

## Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

### CONSEJO INSULAR DE FORMENTERA

**3145**

*Acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el 29 de enero 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-23 Pujols , TM Formentera*

Por acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Formentera, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de enero de 2016 se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**Primero.-** APROBAR DEFINITIVAMENTE el proyecto de Estudio de Detalle presentado de la Unidad de Actuación denominada UA EPJ-23, emplazada Pujols, redactado por el arquitecto Sr. JOSÉ COSTA FERRER, según proyecto no visado presentado el 05/18/2015; y la Escritura de Reparcelación voluntaria (núm. protocolo 402 del año 2015 del notario D. Javier González Granado)

**Segundo.-** CONSIDERAR que una vez se haya producido la aprobación definitiva, se deberá enviar copia cotejada en el 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.

**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 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.

**Cuarto.-** NOTIFICAR a los promotores el presente acuerdo.

#### ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA--EPJ--23

##### I. MEMORIA

###### 1.1 Memoria descriptiva

##### OBJECTE DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se redacta el presente Estudio de Detalle para justificar la conveniencia y procedencia de las soluciones adoptadas en el mismo, en referencia al planeamiento superior que desarrolla. Se desarrolla la Unidad de Actuación UA EPJ--23, que afecta a una única parcela.

##### AGENTES

##### PROMOTOR

El promotor del Estudio de Detalle es José Costa Ferrer, con DNI (...), domiciliado en Calle Mallorca 17--21, 1 DR, 07871 Sant Ferran de ses Roques, en El término municipal de Formentera.

Se adjunta copia del documento de identidad del promotor en el Anexo 01 a la presente memoria. (pág. 9)

##### EQUIPO REDACTOR

El técnico redactor del proyecto es:

Marià Castelló Martínez, colegiado nº 407.488 del Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears, con NIF (...) y estudio profesional en

el Camí Vell de la Mola km. 2,3 del termino municipal de Formentera. Contacto a efectos de notificaciones:

Apartado de Correos 130, Camí Vell de la Mola km. 2,3 , 07860 Formentera, Illes Balears Tel. (...)

### OTROS TÉCNICOS

Han intervenido en determinados aspectos del proyecto los siguientes técnicos:

--Juan Marcos Marí Ruix , Ingeniero Técnico en Topografía, colegiado nº 5887 del Colegio de Ingenieros Técnicos en Topografía de Baleares, en el levantamiento topográfico de la parcela objeto del Estudio de Detalle.

### INFORMACIÓN PREVIA

#### ANTECEDENTES

Poco después de la aprobación de las NNSS de Formentera, el 19 de abril de 1989, se llevaron a cabo unas cesiones de suelo al Ayuntamiento de Formentera, en 1991, con el objeto de urbanizar la calle de Punta Prima, a su paso por la parcela objeto del presente Estudio de Detalle.

La Unidad de Actuación en la cual se inscribían dichas cesiones era la UA 6/1 de las NNSS de 1989.

Dicha cesión se formalizó en 1991 y supusieron una cesión de 80 m2 por parte de José Costa Ferrer. Se adjunta copia del documento oficial de cesión de suelo al Ayuntamiento de Formentera en 1991 por parte de José Costa Ferrer en el Anexo 02 a la presente memoria. (pág. 10) Posteriormente en las NNSS aprobadas en el año 2010 la parcela de José Costa Ferrer pasó a constituir la Unidad de Actuación UA--EPJ- 22 junto con otra parcela colindante emplazada en el número 53 de la Calle Punta Prima y perteneciente a Juan Costa Torres. Con objeto de desvincular las dos parcelas que integraban conjuntamente la Unidad de Actuación UA--EPJ--22 se presentó ante el Consell de Formentera con fecha 10 de febrero de 2012 un Expediente de Modificación de dicha Unidad de Actuación, obteniendo como resultado dos Unidades de Actuación independientes, que pueden ser desarrolladas libremente. Estas Unidades de Actuación independientes son la UA--EPJ--22, formada por la parcela de Juan Costa Torres, y la UA--EPJ--23, integrada por la parcela de José Costa Ferrer, que es la que desarrolla el presente Estudio de Detalle. La Unidad de Actuación UA EPJ--23 está constituida por terrenos de superficie 822,6 m2 clasificados como suelo urbano y calificados como Extensiva Turística ET 02--EPJ (300,87 m2) y Sistema General de Equipamiento Comunitario SGEQ--MD (521,73 m2). La cesión de los terrenos calificados como SGEQ--MD, se manifiesta en el plano ED--01 de la documentación gráfica del presente Estudio de Detalle. Como Anexo 03 se adjunta la página 159 de las NNSS de Formentera aprobadas en Julio de 2013 en la que se puede comprobar cómo las superficies de las cesiones y aprovechamiento coinciden con el presente Estudio de Detalle (pág. 11)

