

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL INSULAR DE FORMENTERA

7450 *Acord del Ple del Consell Insular de Formentera en sessió ordinària celebrada el 30 de juny de 2022 d'aprovació definitiva de projecte d'estudi de detall de la unitat d'actuació anomenada U.A. EPJ 06, emplaçada en el nucli urbà des Pujols, amb la finalitat de reordenar volumètricament, definir les alineacions i rasants de les parcel·les, i situar les noves edificacions on l'afecció a l'arbrat existent sigui menor, promogut per l'entitat Arrecife sa Palmera SL i altres*

Per acord del Ple del Consell Insular de Formentera, en sessió ordinària celebrada el dia 30 de juny de 2022 es va adoptar, entre uns altres, el següent acord:

(...)

Primer.- APROVAR DEFINITIVAMENT el projecte d'Estudi de Detall presentat de la Unitat d'Actuació anomenada UA EPJ-06, emplaçada al nucli des Pujols, segons projecte presentat aportat en data 28 de febrer de 2022; i l'Escriptura de Reparcel·lació voluntària protocol núm. 636/2020 del notari sr. Javier González Granado, que es promou per l'entitat Arrecife sa Palmera SL i altres, amb la finalitat de:

- Desenvolupar la UA definint les alineacions i rasants de les parcel·les
- Situar les noves edificacions on l'afecció a l'arbrat existent sigui menor i reordenar-les volumètricament.

Per tant, la fitxa resultant de la VE 08-EPJ, de Tipologia aïllada, serà la següent:

Parcel·la mínima:	600 m2	600 m2
Façana /fons mínims:	20 m / 20 m	20 m / 20 m
Edificabilitat màxima:	0,6 m2/m2	0,6 m2/m2
Ocupació màxima:	20%	32'50 %
Volum màxim per edifici:	15.000 m3	15.000 m3
Altura màxima:	9 m	9 m
Altura total:	10 m	10 m
Número de plantes:	SOT+PB+2Pàg	SOT+PB+2Pàg
Separació mínima a vials i EL-P:	5 m	0 m
Separació mínima a resta de límits:	3 m	3 m
Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la:	6 m	6 m

Índex d'intensitat d'ús.	IIUT 1 / 33,33	IIUT 1 / 33,33
	IIUR 1 / 200	IIUR 1 / 200
	PLANEJAMENT	ESTUDI DE DETALL PROPOSAT

Segon.- APROVAR la liquidació de la taxa per publicació d'anunci d'informació pública al *Diari d'Eivissa* per un import de 537,24€.

Tercer.- ENVIAR una còpia del projecte aprovat a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears, depenent de la Conselleria de Medi ambient i territori del Govern de les Illes Balears (Direcció general de Territori i Paisatge), conforme al que diu la LUIB.

Quart.- PUBLICAR en el Butlletí Oficial de les Illes Balears -BOIB- íntegrament el present acord, així com la documentació gràfica i escrita de l'esmentat projecte.

Cinquè.- NOTIFICAR al promotor el present acord.

ANNEX

MEMÒRIA DE L'ESTUDI DE DETALL

1.- ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT:

En l'àmbit de la UAEPJ-06, apareixen dues tipologies de finques, les que ja estan edificades i pendents de regularitzar les seves cessions amb l'Ajuntament, i les finques que es reparcel·laran, i que tindran aprofitament lucratiu.

- Dins del primer grup de finques edificades pendents de fer les cessions tenim:

- * **Arrecife Sa Palmera SL**, domiciliada en restaurant Sa Palmera, Es Pujols, Formentera CIF B07689474, representada per L.I.T.
- * **Minigacel SL**, domiciliada en Mini Bar, apartaments Impala, Es Pujols, Formentera, proveïda de NIF B07028913, representada per L.I.T.
- * **C.T.J.** representada segons poder per L.I. i L.I.T. en el seu propi nom i dret.

- Dins del segon grup de finques a reparcel·lar, tenim:

- * **Apartaments Impala es Pujols SL**, amb domicili en carrer d'es Fonoll Marí 39, És Pujols, 07871 Formentera, amb NIF B07978869 i representada per la Sra. L.I.T.
- * **Apartaments Impala es Pujols SL**, amb domicili en carrer d'es Fonoll Marí 39, És Pujols, 07871 Formentera, amb NIF B07978869 i representada per la Sra. L.I.T.
- * **La propietat d'ambdues finques pertany a Apartaments Impala es Pujols SL**, representada per L.I.T.

2.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA:

a.- L'Objecte d'aquest document, completa un dels objectius de la Revisió de les Normes Subsidiàries de Formentera, redactades i aprovades definitivament pel Consell de Formentera al setembre del 2010, text refós 2013.

- b.- La vitalitat d'aquest sector està totalment executada per l'Ajuntament com a sistema general, sobre terrenys objecte d'aquest Estudi de Detall, és a dir, sobre terrenys privats.
- c.- El 24-8-2015, es va signar un acta d'ocupació sobre una porció de 126,27m2 afectes a vialitat, però sobre els 2.206,73 m2 restants de vialitat executada, no hi ha gens signat. Són terrenys privats que a través d'aquest expedient se cediran a l'Ajuntament i quedarà regularitzada la situació patrimonial d'aquesta Corporació.
- d.- L'art 9 de les NNSS, Gestió, defineix les unitats d'actuació per al desenvolupament ordenat del territori, trobant-se en el nucli d'Es Pujols, 22 unitats d'actuació, i entre elles, la UA-EPJ-06
- e.- Quant a la seva ordenació detallada, el projecte:
- Reafirma el caràcter turístic del nucli mitjançant la seva qualificació com a zona Extensiva Turística ET, en la qual, àdhuc admetent-se l'ús residencial, es fomenta la implantació de l'allotjament turístic.
 - Manté bàsicament les característiques de l'ordenació actual a les zones qualificades com a sòl urbà mitjançant la qualificació ET 01-EPJ
 - Manté els accessos als edificis de les parcel·les que realitzen les cessions, els quals accediran pels vials existents qualificats de SGEL, Els camins existents passen de privats a públics, amb els 5 mts d'amplària i en el seu estat actual, totalment integrat amb la vegetació.
- f.- En el text refós de les NNSS, es defineixen les determinacions corresponents a la UA que ens ocupa:

Paràmetres bàsics de la UA EPJ-06, segons NNSS

- 1- Àmbit: *Terrenys classificats com a sòl urbà amb una superfície total de 17.415 m2 i qualificats com VEU 01-EPJ (5.805 m2), SGEL-P (9.277 m2) i viari (2.333 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: *3.483 m2t.*
- Nombre màxim d'habitatges: 29.*
Nombre màxim de places turístiques: 174
- 4- Planejament de desenvolupament: *Haurà de formular-se 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: *Conformement a les determinacions de cada qualificació. Volumetries específiques:*

VEU 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 plànols mitjançant la grafia VEU; 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 se situï fos del polígon de moviment definit, aquest 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 al polígon.
- b.- L'Estudi de Detall podrà reajustar el traçat del vial que escometa a la plaça Europa a fi de disminuir al màxim l'afecció a la massa arbòria

3.- MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ:

- 1.- Ens trobem amb un sòl urbà situat a banda i banda del carrer de S'Aigua Dolça, amb una superfície de 17.415m² i amb un desnivell màxim de 3 mts. en el sentit longitudinal cap al mar.
- 2.- El terreny privat, té un arbrat intens de pins i alguna savina, mentre que el terreny destinat a zona verda de cessió té un arbrat més deteriorat, el qual s'haurà de replantar amb les indicacions de l'art 100 4ª de les NNSS.
- 3.- En l'àmbit existeix una edificació en ús d'Arrecife Sa Palmera, de 47,4m² edificats (parcel·la3), destinada a recepció dels apartaments d'Arrecife Sa Palmera, situats en la resta de parcel·la fora de l'àmbit, la qual respectarem, incloent aquesta superfície en el computo de superfícies del nostre projecte. Aquesta parcel·la edificable i edificada, no reparcel·larà ja que pertany al primer grup de finques ja edificades i pendents de realitzar les cessions.
- 4.- Per a una millor adaptació al terreny, un menor impacte visual, i per a una major protecció de les masses d'arbrat, dissenyem l'edificació en quatre edificis independents envoltats d'arbrat i comunicats entre si per vials per als vianants, tipus "RESORT". És de fer notar que la massa arbòria de major port es troba al centre de les parcel·les, per aquest motiu es disposa l'edificació en el perímetre de la mateixa, salvaguardant la zona central més poblada d'arbres i de major port.
- 5.- Modifiquem les àrees de moviment previstes en les NNSS, i l'ordenació prevista dels edificis per a una major adaptabilitat al terreny i per a una major protecció de les masses d'arboleda, així com per a la funcionalitat d'un hotel de màxima categoria.
- 6.- Els polígons de moviment assenyalats en les NNSS per a aquesta zona són 2 rectangles d'uns 20mts x 32mts situats en la part superior del terreny, obligant a una solució arquitectònica en la qual la meitat de l'edificació donaria a la part posterior dels edificis existents comte estan situades les cuines i diversa maquinària d'extracció (veure fotos).
- 7.- Es presenta amb la documentació gràfica d'aquest ED, un plànol superposat de la distribució d'edificis en el terreny i el perímetre del polígon de moviment, així com infografies comparatives de les dues implantacions, l'actual i la proposta.
- 8.- De l'edificabilitat total assignada per les NNSS, de 3.483m², descomptem els 47,40m² edificats de la parcel·la 3, i la diferència de 3.435,60m² la distribuïm en les dues parcel·les edificables que denominarem 1, i 2, i dins d'aquestes, els edificis A1 i A3 per a la parcel·la 1, i els edificis B 1 i B 2 per a la parcel·la 2.
- 9.- L'altura màxima de les edificacions serà de 9,00mts, i l'altura total serà de 10,00mts.
- 10.- L'aplicació de l'altura màxima de cada edifici de realitzarà donis del nivell superior del forjat de sòl de la part de la planta baixa situada a cota més baixa fins a la cara inferior del forjat del sostre de la planta més elevada.
- 11.- Els accessos als mòduls d'habitacions són oberts, amb l'ànim de minimitzar el seu impacte, i en estar enjardinades les baranes que els protegeixen, es mimetitzaran amb l'entorn.

12.- Quant a l'ocupació, haurem d'ampliar l'ocupació prevista del 20%, al 32,5% per poder dotar a les habitacions d'àmplies terrasses, sense que això suposi un augment de l'aprofitament màxim autoritzat. Així mateix, es contemplen els passadissos d'unió dels diferents soterranis de cada edifici destinats a serveis i aparcament, així com la passarel·la elevada que uneix els edificis B1 i B2, ja que en la coberta dels mateixos se situa la piscina i solàrium.

13.- Gran part de les cessions de sòl previstes en les NNSS, corresponen a terrenys lliures de les finques edificades inicials, per la qual cosa l'ED manté els accessos existents als edificis que han realitzat les cessions, amb els mateixos camins existents de 5,00 mts d'amplària situats sobre els accessos actuals. Aquests camins passen de privats a públics, i estan integrats a la zona SGEL.

El Consell Insular de Formentera coneix l'existència d'accessos, destinats al pas de persones i vehicles, que donen servei a edificacions existents excloses de la UA EPJ-06 des del moment de la seva construcció. Aquests accessos són grafiats, de manera indicativa, en l'Estudi de Detall que s'adjunta a l'escriptura.

A través d'aquests accessos es dona servei a les finques registrals 3791, 2365 i 3790 parcialment, corresponent als Apartaments Impala; a la finca 8021 parcialment, corresponent als Apartaments Arrecife; i a la finca 5037 parcialment, corresponent al Restaurant Sa Palmera.

D'acord amb el PTI de Formentera, els citats accessos se situen sobre terrenys qualificats com EL-P que han de ser cedits al Consell Insular per part dels propietaris: Minigacel s.l.; Arrecife Sa Palmera s.l.; C.J.T. i L.I.T.

Tenint en compte que, després de l'execució de diferents obres realitzades per les diferents administracions, es tracta dels únics accessos habilitats a vehicles que donen servei a les citades edificacions, el Consell Insular de Formentera garantirà l'existència i el manteniment dels citats accessos en els termes contemplats en l'article 25, concepte de solar, de la llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears i en l'article 82, Condicions per poder edificar en sòl urbà, del PTI de Formentera. El traçat i les característiques dels citats accessos seran els que, garantint la finalitat dels mateixos, s'ajustin als criteris determinats pel Consell Insular per al tractament de les zones verdes del nucli d'Es Pujols, preservant la vegetació existent, el tractament natural dels espais i compatibilitzant el lliure trànsit dels usuaris de l'Espai Lliure Públic.

D'altra banda, inclosa en una de les zones qualificades com EL-P, existeix una edificació, inscrita en el Tom 484, Llibre 41 de l'Ajuntament de Formentera, foli 66, finca 3791, destinada a magatzem, propietat de Minigacel s.l. D'acord amb l'Article 129, Edificacions i construccions inadequades i fora d'ordenació, l'edificació que se cedirà es troba en situació de fora d'ordenació

14.- Estem davant un terrè arbrat amb un pendent cap al mar que es pot aprofitar per reduir l'impacte visual d'un gran edifici.

En la pròpia definició de la UA EPJ-06, al seu apartat 4, queda manifesta l'obligació de tramitar en ED per a la fixació precisa dels límits de la UA, de les alineacions i límits de qualificació i de la volumetria.

15.- Així mateix, en el punt 8 del mateix paràgraf de la UA EPJ-06, es disposa que quan l'emplaçament de situï fos del polígon de moviment definit, aquest Estudi de Detall haurà de comptar amb l'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 al polígon.

L'Estudi de Detall podrà reajustar el traçat vial que escomet a la plaça Europa a fi de disminuir al màxim la massa arbòria, situació que no és necessària.

16.- Per optimitzar els accessos a les habitacions es generen unes passarel·les descobertes, sobre el sostre de les habitacions de la planta inferior, d'1,50mts, les quals enjardinarem, i que donaran accés per la part posterior a cadascuna de les habitacions del conjunt. Per aconseguir no haver de computar les passarel·les projectades inicialment, anem canviant la geometria de les habitacions en cada planta (tipus piràmide) de manera que no hàgim d'accedir per espais qualificats de porxos.

17.- En la parcel·la 2 es manté l'estructura inicial i es computen al 50% els porxos d'accés.



18.- Les habitacions de planta baixa explicaran per a la seva privadesa amb un clos vegetal que conforme un espai privat protegit de vistes.

19.- Totes les cobertes de la planta baixa que no tenen continuïtat en altura s'enjardinaran.

20.- En la coberta de l'edifici B-2 situarem la piscina del conjunt, a l'efecte d'eliminar la piscina de la zona arbolada

21.- Els edificis de la parcel·la 2, on està situada la piscina i solàrium, s'uneixen per una passarel·la volada, a nivell de coberta per aconseguir una zona d'àmplies dimensions on es pugui prendre el sol, i gaudir de la piscina amb excel·lents vistes al mar per sobre de les copes dels arbres. Aquesta passarel·la ha estat comptabilitzada en el còmput de l'ocupació total.

22.- En les altres cobertes dels edificis de la parcel·la 1 es privatitzaran per vincular-les a les plantes inferiors dotant-les d'un jacuzzi per a cada habitació, igual que en les plantes baixes, que, entre els arbres i jardineria de separació entre habitacions, en algunes d'elles es podrà instal·lar un petit jacuzzi.

23.- L'ample de les rampes de garatge assenyalat en l'art 115-5 de les NNSS, s'ampliarà dels 3 mts indicats als 3,30mts, atenent al fet que baixessin furgonetes per al proveïment de l'hotel.

24.- Durant les obres, els arbres no afectats de major port es protegiran fins a una altura de 2 mts, i es crearà una zona d'apilaments d'uns 80 m2 perquè durant l'obra es pugui respectar l'arbrat no afectat. En finalitzar les obres es replantarà aquesta zona igual que les altres que hagin quedat afectades.

UA EPJ-06		
CALIFICACION DEL SUELO	SEGÚN NNSS URBANO	SEGÚN EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE
Sup. Total Ambito	17.415,00	17.415,00
Suelo calificado VE-01 EPJ	5.805,00	5.805,00
Suelo calificado SGEL-P	9.277,00	9.277,00
Viario	2.333,00	2.333,00
Aprovechamiento Lucrativo Total	3.483,00	3.483,00
Nº Maximo Viviendas	29,00	
Nº Maximo Plazas Turisticas	174,00	174
Ordenación	Aislada	Aislada
Alturas: Maxima	9,00 mts = PB+2PP	9,00 mts = PB+2PP
Total	10,00mts=PB+2PP	10,00mts=PB+2PP
Ocupacion	20%	32%
Sistema de Actuación	Compensación	Compensación
Separaciones a vial	5	5
Separaciones entre edificios	6	6
Separaciones a lindes	3	3



Desglose de aprovechamientos							
Edificio	Superficie parcela	STC s/r	nº habita	nº plazas turísticas	STC bajo rasante	TOTAL Ocupación	%
A-1		686,68	21	42	462,07	462,07	
A-3		902,83	28	56	584,51	584,51	
Total parcela 1	2.835,00	1.589,51	49	98	1.046,58	1.046,58	36,92%
B-1		753,91	10	20	370,30	370,30	
B-2		1.090,92	24	48	418,55	418,55	
Total parcela 2	2.624,00	1.844,83	34	68	788,85	788,85	30,06%
TOTAL 1+2	5.459,00	3.434,34	83	166	1.835,43	1.835,43	33,62%
Parcela 3 EDIFICADA	346,00	47,4	0	0	0	47,40	13,70%
TOTAL LUA	5.805,00	3.481,74	83,00	166,00	1.835,43	1.882,83	32,43%
maximo NNSS		3.483,00	87,00	174,00			

4 - ARBRAT AFECTAT:

Tractant-se d'una implantació en una parcel·la totalment poblada de pins i alguna savina, és indiscutible que afectarem algun exemplar.

Un dels objectius d'aquest Estudi de Detall, és el de minimitzar la tala d'arbres, distribuint l'edificabilitat resultant en 4 edificis de menor grandària, situats estratègicament a les zones de menor densitat o d'arbres de menor port.

Tal com s'ha especificat en aquest ED, es protegiran els arbres de major port fins a una altura de 2 mts i es crearà una zona d'apilaments d'uns 80m2 per protegir durant les obres la resta d'arbrat. Aquesta zona es repoblarà en finalitzar les obres.

Les àrees de moviment proposades afecten a 124 arbres, en la seva majoria pins, per la qual cosa en virtut de l'art 100 4ª, haurem de repoblar amb 246 unitats d'una altura entre 6 a 8 mts, a situar a les zones indicades, i sobretot intentant repoblar la zona afectada per les obres de pavimentació de la Plaça Europa que realitza el Consell, del que acompanyem testimoniatge fotogràfic:

(consta en l'expedient municipal)

A les àrees de moviment inicials previstes en les NNSS, s'afecten 54 arbres.

5 - COMPLIMENT DE LES PLACES D'APARCAMENT:

- 1.- L'art 149 de les NNSS, determina per a edificis d'ús turístic un mínim de 3m2/ plaça, incloent la part proporcional d'accessos i carrils de circulació, això suposa per les 174 places x 3m2/plaça = 522m2, el projecte presentat té una reserva total de 654,25m2 en planta soterrani.
- 2.- El decret 20/2015 d'establiments turístics, requereix una dotació mínima del 10% de les habitacions, això equivaldria a 8,7 places. El projecte preveu 15 places en planta soterrani.
- 3.- Es contempla la possibilitat del concert amb l'Ajuntament per a la utilització de l'aparcament de la Plaça Europa, amb la qual confinem.

6 - MODIFICACIONS INTRODUÏDES EN LA UA EPJ-06 OBJECTE D'AQUEST ESTUDI DE DETALL:

- 1.- S'augmenta l'ocupació de les parcel·les edificables del 20% al 32,5%
- 2.- Es modifiquen els polígons de moviment.
- 3.- Modifiquem l'ordenació de volums de les edificacions resultants
- 4.- Manteniment dels accessos de 5mts d'amplària als edificis existents a través de sòl qualificat de SGEL per on accedeixen actualment,
- 5.- Es modifica l'ample de rampes d'aparcament de l'art 115.5 passant dels 3mts als 3,30mts.
- 6.- Les obertures de les façanes disposaran de la grandària necessària per a la funció hotelera, es permetran grans finestrals a les zones de salons, menjadors i habitacions, integrant la vegetació en l'edificació projectada.
- 7.- S'indica per a cada edifici el punt d'aplicació de l'ARM.

REPARCEL·LACIÓ:

Tal com s'ha comentat a l'inici d'aquest Estudi de Detall, tenim tres tipologies de finques aportades:

- 1.- Les finques ja edificades sense més aprofitament urbanístic del que ja tenen en l'actualitat, i que les NNSS van afectar parcialment establint unes àrees de cessió a materialitzar en el desenvolupament de l'Estudi de Detall. Així doncs, estan afectades parcial i simplement estarien pendents de regularitzar les cessions indicades en el planejament amb l'Ajuntament. Aquestes finques no tindran aprofitament lucratiu ja que han consumit la seva edificabilitat. Totes elles efectuaran les cessions indicades en les NNSS mitjançant segregacions de part del seu espai lliure d'edificació, sense contraprestació de la part proporcional de l'edificabilitat assignada a aquest àmbit, per tant, sense valor econòmic.
- 2.- Finques que se cedeixen íntegrament: aquestes finques, tenen el seu aprofitament esgotat en estar acumulat en la finca de procedència, també el seu valor és nul.
- 3.- Les finques que s'aporten íntegres a l'Estudi de Detall i reparcel·laran i fruit d'això se cedirà a l'Ajuntament la part proporcional de cessions previstes en les NNSS, de forma i manera que sumades a les anteriors ens donin la cessió completa de les superfícies previstes en les NNSS per a aquesta UA.

