



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos CONSEJO INSULAR DE FORMENTERA

11762

Acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el 30 de septiembre de 2016 de aprobación definitiva del estudio de detalle y escritura de reparcelación voluntaria con el fin de desarrollar la unidad de actuación denominada UA EPJ-08, Es Pujols, TM Formentera

Por acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Formentera, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de septiembre de 2016 se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero.- APROBAR DEFINITIVAMENTE el **proyecto de Estudio de Detalle** sin visar presentado el 14 de septiembre de 2013 con la modificación aportada el 03 de febrero de 2015, redactado por el arquitecto Sr. Josep Ferrer Lleneras, y la **Escritura de Reparcelación Voluntaria** según escritura efectuada ante el Notario D. Javier González Granado con núm. protocolo 1.010 del año 2013, con la Escritura complementaria protocolo núm. 341 del año 2016 del notario Sr. Javier González Granado, para desarrollar la unidad de actuación denominada UA EPJ-078, de Es Pujols. El Estudio de Detalle se promueve por el Sr. José Cartoixà José con el fin de:

- **La reparcelación voluntaria de la parcela.**
- **Fijar los límites de la UA**
- **Fijar las alineaciones y límites de calificación y de la volumetría.**
- **Modificación de separación de retrocesos de 5m 3 m en EL-P y en vial.**

Unidad de actuación UA EPJ-08

1. **Ámbito:** terrenos clasificados como suelo urbano con una superficie total de 871 m2 y conformados por dos parcelas discontinuas:
 - a. Parcela de 530 m2 calificados como
 - ET 01-EPJ (341 m2)
 - SGEL-P (189 m2).
 - b. Parcela de 341 m2 calificados como AP.
2. **Objeto:** obtención de terrenos calificados como SGEL-P, vinculados a la actuación del espacio libre central del núcleo, y AP.
3. **Aprovechamiento lucrativo global:** 409,20 m2s. Número máximo de viviendas: 3. Número máximo de plazas turísticas: 20.
4. **Planeamiento de desarrollo:** se deberá formular Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA, de las alineaciones y límites de calificación y de la volumetría.
5. **Sistema de actuación:** compensación.
6. **Tipo de actuación de transformación urbanística:** dotación
7. **Ordenación:** de acuerdo con las determinaciones de cada calificación.

	NNSS	ESTUDIO DE DETALLE
ET 01-EPJ	341 m2	341 m2
SGEL-P	189 m2	189 m2
AP	341 m2	357,31 m2
Aprovechamiento lucrativo global:	409,20 m2s	409,20 m2
Número máxim de viviendas	3	3
Número máximo de plazas turísticas	20	20





Separación a vial EL-P	5	3
------------------------	---	---

Segundo.- CONSIDERAR qu, una vez se haya producido la aprobación definitiva, **se deberá ENVIAR copia cotejada al Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares**, dependiente de la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad del Gobierno de las Islas Baleares (dirección General de Ordenación del Territorio), conforme a lo que dice la LOUS.

Cuarto.- 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 al 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- íntegramente el presente acuerdo, así como la documentación gráfica y escrita del mencionado Estudio de Detalle. Asimismo:

- *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.*

Quinto.- NOTIFICAR a los promotores el presente acuerdo.

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y DEFINICIÓN DE ZONA DE CESIÓN PARA ESPACIO LIBRE PÚBLICO EN LA UA EPJ-08. ES PUJOLS. FORMENTERA.

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA.

1.- OBJETO

Se trata de proceder a la redacción de un Estudio de Detalle en base al que se reordenen los volúmenes en las parcelas que constituyen una Unidad de Actuación y se defina una zona de cesión para espacio libre público.

2.- PROMOTOR

Promueve este Estudio de Detalle D. Josep Cartoixà José, con D.N.I. nº (...) y domicilio en (...).

3.- AUTOR

Es autor de este Estudio de Detalle Josep Ferrer Llaneras, arquitecto colegiado en el Col.legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears nº 93076 y estudio profesional en C/ Aragón nº 39, bajos, 07800 Eivissa.

4.- UBICACIÓN.

La Unidad de Actuación es la denominada EPJ-08 y se halla ubicada en el suelo urbano de Es Pujols, Formentera, según se indica en el correspondiente plano de situación.

5.- ANTECEDENTES.

