

Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO INSULAR DE FORMENTERA

12647 *Publicación del acuerdo del Pleno del Consell Insular Formentera de día 31 de mayo de 2013, de aprobación definitiva del estudio de detalle de la unidad de actuación denominada UA EPJ-16, situada en Es Pujols, TM Formentera, promovido por la Entidad MAYCAINVEST, SL y publicación de la documentación gráfica y escrita del mencionadas estudio de detalle*

Se Hace público que el Pleno del Consejo Insular Formentera, en sesión ordinaria celebrada en Fecha de 31 de mayo de 2013, adoptó, entre Otros, el siguiente ACUERDO:

PROPUESTA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UA EPJ 16, SITA EN ES PUJOLS, PROMOVIDO POR LA ENTIDAD MAYCAINVEST SL.

El señor Bartomeu Escandell Tur, consejero de Presidencia, Hacienda y Territorio del Consejo Insular de Formentera, presenta la siguiente propuesta de acuerdo para su aprobación:

Visto el escrito efectuado por el Sr.. Mariano Mayans Sera, en representación de la entidad MAYCAINVEST, SL, presentado en esta Corporación en fecha 2 de octubre de 2012 (NRGE 13930), mediante el cual presenta proyecto de Estudio de Detalle referente a la unidad de actuación denominada UA EPJ 116, emplazada en Es Pujols, TM Formentera, y pide la aprobación del mismo por parte del Consejo de Formentera.

Visto el acuerdo de la Comisión Técnica Asesora de sesión de fecha 25 de abril de 2013, que ha continuación se transcribe:

“(…)

1. INFORMAR FAVORABLEMENTE la aprobación definitiva de la Reparcelación Voluntaria, según escritura presentada redactada por el notario Sr.. Javier González Granado con n ° de protocolo 701, para desarrollar la Unidad de Actuación denominada UA EPJ-16, emplazada en Es Pujols, TM Formentera.
2. INFORMAR FAVORABLEMENTE la Reordenación volumétrica de la parcela resultante.
3. INFORMAR FAVORABLEMENTE la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, según proyecto presentado redactado por el arquitecto Sr. Tomás I. Alonso Prieto, para desarrollar la Unidad de Actuación denominada UA EPJ-16, emplazada en Es Pujols, TM Formentera. Los parámetros urbanísticos resultantes son los siguientes:

1. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

a. Parcela mínima 684'60m²

b. Fachada / fondo mínimos 15 m/15 m

2. Parámetros de edificación.



- a. Edificabilidad máxima 450 m2
- b. Ocupación máxima PB 41% P1 47%
- c. Volumen máximo por edificio 1.100 m3
- d. Altura máxima 6 m
- e. Altura total 7 m
- f. Número máximo de plantas PB + P1
- g. Separación a viales y EL-P 0 m
- h. Separación mínima a resto de linderos 3 m
- y. Separación mínima entre edificios en una misma parcela 6 m

3. Índice de intensidad de uso

IIUT 1/33, 33

Una vez aprobado definitivamente:

- El acuerdo se publicará en el BOIB especificando la ordenación de las parcelas resultantes con indicación de los parámetros que la definen.
- El acuerdo se inscribirá en el Libro-Registro especificando la ordenación de las parcelas resultantes con indicación de los parámetros que la definen de acuerdo con el artículo 166 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- En el expediente deberán constar toda la documentación debidamente diligenciada.
- Una vez certificada la aprobación definitiva se tramitará la escritura de reparcelación en el registro de la propiedad. "

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 22.2.c (en relación con el apartado 4 de este artículo) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, el cual literalmente dice: respecto de la competencia plenaria para la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, y participando de tal naturaleza del Estudio de Detalle, presento para su aprobación la siguiente

PROPUESTA ACUERDO

Primero. - APROBAR definitivamente el Estudio de Detalle, según proyecto presentado redactado por el arquitecto Sr. Tomás I. Alonso Prieto, para desarrollar la Unidad de Actuación denominada UA



EPJ-16, emplazada en Es Pujols, TM Formentera. Los parámetros urbanísticos resultantes son los siguientes:

1. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- a. Parcela mínima 684'60m²
- b. Fachada / fondo mínimos 15 m/15 m

2. Parámetros de edificación.

- a. Edificabilidad máxima 450 m²
- b. Ocupación máxima PB 41% P1 47%
- c. Volumen máximo por edificio 1.100 m³
- d. Altura máxima 6 m
- e. Altura total 7 m
- f. Número máximo de plantas PB + P1
- g. Separación a viales y EL-P 0 m
- h. Separación mínima a resto de linderos 3 m
- y. Separación mínima entre edificios en una misma parcela 6 m

3. Índice de intensidad de uso

II UT 1/33, 33

Segundo. - NOTIFICAR el presente acuerdo a los promotores del Estudio de Detalle.

