

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

CONSEJO INSULAR DE FORMENTERA

7450 *Publicación de acuerdo del Pleno del Consell Insular de Formentera en sesión ordinaria celebrada el 30 de junio de 2022 de aprobación definitiva de proyecto de estudio de detalle de la unidad de actuación denominada U.A. EPJ- 06, emplazada en el núcleo urbano de es Pujols, con la finalidad de reordenar volumétricamente, definir las alineaciones y rasantes de las parcelas, y situar las nuevas edificaciones donde la afección al arbolado existente sea menor, promovido por la entidad Arrecife sa Palmera SL y otros.*

Por acuerdo del Pleno del Consell Insular de Formentera, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de junio de 2022 se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

(...)

Primero.- APROBAR DEFINITIVAMENTE el proyecto de Estudio de Detalle presentado de la Unidad de Actuación llamada UA EPJ-06, emplazada al núcleo des Colinas, según proyecto presentado aportado en fecha 28 de febrero de 2022; y la Escritura de Reparcelación voluntaria protocolo núm. 636/2020 del notario sr. Javier González Granado, que se promueve por la entidad Arrecife sano Palmera SL y otras, con el fin de:

- Desarrollar la UA definiendo las alineaciones y rasantes de las parcelas
- Situar las nuevas edificaciones donde la afección al arbolado existente sea menor y reordenarlas volumétricamente.

Por lo tanto, la ficha resultante de la VIENE 08-EPJ, de Tipología aislada, será la siguiente:

Parcela mínima:	600 m2	600 m2
Fachada/fondo mínimos:	20 m / 20 m	20 m / 20 m
Edificabilidad máxima:	0,6 m2/m2	0,6 m2/m2
Ocupación máxima:	20%	32'50 %
Volumen máximo por edificio:	15.000 m3	15.000 m3
Altura máxima:	9 m	9 m
Altura total:	10 m	10 m
Número de plantas:	SOT+PB+2PP	SOT+PB+2PP
Separación mínima a viales y EL-P:	5 m	0 m
Separación mínima a resto de límites:	3 m	3 m
Separación mínima entre edificios en una misma parcela:	6 m	6 m

Índice de intensidad de uso.	IIUT 1 / 33,33	IIUT 1 / 33,33
	IIUR 1 / 200	IIUR 1 / 200
	PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE PROPUESTO

Segundo.- APROBAR la liquidación de la tasa por publicación de anuncio de información pública al *Diario de Ibiza* por un importe de 537,24€..

Tercero.- ENVIAR una copia del proyectos aprobado al Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares, dependiendo de la Consejería de Medio ambiente y Territorio del Gobierno de las Islas Baleares (Dirección general de Territorio y Paisaje), conforme al que dice la LUIB.

Cuarto.- PUBLICAR en el Boletín Oficial de las Islas Baleares -BOIB- íntegramente el presente acuerdo, así como la documentación gráfica y escrita del mencionado proyecto.

Quinto.- NOTIFICAR al promotor el presente acuerdo.

ANEXO MEMORIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

1.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD:

En el ámbito de la UAEPJ-06, aparecen dos tipologías de fincas, las que ya están edificadas y pendientes de regularizar sus cesiones con el Ayuntamiento, y las fincas que reparcelan, y que tendrán aprovechamiento lucrativo.

- Dentro del primer grupo de fincas edificadas pendientes de hacer las cesiones tenemos:

- * **Arrecife Sa Palmera SL**, domiciliada en restaurante Sa Palmera, Es Pujols, Formentera CIF B07689474, representada por L.E.T.
- * **Minigacel SL**, domiciliada en Mini Bar, apartamentos Impala, Es Pujols, Formentera, provista de NIF B07028913, representada por L.E.T.
- * **C.T.J.** representada según poder por L.E. y L.E.T. en su propio nombre y derecho.

- Dentro del segundo grupo de fincas a reparcelar, tenemos:

- * Apartamentos Impala es Pujols SL, con domicilio en carrer'd'esFonoll Marí 39, Es Pujols, 07871 Formentera, con NIF B07978869 y representada por Dña L.E.T.
- * Apartamentos Impala es Pujols SL, con domicilio en carrer'd'esFonoll Marí 39, Es Pujols, 07871 Formentera, con NIF B07978869 y representada por Dña L.E.T.
- * La propiedad de ambas fincas pertenece a Apartamentos Impala es Pujols SL, representada por L.E.T.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA:

a.- 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 del 2010, texto refundido 2013.

b.- La vialidad de este sector está totalmente ejecutada por el Ayuntamiento como sistema general, sobre terrenos objeto de este Estudio de Detalle, es decir, sobre terrenos privados.

c.- El 24-8-2015, se firmó un acta de ocupación sobre una porción de 126,27m2 afectos a vialidad, pero sobre los 2.206,73 m2 restantes de vialidad ejecutada, no hay nada firmado. Son terrenos privados que a través de este expediente se cederán al Ayuntamiento y quedará regularizada la situación patrimonial de esta Corporación.

d.- El art 9 de las NNSS, Gestión, define las unidades de actuación para el desarrollo ordenado del territorio, encontrándose en el núcleo de Es Pujols, 22 unidades de actuación, y entre ellas, la UA-EPJ-06

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

- 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 alojamiento turístico.
- Mantiene básicamente las características de la ordenación actual en las zonas calificadas como suelo urbano mediante la calificación ET 01-EPJ
- Mantiene los accesos a los edificios de las parcelas que realizan las cesiones, los cuales accederán por los viales existentes calificados de SGEL, Los caminos existentes pasan de privados a públicos, con los 5 mts de anchura y en su estado actual, totalmente integrado con la vegetación.

f.- En el texto refundido de las NNSS, se definen las determinaciones correspondientes a la UA que nos ocupa:

Parámetros básicos de la UA EPJ-06, según NNSS

- 1- *Ámbito: Terrenos clasificados como suelo urbano con una superficie total de 17.415 m2 y calificados como VE 01-EPJ (5.805 m2), SGEL-P (9.277 m2) y viario (2.333 m2)*
- 2- *Objeto: Obtención de terrenos calificados como SGEL-P, vinculados a la actuación del espacio libre central del núcleo y viario*
- 3- *Aprovechamiento lucrativo global: 3.483 m2t.*
Número máximo de viviendas: 29.
Número máximo de plazas turísticas: 174
- 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.

b.- El Estudio de Detalle podrá reajustar el trazado del vial que acomete a la plaza Europa a fin de disminuir al máximo la afección a la masa arbórea

3.- MEMORIA DE LA ORDENACIÓN:

1.- Nos encontramos con un suelo urbano situado a ambos lados de la calle de S'AiguaDolça, con una superficie de 17.415m² y con un desnivel máximo de 3 mts. en el sentido longitudinal hacia el mar.

2.- El terreno privado, tiene un arbolado intenso de pinos y alguna sabina, mientras que el terreno destinado a zona verde de cesión tiene un arbolado más deteriorado, el cual se deberá replantar con las indicaciones del art 100 4^a de las NNSS.

3.- En el ámbito existe una edificación en uso de Arrecife Sa Palmera, de 47,4m² edificados (parcela3), destinada a recepción de los apartamentos de Arrecife Sa Palmera, situados en el resto de parcela fuera del ámbito, la cual respetaremos, incluyendo esta superficie en el computo de superficies de nuestro proyecto. Esta parcela edificable y edificada, no reparcelará ya que pertenece al primer grupo de fincas ya edificadas y pendientes de realizar las cesiones.

4.- Para una mejor adaptación al terreno, un menor impacto visual, y para una mayor protección de las masas de arbolado, diseñamos la edificación en cuatro edificios independientes rodeados de arbolado y comunicados entre sí por viales peatonales, tipo "RESORT". Es de hacer notar que la masa arbórea de mayor porte se encuentra en el centro de las parcelas, por ese motivo se dispone la edificación en el perímetro de la misma, salvaguardando la zona central más poblada de árboles y de mayor porte.

5.- Modificamos las áreas de movimiento previstas en las NNSS, y la ordenación prevista de los edificios para una mayor adaptabilidad al terreno y para una mayor protección de las masas de arboleda, así como para la funcionalidad de un hotel de máxima categoría.

6.- Los polígonos de movimiento señalados en las NNSS para esta zona son 2 rectángulos de unos 20mts x 32mts situados en la parte superior del terreno, obligando a una solución arquitectónica en la que la mitad de la edificación daría a la parte posterior de los edificios existentes donde están situadas las cocinas y diversa maquinaria de extracción (ver fotos).

7.- Se presenta con la documentación gráfica de este ED, un plano superpuesto de la distribución de edificios en el terreno y el perímetro del polígono de movimiento, así como infografías comparativas de las dos implantaciones, la actual y la propuesta.

8.- De la edificabilidad total asignada por las NNSS, de 3.483m², descontamos los 47,40m² edificados de la parcela 3, y la diferencia de 3.435,60m² la distribuimos en las dos parcelas edificables que denominaremos 1, y 2, y dentro de éstas, los edificios A1 y A3 para la parcela 1, y los edificios B 1 y B 2 para la parcela 2.

9.- La altura máxima de las edificaciones será de 9,00mts, y la altura total será de 10,00mts.

10.- La aplicación de la altura máxima de cada edificio se realizará desde el nivel superior del forjado de suelo de la parte de la planta baja situada a cota más baja hasta la cara inferior del forjado del techo de la planta más elevada.

11.- Los accesos a los módulos de habitaciones son abiertos, con el ánimo de minimizar su impacto, y al estar ajardinadas las barandillas que los protegen, se mimetizarán con el entorno.

12.- En cuanto a la ocupación, deberemos ampliar la ocupación prevista del 20%, al 32,5% para poder dotar a las habitaciones de amplias terrazas, sin que ello suponga un aumento del aprovechamiento



máximo autorizado. Asimismo, se contemplan los pasadizos de unión de los diferentes sótanos de cada edificio destinados a servicios y aparcamiento, así como la pasarela elevada que une los edificios B1 y B2, ya que en la cubierta de los mismos se ubica la piscina y solárium.

13.- Gran parte de las cesiones de suelo previstas en las NNSS, corresponden a terrenos libres de las fincas edificadas iniciales, por lo que el ED mantiene los accesos existentes a los edificios que han realizado las cesiones, con los mismos caminos existentes de 5,00 mts de anchura situados sobre los accesos actuales. Estos caminos pasan de privados a públicos, y están integrados en la zona SGEL.

El Consell Insular de Formentera conoce la existencia de accesos, destinados al paso de personas y vehículos, que dan servicio a edificaciones existentes excluidas de la UA EPJ-06 desde el momento de su construcción. Estos accesos son grafiados, de manera indicativa, en el Estudio de Detalle que se adjunta a la escritura.

A través de estos accesos se da servicio a las fincas registrales 3791, 2365 y 3790 parcialmente, correspondiente a los Apartamentos Impala; a la finca 8021 parcialmente, correspondiente a los Apartamentos Arrecife; y a la finca 5037 parcialmente, correspondiente al Restaurante Sa Palmera.

De acuerdo con el PTI de Formentera, los citados accesos se sitúan sobre terrenos calificados como EL-P que deben ser cedidos al Consell Insular por parte de los propietarios: Minigacel s.l.; Arrecife Sa Palmera s.l.; C.J.T. y L.E.T.

Teniendo en cuenta que, tras la ejecución de distintas obras realizadas por las diferentes administraciones, se trata de los únicos accesos habilitados a vehículos que dan servicio a las citadas edificaciones, el Consell Insular de Formentera garantizará la existencia y el mantenimiento de los citados accesos en los términos contemplados en el artículo 25, concepto de solar, de la ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y en el artículo 82, Condiciones para poder edificar en suelo urbano, del PTI de Formentera. El trazado y las características de los citados accesos serán los que, garantizando la finalidad de los mismos, se ajusten a los criterios determinados por el Consell Insular para el tratamiento de las zonas verdes del núcleo de Es Pujols, preservando la vegetación existente, el tratamiento natural de los espacios y compatibilizando el libre tránsito de los usuarios del Espacio Libre Público.