Fruit de les cessions, algunes finques hauran d'accedir a través dels terrenys que se cedeixen en aquest acte en virtut del planejament aprovat, per a això s'ha precisat d'una consulta específica al departament de territori del Consell Insular de Formentera amb el resultat del reconeixement dels accessos a aquestes parcel·les a través de terrenys qualificats com SGEL, amb el següent reconeixement: (consta en l'expedient municipal)

1.-FINQUES EDIFICADES DE DE LES QUALS SE SEGREGA UNA PART DEL SEU ESPAI LLIURE D'EDIFICACIÓ PER APORTAR A AQUESTA U.A. EPJ06.

LA PORCIÓ SEGREGADA COINCIDEIX AMB L'AFECTADA PER LES CESSIIONS INDICADES EN EL PLANEJAMENT PER A LA UA EPJ06:

A.- Finca a Formentera propietat de C.T.J. i L.I.T, amb n° Registral 5037:

URBANA. Porció de terreny procedent d'una altra coneguda com a Ca Mayans d'Es Pujols, Sant Ferran de Ses Roques, Formentera. Té una superfície d'onze àrees i cinquanta centiàrees, EN REALITAT I SEGONS RECENT MESURAMENT, dos mil cent setanta-quatre metres quadrats (2.174 m²). Linda: Nord Zona Marítim-Terrestre, Sud, resta de finca de la qual es va segregar, Est, Neil Allexander Madders, avui Arrecife Sa Palmera, S.L.; i Oest, Minigacel, S.A.

Sobre la mateixa es troba enclavada la següent edificació

EDIFICACIÓ DESTINADA A HABITATGE I RESTAURANT.

Habitatge en PLANTA PIS: Habitatge en planta pis, distribuïda en una estada destinada a saló menjador i cuina, un bany complet, dues habitacions dobles i dues habitacions individuals, dues terrasses descobertes, una d'elles parcialment coberta en porxo i un traster sota l'escala d'accés al terrat. L'habitatge té una superfície de noranta-vuit metres quadrats (98,00 m²), el traster sota escala té una superfície d'un metre amb seixanta decímetres quadrats (1,60 m²) i el porxo una superfície (comptabilitzada al 50%) de dos metres amb setanta decímetres quadrats (2,70 m²); amb una superfície total construïda de l'habitatge de cent dos metres amb trenta decímetres quadrats (102,30 m²).

Restaurant en PLANTA BAIXA: Restaurant en planta baixa conegut com "SA PALMERA", distribuïda en menjador, cuina, office, rebost magatzem i condícies. Disposa també d'una terrassa pavimentada descoberta en orientació Aquest i una altra terrassa pavimentada descoberta en orientació Sud. El restaurant té una superfície total tancada de dos-cents vuitanta-un metres quadrats (281,00 m²), la terrassa descoberta orientada a l'Est té una superfície de cent vuitanta-vuit metres quadrats (188,00 m²) i la terrassa descoberta orientada al Sud, té una superfície de setanta metres quadrats (70,00 m²).

La superfície total construïda de les edificacions existents és de tres-cents vuitanta-tres metres amb trenta decímetres quadrats (383,30 m²); la superfície d'ocupació sobre la parcel·la és de dos-cents vuitanta-un metres quadrats (281,00 m²); i la superfície total d'ocupació de les terrasses descobertes és de dos-cents cinquanta-vuit metres quadrats (258,00 m²).

Aquesta finca té el seu accés a través de la finca 8021 (avui integrades per les finques 8022 a 8052, ambdues inclusivament), per un camí de cinc metres d'amplària en tota la seva fita Oest de la parcel·la que se cedirà al Consell Insular de Formentera.

TÍTOL: Li pertany, a la Sra C.T.J. el ple domini d'una meitat indivisa, segons escriptura autoritzada pel qual va anar notari de Formentera Don José Cerdà Gimeno el dia tretze de desembre de mil nou-cents setanta-quatre.

I quant a l'usdefruit d'una quarta part indivisa corresponent a la Sra. C.T.J, i el ple domini d'una quarta part indivisa i la nua propietat d'una altra quarta part indivisa corresponent a la Sra. L.I.T, els pertany per herència causada pel seu espòs i pare, respectivament, Sr. J.I.M, segons escriptura d'ACCEPTACIÓ D'HERÈNCIA, DECLARACIÓ D'AMPLIACIÓ D'OBRA NOVA ACABADA I ADJUDICACIÓ D'HERÈNCIA, autoritzada sota la meua fe el dia vint-i-set de desembre de dos mil divuit amb el número 1202 de Protocol.



INSCRIPCIÓ: Inscrita en el Registre de la Propietat número 4 d'Eivissa, toms 572 i 2194, llibres 52 i 239 de Formentera, folis 244 i 140, finca número 5037, inscripcions 1ª i 3ª.

CÀRREGUES:

Lliure d'altres càrregues i gravàmens, arrendataris i ocupants i al corrent en el pagament d'impostos i contribucions, segons es dedueix de les manifestacions dels compareixents i de la nota simple informativa expedida pel Registre de la Propietat número 4 d'Eivissa,

REFERÈNCIA CADASTRAL: La descrita finca està formada per la totalitat de la parcel·la identificada en la planimetria del cadastre com 03, la qual té assignada la Referència cadastral 5875103CC6857N0001RW, per part de la parcel·la identificada en la planimetria del cadastre com 20, la qual té assignada la Referència cadastral 5875120CC6857N0001AW, i per part de la parcel·la identificada en la planimetria del cadastre com 01, la qual té assignada la Referència cadastral 5975301CC6857N0013CA,

Aquesta FINCA es troba inclosa parcialment en la U.A. EPJ-06 ES PUJOLS, FORMENTERA quant a cent vuitanta-vuit metres quadrats per aportar a l'àmbit de l'Estudi de Detall destinats a SGEL; aquesta aportació no atribueix drets com a finca aportada lloc que ja està edificada i materialitza ara, mitjançant aquesta operació, les cessions de planejament.

La finca resultant després de realitzada la segregació d'aquesta porció aportada a l'àmbit de l'Estudi de detall quedarà amb la següent descripció:

URBANA.- Porció de terreny procedent d'una altra coneguda com a Ca Mayans d'Es Pujols, Sant Ferran de Ses Roques, Formentera. Té una superfície registral d'onze àrees i cinquanta centiàrees, és a dir mil cent cinquanta metres quadrats (1150,0 m²) I SEGONS RECENT MESURAMENT per aquest ED, té una superfície de mil nou-cents vuitanta-sis metres quadrats (1.986,00 m²). Linda: Nord Zona Marítim-Terrestre; Sud, resta de finca de la qual es va segregar; Est, Arrecife Sa Palmera, S.L.; i Oest, Minigacel, S.A.

Sobre la mateixa es troba enclavada la següent edificació

Té el seu accés a través d'un vial de 5 mts d'amplària a través de la finca 8021, i que se cedeix com SGEL, en virtut de l'acord amb el Consell de Formentera i que s'uneix a aquesta reparcel·lació.

EDIFICACIÓ DESTINADA A HABITATGE I RESTAURANT.

Habitatge en PLANTA PIS: Habitatge en planta pis, distribuïda en una estada destinada a saló menjador i cuina, un bany complet, dues habitacions dobles i dues habitacions individuals, dues terrasses descobertes, una d'elles parcialment coberta en porxo i un traster sota l'escala d'accés al terrat. L'habitatge té una superfície de noranta-vuit metres quadrats (98,00 m²), el traster sota escala té una superfície d'un metre amb seixanta decímetres quadrats (1,60 m²) i el porxo una superfície (comptabilitzada al 50%) de dos metres amb setanta decímetres quadrats (2,70 m²); amb una superfície total construïda de l'habitatge de cent dos metres amb trenta decímetres quadrats (102,30 m²)

Restaurant en PLANTA BAIXA: Restaurant en planta baixa conegut com "SA PALMERA", distribuïda en menjador, cuina, office, rebost magatzem i condícies. Disposa també d'una terrassa pavimentada descoberta en orientació Aquest i una altra terrassa pavimentada descoberta en orientació Sud. El restaurant té una superfície total tancada de dos-cents vuitanta-un metres quadrats (281,00 m²), la terrassa descoberta orientada a l'Est, té una superfície de cent vuitanta-vuit metres quadrats (188,00 m²) i la terrassa descoberta orientada al Sud, té una superfície de setanta metres quadrats (70,00 m²).

La superfície total construïda de les edificacions existents és de tres-cents vuitanta-tres metres amb trenta decímetres quadrats (383,30 m²); la superfície d'ocupació sobre la parcel·la és de dos-cents vuitanta-un metres quadrats (281,00 m²); i la superfície total d'ocupació de les terrasses descobertes és de dos-cents cinquanta-vuit metres quadrats (258,00 m²).



Aquesta finca té el seu accés a través de la finca 8021 (avui integrades per les finques 8022 a 8052, ambdues inclusivament), per un camí de cinc metres d'amplària en tota la seva fita Oest, de la parcel·la de dues mil cinc-cents divuit metres quadrats (2.518,00 m²) que se cedirà al Consell Insular de Formentera. Té el seu accés en virtut de l'acord amb el Consell de Formentera que s'incorpora a aquesta reparcel·lació.

REPRESENTACIÓ GRÀFICA.- Apareix grafiada la total finca en els PLANS N°: R02, R03 i R04, estant identificada com A en la planimetria adjunta a l'ESTUDI DE DETALL.

VALOR: 0€.

B.-Finca a Formentera, propietat d'Arrecife Sa Palmera SL, amb n° registral 8021, de superfície registral 5.065m2, i segons recent mesurament per aquest ED, de 5.318m2 amb la següent descripció:

URBANA. Porció de terreny procedent per agrupació d'unes altres al seu torn procedents de la finca Ca Mayans d'es Pujols, Sant Ferran de Ses Roques, Formentera. Té una superfície de cinc mil seixanta-cinc metres quadrats, EN REALITAT I SEGONS RECENT MESURAMENT, té una superfície de cinc mil tres-cents divuit metres quadrats (5.318 m²). Linda Nord, Zona Marítim-Terrestre i Jaime Escandell Marí, avui Zona Marítim-Terrestre, i Lourdes Escadell Tur i Catalina Tur Juan; Sud, Neil Allexander Madders, avui Apartaments Impala És Pujols, S.L.; Est, Albert Fersch i Neil Allexander Madders; i Oest, Neil Allexander Madders i Minigacel, S.A.

Aquesta finca procedeix de l'agrupació, Declaració d'Obra Nova i Divisió de la finca en Règim de Propietat Horitzontal, signada en escriptura davant el notari de Santa Eulalia del Rio el 18 de febrer de 1985, Dn José Cerdà Gimeno.

L'edifici construït sobre la finca agrupada té una superfície d'1.691,58m², i es va realitzar l'Obra Nova i Divisió en Propietat Horitzontal en 31 finques independents, les quals són totes propietat d'Arrecife de Sa Palmera SL (Registral 8022 a 8052 ambdues inclusivament).

Totes elles tenen en comú entre altres coses, l'espai lliure d'edificació. Segons les Normes estatutàries de l'escriptura d'agrupació i declaració d'Obra Nova i Divisió en propietat horitzontal, la zona del solar no edificada tindrà la destinació exclusiva de zona comuna i no podrà variar de tal sentit sinó per voluntat unànime de tots els copropietaris, Sent en aquest cas totes elles d'Arrecife de Sa Palmera SL, que ja presta el seu consentiment en aquest acte.

Sobre aquesta finca se situa un edifici compost de planta semisótano, planta baixa, dues plantes de pis i planta coberta.

LA PLANTA SEMISOTERRANI consta d'un local destinat a magatzem amb una superfície construïda de quatre-cents quinze amb setanta-un metres quadrats.

LA PLANTA BAIXA consta de nou locals comercials amb una superfície total construïda de quatre-cents quinze amb setanta-un metres quadrats.

LA PRIMERA PLANTA I LA SEGONA PLANTA consta, cadascuna d'elles, de deu apartaments amb una superfície total construïda per planta de quatre-cents deu amb cinquanta-vuit metres quadrats.

LA PLANTA COBERTA consta d'un traster amb una superfície total construïda de trenta-nou metres quadrats.

La superfície total construïda és de mil sis-cents noranta-u amb cinquanta-vuit metres quadrats.

INSCRIPCIÓ: Inscrita en el Registre de la Propietat número 4 d'Eivissa, llibre 96 de Formentera, foli 133, finca número 8021, inscripció 1ª.



La finca descrita constitueix la matriu d'un conjunt dividit en règim de Propietat Horitzontal, format per trenta-un elements privatis, (apartaments i locals) configurats com a entitats independents nombres 1 a 31) que constitueixen les finques registrals nombres 8022 a 8052 (tots dos inclusivament) la individual descripció dels quals detallada s'omet per ser intrascendent a l'efecte de la present reparcel·lació, fent constar els compareixents els següent:

Titularitat dominical de les finques registrals 8022 a 8052: pertanyen totes en ple domini a l'entitat Arrecife Sa Palmera SL en virtut de l'escriptura d'agrupació, Declaració d'Obra nova i Divisió en Propietat Horitzontal, signada davant el notari de Santa Eulàlia del Rio el 18 de febrer de 1985 D, José Truja Gimeno.

Càrregues i gravàmens de les finques registrals 8022 a 8052: Segons manifesten els compareixents, lliures d'arrendataris i ocupants i al corrent en el pagament d'impostos i contribucions, i amb les càrregues i gravàmens que resulten, respectivament de les trenta-una notes simples informatives expedides pel Registre de la Propietat número 4 d'Eivissa que s'incorporen a aquest projecte de reparcel·lació

REFERÈNCIA CADASTRAL:

La descrita finca està formada per part de la parcel·la identificada en la planimetria del cadastre com 20, la qual té assignada la Referència cadastral 5875120CC6857N0001AW, per part de la parcel·la identificada en la planimetria del cadastre com 01, la qual té assignada la Referència cadastral 5975301CC6857N0013CA, per la totalitat de la parcel·la identificada en la planimetria del cadastre com 04, la qual té assignada la Referència cadastral 5875104CC6857N0001DW

La descrita finca, registral 8021 (que constitueix la porció de terreny sobre la qual s'assenta el referit edifici -dividit horitzontalment en les finques registrals 8022 a 8052-) es troba inclosa parcialment en la U.A. EPJ-06, eS PUJOLS FORMENTERA.

De la zona comuna d'aquestes 31 finques registrals procedents d'aquesta finca 8021, se segregaran per la part Sud tres porcions de terreny lliure d'edificacions, una de 250 m2 per a vial, una altra de 2.518 m2 per SGEL i una altra de 486 m2 també per SGEL, és a dir les segregacions a efectuar en aquesta finca per a cessions totalitzen 3.254,00 m2, així mateix se segregà una parcel·la edificada de 346 m2 de superfície amb una edificació de 47,40 m2 la qual està inclosa en l'àmbit de l'U.A. com a finca independent.

Realitzades tals operacions quedarà doncs reduïda la superfície topogràfica de la parcel·la (finca registral 8021) en aquesta quantitat tenint la resta de finca edificable la superfície d'1.718 m2 concretats en una parcel·la edificada sobre la qual se situa el descrit edifici dividit horitzontalment en les referides trenta-una entitats la descripció de les quals no s'altera i es dona per reproduïda i que tindrà la següent descripció:

Solar edificat, procedent de la finca "Ca Mayans donis Pujols", parròquia de Sant Fernando, Formentera. Té una superfície després de les cessions d'1.718,00 m2. Linda: Nord, zona marítim terrestre, i en part Jaime Escandell Mari i Catalina Tur Juan, Neil Alexander Madders; Est, Albert Fresh i Neil Alexander Madders; i Oest, en part Sr. Madders i en part Minigacel S.A.; i al Sud, amb terrenys cedits per SGEL per on s'accedirà a través de la vialitat existent de conformitat amb l'acord del Consell abans transcrit.

Aquesta finca té el seu accés en part de la seva pròpia boga Aquest amb un camí de cinc metres d'amplària de la parcel·la destinada a SGEL de dues mil cinc-cents divuit metres quadrats (2.518,00 m²) que s'a el Consell Insular de Formentera (en plànol marcat en zona B3). Dona accés al bloc d'apartaments construït sobre la parcel·la. Aquest accés ho té en virtut de l'acord amb el Consell de Formentera que s'acompanya a aquesta reparcel·lació.

A part de la finca resultant edificable i edificada resultant després de les segregacions descrites resulta, a més, una altra parcel·la edificable que físicament no limita amb la finca matriu (registral 8021, abans descrita) amb una superfície topogràfica de 346 m2, amb una edificació i 47,40 m2. La descripció d'aquesta finca edificada de nova creació és:

Parcel·la resultant -3 amb una superfície de 346 m2 amb una edificació existent de 47,40 m2, propietat d'Arrecife de Sa Palmera, S.L., que limita:



Nord amb vial
Sud, amb zona verda SGEL de la UA EPJ 06
Aquest amb vial
Oest amb terrenys de la UA EPJ 05

Donat la seva petita grandària no se li assignen densitat de places turístiques, ja que aquestes estan a l'edifici principal.

Té el seu accés a través del vial assenyalat en el plànol adjunt com a B6, és a dir, per la parcel·la destinada a vial de 250 m2 que se cedirà al Consell Insular de Formentera.

VALOR: 0€

REPRESENTACIÓ GRÀFICA.- Apareix grafiada la total finca en els PLÀNOLS N°: R02, R03 i R04 estant identificada com a B en la planimetria adjunta a l'ESTUDI DE DETALL.

TÍTOL: Li pertany el ple domini, a ARRECIFE SA PALMERA SL, per aportació social, segons escriptura autoritzada pel qual va anar notari de Formentera Don Andrés Carlos Mejía Sánchez-Hermosilla, el dia 16 de novembre de 1999 sota el número 889 de Protocol.

INSCRIPCIÓ: Inscrita en el Registre de la Propietat número 4 d'Eivissa, Llibre 97 De Formentera, Foli 19, Finca número 8022-8052, Inscripció 1ª.

CÀRREGUES:

Lliure de Càrregues.

Lliure d'altres càrregues i gravàmens, arrendataris i ocupants i al corrent en el pagament d'impostos i contribucions, segons es dedueix de les manifestacions dels compareixents i de la nota simple informativa expedida pel Registre de la Propietat

I.- Finques a Formentera, propietat de Minigacel SL formada per 3 finques registrals: 3791, 3790 i 2365, de les quals, la 3791 denominada I-1 se cedeix sencera, la 3790, denominada I-2, se cedeix parcialment mitjançant una segregació del jardí de la part sud de l'habitatge, i la 2365, denominada I-3 se cedeix íntegrament.

Apareixen grafiades en els plànols R02 i R03 d'estudi de Detall.

I-2) Finca 3790- URBANA. PARCEL·LA NUMERO TRES.- Parcel·la de terreny de forma rectangular, procedent d'una altra major situada en Sant Ferran de Ses Roques, Formentera, lloc d'És Pujols. Té una superfície de set-cents quaranta-dos metres quadrats (742,00 m²) i una superfície topogràfica segons recent mesurament de set-cents seixanta-dos metres amb noranta-dos decímetres quadrats (762,92 m²). LINDA: Nord, més aviat Nord-est, parcel·la número dos, de Minigacel S.L.; Est, Lourdes Escandell Tur; Sud, parcel·la número quatre de la mateixa procedència; i Oest, Sr. Cartoixà.

Aquesta finca té dos accessos, un per la seva fita Sud, a través d'un camí (avui cedit al Consell Insular de Formentera) de cinc metres d'amplària que travessa les finques registrals 2365 i 3791, i dona accés al Carrer Fonoll Marí, i un altre per la seva fita Aquest també de cinc metres d'amplària a través de les finques registrals 5037 i 8021, cedides al Consell Insular de Formentera, parcel·les destinades a SGEL de cent vuitanta-vuit metres quadrats (188,00 m²) i de dues mil cinc-cents divuit metres quadrats (2.518,00 m²), respectivament.

Sobre la finca descrita existeix una EDIFICACIÓ consistent en una planta baixa i un primer pis, construïda adossada pel vent Nord a la paret mitgera d'un altre edifici d'apartaments situat al



Nord i també propietat de l'entitat "Minigacel, S.L.".

La planta baixa està destinada a garatge magatzem i té una superfície de cent cinquanta-set metres i trenta decímetres quadrats.

Té el seu accés directament des de la boga Sud del solar.

La planta de pis està destinada a habitatge i està composta d'estar-menjador, cuina, tres dormitoris, bany, condícia i dues terrasses. Té una superfície de cent vuitanta metres i dotze decímetres quadrats. S'accedeix a ella per una escala que arrenca de la planta baixa.

La superfície total construïda del conjunt edificat és de tres-cents vint-i-set metres i quaranta-dos decímetres quadrats.

TÍTOL: Li pertany la nua propietat, a MINIGACEL SL, quant al terreny en virtut de compravenda a Forbel SA, segons escriptura autoritzada pel qual va anar Notari de Formentera Don José Cerdà Gimeno el dia 20 de novembre de 1969 sota el número 348 de Protocol. Declarada l'obra nova en escriptura autoritzada pel mateix notari el 13 de desembre de 1978 sota el número 524 de Protocol.

Els pertany l'usdefruit al 50% en indivís a DON JACQUES LÉON LAURENT, i DONYA FERNANDA EVELINA VAN DE VELDE, segons escriptura autoritzada pel Notari que va anar de Formentera, Don Andrés Carlos Mejía Sánchez-Hermosilla, el dia un d'octubre de mil nou-cents noranta-nou amb el número 778 de Protocol.

INSCRIPCIÓ: Inscrita en el Registre de la Propietat número 4 d'Eivissa, tom 484, llibre 41 de Formentera, foli 64, finca número 3790, inscripció 3.

