ-078, des Pujols. L'Estudi de Detall es promou pel Sr. José Cartoixà José amb la finalitat de:

- **La reparcel·lació voluntària de la parcel·la.**
- **Fixar els límits de la UA**
- **Fixar les alineacions i límits de qualificació i de la volumetria.**
- **Modificació de separació de retrocessos de 5m 3 m a EL-P i a vial.**

Unitat d'actuació UA EPJ-08

1. Àmbit: terrenys classificats com a sòl urbà amb una superfície total de 871 m2 i conformats per dues parcel·les discontinües:

a. Parcel·la de 530 m2 qualificats com

ET 01-EPJ (341 m2)
SGEL-P (189 m2).

b. Parcel·la de 341 m2 qualificats com AP.

2. Objecte: obtenció de terrenys qualificats com SGEL-P, vinculats a l'actuació de l'espai lliure central del nucli, i AP.

3. Aprofitament lucratiu global: 409,20 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 3 Capacitat màxima de places turístiques: 20.

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

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: dotació

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

	NNSS	ESTUDI DE DETALL
ET 01-EPJ	341 m2	341 m2
SGEL-P	189 m2	189 m2
AP	341 m2	357,31 m2
Aprofitament lucratiu global:	409,20 m2s	409,20 m2
Nombre Màxim d'habitatges	3	3
Nombre màxim de places turístiques	20	20
Separació a vial EL-P	5	3



Segon.- CONSIDERAR que, un cop s'hagi produït l'aprovació definitiva, **s'haurà d'ENVIAR còpia cotejada a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears**, dependent de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat del Govern de les Illes Balears (direcció general d'Ordenació del territori), d'acord amb el que diu la LOUS.

Quart.- 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 al'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 del mencionat estudi de detall. Així mateix:

- *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.*

Cinquè.- NOTIFICAR als promotors el present acord.

ESTUDI DE DETALL PER A LA REORDENACIÓ DE VOLUMS I DEFINICIÓ DE ZONA DE CESSIÓ PER ESPAI LLIURE PÚBLIC A LA UA EPJ-08. ES PUJOLS. FORMENTERA.

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA I DESCRIPTIVA.

1.- OBJECTE

Es tracta de procedir a la redacció d'un estudi de detall sobre la base del que es reordenin els volums en les parcel·les que constitueixen una unitat d'actuació i es defineixi una zona de cessió per a espai lliure públic.

2.- PROMOTOR

Promou aquest estudi de detall Josep Cartoixà José, amb DNI nº (...) i domicili en (...).

3.- AUTOR

És autor d'aquest estudi de detall Josep Ferrer Llaneras, arquitecte col·legiat en el Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears núm 93.076 i estudi professional en C / Aragó nº 39, baixos, 07800 Eivissa.

4.- UBICACIÓ.

La Unitat d'Actuació és l'anomenada EPJ-08 i es troba situada en el sòl urbà des Pujols, Formentera, segons s'indica en el corresponent plànol de situació.

5.- ANTECEDENTS.

Amb data 2013.09.17 i núm RE 2013 / 14.185 va ser registrat estudi de detall per a la reordenació de volums i definició de zona de cessió per a espai lliure públic a la UA EPJ-08 al qual se li va donar nombre d'expedient 348/2013 .

Amb data 2014.03.25 va ser rebuda Providència del conseller de Presidència, Hisenda i Territori requerint modificacions en el citat ED. S'adjunta com Annex I.

6.- LA UA EPJ-08 SEGONS LA SEVA FITXA URBANÍSTICA.

Unitat d'actuació UA EPJ-08

1. Àmbit: Terrenys classificats com a sol urbà amb una superfície total de 871 m2 i conformats per 2 Parcel·les discontinues:

- a. Parcel·la de 530 m2 qualificats com ET 01-EPJ (341 m2) i SGEL-P (189 m2).
- b. Parcel·la de 341 m2 qualificats com AP.

2. Objecte: obtencions de Terrenys qualificats com SGEL-P, vinculats a l'actuació de l'espai lliure central del Nucli, i AP.