Por otra parte, incluida en una de las zonas calificadas como EL-P, existe una edificación, inscrita en el Tomo 484, Libro 41 del Ayuntamiento de Formentera, folio 66, finca 3791, destinada a almacén, propiedad de Minigacel s.l. De acuerdo con el Artículo 129, Edificaciones y construcciones inadecuadas y fuera de ordenación, la edificación que se cederá se encuentra en situación de fuera de ordenación

14.- Estamos ante un terreno arbolado con una pendiente hacia el mar que se puede aprovechar para reducir el impacto visual de un gran edificio.

En la propia definición de la UA EPJ-06, en su apartado 4, queda manifiesta la obligación de tramitar en ED para la fijación precisa de los límites de la UA, de las alineaciones y límites de calificación y de la volumetría.

15.- Asimismo, en el punto 8 del mismo párrafo de la UA EPJ-06, se dispone que cuando el emplazamiento de ubique fuera del polígono de movimiento definido, dicho Estudio de Detalle deberá contar con el 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.

El Estudio de Detalle podrá reajustar el trazado vial que acomete a la plaza Europa a fin de disminuir al máximo la masa arbórea, situación que no es necesaria.

16.- Para optimizar los accesos a las habitaciones se generan unas pasarelas descubiertas, sobre el techo de las habitaciones de la planta inferior, de 1,50mts, las cuales ajardinaremos, y que darán acceso por la parte posterior a cada una de las habitaciones del conjunto. Para conseguir no tener que computar las pasarelas proyectadas inicialmente, vamos cambiando la geometría de las habitaciones en cada planta (tipo pirámide) de manera que no tengamos que acceder por espacios calificados de porches.



17.- En la parcela 2 se mantiene la estructura inicial y se computan al 50% los porches de acceso.

18.- Las habitaciones de planta baja contarán para su privacidad con un vallado vegetal que conforme un espacio privado protegido de vistas.

19.- Todas las cubiertas de la planta baja que no tienen continuidad en altura se ajardinarán.

20.- En la cubierta del edificio B-2 situaremos la piscina del conjunto, a los efectos de eliminar la piscina de la zona arbolada

21.- Los edificios de la parcela 2, donde está situada la piscina y solárium, se unen por una pasarela volada, a nivel de cubierta para conseguir una zona de amplias dimensiones donde se pueda tomar el sol, y disfrutar de la piscina con excelentes vistas al mar por encima de las copas de los árboles. Dicha pasarela ha sido contabilizada en el cómputo de la ocupación total.

22.- En las demás cubiertas de los edificios de la parcela 1 se privatizarán para vincularlas a las plantas inferiores dotándolas de un jacuzzi para cada habitación, al igual que en las plantas bajas, que, entre los árboles y jardinería de separación entre habitaciones, en algunas de ellas se podrá instalar un pequeño jacuzzi.

23.- El ancho de las rampas de garaje señalado en el art 115-5 de las NNSS, se ampliará de los 3 mts indicados a los 3,30mts, atendiendo a que bajaran furgonetas para el abastecimiento del hotel.

24.- Durante las obras, los árboles no afectados de mayor porte se protegerán hasta una altura de 2 mts, y se creará una zona de acopios de unos 80 m2 para que durante la obra se pueda respetar el arbolado no afectado. Al finalizar las obras se replantará dicha zona al igual que las demás que hayan quedado afectadas.

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
Viarío	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 Ocupacion	%
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 UA	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 - ARBOLADO AFECTADO:

Tratándose de una implantación en una parcela totalmente poblada de pinos y alguna sabina, es indiscutible que afectaremos algún ejemplar.

Uno de los objetivos de este Estudio de Detalle, es el de minimizar la tala de árboles, distribuyendo la edificabilidad resultante en 4 edificios de menor tamaño, situados estratégicamente en las zonas de menor densidad ó de árboles de menor porte.

Tal como se ha especificado en este ED, se protegerán los árboles de mayor porte hasta una altura de 2 mts y se creará una zona de acopios de unos 80m2 para proteger durante las obras el resto de arbolado. Dicha zona se repoblará al finalizar las obras.

Las áreas de movimiento propuestas afectan a 124 árboles, en su mayoría pinos, por lo que en virtud del art 100 4ª, deberemos repoblar con 246 unidades de una altura entre 6 a 8 mts, a situar en las zonas indicadas, y sobre todo intentando repoblar la zona afectada por las obras de pavimentación de la Plaza Europa que realiza el Consell, de lo que acompañamos testimonio fotográfico:

(consta en el expediente municipal)

En las áreas de movimiento iniciales previstas en las NNSS, se afectan 54 árboles.

5 - CUMPLIMIENTO DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO:

1.- El art 149 de las NNSS, determina para edificios de uso turístico un mínimo de 3m2/ plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos y carriles de circulación, ello supone para las 174 plazas x

3m2/plaza = 522m2, el proyecto presentado tiene una reserva total de 654,25m2 en planta sótano.

2.- El decreto 20/2015 de establecimientos turísticos, requiere una dotación mínima del 10% de las habitaciones, esto equivaldría a 8,7 plazas. El proyecto prevé 15 plazas en planta sótano.

3.- Se contempla la posibilidad del concierto con el Ayuntamiento para la utilización del aparcamiento de la Plaza Europa, con la cual colindamos.

6 - MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA UA EPJ-06 OBJETO DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE:

1.- Se aumenta la ocupación de las parcelas edificables del 20% al 32,5%

2.- Se modifican los polígonos de movimiento.

3.- Modificamos la ordenación de volúmenes de las edificaciones resultantes

4.- Mantenimiento de los accesos de 5mts de anchura a los edificios existentes a través de suelo calificado de SGEL por donde acceden actualmente,

5.- Se modifica el ancho de rampas de aparcamiento del art 115.5 pasando de los 3mts a los 3,30mts.

6.- Las aberturas de las fachadas dispondrán del tamaño necesario para la función hotelera, se permitirán grandes ventanales en las zonas de salones, comedores y habitaciones, integrando la vegetación en la edificación proyectada.

7.- Se indica para cada edificio el punto de aplicación de la ARM.

REPARCELACIÓN:

Tal como se ha comentado al inicio de este Estudio de Detalle, tenemos tres tipologías de fincas aportadas:

1.- Las fincas ya edificadas sin más aprovechamiento urbanístico del que ya tienen en la actualidad, y que las NNSS afectaron parcialmente estableciendo unas áreas de cesión a materializar en el desarrollo del Estudio de Detalle. Así pues, están afectadas parcial y simplemente estarían pendientes de regularizar las cesiones indicadas en el planeamiento con el Ayuntamiento. Estas fincas no tendrán aprovechamiento lucrativo ya que han consumido su edificabilidad. Todas ellas efectuarán las cesiones indicadas en las NNSS mediante segregaciones de parte de su espacio libre de edificación, sin contraprestación de la parte proporcional de la edificabilidad asignada a este ámbito, por lo tanto, sin valor económico.

2.- Fincas que se ceden íntegramente: dichas fincas, tienen su aprovechamiento agotado al estar acumulado en la finca de procedencia, también su valor es nulo.

3.- Las fincas que se aportan íntegras al Estudio de Detalle y reparcelarán y fruto de ello se cederá al Ayuntamiento la parte proporcional de cesiones previstas en las NNSS, de forma y manera que sumadas a las anteriores nos den la cesión completa de las superficies previstas en las NNSS para esta UA.

Fruto de las cesiones, algunas fincas tendrán que acceder a través de los terrenos que se ceden en este acto en virtud del planeamiento aprobado, para lo cual se ha precisado de una consulta específica al departamento de territorio del Consell Insular de Formentera con el resultado del reconocimiento de los accesos a dichas parcelas a través de terrenos calificados como SGEL, con el siguiente reconocimiento: (consta en el expediente municipal)



1.- FINCAS EDIFICADAS DE LAS QUE SE SEGREGA UNA PARTE DE SU ESPACIO LIBRE DE EDIFICACIÓN PARA APORTAR A ESTA U.A. EPJ06.

LA PORCIÓN SEGREGADA COINCIDE CON LA AFECTADA POR LAS CESIONES INDICADAS EN EL PLANEAMIENTO PARA LA UA EPJ06:

A.- Finca en Formentera propiedad de C.T.J. y L.E.T, con nº Registral 5037:

URBANA. Porción de terreno procedente de otra conocida como Can Mayans de Es Pujols, Sant Ferran de Ses Roques, Formentera. Tiene una superficie de once áreas y cincuenta centiáreas, EN REALIDAD Y SEGÚN RECIENTE MEDICIÓN, dos mil ciento setenta y cuatro metros cuadrados (2.174 m²). Linda: Norte Zona Marítimo-Terrestre, Sur, resto de finca de la que se segregó, Este, Neil AllexanderMadders, hoy Arrecife Sa Palmera, S.L.; y Oeste, Minigacel, S.A.

Sobre la misma se encuentra enclavada la siguiente edificación

EDIFICACIÓN DESTINADA A VIVIENDA Y RESTAURANTE.

Vivienda en PLANTA PISO: Vivienda en planta piso, distribuida en una estancia destinada a salón comedor y cocina, un baño completo, dos habitaciones dobles y dos habitaciones individuales, dos terrazas descubiertas, una de ellas parcialmente cubierta en porche y un trastero bajo la escalera de acceso a la azotea. La vivienda tiene una superficie de noventa y ocho metros cuadrados (98,00 m²), el trastero bajo escalera tiene una superficie de un metro con sesenta décímetros cuadrados (1,60 m²) y el porche una superficie (contabilizada al 50%) de dos metros con setenta décímetros cuadrados (2,70 m²); con una superficie total construida de la vivienda de ciento dos metros con treinta décímetros cuadrados (102,30 m²).

Restaurante en PLANTA BAJA: Restaurante en planta baja conocido como "SA PALMERA", distribuida en comedor, cocina, office, despensa almacén y aseos. Dispone también de una terraza pavimentada descubierta en orientación Este y otra terraza pavimentada descubierta en orientación Sur. El restaurante tiene una superficie total cerrada de doscientos ochenta y un metros cuadrados (281,00 m²), la terraza descubierta orientada al Este tiene una superficie de ciento ochenta y ocho metros cuadrados (188,00 m²) y la terraza descubierta orientada al Sur, tiene una superficie de setenta metros cuadrados (70,00 m²).

La superficie total construida de las edificaciones existentes es de trescientos ochenta y tres metros con treinta décímetros cuadrados (383,30 m²); la superficie de ocupación sobre la parcela es de doscientos ochenta y un metros cuadrados (281,00 m²); y la superficie total de ocupación de las terrazas descubiertas es de doscientos cincuenta y ocho metros cuadrados (258,00 m²).

Esta finca tiene su acceso a través de la finca 8021 (hoy integradas por las fincas 8022 a 8052, ambas inclusive), por un camino de cinco metros de anchura en todo su lindero Oeste de la parcela que se cederá al Consell Insular de Formentera.

TÍTULO: Le pertenece, a DOÑA C.T.J. el pleno dominio de una mitad indivisa, según escritura autorizada por el que fue notario de Formentera Don José Cerdá Gimeno el día trece de diciembre de mil novecientos setenta y cuatro.

Y en cuanto al usufructo de una cuarta parte indivisa correspondiente a DOÑA C.T.J. y el pleno dominio de una cuarta parte indivisa y la nuda propiedad de otra cuarta parte indivisa correspondiente a DOÑA L.E.T, les pertenece por herencia causada por su esposo y padre, respectivamente, DON J.E.M, según escritura de ACEPTACIÓN DE HERENCIA, DECLARACIÓN DE AMPLIACIÓN DE OBRA NUEVA ACABADA Y ADJUDICACIÓN DE HERENCIA, autorizada bajo mi fe el día veintisiete de diciembre de dos mil dieciocho con el número 1202 de Protocolo.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad número 4 de Eivissa, tomos 572 y 2194, libros 52 y 239 de Formentera, folios 244 y 140, finca número 5037, inscripciones 1ª y 3ª.