Tercero. - PUBLICAR, de conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, en relación a el artículo 140.6 del Reglamento de planeamiento urbanístico, así como el artículo 103 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares, en el boletín Oficial de las Islas Baleares-BOIB-integramente el presente acuerdo, así como la documentación gráfica y escrita del mencionado Estudio de Detalle.

(...)

Visto el dictamen favorable emitido por la Comisión Informativa de Territorio, Urbanismo, Medio Ambiente e Infraestructuras, en la sesión ordinaria del día 28 de mayo de 2013.



Sometido a votación de los 13 miembros de la corporación, se adopta, por más de la mayoría absoluta (esto es por el voto a favor de los 6 representantes del grupo político GxF y los 2 representantes del grupo político PSOE, esto es del equipo de gobierno, y los 3 representantes del grupo político PP) y con el voto en contra de los 2 representantes del grupo político GUIF, el siguiente

ACUERDO

Aprobar la propuesta transcrita, que se da aquí por reproducida.

De conformidad con el acuerdo transcrito, se publican en Anexo la documentación gráfica y escrita del estudio de detalle.

Contra el acuerdo precedente, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer en el plazo de dos meses a partir del día siguiente de esta publicación, recurso contencioso administrativo ante la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares; todo esto sin perjuicio de que se pueda utilizar cualquier otro recurso que se estime procedente en derecho, de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, que regula la jurisdicción contenciosa administrativa, y la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

Así Mismo, se indica que la interposición de los recursos pertinentes no suspenden la eficacia de la disposición impugnada, ni tampoco interrumpe los plazos que se puedan derivar, ecepto que la autoridad competente lo acuerde expresamente.

Formentera, 13 de junio 2013.

El Presidente del Consell Insular de Formentera

Jaume Ferrer Ribas



ANEXOS

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UA EPJ-16
PROMOTOR: MAYCAINVEST S.L.
ARQUITECTO: TOMAS I. ALONSO PRIETO

1. AMBITO

1.- El ámbito de este Estudio de detalle es el de los terrenos afectados por la Unidad de Actuación UA EPJ-16, unidad que incluye terrenos en el núcleo de Es Pujols, y que resultó definida y delimitada por la Revisión de las NN.SS. de Formentera aprobada definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Formentera mediante acuerdo de fecha 30 de Septiembre de 2010 (BOIB nº 155 EXT. De fecha 27.10.2010).

El ámbito del estudio de detalle se sitúa y grafía en el plano topográfico nº 2 de la documentación gráfica del Estudio. Tiene una superficie de 2.136.00 m2 y pertenece a un único propietario.

Procede de la suma de dos fincas colindantes con los siguientes datos registrales:

- 1- Finca 9404, tomo 1320, libro 119, folio 171
Superficie según registro 1.030 m2, pero en realidad según reciente medición 1.137m2.
Referencia Catastral 5972229CC6857S
Titular Maycainvest S.L.
- 2- Finca 9405, tomo 1320, libro 119, folio 174
Referencia Catastral 5972230CC6857S
Titular Maycainvest S.L.

2.- La ficha de dicha UA, que consta en las Normas Urbanísticas, señala lo siguiente:
UA EPJ-16

- 1 Ámbito: Terrenos con una superficie total de 2.247 m2 clasificados como suelo urbano y calificados como ET 02-EPJ (750 m2), SGEL-P (439 m2) y viario y AP (1.058 m2).
- 2 Objeto: Obtención de terrenos calificados como SGEL-P y viario y AP vinculados a la actuación de la ronda de Es Pujols.
- 3 Aprovechamiento lucrativo global: 494 m2t. Número máximo de viviendas: 4. Número máximo de plazas turísticas: 23
- 4 Planeamiento de desarrollo: Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación.
- 5 Sistema de actuación: Compensación.
- 6 Tipo de actuación de transformación urbanística: Nueva urbanización.
- 7 Ordenación: Con arreglo a las determinaciones de cada calificación.