3. Aprofitament lucratiu global: 409,20 m2s. Nom Màxim d'Habitatges: 3. Nom Màxim de places Turístiques: 20.



4. Planejament de desenvolupament: s'haurà de formular Estudi de detall per a fixació precisa dels Límits de la UA, de les alineacions i Límits de qualificació i de la volumetria.

5. Sistema d'actuació: compensació.

6. Tipus d'actuació de Transformació urbanística: dotació

7. Ordenació: d'acord amb els determinacions de cada Qualificació.

7.- DEFINICIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ. SUPERFÍCIES.

La UA EPJ-08 es constitueix, segons les vigents NNSS de Formentera, com una unitat discontinua formada per dues parcel·les identificades com a parcel·la nº 1 i parcel·la nº 2 en la documentació gràfica d'aquest estudi de detall, sent les seves respectives referències cadastrals, 5875101CC6857N00010W i 5875117CC6857N0001AW

Parcel·la nº 1.-

Es tracta d'una parcel·la amb lleugera forma de trapezi que forma part de la identificada amb la primera de les referències cadastrals esmentades, amb una superfície de 530 m2. Linda pel nord-est amb la parcel·la restant situada en sòl urbà directe, pel sud-est amb solar confrontant, pel sud-oest amb sòl destinat a espai lliure públic i pel nord-oest amb el carrer des Fonoll Mari.

Els 530 m2 que formen part de la UA EPJ-08 estan qualificats en part com a zona ET 01-EPJ (341 m2) i en part com SGEL-P (189 m2).

Parcel·la nº 2.-

Aquesta parcel·la també de forma sensiblement rectangular, se situa a uns 250 m. de distància de la primera, al sud d'ella, bonica pel sud-oest amb el carrer de s'Espalmador i pels seus tres costats restants amb solars edificats.

La superfície d'aquesta parcel·la segons recent mesurament és de 357,31 m2 estant qualificada com a zona AP.

8.- OBJECTE DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ EPJ-08. DESENVOLUPAMENT.

La fitxa de condicions de la UA EPJ-08 que s'inclou en les NNSS de Formentera defineix com a objecte de la mateixa l'obtenció de terrenys qualificats com SGEL-P, vinculats a l'actuació de l'espai lliure central del nucli i d'una zona d'aparcament , AP.

El seu desenvolupament es preveu mitjançant la formulació d'un estudi de detall, no existint la necessitat de redacció de cap altre instrument urbanístic atès que es tracta d'una UA de propietari únic, si bé en la fitxa s'especifica el sistema d'actuació per compensació. El tipus d'actuació de transformació urbanística és de dotació.

9.- QUALIFICACIONS. CONDICIONS URBANÍSTIQUES.

D'acord amb la fitxa de la UA de les NNSS les qualificacions corresponents són les tres ja esmentades:

- Extensiva turística (ET-01 EPJ)
- Sistema General Espai Lliure Públic (SGEL-P)
- Aparcament (AP)

Les condicions urbanístiques que corresponen a cadascuna d'elles són les que segueixen:

- ET 01-EPJ:

1. Superfície i dimensions mínimes de parcel·la:

- a. Parcel·la mínima 600 m2.
- b. Façana / fons mínims 20m / 20m.

2. Paràmetres d'edificació:

- a. Edificabilitat màxima 1.20 m2 / m2
- b. Ocupació màxima PB 40% P1 40% P2 40%
- c. Volum màxim per edifici 15.000 m3
- d. Alçada màxima 9 m.
- e. Alçada total 10 m.



- f. Nombre màxim de plantes PB + P1 + P2
- g. Separació mínima a vials i EL-P 5 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:

a. IIUT 1 / 16,66

b. IIUR 1/100

- SGEL -P:
- Coeficient d'edificabilitat: 0.04 m² / m²
- Altura màxima: 3 m.
- Alçada total: 4 m.
- Nombre màxim de plantes: B

Tot això amb les limitacions que prescriu l'art. 128 de les NNUU.

- AP:
- No disposa d'edificabilitat permesa.

10.- DEFINICIÓ DETALLADA DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ.

L'objecte de la UA és, com s'ha esmentat, l'obtenció d'una zona per a EL-P en la parcel·la n° 1 i d'una zona per AP a la n° 2.