CARGAS:

Libre de otras cargas y gravámenes, arrendatarios y ocupantes y al corriente en el pago de impuestos y contribuciones, según resulta de las manifestaciones de los comparecientes y de la nota simple informativa expedida por el Registro de la Propiedad número 4 de Ibiza,

REFERENCIA CATASTRAL: La descrita finca está formada por la totalidad de la parcela identificada en la planimetría del catastro como 03, la cual tiene asignada la Referencia catastral 5875103CC6857N0001RW, por parte de la parcela identificada en la planimetría del catastro como 20, la cual tiene asignada la Referencia catastral 5875120CC6857N0001AW, y por parte de la parcela identificada en la planimetría del catastro como 01, la cual tiene asignada la Referencia catastral 5975301CC6857N0013KA,

Esta FINCA se encuentra incluida parcialmente en la U.A. EPJ-06 ES PUJOLS, FORMENTERA en cuanto a ciento ochenta y ocho metros cuadrados para aportar al ámbito del Estudio de Detalle destinados a SGEL; esta aportación no atribuye derechos como finca aportada puesto que ya está edificada y materializa ahora, mediante esta operación, las cesiones de planeamiento.

La finca resultante después de realizada la segregación de esa porción aportada al ámbito del Estudio de detalle quedará con la siguiente descripción:

URBANA.- Porción de terreno procedente de otra conocida como Can Mayans de Es Pujols, Sant Ferran de Ses Roques, Formentera. Tiene una superficie registral de once áreas y cincuenta centiáreas, es decir mil ciento cincuenta metros cuadrados (1150,0 m²) Y SEGÚN RECIENTE MEDICIÓN para este ED, tiene una superficie de mil novecientos ochenta y seis metros cuadrados (1.986,00 m²). Linda: Norte Zona Marítimo-Terrestre; Sur, resto de finca de la que se segregó; Este, Arrecife Sa Palmera, S.L.; y Oeste, Minigacel, S.A.

Sobre la misma se encuentra enclavada la siguiente edificación

Tiene su acceso a través de un vial de 5 mts de anchura a través de la finca 8021, y que se cede como SGEL, en virtud del acuerdo con el Consell de Formentera y que se une a esta reparcelación.

EDIFICACIÓN DESTINADA A VIVIENDA Y RESTAURANTE.

Vivienda en PLANTA PISO: Vivienda en planta piso, distribuida en una estancia destinada a salón comedor y cocina, un baño completo, dos habitaciones dobles y dos habitaciones individuales, dos terrazas descubiertas, una de ellas parcialmente cubierta en porche y un trastero bajo la escalera de acceso a la azotea. La vivienda tiene una superficie de noventa y ocho metros cuadrados (98,00 m²), el trastero bajo escalera tiene una superficie de un metro con sesenta decímetros cuadrados (1,60 m²) y el porche una superficie (contabilizada al 50%) de dos metros con setenta decímetros cuadrados (2,70 m²); con una superficie total construida de la vivienda de ciento dos metros con treinta decímetros cuadrados (102,30 m²)

Restaurante en PLANTA BAJA: Restaurante en planta baja conocido como "SA PALMERA", distribuida en comedor, cocina, office, despensa almacén y aseos. Dispone también de una terraza pavimentada descubierta en orientación Este y otra terraza pavimentada descubierta en orientación Sur. El restaurante tiene una superficie total cerrada de doscientos ochenta y un metros cuadrados (281,00 m²), la terraza descubierta orientada al Este, tiene una superficie de ciento ochenta y ocho metros cuadrados (188,00 m²) y la terraza descubierta orientada al Sur, tiene una superficie de setenta metros cuadrados (70,00 m²).

La superficie total construida de las edificaciones existentes es de trescientos ochenta y tres metros con treinta decímetros cuadrados (383,30 m²); la superficie de ocupación sobre la parcela es de doscientos ochenta y un metros cuadrados (281,00 m²); y la superficie total de ocupación de las terrazas descubiertas es de doscientos cincuenta y ocho metros cuadrados (258,00 m²).

Esta finca tiene su acceso a través de la finca 8021 (hoy integradas por las fincas 8022 a 8052, ambas inclusive), por un camino de cinco metros de anchura en todo su lindero Oeste, de la parcela de dos mil quinientos dieciocho metros cuadrados (2.518,00 m²) que se cederá al Consell Insular de Formentera. Tiene su acceso en virtud del acuerdo con el Consell de Formentera que se incorpora a esta



reparcelación.

REPRESENTACIÓN GRÁFICA.- Aparece grafiada la total finca en los PLANOS N°: R02, R03 y R04, estando identificada como A en la planimetría adjunta al ESTUDIO DE DETALLE.

VALOR: 0€.

B.-Finca en Formentera, propiedad de Arrecife Sa Palmera SL, con nº registral 8021, de superficie registral 5.065m2, y según reciente medición para este ED, de 5.318m2 con la siguiente descripción:

URBANA. Porción de terreno procedente por agrupación de otras a su vez procedentes de la finca Can Mayans de Es Pujols, Sant Ferran de Ses Roques, Formentera. Tiene una superficie de cinco mil sesenta y cinco metros cuadrados, EN REALIDAD Y SEGÚN RECIENTE MEDICIÓN, tiene una superficie de cinco mil trescientos dieciocho metros cuadrados (5.318 m²). Linda: Norte, Zona Marítimo-Terrestre y Jaime Escandell Marí, hoy Zona Marítimo-Terrestre, y Lourdes Escadell Tur y Catalina Tur Juan; Sur, Neil AllexanderMadders, hoy Apartamentos Impala Es Pujols, S.L.; Este, Albert Fersch y Neil AllexanderMadders; y Oeste, Neil AllexanderMadders y Minigacel, S.A.

Esta finca procede de la agrupación, Declaración de Obra Nueva y División de la finca en Régimen de Propiedad Horizontal, firmada en escritura ante el notario de Santa Eulalia del Rio el 18 de febrero de 1985, Dn José Cerdá Gimeno.

El edificio construido sobre la finca agrupada tiene una superficie de 1.691,58m2, y se realizó la Obra Nueva y División en Propiedad Horizontal en 31 fincas independientes, las cuales son todas propiedad de Arrecife de Sa Palmera SL(Registrales 8022 a 8052 ambas inclusive).

Todas ellas tienen en común entre otras cosas, el espacio libre de edificación. Según las Normas estatutarias de la escritura de agrupación y declaración de Obra Nueva y División en propiedad horizontal, la zona del solar no edificada tendrá el destino exclusivo de zona común y no podrá variar de tal sentido sino por voluntad unánime de todos los copropietarios, Siendo en este caso todas ellas de Arrecife de Sa Palmera SL, que ya presta su consentimiento en este acto.

Sobre dicha finca se ubica un edificio compuesto de planta semisótano, planta baja, dos plantas de piso y planta cubierta.

LA PLANTA SEMISÓTANO consta de un local destinado a almacén con una superficie construida de cuatrocientos quince con setenta y un metros cuadrados.

LA PLANTA BAJA consta de nueve locales comerciales con una superficie total construida de cuatrocientos quince con setenta y un metros cuadrados.

LA PRIMERA PLANTA Y LA SEGUNDA PLANTA consta, cada una de ellas, de diez apartamentos con una superficie total construida por planta de cuatrocientos diez con cincuenta y ocho metros cuadrados.

LA PLANTA CUBIERTA consta de un trastero con una superficie total construida de treinta y nueve metros cuadrados.

La superficie total construida es de mil seiscientos noventa y uno con cincuenta y ocho metros cuadrados.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad número 4 de Eivissa, libro 96 de Formentera, folio 133, finca número 8021, inscripción 1ª.

La finca descrita constituye la matriz de un conjunto dividido en régimen de Propiedad Horizontal, formado por treinta y un elementos privativos, (apartamentos y locales) configurados como entidades independientes números 1 a 31) que constituyen las fincas registrales números 8022 a 8052 (ambos inclusive) cuya individual descripción detallada se omite por ser intrascendente a los efectos de la presente reparcelación, haciendo constar los comparecientes los siguiente:

Titularidad dominical de las fincas registrales 8022 a 8052: pertenecen todas en pleno dominio a la entidad Arrecife Sa Palmera SL en virtud de la escritura de agrupación, Declaración de Obra nueva y División en Propiedad Horizontal, firmada ante el notario de Santa Eulalia del Rio el 18 de febrero de 1985 D, José Cerda Gimeno.

Cargas y gravámenes de las fincas registrales 8022 a 8052: Según manifiestan los comparecientes, libres de arrendatarios y ocupantes y al corriente en el pago de impuestos y contribuciones, y con las cargas y gravámenes que resultan, respectivamente de las treinta y una notas simples informativas expedidas por el Registro de la Propiedad número 4 de Ibiza que se incorporan a este proyecto de reparcelación

REFERENCIA CATASTRAL:

La descrita finca está formada por parte de la parcela identificada en la planimetría del catastro como 20, la cual tiene asignada la Referencia catastral 5875120CC6857N0001AW, por parte de la parcela identificada en la planimetría del catastro como 01, la cual tiene asignada la Referencia catastral 5975301CC6857N0013KA, por la totalidad de la parcela identificada en la planimetría del catastro como 04, la cual tiene asignada la Referencia catastral 5875104CC6857N0001DW

La descrita finca, registral 8021 (que constituye la porción de terreno sobre la que se asienta el referido edificio -dividido horizontalmente en las fincas registrales 8022 a 8052-) se encuentra incluida parcialmente en la U.A. EPJ-06, ES PUJOLS FORMENTERA.

De la zona común de estas 31 fincas registrales procedentes de dicha finca 8021, se segregarán por la parte Sur tres porciones de terreno libre de edificaciones, una de 250 m2 para vial, otra de 2.518 m2 para SGEL y otra de 486 m2 también para SGEL, es decir las segregaciones a efectuar en esta finca para cesiones totalizan 3.254,00 m2, asimismo se segregará una parcela edificada de 346 m2 de superficie con una edificación de 47,40 m2 la cual está incluida en el ámbito de la U.A. como finca independiente.

Realizadas tales operaciones quedará pues reducida la superficie topográfica de la parcela (finca registral 8021) en esta cantidad teniendo el resto de finca edificable la superficie de 1.718 m2 concretados en una parcela edificada sobre la que se ubica el descrito edificio dividido horizontalmente en las referidas treinta y una entidades cuya descripción no se altera y se da por reproducida y que tendrá la siguiente descripción:

Solar edificado, procedente de la finca "Can Mayans des Pujols", parroquia de San Fernando, Formentera. Tiene una superficie después de las cesiones de 1.718,00 m2. Linda: Norte, zona marítimo terrestre, y en parte Jaime Escandell Marí y Catalina Tur Juan, Neil Alexander Madders; Este, Albert Fresh y Neil Alexander Madders; y Oeste, en parte Sr. Madders y en parte Minigacel S.A.; y al Sur, con terrenos cedidos para SGEL por donde se accederá a través de la vialidad existente de conformidad con el acuerdo del Consell antes transcrito.

Esta finca tiene su acceso en parte de su propio linde Este con un camino de cinco metros de anchura de la parcela destinada a SGEL de dos mil quinientos dieciocho metros cuadrados (2.518,00 m²) que se al Consell Insular de Formentera (en plano marcado en zona B3). Da acceso al bloque de apartamentos construido sobre la parcela. Dicho acceso lo tiene en virtud del acuerdo con el Consell de Formentera que se acompaña a esta reparcelación.

Aparte de la finca resultante edificable y edificada resultante después de las segregaciones descritas resulta, además, otra parcela edificable que físicamente no linda con la finca matriz (registral 8021, antes descrita) con una superficie topográfica de 346 m2, con una edificación e 47,40 m2. La descripción de esta finca edificada de nueva creación es:

Parcela resultante -3 con una superficie de 346 m2 con una edificación existente de 47,40 m2, propiedad de Arrecife de Sa Palmera, S.L., que linda:

Norte con vial

Sur, con zona verde SGEL de la UA EPJ 06



Este con vial
Oeste con terrenos de la UA EPJ 05

Dado su pequeño tamaño no se le asignan densidad de plazas turísticas, ya que estas están en el edificio principal.

Tiene su acceso a través del vial señalado en el plano adjunto como B6, es decir, por la parcela destinada a vial de 250 m2 que se cederá al Consell Insular de Formentera.

VALOR: 0€

REPRESENTACIÓN GRÁFICA.- Aparece grafiada la total finca en los PLANOS N°: R02, R03 y R04 estando identificada como B en la planimetría adjunta al ESTUDIO DE DETALLE.

