

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

CONSEJO INSULAR DE FORMENTERA

8734

Acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el 1 de abril de 2016 de aprobación definitiva del estudio de detalle y escritura de reparcelación voluntaria con la finalidad de desarrollar la unidad de actuación denominada UA EPJ-05 de es Pujols, TM Formentera

Por acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Formentera, en sesión ordinaria celebrada el día 1 de abril de 2016 se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero.- DESESTIMAR la alegación presentada por el Sr. D. Josep Cartoixà José el pasado 16 de diciembre de 2015 con número de registro de entrada el 21.373, conforme el acuerdo de la CTA en sesión de 7 de marzo de 2016 transcrito en la propuesta.

Segundo.- APROBAR DEFINITIVAMENTE el proyecto de Estudio de Detalle presentado de la Unidad de Actuación denominada UA EPJ-05, emplazada en es Pujols, redactado por el arquitecto D. Francisco Ripoll Niclós, según proyecto no visado presentado el 21/02/2015 y modificaciones presentadas el 25 de mayo y el 7 de agosto de 2015; y la Escritura de Reparcelación voluntaria (núm. protocolo 700 del año 2013, el proyecto de estudio de detalle y la escritura de reparcelación voluntaria se promueven per la entidad ARCOS DE FORMENTERA, S.A, y concretamente el Estudio de Detalle tiene las siguientes finalidades:

- Desarrollar la UA EPJ-05.
- Modificar el polígono de movimiento
- Modificar las ocupaciones de la edificación. (20%-30%).

Tercero.- ENVIAR copia acarada al *Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears*, dependiente de la *Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat del Govern de les Illes Balears (Direcció General d'Ordenació del Territori)*, conforme lo establecido en 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 al artículo 103 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal i de régimen local de las Illes Balears, en el Boletín Oficial de les Illes Balears -BOIB- íntegramente el presente acuerdo, así com la documentación gráfica y escrita del mencionado Estudio de Detalle.

Quinto.- NOTIFICAR al promotor el presente acuerdo.

ANEXO ESTUDIO DE DETALLE

UA EPJ-05: MEMORIA JUSTIFICATIVA

I.- El objeto de este documento, cumplimenta uno de los objetivos de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Formentera, redactadas y aprobadas definitivamente por el CONSELL DE FORMENTERA en septiembre de 2010.

En efecto, en la MEMORIA DE ORDENACION---Ordenación propuesta---3.- Areas de desarrollo urbano, en el apartado 3.16 referente al Núcleo de Es Pujols, se regula lo siguiente:

3.16.2.- En cuanto a su ordenación pormenorizada, el proyecto:

- a. Reafirma el carácter turístico del núcleo mediante su calificación como zona Extensiva turística ET, en la que aun admitiéndose el uso residencial se fomenta la implantación del de alojamiento turístico.
- b. Mantiene básicamente las características de la ordenación actual en las zonas actualmente clasificadas como suelo urbano mediante la calificación ET 01-EPJ

3.16.3.- A efectos de la gestión de sus determinaciones, el proyecto define en el núcleo las siguientes unidades de actuación UA:

- a. EPJ-01, EPJ-02, EPJ-03, EPJ-04, **EPJ-05**, EPJ-06, EPJ-07 y EPJ-09 definidas a efectos de la obtención del espacio libre público central del núcleo, en la mayoría de las cuales la edificación se ordena mediante calificaciones de PB+2 que minimizan la ocupación



del terreno a fin de preservar en lo posible la masa arbórea. En nuestro caso nos referimos a la **UA EPJ-05**

II.-En el Texto refundido de las NORMAS URBANISTICAS Y DE LA ORDENACION, ANEXO II-UNIDADES DE ACTUACION, se definen las determinaciones correspondientes a la UA que nos ocupa:

UA EPJ-05 (PLANO N° 1)

1 Ámbito: Terrenos clasificados como suelo urbano con una superficie total de 1.549 m2 y clasificados como VE 01-EPJ (516 m2), SGEL-P (867 m2) y viario (166 m2)

2 Objeto: Obtención de terrenos clasificados como SGEL-P, vinculados a la actuación del espacio libre central del núcleo y viario

3 Aprovechamiento lucrativo global: 309,60 m2. Número máximo de viviendas: 3. Número máximo de plazas turísticas: 15

4 Planeamiento de desarrollo: Deberá formularse 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: Nueva urbanización

7 Ordenación: Con arreglo a las determinaciones de cada calificación. Volumetrías específicas:

VE 01-EPJ: Edificación aislada de PB+P1+P2; 0.60 m2/m2; 20 % de ocupación; IIUR 1/200; IIUT 1/33,33; Polígono de movimiento definido en planos mediante la grafía VE; Resto de determinaciones, las de la calificación ET 01-EPJ

8 Otras condiciones:

a. Las edificaciones deberán disponerse en los ámbitos que determine el Estudio de detalle. Cuando el emplazamiento se ubique fuera del polígono de movimiento definido, dicho Estudio deberá contar con informe favorable del órgano competente del Consell de Formentera en materia de medio ambiente, en que se verifique que la afección a los valores naturales de la zona es menor que en el polígono.

A partir de estas especificaciones concretadas en la REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS, se establecen los parámetros a aplicar a la UA EPJ-5, definidos en la presente UNIDAD DE ACTUACION, en que se adapta lo previsto en las NNSS a la realidad física actual.