CÀRREGUES:

Lliure d'altres càrregues i gravàmens, arrendataris i ocupants i al corrent en el pagament d'impostos i contribucions, segons es dedueix de les manifestacions dels compareixents i de la nota simple informativa expedida pel Registre de la propietat d'Eivissa.

REFERÈNCIA CADASTRAL: La descrita finca forma part de la parcel·la identificada amb el número 23 en la planimetria del cadastre, la qual té assignada la referència cadastral 5875102CC6857N0001kW,

Aquesta FINCA es troba inclosa PARCIALMENT en la U.A. EPJ-06 eS PUJOLSi de la mateixa (sent la seva superfície de set-cents seixanta-dos metres amb noranta-dos decímetres quadrats -762,92 m²-), se segregaran per la fita SUD, dos-cents vuitanta-set metres quadrats (287,00 m²) que estan afectats per la UA EPJ-06, i que se cedeixen al Consell de Formentera com SGEL, quedant en la finca restant l'habitatge amb una superfície de parcel·la de quatre-cents setanta-cinc metres amb noranta-dos decímetres quadrats (475,92 m²).

Per a aquesta cessió, els usufructuaris aquí representats, presten el seu consentiment.

Aquest romanent de finca de quatre-cents setanta-cinc metres amb noranta-dos decímetres quadrats (475,92 m²) té dos accessos, un per la seva fita Sud, a través d'un camí de cinc metres d'amplària que travessa la zona que se cedirà d'aquesta mateixa finca de dos-cents vuitanta-set metres quadrats (287,0 m²) i les finques registrals 2365 i 3791, avui cedides al Consell Insular de Formentera, fins a arribar al Carrer Fonoll Marí.

Té un altre accés per la seva fita Aquest també de cinc metres d'amplària a través de les finques registrals 5037 i 8021, cedides en part al Consell Insular de Formentera, parcel·les de cent vuitanta-vuit metres quadrats (188,00 m²) i de dues mil cinc-cents divuit metres quadrats (2.518,00 m²), respectivament, qualificades com SGEL.



Té el seu accés en virtut de l'acord amb el Consell de Formentera, que s'incorpora a aquesta reparcel·lació.

VALOR: 0€

REPRESENTACIÓ GRÀFICA.- Apareix grafiada la total finca en els PLÀNOLS N°: R02, R03 i R04, estant identificada com I en la planimetria adjunta a l'ESTUDI DE DETALL.

Les porcions de sòl segregades passessin a formar part del patrimoni municipal del sòl a través de l'aprovació definitiva d'aquesta Reparcel·lació.

2.- FINQUES QUE SE CEDEIXEN INTEGRAMENT:

E-1) FINCA 3791-URBANA. Solar per a edificació, situat en Sant Ferran de Ses Roques, terme municipal de Formentera, lloc d'Es Pujols. Té una superfície de set-cents cinquanta-sis metres quadrats (756 m²), i una superfície topogràfica de set-cents noranta-dos metres quadrats (792,00 m²) segons recent mesurament. LINDA: Nord, Nord-est, parcel·la número 3; Sud, parcel·la número 5; Est, terrenys de Sorres de Pujols, S.A; i Oest, terrenys del Sr. Cartoixa.

Aquesta finca es troba travessada de la seva part Oest a Nord per un camí de cinc metres d'amplària que dona accés a les finques registrals 3790, 3791 i 2365.

Sobre la finca descrita existeix la següent construcció:

EDIFICACION composta d'una nau-magatzem, amb una superfície de quaranta-vuit metres quadrats, construïda a l'empara de la llicència n° 131 de 1981 i la declaració de la qual d'Obra Nova es va inscriure el 7-1-1982.

TÍTOL: Li pertany el ple domini, a MINIGACEL, S.L., quant al terreny en virtut de compravenda a Forbel S.A., segons escriptura autoritzada pel qual va anar Notario de Formentera Don José Cerdà Gimeno el dia 16 de juny de 1971 sota el número 299 de Protocol. Declarada l'obra nova en escriptura autoritzada pel mateix notari el 5 de novembre de 1981 sota el número 389 de Protocol.

INSCRIPCIÓ: Inscrita en el Registre de la Propietat número 4 d'Eivissa, tom 484, llibre 41 de Formentera, foli 66, finca número 3791, inscripció 3.

CÀRREGUES:

Lliure d'altres càrregues i gravàmens, arrendataris i ocupants i al corrent en el pagament d'impostos i contribucions, segons es dedueix de les manifestacions dels compareixents i de la nota simple informativa expedida pel Registre de la Propietat

REFERÈNCIA CADASTRAL: La descrita finca està formada per la totalitat de la parcel·la identificada amb el número 24 en la planimetria del cadastre, la qual tenen assignada la referència cadastral 5875124CC6857N0001QW segons es dedueix de les manifestacions dels compareixents i de la certificació cadastral descriptiva i gràfica, obtinguda telemàticament

Aquesta FINCA es troba inclosa íntegrament en la U.A. EPJ-06 ES PUJOLS, FORMENTERA quedant afectada íntegrament a l'àmbit de l'Estudi de Detall amb una superfície de set-cents noranta-dos metres quadrats (792,00 m²) per aportar íntegrament a l'àmbit de l'Estudi de Detall destinats a SGEL i cedir al Consell Insular de Formentera.

VALOR: 0€

REPRESENTACIÓ GRÀFICA.- Apareix grafiada la total finca en els PLÀNOLS N°: R02, R03 i R04 estant identificada com I en la planimetria adjunta a l'ESTUDI DE DETALL.



E-3) Finca 2365 -URBANA.- Solar per a edificació, procedent de la finca Ca'n Mayans d'Es Pujols, situat en Sant Ferran de Ses Roques, terme municipal de Formentera, lloc d'Es Pujols. Té una superfície de sis-cents noranta-nou metres amb cinquanta decímetres quadrats (699,50 m²) i topogràfica de set-cents trenta-tres metres quadrats (733,00 m²) segons recent mesurament.

LINDA: Nord, José Cartoixa; Sud, hereus del Sr. Redolat; Est, Minigacel, S.A.; i Oest, camí públic o Carrer de "És Pujols".

Aquesta finca es troba travessada íntegrament, de la seva part Oest a Est per un camí de cinc metres d'amplària i que dona accés a les finques 3790, 3791 i 2365, a través de la finca 3791 i part de la 3790 cedida al Consell Insular de Formentera, parcel·la de dos-cents vuitanta-set metres quadrats (287,00 m²) destinats a SGEL.

TÍTOL: Li pertany el ple domini, a MINIGACEL SL, en virtut de compravenda, segons escriptura autoritzada per Don Marcelino de la Petjada Torrubiano el dia 24 d'octubre de 1985.

INSCRIPCIÓ: Inscrita en el Registre de la Propietat número 4 d'Eivissa, tom 949, llibre 81 de Formentera, foli 109, finca número 2365, inscripció 4.

CÀRREGUES:

Lliure d'altres càrregues i gravàmens, arrendataris i ocupants i al corrent en el pagament d'impostos i contribucions, segons es dedueix de les manifestacions dels compareixents i de la nota simple informativa expedida pel Registre de la Propietat

REFERÈNCIA CADASTRAL: La descrita finca forma part de la parcel·la identificada amb el número 23 en la planimetria del cadastre, la qual té assignada la referència cadastral 5875125CC6857N0001PW,

Aquesta FINCA es troba inclosa íntegrament en la U.A. EPJ-06 ES PUJOLS, FORMENTERA quedant afectada en la seva integritat a l'àmbit de l'Estudi de Detall amb una superfície de set-cents trenta-tres metres quadrats (733,00 m²) per aportar a l'àmbit de l'Estudi de Detall destinats a SGEL i cessió al Consell Insular de Formentera.

VALOR: 0€

REPRESENTACIÓ GRÀFICA.-Apareix grafiada la total finca en els PLÀNOLS N°: R02, R03 i R04, estant identificada com I en la planimetria adjunta a l'ESTUDI DE DETALL Finca 2365

3.- FINQUES NO EDIFICADES QUE S'APORTEN INTEGRES A la UA EPJ 06 I REPARCEL·LEN PER OBTENIR ELS TERRENYS DE CESSIÓ:

C.- Finca a Formentera, propietat d'Apartaments Impala Es Pujols SL, Finca Registral 8597: Urbana, porció de terreny situat en És Pujols, Sant Ferran de Ses Roques, Formentera. Té una superfície de CINC MIL VUIT-CENTS QUARANTA-SET metres quadrats (5.847m²).

Linda:

Nord, amb els senyors Pablo A dalt Timó i Francisco Ripoll Niclós,

Sud, Punicotel SA i apartaments Rex II,

Est, Camí d'anar als fars i José Fraga Palat; i

Oest, terrenys de Lourdes Escandell Tur.

Títol: Li pertany el ple domini a Apartaments Impala és Pujols SL, en virtut d'escriptura d'aportació autoritzada pel notari de Formentera Sr. Javier Gonzalez Granat el 27 de desembre de 2018, sota el número 1203 del seu protocol.

Inscripció: inscrita en el Registre de la Propietat n° 4 d'Eivissa, tom 1208 de l'arxiu general, llibre 107 de Formentera, foli 79, finca n° 8597



Càrregues: Lliure de càrregues i gravàmens.

Referència Cadastral: La descrita finca forma unitat física i cadastral amb la qual seguidament es descriu sota la lletra D), i com a tal unitat tenen assignades les referències cadastrals: 5874503CC6857S0001GP, 5875105CC68570001XW i 5875104CC6857N0001DW

Aquesta finca es troba inclosa íntegrament en la UA EPJ 06 ÉS Pujols i s'aporta íntegra per estar així inclosa a l'àmbit de l'Estudi de Detall UA EPJ06, amb una superfície de 5.847m², la qual cosa representa un 49,488% de participació en l'àmbit reparcel·lable, i amb un valor de segons l'Estudi Econòmic realitzat en aquest Estudi de Detall d'1.846.052,10€

D'aquesta finca se cedeixen 3.012m² per la seva banda Nord destinats a SGEL, quedant una parcel·la edificable de 2.835m², amb els següents límits:

Nord, terrenys cedits per SGEL

Sud, Punicotel SA i apartaments Rex II,

Est, Camí d'anar als fars i José Fraga Palat; avui carrer d'Aiguadolça.

Oest, terrenys de Lourdes Escandell Tur

Representació gràfica: apareix grafiada aquesta finca en els plànols R02 ,R03 i R04 d'aquest estudi de Detall i reparcel·lació

D.- Finca a Formentera, propietat d'Apartaments Impala Es Pujols SL, amb nº Registral 8325: Urbana, solar per a edificació procedent per agrupació d'altres dues, al seu torn procedents de la finca Ca Mayans donis Pujols, situada en la parròquia de Sant Ferran de Ses Roques, ÉS Pujols, terme de Formentera. Té una superfície de CINC MIL NOU-CENTS SEIXANTA-VUIT METRES QUADRATS (5.968M²).

Linda:

Nord, en línia de divuit metres amb seixanta centímetres amb Lourdes Escandell Tur i en línia de vint metres amb Forbel SA;

Sud, en línia de quaranta-vuit metres amb Thomas Ashton;

Est, en línia de vint metres amb quaranta centímetres, en línia corba, i en altres línies de catorze metres amb noranta centímetres i nou metres amb deu centímetres, mitjançant camí d'accés, en part amb la Sra Madders i en part amb el Sr Ripoll; i

Oest, en línia de vuitanta-dos metres amb trenta centímetres, en part amb Forbel SA, i en part amb terrenys d'Eduardo Boix Agramunt, en línia de quaranta-quatre metres amb l'entitat Forbel SA i en línia de vint-i-un metres amb cinc centímetres amb Lourdes Escandell Tur.

Títol: Li pertany el ple domini a Apartaments Impala ÉS Pujols SL, en virtut d'escriptura d'aportació autoritzada pel notari de Formentera Dn Javier Gonzalez Granat el 27 de desembre de 2018, sota el número 1203 del seu protocol..

Inscripció: inscrita en el Registre de la Propietat nº 4 d'Eivissa, tom 1148, de l'arxiu general, llibre 101 de Formentera, foli 147, finca nº 8325

Càrregues: Lliure de càrregues i gravàmens.

Referència cadastral: Segons s'ha exposat la descrita finca forma unitat física i cadastral amb la qual es va descriure anteriorment sota la lletra C) i com a tal unitat tenen assignades les següents



referències: 5874503CC6857S0001GP, 5875105CC68570001XW i 5875104CC6857N0001DW

Aquesta finca es troba inclosa íntegrament i s'aporta íntegra a l'àmbit de l'Estudi de Detall de la UA EPJ 06, amb una superfície de 5.968m², la qual cosa representa un 50,512% de participació en l'àmbit, i amb un valor de segons l'Estudi Econòmic realitzat en aquest Estudi de Detall d'1.967.463,90€

D'aquesta finca se segreguen 2.083m² per la part Oest per situar el carrer d'Aigua dolça existent, i 1.261m² per la part Nord per SGEL, quedant una parcel·la edificable de 2.624m² amb els següents limitis:

Nord: Terrenys destinats a SGEL
Sud: Thomas Ashton;
Est, carrer de Rocaplana
Oest carrer d'Aiguadolça.

Representació gràfica: apareix grafiada aquesta finca en els plànols R02 i R03 d'aquest estudi de Detall i reparcel·lació

Superposició de les finques cadastrals

(consta en l'expedient municipal)

4.- RESUM OPERACIONS REGISTRALS EN CADA FINCA

Quadre -1 (consta en l'expedient municipal)

Quadre 2- (consta en l'expedient municipal)

5.- RESUM FINQUES DINS DE L'ÀMBIT DE LA UA EPJ 06:

Quadre 3 (consta en l'expedient municipal)

La valoració a preu de mercat a la zona d'Es Pujols per a un edifici Turístic Hoteler està en 1.110€/m² edificable.

6.- JUSTIFICACIÓ ESTUDI ECONÒMIC FINANCER:

Inversions:

(consta en l'expedient municipal)

Veiem doncs que el valor assignat és el màxim que es pot donar per garantir la viabilitat del futur complex hotelier



7.- ADJUDICACIÓ AL CONSELL INSULAR DE FORMENTERA EN COMPLIMENT DE LES CESSIONS PREVISTES EN LA UA EPJ 06:

(veure quadre 1)

A)- Procedents de cessió directa de les parcel·les edificades:

Segregacions per a vial:

Procedents de la finca 8021 s'aporten B6..... 250,00m2

Total segregat per a vial.....250,00m2

que se cediran al Consell insular de Formentera amb l'aprovació definitiva d'aquest document

Segregacions per SGEL:

Procedent de la finca 5037, s'aporten A2..... 188,00m2

Procedents de la finca 8021, s'aporten B3... 2.518,00m2

B4.... 486,00m2

Procedents de la finca I, s'aporten:

Registral 3791.....I-1792,00m2

Registral 3790.....I2.....287,00m2

Registral 2365..... I3.....733,00m2

TOTAL..... I 1.812,00m2

Total segregat per SGEL.....5.004,00,00m2,

que se cediran al Consell insular de Formentera amb l'aprovació definitiva d'aquest document

B)- Procedents de parcel·les sense edificar:

Segregacions per a vial:

Procedents de la finca 8325, s'aporten D1.... 2.083m2

Total segregat per a vial.....2.083m2

que se cediran al Consell insular de Formentera amb l'aprovació definitiva d'aquest document

Segregacions per SGEL:

Procedents de la finca 8597, s'aporten ..C... 3.012m2

Procedents de la finca 8325, s'aporten D2..... 1.261m2

Total segregat per SGEL.....4.273,00m2,

que se cediran al Consell insular de Formentera amb l'aprovació definitiva d'aquest document

RESUM CESSIONS A+B (Total àmbit)

Per a Vial.....2.333,00m2

Per SGEL..... 9.277,00m2



TOTAL..... 11.610,00m2

En compliment dels deures imposats per la normativa urbanística de les NNSS que serveixen de marc urbanístic per al desenvolupament d'aquest estudi de Detall, els titulars de cada finca afectada, CEDEIXEN, en ple domini, al CONSELL INSULAR DE FORMENTERA els següents terrenys de cessió obligatòria i gratuïta i l'ocupació de la qual per part d'aquesta Institució, autoritzen a partir del moment en què la present Reparcel·lació Urbanística aquest aprovada definitivament i tingui plena eficàcia:

- SUBPARCELA A2 . URBANA.- Porció de terreny destinada a ZONA VERDA, situat en Es Pujols, Formentera. Té amb una superfície de cent vuitanta-vuit metres quadrats (188,00 m²). Forma part de l'àmbit de la unitat d'actuació UA EPJ-06 de Formentera i els seus límits són:

- Pel Nord, Catalina Tur Juan i Lourdes Escandell Tur.
- Pel Sud, ZONA VERDA (entitat B3), titularitat del Consell Insular de Formentera.
- Per l'Est, ARRECIFE SA PALMERA, S.L.
- Per l'Oest, MINIGACEL, S.L.

Es grafia en el PLÀNOL N° R03 de la planimetria de reparcel·lació adjunta a l'Estudi de Detall.

Aquesta finca es troba travessada en tota la seva fita Oest per un camí de cinc metres d'amplària que dona accés a la finca registral 5037, i a través del com dona accés també a la finca registral 3790 en virtut de l'acord amb el Consell de Formentera que s'incorpora a aquesta reparcel·lació.

CÀRREGUES: Lliure de càrregues i gravàmens, i al corrent en el pagament d'impostos i contribucions.

ADJUDICATARI: CONSELL INSULAR DE FORMENTERA.

SITUACIÓ URBANÍSTICA: Sòl urbà qualificat com SGEL.

CORRESPONDÈNCIA AMB FINCA ORIGINÀRIA: Correspon aquesta adjudicació a part de la finca registral 5037.

VALOR: 0€

- SUBPARCELA B3. URBANA.- Porció de terreny destinada a ZONA VERDA, situat en És Pujols, Formentera. Té amb una superfície de dues mil cinc-cents divuit metres quadrats (2.518,00 m²). Forma part de l'àmbit de la unitat d'actuació UA EPJ-06 de Formentera i els seus límits són:

- Pel Nord, en part amb ZONA VERDA (entitat A2) i titularitat del Consell Insular de Formentera, en part ARRECIFE SA PALMERA, S.L.
- Pel Sud, amb VIAL (entitat B6), titularitat del Consell Insular de Formentera.
- Per l'Est, amb en part ARRECIFE SA PALMERA, S.L., i en part José Ripoll Niclos.
- Per l'Oest, en part amb ZONA VERDA (entitat I2), titularitat del Consell Insular de Formentera i en part amb terrenys de MINIGACEL, S.L.

Aquesta finca es troba travessada en tota la seva fita Oest per un camí de cinc metres d'amplària que dona accés a la finca registral 5037, i pel qual dona accés també a la finca registral 3790. També es troba travessada en la seva boga Aquest, per un camí de 5 mts d'amplària, en el plànol marcat com a B3, que dona accés a la parcel·la de 1718on es troben edificats els apartaments Arrecife, en virtut de l'acord amb el Consell de Formentera que s'incorpora a aquesta reparcel·lació.



Es grafia en el PLÀNOL N° R03 de la planimetria de reparcel·lació adjunta a l'Estudi de Detall.

CÀRREGUES: Lliure de càrregues i gravàmens, i al corrent en el pagament d'impostos i contribucions.

ADJUDICATARI: CONSELL INSULAR DE FORMENTERA.

SITUACIÓ URBANISTICA: Sòl urbà, qualificat com SGEL.

CORRESPONDÈNCIA AMB FINCA ORIGINÀRIA: Correspon aquesta adjudicació a part de la finca registral 8021.

VALOR: 0€

- SUPPARCELA B4. URBANA.- Porció de terreny destinada a ZONA VERDA, situat en És Pujols, Formentera. Té amb una superfície de quatre-cents vuitanta-sis metres quadrats (486,00 m²). Forma part de l'àmbit de la unitat d'actuació UA EPJ-06 de Formentera i els seus límits són:

- Pel Nord, amb Arrecife Sa Palmera, S.L. (entitat B5).
- Pel Sud i Est, amb ZONA VERDA (entitat C), titularitat del Consell Insular de Formentera.
- Per l'Oest, amb Senyor Madders.

Es grafia en el PLÀNOL N° R03 de la planimetria de reparcel·lació adjunta a l'Estudi de Detall.

CÀRREGUES: Lliure de càrregues i gravàmens, i al corrent en el pagament d'impostos i contribucions.

ADJUDICATARI: CONSELL INSULAR DE FORMENTERA.

SITUACIÓ URBANISTICA: Sòl urbà, qualificat com SGEL.

CORRESPONDÈNCIA AMB FINCA ORIGINÀRIA: Correspon aquesta adjudicació a part de la finca registral 8021.

VALOR: 0€

- SUBPARCELA B6 URBANA.- Porció de terreny destinada a VIAL, situat en És Pujols, Formentera. Té amb una superfície de dos-cents cinquanta metres quadrats (250,00 m²). Forma part de l'àmbit de la unitat d'actuació UA EPJ-06 de Formentera i els seus límits són:

- Pel Nord i Est, amb ZONA VERDA (entitat B-3), titularitat del Consell Insular de Formentera.
- Pel Sud i Oest, amb entitat B-5 titularitat d'Arrecife Sa Palmera.

Es grafia en el PLÀNOL N° R03 de la planimetria de reparcel·lació adjunta a l'Estudi de Detall.

CÀRREGUES: Lliure de càrregues i gravàmens, i al corrent en el pagament d'impostos i contribucions.



ADJUDICATARI: CONSELL INSULAR DE FORMENTERA.

SITUACIÓ URBANÍSTICA: Sòl urbà, qualificat com a VIAL. De la seva total superfície, cent vint-i-sis metres amb vint-i-cinc decímetres quadrats (126,25 m²) van ser objecte de l'acta d'ocupació abans ressenyada.

CORRESPONDÈNCIA AMB FINCA ORIGINÀRIA: Correspon aquesta adjudicació a part de la finca registral 8021.