Con fecha 17/09/2013 y nº R.E. 2013/14.185 fue registrado Estudio de Detalle para la reordenación de volúmenes y definición de zona de cesión para espacio libre público en la UA EPJ-08 al que se le dio número de expediente 348/2013.

Con fecha 25/03/2014 fue recibida Providència del Conseller de Presidència, Hisenda i Territori requiriendo modificaciones en el citado ED. Se adjunta como Anexo I.

6.- LA UA EPJ-08 SEGÚN SU FICHA URBANÍSTICA.

Unitat d'actuació UA EPJ-08

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

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

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



3. Aprofitament lucratiu global: 409,20 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 3. Nombre màxim de places turístiques: 20.
4. Planejament de desenvolupament: s'haurà de formular Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de la UA, de les alineacions i límits de qualificació i de la volumetria.
5. Sistema d'actuació: compensació.
6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: dotació
7. Ordenació: d'acord amb les determinacions de cada qualificació.

7.- DEFINICIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN. SUPERFICIES.

La UA EPJ-08 se constituye, según las vigentes NNSS de Formentera, como una unidad discontinua formada por dos parcelas identificadas como parcela nº 1 y parcela nº 2 en la documentación gráfica de este Estudio de Detalle, siendo sus respectivas referencias catastrales, 5875101CC6857N00010W y 5875117CC6857N0001AW

Parcela nº 1.-

Se trata de una parcela con ligera forma de trapecio que forma parte de la identificada con la primera de las referencias catastrales mencionadas, con una superficie de 530 m2. Linda por el nordeste con la parcela restante situada en suelo urbano directo, por el sudeste con solar colindante, por el sudoeste con suelo destinado a espacio libre público y por el noroeste con el Carrer des Fonoll Marí.

Los 530 m2 que forman parte de la UA EPJ-08 están calificados en parte como zona ET 01-EPJ (341 m2) y en parte como SGEL-P (189 m2).

Parcela nº 2.-

Esta parcela también de forma sensiblemente rectangular, se sitúa a unos 250 m. de distancia de la primera , al sur de ella, linda por el sudoeste con el Carrer de s'Espalmador y por sus tres lados restantes con solares edificados.

La superficie de esta parcela según reciente medición es de 357,31 m2 estando calificada como zona AP.

8.- OBJETO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN EPJ-08. DESARROLLO.

La ficha de condiciones de la UA EPJ-08 que se incluye en las NNSS de Formentera define como objeto de la misma la obtención de terrenos calificados como SGEL-P, vinculados a la actuación del espacio libre central del núcleo y de una zona de aparcamiento , AP.

Su desarrollo se prevé mediante la formulación de un Estudio de Detalle, no existiendo la necesidad de redacción de ningún otro instrumento urbanístico dado que se trata de una UA de propietario único , si bien en la ficha se especifica el sistema de actuación por compensación . El tipo de actuación de transformación urbanística es de dotación.

9.- CALIFICACIONES. CONDICIONES URBANÍSTICAS.

De acuerdo con la ficha de la UA de las NNSS las calificaciones correspondientes son las tres ya mencionadas :

- Extensiva turística (ET-01 EPJ)
- Sistema General Espacio Libre Público (SGEL-P)
- Aparcamiento (AP)

Las condiciones urbanísticas que corresponden a cada una de ellas son las que siguen :

- ET 01-EPJ :

1. Superficie y dimensiones mínimas de parcela :

- a. Parcela mínima 600 m2.
- b. Fachada/fondo mínimos 20m/20m.

2. Parámetros de edificación:

- a. Edificabilidad máxima 1.20 m2/m2
- b. Ocupación máxima PB 40% P1 40% P2 40%



- c. Volumen máximo por edificio 15.000 m³
- d. Altura máxima 9 m.
- e. Altura total 10 m.
- f. Número máximo de plantas PB+P1+P2
- g. Separación mínima a viales y EL-P 5 m.
- h. Separación mínima a resto de linderos 3 m.
- i. Separación mínima entre edificios en una misma parcela 6 m.

3. Índice de intensidad de uso:

a. IIUT 1/16,66

b. IIUR 1/100

- SGEL -P :

- coeficiente de edificabilidad : 0.04 m²/m²

- Altura máxima : 3 m.

- Altura total : 4 m.

- Número máximo de plantas : B

Todo ello con las limitaciones que prescribe el art. 128 de las NNUU.