TÍTULO: Le pertenece el pleno dominio, a ARRECIFE SA PALMERA SL, por aportación social, según escritura autorizada por el que fue notario de Formentera Don Andrés Carlos Mejía Sánchez-Hermosilla, el día 16 de noviembre de 1999 bajo el número 889 de Protocolo.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad número 4 de Eivissa, Libro 97 De Formentera, Folio 19, Finca Número 8022-8052, Inscripción 1ª.

CARGAS:

Libre de Cargas.

Libre de otras cargas y gravámenes, arrendatarios y ocupantes y al corriente en el pago de impuestos y contribuciones, según resulta de las manifestaciones de los comparecientes y de la nota simple informativa expedida por el Registro de la Propiedad

E.- Fincas en Formentera, propiedad de Minigacel SL formada por 3 fincas registrales: 3791, 3790 y 2365, de las cuales, la 3791 denominada E-1 se cede entera, la 3790, denominada E-2, se cede parcialmente mediante una segregación del jardín de la parte sur de la vivienda, y la 2365, denominada E-3 se cede íntegramente.

Aparecen grafiadas en los planos R02 y R03 de este E.Detalle.

E-2) Finca 3790- URBANA. PARCELA NUMERO TRES.- Parcela de terreno de forma rectangular, procedente de otra mayor sita en Sant Ferran de Ses Roques, Formentera, lugar de Es Pujols. Tiene una superficie de setecientos cuarenta y dos metros cuadrados (742,00 m²) y una superficie topográfica según reciente medición de setecientos sesenta y dos metros con noventa y dos decímetros cuadrados (762,92 m²). LINDA: Norte, más bien Nordeste, parcela número dos, de Minigacel S.L.; Este, Lourdes Escandell Tur; Sur, parcela número cuatro de la misma procedencia; y Oeste, Sr. Cartoixà.

Esta finca tiene dos accesos, uno por su lindero Sur, a través de un camino (hoy cedido al Consell Insular de Formentera) de cinco metros de anchura que atraviesa las fincas registrales 2365 y 3791, y da acceso al CarrerFonoll Marí, y otro por su lindero Este también de cinco metros de anchura a través de las fincas registrales 5037 y 8021, cedidas al Consell Insular de Formentera, parcelas destinadas a SGEL de ciento ochenta y ocho metros cuadrados (188,00 m²) y de dos mil quinientos dieciocho metros cuadrados (2.518,00 m²), respectivamente.

Sobre la finca descrita existe una EDIFICACION consistente en una planta baja y un primer piso, construida adosada por el viento Norte a la pared medianera de otro edificio de apartamentos sito al Norte y también propiedad de la entidad "Minigacel, S.L.".

La planta baja está destinada a garaje almacén y tiene una superficie de ciento cincuenta y siete metros y treinta decímetros cuadrados.



Tiene su acceso directamente desde el linde Sur del solar.

La planta de piso está destinada a vivienda y está compuesta de estar-comedor, cocina, tres dormitorios, baño, aseo y dos terrazas. Tiene una superficie de ciento ochenta metros y doce decímetros cuadrados. Se accede a ella por una escalera que arranca de la planta baja.

La superficie total construida del conjunto edificado es de trescientos veintisiete metros y cuarenta y dos decímetros cuadrados.

TÍTULO: Le pertenece la nuda propiedad, a MINIGACEL SL, en cuanto al terreno en virtud de compraventa a Forbel SA, según escritura autorizada por el que fue Notario de Formentera Don José Cerdá Gimeno el día 20 de noviembre de 1969 bajo el número 348 de Protocolo. Declarada la obra nueva en escritura autorizada por el mismo notario el 13 de diciembre de 1978 bajo el número 524 de Protocolo.

Les pertenece el usufructo al 50% en indiviso a DON JACQUES LÉON LAURENT, y DOÑA FERNANDA EVELINA VAN DE VELDE, según escritura autorizada por el Notario que fue de Formentera, Don Andrés Carlos Mejía Sánchez-Hermosilla, el día uno de octubre de mil novecientos noventa y nueve con el número 778 de Protocolo.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad número 4 de Eivissa, tomo 484, libro 41 de Formentera, folio 64, finca número 3790, inscripción 3.

CARGAS:

Libre de otras cargas y gravámenes, arrendatarios y ocupantes y al corriente en el pago de impuestos y contribuciones, según resulta de las manifestaciones de los comparecientes y de la nota simple informativa expedida por el Registro de la propiedad de Ibiza.

REFERENCIA CATASTRAL: La descrita finca forma parte de la parcela identificada con el número 23 en la planimetría del catastro, la cual tiene asignada la referencia catastral 5875102CC6857N0001kW,

Esta FINCA se encuentra incluida PARCIALMENTE en la U.A. EPJ-06 ES PUJOLSy de la misma (siendo su superficie de setecientos sesenta y dos metros con noventa y dos decímetros cuadrados -762,92 m²-), se segregarán por el lindero SUR, doscientos ochenta y siete metros cuadrados (287,00 m²) que están afectados por la UA EPJ-06, y que se ceden al Consell de Formentera como SGEL, quedando en la finca restante la vivienda con una superficie de parcela de cuatrocientos setenta y cinco metros con noventa y dos decímetros cuadrados (475,92 m²).

Para dicha cesión, los usufructuarios aquí representados, prestan su consentimiento.

Este remanente de finca de cuatrocientos setenta y cinco metros con noventa y dos decímetros cuadrados (475,92 m²) tiene dos accesos, uno por su lindero Sur, a través de un camino de cinco metros de anchura que atraviesa la zona que se cederá de esta misma finca de doscientos ochenta y siete metros cuadrados (287,0 m²) y las fincas registrales 2365 y 3791, hoy cedidas al Consell Insular de Formentera, hasta llegar al CarrerFonoll Marí.

Tiene otro acceso por su lindero Este también de cinco metros de anchura a través de las fincas registrales 5037 y 8021, cedidas en parte al Consell Insular de Formentera, parcelas de ciento ochenta y ocho metros cuadrados (188,00 m²) y de dos mil quinientos dieciocho metros cuadrados (2.518,00 m²), respectivamente, calificadas como SGEL.

Tiene su acceso en virtud del acuerdo con el Consell sw Formentera, que se ncorpora a esta reparcelación.

VALOR: 0€



REPRESENTACIÓN GRÁFICA.- Aparece grafiada la total finca en los PLANOS N°: R02, R03 y R04, estando identificada como E en la planimetría adjunta al ESTUDIO DE DETALLE

Las porciones de suelo segregadas pasaran a formar parte del patrimonio municipal del suelo a través de la aprobación definitiva de esta Reparcelación.

2.- FINCAS QUE SE CEDEN INTEGRAMENTE:

E-1) FINCA 3791-URBANA. Solar para edificación, sito en Sant Ferran de Ses Roques, término municipal de Formentera, lugar de Es Pujols. Tiene una superficie de setecientos cincuenta y seis metros cuadrados (756 m²), y una superficie topográfica de setecientos noventa y dos metros cuadrados (792,00 m²) según reciente medición. LINDA: Norte, Nordeste, parcela número 3; Sur, parcela número 5; Este, terrenos de Arenas de Pujols, S.A; y Oeste, terrenos del Sr. Cartoixa.

Esta finca se encuentra atravesada de su parte Oeste a Norte por un camino de cinco metros de anchura que da acceso a las fincas registrales 3790, 3791 y 2365.

Sobre la finca descrita existe la siguiente construcción:

EDIFICACION compuesta de una nave-almacén, con una superficie de cuarenta y ocho metros cuadrados, construida al amparo de la licencia n° 131 de 1981 y cuya declaración de Obra Nueva se inscribió el 7-1-1982.

TÍTULO: Le pertenece el pleno dominio, a MINIGACEL, S.L., en cuanto al terreno en virtud de compraventa a Forbel S.A., según escritura autorizada por el que fue Notario de Formentera Don José Cerdá Gimeno el día 16 de junio de 1971 bajo el número 299 de Protocolo. Declarada la obra nueva en escritura autorizada por el mismo notario el 5 de noviembre de 1981 bajo el número 389 de Protocolo.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad número 4 de Eivissa, tomo 484, libro 41 de Formentera, folio 66, finca número 3791, inscripción 3.

CARGAS:

Libre de otras cargas y gravámenes, arrendatarios y ocupantes y al corriente en el pago de impuestos y contribuciones, según resulta de las manifestaciones de los comparecientes y de la nota simple informativa expedida por el Registro de la Propiedad

REFERENCIA CATASTRAL: La descrita finca está formada por la totalidad de la parcela identificada con el número 24 en la planimetría del catastro, la cual tienen asignada la referencia catastral 5875124CC6857N0001QW según resulta de las manifestaciones de los comparecientes y de la certificación catastral descriptiva y gráfica, obtenida telemáticamente

Esta FINCA se encuentra incluida en su totalidad en la U.A. EPJ-06 ES PUJOLS, FORMENTERA quedando afectada en su totalidad al ámbito del Estudio de Detalle con una superficie de setecientos noventa y dos metros cuadrados (792,00 m²) para aportar íntegramente al ámbito del Estudio de Detalle destinados a SGEL y ceder al Consell Insular de Formentera.

VALOR: 0€

REPRESENTACIÓN GRÁFICA.- Aparece grafiada la total finca en los PLANOS N°: R02, R03 y R04 estando identificada como E en la planimetría adjunta al ESTUDIO DE DETALLE.

E-3) Finca 2365 -URBANA.-Solar para edificación, procedente de la finca Ca'nMayans d'Es Pujols, sito en Sant Ferran de Ses Roques, término municipal de Formentera, lugar de Es Pujols. Tiene una superficie de seiscientos noventa y nueve metros con cincuenta decímetros cuadrados (699,50 m²) y topográfica de setecientos treinta y tres metros cuadrados (733,00 m²) según reciente medición.



LINDA: Norte, José Cartoixa; Sur, herederos del Sr. Redolat; Este, Minigacel, S.A.; y Oeste, camino público o Calle de “Es Pujols”.

Esta finca se halla atravesada en su totalidad, de su parte Oeste a Este por un camino de cinco metros de anchura y que da acceso a las fincas 3790, 3791 y 2365, a través de la finca 3791 y parte de la 3790 cedida al Consell Insular de Formentera, parcela de doscientos ochenta y siete metros cuadrados (287,00 m²) destinados a SGEL.

TÍTULO: Le pertenece el pleno dominio, a MINIGACEL SL, en virtud de compraventa, según escritura autorizada por Don Marcelino de la Huella Torrubiano el día 24 de octubre de 1985.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad número 4 de Eivissa, tomo 949, libro 81 de Formentera, folio 109, finca número 2365, inscripción 4.

CARGAS:

Libre de otras cargas y gravámenes, arrendatarios y ocupantes y al corriente en el pago de impuestos y contribuciones, según resulta de las manifestaciones de los comparecientes y de la nota simple informativa expedida por el Registro de la Propiedad

REFERENCIA CATASTRAL: La descrita finca forma parte de la parcela identificada con el número 23 en la planimetría del catastro, la cual tiene asignada la referencia catastral 5875125CC6857N0001PW,

Esta FINCA se encuentra incluida en su totalidad en la U.A. EPJ-06 ES PUJOLS, FORMENTERA quedando afectada en su integridad al ámbito del Estudio de Detalle con una superficie de setecientos treinta y tres metros cuadrados (733,00 m²) para aportar al ámbito del Estudio de Detalle destinados a SGEL y cesión al Consell Insular de Formentera.

VALOR: 0€

REPRESENTACIÓN GRÁFICA.-Aparece grafiada la total finca en los PLANOS N°: R02, R03 y R04, estando identificada como E en la planimetría adjunta al ESTUDIO DE DETALLE Finca 2365

3.- FINCAS NO EDIFICADAS QUE SE APORTAN INTEGRAS A LA UA EPJ 06 Y REPARCELAN PARA OBTENER LOS TERRENOS DE CESIÓN:

C.- Finca en Formentera, propiedad de Apartamentos Impala Es Pujols SL,Finca Registral 8597: Urbana, porción de terreno sito en Es Pujols, Sant Ferran de Ses Roques, Formentera. Tiene una superficie de CINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE metros cuadrados (5.847m²).