Tal com s'aprecia en la fitxa de la mateixa, la cessió de les dues zones implica el trasllat de l'edificabilitat corresponent a la parcel·la n° 2 a la parcel·la número 1.

D'acord amb el que especifica l'art. 7.4 de les NNUU, efectuada el mesurament real de la parcel·la n° 2 la seva superfície resulta ser de 357,31 m² i no de 341 m² com es conté en la fitxa, sent aquesta diferència menor del 5% de la superfície global de la UA i , per tant, acceptable d'acord amb el que prescriu l'article esmentat.

L'edificabilitat corresponent, 428,77 m², resultants d'aplicar sobre la seva superfície real el coeficient d'edificabilitat de 1.2 m² / m² derivat de la zona ET EPJ-01 és la que, segons el parer de l'autor, hauria d'assignar a de la parcel·la n° 1 , però, aquest criteri no és compartit pels SSTT del Consell de Formentera pel que se li assigna estrictament l'edificabilitat especificada a la fitxa d'ordenació de la UA, és a dir, 409,20 m².

D'aquesta manera, la Unitat d'Actuació queda configurada com segueix:

Parcel·la n° 1.- Constituïda per dos subparcel·les:

o subparcel·la nord: de 341 m² de superfície amb una edificabilitat assignada de 409,20 m². Limita al nord-est amb resta de parcel·la, al sud amb solar confrontant, al sud-oest amb parcel·la sud que es destinarà a EL-P i al nord-oest amb carrer des Fonoll Marí.

o subparcel·la sud: de 189 m², destinada a espai lliure públic, EL-P, la edificabilitat assignable, d'acord amb el que s'especifica en l'art. 126 de les NNUU, seria de 7,56 m². Limita al nord-est amb parcel·la nord descrita, al sud amb solar confrontant, al sud-oest sòl qualificat com EL-P pertanyent a la UA EPJ-06 i al nord-oest amb Carrer dels Fonoll Marí.

Parcel·la n° 2.- Constituïda com a parcel·la única de 357,31 m² íntegrament destinada a aparcament, AP.

En la documentació gràfica s'especifiquen les dimensions de cadascuna de les parcel·les i subparcel·les citades.

Les zones qualificades com EL-P i com AP seran de cessió gratuïta al Consell de Formentera.

11.-DEFINICIÓ D'ALINEACIONS INTERIORS. POLÍGON DE MOVIMENT.

Un cop detallada la configuració definitiva de la Unitat d'Actuació cal estudiar quines han de ser les alineacions interiors a la parcel·la edificable que defineixin el polígon de moviments capaç de donar suport a l'edificabilitat assignada complint tots els paràmetres urbanístics que li són d'aplicació sobre la base de l'ordenança de zona ET 01-EPJ.

Tal com es mostra en la documentació gràfica, la definició d'aquest polígon interior tenint en compte les reculades mínimes de 5 m a EL-P i



vials i 3 ma la resta de límits, dóna com a resultat una superfície edificable en tres plantes de 437,67 m² que, tot i ser molt justa, es podria prendre com suficient per situar-hi l'edificabilitat assignada de 409,20 m². Veure polígon A en plànols núm 6/7 i 7/7.

Si això, ja que la parcel·la en qüestió que està inclosa en la UA EPJ-08 no reuneix les condicions de superfície per a ser considerada solar per si mateixa i, per tant, ha de forçosament formar part de la parcel·la total edificable un cop cedida la zona eL-P, cal analitzar el solar resultant en el seu conjunt abans de prendre una decisió errònia sobre la definició d'alineacions interiors.

En efecte, del resultat de l'aplicació de les reculades 5 m i 3 m la totalitat del solar i, tenint en compte l'obligatorietat de separació mínima de 20 m. a la línia de demarcació del DPMT, es dedueix un polígon interior global de 568,53 m² apte doncs per 1.705,59 m² edificats, que resulta manifestament menor que els 1.801,20 m² d'aprofitament global del solar i més tenint en compte que la geometria de l'edifici no pot seguir la del polígon de moviment. Veure polígon B a plànol núm 7/7.

A tot això s'ha d'afegir la dificultat extra que representa haver de disposar part de l'edificabilitat sobre una planta baixa preexistent acomodant-se a la seva estructura.

