

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL INSULAR DE FORMENTERA

8734

Acord del Ple en sessió ordinària celebrada l'1 d'abril 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-05 des Pujols, TM Formentera

Per acord del Ple del Consell Insular de Formentera, en sessió ordinària celebrada el dia 1 d'abril de 2016 es va adoptar, entre d'altres, el següent acord:

Primer.- DESESTIMAR l'al·legació presentada pel Sr. Josep Cartoixà José el passat 16 de desembre de 2015 amb número de registre d'entrada el 21.373, tot conforme l'acord de la CTA en sessió de 7 de març de 2016 transcrit a la proposta.

Segon.- APROVAR DEFINITIVAMENT del projecte d'Estudi de Detall presentat de la Unitat d'Actuació anomenada UA EPJ-05, emplaçada as Pujols, redactat per l'arquitecte Sr. Francisco Ripoll Niclós, segons projecte no visat presentat el 21/02/2015 i modificacions presentades el 25 de maig i el 7 d'agost de 2015; i l'Espectura de Reparcel·lació voluntària (núm. protocol 700 de l'any 2013, i projecte d'estudi de detall i l'escriptura de reparcel·lació voluntària es promouen per l'entitat ARCOS DE FORMENTERA, S.A, i concretament l'Estudi de Detall té les següents finalitats:

- Desenvolupar la UA EPJ-05.
- Modificar el polígon de moviment
- Modificar les ocupacions de l'edificació. (20%-30%).

Tercer.- 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.

Quart.- 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.

Cinquè.- NOTIFICAR al promotor el present acord.

ANNEX

ESTUDI DE DETALL

UA EPJ-05: MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

I.- L'objecte d'aquest document, complimenta un dels objectius de la Revisió de les Normes Subsidiàries de Formentera, redactades i aprovades definitivament pel CONSELL DE FORMENTERA al setembre de 2010.

En efecte, en la MEMÒRIA D'ORDENACIÓ --- Ordenació proposta --- 3.- Àrees de desenvolupament urbà, en l'apartat 3.16 referent al Nucli Pujols, es regula el següent:

3.16.2.- Quant a la seva ordenació detallada, el projecte:

- a. Reafirma el caràcter turístic del nucli mitjançant la seva qualificació com a zona Extensiva turística ET, en la qual fins i tot admetent l'ús residencial es fomenta la implantació del allotjament turístic.
- b. Manté bàsicament les característiques de l'ordenació actual a les zones actualment classificades com a sòl urbà mitjançant la qualificació ET 01-EPJ

3.16.3.- A efectes de la gestió de les seves determinacions, el projecte defineix en el nucli les següents unitats d'actuació UA:

- a. EPJ-01, EPJ-02, EPJ-03, EPJ-04, **EPJ-05**, EPJ-06, EPJ-07 i EPJ-09 definides a efectes de l'obtenció de l'espai lliure públic central del nucli, en la majoria de les quals l'edificació s'ordena mitjançant qualificacions de PB + 2 que minimitzen



l'ocupació del terreny a fi de preservar en la mesura possible la massa arbòria. En el nostre cas ens referim a la **UA EPJ-05**

II.- En el Text refós de les NORMES URBANÍSTIQUES I DE L'ORDENACIÓ, ANNEX II -UNITATS D'ACTUACIÓ, es defineixen les determinacions corresponents a la UA que ens ocupa:

UA EPJ-05 (PLANOL N° 1)

1 Àmbit: Terrenys classificats com a sòl urbà amb una superfície total de 1.549 m² i qualificats com VE 01-EPJ (516 m²), SGEL-P (867 m²) i viari (166 m²)

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

3 Aprofitament lucratiu global: 309,60 m². Nombre màxim d'habitatges: 3 Capacitat màxima de places turístiques: 15

4 Planejament de desenvolupament: 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: Nova urbanització

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

VE 01-EPJ: Edificació aïllada de PB + P1 + P2; 0,60 m² / m²; 20% d'ocupació; IIUR 1/200; IIUT 1 / 33,33; Polígon de moviment definit en plans mitjançant la grafia VE; Resta de determinacions, les de la qualificació ET 01-EPJ

8 Altres condicions:

a. Les edificacions hauran de disposar-se en els àmbits que determini l'Estudi de detall. Quan l'emplaçament s'ubiqui fora del polígon de moviment definit, dit Estudi haurà de comptar amb informe favorable de l'òrgan competent del Consell de Formentera en matèria de medi ambient, en què es verifiqui que l'afecció als valors naturals de la zona és menor que en el polígon.