Linda:

Norte, con los señores Pablo Arriba Timón y Francisco Ripoll Nielós,
Sur, Punicotel SA y apartamentos Rex II,
Este, Camino de ir a los faros y José Fraga Palat; y
Oeste, terrenos de Lourdes Escandell Tur.

Título: Le pertenece el pleno dominio a Apartamentos Impala es Pujols SL, en virtud de escritura de aportación autorizada por el notario de Formentera Dn Javier Gonzalez Granado el 27 de diciembre de 2018, bajo el número 1203 de su protocolo.

Inscripción: inscrita en el Registro de la Propiedad n° 4 de Eivissa, tomo 1208 del archivo general, libro 107 de Formentera, folio 79, finca n° 8597



Cargas: Libre de cargas y gravámenes.

Referencia Catastral: La descrita finca forma unidad física y catastral con la que seguidamente se describe bajo la letra D), y como tal unidad tienen asignadas las referencias catastrales: 5874503CC6857S0001GP, 5875105CC68570001XW y 5875104CC6857N0001DW

Esta finca se encuentra incluida en su totalidad en la UA EPJ 06 ES Pujols y se aporta íntegra por estar así incluida al ámbito del Estudio de Detalle UA EPJ06, con una superficie de 5.847m², lo que representa un 49,488% de participación en el ámbito reparcelable, y con un valor de según el Estudio Económico realizado en este Estudio de Detalle de 1.846.052,10€

De esta finca se ceden 3.012m² por su parte Norte destinados a SGEL, quedando una parcela edificable de 2.835m², con los siguientes límites:

Norte, terrenos cedidos para SGEL
Sur, Punicotel SA y apartamentos Rex II,
Este, Camino de ir a los faros y José Fraga Palat; hoy carrer de Aiguadolça
Oeste, terrenos de Lourdes Escandell Tur

Representación gráfica: aparece grafada esta finca en los planos R02 ,R03 y R04 de este estudio de Detalle y reparcelación

D.- Finca en Formentera, propiedad de Apartamentos Impala Es Pujols SL, con nº Registral 8325: Urbana, solar para edificación procedente por agrupación de otras dos, a su vez procedentes de la finca Can Mayans des Pujols, sita en la parroquia de San Ferran de Ses Roques, Es Pujols, término de Formentera. Tiene una superficie de CINCO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (5.968M²).

Linda:

Norte, en línea de dieciocho metros con sesenta centímetros con Lourdes Escandell Tur y en línea de veinte metros con Forbel SA;
Sur, en línea de cuarenta y ocho metros con Thomas Ashton;
Este, en línea de veinte metros con cuarenta centímetros, en línea curva, y en otras líneas de catorce metros con noventa centímetros y nueve metros con diez centímetros, mediante camino de acceso, en parte con la SraMadders y en parte con el Sr Ripoll; y
Oeste, en línea de ochenta y dos metros con treinta centímetros, en parte con Forbel SA, y en parte con terrenos de Eduardo Boix Agramunt, en línea de cuarenta y cuatro metros con la entidad Forbel SA y en línea de veintiún metros con cinco centímetros con Lourdes Escandell Tur.

Título: Le pertenece el pleno dominio a Apartamentos Impala Es Pujols SL, en virtud de escritura de aportación autorizada por el notario de Formentera Dn Javier Gonzalez Granado el 27 de diciembre de 2018, bajo el número 1203 de su protocolo..

Inscripción: inscrita en el Registro de la Propiedad nº 4 de Eivissa, tomo 1148, del archivo general, libro 101 de Formentera, folio 147, finca nº 8325

Cargas: Libre de cargas y gravámenes.

Referencia catastral: Según se ha expuesto la descrita finca forma unidad física y catastral con la que se describió anteriormente bajo la letra C) y como tal unidad tienen asignadas las siguientes referencias: 5874503CC6857S0001GP, 5875105CC68570001XW y 5875104CC6857N0001DW

Esta finca se encuentra incluida en su totalidad y se aporta integra al ámbito del Estudio de Detalle de la UA EPJ 06, con una superficie de 5.968m², lo que representa un 50,512% de participación en el ámbito, y con un valor de según el Estudio Económico realizado en este Estudio de Detalle de 1.967.463,90€

De esta finca se segregan 2.083m² por la parte Oeste para situar el carrer de Aiguadolça existente, y 1.261m² por la parte Norte para SGEL, quedando una parcela edificable de 2.624m² con los siguientes límites:

Norte: Terrenos destinados a SGEL
Sur: Thomas Ashton;
Este, carrer de Rocaplana
Oeste carrer de Aiguadolça

Representación gráfica: aparece grafiada esta finca en los planos R02 y R03 de este estudio de Detalle y reparcelación

Superposición de las fincas catastrales

(consta en el expediente municipal)

4.- RESUMEN OPERACIONES REGISTRALES EN CADA FINCA

Cuadro -1 (consta en el expediente municipal)

Cuadro 2- (consta en el expediente municipal)

5.- RESUMEN FINCAS DENTRO DEL AMBITO DE LA UA EPJ 06:

Cuadro 3 (consta en el expediente municipal)

La valoración a precio de mercado en la zona de Es Pujols para un edificio Turístico Hotelero está en 1.110€/m² edificable.

6.- JUSTIFICACION ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO:

Inversiones:

(consta en el expediente municipal)

Vemos pues que el valor asignado es el máximo que se puede dar para garantizar la viabilidad del futuro complejo hotelero



7.- ADJUDICACION AL CONSELL INSULAR DE FORMENTERA EN CUMPLIMIENTO DE LAS CESIONES PREVISTAS EN LA UA EPJ 06:

(ver cuadro 1)

A)- Procedentes de cesión directa de las parcelas edificadas:

Segregaciones para vial:

Procedentes de la finca 8021 se aportan B6..... 250,00m2
Total segregado para vial..... 250,00m2

que se cederán al Consell insular de Formentera con la aprobación definitiva de este documento

Segregaciones para SGEL:

Procedente de la finca 5037, se aportan A2..... 188,00m2
Procedentes de la finca 8021, se aportan B3... 2.518,00m2
..... B4.... 486,00m2

Procedentes de la finca E, se aportan:

Registral 3791.....E-1792,00m2
Registral 3790.....E2.....287,00m2
Registral 2365..... E3..... 733,00m2
TOTAL..... E.....1.812,00m2

Total segregado para SGEL..... 5.004,00,00m2,

que se cederán al Consell insular de Formentera con la aprobación definitiva de este documento

B)- Procedentes de parcelas sin edificar:

Segregaciones para vial:

Procedentes de la finca 8325, se aportan D1.... 2.083m2
Total segregado para vial..... 2.083m2

que se cederán al Consell insular de Formentera con la aprobación definitiva de este documento

Segregaciones para SGEL:



Procedentes de la finca 8597, se aportan ..C... 3.012m2
Procedentes de la finca 8325, se aportan D2..... 1.261m2
Total segregado para SGEL..... 4.273,00m2,

que se cederán al Consell insular de Formentera con la aprobación definitiva de este documento

RESUMEN CESIONES A+B (Total ámbito)

Para Vial.....2.333,00m2
Para SGEL.....9.277,00m2
TOTAL..... 11.610,00m2

En cumplimiento de los deberes impuestos por la normativa urbanística de las NNSS que sirven de marco urbanístico para el desarrollo de este estudio de Detalle, los titulares de cada finca afectada, CEDEN, en pleno dominio, al CONSELL INSULAR DE FORMENTERA los siguientes terrenos de cesión obligatoria y gratuita y cuya ocupación por parte de dicha Institución, autorizan a partir del momento en que la presente Reparcelación Urbanística este aprobada definitivamente y tenga plena eficacia:

- SUBPARCELA A2.URBANA.-Porción de terreno destinada a ZONA VERDE, situado en Es Pujols, Formentera. Tiene con una superficie de ciento ochenta y ocho metros cuadrados (188,00 m²). Forma parte del ámbito de la unidad de actuación UA EPJ-06 de Formentera y sus lindes son:
 - Por el Norte, Catalina Tur Juan y Lourdes Escandell Tur.
 - Por el Sur, ZONA VERDE (entidad B3), titularidad del Consell Insular de Formentera.
 - Por el Este, ARRECIFE SA PALMERA, S.L.
 - Por el Oeste, MINIGACEL, S.L.

Se grafía en el PLANO N°R03 de la planimetría de reparcelación adjunta al Estudio de Detalle.

Esta finca se encuentra atravesada en todo su lindero Oeste por un camino de cinco metros de anchura que da acceso a la finca registral 5037, y a través del cual da acceso también a la finca registral 3790 en virtud del acuerdo con el Consell de Formentera que se incorpora a esta reparcelación.

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes, y al corriente en el pago de impuestos y contribuciones.

ADJUDICATARIO: CONSELL INSULAR DE FORMENTERA.

SITUACIÓN URBANÍSTICA: Suelo urbano calificado como SGEL.

CORRESPONDENCIA CON FINCA ORIGINARIA: Corresponde esta adjudicación a parte de la finca registral 5037.

VALOR: 0€

- SUBPARCELA B3.URBANA.-Porción de terreno destinada a ZONA VERDE, situado en Es Pujols, Formentera. Tiene con una superficie de dos mil quinientos dieciocho metros cuadrados (2.518,00 m²). Forma parte del ámbito de la unidad de actuación UA EPJ-06 de Formentera y sus lindes son:



- Por el Norte, en parte con ZONA VERDE (entidad A2) y titularidad del Consell Insular de Formentera, en parte ARRECIFE SA PALMERA, S.L.
- Por el Sur, con VIAL (entidad B6), titularidad del Consell Insular de Formentera.
- Por el Este, con en parte ARRECIFE SA PALMERA, S.L., y en parte José Ripoll Niclos.
- Por el Oeste, en parte con ZONA VERDE (entidad E2), titularidad del Consell Insular de Formentera y en parte con terrenos de MINIGACEL, S.L.

Esta finca se encuentra atravesada en todo su lindero Oeste por un camino de cinco metros de anchura que da acceso a la finca registral 5037, y por el cual da acceso también a la finca registral 3790. También se encuentra atravesada en su linde Este, por un camino de 5 mts de anchura, en el plano marcado como B3, que da acceso a la parcela de 1718 donde se encuentran edificados los apartamentos Arrecife, en virtud del acuerdo con el Consell de Formentera que se incorpora a esta reparcelación.

Se grafiá en el PLANO N°R03 de la planimetría de reparcelación adjunta al Estudio de Detalle.

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes, y al corriente en el pago de impuestos y contribuciones.

ADJUDICATARIO: CONSELL INSULAR DE FORMENTERA.

SITUACIÓN URBANÍSTICA: Suelo urbano, calificado como SGEL.

CORRESPONDENCIA CON FINCA ORIGINARIA: Corresponde esta adjudicación a parte de la finca registral 8021.

VALOR: 0€

- SUPPARCELA B4.URBANA.-Porción de terreno destinada a ZONA VERDE, situado en Es Pujols, Formentera. Tiene con una superficie de cuatrocientos ochenta y seis metros cuadrados (486,00 m²). Forma parte del ámbito de la unidad de actuación UA EPJ-06 de Formentera y sus lindes son:

- Por el Norte, con Arrecife Sa Palmera, S.L. (entidad B5).
- Por el Sur y Este, con ZONA VERDE (entidad C), titularidad del Consell Insular de Formentera.
- Por el Oeste, con Señor Madders.

Se grafiá en el PLANO N°R03 de la planimetría de reparcelación adjunta al Estudio de Detalle.

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes, y al corriente en el pago de impuestos y contribuciones.

ADJUDICATARIO: CONSELL INSULAR DE FORMENTERA.

SITUACIÓN URBANÍSTICA: Suelo urbano, calificado como SGEL.

CORRESPONDENCIA CON FINCA ORIGINARIA: Corresponde esta adjudicación a parte de la finca registral 8021.