- AP:

- No dispone de edificabilidad permitida.

10.- DEFINICIÓN DETALLADA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN.

El objeto de la UA es, como se ha mencionado, la obtención de una zona para EL-P en la parcela nº 1 y de una zona para AP en la nº 2.

Tal como se aprecia en la ficha de la misma, la cesión de ambas zonas implica el traslado de la edificabilidad correspondiente a la parcela nº 2 a la parcela nº 1.

De acuerdo con lo especificado en el art. 7.4 de las NNUU, efectuada la medición real de la parcela nº 2 su superficie resulta ser de 357,31 m² y no de 341 m² como se contiene en la ficha, siendo esta diferencia menor del 5% de la superficie global de la UA y, por consiguiente, aceptable a tenor de lo que prescribe el artículo mencionado.

La edificabilidad correspondiente, 428,77 m², resultantes de aplicar sobre su superficie real el coeficiente de edificabilidad de 1.2 m²/m² derivado de la zona ET EPJ-01 es la que, a juicio del autor, debería asignarse a de la parcela nº 1, sin embargo, este criterio no es compartido por los SSTT del Consell de Formentera por lo que se le asigna estrictamente la edificabilidad especificada en la ficha de ordenación de la UA, es decir, 409,20 m².

De esta manera, la Unidad de Actuación queda configurada como sigue:

Parcela nº 1.- Constituida por dos subparcelas :

o subparcela norte : de 341 m² de superficie con una edificabilidad asignada de 409,20 m². Linda al nordeste con resto de parcela, al sudeste con solar colindante, al sudoeste con subparcela sur que se destinará a EL-P y al noroeste con carrer des Fonoll Marí.

o subparcela sur : de 189 m², destinada a espacio libre público, EL-P, cuya edificabilidad asignable , a tenor de lo que se especifica en el art. 126 de las NNUU, sería de 7,56 m². Linda al nordeste con subparcela norte descrita, al sudeste con solar colindante, al sudoeste suelo calificado como EL-P perteneciente a la UA EPJ-06 y al noroeste con Carrer des Fonoll Marí.

Parcela nº 2.- Constituida como parcela única de 357,31 m² íntegramente destinada a aparcamiento, AP.

En la documentación gráfica se especifican las dimensiones de cada una de las parcelas y subparcelas citadas.

Las zonas calificadas como EL-P y como AP serán de cesión gratuita al Consell de Formentera.

11.-DEFINICIÓN DE ALINEACIONES INTERIORES. POLÍGONO DE MOVIMIENTO.

Una vez detallada la configuración definitiva de la Unidad de Actuación cabe estudiar cuáles deben ser las alineaciones interiores en la parcela edificable que definan el polígono de movimientos capaz de dar soporte a la edificabilidad asignada cumpliendo todos los parámetros



urbanísticos que le son de aplicación en base a la ordenanza de zona ET 01-EPJ.

Tal como se muestra en la documentación gráfica, la definición de este polígono interior tomando en consideración los retranqueos mínimos de 5 m a EL-P y viales y 3 m a resto de linderos, da como resultado una superficie edificable en tres plantas de 437,67 m² que, aun siendo muy justa, podría tomarse como suficiente para situar en él la edificabilidad asignada de 409,20 m². Ver polígono A en planos nº 6/7 y 7/7.

Si embargo, puesto que la subparcela en cuestión que está incluida en la UA EPJ-08 no reúne las condiciones de superficie para ser considerada solar por sí misma y, por consiguiente, debe forzosamente formar parte de la parcela total edificable una vez cedida la zona EL-P, es necesario analizar el solar resultante en su conjunto antes de tomar una decisión errónea acerca de la definición de alineaciones interiores.

En efecto, del resultado de la aplicación de los retranqueos 5 m y 3 m a la totalidad del solar y, tomando en consideración la obligatoriedad de separación mínima de 20 m. a la línea de demarcación del DPMT, se deduce un polígono interior global de 568,53 m² apto pues para 1705,59 m² edificados, que resulta manifiestamente menor que los 1801,20 m² de aprovechamiento global del solar y más teniendo en cuenta que la geometría del edificio no puede seguir la del polígono de movimiento. Ver polígono B en plano nº 7/7.

A todo ello debe añadirse la dificultad extra que representa tener que disponer parte de la edificabilidad sobre una planta baja preexistente acomodándose a su estructura.