Hay que hacer constar, ante todo, que la superficie real de la UA EPJ-5, es superior a la de 1.549 m2 que se le asigna en la NNSS. Está compuesta por dos parcela: **Parcela A** al norte y **Parcela B** al sur.

1.-Los límites materiales de la Parcela A

-Por su parte Norte, se deducen del **PLANO 2 Y N° 3** de este proyecto, copia del adjunto al PROTOCOLO DEL NOTARIO D. JOSE CERDA GIMENO, formando parte de la escritura matriz de división material y compraventa otorgada el 20 de noviembre de 1969 con el n° 348 de su protocolo del mismo año. Se adjunta en dicho plano n° 2, fotocopia del testimonio por exhibición, de D. José Cerdá Gimeno.

-Por su parte SUR linda con la parcela B que se describe a continuación.

-Por su parte ESTE está limitado por un muro de mampostería con piedra natural de la zona, que no forma parte de la parcela de la UA EPJ-05.

-Por su parte OESTE limita con el cerramiento este de La Pérgola así como con el lindero Este definido en la UA EPJ-4 y ya presentado en ese Ayuntamiento para su aprobación, con cuya delimitación estamos de acuerdo.

2.-Por otro lado, los límites de la Parcela B, quedan definidos de la siguiente manera:

-Por su parte NORTE por la parcela A ante descrita.

-Por su parte SUR está definido por la línea que une dos hitos materializados en el terreno y consensuados con el propietario de la parcela colindante D. Christian Laal Riahi, pasaporte 591-0936386-50 en fecha 31 de julio de 2012, cuya copia escaneada se adjunta como **PLANO n° 4**.

-Por su parte ESTE está limitado por un muro de mampostería con piedra natural de la zona, que no forma parte de la parcela de la UA EPJ-05.

-Y por su parte OESTE como con el lindero Este definido en la UA EPJ-4 y ya presentado en ese Ayuntamiento para su aprobación, con cuya delimitación estamos de acuerdo.



En el **PLANO 5**, se muestra el PLANO TOPOGRAFICO del conjunto de las dos parcelas, en el que se observa que la Parcela A coincide prácticamente con la descripción y superficie (767 m²) que constan en la escritura de compraventa.

Sin embargo, la Parcela B, situada al Sur, se muestra con una superficie de 859,45 m², esto es 78,25 m² más de los 781,2 m² que constan en la escritura de propiedad, esto es, un 10 % más.

Esta medición real sobre el terreno, se incorpora a los planos de las NNSS en el **PLANO N° 6** del presente proyecto, en el que por otro lado, se sitúa a partir de puntos materiales sobre el terreno, la calle de 6 m. de ancha que divide en dos la parcela que comprende la UA EPJ-05.

En el **PLANO N° 7** se sitúan en el plano real de la parcela, los terrenos que comprenden la UA EPJ-05, y en el **PLANO N° 8** se incorpora al plano correspondiente de las NNSS.

En el **PLANO N° 9** se sitúa la UA EPJ-05, sobre cartografía municipal.

III- ESPECIFICACIONES PROYECTADAS EN EL PRESENTE DOCUMENTO PARA LA UA EPJ-05.

Dado que la superficie real de la parcela, supera en 78,25 m², que representan el 5 % del total de la UA, las determinaciones de la UA que nos ocupa, se corrigen aumentando un 5% los valores adjudicados inicialmente, de acuerdo con el Art. 7 Desarrollo de las NNSS, apartado 4 de las Normas Urbanísticas y de Ordenación (pag. 10).

A partir de estas premisas, se muestra a continuación el estudio comparativo del aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones del Planeamiento que le da cobertura y de las establecidas por el presente documento:

UA EPJ-05

CALIFICACION DEL SUELO	SEGÚN NNSS URBANO	SEGÚN LA PRESENTE (UA + 5%) URBANO
SUP. TOTAL	1.549 M2	1.626,45 M2
SUELO CALIFICADO (VE 01-EPJ)	516 M2	541,80 M2
ZONA VERDE PUBLICA (SGEL-P)	867 M2	910,35 M2
VIARIO	166 M2	174,30 M2
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL	309,60 M2	325,08 M2
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	3	3
Nº MAXIMO DE PZAS.TURISTICAS	15	16
ORDENACIÓN:	AISLADA-PB + 2-0,6m ² / m ²	AISLADA-PB + 2-0,6m ² / m ²
OCUPACIÓN A P.B.	20%	30%
OCUPACIÓN EN PISOS 1r I 2n	20%	30%
ALTURAS	10 M.	10 M.

Se solicita un incremento en la ocupación máxima de p.baja y pisos 1º y 2º del 20% al 30%, a fin de que respetando las edificabilidades en cada planta del 0,2 m²/m², se puedan proyectar terrazas cubiertas o descubiertas en dichas plantas, que en otro caso llevarían a superar la ocupación del 20%.

MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA UA EPJ-05:

- 1.- Se aumenta la ocupación de la parcela del 20% al 30%
- 2.- Dada la mayor cabida de la parcela, se aumentan en un 5% los parámetros de aprovechamiento y cesiones.
- 3.- Se modifica el polígono de movimiento.