2. MARCO LEGAL

La figura de los Estudios de detalle viene regulada por el artículo 14 del Texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por el Real Decreto 1346/1976, de 9 de Abril.



En la Revisión de las NN.SS. el Artículo 81 Modificaciones de la ordenación dice:

1 Se permitirá la modificación de la ordenación pormenorizada establecida por las NN.SS. en cualquiera de las zonas mediante Estudio de detalle que determine una volumetría específica, cuando la solución propuesta, que deberá contar con informe favorable de la Comisión técnica asesora del Consell de Formentera, solvente las disfunciones que de la aplicación de la normativa general puedan derivarse, ajuste las características de la edificación al uso al que se destine o suponga una ordenación de la edificación mas acorde con las características tipológicas generales de la zona en que se plantee.

2 Toda reordenación de volúmenes que, salvo en los casos específicamente contemplados en éstas NNUU, no podrá alterar la tipología, aislada o continua, definida:

- a. No podrá suponer incremento de la altura y edificabilidad fijada para la parcela o parcelas de que se trate, pero si de la ocupación del suelo y del volumen máximo por edificio definidos.
- b. No podrá alterar los usos establecidos en la zona ni incrementar la densidad de población que de la aplicación del IIU resulte.
- c. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios próximos o colindantes, a cuyo efecto deberán respetarse los retranqueos a colindantes fijados para la calificación de la zona.

3 En caso de aprobación del Estudio de detalle, el Consell de Formentera podrá fijar el plazo máximo que considere procedente para la presentación de la solicitud de licencia y del proyecto correspondiente.

3. OBJETO DEL E.D.

1. El estudio de detalle se formula con la finalidad de:

A- Definir de forma precisa los límites de la Unidad de Actuación UA EPJ-16 las alineaciones y límites de calificación de los terrenos incluidos en el ámbito. La definición precisa se efectúa sobre cartografía de detalle y dentro del margen de error del más menos 5% determinado por el artículo 7.4 de las Normas Urbanísticas.

La definición precisa de las alineaciones y de los límites de las distintas calificaciones es la que se grafía en el plano nº 2 resultando como consecuencia de la misma el siguiente reparto de superficies:

Superficie total del ámbito	2.136.00 m2
a. Superficie calificada como ET 02-EPJ	684.60 m2
b. Superficie calificada como EL-P	366.22 m2
c. Superficie calificada como SGEL-P y viario	895.18 m2
d. Superficie calificada como AP	190.00 m2

B- Proponer reordenación de volúmenes más acorde con las características tipológicas de la zona.

En esta U.A. debido a la dimensión y geometría de la parcela resultante no es posible realizar la edificación permitida respetando los retranqueos a viales indicados en la Norma para ET. 02, por lo que se realiza una reordenación de volúmenes que se grafía en el plano nº 3. Siendo la edificabilidad resultante (250m2 de techo edificado) menor de la indicada en la ficha de esta U.A. por la Revisión de NN.SS.



La edificación de esta U.A. se destinará a plazas turísticas, por este motivo se plantea liberar un espacio central entre los dos edificios, que permita la ubicación de una piscina.

El Edificio 1 es más pequeño, en el se ubicaría la entrada y recepción y se sitúa a línea de fachada de la zona EL-P, quedando en definitiva separado del vial por el ancho de esta zona que son 5.50 m, el Edificio 2, retranquea 1.40 de la zona EL-P (que serian por la misma razón 6.90 m del vial), y por la fachada Este retranquea de 4 a 5m, permitiendo ubicar en este frontal las 8 plazas de aparcamiento que corresponden a las 23 plazas turísticas.