VALOR: 0€



- SUBPARCELA B6 URBANA.-Porción de terreno destinada a VIAL, situado en Es Pujols, Formentera. Tiene con una superficie de doscientos cincuenta metros cuadrados (250,00 m²). Forma parte del ámbito de la unidad de actuación UA EPJ-06 de Formentera y sus lindes son:

- Por el Norte y Este, con ZONA VERDE (entidad B-3), titularidad del Consell Insular de Formentera.
- Por el Sur y Oeste, con entidad B-5 titularidad de Arrecife Sa Palmera.

Se grafiá en el PLANO N°R03 de la planimetría de reparcelación adjunta al Estudio de Detalle.

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes, y al corriente en el pago de impuestos y contribuciones.

ADJUDICATARIO: CONSELL INSULAR DE FORMENTERA.

SITUACIÓN URBANÍSTICA: Suelo urbano, calificado como VIAL. De su total superficie, ciento veintiséis metros con veinticinco decímetros cuadrados (126,25 m²) fueron objeto del acta de ocupación antes reseñada.

CORRESPONDENCIA CON FINCA ORIGINARIA: Corresponde esta adjudicación a parte de la finca registral 8021.

VALOR:0€

- SUBPARCELA C.URBANA.-Porción de terreno destinada a ZONA VERDE, situado en Es Pujols, Formentera. Tiene con una superficie de tres mil doce metros cuadrados (3.012,00 m²). Forma parte del ámbito de la unidad de actuación UA EPJ-06 de Formentera y sus lindes son:

- Por el Norte, en parte con ZONA VERDE (entidad B4), titularidad del Consell Insular de Formentera, en parte con Arrecife Sa Palmera, S.L. (entidad B5) y en parte con VIAL (entidad D1) titularidad del Consell Insular de Formentera.
- Por el Sur, con solar de Apartamentos Impala Es Pujols, S.L. (Parcela 1).
- Por el Este, con VIAL (entidad D1) titularidad del Consell Insular de Formentera.
- Por el Oeste, en parte parcela 11 de la Cartografía Catastral (titulada a nombre de Cristian Alex LaalRiahi y limite de la UA).

Se grafiá en el PLANO N°R03 de la planimetría de reparcelación adjunta al Estudio de Detalle.

Libre de cargas y gravámenes, y al corriente en el pago de impuestos y contribuciones.

ADJUDICATARIO: CONSELL INSULAR DE FORMENTERA.

SITUACIÓN URBANÍSTICA: Suelo urbano calificado como SGEL.

CORRESPONDENCIA CON FINCA ORIGINARIA: Corresponde esta adjudicación a parte de la finca registral 8597.

VALOR:0€

- SUBPARCELA D2. URBANA.-Porción de terreno destinada a ZONA VERDE, situado en Es Pujols, Formentera. Tiene con una superficie de mil doscientos sesenta y un metros cuadrados (1.261,00



m²). Forma parte del ámbito de la unidad de actuación UA EPJ-06 de Formentera y sus lindes son:

- Por el Norte y Oeste, con VIAL (entidad D1), titularidad del Consell Insular de Formentera.
- Por el Sur, en parte con Apartamentos Impala, S.L. (Parcela 2) y en parte con continuación del Carrer de S'AiguaDolça.
- Por el Este, con VIAL (entidad D1), titularidad del Consell Insular de Formentera.

Se grafiá en el PLANO N°R03 de la planimetría de reparcelación adjunta al Estudio de Detalle.

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes, y al corriente en el pago de impuestos y contribuciones.

ADJUDICATARIO: CONSELL INSULAR DE FORMENTERA.

SITUACIÓN URBANÍSTICA: Suelo urbano calificado como SGEL.

CORRESPONDENCIA CON FINCA ORIGINARIA: Corresponde esta adjudicación a parte de la finca registral 8325.

VALOR:0€

- SUBPARCELA D1.URBANA.-Solar destinado a VIALES, situado en zona de Es Pujols, Formentera. Tiene con una superficie de dos mil ochenta y tres metros cuadrados (2.083,00 m²). Forma parte del ámbito de la unidad de actuación UA EPJ-06 de Formentera y sus lindes son:

- Por el Norte, en parte con VIALES (entidad B6) y parte con zona SGEL cedida al Consell de Formentera
- Por el Sur, en parte con ZONA VERDE (entidad D2) titularidad del Consell Insular de Formentera, y en parte con continuación del VIAL titularidad del Consell Insular de Formentera.
- Por el Este, en parte con ZONA VERDE titularidad del Consell Insular de Formentera, en parte con ZONA VERDE (entidad D2) titularidad del Consell Insular de Formentera y en parte con Apartamentos Impala Es Pujols, S.L. (Parcela 2).-----
- Por el Oeste, en parte con ZONA VERDE (entidad C) titularidad del Consell Insular de Formentera y en parte con Apartamentos Impala Es Pujols, S.L. (Parcela 1).

Se grafiá en el PLANO N°3 de la planimetría de reparcelación adjunta al Estudio de Detalle.

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes, y al corriente en el pago de impuestos y contribuciones.

ADJUDICATARIO: CONSELL INSULAR DE FORMENTERA.

SITUACIÓN URBANÍSTICA: Suelo urbanocalificado como VIAL.

CORRESPONDENCIA CON FINCA ORIGINARIA: Corresponde esta adjudicación a parte de la finca registral 8325.

VALOR:0€

-SUBPARCELA E1 URBANA.- Porción de terreno situado en Es Pujols, Formentera. Tiene con una superficie de setecientos noventa y dos metros cuadrados (792,00 m²). Forma parte del ámbito de la unidad de actuación UA EPJ-06 de Formentera y sus lindes son:



- Por el Norte, entidad E2 titularidad del Consell Insular de Formentera a través del camino de acceso de 5 mts
- Por el Sur, ET01-EPJ05
- Por el Este, con ZONA VERDE (Entidad B3).
- Por el Oeste, con E3 y VIAL, titularidad del Consell Insular de Formentera.

Esta finca se halla atravesada en su parte Oeste a Norte por un camino de cinco metros de anchura que da acceso a la finca registral 3790 a través de la finca 2365 cedida al Consell Insular de Formentera y de una zona de doscientos ochenta y siete metros cuadrados 287,00 m² procedente de la finca 3790 también cedida al Consell Insular de Formentera. en virtud del acuerdo con el Consell de Formentera que se incorpora a esta reparcelación.

Se graña en el PLANO N°R03 de la planimetría de reparcelación adjunta al Estudio de Detalle.

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes, y al corriente en el pago de impuestos y contribuciones.

ADJUDICATARIO: CONSELL INSULAR DE FORMENTERA.

SITUACIÓN URBANISTICA: Suelo urbano calificado como SGEL.

CORRESPONDENCIA CON FINCA ORIGINARIA: Corresponde esta adjudicación a la totalidad de la finca registral 3791.

VALOR: 0€

- SUBPARCELA E2. URBANA.- Porción de terreno situado en Es Pujols, Formentera. Tiene con una superficie de doscientos ochenta y siete metros cuadrados (287,00 m²). Forma parte del ámbito de la unidad de actuación UA EPJ-06 de Formentera y sus lindes son:

- Por el Norte, remanente de finca 3790 titularidad de MINIGACEL, S.L.
- Por el Sur, entidad E1 titularidad del Consell Insular de Formentera a través del camino de acceso de 5 mts.
- Por el Este, con ZONA VERDE (entidad B3),.
- Por el Oeste, con entidad E3 titularidad del Consell Insular de Formentera.

Esta finca está atravesada por un camino de cinco metros de anchura que da acceso a las fincas registrales 3790, 3791 y 2365,y a la 5037 a través de una porción de 188,0 m² procedente de la finca 5037 cedida al Consell Insular de Formentera. en virtud del acuerdo con el Consell de Formentera que se incorpora a esta reparcelación.

Se graña en el PLANO N°R03 de la planimetría de reparcelación adjunta al Estudio de Detalle.

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes, y al corriente en el pago de impuestos y contribuciones.

ADJUDICATARIO: CONSELL INSULAR DE FORMENTERA.

SITUACIÓN URBANISTICA: Suelo urbano calificado como SGEL.



CORRESPONDENCIA CON FINCA ORIGINARIA: Corresponde esta adjudicación a parte de la finca registral 3790.

VALOR: 0€

- SUBPARCELA E3. URBANA.- Porción de terreno situado en Es Pujols, Formentera. Tiene con una superficie de setecientos treinta y tres metros cuadrados (733,00 m²). Forma parte del ámbito de la unidad de actuación UA EPJ-06 de Formentera y sus lindes son:

- Por el Norte, con José Cartoixa
- Por el Sur, ET01-EPJ
- Por el Este, entidad E3 titularidad del Consell Insular de Formentera.
- Por el Oeste, con vial Fonoll Mari

Esta finca se halla atravesada en su totalidad por su parte Oeste a Este por un camino de cinco metros de anchura que da acceso a las finca registral 3790, a través de la finca 3791 y de la porción de doscientos ochenta y siete metros cuadrados (287,00 m²) de la finca 3790 también cedida al Consell Insular de Formentera. en virtud del acuerdo con el Consell de Formentera que se incorpora a esta reparcelación.

Se graña en el PLANO N°R03 de la planimetría de reparcelación adjunta al Estudio de Detalle.

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes, y al corriente en el pago de impuestos y contribuciones.

ADJUDICATARIO: CONSELL INSULAR DE FORMENTERA.

SITUACIÓN URBANISTICA: Suelo urbano calificado como SGEL.

CORRESPONDENCIA CON FINCA ORIGINARIA: Corresponde esta adjudicación a la totalidad de la finca registral 2365.

VALOR:0€

En las porciones de terreno que se ceden como SGEL procedente de las registrales 5037,8021,2365, 3791 y 3790, existen unos caminos de acceso a las instalaciones turísticas que El Consell Insular de Formentera conoce la existencia de accesos, destinados al paso de personas y vehículos, que dan servicio a edificaciones existentes excluidas de lacUA EPJ 06 desde el momento de su construcción. Estos accesos son grafiados, de manera indicativa, en el Estudio de Detalle que se adjunta a la Escritura.

A través de estos accesos se da servicio a las fincas registrales 3791,2365 y 3790 parcialmente, correspondiente a los Apartamentos Impala, a la finca 8021 parcialmente, correspondiente a los Apartamentos y a la finca 5037 parcialmente correspondiente al restaurante Sa Palmera.

Los accesos antes mencionados, situados en las zonas calificadas como SGEL, que en este acto son objeto de cesión a ése Consell por parte de Minigacel, S.L., Arrecife Sa Palmera, S.L. y Catalina Tur Juan y Lourdes Escandell Tur son respectivamente los accesos a: Apartamentos Impala, Apartamentos Arrecife y Restaurante Sa Palmera.

En la zona SGEL que se cede en este acto por parte de Minigacel, S.L. existe construido un almacén cuya declaración de obra nueva se halla inscrita al Tomo 484, libro 41 del Ayuntamiento de Formentera, folio 66 finca 3.791.



Teniendo en cuenta que, tras la ejecución de distintas obras realizadas por las diferentes Administraciones, se trata de los únicos accesos habilitados a vehículos que dan servicio a las citadas edificaciones, el Consell Insular de Formentera garantizará la existencia y el mantenimiento de los citados accesos en los términos contemplados en el art 25, concepto de solar, de la ley 12/2017, de 29 de Diciembre, de Urbanismo de les Illes Balears y en el artículo 82, Condiciones para poder edificar en suelo Urbano del PTI de Formentera.

8.- PARCELAS RESULTANES EDIFICABLES DENTRO DEL AMBITO DE LA UA EPJ 06 Y ADJUDICACIONES:

PARCELA 1. URBANA.-Solar edificable situado en Es Pujols, Formentera, con acceso desde el VIAL (ENTIDADES B6 y D1).

Tiene una superficie de dos mil ochocientos treinta y cinco metros cuadrados (2.835,00 m²)

La ocupación máxima asignada por este estudio de Detalle es de 938,96m² que representa el 33,12% de la superficie de la parcela.

La edificabilidad asignada es de un máximo de de mil seiscientos sesenta y tres metros con noventa y ocho decímetros cuadrados (1.663,98 m²).

La densidad asignada es de 102plazas turísticas.