Dicho de otro modo, no es materializable el aprovechamiento que permite obtener el solar cumpliendo estos retranqueos.

Es por lo expuesto hasta aquí que se plantea un polígono de movimientos que, manteniendo el retranqueo mínimo de 3m. a solares colindantes, reduzca el de EL-P y vial de 5 m a 3 m, dando así cumplimiento a lo que dispone el Art. 79 de las NNUU en su apartado 2.3a.

Así, el polígono de movimientos resultante sería capaz de dar soporte, en tres plantas a 2.049,12 m² siendo posible, por lo tanto con una superficie de 683,04 m², la materialización de la edificabilidad global de 1801,20 m². Ver polígono C en plano nº 7/7.

Además, la edificación fronterera al Carrer des Fonoll Marí más cercana se encontrará situada a una distancia de 50 m al sur, de manera que si ésta se construyese a 5 m del mismo la variación de alineación, mediando una amplia zona boscosa entre ambos edificios, no será apreciable.

En cualquier caso, el edificio ya existente en este solar se halla en la actualidad a 3 m de la alineación oficial del vial.

12.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.

El Estudio de Detalle se redacta al amparo de lo que prescribe la ficha de ordenación de la UA EPJ-08 y, en base a él, se procede a la fijación precisa de los límites de la Unidad de Actuación, de los límites de cada calificación del suelo, de las alineaciones y de la volumetría, todo ello al amparo de lo que dispone el art. 8.3.3 de las NNUU. A los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 9.6.d de las mismas, en el cómputo de edificabilidades asignadas se ha tomado en consideración la edificabilidad existente.

El polígono de movimiento, cuyas alineaciones interiores se definen en la correspondiente documentación gráfica, mantiene los retranqueos mínimos de 3.00 m al solar colindante pero reduce de 5.00 m. a 3.00 m. el referido a zonas públicas como son el EL-P y el vial, a los efectos de disponer de margen de maniobra para encajar la edificabilidad posible no sólo en la parte afectada por la UA sino en la restante, como ya se ha dicho, y ello en base a lo que dispone el art. 79 de las NNUU. Es necesario recordar que la parcela edificable de la UA en realidad no tiene tal condición si no es formando parte del solar conjunto con el resto de parcela que se encuentra fuera de su ámbito.

A tenor de lo que se especifica en el art. 171.2 de las NNUU el Estudio de Detalle consta de memoria justificativa y descriptiva y de planos suficientes para dar soporte gráfico a la justificación y a la propuesta que se contiene en él. Asimismo, se diferencian claramente las alineaciones interiores que serían resultantes de la aplicación sin más de la ordenanza ET 01-EPJ de las propuestas para su aprobación.

Formentera, enero de 2015.

Fdo. Josep Ferrer Llaneras.

