

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL INSULAR DE FORMENTERA

3145

Acord del Ple en sessió ordinària celebrada el 29 de gener de 2016 d'aprovació definitiva de l'estudi de detall i escriptura de reparcel·lació voluntària amb la finalitat de desenvolupar la unitat d'actuació anomenada UA EPJ-23 des Pujols, TM Formentera

Per acord del Ple del Consell Insular de Formentera, en sessió ordinària celebrada el dia 29 de gener de 2016 es va adoptar, entre d'altres, el següent acord:

Primer.- APROVAR DEFINITIVAMENT del projecte d'Estudi de Detall presentat de la Unitat d'Actuació anomenada UA EPJ-23, emplaçada as Pujols, redactat per l'arquitecte Sr. JOSÉ COSTA FERRER, segons projecte no visat presentat el 18/05/2015; i l'Escriptura de Reparcel·lació voluntària (núm. protocol 402 de l'any 2015 del notari Sr. Javier González Granado)

Segon.- CONSIDERAR que una vegada s'hagi produït l'aprovació definitiva, caldrà ENVIAR còpia acarada a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears, depenent de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat del Govern de les Illes Balears (Direcció General d'Ordenació del Territori), conforme al que diu la LOUS.

Tercer.- PUBLICAR, de conformitat amb l'establert a 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 del mencionat Estudi de Detall. Així mateix:

- L'acord s'inscriurà al Llibre-Registre especificant l'ordenació de les parcel·les resultants amb indicació dels paràmetres que la defineixen d'acord amb l'article 166 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- A l'expedient hauran de constar tota la documentació degudament diligenciada.

Quart.- NOTIFICAR als promotors el present acord.

ESTUDI DE DETALL de la unitat D'ACTUACIÓ UA - EPJ - 23

I. MEMORIA

1.1 Memòria descriptiva

OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL

Es redacta el present Estudi de Detall per a justificar la conveniència i procedència de les solucions adoptades en el mateix, en referència al planejament superior que desenvolupa. Es desenvolupa la Unitat d'Actuació UA EPJ - 23, que afecta una única parcel·la.

AGENTS

PROMOTOR

El promotor de l'estudi de detall és el Sr. José Costa Ferrer, amb DNI (...), domiciliat en (...), al terme municipal de Formentera.

EQUIP REDACTOR

El tècnic redactor del projecte és:

Marià Castelló Martínez, col·legiat nº 407.488 de l'Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears, amb NIF (...)V i estudi professional a (...)

ALTRES TÈCNICS

Han intervingut en determinats aspectes del projecte els següents tècnics:



--Joan Marc Mari Ruix, Enginyer Tècnic en Topografia, col·legiat nº 5887 del Col·legi d'Enginyers Tècnics en Topografia de Balears, en l'aixecament topogràfic de la parcel·la objecte de l'Estudi de Detall.

INFORMACIÓ PRÈVIA

ANTECEDENTS

Poc després de l'aprovació de les NNSS de Formentera, el 19 d'abril de 1989, es van dur a terme unes cessions de sòl a l'Ajuntament de Formentera, el 1991, amb l'objecte d'urbanitzar el carrer de Punta Prima, al seu pas per la parcel·la objecte del present estudi de detall.

La Unitat d'Actuació en la qual s'inscrivien aquestes cessions era la UA 6/1 de les NNSS de 1989.