Dit d'una altra manera, no és materialitzable l'aprofitament que permet obtenir el solar complint aquests reculades.

És per l'exposat fins aquí que es planteja un polígon de moviments que, mantenint la reculada mínima de 3 m. a solars confrontants, redueixi el d'EL-P i vial de 5 m a 3 m, donant així compliment al que disposa l'Art. 79 de les NNUU en el seu apartat 2.3a.

Així, el polígon de moviments resultant seria capaç de donar suport, en tres plantes a 2.049,12 m² sent possible, per tant amb una superfície de 683,04 m², la materialització de l'edificabilitat global de 1.801,20 m². Veure polígon C en pla n°7 / 7.

A més, l'edificació frontera al Carrer des Fonoll Marí més propera es trobarà situada a una distància de 50 m al sud, de manera que si aquesta es construeix a 5 m del mateix la variació d'alineació, mitjançant una àmplia zona boscosa entre els dos edificis, no serà apreciable.

En qualsevol cas, l'edifici ja existent en aquest solar es troba en l'actualitat a 3 m de l'alineació oficial del vial.

12.- NORMATIVA D'APLICACIÓ.

L'Estudi de Detall es redacta a l'empara del que prescriu la fitxa d'ordenació de la UA EPJ-08 i, basant-se ell, es procedeix a la fixació precisa dels límits de la Unitat d'Actuació, dels límits de cada qualificació del sòl, de les alineacions i de la volumetria, tot això a l'empara del que disposa l'art. 8.3.3 de les NNUU. A l'efecte de donar compliment al que disposa l'Art. 9.6.d de les mateixes, en el còmput d'edificabilitats assignades s'ha pres en consideració l'edificabilitat existent.

El polígon de moviment, les alineacions interiors es defineixen en la corresponent documentació gràfica, manté les reculades mínimes de 3.00 m al solar confrontant però redueix de 5.00 m. a 3.00 m. el referit a zones públiques com són el EL-P i el vial, als efectes de disposar de marge de maniobra per encaixar l'edificabilitat possible no només en la part afectada per la UA sinó en la restant, com ja s'ha dit, i això en base al que disposa l'art. 79 de les NNUU. Cal recordar que la parcel·la edificable de la UA en realitat no té aquesta condició si no és formant part del solar conjunt amb la resta de parcel·la que es troba fora del seu àmbit.

A tenor del que s'especifica en l'art. 171.2 de les NNUU l'estudi de detall consta de memòria justificativa i descriptiva i de plànols suficients per donar suport gràfic a la justificació i a la proposta que es conté en ell. Així mateix, es diferencien clarament les alineacions interiors que serien resultants de l'aplicació sense més de l'ordenança ET 01-EPJ de les propostes per a la seva aprovació.

Formentera, gener de 2015.