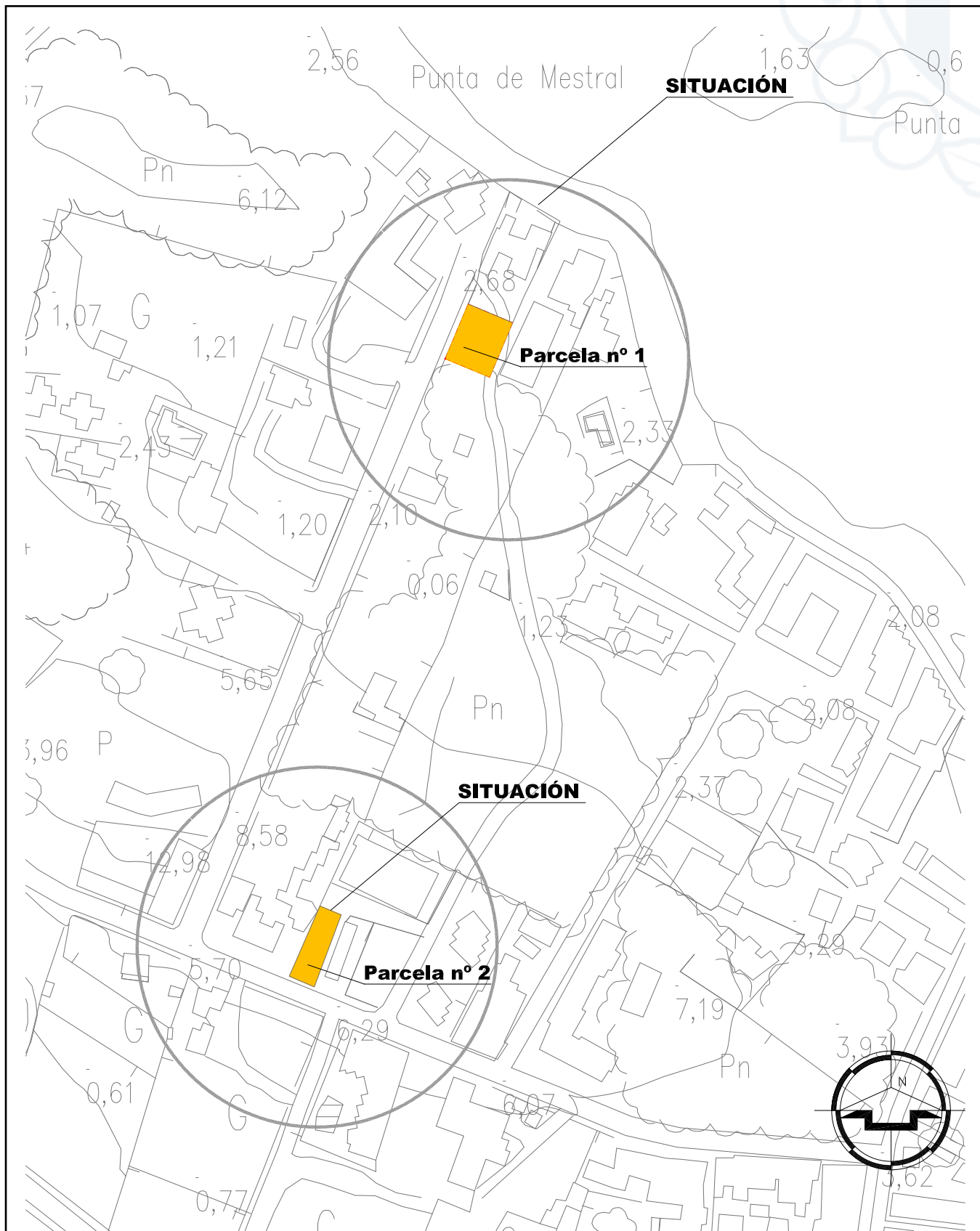
Arquitecto.

Lo que se hace público a los efectos oportunos.