VALOR:0€

- SUBPARCELA C. URBANA.- Porció de terreny destinada a ZONA VERDA, situat en És Pujols, Formentera. Té amb una superfície de tres mil dotze metres quadrats (3.012,00 m²). Forma part de l'àmbit de la unitat d'actuació UA EPJ-06 de Formentera i els seus límits són:

-Pel Nord, en part amb ZONA VERDA (entitat B4), titularitat del Consell Insular de Formentera, en part amb Arrecife Sa Palmera, S.L. (entitat B5) i en part amb VIAL (entitat D1) titularitat del Consell Insular de Formentera.

-Pel Sud, amb solar d'Apartaments Impala És Pujols, S.L. (Parcel·la 1).

-Per l'Est, amb VIAL (entitat D1) titularitat del Consell Insular de Formentera.

-Per l'Oest, en part parcel·la 11 de la Cartografia Cadastral (titulada a nom de Cristian Alex Laal Riahi i límit de la UA).

Es grafia en el PLÀNOL N° R03 de la planimetria de reparcel·lació adjunta a l'Estudi de Detall.

Lliure de càrregues i gravàmens, i al corrent en el pagament d'impostos i contribucions.

ADJUDICATARI: CONSELL INSULAR DE FORMENTERA.

SITUACIÓ URBANÍSTICA: Sòl urbà qualificat com SGEL.

CORRESPONDÈNCIA AMB FINCA ORIGINÀRIA: Correspon aquesta adjudicació a part de la finca registral 8597.

VALOR:0€

- **SUBPARCELA D2. URBANA.-** Porció de terreny destinada a ZONA VERDA, situat en És Pujols, Formentera. Té amb una superfície de mil dos-cents seixanta-un metres quadrats (1.261,00 m²). Forma part de l'àmbit de la unitat d'actuació UA EPJ-06 de Formentera i els seus límits són:

-Pel Nord i Oest, amb VIAL (entitat D1), titularitat del Consell Insular de Formentera.

-Pel Sud, en part amb Apartaments Impala, S.L. (Parcel·la 2) i en part amb continuació del Carrer de S'Aigua Dolça.

-Per l'Est, amb VIAL (entitat D1), titularitat del Consell Insular de Formentera.

Es grafia en el PLÀNOL N° R03 de la planimetria de reparcel·lació adjunta a l'Estudi de Detall.

CÀRREGUES: Lliure de càrregues i gravàmens, i al corrent en el pagament d'impostos i contribucions.



ADJUDICATARI: CONSELL INSULAR DE FORMENTERA.

SITUACIÓ URBANÍSTICA: Sòl urbà qualificat com SGEL.

CORRESPONDÈNCIA AMB FINCA ORIGINÀRIA: Correspon aquesta adjudicació a part de la finca registral 8325.

VALOR:0€

- SUBPARCELA D1. URBANA.- Solar destinat a VIALS, situat en zona d'Es Pujols, Formentera. Té amb una superfície de dues mil vuitanta-tres metres quadrats (2.083,00 m²). Forma part de l'àmbit de la unitat d'actuació UA EPJ-06 de Formentera i els seus límits són:

- Pel Nord, en part amb VIALS (entitat B6) i part amb zona SGEL cedida al Consell de Formentera
- Pel Sud, en part amb ZONA VERDA (entitat D2) titularitat del Consell Insular de Formentera, i en part amb continuació del VIAL titularitat del Consell Insular de Formentera.
- Per l'Est, en part amb ZONA VERDA titularitat del Consell Insular de Formentera, en part amb ZONA VERDA (entitat D2) titularitat del Consell Insular de Formentera i en part amb Apartaments Impala És Pujols, S.L. (Parcel·la 2).
- Per l'Oest, en part amb ZONA VERDA (entitat C) titularitat del Consell Insular de Formentera i en part amb Apartaments Impala És Pujols, S.L. (Parcel·la 1).

Es grafia en el PLÀNOL N° 3 de la planimetria de reparcel·lació adjunta a l'Estudi de Detall.

CÀRREGUES: Lliure de càrregues i gravàmens, i al corrent en el pagament d'impostos i contribucions.

ADJUDICATARI: CONSELL INSULAR DE FORMENTERA.

SITUACIÓ URBANÍSTICA: Sòl urbà qualificat com a VIAL.

CORRESPONDÈNCIA AMB FINCA ORIGINÀRIA: Correspon aquesta adjudicació a part de la finca registral 8325.

VALOR:0€

-SUBPARCELA II URBANA.- Porció de terreny situat en És Pujols, Formentera. Té amb una superfície de set-cents noranta-dos metres quadrats (792,00 m²). Forma part de l'àmbit de la unitat d'actuació UA EPJ-06 de Formentera i el seus límits són:

- Pel Nord, entitat I2 titularitat del Consell Insular de Formentera a través del camí d'accés de 5 mts
- Pel Sud, ET01-EPJ05
- Per l'Est, amb ZONA VERDA (Entitat B3).
- Per l'Oest, amb I3 i VIAL, titularitat del Consell Insular de Formentera.

Aquesta finca es troba travessada en la seva part Oest a Nord per un camí de cinc metres d'amplària que dona accés a la finca registral 3790 a través de la finca 2365 cedida al Consell Insular de Formentera i d'una zona de dos-cents vuitanta-set metres quadrats 287,00 m² procedent de la finca 3790 també cedida al Consell Insular de Formentera. en virtut de l'acord amb el Consell de Formentera que s'incorpora a aquesta reparcel·lació.



Es grafia en el PLÀNOLS N° R03 de la planimetria de reparcel·lació adjunta a l'Estudi de Detall.

CÀRREGUES: Lliure de càrregues i gravàmens, i al corrent en el pagament d'impostos i contribucions.

ADJUDICATARI: CONSELL INSULAR DE FORMENTERA.

SITUACIÓ URBANISTICA: Sòl urbà qualificat com SGEL.

CORRESPONDÈNCIA AMB FINCA ORIGINÀRIA: Correspon aquesta adjudicació a la totalitat de la finca registral 3791.

VALOR: 0€

- **SUBPARCELA I2. URBANA.**- Porció de terreny situat en És Pujols, Formentera. Té amb una superfície de dos-cents vuitanta-set metres quadrats (287,00 m²). Forma part de l'àmbit de la unitat d'actuació UA EPJ-06 de Formentera i els seus límits són:

- Pel Nord, romanent de finca 3790 titularitat de MINIGACEL, S.L.
- Pel Sud, entitat I1 titularitat del Consell Insular de Formentera a través del camí d'accés de 5 mts.
- Per l'Est, amb ZONA VERDA (entitat B3).
- Per l'Oest, amb entitat I3 titularitat del Consell Insular de Formentera.

Aquesta finca està travessada per un camí de cinc metres d'amplària que dona accés a les finques registrals 3790, 3791 i 2365, i a la 5037 a través d'una porció de 188,0 m² procedent de la finca 5037 cedida al Consell Insular de Formentera. en virtut de l'acord amb el Consell de Formentera que s'incorpora a aquesta reparcel·lació.

Es grafia en el PLÀNOL N° R03 de la planimetria de reparcel·lació adjunta a l'Estudi de Detall.

CÀRREGUES: Lliure de càrregues i gravàmens, i al corrent en el pagament d'impostos i contribucions.

ADJUDICATARI: CONSELL INSULAR DE FORMENTERA.

SITUACIÓ URBANISTICA: Sòl urbà qualificat com SGEL.

CORRESPONDÈNCIA AMB FINCA ORIGINÀRIA: Correspon aquesta adjudicació a part de la finca registral 3790.

VALOR: 0€

- **SUBPARCELA I3. URBANA.**- Porció de terreny situat en És Pujols, Formentera. Té amb una superfície de set-cents trenta-tres metres quadrats (733,00 m²). Forma part de l'àmbit de la unitat d'actuació UA EPJ-06 de Formentera i els seus límits són:

- Pel Nord, amb José Cartoixa
- Pel Sud, ET01-EPJ
- Per l'Est, entitat I3 titularitat del Consell Insular de Formentera.



-Per l'Oest, amb vial Fonoll Mari

Aquesta finca es troba travessada íntegrament per la seva banda Oest a Est per un camí de cinc metres d'amplària que dona accés a les finca registral 3790, a través de la finca 3791 i de la porció de dos-cents vuitanta-set metres quadrats (287,00 m²) de la finca 3790 també cedida al Consell Insular de Formentera. en virtut de l'acord amb el Consell de Formentera que s'incorpora a aquesta reparcel·lació.

Es grafia en el PLÀNOL N° R03 de la planimetria de reparcel·lació adjunta a l'Estudi de Detall.

CÀRREGUES: Lliure de càrregues i gravàmens, i al corrent en el pagament d'impostos i contribucions.

ADJUDICATARI: CONSELL INSULAR DE FORMENTERA.

SITUACIÓ URBANÍSTICA: Sòl urbà qualificat com SGEL.

CORRESPONDÈNCIA AMB FINCA ORIGINÀRIA: Correspon aquesta adjudicació a la totalitat de la finca registral 2365.

VALOR:0€

En les porcions de terreny que se cedeixen com SGEL procedent de les registrals 5037,8021,2365, 3791 i 3790, existeixen uns camins d'accés a les instal·lacions turístiques que El Consell Insular de Formentera coneix l'existència d'accessos, destinats al pas de persones i vehicles, que donen servei a edificacions existents excloses de laUA EPJ 06 des del moment de la seva construcció. Aquests accessos són grafiados, de manera indicativa, en l'Estudi de Detall que s'adjunta a l'Escriptura.

A través d'aquests accessos es dona servei a les finques registrals 3791,2365 i 3790 parcialment, corresponent als Apartaments Impala, a la finca 8021 parcialment, corresponent als Apartaments i a la finca 5037 parcialment corresponent al restaurant Sa Palmera.

Els accessos abans esmentats, situats a les zones qualificades com SGEL, que en aquest acte són objecte de cessió a aquest Consell per part de Minigacel, S.L., Arrecife Sa Palmera, S.L. i Catalina Tur Juan i Lourdes Escandell Tur són respectivament els accessos a: Apartaments Impala, Apartaments Arrecife i Restaurant Sa Palmera.

A la zona SGEL que se cedeix en aquest acte per part de Minigacel, S.L. existeix construït un magatzem la declaració del qual d'obra nova es troba inscrita al Tom 484, llibre 41 de l'Ajuntament de Formentera, foli 66 finca 3.791.

Tenint en compte que, després de l'execució de diferents obres realitzades per les diferents Administracions, es tracta dels únics accessos habilitats a vehicles que donen servei a les citades edificacions, el Consell Insular de Formentera garantirà l'existència i el manteniment dels citats accessos en els termes contemplats en l'art 25, concepte de solar, de la llei 12/2017, de 29 de Desembre, d'Urbanisme dels Illes Balears i en l'article 82, Condicions per poder edificar en sòl Urbà del PTI de Formentera.

8.- PARCEL·LES RESULTANES EDIFICABLES DINS DE L'ÀMBIT DE LA UA EPJ 06 I ADJUDICACIONS:

PARCEL·LA 1. URBANA.- Solar edificable situat en És Pujols, Formentera, amb accés des del VIAL (ENTITATS B6 i D1).

Té una superfície de dues mil vuit-cents trenta-cinc metres quadrats (2.835,00 m²)



L'ocupació màxima assignada per aquest estudi de Detall és de 938,96m2 que representa el 33,12% de la superfície de la parcel·la.

L'edificabilitat assignada és d'un màxim de de mil sis-cents seixanta-tres metres amb noranta-vuit decímetres quadrats (1.663,98 m²).

La densitat assignada és de 102 places turístiques.

Forma part de l'àmbit de la unitat d'actuació UA EPJ-06 de Formentera i els seus límits són:

- Pel Nord, amb ZONA VERDA de la UA EPJ-06 (subparcela C), titularitat del Consell Insular de Formentera.
- Pel Sud, amb Punicotel, S.A. i Apartaments Rex II.
- Per l'Est, amb carrer de S'Aigua Dolça, titularitat del Consell Insular de Formentera.
- Per l'Oest, amb límit UA EPJ 06

QUOTA DE PARTICIPACIÓ: Li correspon una quota de participació de quaranta-nou enters amb quatre-cents vuitanta-vuit mil·lèsimes per cent (49,488 %) en els costos urbanístics de la UA EPJ-06 de Formentera.

Es grafia en el PLÀNOL N°: R03 i R05 de la planimetria de reparcel·lació adjunta a l'Estudi de Detall.

CÀRREGUES: Excepte les afeccions fiscals ressenyades, la mateixa es troba lliure d'altres càrregues i gravàmens, lliure d'arrendataris i ocupants i al corrent en el pagament d'impostos i contribucions.

ADJUDICATARI: APARTAMENTOPS IMPALA ES PUOLS S.L

SITUACIÓ URBANÍSTICA: Sòl urbà edificable, "VEU 01-EPJ", els paràmetres del qual es desenvolupen en la fitxa corresponent de l'Estudi de Detall que desenvolupa la unitat d'actuació.

Té assignada una edificabilitat d'1.663,98m2 i 102 places turístiques i un valor d'1.847.017,80€

CORRESPONDÈNCIA AMB FINCA ORIGINÀRIA: Correspon aquesta adjudicació a part de la finca registral 8597.

2.- PARCEL·LA 2. URBANA.- Solar edificable situat en És Pujols, Formentera, amb accés des del VIAL (ENTITATS B6 i D1).

Té amb una superfície de dues mil sis-cents vint-i-quatre metres quadrats (2.624 m²)

L'edificabilitat assignada per aquest Estudi de Detall és de mil set-cents setanta-un metres amb seixanta-dos decímetres quadrats (1.771,62 m²)

L'ocupació màxima assignada per aquest estudi de Detall és de 864,96m2 que representa el 32,96% de la superfície de la parcel·la.

La densitat assignada és de 72 places turístiques.

Forma part de l'àmbit de la unitat d'actuació UA EPJ-06 de Formentera i els seus límits són:-Pel Nord, amb Zona VERDA de la UA EPJ-06 (entitat D2).

- Pel Sud, amb Thomas Ashton.



- Per l'Est, amb Carrer Roca Plana.
- Per l'Oest, amb Carrer de S'Aigua Dolça.

QUOTA DE PARTICIPACIÓ: Li correspon una quota de participació de cinquanta enters amb cinc-cents dotze mil·lèsimes per cent (50,512 %) en els costos urbanístics de la UA EPJ-06.

Es grafia en el PLÀNOL N°: R03 i R05 de la planimetria de reparcel·lació adjunta a l'Estudi de Detall.

CÀRREGUES: Excepte les afeccions fiscals ressenyades, la mateixa es troba lliure d'altres càrregues i gravàmens, lliure d'arrendataris i ocupants i al corrent en el pagament d'impostos i contribucions.

ADJUDICATARI: APATAMENTOS IMPALA, S.L.

SITUACIÓ URBANÍSTICA: Sòl urbà edificable "VE 01-EPJ", els paràmetres del qual es desenvolupen en la fitxa corresponent de l'Estudi de Detall que desenvolupa la unitat d'actuació. Té assignada una edificabilitat d'1.780,54m2 i 72 places turístiques

CORRESPONDÈNCIA AMB FINCA ORIGINÀRIA: Correspon aquesta adjudicació a part de la finca registral 8325.

VALOR: 1.966.498,20€

3.- PARCEL·LA 3 URBANA.- Solar edificable situat en És Pujols, Formentera, amb accés des del VIAL (ENTITAT B6).

Té amb una superfície de tres-cents quaranta-sis metres quadrats (346,00 m²), amb una edificabilitat de quaranta-set metres amb quaranta decímetres quadrats (47,40 m²) ja consolidada i en bon estat.

L'ocupació és de 47,40m2 el que representa , un 13,70% de la superfície de la parcel·la.

Forma part de l'àmbit de la unitat d'actuació UA EPJ-06 de Formentera i els seus límits són:

- Pel Nord, amb VIAL (entitat B6), titularitat del Consell Insular de Formentera.
- Pel Sud, amb zona verda SGEL (entitat B4), titularitat del Consell Insular de Formentera.
- Per l'Est, amb VIAL (entitat B6), titularitat del Consell Insular de Formentera.
- Per l'Oest, amb terrenys de la UA EPJ-05.

Manifesten els compareixents que sobre la descrita parcel·la existeix una edificació de 47,40 m2 destinada a recepció.

QUOTA DE PARTICIPACIÓ: No se li assigna una quota de participació en tenir l'edificabilitat esgotada i pertànyer al grup de finques edificades que efectuen les cessions d'aquest Estudi de Detall.

Es grafia en el PLÀNOL N°: R03 i R05 de la planimetria de reparcel·lació adjunta a l'Estudi de Detall.

CÀRREGUES: Excepte les afeccions fiscals ressenyades, la mateixa es troba lliure d'altres càrregues i gravàmens, lliure d'arrendataris i ocupants i al corrent en el pagament d'impostos i contribucions.

ADJUDICATARI: ARRECIFE SA PALMERA, S.L.



SITUACIÓ URBANÍSTICA: Sòl urbà edificable “VE 01-EPJ”, els paràmetres del qual es desenvolupen en la fitxa corresponent de l'Estudi de Detall que desenvolupa la unitat d'actuació.

CORRESPONDÈNCIA AMB FINCA ORIGINÀRIA: Correspon aquesta adjudicació a part de la finca registral 8021.

VALOR: ZERO EUROS (0,00€).

9.- ROMANENTS DE FINQUES NO INCLOSES EN LA UA-EPJ-06, DESPUES D'EFFECTUAR LES CESSIONS:

B1.- (resto finca 8021) URBANA.- Porció de terreny procedent d'una altra coneguda com a Ca Mayans d'es Pujols, Sant Ferran de Ses Roques, lloc d'Es Pujols, terme de Formentera. Té una superfície de mil set-cents divuit metres quadrats (1.718,00 m²), i els seus LÍMITS són:

Nord, en part zona marítim-terrestre, i en part carrer de S'Aigua Dolça i en part finca A de Lourdes Escandell Tur i Catalina Tur Juan.

Sud, en part Carrer de Roca Plana, en part finca B3 (SGEL) per on s'accedeix a través d'un camí de 5 mts d'amplària en virtut de l'acord amb el Consell Insular de Formentera, ara titularitat del Consell Insular de Formentera.

Est, parcel·la d'Aparhotel Arcs de Formentera.

I Oest, Sud, en part Carrer de S'Aigua Dolça i en part finca B3 (SGEL) titularitat del Consell Insular de Formentera. Té el seu accés a través d'un camí de cinc metres d'amplària que travessa la boga Aquest de la zona de dues mil cinc-cents divuit metres quadrats (2.518,00 m²) cedits al Consell Insular de Formentera procedent de la finca 8021. Té el seu accés en virtut de l'acord amb el Consell de Formentera que s'incorpora a aquesta reparcel·lació.

Sobre dita solar se situa un edifici compost de planta semisoterrani, planta baixa, dues plantes de pis i planta coberta.

LA PLANTA SEMISOTERRANI consta d'un local destinat a magatzem amb una superfície construïda de quatre-cents quinze amb setanta-un metres quadrats.

LA PLANTA BAIXA consta de nou locals comercials amb una superfície total construïda de quatre-cents quinze amb setanta-un metres quadrats.

LA PRIMERA PLANTA I LA SEGONA PLANTA consten, cadascuna d'elles, de deu apartaments amb una superfície total construïda per planta de quatre-cents deu amb cinquanta-vuit metres quadrats.

LA PLANTA COBERTA consta d'un traster amb una superfície total construïda de trenta-nou metres quadrats.

La superfície total construïda és de mil sis-cents noranta-u amb cinquanta-vuit metres quadrats.

Aquest edifici es troba dividit horitzontalment en TRENTA-UNA ENTITATS independents, finques registrals nombres 8022 a 8052, ambdues inclusivament, anteriorment referides anteriorment.

ADJUDICATARI: ARRECIFE SA PALMERA, S.L.

Es mantenen dos accessos existents de cinc metres d'amplària a les finques d'origen, que ha efectuat les cessions, la registral 5037 i la 8021.



Es grafia en el PLÀNOL N°: R03 de la planimetria de reparcel·lació adjunta a l'Estudi de Detall.

CÀRREGUES:

La mateixa es troba lliure d'altres càrregues i gravàmens, lliure d'arrendataris i ocupants i al corrent en el pagament d'impostos i contribucions.

SITUACIÓ URBANÍSTICA: Qualificada com a zona URBANA, situada fora de la UA-EPJ-06.

CORRESPONDÈNCIA AMB FINCA ORIGINÀRIA: Correspon aquesta adjudicació a part de la finca registral 8021.

A.- (resta finca 5037) URBANA.- Porció de terreny procedent d'una altra coneguda com a Ca Mayans d'Es Pujols, Sant Ferran de Ses Roques, Formentera. Té una superfície de mil nou-cents vuitanta-sis metres quadrats (1.986,00 m²), i els seus límits són:

- Pel Nord, amb zona Marítim-Terrestre.
- Pel Sud, en part amb zona verda SGEL (entitat B3), titularitat del Consell Insular de Formentera per on té el seu accés segons acord amb el Consell Insular de Formentera i en part amb carrer de Roca Plana.
- Per l'Est, Comunitat de Propietaris (Carrer de Roca Plana número 12).
- Per l'Oest, en part amb Zona Marítim-Terrestre i en part amb zona verda SGEL (entitat B3), titularitat del Consell Insular de Formentera.

Sobre la mateixa es troba enclavada la següent edificació:

EDIFICACIÓ DESTINADA A HABITATGE I RESTAURANT.