#### DATOS DEL EMPLAZAMIENTO

La Unidad de Actuación UA EPJ--23 comprende una única parcela urbana situada en la calle Punta Prima 76A, en el límite de levante del núcleo turístico de Es Pujols, en el término municipal de Formentera. Los datos Registrales de la parcela son: Tomo 1243, Libro 111 del Ayuntamiento de Formentera, Folio 67, Finca 8886), del término municipal de Formentera. Se adjunta ficha catastral de la parcela en el Anexo 03 a la presente memoria. (pág. 12)

#### ENTORNO FÍSICO Y PRE- EXISTENCIAS

La parcela es de geometría trapezoidal irregular, prácticamente plano con una ligera pendiente natural en sentido Sudeste – Noroeste, encontrándose la cota más alta (+6,8 metros sobre el nivel del mar) en el extremo Sudeste y la más baja en el extremo Noroeste (+6,2 metros sobre el nivel del mar), limita por el lado Este con la calle de Punta Prima y por el resto del perímetro con otras fincas también de naturaleza urbana y esta poblada con vegetación autóctona de diferente densidad según la zona. El arbolado es fundamentalmente pinos de entre 3 y 4 metros de altura. El perímetro de la parcela se encuentra definido por paredes de un metro de altura de fábrica de bloque de hormigón.

#### MEMÒRIA URBANÍSTICA

Se ha considerado la Aprobación Definitiva de la Modificación puntual nº1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Formentera aprobadas en fecha 26.07.2013. Calificación de la parcela según las NNSS de Formentera:

#### Suelo Urbano Extensiva Turística 2 (ET02- EPJ)

En el cuadro siguiente se reflejan los parámetros urbanísticos definidos por las NNSS así como los que resultan del desarrollo del Estudio de Detalle.



Parámetros	Límites NNSS	Resultado Estudio de Detalle
Clasificación del suelo	Urbano	Urbano
Calificación del suelo	ET02-EPJ	ET02-EPJ
Parcela mínima	400 m2	300,87 m2
Fachada mínima	15 m	15 m
Fondo mínimo	15 m	15 m
Ocupación	PB 90,26 m2 (30%) - P1 90,26 m2 (30%)	PB 90,26 m2 (30%) - P1 90,26 m2 (30%)
Edificabilidad	180,52 m2 (0,6%)	180,52 m2 (0,6%)
Volumen máximo por edificio	750 m3	750 m3
Altura reguladora máxima	6 m	6 m
Altura reguladora total	7 m	7 m
Número de plantas	PS+PB+P1	PS+PB+P1
Distancia a viales y EL-P (mín)	5 m	5 m
Distancia a linderos (mín)	3 m	3 m
Intensidad de uso residencial	2 viviendas	2 viviendas
Clasificación del suelo	Urbano	Urbano
Calificación del Suelo	ET02-EPJ	ET02-EPJ

La parcela mínima no se cumple al tratarse de una parcela ya constituida con anterioridad a las NNSS. Se mantiene la rasante de la urbanización existente en la calle Punta Prima. El Estudio de Detalle no contempla la necesidad de ningún cambio de rasante ni movimiento de tierras substancial.