LAS NORMAS DE EDIFICACION DE LA UA EPJ-16 SERIAN:

- Superficie de la parcela 684.60 m²
- Parámetros de edificación.
- Edificabilidad aprovechamiento máximo 450 m² techo edificable
- Ocupación máxima P.B. 41%, P1. 47.00%
- Volumen máximo por edificio, edificio 1, 500 m³, edificio 2, 1.100m³
- Altura máxima 6 m
- Altura total 7 m
- Número máximo de plantas PB-P1
- Separación mínima a EL-P, Edif. 1 edificación a fachada Edif. 2 1.40m
- Separación a vial Edif. 2 4.00m.
- Separación mínima a resto de linderos 3 m
- Separación mínima entre edificios en una misma parcela 6m
- Índice de Intensidad de uso II UT 1/33.33

4. ESTUDIO COMPARATIVO de la edificabilidad resultante de las determinaciones de las NN.SS. y del ESTUDIO DE DETALLE

	Revision NNSS.	Propuesta E.D.
Superficie mínima parcela	400 m ²	684.60 m ²
Edificabilidad máxima	494 m ² (según ficha NSS)	450 m ²
Ocupación	P.B. 30%	P.B. 41%
	P.P. 30%	P.B. 41%
Volumen máximo por edificio	750 m ³	1.100 m ³
Altura máxima	6.00 m	6.00 m
Altura total	7.00 m	7.00 m



	Revisión NNSS.	Propuesta E.D.
Número de plantas	P.B. + P1	P.B. + P1
Separación mínima a viales y EL-P	5.00 m	a EL-P 0.00-1.40m a vial 4.20m
Separación mínima a linderos	3.00 m	3.00 m
Separación mínima entre edificios	6.00 m	6.00 m
Índice intensidad de uso II UT	1/33.33	1/33.33

5. DOCUMENTACION GRAFICA DEL ESTUDIO DE DETALLE

La documentación gráfica de este Estudio de detalle está constituida por los siguientes planos topográficos:

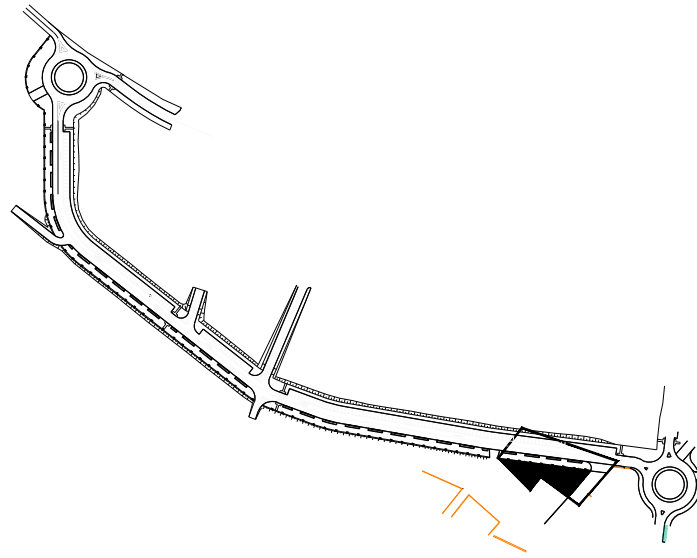
- 1- Plano de situación en la Revisión de NN.SS. y de la situación en la urbanización.
- 2- a) Plano de delimitación topográfica del Ámbito de la UA EPJ-16 y de alineaciones.
b) Plano de definición de las diferentes calificaciones.
- 3- Propuesta de reordenación de volúmenes.