De acuerdo con el informe emitido por el área de Medio Ambiente del Consell Insular de Formentera, con fecha 19 de junio de 2015, no se define un polígono de movimiento distinto del terreno en su conjunto, afectado por las separaciones de 3m. a linderos y de 5 m. al vial, puesto que informa:





“A fin de minimizar el impacto previsible de la construcción, solo se talarán los árboles estrictamente necesarios que ocupen el espacio físico de la construcción y los que sean necesarios para dotar de servicios el edificio.

Se delimitarán físicamente las zonas de trabajo y acopio de materiales restringiéndolas a las zonas más próximas al vial de nueva creación y en la medida de lo posible, restringiéndolas a las zonas libres de vegetación.”

Por estas razones, en la redacción del proyecto de obra, se tendrán en cuenta las recomendaciones antes descritas del área de Medio Ambiente del Consell Insular.

FORMENTERA, AGOSTO, 2015.

EL ARQUITECTO.

Lo que se hace público a los efectos oportunos.

Formentera, 20 de julio de 2016.

El Presidente del Consell Insular de Formentera

Jaume Ferrer Ribas



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

ARQUITECTO: FCO. RIPOLL

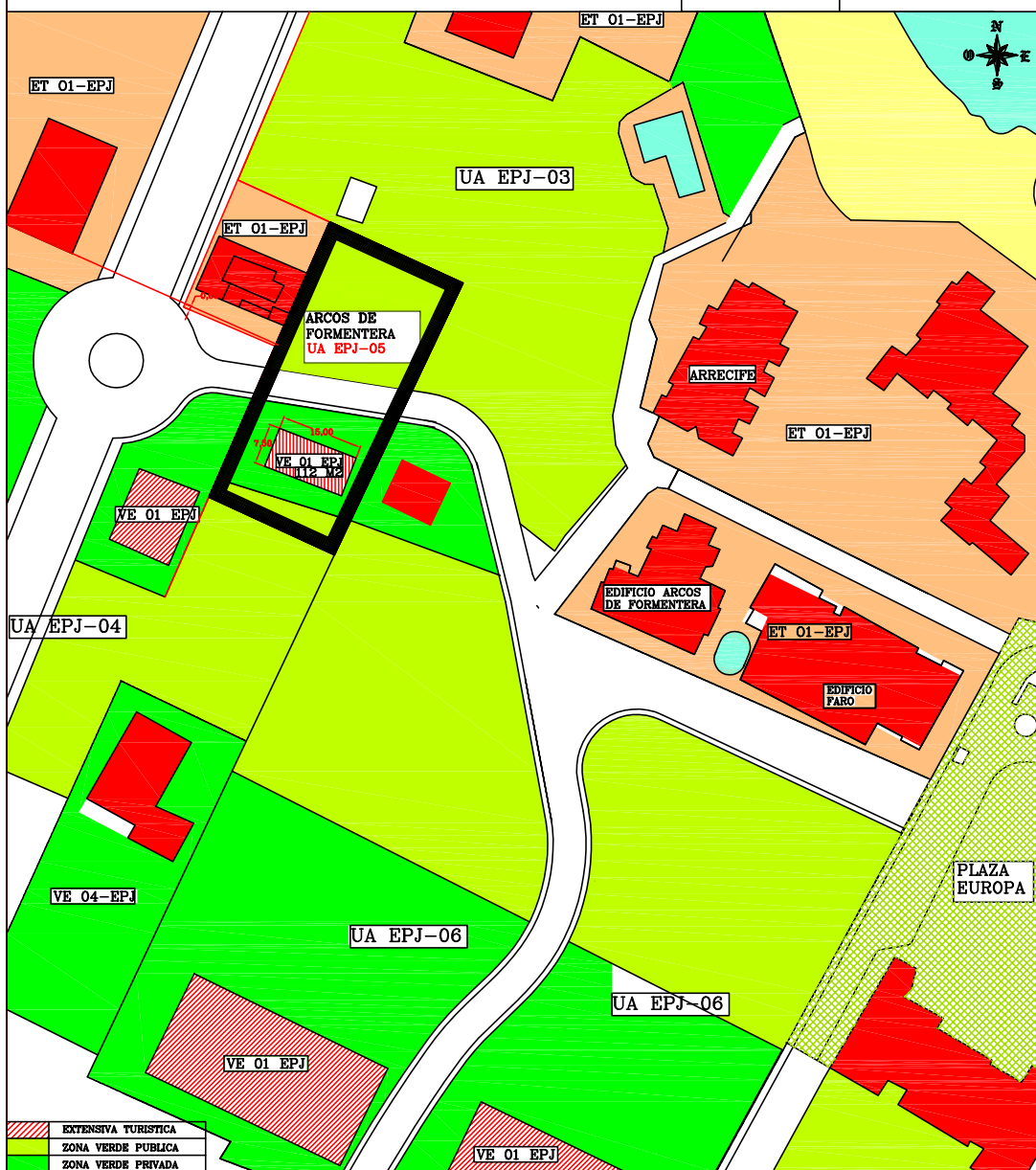
AGOSTO, 2015

REF. 1000

SITUACION

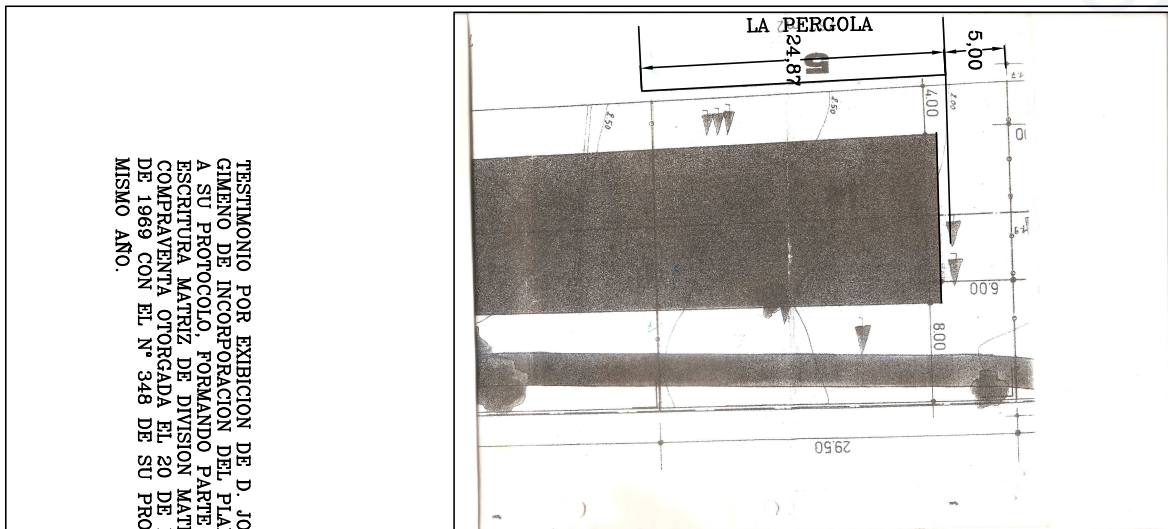
E: 1/1.000

PLANO Nº1

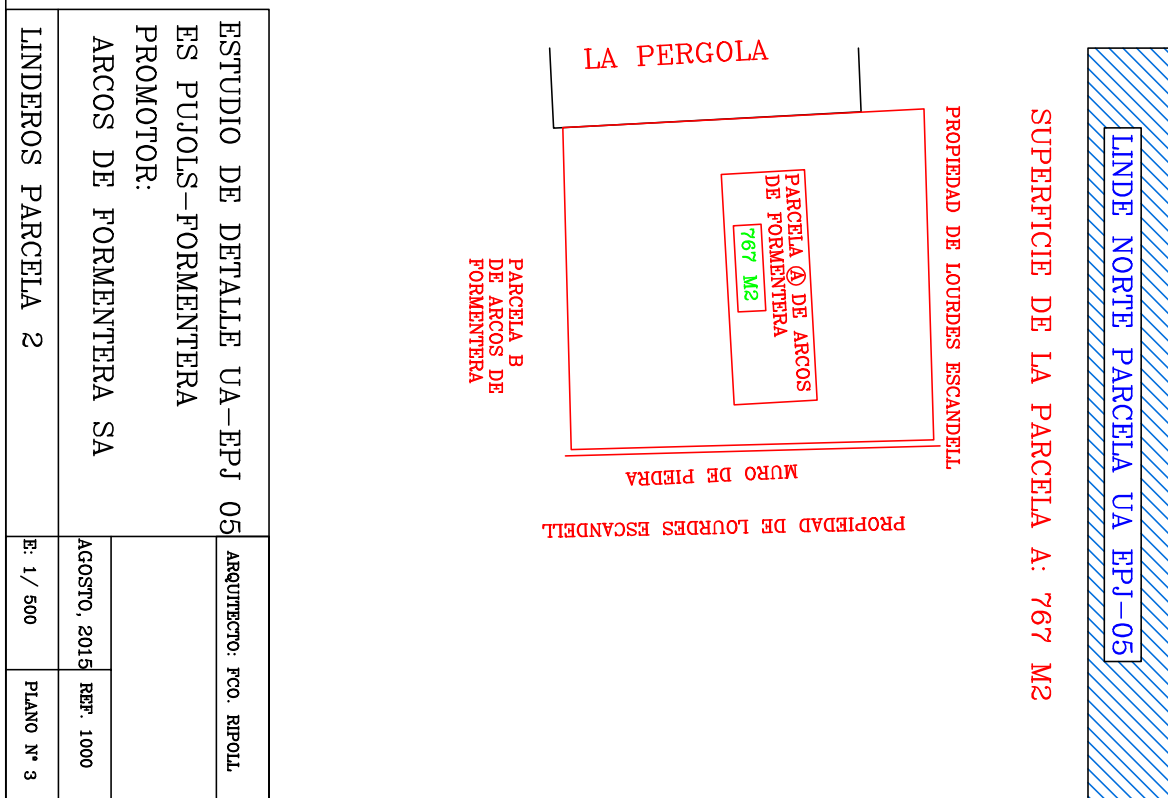


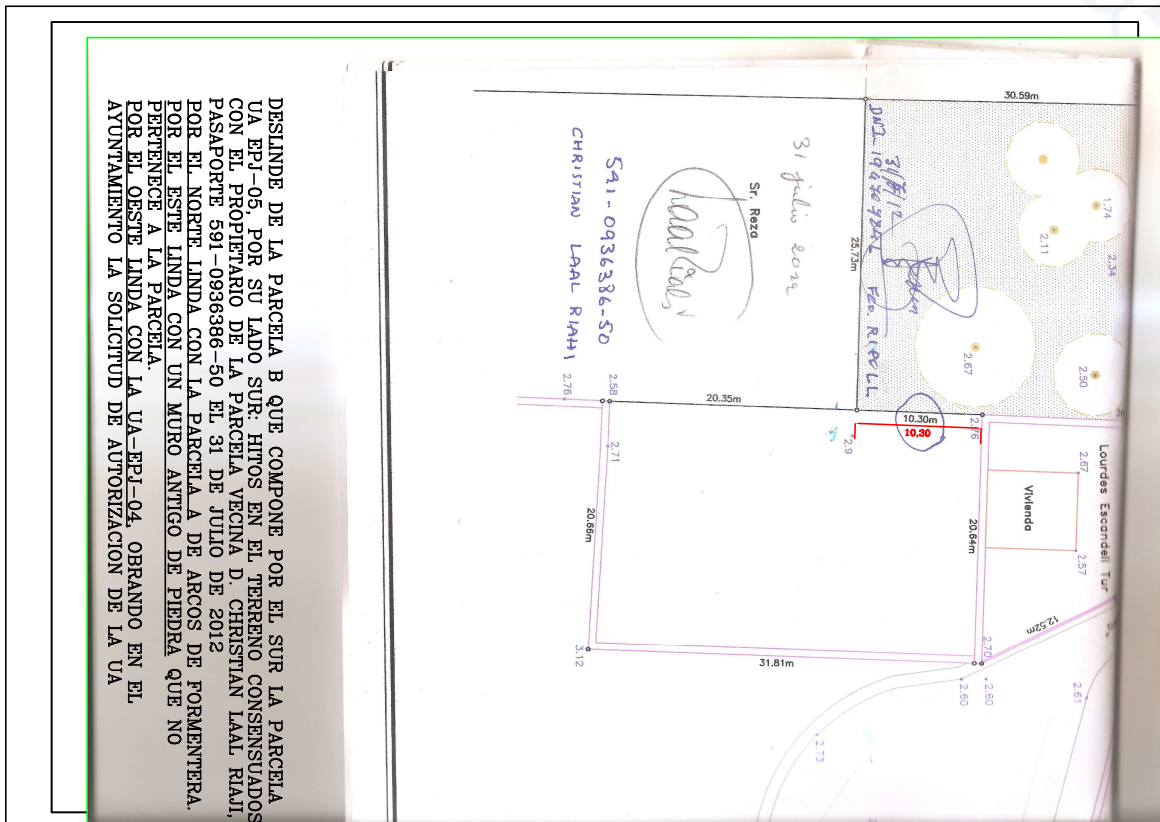
<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2016/97/957003>