A partir d'aquestes especificacions concretades en la REVISIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES, s'estableixen els paràmetres a aplicar a la UA EPJ-5, definits en la present UNITAT D'ACTUACIÓ, en què s'adapta el que preveuen les NNSS a la realitat física actual.

Cal fer constar, abans de res, que la superfície real de la UA EPJ-5, és superior a la de 1.549 m² que se li assigna a la NNSS. Està composta per dos parcel·la: **Parcel·la A** al nord i **Parcel·la B** al sud.

1.-Els límits materials de la Parcel·la A

-Per La seva part Nord, es dedueixen del **PLANOL 2 i N° 3** d'aquest projecte, còpia de l'adjunt al PROTOCOL DEL NOTARI D. JOSE CERDA GIMENO, formant part de l'escriptura matriu de divisió material i compravenda atorgada el 20 de novembre de 1969 amb el núm 348 del seu protocol del mateix any. S'adjunta en l'esmentat plànol núm 2, fotocòpia del testimoni per exhibició, de D. José Cerdá Gimeno.

-Per La seva part SUD limita amb la parcel·la B que es descriu a continuació.

-Per La seva part EST està limitat per un mur de maçoneria amb pedra natural de la zona, que no forma part de la parcel·la de la UA EPJ-05.

-Per La seva part OEST limita amb el tancament est de La Pèrgola així com amb el lindero Est definit en la UA EPJ-4 i ja presentat en aquest Ajuntament per a la seva aprovació, amb la delimitació estem d'acord.

2.-Per altra banda, els límits de la Parcel·la B, queden definits de la següent manera:

-Per La seva part NORD per la parcel·la A davant descrita.

-Per La seva part SUD està definit per la línia que uneix dues fites materialitzats en el terreny i consensuats amb el propietari de la parcel·la confrontant D. Christian Laal Riahi, passaport 591-0936386-50 en data 31 de juliol de 2012, la còpia escanejada s'adjunta com PLANOL n° 4.

-Per La seva part EST està limitat per un mur de maçoneria amb pedra natural de la zona, que no forma part de la parcel·la de la UA EPJ-05.

-I Per la seva banda OEST com amb el lindero Est definit en la UA EPJ-4 i ja presentat en aquest Ajuntament per a la seva aprovació, amb la delimitació estem d'acord.

Al **PLANOL 5**, es mostra el PLA TOPOGRÀFIC del conjunt de les dues parcel·les, en el qual s'observa que la Parcel·la A coincideix



pràcticament amb la descripció i superfície (767 m²) que consten en l'escriptura de compravenda.

- No obstant això, la Parcel·la B, situada al Sud, es mostra amb una superfície de 859,45 m², això és 78,25 m² més dels 781,2 m² que consten en l'escriptura de propietat, això és, un 10% més.

Aquest mesurament real sobre el terreny, s'incorpora als plànols de les NNSS en l'PLANOL N° 6 del present projecte, en el qual d'altra banda, se situa a partir de punts materials sobre el terreny, el carrer de 6 m. d'ampla que divideix en dos la parcel·la que comprèn la UA EPJ-05.

Al **PLANOL N° 7** se situen en el pla real de la parcel·la, els terrenys que comprenen la UA EPJ-05, i en el **PLANOL N° 8** s'incorpora al plànol corresponent de les NNSS.

Al **PLANOL N° 9** se situa la UA EPJ-05, sobre cartografia municipal.

III ESPECIFICACIONS PROJECTADES EN EL PRESENT DOCUMENT PER A LA UA EPJ-05.

Atès que la superfície real de la parcel·la, supera en 78,25 m², que representen el 5% del total de la UA, les determinacions de la UA que ens ocupa, es corregeixen i augmenten un 5% els valors adjudicats inicialment, d'acord amb l'Art. 7 Desenvolupament de les NNSS, apartat 4 de les Normes Urbanístiques i d'Ordenació (pag. 10).

A partir d'aquestes premisses, es mostra a continuació l'estudi comparatiu de l'aprofitament resultant de l'aplicació de les determinacions del Planejament que li dona cobertura i de les establertes pel present document:

UA EPJ-05

QUALIFICACIÓ DEL SÒL	SEGONS NNSS URBÀ	SEGONS LA PRESENT (UA + 5%) URBÀ
SUP. TOTAL	1.549 M2	1.626,45 M2
SÒL QUALIFICAT (VE O1-EPJ)	516 M2	541,80 M2
ZONA VERDA PUBLICA (SGEL-P)	867 M2	910,35 M2
VIARI	166 M2	174,30 M2
APROFITAMENT LUCRATIU GLOBAL	309,60 M2	325,08 M2
Nº MÀXIM D'HABITATGES	3	3
Nº MAXIM DE PLACES TURISTIQUES	15	16
ORDENACIÓ:	AÏLLADA-PB + 2-0,6m2 / m2	AÏLLADA-PB + 2-0,6m2 / m2
OCUPACIÓ A P.B.	20%	30%
OCUPACIÓ EN PISOS 1r I 2n	20%	30%
ALÇADES	10 M.	10 M.