Aquesta cessió es va formalitzar el 1991 i van suposar una cessió de 80 m2 per part de José Costa Ferrer. S'adjunta còpia del document oficial de cessió de sòl a l'Ajuntament de Formentera el 1991 per part de José Costa Ferrer a l'Annex 02 a la present memòria. (Pàg. 10) Posteriorment en les NNSS aprovades en l'any 2010 la parcel·la de José Costa Ferrer va passar a constituir la Unitat d'Actuació UA - EPJ - 22 juntament amb una altra parcel·la confrontant emplaçada al número 53 del Carrer Punta Prima i pertanyent a Juan Costa Torres. A fi de desvincular les dues parcel·les que integraven conjuntament la Unitat d'Actuació UA - EPJ - 22 es va presentar davant el Consell de Formentera amb data 10 de febrer de 2012 un Expedient de Modificació de l'esmentada Unitat d'Actuació, obtenint com a resultat dues Unitats d'Actuació independents, que poden ser desenvolupades lliurement. Aquestes Unitats d'Actuació independents són la UA - EPJ - 22, formada per la parcel·la de Juan Costa Torres, i la UA - EPJ - 23, integrada per la parcel·la de José Costa Ferrer, que és la que desenvolupa el present estudi de Detall. La Unitat d'Actuació UA EPJ - 23 està constituïda per terrenys de superfície 822,6 m2 classificats com a sòl urbà i qualificats com Extensiva turística ET 02 - EPJ (300,87 m2) i Sistema general d'equipament comunitari SGEQ - MD (521,73 m2). La cessió dels terrenys qualificats com SGEQ - MD, es manifesta en el pla ED - 01 de la documentació gràfica del present estudi de detall. Com Annex 03 s'adjunta la pàgina 159 de les NNSS de Formentera aprovades al juliol de 2013 en la qual es pot comprovar com les superfícies de les cessions i aprofitament coincideixen amb el present estudi de detall (pàg. 11)

DADES DE L'EMPLAÇAMENT

La Unitat d'Actuació UA EPJ - 23 comprèn una única parcel·la urbana situada al carrer Punta Prima 76A, en el límit de llevant del nucli turístic des Pujols, al terme municipal de Formentera. Les dades Registrals de la parcel·la són: Tom 1243, Llibre 111 de l'Ajuntament de Formentera, Foli 67, Finca 8886), del terme municipal de Formentera. S'adjunta fitxa cadastral de la parcel·la en l'Annex 03 a la present memòria. (Pàg. 12)

ENTORN FÍSIC I PRE - EXISTÈNCIES

La parcel·la és de geometria trapezoïdal irregular, pràcticament pla amb un lleuger pendent natural en sentit Sud-est - Nord-oest, trobant-se la cota més alta (+6,8 metres sobre el nivell del mar) en l'extrem Sud-est i la més baixa a l'extrem Nord-oest (+6,2 metres sobre el nivell del mar), limita pel costat Est amb el carrer de Punta Prima i per la resta del perímetre amb altres finques també de naturalesa urbana i aquesta poblada amb vegetació autòctona de diferent densitat segons la zona. L'arbrat és fonamentalment pins d'entre 3 i 4 metres d'altura. El perímetre de la parcel·la es troba definit per parets d'un metre d'alçada de fàbrica de bloc de formigó.

MEMÒRIA URBANÍSTICA

S'ha considerat l'Aprovació Definitiva de la Modificació puntual número 1 de les Normes Subsidiàries de Planejament de Formentera aprovades en data 2013.07.26. Qualificació de la parcel·la segons les NNSS de Formentera:

Sòl Urbà Extensiva Turística 2 (ET02 - EPJ)

En el quadre següent es reflecteixen els paràmetres urbanístics definits per les NNSS així com els que resulten del desenvolupament de l'Estudi de Detall.

Paràmetres	Límits NNSS	Resultat Estudi de Detall
Classificació del sòl	Urbà	Urbà
Calificació del sòl	ET02-EPJ	ET02-EPJ
Parcel·la mínima	400 m2	300,87 m2
Façana mínima	15 m	15 m
Fons mínim	15 m	15 m





Paràmetres	Límits NNSS	Resultat Estudi de Detall
Ocupació	PB 90,26 m2 (30%) - P1 90,26 m2 (30%)	PB 90,26 m2 (30%) - P1 90,26 m2 (30%)
Edificabilitat	180,52 m2 (0,6%)	180,52 m2 (0,6%)
Volum màxim per edifici	750 m3	750 m3
Alçada reguladora màxima	6 m	6 m
Alçada reguladora total	7 m	7 m
Número de plantes	PS+PB+P1	PS+PB+P1
Distància a vials i EL-P (mín)	5 m	5 m
Distància a límits (mín)	3 m	3 m
Intensitat d'ús residencial	2 viviendas	2 viviendas
Classificació del sòl	Urbà	Urbà
Calificació del Sòl	ET02-EPJ	ET02-EPJ

La parcel·la mínima no compleix al tractar-se d'una parcel·la ja constituïda amb anterioritat a les NNSS. Es manté la rasant de la urbanització existent al carrer Punta Prima. L'Estudi de detall no contempla la necessitat de cap canvi de rasant ni moviment de terres substancial.