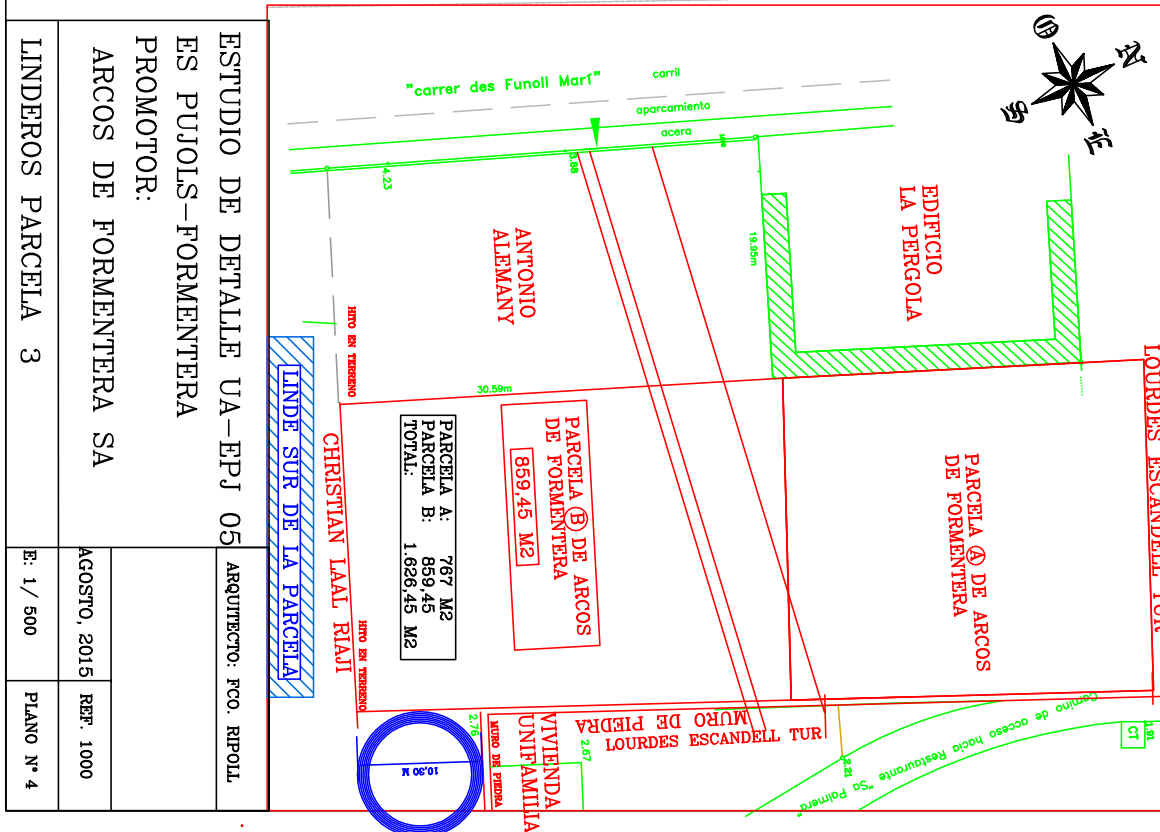


TESTIMONIO POR EXHIBICION DE D. JOSE CERDA GIMENO DE INCORPORACION DEL PLANO ADJUNTO A SU PROTOCOLO, FORMANDO PARTE DE LA ESCRITURA MATRIZ DE DIVISION MATERIAL Y COMPRAVENTA OTORGADA EL 20 DE NOVIEMBRE DE 1969 CON EL N° 348 DE SU PROTOCOLO DEL MISMO AÑO.





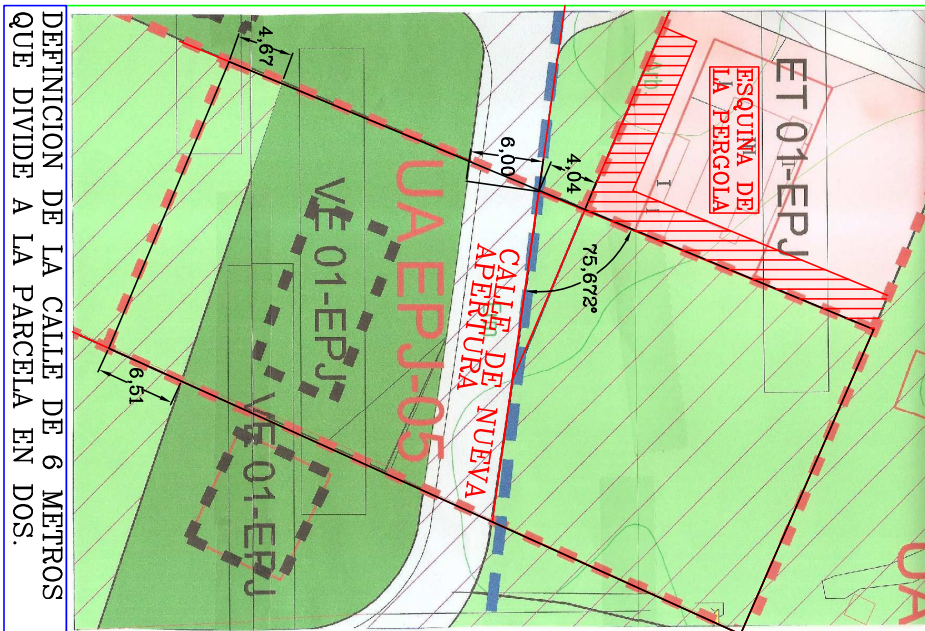
DESLINDE DE LA PARCELA B QUE COMPONE POR EL SUR LA PARCELA UA EPJ-05, POR SU LADO SUR: HITOS EN EL TERRENO CONSENSUADOS CON EL PROPIETARIO DE LA PARCELA VECINA D. CHRISTIAN LAAL RIAMI, PASAPORTE 591-0936386-50 EL 31 DE JULIO DE 2012 POR EL NORTE LINDA CON LA PARCELA A DE ARCOS DE FORMENTERA POR EL ESTE LINDA CON UN MURO ANTIGO DE PIEDRA QUE NO PERTENECE A LA PARCELA. POR EL OESTE LINDA CON LA UA-EPJ-04, OBRANDO EN EL AYUNTAMIENTO LA SOLICITUD DE AUTORIZACION DE LA UA