Es sol·licita un increment en l'ocupació màxima de p.baixa i pisos 1r i 2n del 20% al 30%, a fi que respectant les edificabilitats en cada planta del 0,2 m²/m², es puguin projectar terrasses cobertes o descobertes en aquestes plantes, que en un altre cas portarien a superar l'ocupació del 20%.

MODIFICACIONS INTRODUÏDES EN LA UA EPJ-05:

- 1.- S'augmenta l'ocupació de la parcel·la del 20% al 30%
- 2.- Donada la major cabuda de la parcel·la, s'augmenten en un 5% els paràmetres d'aprofitament i cessions.
- 3.- Es modifica el polígon de moviment.

D'acord amb l'informe emès per l'àrea de Medi Ambient del Consell Insular de Formentera, amb data 19 de juny de 2015, no es defineix un polígon de moviment diferent del terreny en el seu conjunt, afectat per les separacions de 3m. a límits i de 5 m. al vial, ja que informa:

"Per tal de minimitzar l'impacte previsible de la construcció, només es talaran els arbres estrictament necessaris que ocupin l'espai físic de la



construcció i els que siguin necessaris per dotar de serveis l'edifici.

Es delimitaran físicament les zones de treball i provisió de materials restringint a les zones més properes al vial de nova creació i en la mesura del possible, restringint a les zones lliures de vegetació. "

Per aquestes raons, en la redacció del projecte d'obra, es tindran en compte les recomanacions abans descrites de l'àrea de Medi Ambient del Consell Insular.

FORMENTERA, AGOST, 2015.

L'ARQUITECTE.

La qual cosa es fa pública als efectes oportuns.

Formentera, 20 de juliol de 2016.