Forma parte del ámbito de la unidad de actuación UA EPJ-06 de Formentera y sus lindes son:

- Por el Norte, con ZONA VERDE de la UA EPJ-06 (subparcela C), titularidad del Consell Insular de Formentera.
- Por el Sur, con Punicotel, S.A. y Apartamentos Rex II.
- Por el Este, con carrer de S'AiguaDolça, titularidad del Consell Insular de Formentera.
- Por el Oeste, con limite UA EPJ 06

CUOTA DE PARTICIPACIÓN: Le corresponde una cuota de participación de cuarenta y nueve enteros con cuatrocientas ochenta y ocho milésimas por ciento (49,488 %) en los costes urbanísticos de la UA EPJ-06 de Formentera.

Se grafia en el PLANO N°: R03 y R05 de la planimetría de reparcelación adjunta al Estudio de Detalle.

CARGAS: Salvo las afecciones fiscales reseñadas, la misma se encuentra libre de otras cargas y gravámenes, libre de arrendatarios y ocupantes y al corriente en el pago de impuestos y contribuciones.

ADJUDICATARIO: APARTAMENTOPS IMPALA ES PUOLS S.L

SITUACIÓN URBANISTICA: Suelo urbano edificable, "VE 01-EPJ", cuyos parámetros se desarrollan en la ficha correspondiente del Estudio de Detalle que desarrolla la unidad de actuación.

Tiene asignada una edificabilidad de 1.663,98m² y 102 plazas turísticas y un valor de 1.847.017,80€

CORRESPONDENCIA CON FINCA ORIGINARIA: Corresponde esta adjudicación a parte de la finca registral 8597.

2.- PARCELA 2. URBANA.-Solar edificable situado en Es Pujols, Formentera, con acceso desde el VIAL (ENTIDADES B6 y D1).

Tiene con una superficie de dos mil seiscientos veinticuatro metros cuadrados (2.624 m²)

La edificabilidad asignada por este Estudio de Detalle es de mil setecientos setenta y un metros con sesenta y dos decímetros cuadrados (1.771,62 m²)

La ocupación máxima asignada por este estudio de Detalle es de 864,96m² que representa el 32,96% de la superficie de la parcela.

La densidad asignada es de 72 plazas turísticas.

Forma parte del ámbito de la unidad de actuación UA EPJ-06 de Formentera y sus lindes son:-Por el Norte, con Zona VERDE de la UA EPJ-06 (entidad D2).

- Por el Sur, con Thomas Ashton.
- Por el Este, con Carrer Roca Plana.
- Por el Oeste, con Carrer de S'AguaDolça.

CUOTA DE PARTICIPACIÓN: Le corresponde una cuota de participación de cincuenta enteros con quinientas doce milésimas por ciento (50,512 %) en los costes urbanísticos de la UA EPJ-06.

Se grafía en el PLANO N°: R03 y R05 de la planimetría de reparcelación adjunta al Estudio de Detalle.

CARGAS: Salvo las afecciones fiscales reseñadas, la misma se encuentra libre de otras cargas y gravámenes, libre de arrendatarios y ocupantes y al corriente en el pago de impuestos y contribuciones.

ADJUDICATARIO: APATAMENTOS IMPALA, S.L.

SITUACIÓN URBANÍSTICA: Suelo urbano edificable "VE 01-EPJ", cuyos parámetros se desarrollan en la ficha correspondiente del Estudio de Detalle que desarrolla la unidad de actuación. Tiene asignada una edificabilidad de 1.780,54m² y 72 plazas turísticas

CORRESPONDENCIA CON FINCA ORIGINARIA: Corresponde esta adjudicación a parte de la finca registral 8325.

VALOR: 1.966.498,20€

3.- PARCELA 3 URBANA.- Solar edificable situado en Es Pujols, Formentera, con acceso desde el VIAL (ENTIDAD B6).

Tiene con una superficie de trescientos cuarenta y seis metros cuadrados (346,00 m²), con una edificabilidad de cuarenta y siete metros con cuarenta decímetros cuadrados (47,40 m²) ya consolidada y en buen estado.

La ocupación es de 47,40m² lo que representa , un 13,70% de la superficie de la parcela.

Forma parte del ámbito de la unidad de actuación UA EPJ-06 de Formentera y sus lindes son:

- Por el Norte, con VIAL (entidad B6), titularidad del Consell Insular de Formentera.
- Por el Sur, con zona verde SGEL (entidad B4), titularidad del Consell Insular de Formentera.
- Por el Este, con VIAL (entidad B6), titularidad del Consell Insular de Formentera.
- Por el Oeste, con terrenos de la UA EPJ-05.



Manifiestan los comparecientes que sobre la descrita parcela existe una edificación de 47,40 m2 destinada a recepción.

CUOTA DE PARTICIPACIÓN: No se le asigna una cuota de participación al tener la edificabilidad agotada y pertenecer al grupo de fincas edificadas que efectúan las cesiones de este Estudio de Detalle.

Se grafa en el PLANO N°: R03 y R05 de la planimetría de reparcelación adjunta al Estudio de Detalle.

CARGAS: Salvo las afecciones fiscales reseñadas, la misma se encuentra libre de otras cargas y gravámenes, libre de arrendatarios y ocupantes y al corriente en el pago de impuestos y contribuciones.

ADJUDICATARIO: ARRECIFE SA PALMERA, S.L.

SITUACIÓN URBANÍSTICA: Suelo urbano edificable "VE 01-EPJ", cuyos parámetros se desarrollan en la ficha correspondiente del Estudio de Detalle que desarrolla la unidad de actuación.

CORRESPONDENCIA CON FINCA ORIGINARIA: Corresponde esta adjudicación a parte de la finca registral 8021.

VALOR: CERO EUROS (0,00€).

9.- REMANENTES DE FINCAS NO INCLUIDAS EN LA UA-EPJ-06, DESPUES DE EFECTUAR LAS CESIONES:

B1.- (resto finca 8021) URBANA.- Porción de terreno procedente de otra conocida como Can Mayans de Es Pujols, Sant Ferran de Ses Roques, lugar de Es Pujols, término de Formentera. Tiene una superficie de mil setecientos dieciocho metros cuadrados (1.718,00 m²), y sus LINDES son:

Norte, en parte zona marítimo-terrestre, y en parte carrer de S'AiguaDolça y en parte finca A de Lourdes Escandell Tur y Catalina Tur Juan.

Sur, en parte Carrer de Roca Plana, en parte finca B3 (SGEL) por donde se accede a través de un camino de 5 mts de anchura en virtud del acuerdo con el Consell Insular de Formentera, ahora titularidad del Consell Insular de Formentera.

Este, parcela de Aparhotel Arcos de Formentera.

Y Oeste, Sur, en parte Carrer de S'AiguaDolça y en parte finca B3 (SGEL) titularidad del Consell Insular de Formentera. Tiene su acceso a través de un camino de cinco metros de anchura que atraviesa el linde Este de la zona de dos mil quinientos dieciocho metros cuadrados (2.518,00 m²) cedidos al Consell Insular de Formentera procedente de la finca 8021. Tiene su acceso en virtud del acuerdo con el Consell de Formentera que se incorpora a esta reparcelación.

Sobre dicho solar se ubica un edificio compuesto de planta semisótano, planta baja, dos plantas de piso y planta cubierta.

LA PLANTA SEMISÓTANO consta de un local destinado a almacén con una superficie construida de cuatrocientos quince con setenta y un metros cuadrados.

LA PLANTA BAJA consta de nueve locales comerciales con una superficie total construida de cuatrocientos quince con setenta y un metros cuadrados.

LA PRIMERA PLANTA Y LA SEGUNDA PLANTA constan, cada una de ellas, de diez apartamentos con una superficie total construida por planta de cuatrocientos diez con cincuenta y ocho metros cuadrados.



LA PLANTA CUBIERTA consta de un trastero con una superficie total construida de treinta y nueve metros cuadrados.

La superficie total construida es de mil seiscientos noventa y uno con cincuenta y ocho metros cuadrados.

Dicho edificio se encuentra dividido horizontalmente en TREINTA Y UN ENTIDADES independientes, fincas registrales números 8022 a 8052, ambas inclusive, anteriormente referidas anteriormente.

ADJUDICATARIO: ARRECIFE SA PALMERA, S.L.

Se mantienen dos accesos existentes de cinco metros de anchura a las fincas de origen, que ha efectuado las cesiones, la registral 5037 y la 8021.

Se grafiá en el PLANO N°: R03 de la planimetría de reparcelación adjunta al Estudio de Detalle.

CARGAS:

La misma se encuentra libre de otras cargas y gravámenes, libre de arrendatarios y ocupantes y al corriente en el pago de impuestos y contribuciones.

SITUACIÓN URBANÍSTICA: Calificada como zona URBANA, situada fuera de la UA-EPJ-06.

CORRESPONDENCIA CON FINCA ORIGINARIA: Corresponde esta adjudicación a parte de la finca registral 8021.

A.- (resto finca 5037)URBANA.- Porción de terreno procedente de otra conocida como Can Mayans de Es Pujols, Sant Ferran de Ses Roques, Formentera. Tiene una superficie de mil novecientos ochenta y seis metros cuadrados (1.986,00 m²), y sus lindes son:

- Por el Norte, con zona Marítimo-Terrestre.
- Por el Sur, en parte con zona verde SGEL (entidad B3), titularidad del Consell Insular de Formentera por donde tiene su acceso según acuerdo con el Consell Insular de Formentera y en parte con carrer de Roca Plana.
- Por el Este, Comunidad de Propietarios (Carrer de Roca Plana número 12).
- Por el Oeste, en parte con Zona Marítimo-Terrestre y en parte con zona verde SGEL (entidad B3), titularidad del Consell Insular de Formentera.

Sobre la misma se encuentra enclavada la siguiente edificación:

EDIFICACIÓN DESTINADA A VIVIENDA Y RESTAURANTE.

Vivienda en PLANTA PISO: Vivienda en planta piso, distribuida en una estancia destinada a salón comedor y cocina, un baño completo, dos habitaciones dobles y dos habitaciones individuales, dos terrazas descubiertas, una de ellas parcialmente cubierta en porche y un trastero bajo la escalera de acceso a la azotea. La vivienda tiene una superficie de noventa y ocho metros cuadrados (98,00 m²), el trastero bajo escalera tiene una superficie de un metro con sesenta decímetros cuadrados (1,60 m²) y el porche una superficie (contabilizada al 50%) de dos metros con setenta decímetros cuadrados (2,70 m²); con una superficie total construida de la vivienda de ciento dos metros con treinta decímetros cuadrados (102,30 m²).

Restaurante en PLANTA BAJA: Restaurante en planta baja conocido como "SA PALMERA", distribuida en comedor, cocina, office, despensa almacén y aseos. Dispone también de una terraza pavimentada descubierta en orientación Este y otra terraza pavimentada descubierta en orientación Sur. El restaurante tiene una superficie total cerrada de doscientos ochenta y un metros cuadrados



(281,00 m²), la terraza descubierta orientada al Este tiene una superficie de ciento ochenta y ocho metros cuadrados (188,00 m²) y la terraza descubierta orientada al Sur, tiene una superficie de setenta metros cuadrados (70,00 m²).

La superficie total construida de las edificaciones existentes es de trescientos ochenta y tres metros con treinta decímetros cuadrados (383,30 m²); la superficie de ocupación sobre la parcela es de doscientos ochenta y un metros cuadrados (281,00 m²); y la superficie total de ocupación de las terrazas descubiertas es de doscientos cincuenta y ocho metros cuadrados (258,00 m²).

Tiene su acceso a través de un camino de cinco metros de anchura que atraviesa la zona cedida como SGEL de dos mil quinientos dieciocho metros cuadrados (2.518,00 m²) en su lindero Oeste, cedidos al Consell Insular de Formentera. Y de un camino de 5 metros de anchura que atraviesa la finca de 188 m² calificada como SGEL cedida al Consell de Formentera. Tiene su acceso en virtud del acuerdo con el Consell de Formentera que se incorpora a esta reparcelación.

Se grafía en el PLANO N°: R03 de la planimetría de reparcelación adjunta al Estudio de Detalle.

CARGAS: Salvo las afecciones fiscales reseñadas, la misma se encuentra libre de otras cargas y gravámenes, libre de arrendatarios y ocupantes y al corriente en el pago de impuestos y contribuciones.