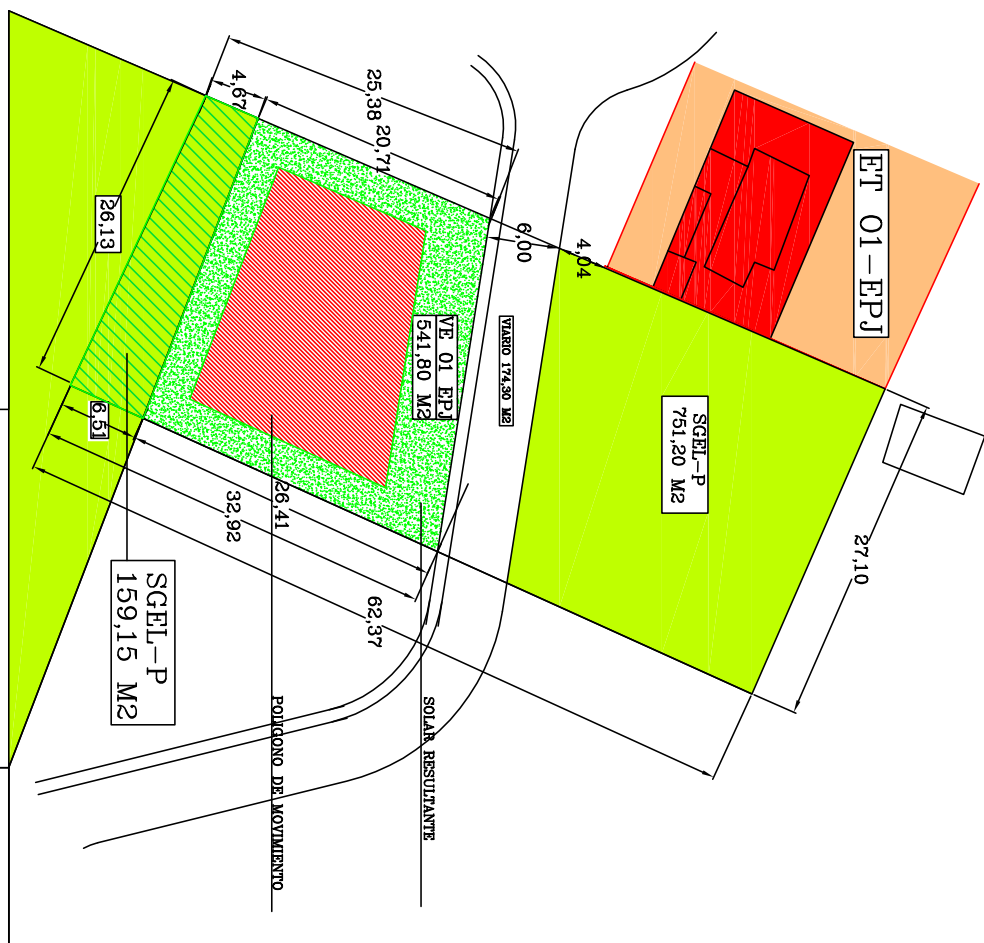
ESTUDIO DE DETALLE UA-EPJ 05
 ES PUJOLS-FORMENTERA
 PROMOTOR:
 ARCOS DE FORMENTERA SA
 LINDEROS PARCELA 3

AGOSTO, 2015	REF. 1000
E: 1/ 500	PLANO N° 4





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



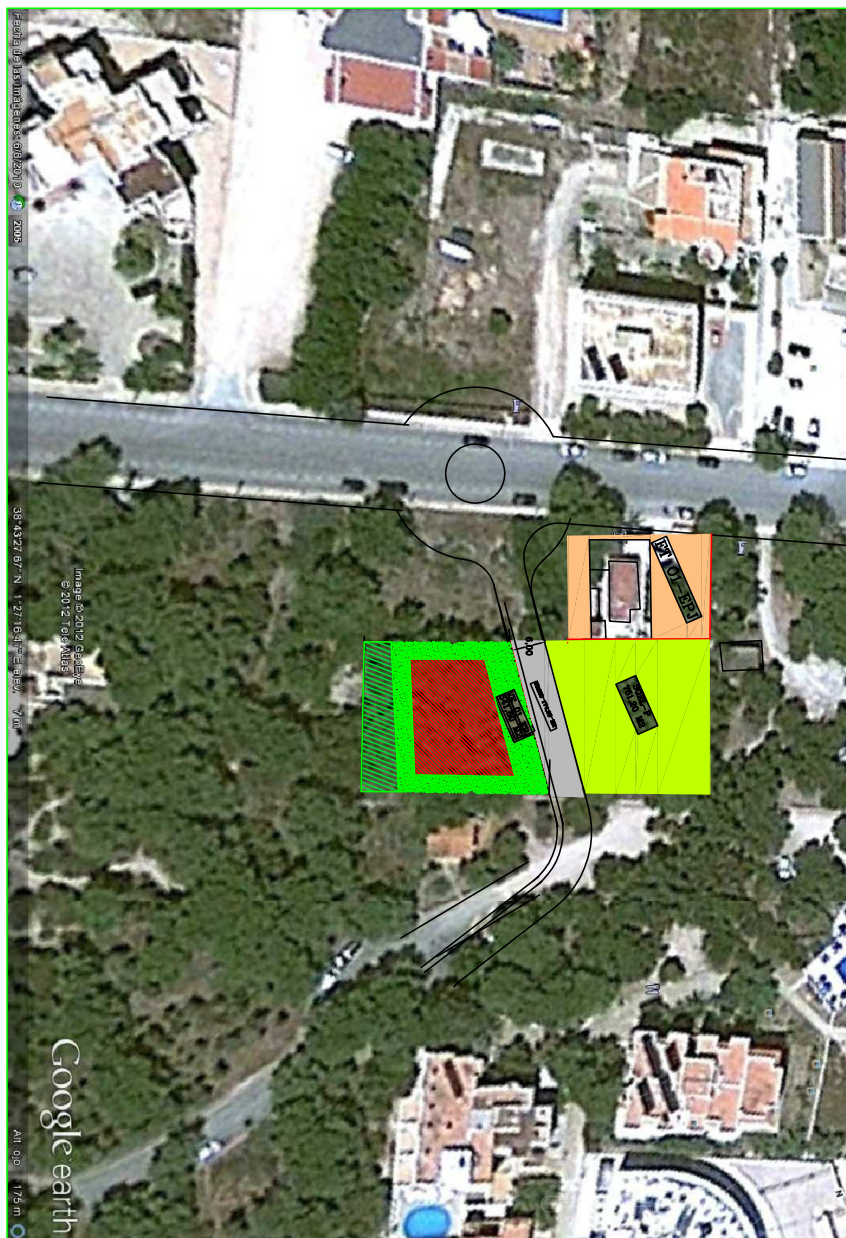
ZONA VERDE PUBLICA
ZONA VERDE PRIVADA

COMPARACION DE PARAMETROS:		
SEGUN ANS	CON INCREMENTO	
SUP SOLAR INICIAL	1.649 M2	1.698,46 M2
SUP SOLAR EDIFIC.	518 M2	541,80 M2
SGEL-P	897 M2	910,35 M2
VIAJO	188 M2	174,30 M2