El President del Consell Insular de Formentera

Jaume Ferrer Ribas



ESTUDIO DE DETALLE UA-EPJ 05
ES PUJOLS-FORMENTERA
PROMOTOR:
ARCOS DE FORMENTERA SA

ARQUITECTO: FCO. RIPOLL

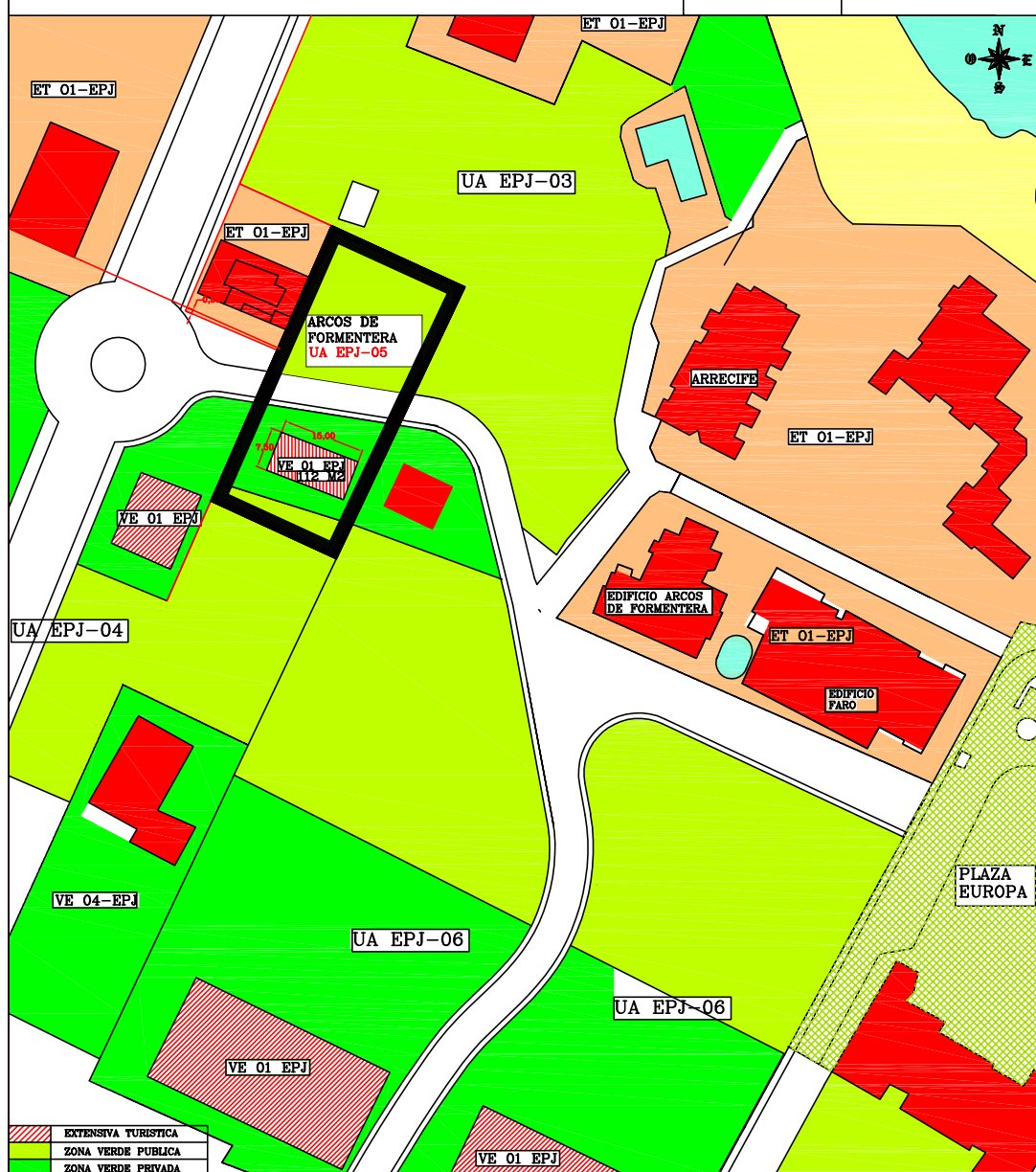
AGOSTO, 2015

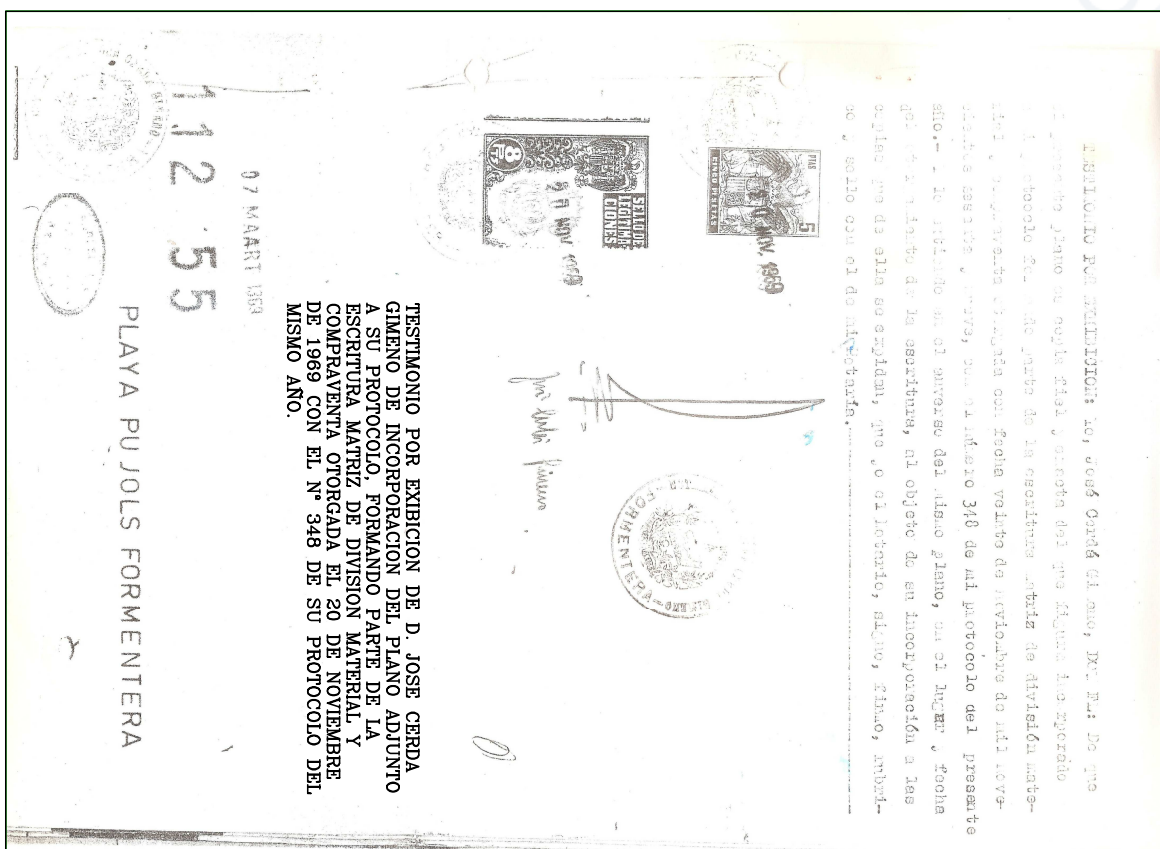
REF. 1000

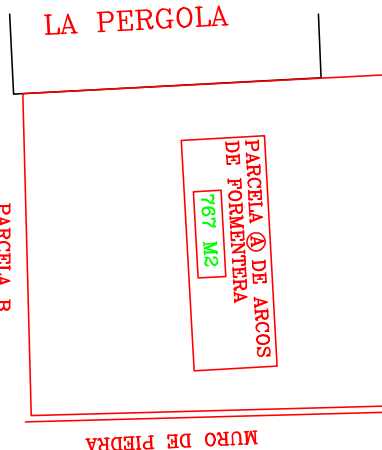
SITUACION

E: 1/1.000

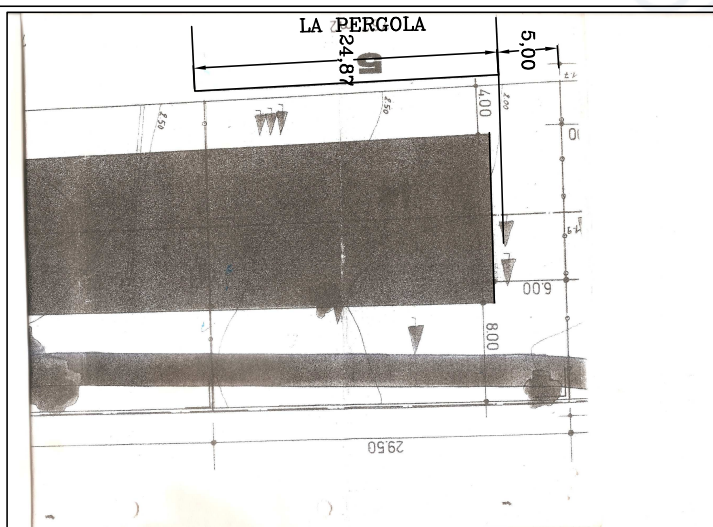
PLANO N°1





LINDE NORTE PARCELA UA EPJ-05	
SUPERFICIE DE LA PARCELA A: 767 M2	
PROPIEDAD DE LOURDES ESCANDELL	
	
PARCELA B DE ARCOS DE FORMENTERA	
U.A. EPJ-05. ESTUDIO DE DETALLE PROMOVIDO POR ARCOS DE FORMENTERA SA. DEFINICION DE LINDEROS DE PARCELA A DE 767 M2	
ESTUDIO DE DETALLE UA-EPJ 05	ARQUITECTO: FCO. RPOUL
PROMOTOR:	
ARCOS DE FORMENTERA SA	AGOSTO, 2015 REF. 1000
LINDEROS PARCELA 1	E: 1/ 500 PLANO N° 2