Las cesiones de suelo público provenientes de la parcela original y calificadas como SGEQ--MD se han manifestado en el correspondiente en el plano ED--01 de la documentación gráfica del presente Estudio de Detalle.

Lo que se hace público a los efectos oportunos.

Formentera, 16 de marzo de 2016.

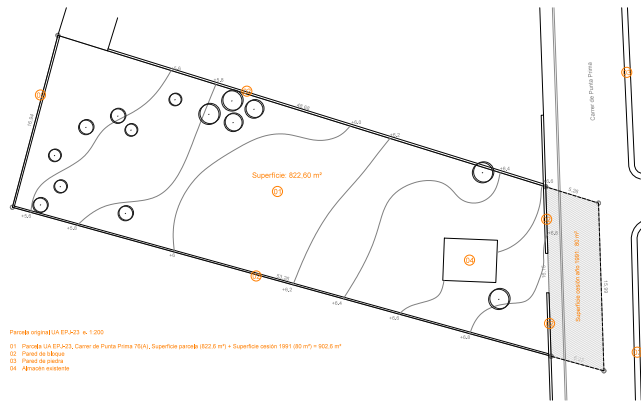
**El Presidente del Consejo Insular de Formentera**

Jaume Ferrer Ribas



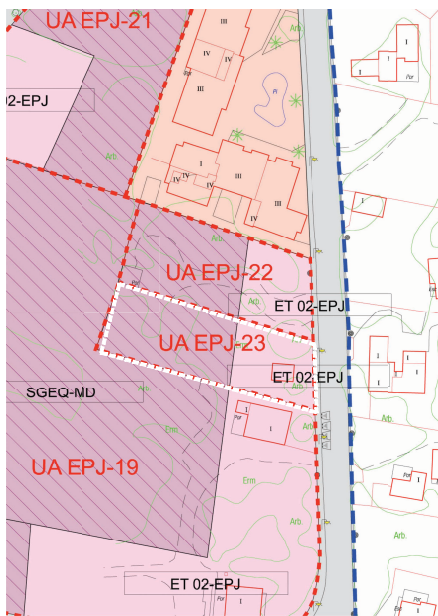


Fotometria a 1:200.000

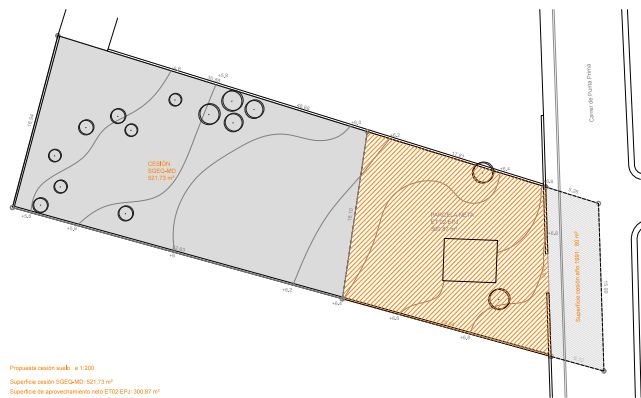


Plànol original UA EPJ-23 a 1:200

- 01 Plànol UA EPJ-23, Carrer de Punta Prima 76'01, Superfície parcel·la 622,6 m² + Superfície secció 1991,80 m² = 920,6 m²
- 02 Plànol de 3d'edifici
- 03 Plànol de planta
- 04 Atribució existents



Plànol sobre IMGS de Fotometria, versió definitiva, a 1:500, 2013, a 1:500



Presentació secció a 1:200

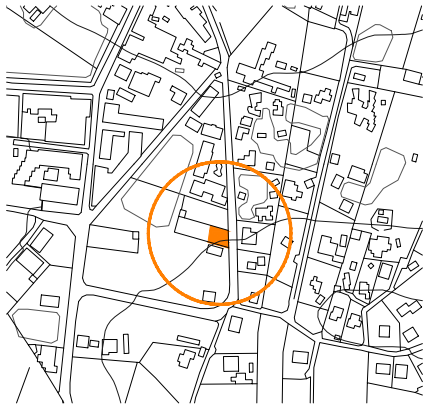
Superfície secció SGEC-MD: 521,73 m²  
Superfície de aprofitament neto ET02 EPJ: 300,87 m²