Formentera Julio 2012
El arquitecto





http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2013/93/829157



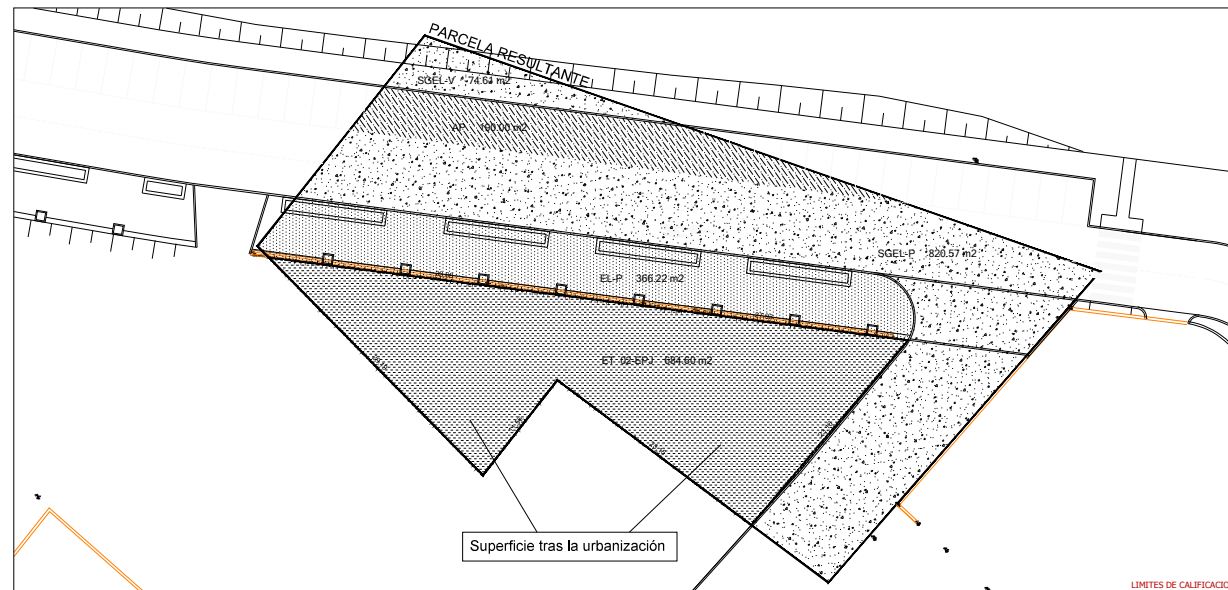
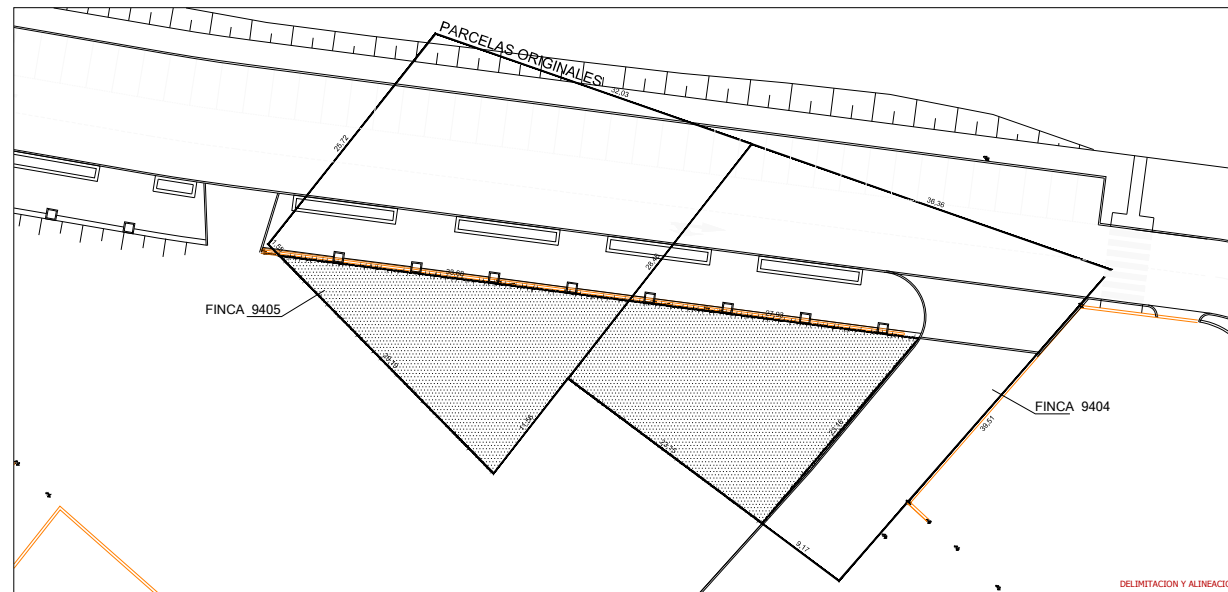
REVISION NN.SS. Y SITUACION E.1/2.000 **1**

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

PROPIETARIO: MAYCAINVEST S.L.