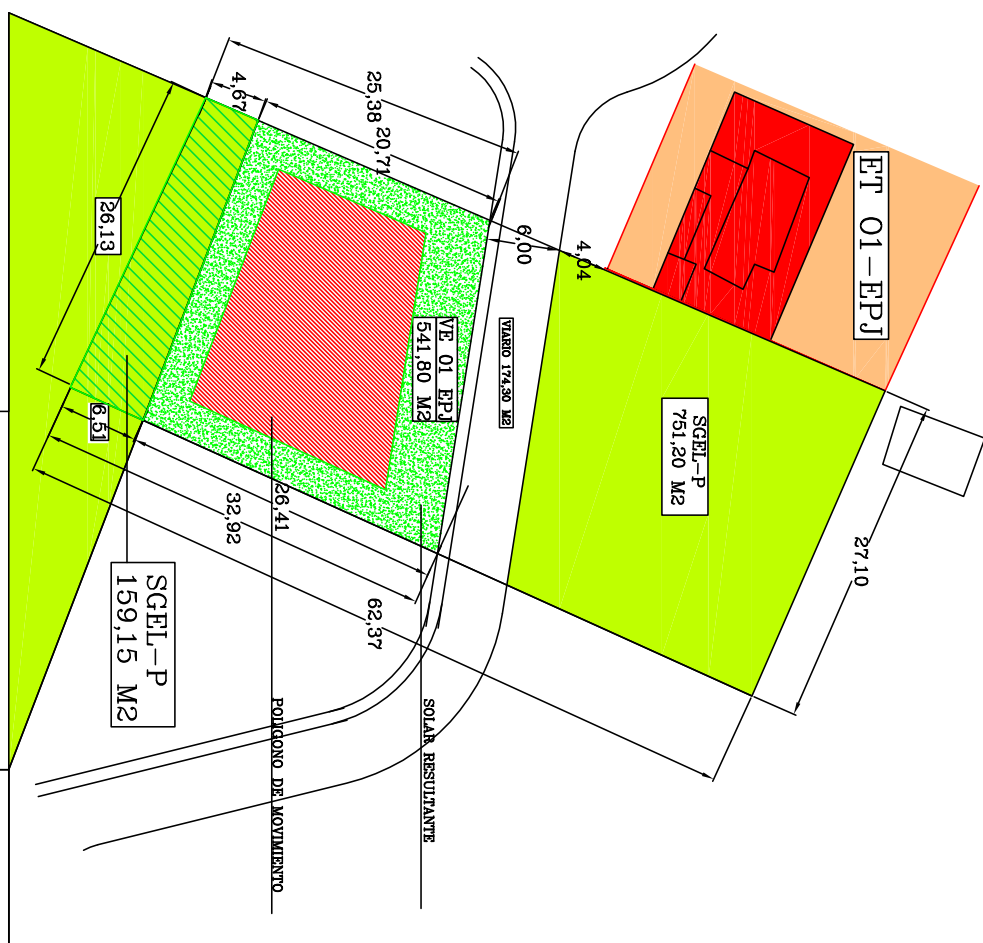
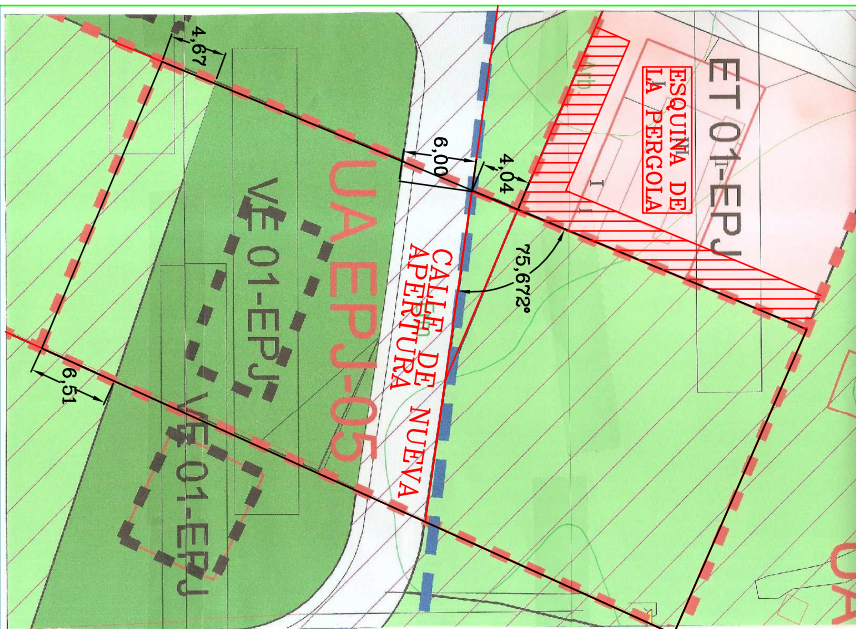


TESTIMONIO POR EXIBICION DE D. JOSE CERDA GIMENO DE INCORPORACION DEL PLANO ADJUNTO A SU PROTOCOLO, FORMANDO PARTE DE LA ESCRITURA MATRIZ DE DIVISION MATERIAL Y COMPRAVENTA OTORGADA EL 20 DE NOVIEMBRE DE 1969 CON EL N° 348 DE SU PROTOCOLO DEL MISMO AÑO.

LINDE NORTE PARCELA UA EPJ-05		SUPERFICIE DE LA PARCELA A: 767 M2	
PROPIEDAD DE LOURDES ESCANDELL		LA PERGOLA	
PARCELA B DE ARCOS DE FORMENTERA		MURO DE PIEDRA	
PROPIEDAD DE LOURDES ESCANDELL		PARCELA A DE ARCOS DE FORMENTERA 767 M2	
ESTUDIO DE DETALLE UA-EPJ 05		ARQUITECTO: FCO. RPOILL	
ES PUJOLS-FORMENTERA		AGOSTO, 2016 REF. 1000	
PROMOTOR:		E: 1/ 500	
ARCOS DE FORMENTERA SA		PLANO N° 3	
LINDEROS PARCELA 2			



DEFINICION DE LA CALLE DE 6 METROS QUE DIVIDE A LA PARCELA EN DOS.