Habitatge en PLANTA PIS: Habitatge en planta pis, distribuïda en una estada destinada a saló menjador i cuina, un bany complet, dues habitacions dobles i dues habitacions individuals, dues terrasses descobertes, una d'elles parcialment coberta en porxo i un traster sota l'escala d'accés al terrat. L'habitatge té una superfície de noranta-vuit metres quadrats (98,00 m²), el traster sota escala té una superfície d'un metre amb seixanta decímetres quadrats (1,60 m²) i el porxo una superfície (comptabilitzada al 50%) de dos metres amb setanta decímetres quadrats (2,70 m²); amb una superfície total construïda de l'habitatge de cent dos metres amb trenta decímetres quadrats (102,30 m²).

Restaurant en PLANTA BAIXA: Restaurant en planta baixa conegut com "SA PALMERA", distribuïda en menjador, cuina, office, rebost magatzem i condícies. Disposa també d'una terrassa pavimentada descoberta en orientació Aquest i una altra terrassa pavimentada descoberta en orientació Sud. El restaurant té una superfície total tancada de dos-cents vuitanta-un metres quadrats (281,00 m²), la terrassa descoberta orientada a l'Est té una superfície de cent vuitanta-vuit metres quadrats (188,00 m²) i la terrassa descoberta orientada al Sud, té una superfície de setanta metres quadrats (70,00 m²).

La superfície total construïda de les edificacions existents és de tres-cents vuitanta-tres metres amb trenta decímetres quadrats (383,30 m²); la superfície d'ocupació sobre la parcel·la és de dos-cents vuitanta-un metres quadrats (281,00 m²); i la superfície total d'ocupació de les terrasses descobertes és de dos-cents cinquanta-vuit metres quadrats (258,00 m²).

Té el seu accés a través d'un camí de cinc metres d'amplària que travessa la zona cedida com SGEL de dues mil cinc-cents divuit metres quadrats (2.518,00 m²) en la seva fita Oest, cedits al Consell Insular de Formentera. I d'un camí de 5 metres d'amplària que travessa la finca de 188 m² qualificada com SGEL cedida al Consell de Formentera. Té el seu accés en virtut de l'acord amb el Consell de Formentera que s'incorpora a aquesta reparcel·lació.



Es grafia en el PLÀNOL N°: R03 de la planimetria de reparcel·lació adjunta a l'Estudi de Detall.

CÀRREGUES: Excepte les afeccions fiscals ressenyades, la mateixa es troba lliure d'altres càrregues i gravàmens, lliure d'arrendataris i ocupants i al corrent en el pagament d'impostos i contribucions.

ADJUDICATARI: C.T.J. i L.E.T.

SITUACIÓ URBANÍSTICA: Qualificada com a zona URBANA, situada fora de la UA-EPJ-06.

CORRESPONDÈNCIA AMB FINCA ORIGINÀRIA: Correspon aquesta adjudicació a part de la finca registral 5037.

I-2.- (resto finca 3790) URBANA.- Parcel·la de terreny de forma rectangular, procedent d'una altra major situada en Sant Ferran de Ses Roques, Formentera, lloc d'Es Pujols. Té una superfície de quatre-cents setanta-cinc metres amb noranta-dos decímetres quadrats (475,92 m²), I LINDA:

-Nord, Parcel·la de Minigacel S.L.

-Est, en part finca A abans descrita de Catalina Tur Juan i Lourdes Escandell Tur, en part porció A2 (SGEL) del Consell Insular de Formentera i en part porció B3 (SGEL) del Consell Insular de Formentera.

-Sud, porció I1 (SGEL) del Consell Insular de Formentera i en part I3 (SGEL) del Consell Insular de Formentera per on té el seu accés a través de camí de 5 mts d'amplària, en virtut de l'acord amb el Consell que s'incorpora a aquesta reparcel·lació.

-I Oest, Senyor Cartoixà.

Sobre la finca descrita existeix una EDIFICACIÓ consistent en una planta baixa i un primer pis, construïda adossada pel vent Nord a la paret mitgera d'un altre edifici d'apartaments situat al Nord i també propietat de l'entitat "Minigacel, S.L.".

La planta baixa està destinada a garatge magatzem i té una superfície de cent cinquanta-set metres i trenta decímetres quadrats. Té el seu accés directament des de la boga Sud del solar.

La planta de pis està destinada a habitatge i està composada d'estar - menjador, cuina, tres dormitoris, bany, condícia i dues terrasses. Té una superfície de cent vuitanta metres i dotze decímetres quadrats. S'accedeix a ella per una escala que arrenca de la planta baixa.

La superfície total construïda del conjunt edificat és de tres-cents vint-i-set metres i quaranta-dos decímetres quadrats.

Aquesta finca té dos accessos, un per la seva fita Sud a través d'un camí de cinc metres d'amplària que travessa les finques registrals 2365 i 3791, avui cedides al Consell Insular de Formentera i que dona accés a la Calle Fonoll Marí. I un altre accés en la seva fita Aquest, a través d'un camí de cinc metres d'amplària, a través de les finques registrals 5037, per la porció de cent vuitanta-vuit metres quadrats (188,00 m²) en la seva fita Oest, cedida al Consell Insular de Formentera, i la finca 8021 per la porció de dues mil cinc-cents divuit metres quadrats (2.518,00 m²) cedits al Consell Insular de Formentera. En virtut de l'acord amb el Consell de Formentera que s'incorpora a aquesta reparcel·lació.

Es grafia en el PLÀNOL N°: R03 de la planimetria de reparcel·lació adjunta a l'Estudi de Detall.



CÀRREGUES:

Excepte les afeccions fiscals ressenyades, la mateixa es troba lliure d'altres càrregues i gravàmens, lliure d'arrendataris i ocupants i al corrent en el pagament d'impostos i contribucions.

ADJUDICATARI: MINIGACEL, S.L.

SITUACIÓ URBANÍSTICA: Qualificada com a zona URBANA, situada fora de la UA-EPJ-06.

CORRESPONDÈNCIA AMB FINCA ORIGINÀRIA: Correspon aquesta adjudicació a part de la finca registral 3790.

10.- DRETS I DEURES DERIVATS DE L'ACTUACIÓ URBANÍSTICA:

A)- La totalitat d'actuacions d'execució d'urbanització contemplades per les NNSS en l'àmbit de la UA EPJ-06 corresponen a sistemes generals d'actuació directa, l'execució de la qual correspon al Consell Insular de Formentera, no resultant assignada actuació alguna de tal tipus als propietaris dels terrenys.

B)- L'execució de la UA EPJ-06 suposa l'assignació als terrenys lucratiu en ella inclosos dels aprofitaments nets que la Revisió de les NNSS defineixen per a ells, per la qual cosa qualsevol reducció o supressió dels mateixos per causa no imputable al propietari dels terrenys i en les restes de suposats indemnitzadors, al propietari de les finques afectades per la UA EPJ-06, hauran de ser indemnitzats en els termes que la legislació vigent estableixi a cada moment

Així mateix, fan constar que aquesta escriptura de reparcel·lació voluntària no tindrà la consideració de transmissions de domini a l'efecte de l'exacció de l'Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana

Formentera, 28 de febrer del 2022

L'arquitecte
Fernando Tortajada



Es recorda que contra l'acord present, en tractar-se d'un instrument urbanístic, amb rang reglamentari, es podrà interposar, en el termini de dos mesos a partir de l'endemà d'aquesta publicació en el BOIB, recurs contenciós administratiu davant la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, amb seu a Palma (Mallorca); tot això sense perjudici que s'utilitzi qualsevol un altre recurs que estimi procedent en dret, de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, que regula la jurisdicció contenciosa administrativa i la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les Administracions públiques.

El que es fa públic als efectes oportuns.

Formentera, a data de la signatura electrònica (31 d'agost de 2022)

La presidenta
Ana Juan Torres





ÍNDICE DE PLANOS

ED01	EMPLAZAMIENTO - SITUACIÓN - ORDENACIÓN
ED02	TOPOGRAFÍA Y SERVICIOS EXISTENTES
ED03	ARBOLADO EXISTENTE. PLANTA GENERAL
ED04	ARBOLADO EXISTENTE PARCELA 1
ED05	ARBOLADO EXISTENTE PARCELA 2
ED06	MODIFICACIÓN ARBOLADO. ÁREAS DE MOVIMIENTO
ED07	MODIFICACIÓN ARBOLADO. ÁREAS DE MOVIMIENTO PARCELA 1
ED08	MODIFICACIÓN ARBOLADO. ÁREAS DE MOVIMIENTO PARCELA 2
ED09	ÁREAS DE MOVIMIENTO PROPUESTAS
ED10	ÁREAS DE MOVIMIENTO SUPERPUSTAS
ED11	APLICACIONES DE ARM
ED12	SERVICIOS
ED13	ZONIFICACIÓN Y VIALIDAD RESULTANTE
ED14	OBRAS URBANIZACIÓN VINCULADAS ESTUDIO DE DETALLE
ED15	ACCESOS A EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELOS CALIFICADOS SGEL
ED16	ACCESOS A EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELOS CALIFICADOS SGEL
ED17	DESGLOSE APROVECHAMIENTOS
ED18	ESQUEMA USOS PLANTAS
ED19	EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRÍA
ED20	VOLUMETRÍA
R01	EMPLAZAMIENTO - SITUACIÓN - ORDENACIÓN
R02	FINCAS APORTADAS FINCAS APORTADAS CON SUPERPOSICIÓN CESIONES
R03	SEGREGACIONES FINCAS INCLUIDAS PARCIALMENTE EN UA EPJ-06
R04	FINCAS REGISTRALES Y CATÁSTRALES SUPERPUSTAS
R05	PARCELAS RESULTANTES Y ZONIFICACIÓN FINCAS ADJUDICADAS
R06	FINCAS APORTADAS Y RESULTANTES SUPERPUSTAS

TORTAJADA ARQUITECTOS S.L.P



ESTUDIO DE DETALLE UA EPJ-06 | FORMENTERA
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Febrero 2022

ED00

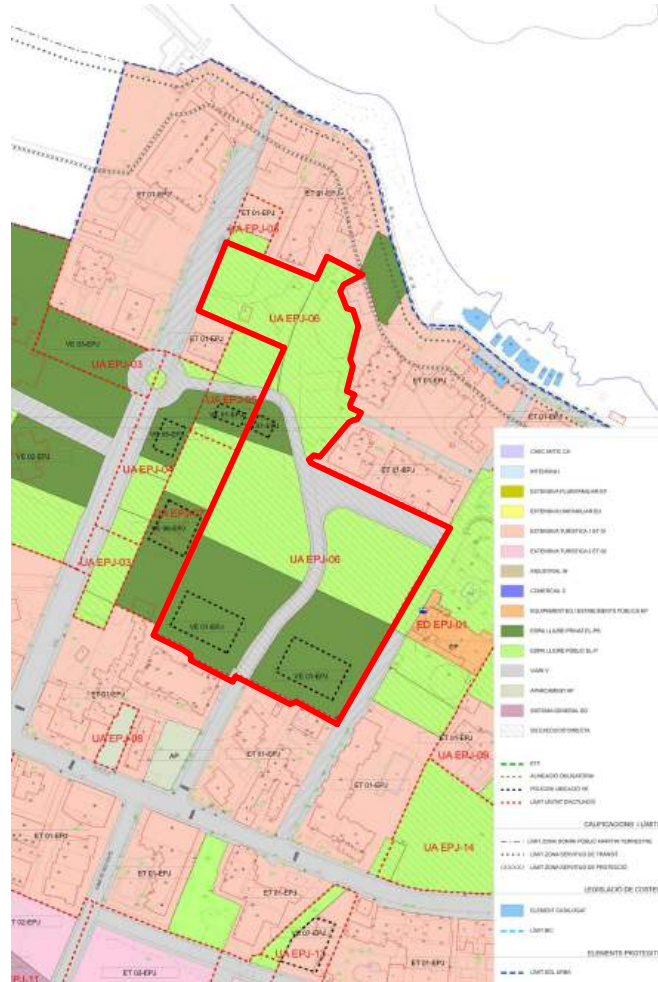




EMPLAZAMIENTO - SITUACIÓN - ORDENACIÓN

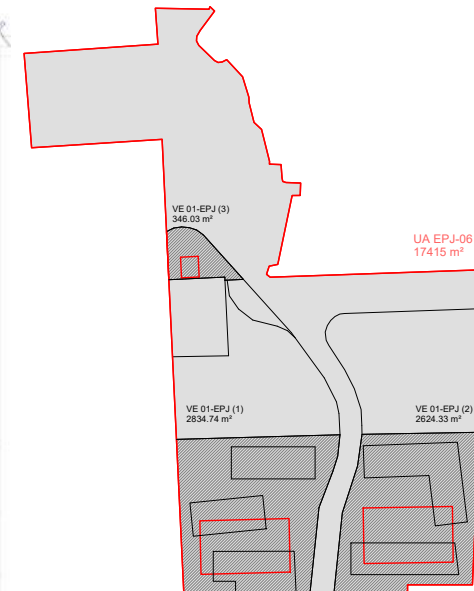


Emplazamiento



Ordenación normativa urbanística

PARAMETROS URBANÍSTICOS UA EPJ-06	NNSS	UA PROPUESTA
SUELO		
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	17.415,00 m ²	17.415,00 m ²
SUP. VE 01-EPJ	5.805,00 m ²	5.805,00 m ²
SUP. VE 01-EPJ (1)	2.835,00 m ²	
SUP. VE 01-EPJ (2)	2.624,00 m ²	
SUP. VE 01-EPJ (3)	346,00 m ²	
SUP. SOGL-P	9.277,00 m ²	9.277,00 m ²
SUP. VIARIO	2.333,00 m ²	2.333,00 m ²
TECHO		
EDIFICABILIDAD TOTAL	3.483,00 m ²	3.483,00 m ²
VE 01-EPJ (1)		
VE 01-EPJ (2)	47,40 m ²	47,40 m ²
VE 01-EPJ (3)		
DENSIDAD		
Nº MÁX. VIVIENDAS	29	
Nº MÁX. PLAZAS TURÍSTICAS	174	174
ALTURA MÁX.	PB+2	PB+2
OCUPACIÓN	20%	32%



Plano de ordenación

TORTAJADA ARQUITECTOS S.L.P



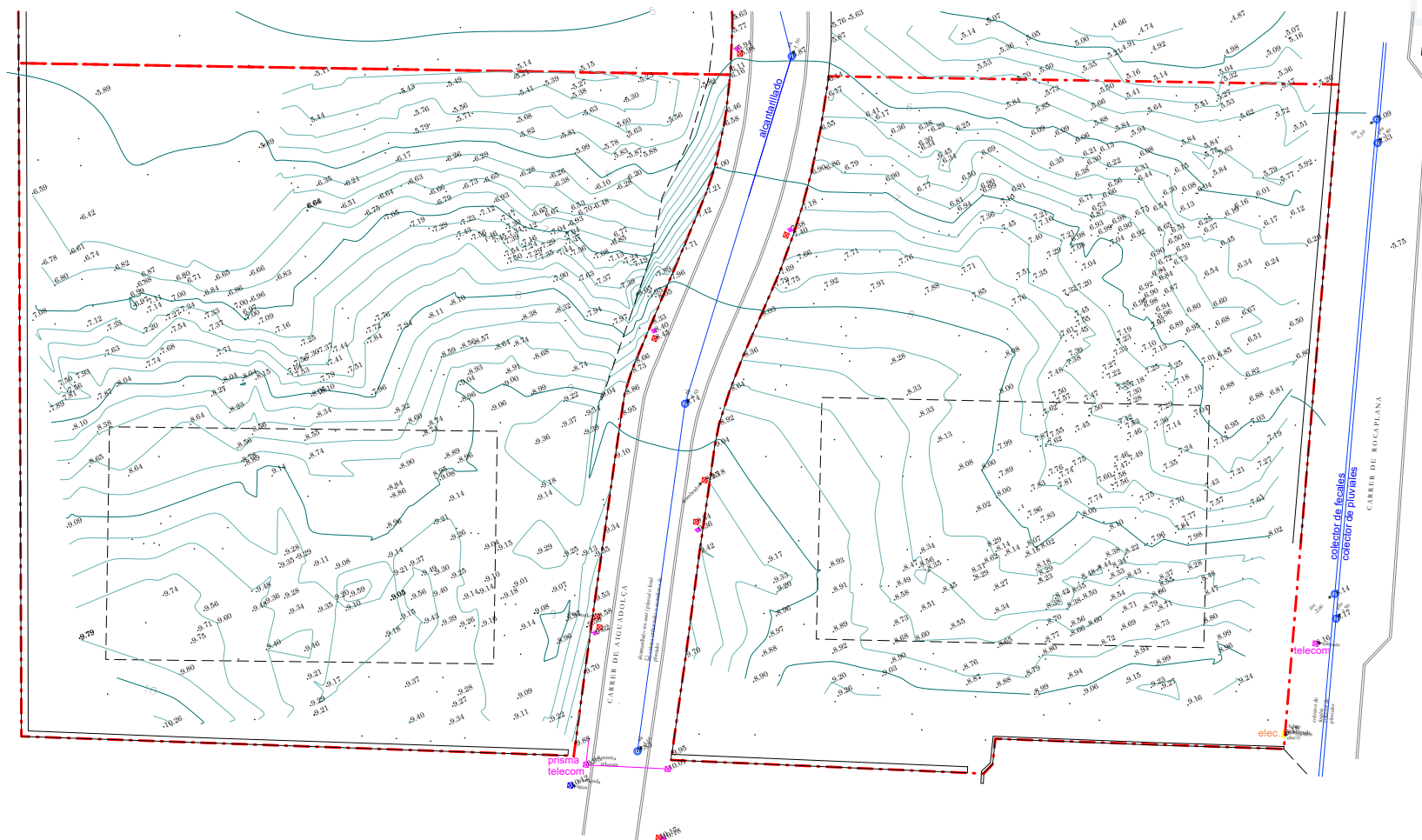
ESTUDIO DE DETALLE UA EPJ-06 | FORMENTERA
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Febrero 2022





TOPOGRAFÍA Y SERVICIOS EXISTENTES



TORTAJADA ARQUITECTOS S.L.P



ESTUDIO DE DETALLE UA EPJ-06 | FORMENTERA
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Febrero 2022

1:300



ED02





ARBOLADO EXISTENTE. PLANTA GENERAL

- Pino
- Sabina
- Áreas de movimiento propuestas
- Áreas de movimiento NNSS
- Área acopios - 80 m²



TORTAJADA ARQUITECTOS S.L.P



ESTUDIO DE DETALLE UA EPJ-06 | FORMENTERA
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Febrero 2022

1:500



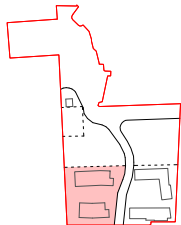
ED03



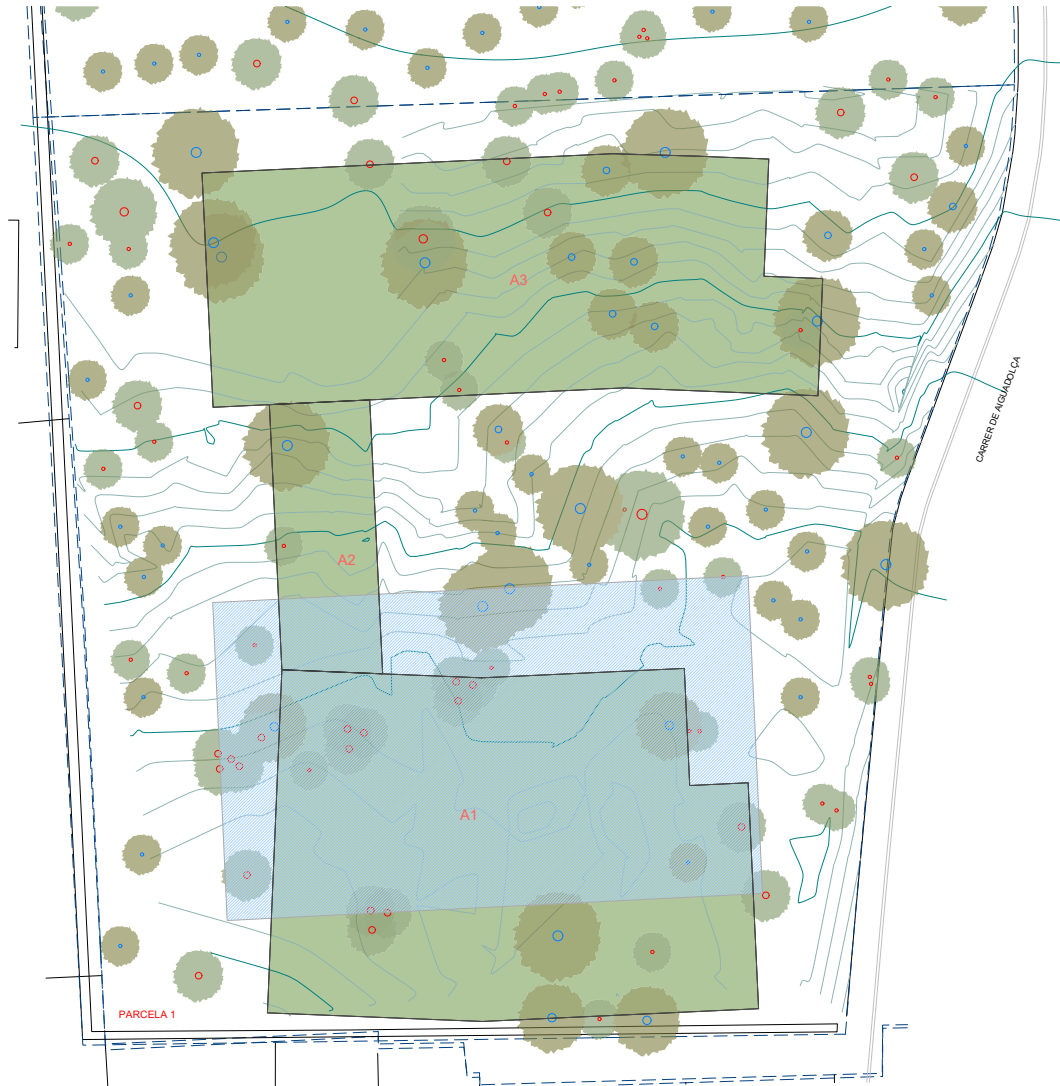
ARBOLADO EXISTENTE PARCELA 1



-  Pino
-  Sabina
-  Áreas de movimiento propuestas
-  Áreas de movimiento NNSS
-  Área acopios - 80 m²