1102  
 01  
 1102  
 01

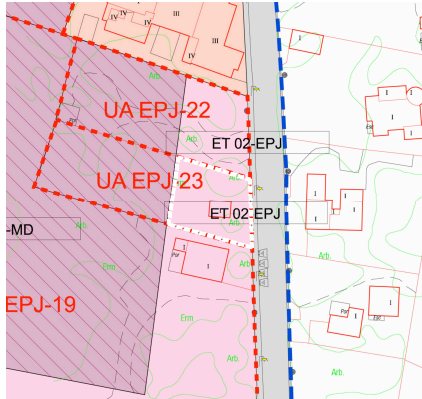
1102  
 01  
 1102  
 01

estudio de detalle UA EPJ-23





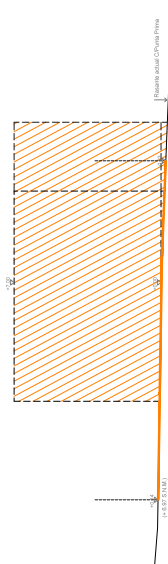
Sección a. 1:2000



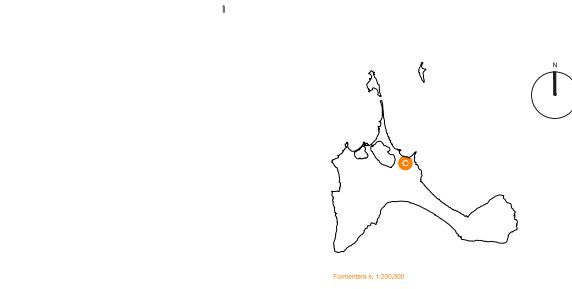
Planos sobre MOC de Fomenters, llocals delimitats a la 7013, a 1:500



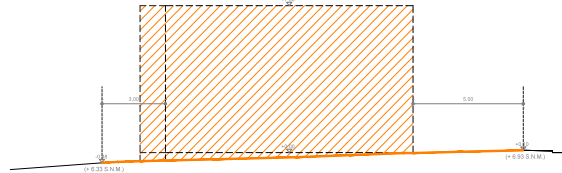
Planos sobre ortofotografia procedente ERSI 2012, a 1:500



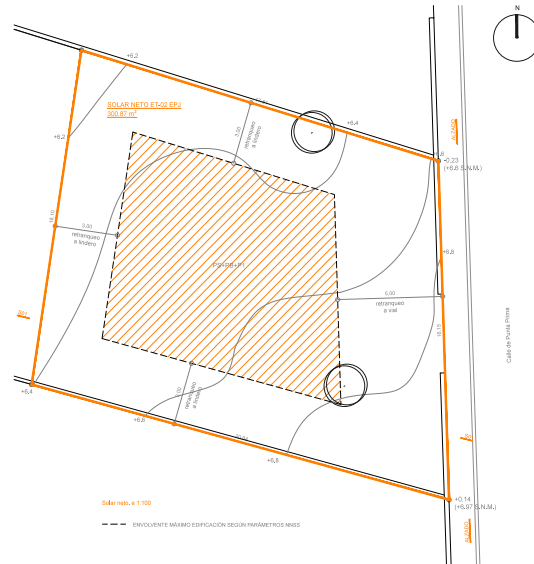
Sección vertical a 300º (punto Norte) a 1:500



Fomenters a 1:200,000



Sección 501 a 1:100



Plano planta a 1:100

--- ENVOLVENTE MAXIMO EDIFICACION SEGUN PARAMETROS MINES