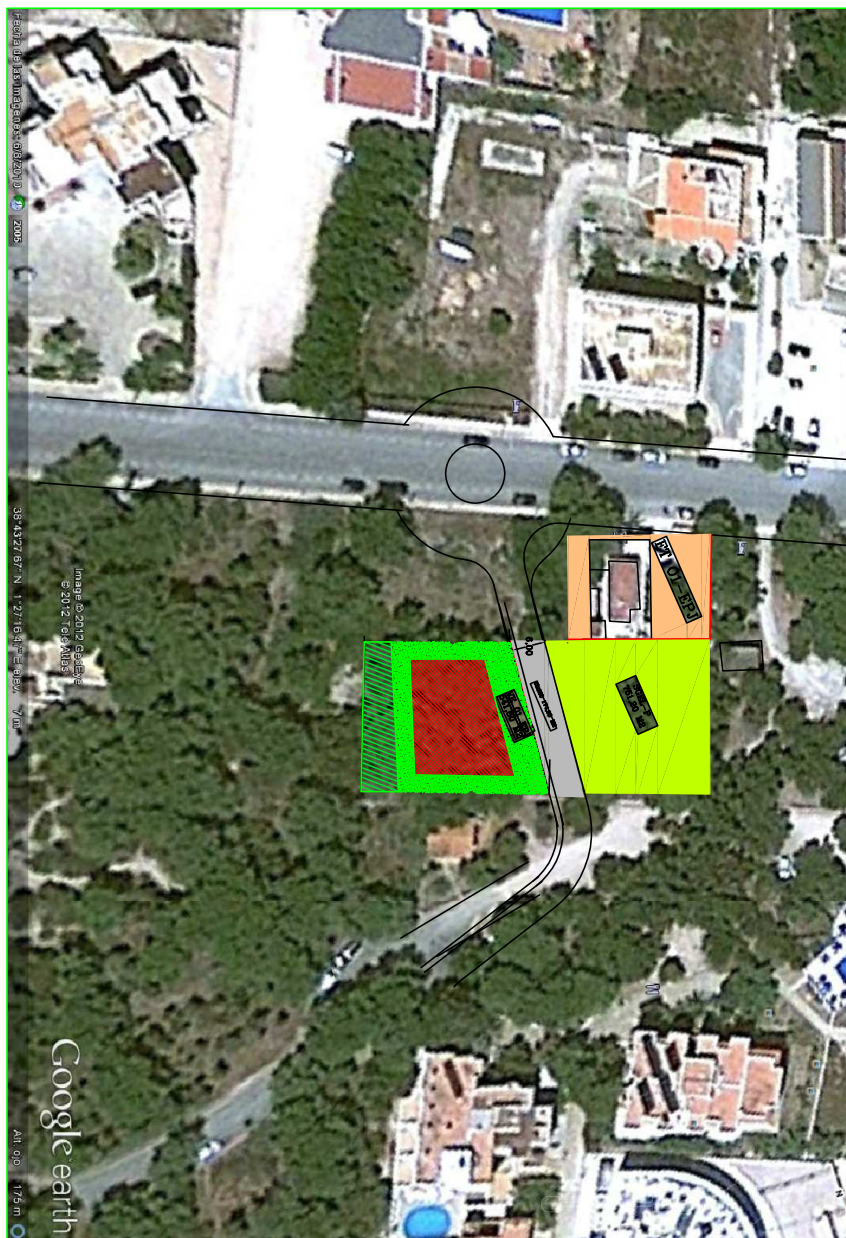
ZONA VERDE PUBLICA
ZONA VERDE PRIVADA

COMPARACION DE PARAMETROS:	
SECCION ANTES	CON INCREMENTO
SUP. SOLAR INICIAL	1.649 M2
SUP. SOLAR EDIFIC.	1.636,45 M2
SGEL-P	516 M2
SGEL-P	887 M2
VIAJO	166 M2
	174,30 M2

ESTUDIO DE DETALLE UA-EPJ 05	ARQUITECTO: PJO. RIPOLL
PROMOTOR:	
ARCOS DE FORMENTERA SA	
PARCELA FINAL. ZONIFICACION	
E: 1/ 500	REF. 1000
	PLANO Nº 6