TORTAJADA ARQUITECTOS S.L.P



ESTUDIO DE DETALLE UA EPJ-06 | FORMENTERA
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Febrero 2022 1:250



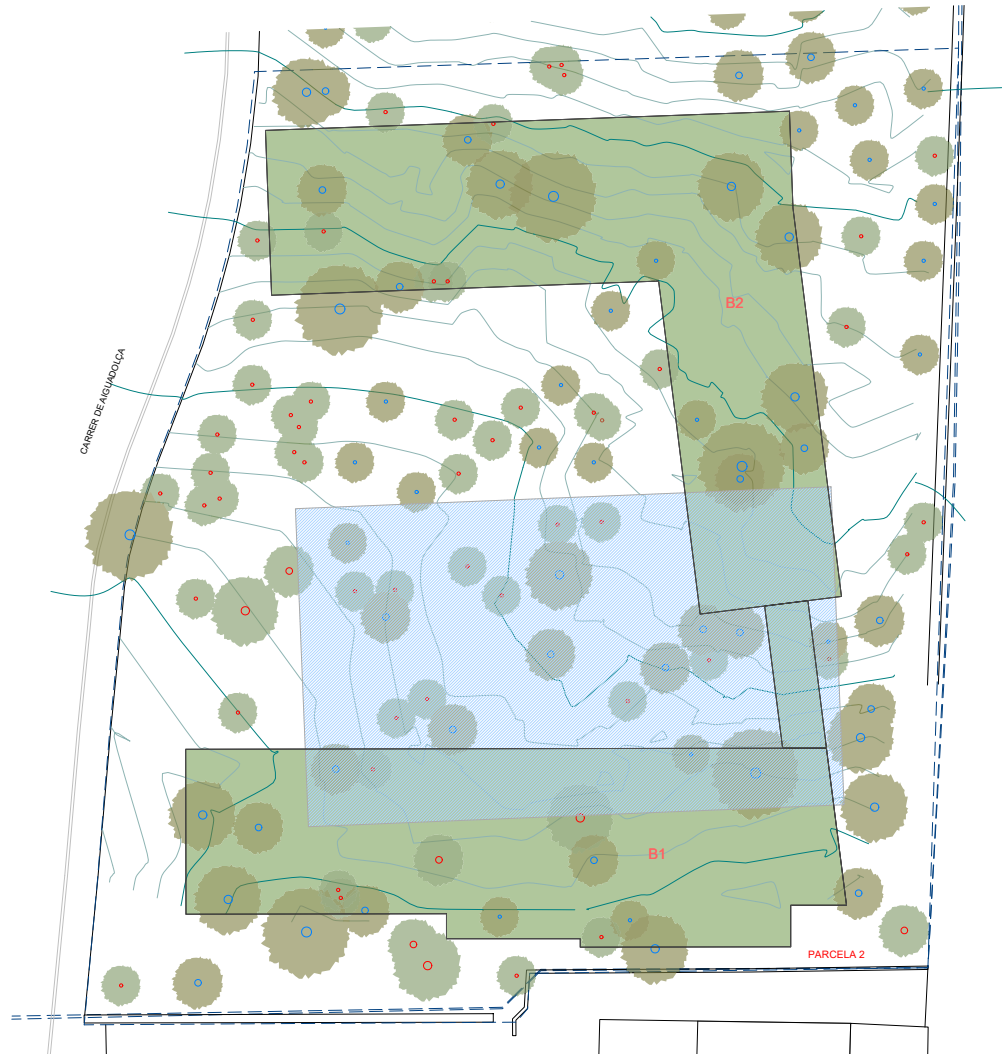
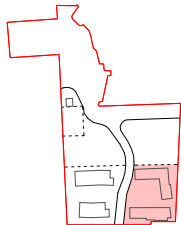
ED04



ARBOLADO EXISTENTE PARCELA 2



-  Pino
-  Sabina
-  Áreas de movimiento propuestas
-  Áreas de movimiento NNSS
-  Área acopios - 80 m²



TORTAJADA ARQUITECTOS S.L.P



ESTUDIO DE DETALLE UA EPJ-06 | FORMENTERA
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Febrero 2022 1:250



ED05





MODIFICACIÓN ARBOLADO. ÁREAS DE MOVIMIENTO

- Pino
- Sabina
- Pino afectado
- Sabina afectada
- Arbol nuevo
- Áreas de movimiento propuestas
- Áreas de movimiento NNSS
- Área afectación arbolado (3 m)

Arboles afectados por las áreas de movimiento propuestas - 124
Arboles nuevos - 149

Arboles afectados por las áreas de movimiento de las NNSS - 54



TORTAJADA ARQUITECTOS S.L.P



ESTUDIO DE DETALLE UA EPJ-06 | FORMENTERA
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Febrero 2022

1:500



ED06

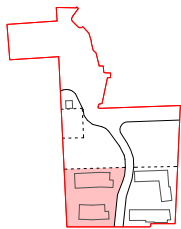




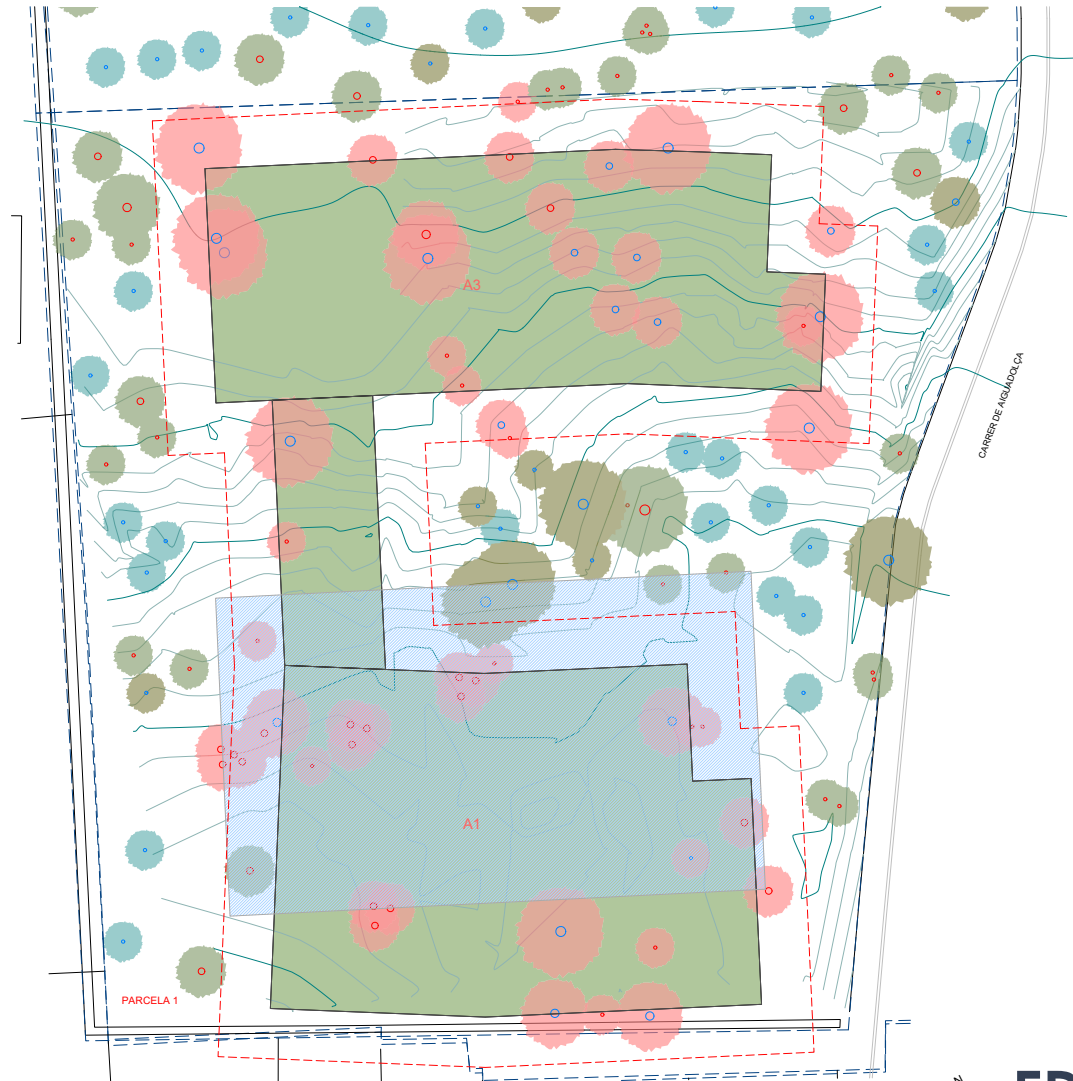
MODIFICACIÓN ARBOLADO. ÁREAS DE MOVIMIENTO PARCELA 1

- Pino
- Sabina
- Pino afectado
- Sabina afectada
- Arbol nuevo
- Áreas de movimiento propuestas
- Áreas de movimiento NNSS

Parcela 1
Arboles afectados por las áreas de movimiento propuestas 55



TORTAJADA ARQUITECTOS S.L.P



ESTUDIO DE DETALLE UA EPJ-06 | FORMENTERA
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Febrero 2022 1:250



ED07

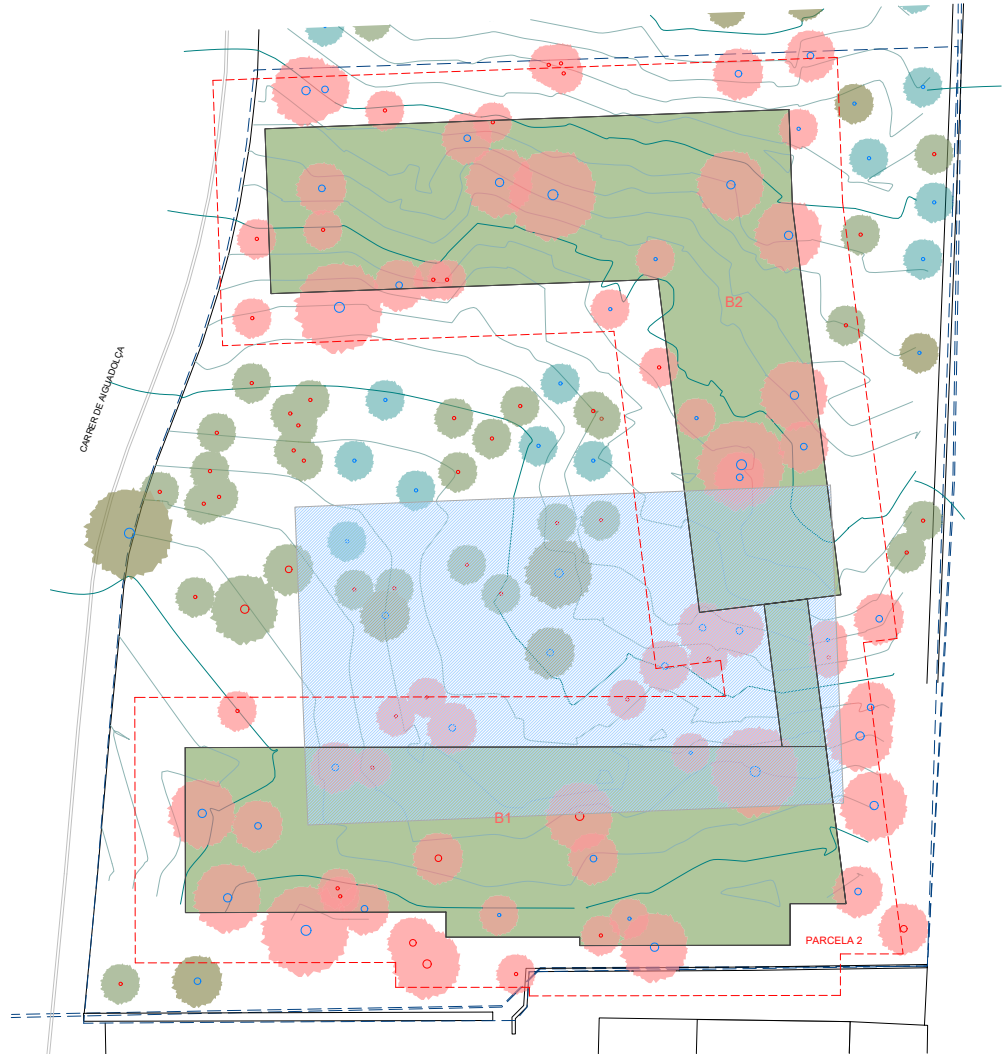
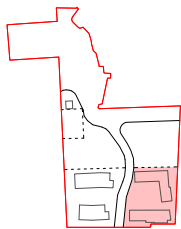




MODIFICACIÓN ARBOLADO. ÁREAS DE MOVIMIENTO PARCELA 2

- Pino
- Sabina
- Pino afectado
- Sabina afectada
- Arbol nuevo
- Áreas de movimiento propuestas
- Áreas de movimiento NNSS

Parcela 2
Arboles afectados por las áreas de movimiento propuestas 69



TORTAJADA ARQUITECTOS S.L.P



ESTUDIO DE DETALLE UA EPJ-06 | FORMENTERA
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Febrero 2022 1:250



ED08





ÁREAS DE MOVIMIENTO PROPUESTAS



TORTAJADA ARQUITECTOS S.L.P



ESTUDIO DE DETALLE UA EPJ-06 | FORMENTERA
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Febrero 2022

1:500



ED09





ÁREAS DE MOVIMIENTO SUPERPUESTAS

SUPERFICIE ZONA EDIFICABLE 5.805,00m²

ÁREAS MOVIMIENTO NNSS:
- superficie áreas de movimiento 1.263,40 m²
- ocupación máxima 20% 1.161,00 m²

ÁREAS MOVIMIENTO PROPUESTAS:
- superficie áreas de movimiento 2.025,87 m²
- ocupación máxima 32% 1.882,83 m²



TORTAJADA ARQUITECTOS S.L.P



ESTUDIO DE DETALLE UA EPJ-06 | FORMENTERA
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

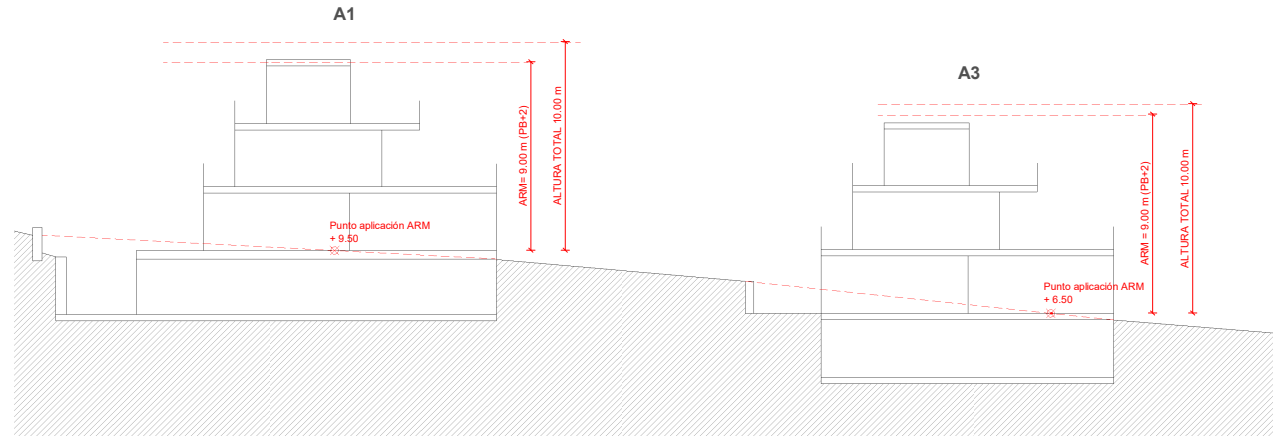
Febrero 2022 1:500



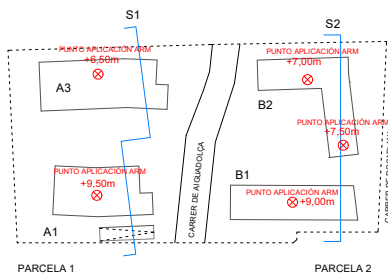
ED10



APLICACIONES DE ARM

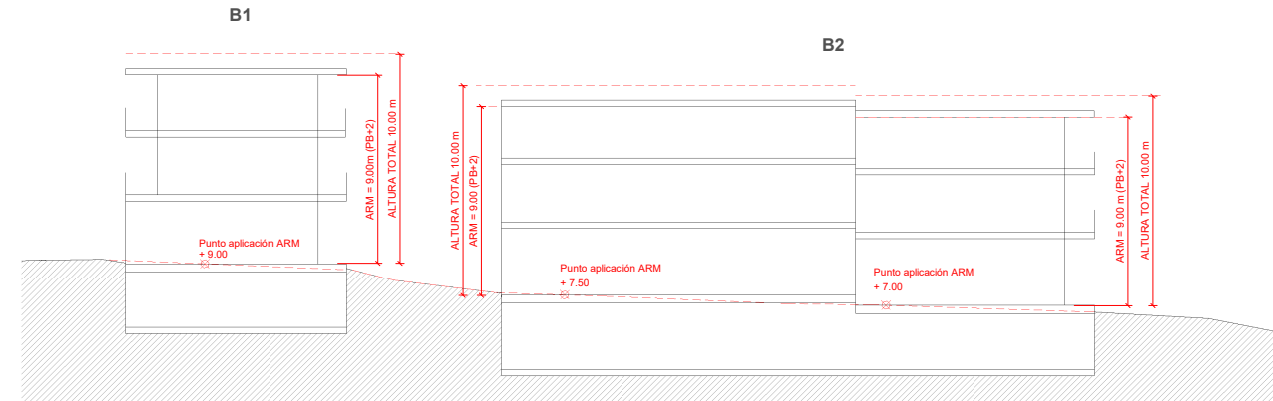


SECCIÓN 1 (PARCELA 1)



PARCELA 1

PARCELA 2



SECCIÓN 2 (PARCELA 2)

TORTAJADA ARQUITECTOS S.L.P



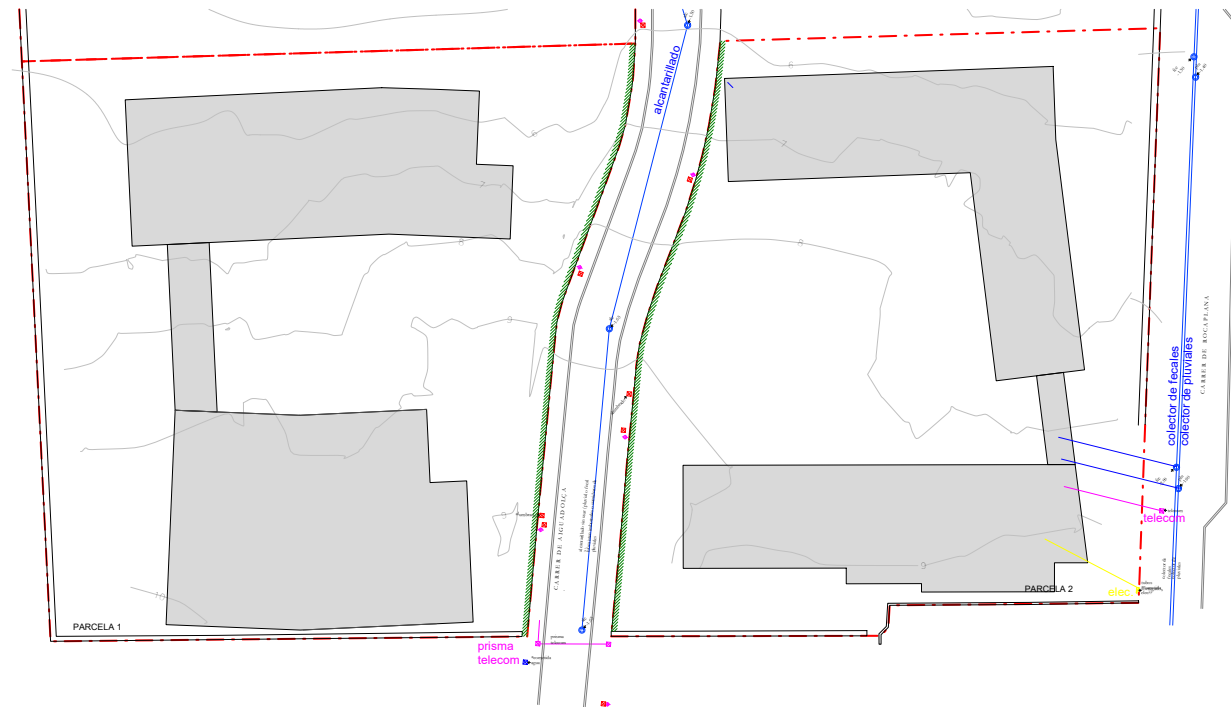
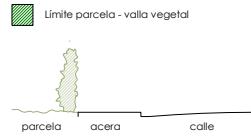
ESTUDIO DE DETALLE UA EPJ-06 | FORMENTERA
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Febrero 2022 1:200

ED11



SERVICIOS



TORTAJADA ARQUITECTOS S.L.P



ESTUDIO DE DETALLE UA EPJ-06 | FORMENTERA
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Febrero 2022 1:400



ED12





ZONIFICACIÓN Y VIALIDAD RESULTANTE



TORTAJADA ARQUITECTOS S.L.P



ESTUDIO DE DETALLE UA EPJ-06 | FORMENTERA
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Febrero 2022