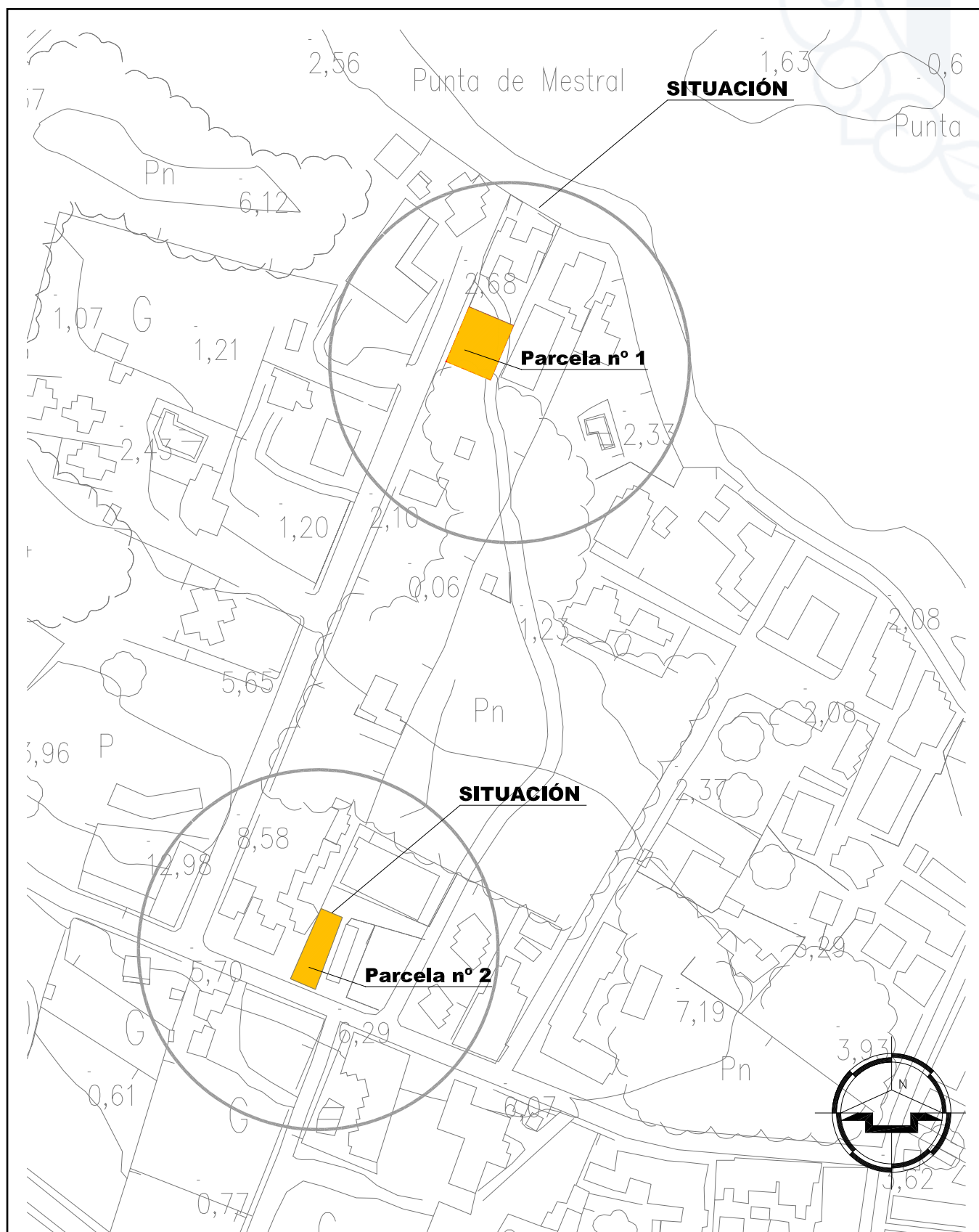
Signat. Josep Ferrer Llaneras.

Arquitecte.

El que es fa públic als efectes oportuns.

Formentera 14 d'octubre del 2016.