SITUACION DE LA UA-EPJ-05 SOBRE FOTOGRAFIA AEREA



ESTUDIO DE DETALLE UA-EPJ 05
ES PUJOLS-FORMENTERA
PROMOTOR:
ARCOS DE FORMENTERA SA

FOTOGRAFIA AEREA

ARQUITECTO. FCO. RÍPOLL

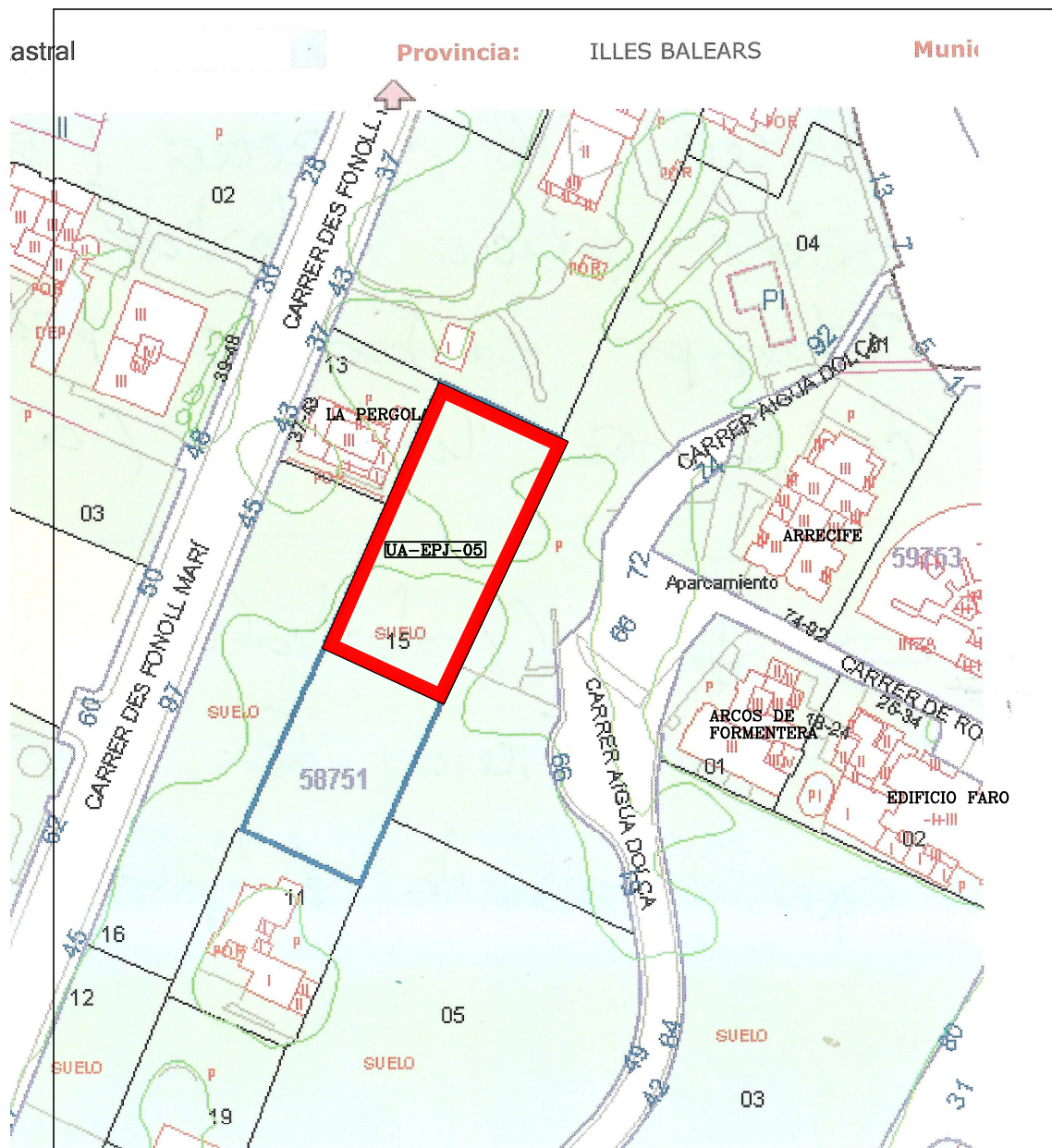
AGOSTO, 2015 REF. 1000

E: 1/1.000

PLANO N° 7



Página 1 de 2



ESTUDIO DE DETALLE UA-EPJ 05
 ES PUJOLS-FORMENTERA
 PROMOTOR:
 ARCOS DE FORMENTERA SA
 CARTOGRAFIA MUNICIPAL

ARQUITECTO: FCO. RIPOLL

AGOSTO, 2015 REF. 1000

E: 1/1.000 PLANO Nº6

cat=5875115CC6857N&final=v

03/07/2013