ESTUDIO DE DETALLE UA-EPJ 05		ARQUITECTO: FCB. BPOUL
ES PUJOLS-FORMENTERA		
PROMOTOR:		
ARCOS DE FORMENTERA SA		
PARCELA FINAL. ZONIFICACION		
E: 1/ 500	AGOSTO 2016	REP. 1000
		PLANO Nº 6



SITUACION DE LA UA-EPJ-05
SOBRE FOTOGRAFIA AEREA



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

ARQUITECTO: FCO. RIPOLL

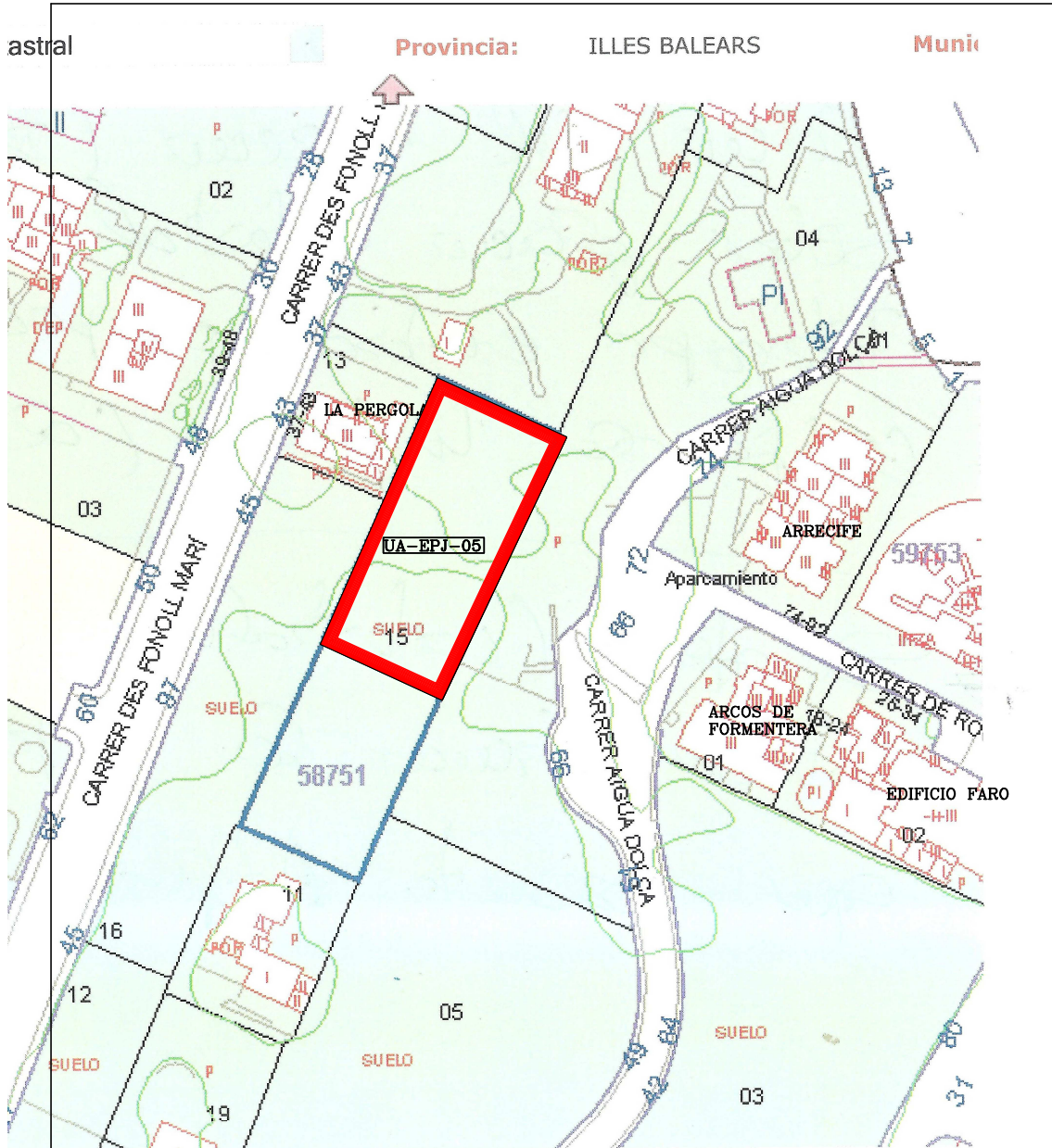
FOTOGRAFIA AEREA

E: 1/1.000

PLANO N° 7

AGOSTO, 2015 REF. 1000





ESTUDIO DE DETALLE UA-EPJ 05 ES PUJOLS-FORMENTERA PROMOTOR: ARCOS DE FORMENTERA SA	ARQUITECTO: FCO. RIPOLL	
	AGOSTO, 2015	REF. 1000
CARTOGRAFIA MUNICIPAL	E: 1/1.000	PLANO Nº6

ifcat=5875115CC6857N&final=v

03/07/2013

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2016/97/957003