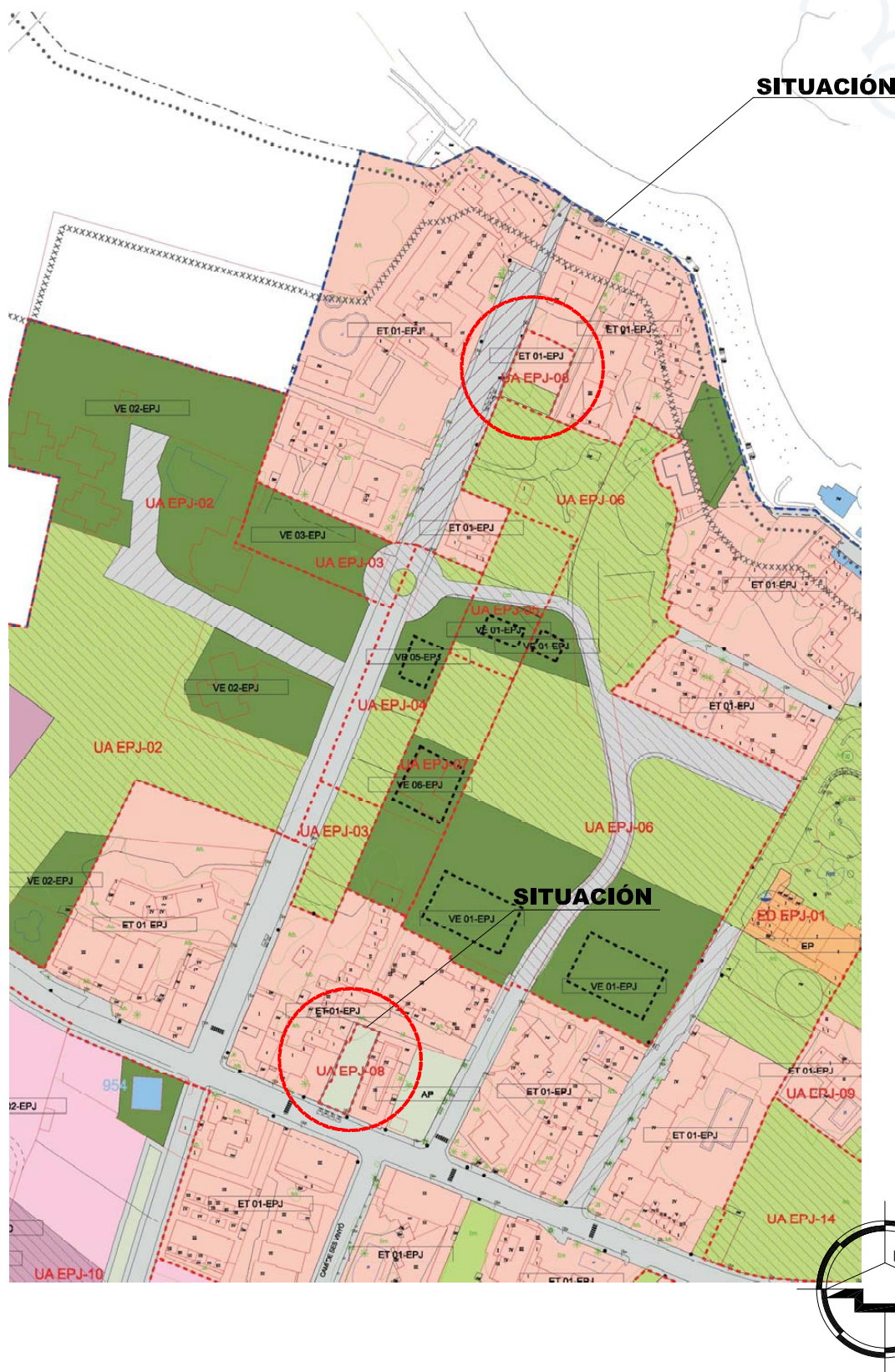
El president del Consell Insular de Formentera,
Jaume Ferrer Ribas



Plano de situación de la UA EPJ-08 sobre cartografía
Esc.: 1/2.000
Fecha: Enero 2015

Arquitecto Josep Ferrer Llaneras

N.º 1/7



Plano de situación de la UA EPJ-08 sobre las NNSS de Formentera
Esc.: 1/2.000
Fecha: Enero 2015

Arquitecto Josep Ferrer Llaneras

N.º 2/7





Fitxa d'impressió - **IDeIB**

sitibsa



366000

365700

365400

365100



4287600

4287300

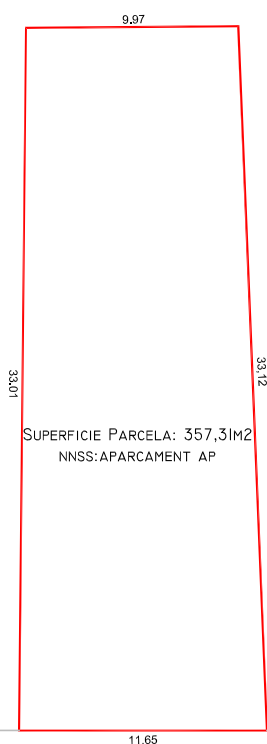
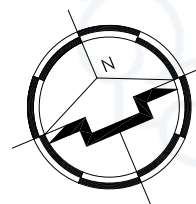
4287000



Escala 1:5000

Plano de situación de la UA EPJ-08 sobre fotografía aérea
Fecha: Enero 2015

Arquitecto Josep Ferrer Llaneras
28/8/2013
N.º 3/7



CARRER DE S'ESPALMADOR

Plano de parcela nº 2
Esc.: 1/200
Fecha: Enero 2015

Arquitecto Josep Ferrer Llaneras

N.º 5/7

N.º 6/17

Fecha: Enero 2015