Formentera, 14 de octubre de 2016

El Presidente del Consejo Insular de Formentera,
Jaume Ferrer Ribas





<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/es/2016/133/962991>



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

Arquitecto Josep Ferrer Llaneras

N.º 1/7



<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/es/2016/133/962991>



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

Arquitecto Josep Ferrer Llaneras

N.º 2/7



<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2016/133/962991>



siti**bsa**



Fitxa d'impressió - IDEIB

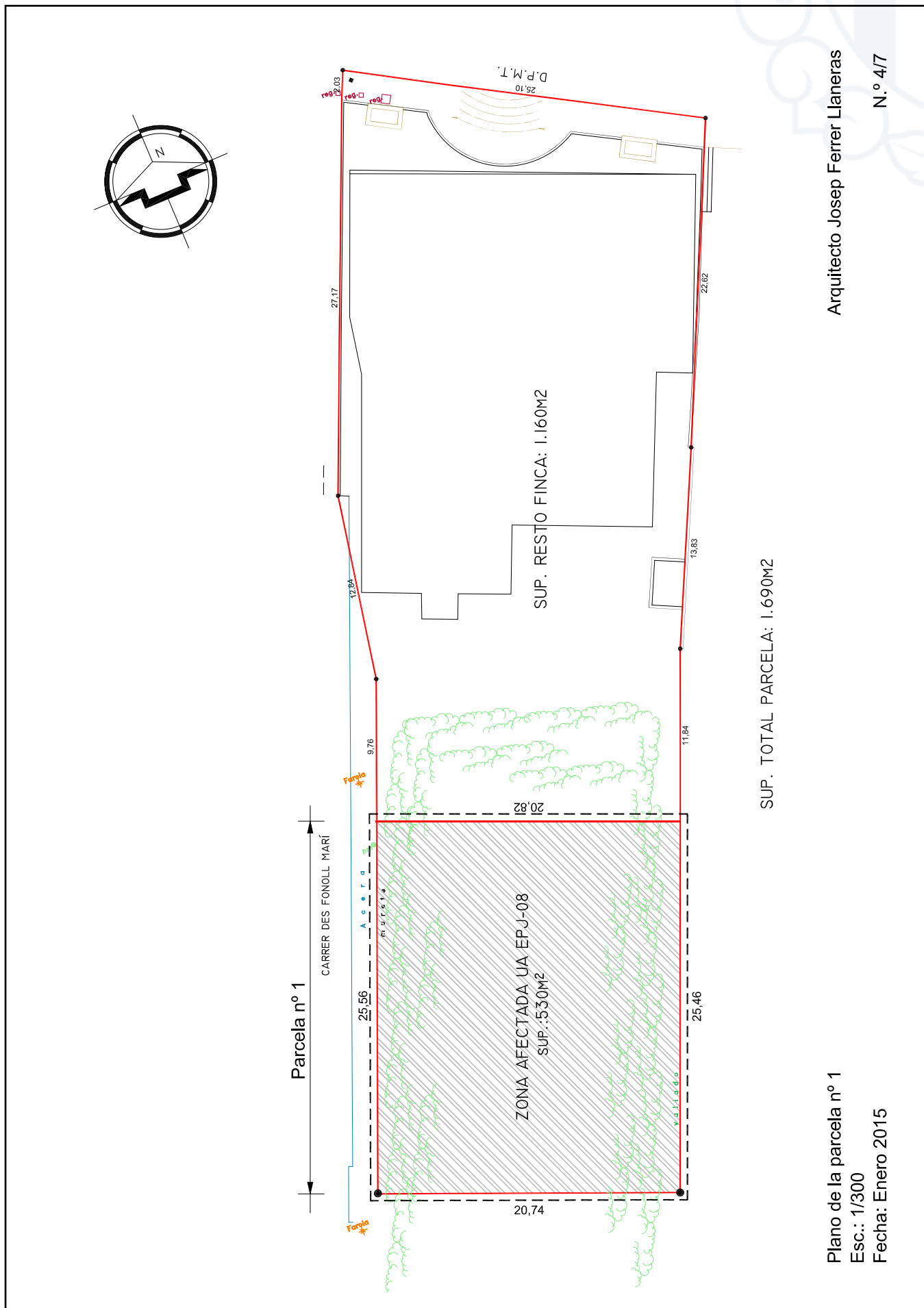


Arquitecto Josep Ferrer Llaneras
28/8/2013
N.º 3/7

Escala 1:5000
Plano de situación de la UA EPJ-08 sobre fotografía aérea
Fecha: Enero 2015



<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2016/133/962991>



Plano de la parcela nº 1

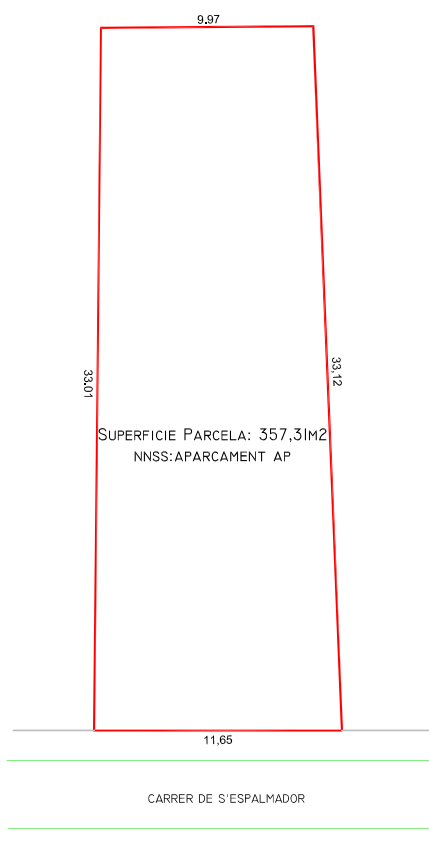
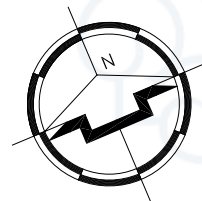
Esc.: 1/300

Fecha: Enero 2015

SUP. TOTAL PARCELA: 1.690M2

Arquitecto Josep Ferrer Llaneras

N.º 4/7



<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2016/133/962991>



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

Arquitecto Josep Ferrer Llaneras

N.º 5/7



POLÍGONO DE MOVIMIENTO:

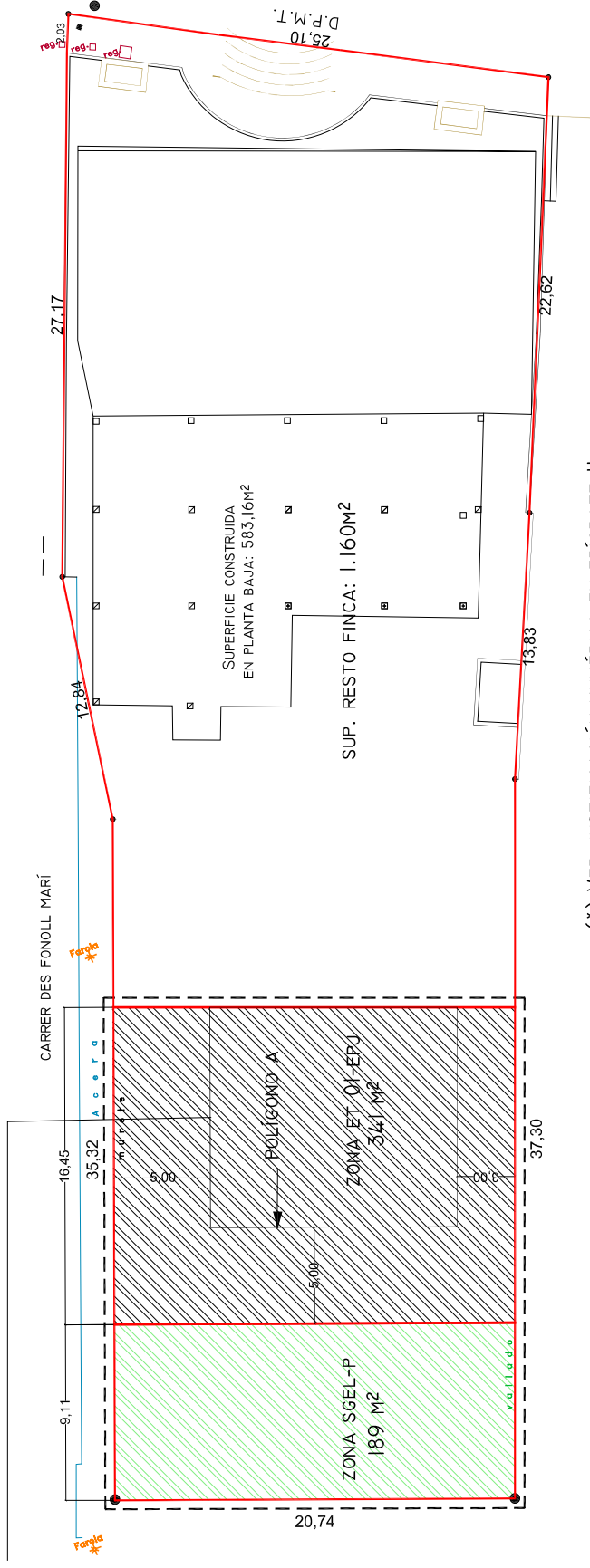
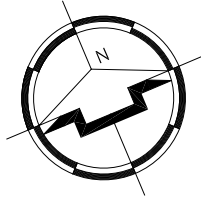
SUPERFICIE: 145,89 M².

SUPERFICIE EDIFICABLE: 145,89 x 3 = 437,67 M²

SUPERFICIE A EDIFICAR: 409,20 M²

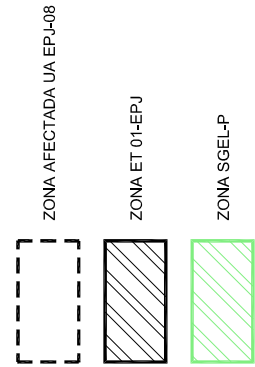
(P. BAJA, P. PISO 1º, P. PISO 2º)

SUP. TOTAL PARCELA: 1.690M²



(*) VER JUSTIFICACIÓN NUMÉRICA EN EPÍGRAFE II DE LA MEMORIA Y GRÁFICA EN PLANO N° 777.

ZONA AFECTADA UA EPJ-08
SUP.:530M²



Plano de parcela: volumetría y alineaciones según NNSS

Esc.: 1/300

Fecha: Enero 2015

Arquitecto Josep Ferrer Llaneras

N.º 6/7