ARQUITECTOS: TOMAS I. ALONSO PRIETO

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2013/93/829157



SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO	2.136.00 M ²
SUPERFICIE CALIFICADA COMO ET-EP3	684.60 M ²
SUPERFICIE CALIFICADA COMO EL-P	366.22 M ²
SUPERFICIE CALIFICADA COMO SGB-P Y VIARIO	895.18 M ²
SUPERFICIE CALIFICADA COMO AP	190.00 M ²

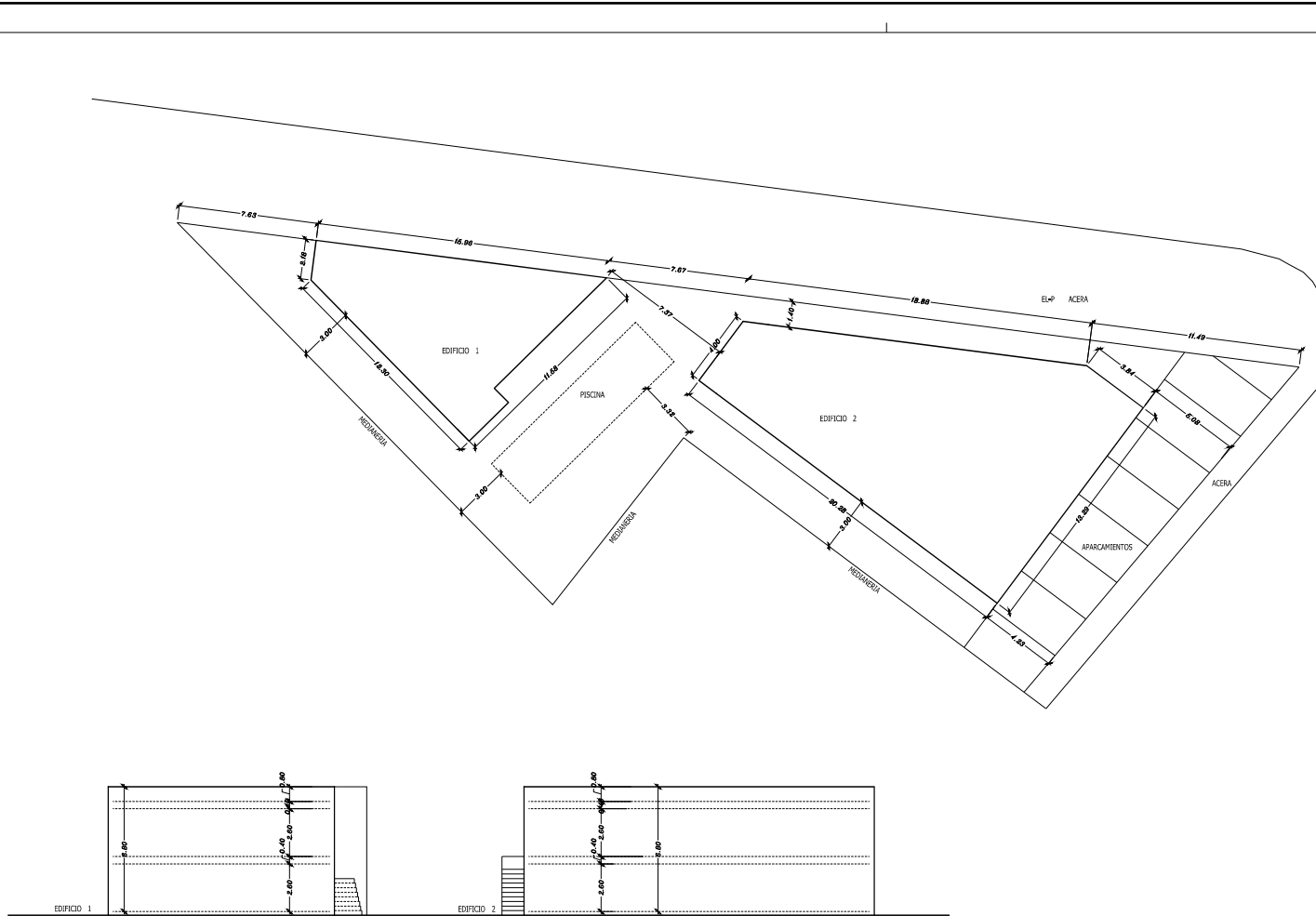
LIMITES DE LA U.A. Y DELIMITACION DE CALIFICACIONES E.1/200

ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.A. EP3-16, ES PUJOLS, FORMENTERA, JULIO 2012

PROPIETARIO: MAYCANVEST S.L.

ARQUITECTOS: TOMAS L. ALONSO PRIETO

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2013/93/829157



ORDENACION DE VOLUMENES

E.1/150 **3**

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

PROPIETARIO: MAYCAINVEST S.L.

ARQUITECTOS: TOMAS I. ALONSO PRIETO