Les cessions de sòl públic provinents de la parcel·la original i qualificades com SGEQ - MD s'han manifestat en el corresponent en el pla ED - 01 de la documentació gràfica del present estudi de detall.

La qual cosa es fa pública als efectes oportuns.

Formentera, 16 de març de 2016.

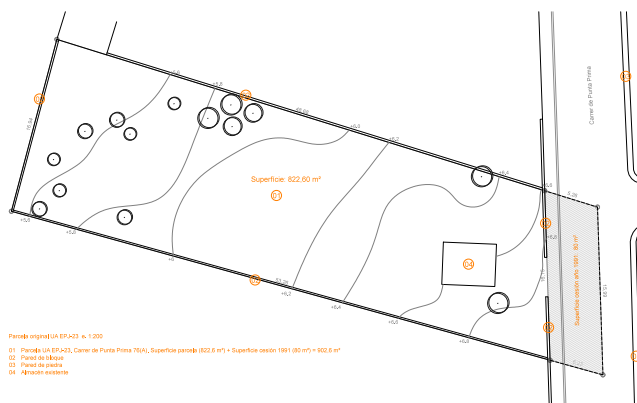
El President del Consell Insular de Formentera

Jaume Ferrer Ribas



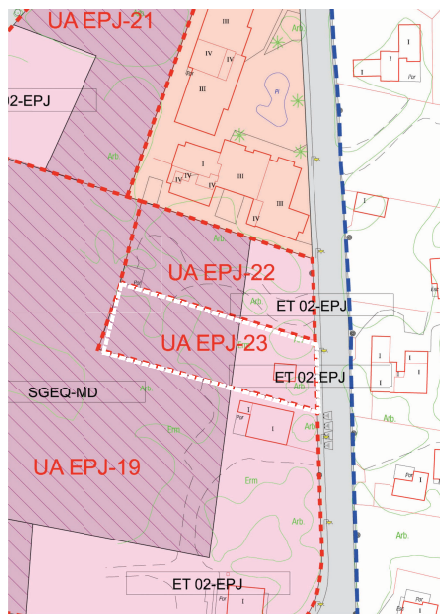


Formentor a 1:200.000

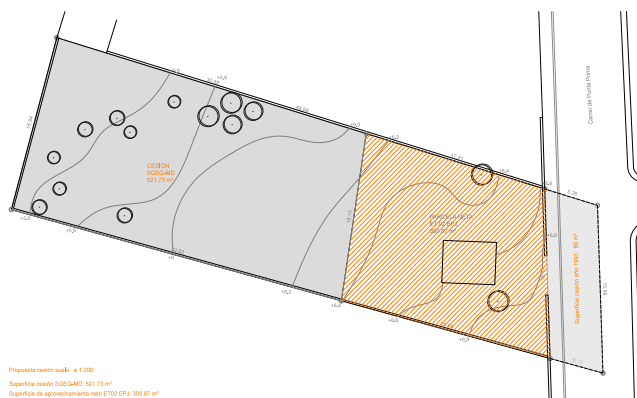


Plànol original UA EPJ-23 a 1:1000

- 01 Plànol UA EPJ-23, Carrer de Punta Prima 70/1, Superfície parcel·la 622,6 m² + Superfície sòlida 1981 (80 m²) = 802,6 m²
- 02 Plànol de parcel·la
- 03 Plànol de parcel·la
- 04 Atribució existents