1:1250

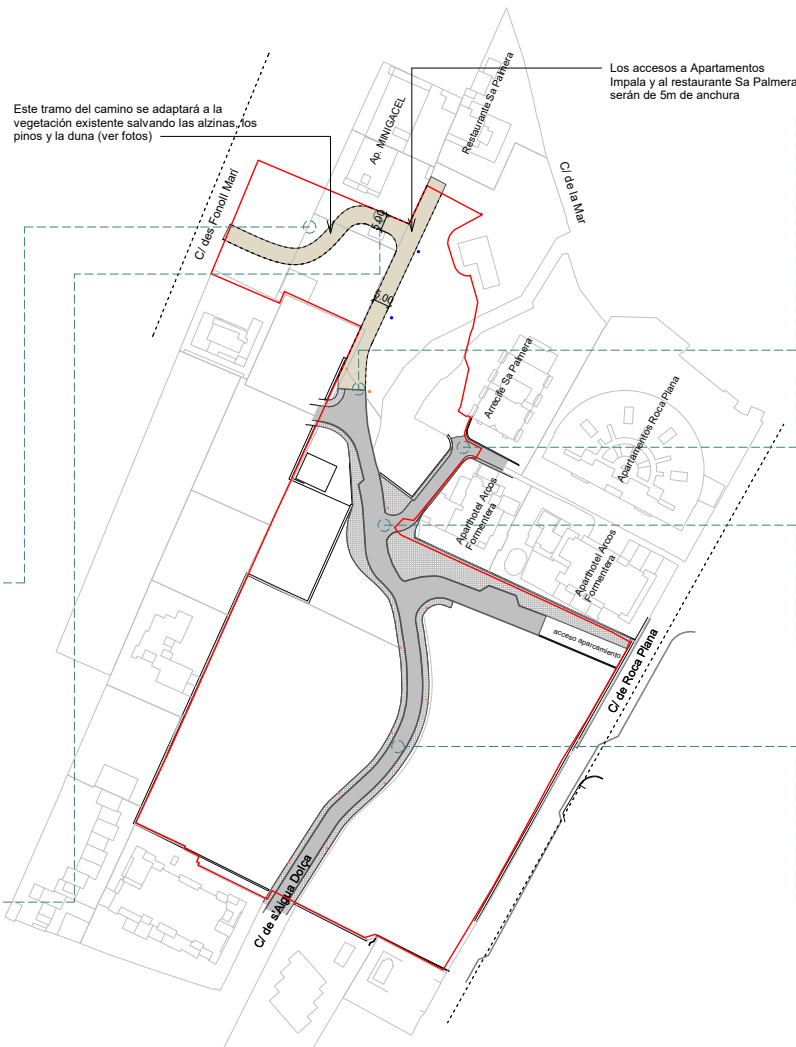
ED13



OBRAS URBANIZACIÓN VINCULADAS ESTUDIO DE DETALLE

SIMBOLOGIA URBANISMO

- Límit de parcel·la
-  Acera existente
-  Asfalto existente
-  Pavimento tierra
- Farolas existentes
- Farolas nuevas



Este tramo del camino se adaptará a la vegetación existente salvando las alzinas, los pinos y la duna (ver fotos)

Los accesos a Apartamentos Impala y al restaurante Sa Palmera serán de 5m de anchura



Ref. <https://www.google.es/maps/> Fecha de imágenes: Septiembre 2016

TORTAJADA ARQUITECTOS S.L.P



ESTUDIO DE DETALLE UA EPJ-06 | FORMENTERA
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Febrero 2022 1:1250

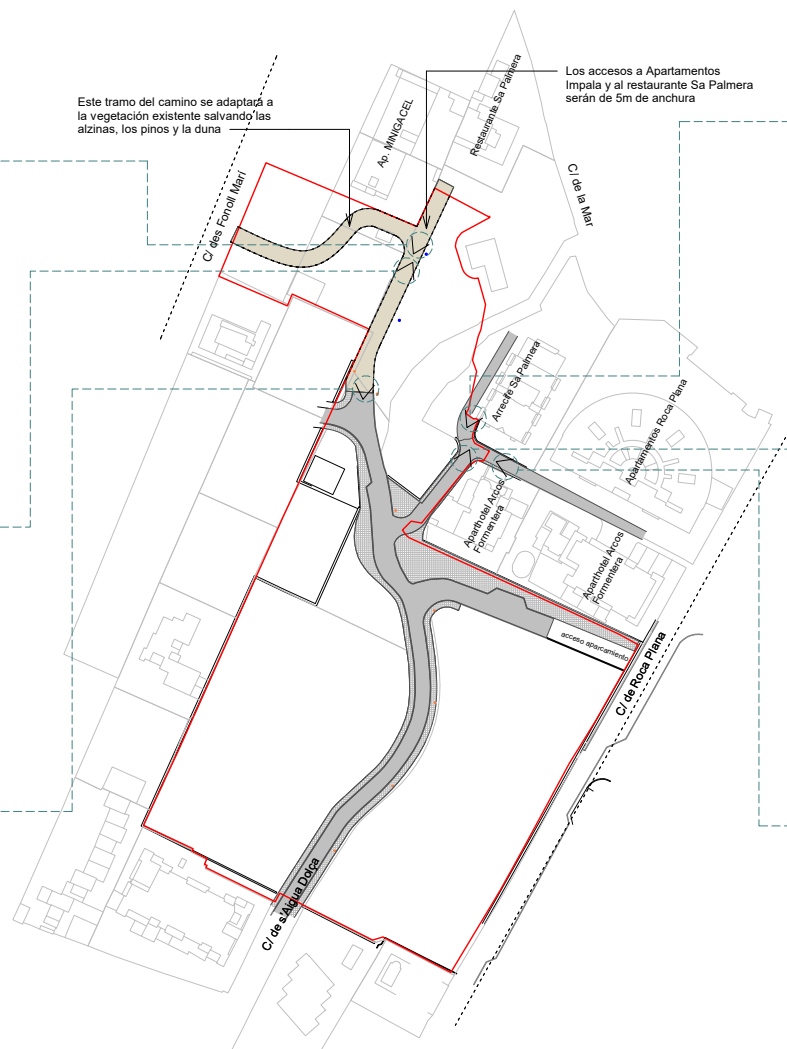
ED14



A photograph showing a paved driveway leading towards a house. On the left side of the driveway, there is a low, curved yellow curb. The driveway is bordered by dense green trees and foliage on the right. The house in the background has a light-colored roof and is partially obscured by trees. The ground is paved and shows shadows from the trees.



TR SPACE
ARCHITETTURA
E INTERIOR DESIGN

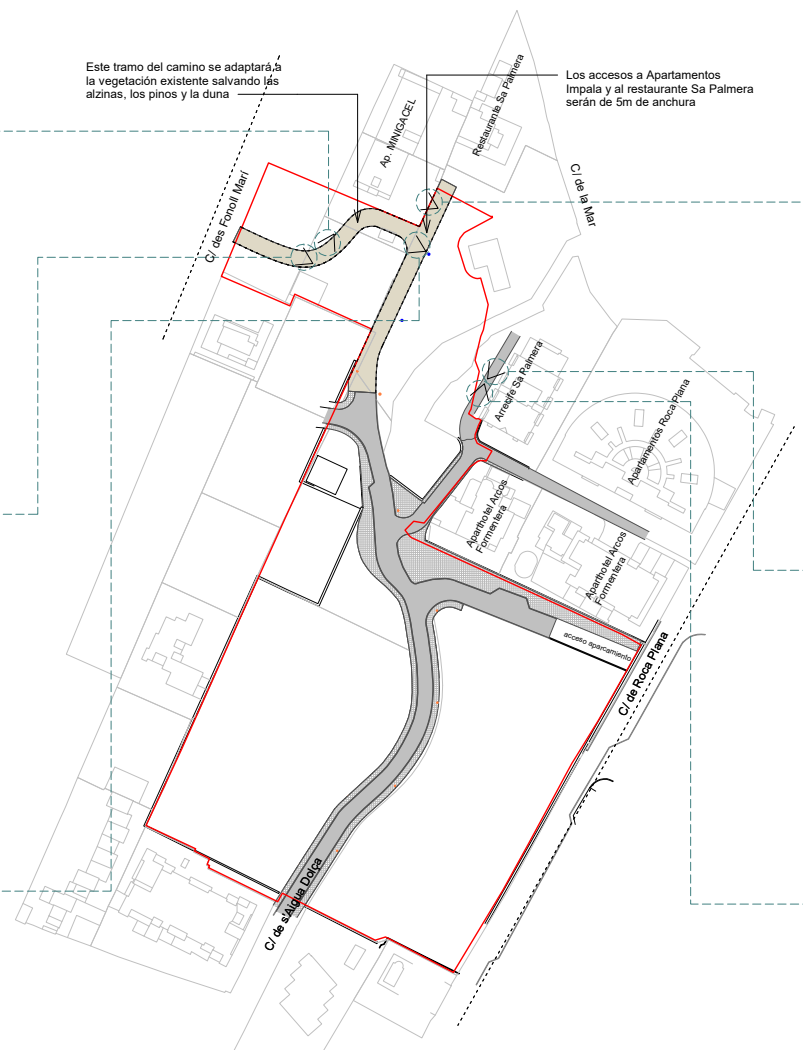


Febrero 2022 1:1250

ED15



TR SPACE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO



Febrero 2022 1:1250

ED16

DESGLOSE APROVECHAMIENTOS

ESTADIO ACTUAL_ PROYECTO BÁSICO 14/01/2022													
Edificio	Superficie Parcela	TOTAL STC s/r	STC s/r (100 % comp.)	STC s/r Nuchi Escaleras (50 % comp.)	STC s/r Escaleras-Ascensor (100 % comp.)	STC Terraza- Balcón (0% comp.)	STC Terraza-Balcón (50% comp.)	STC Accesos Posteriores (0% comp.)	STC Accesos Posteriores (50% comp.)	Nº Habitaciones	Nº Plazas turísticas	TOTAL Ocupación	%
A-1													
P-1											66	462,07	
PB		359,81	345,2	10,07	4,54	47,93		42,89		12			
P1		211,67	175,05	10,07	4,54	88,62	22,01	38		6			
P2		115,2	100,59	10,07	4,54	80,91		37,8		3			
TOTAL A-1		686,68	620,84	30,21	13,62			118,69		21	42		
A-3													
P-1											36	584,51	
PB		479,91	465,45	10,03	4,43			54,13		16			
P1		276,34	231,56	10,03	4,43	124,99	30,12	49,06		8			
P2		146,78	132,32	10,03	4,43	110,22		49,25		4			
TOTAL A-3		902,83	764,89	30,09	13,29	234,8		152,44		28	56		
TOTAL PARCELA 1 PROYECTO		1589,51								49	98	1.046,58	37%
TOTAL PARCELA 1 ESTUDIO DE DETALLE	2835	1590,77								No se define		No se define	
B-1													
P-1											20	370,30	
PB		317,33	293,92	23,41						-			
P1		213,49	162,88	3,985		16,495		30,13		5			
P2		213,49	162,88	3,985		16,495		30,13		5			
PC		9,6	9,6										
TOTAL B-1		753,91	629,28	31,38			32,99		60,26	10	20		
B-2													
P-1											52	418,55	
PB		343,84	309,53		6,65				33,66	6			
P1		369,455	290,62	2,475	13,53	29,12		33,71		9			
P2		369,455	290,62	2,475	13,53	29,12		33,71		9			
PC		8,17	8,17										
TOTAL B-2		1.090,92	892,94	4,95	33,71	58,24			101,08	24	48		
TOTAL PARCELA 2 PROYECTO		1.844,83								34	68	788,85	30%
TOTAL PARCELA 2 ESTUDIO DE DETALLE	2624	1844,83								No se define		No se define	
TOTAL PARCELA 3 PROYECTO	346	47,4								No se define		47,4	14%
TOTAL	5.805,00	3.481,74								83	166	1.882,83	32,43%
ESTUDIO DETALLE		3.483,00								87	174	-	32%

TORTAJADA ARQUITECTOS S.L.P



ESTUDIO DE DETALLE UA EPJ-06 | FORMENTERA
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

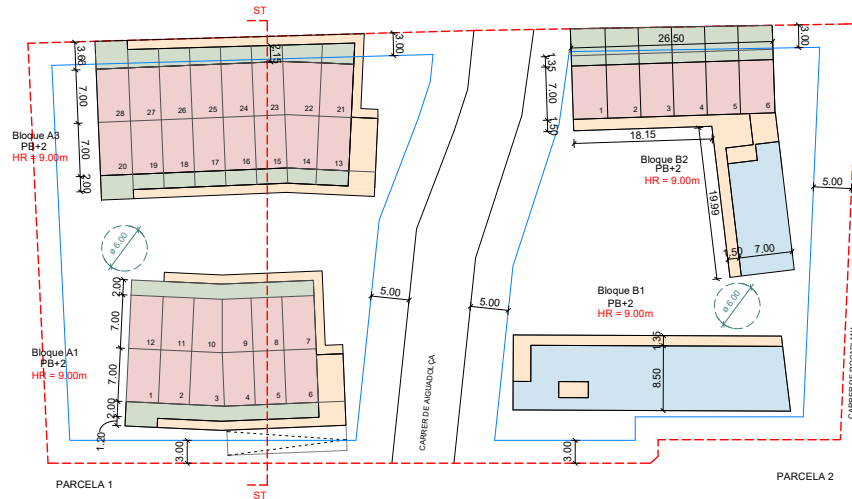
Febrero 2022

ED17

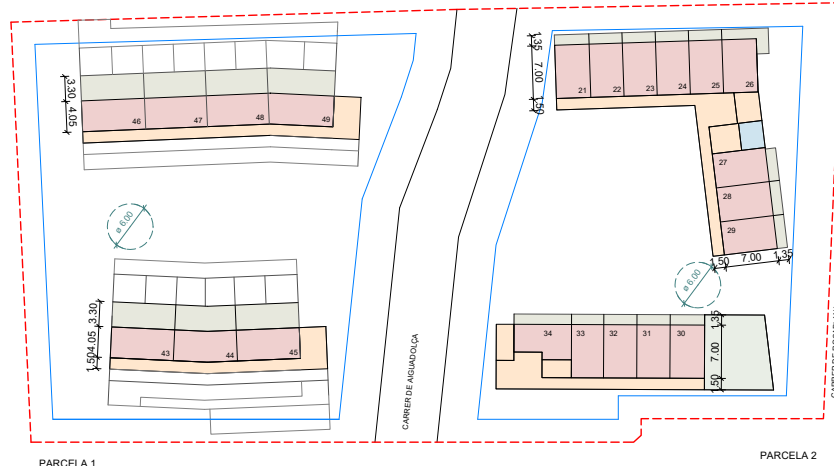




ESQUEMA USOS PLANTAS



ESQUEMA POSICIÓN VOLUMENES PLANTA BAJA

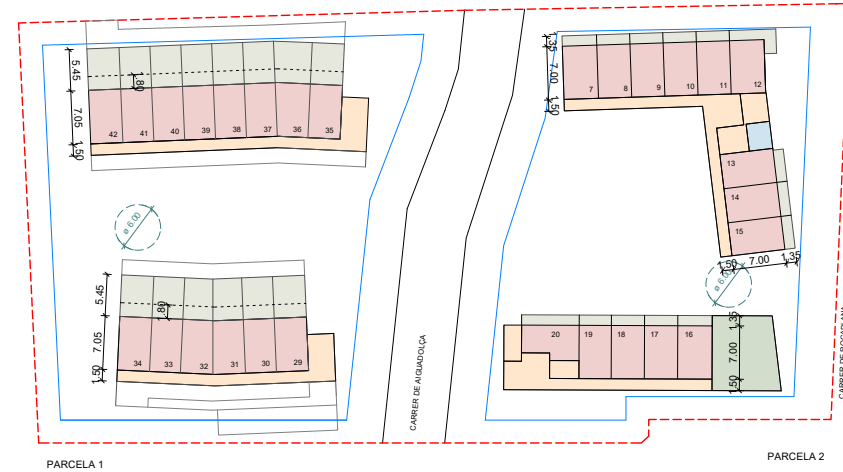


ESQUEMA POSICIÓN VOLUMENES PLANTA SEGUNDA

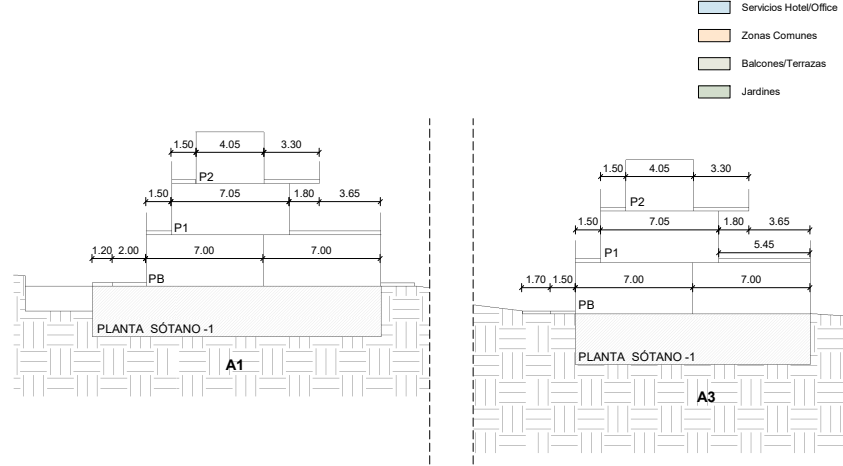
TORTAJADA ARQUITECTOS S.L.P



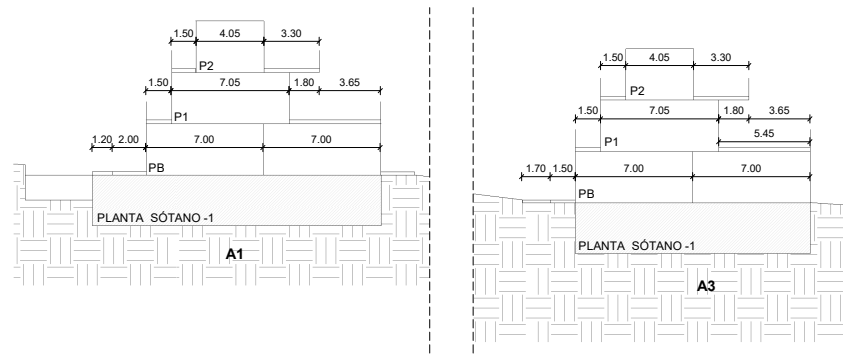
ESTUDIO DE DETALLE UA EPJ-06 | FORMENTERA
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



ESQUEMA POSICIÓN VOLUMENES PLANTA PRIMERA



SECCIÓN POSICIÓN VOLUMENES
E 1:250



- Habitaciones
- Servicios Hotel/Office
- Zonas Comunes
- Balcones/Terrazas
- Jardines

Febrero 2022

1:550



ED18



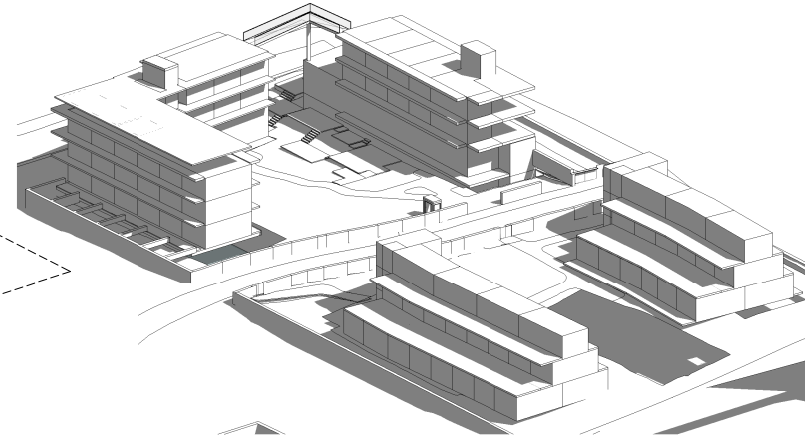


EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRÍA

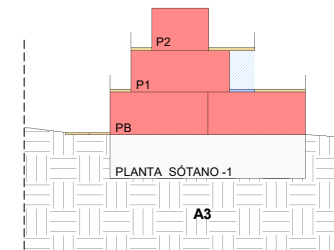
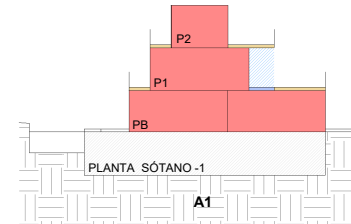
PLANTA SEGUNDA

PLANTA PRIMERA

PLANTA BAJA



VOLUMETRÍA CONJUNTO



SECCIÓN EDIFICABILIDAD

	Área	Edificabilidad
Cómputo m² 0 %	728.26 m²	0.00 m²
Cómputo m² 50 %	802.67 m²	401.33 m²
Cómputo m² 100 %	3033.01 m²	3033.01 m²
	4563.94 m²	3434.34 m²