Plànol sobre MGE de Formentor, versió definitiva, juliol 2015, a 1:500



Proposta sòlida suau a 1:200

- Superfície sòlida SGEC-MG: 521,73 m²
- Superfície de aparcament relatiu ET02 EPJ: 300,07 m²

MAESTRO

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

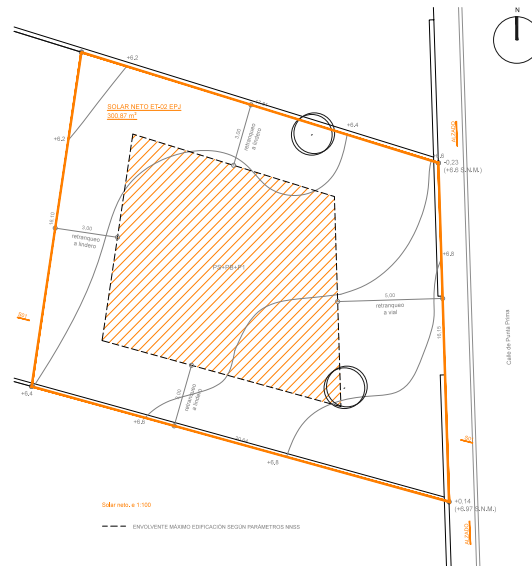
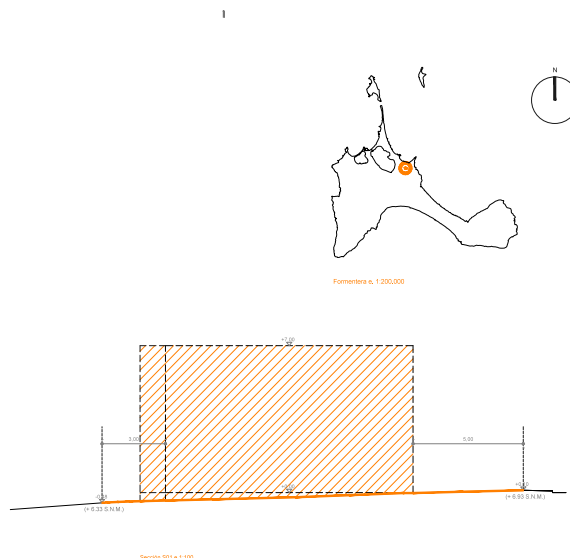
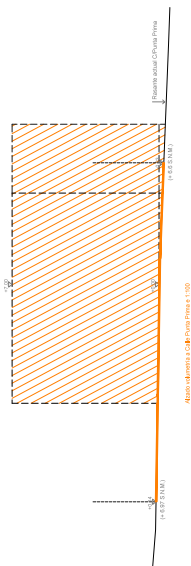
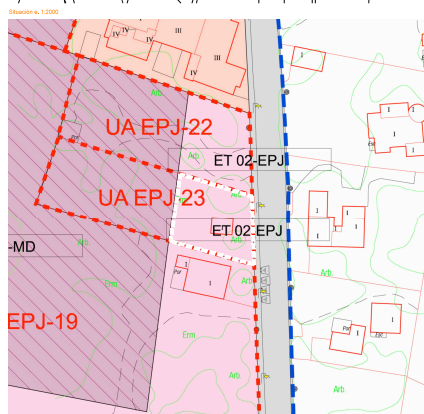
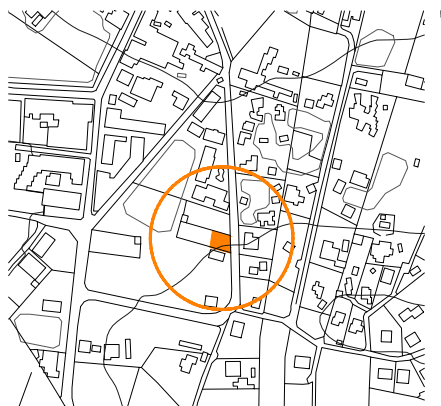
1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000



BOIB

BOIB

BOIB

estudio de detalle UA EPJ-23