Edificabilidad de la parcela 1 y 2 es 3.434,34 m²

Edificabilidad de la parcela 3 es 47,40 m²

Edificabilidad total del conjunto **3.481,74 m² < 3.483,00 m²**

TORTAJADA ARQUITECTOS S.L.P



ESTUDIO DE DETALLE UA EPJ-06 | FORMENTERA

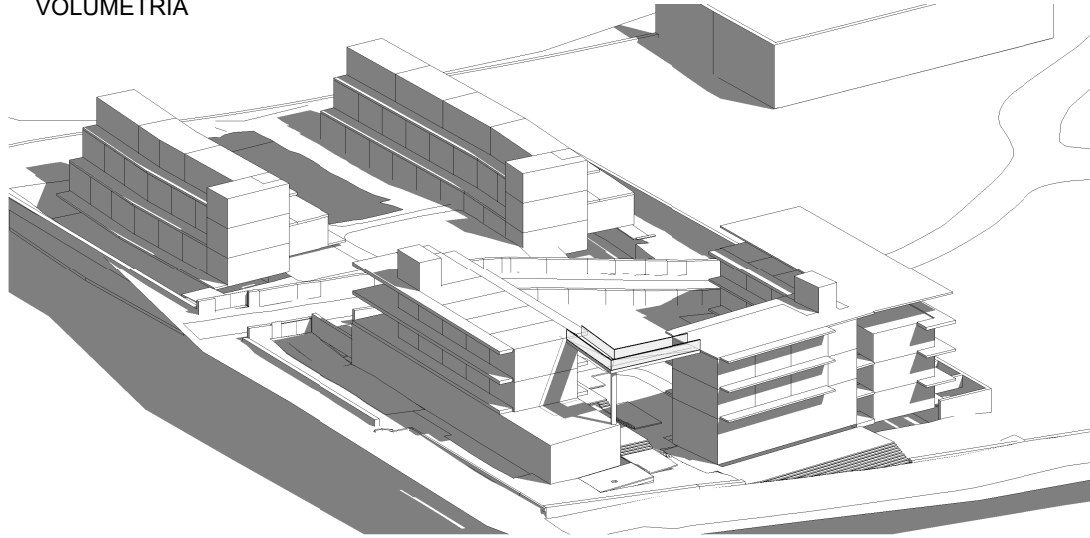
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Febrero 2022

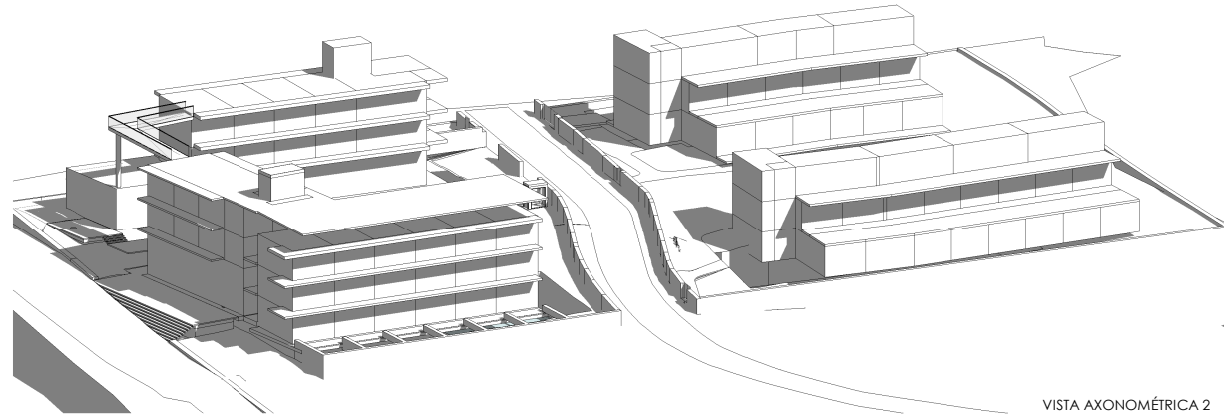
ED19



VOLUMETRÍA



VISTA AXONOMÉTRICA 1



VISTA AXONOMÉTRICA 2

TORTAJADA ARQUITECTOS S.L.P



ESTUDIO DE DETALLE UA EPJ-06 | FORMENTERA
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Febrero 2022

ED20

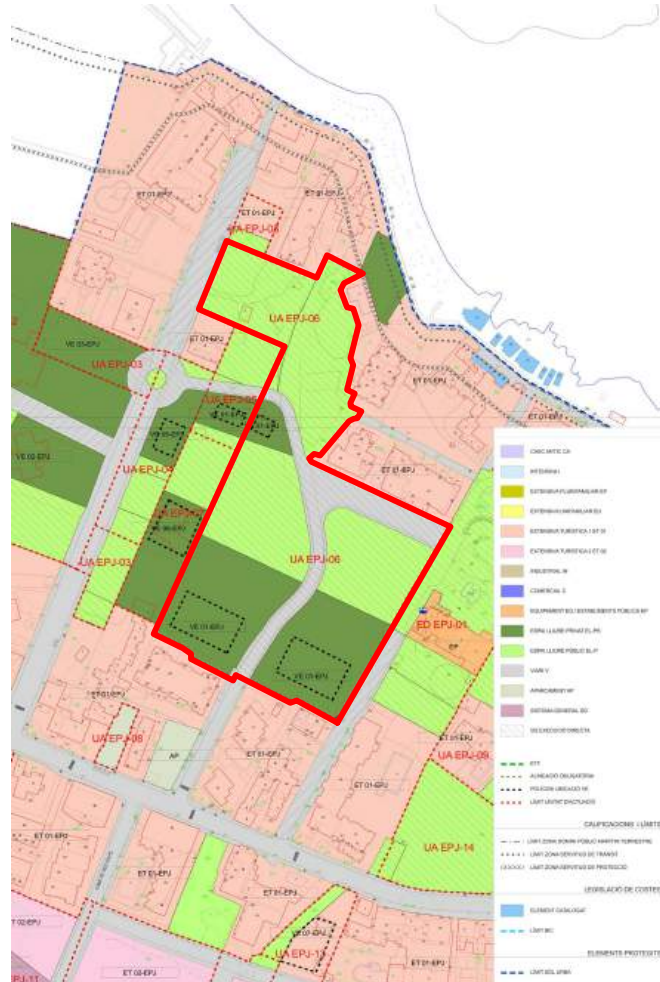




EMPLAZAMIENTO - SITUACIÓN - ORDENACIÓN

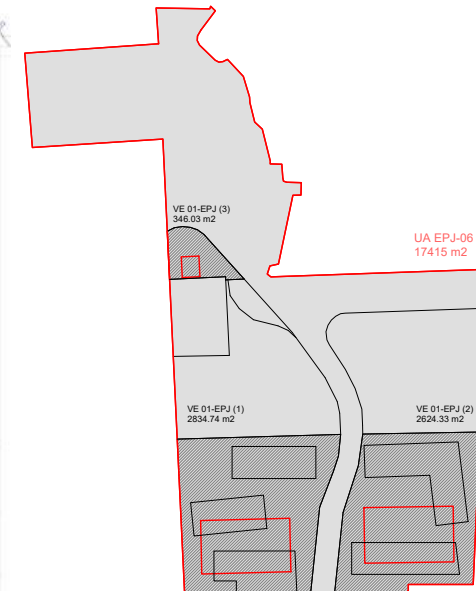


Emplazamiento



Ordenación normativa urbanística

PARAMETROS URBANÍSTICOS UA EPJ-06	NNSS	UA PROPUESTA
SUELO		
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	17.415,00 m ²	17.415,00 m ²
SUP. VE 01-EPJ	5.805,00 m ²	5.805,00 m ²
SUP. VE 01-EPJ (1)	2.835,00 m ²	
SUP. VE 01-EPJ (2)	2.624,00 m ²	
SUP. VE 01-EPJ (3)	346,00 m ²	
SUP. SOGL-P	9.277,00 m ²	9.277,00 m ²
SUP. VIARIO	2.333,00 m ²	2.333,00 m ²
TECHO		
EDIFICABILIDAD TOTAL	3.483,00 m ²	3.483,00 m ²
VE 01-EPJ (1)		
VE 01-EPJ (2)	47,40 m ²	47,40 m ²
VE 01-EPJ (3)		
DENSIDAD		
Nº MÁX. VIVIENDAS	29	
Nº MÁX. PLAZAS TURÍSTICAS	174	174
ALTURA MÁX.	PB+2	PB+2
OCUPACIÓN	20%	32%



Plano de ordenación

TORTAJADA ARQUITECTOS S.L.P



REPARCELACIÓN DE LA UA EPJ-06 | FORMENTERA
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Febrero 2022



R01





FINCAS APORTADAS

LEYENDA

Fincas que aportan una parte (para cesiones):

Finca A REG. 5037
Catalina Tur Juan y Lourdes Escandell Tur
1 150,00 m² - sup. registral
2 174,00 m² - sup. topográfica

Finca E REG. 3791, 3790, 2365
Minigacel SL
2 197,50 m² - sup. registral
2 197,50 m² - sup. topográfica

Finca B REG. 8021
Aneclife Sa Palmera SL
5 065,00 m² - sup. registral
5 318,00 m² - sup. topográfica

Fincas que se aportan enteras para reparcelar:

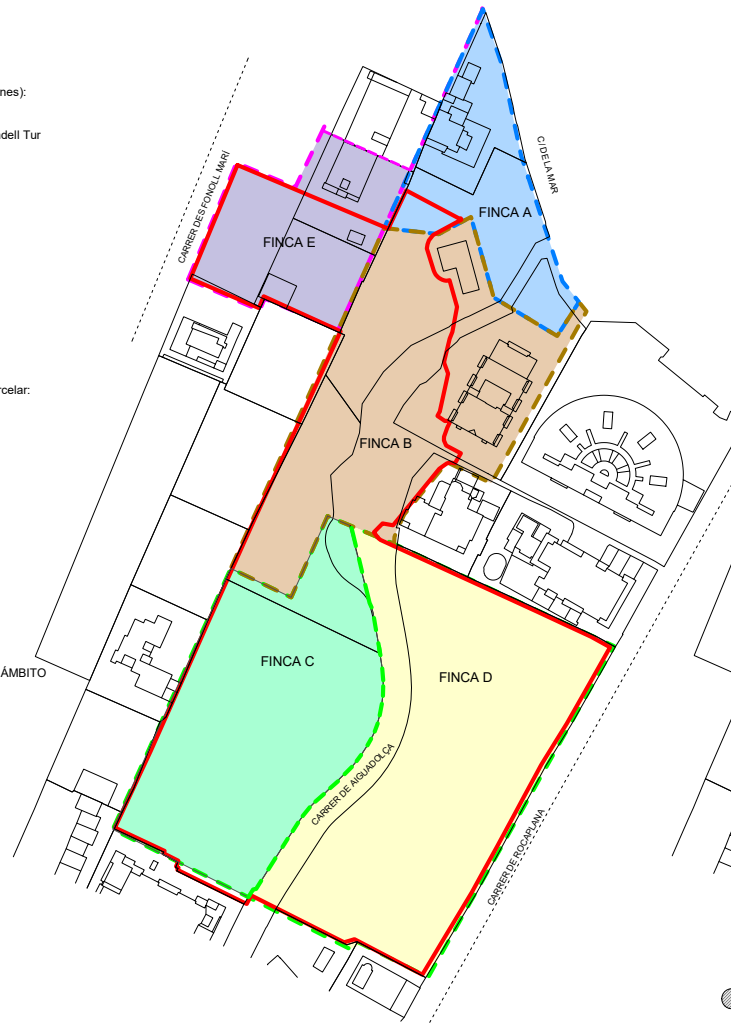
Finca C REG. 8597
Raoul y Deborah Torres Escandell
5 847,00 m²

Finca D REG. 8325
Raoul y Deborah Torres Escandell
5 968,00 m²

— Límite del ámbito

ÁMBITO
17.415,00 m²

TOTAL CESIONES DENTRO DEL ÁMBITO
11.610,00 m²



FINCAS APORTADAS CON SUPERPOSICIÓN CESIONES



TORTAJADA ARQUITECTOS S.L.P



REPARCELACIÓN DE LA UA EPJ-06 | FORMENTERA
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Febrero 2022 1:1250

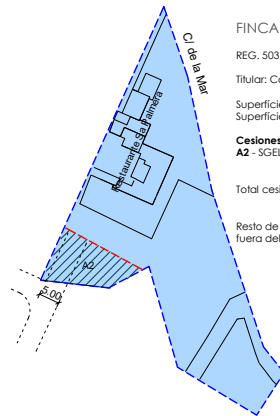
R02





SEGREGACIONES FINCAS INCLUIDAS PARCIALMENTE EN UA EPJ-06

CESIONES PREVIAS FINCAS CON EDIFICABILIDAD AGOTADA



FINCA A

REG. 5037

Titular: Catalina Tur Juan y Lourdes Escandell Tur

Superficie Registral: 1 150,00 m²

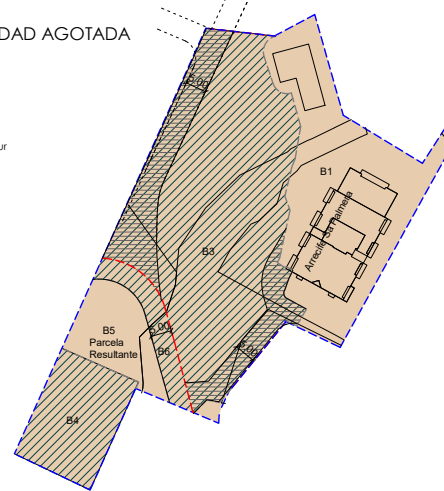
Superficie Topográfica: 2 174,00 m²

Cesiones:

A2 - SGEL: 188,00 m²

Total cesiones: 188,00 m²

Resto de finca A:
fuera del ámbito: 962,00 m² (registral)
1 986,00 m² (topográfico)



FINCA B

REG. 8021

Titular: Arcelife Sa Palmera SL

Superficie Registral: 5 065,00 m²

Superficie Topográfica: 5 318,00 m²

Cesiones:

B3 - SGEL: 2 518,00 m²

B4 - SGEL: 486,00 m²

Total SGEL: 3 004,00 m²

B6 - vital: 250,00 m²

Total cesiones: 3 254 m²

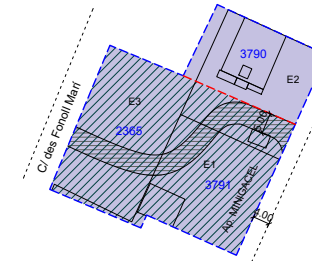
Resto de finca B:

B5 - edificable(dentro del ámbito): 346,00 m²

B1 - edificable (fuera del ámbito):

1 465,00 m² (registral)

1 718,00 m² (topográfico)



FINCA E

E1 - REG. 3791 - cesión total
E2 - REG. 3790 - segregación de 356,50m²
E3 - REG. 2365 - cesión total

Titular: Minigacel SL

Cesiones:

E1 - REG. 3791: 756,00 m²

E2 - REG. 3790: 356,50 m²

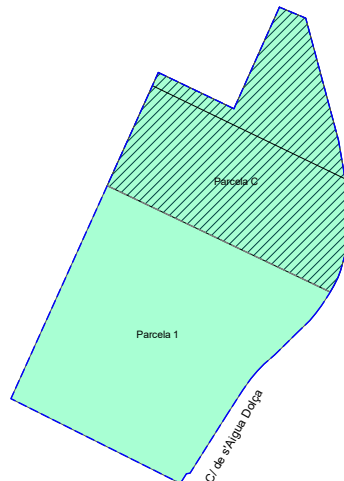
E3 - REG. 2365: 699,50 m²

Total E - SGEL: 1 812,00 m²

Total cesiones: 1 812,00 m²

Resto de finca E2:
fuera del ámbito: 385,50 m² (registral)
385,50 m² (topográfico)

CESIONES DE FINCAS APORTADAS CON APROVECHAMIENTO



FINCA C

REG. 8597

Titular: Raoul y Deborah Torres Escandell

Superficie Registral: 5 847,00m²

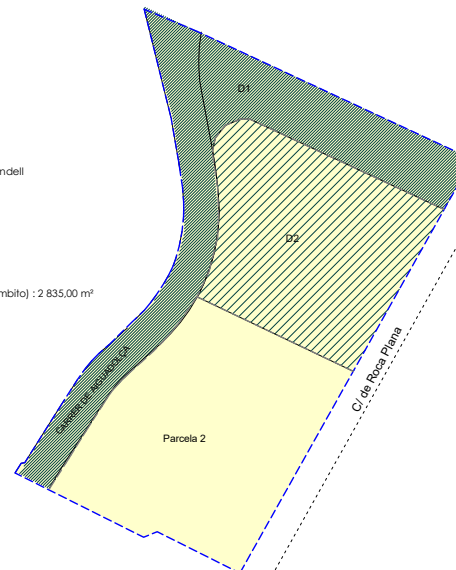
Cesiones:

Parcela C - SGEL: 3 012,00 m²

Total cesiones: 3 012,00 m²

Resto de finca C:

Parcela 1 - edificable(dentro del ámbito) : 2 835,00 m²



FINCA D

REG. 8325

Titular: Raoul y Deborah Torres Escandell

Superficie Registral: 5 968,00m²

Cesiones:

D1 - vital: 2 083,00 m²

D2 - SGEL: 1 261,00 m²

Total cesiones: 3 344,00 m²

Resto de finca D:

Parcela 2 - edificable(dentro del ámbito) : 2 624,00 m²

--- Límite ámbito
--- Límite finca
--- Límite parcela

TORTAJADA ARQUITECTOS S.L.P



REPARCELACIÓN DE LA UA EPJ-06 | FORMENTERA
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Febrero 2022 1:1000

R03





FINCAS REGISTRALES Y CATASTRALES SUPERPUESTAS

Referencia catastral

01(58745) 5874501CC6857500018P
5874501CC6857500022A
5874501CC685750003X5
5874501CC685750004MD

01(59753) 5975301CC6857N0002PE
5975301CC6857N0003AR
5975301CC6857N0004ST
5975301CC6857N0005DY
5975301CC6857N0006FU
5975301CC6857N0007GI
5975301CC6857N0008HO
5975301CC6857N0009JP
5975301CC6857N0010GI
5975301CC6857N0011HO
5975301CC6857N0012JP
5975301CC6857N0013KA
5975301CC6857N0014LS
5975301CC6857N0015BD
5975301CC6857N0016ZF
5975301CC6857N0017XG

03(58745) 5874503CC685750001GP

03(58751) 5875103CC6857N0001RW

04 5875104CC6857N0001DW

05 5875105CC6857N0001XW

20 5875120CC6857N0001AW

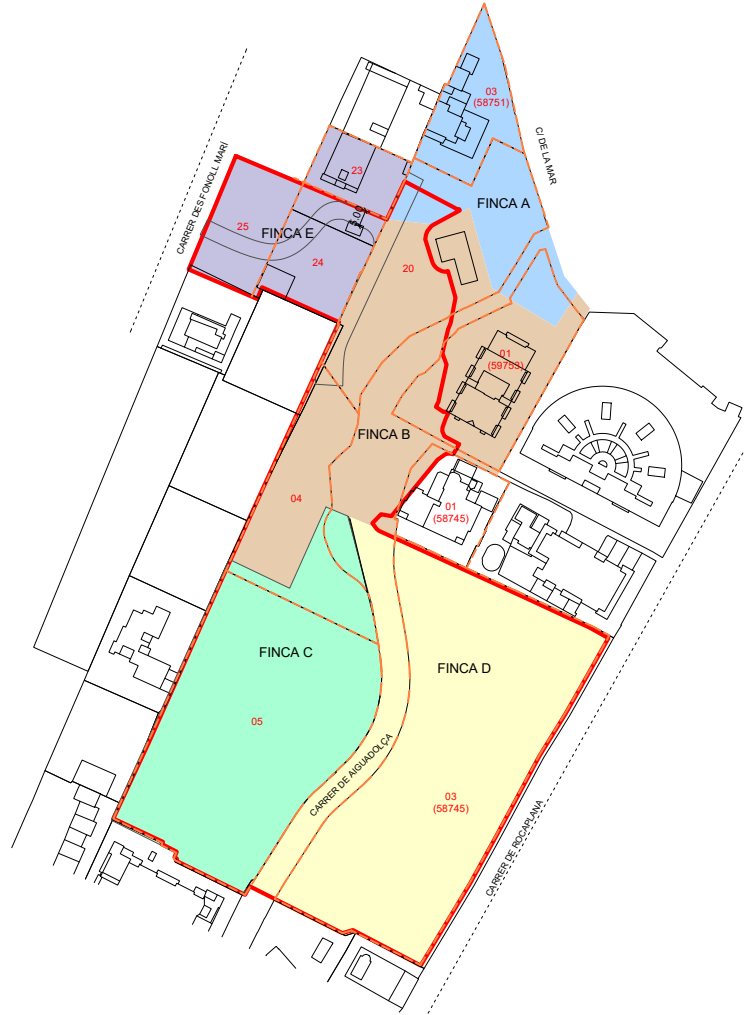
23 5875123CC6857N0001GW

24 5875124CC6857N0001QW

25 5875125CC6857N0001PW

- FINCA A - 01(59753), 03(58751), 20
- FINCA B - 01(58745), 01(59753), 04, 20
- FINCA C - 04, 05
- FINCA D - 03(58745)
- FINCA E - 23, 24, 25

- Límite del ámbito
- - - Límite de fincas catastrales



TORTAJADA ARQUITECTOS S.L.P



REPARCELACIÓN DE LA UA EPJ-06 | FORMENTERA
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Febrero 2022

R04





PARCELAS RESULTANTES Y ZONIFICACIÓN

LEYENDA

- Edificación
- Vial
- Zona verde
- Límite del ámbito

SEGREGACIÓN SGEL

SGEL 1 - 3 498,00 m²
SGEL 2 - 1 261,00 m²
SGEL 3 - 4 518,00 m²
TOTAL 9 277,00 m²

SEGREGACIÓN VIAL

TOTAL 2 333,00 m²

SEGREGACIÓN EDIFICABLE

PARCELA 1 - 2 835,00 m²
PARCELA 2 - 2 624,00 m²
PARCELA 3 - 346,00 m²
TOTAL 5 805,00 m²

TOTAL ÁMBITO 17.415,00 m²



FINCAS ADJUDICADAS



TORTAJADA ARQUITECTOS S.L.P



REPARCELACIÓN DE LA UA EPJ-06 | FORMENTERA
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Febrero 2022 1:1250

R05





FINCAS APORTADAS Y RESULTANTES SUPERPUESTAS



TORTAJADA ARQUITECTOS S.L.P



REPARCELACIÓN DE LA UA EPJ-06 | FORMENTERA
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Febrero 2022

1:1250

R06