ADJUDICATARIO: CATALINA TUR JUAN y LOURDES ESCANDELL TUR.

SITUACIÓN URBANÍSTICA: Calificada como zona URBANA, situada fuera de la UA-EPJ-06.

CORRESPONDENCIA CON FINCA ORIGINARIA: Corresponde esta adjudicación a parte de la finca registral 5037.

E-2.- (resto finca 3790)URBANA.-Parcela de terreno de forma rectangular, procedente de otra mayor sita en Sant Ferran de Ses Roques, Formentera, lugar de Es Pujols. Tiene una superficie de cuatrocientos setenta y cinco metros con noventa y dos decímetros cuadrados (475,92 m²), Y LINDA:

-Norte, Parcela de Minigacel S.L.

-Este, en parte finca A antes descrita de Catalina Tur Juan y Lourdes Escandell Tur, en parte porción A2 (SGEL) del Consell Insular de Formentera y en parte porción B3 (SGEL) del Consell Insular de Formentera.

-Sur, porción E1 (SGEL) del Consell Insular de Formentera y en parte E3 (SGEL) del Consell Insular de Formentera por donde tiene su acceso a través de camino de 5 mts de anchura, en virtud del acuerdo con el Consell que se incorpora a esta reparcelación.

-Y Oeste, Señor Cartoixà.

Sobre la finca descrita existe una EDIFICACION consistente en una planta baja y un primer piso, construida adosada por el viento Norte a la pared medianera de otro edificio de apartamentos sito al Norte y también propiedad de la entidad "Minigacel, S.L.".

La planta baja está destinada a garaje almacén y tiene una superficie de ciento cincuenta y siete metros y treinta decímetros cuadrados. Tiene su acceso directamente desde el linde Sur del solar.

La planta de piso está destinada a vivienda y está compuesta de estar-comedor, cocina, tres dormitorios, baño, aseo y dos terrazas. Tiene una superficie de ciento ochenta metros y doce decímetros cuadrados. Se accede a ella por una escalera que arranca de la planta baja.

La superficie total construida del conjunto edificado es de trescientos veintisiete metros y cuarenta y dos decímetros cuadrados.



Esta finca tiene dos accesos, uno por su lindero Sur a través de un camino de cinco metros de anchura que atraviesa las fincas registrales 2365 y 3791, hoy cedidas al Consell Insular de Formentera y que da acceso a la Calle Fonoll Marí. Y otro acceso en su lindero Este, a través de un camino de cinco metros de anchura, a través de las fincas registrales 5037, por la porción de ciento ochenta y ocho metros cuadrados (188,00 m²) en su lindero Oeste, cedida al Consell Insular de Formentera, y la finca 8021 por la porción de dos mil quinientos dieciocho metros cuadrados (2.518,00 m²) cedidos al Consell Insular de Formentera. En virtud del acuerdo con el Consell de Formentera que se incorpora a esta reparcelación.

Se grafa en el PLANO N°: R03 de la planimetría de reparcelación adjunta al Estudio de Detalle.

CARGAS:

Salvo las afecciones fiscales reseñadas, la misma se encuentra libre de otras cargas y gravámenes, libre de arrendatarios y ocupantes y al corriente en el pago de impuestos y contribuciones.

ADJUDICATARIO: MINIGACEL, S.L.

SITUACIÓN URBANÍSTICA: Calificada como zona URBANA, situada fuera de la UA-EPJ-06.

CORRESPONDENCIA CON FINCA ORIGINARIA: Corresponde esta adjudicación a parte de la finca registral 3790.

10.- DERECHOS Y DEBERES DERIVADOS DE LA ACTUACION URBANÍSTICA:

A)- La totalidad de actuaciones de ejecución de urbanización contempladas por las NNSS en el ámbito de la UA EPJ-06 corresponden a sistemas generales de actuación directa, cuya ejecución corresponde al Consell Insular de Formentera, no resultando asignada actuación alguna de tal tipo a los propietarios de los terrenos.

B)- La ejecución de la UA EPJ-06 supone la asignación a los terrenos lucrativos en ella incluidos de los aprovechamientos netos que la Revisión de las NNSS definen para ellos, por lo que cualquier reducción o supresión de los mismos por causa no imputable al propietario de los terrenos y en los restos de supuestos indemnizatorios, al propietario de las fincas afectadas por la UA EPJ-06, deberán ser indemnizados en los términos que la legislación vigente establezca en cada momento

Asimismo, hacen constar que esta escritura de reparcelación voluntaria no tendrá la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

Formentera, 28 de febrero del 2022

El arquitecto
Fernando Tortajada



Se recuerda que contra el acuerdo presente, al tratarse de un instrumento urbanístico, con rango reglamentario, se podrá interponer, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente de esta publicación en el BOIB, recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, con sede en Palma (Mallorca); todo esto sin perjuicio que se utilice cualquiera otro recurso que estime procedente en derecho, en conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, que regula la jurisdicción contenciosa administrativa y la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las Administraciones públicas.

Lo que se hace público a los efectos oportunos.

Formentera, a fecha de la firma electrónica (31 de agosto 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

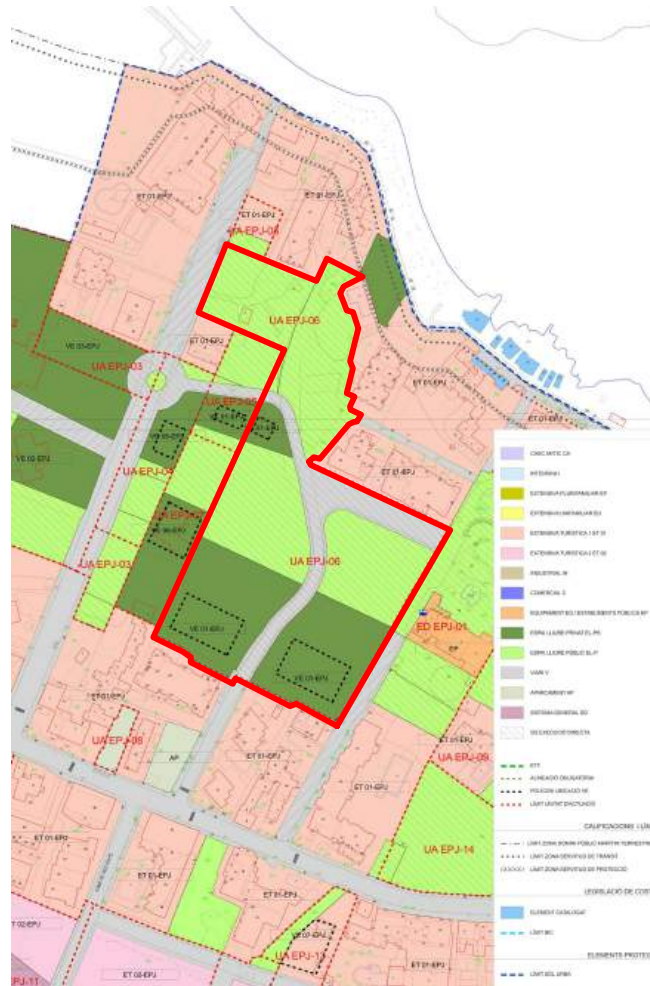
ED00



EMPLAZAMIENTO - SITUACIÓN - ORDENACIÓN

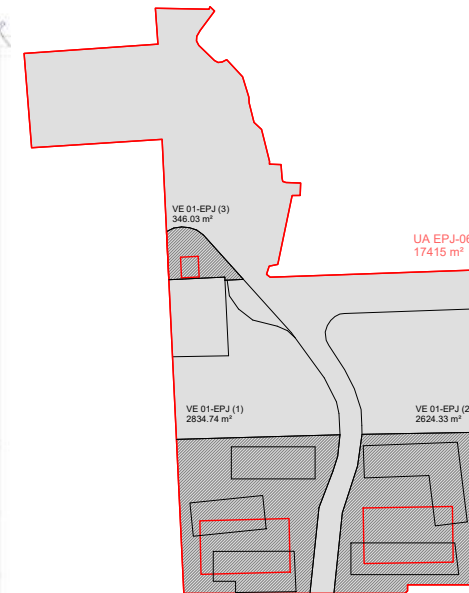


Emplazamiento



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. SÓC.L.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. OCUPACIÓN	PB+2	PB+2
	20%	32%



Plano de ordenación

TORTAJADA ARQUITECTOS S.L.P



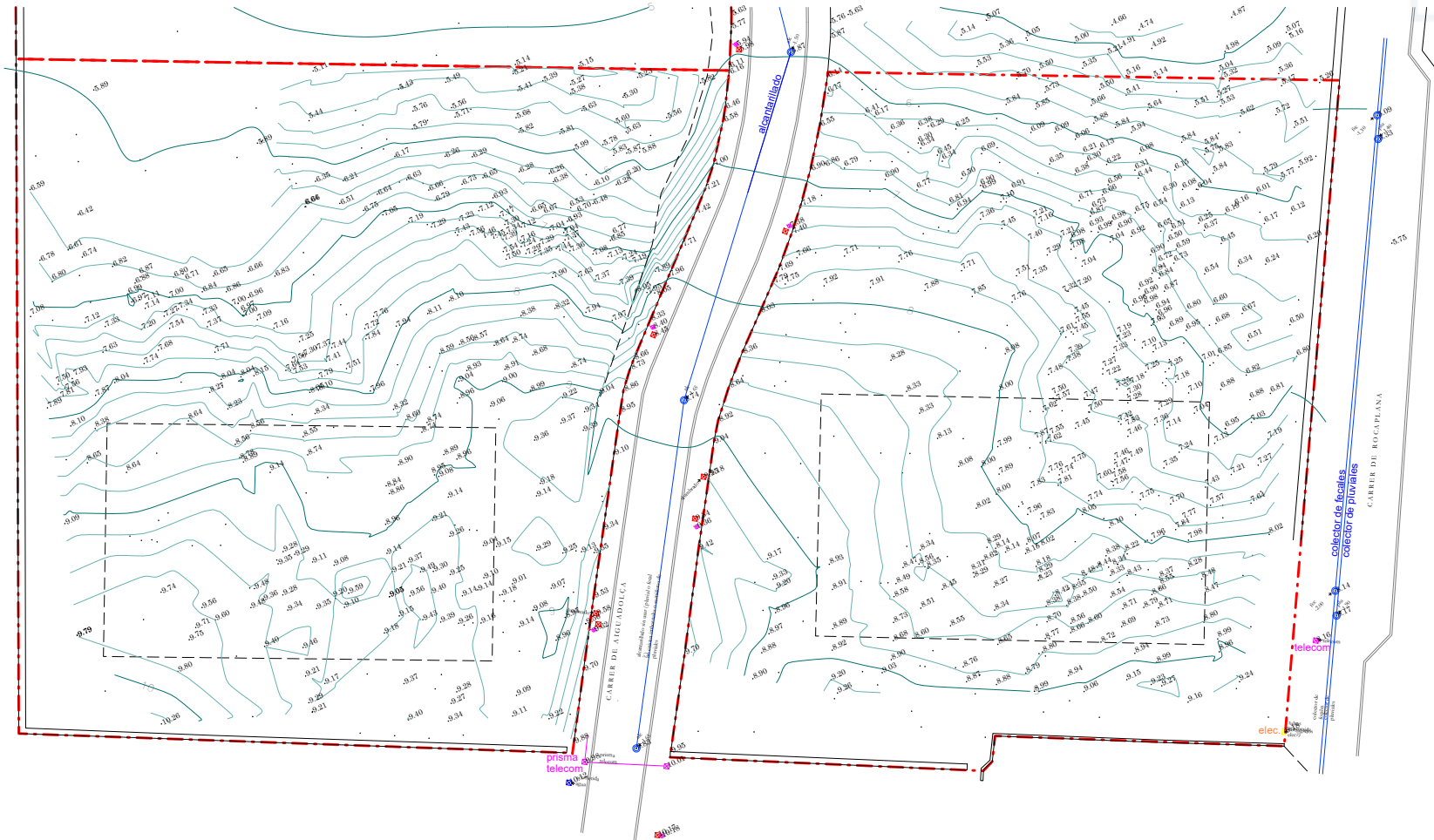
ESTUDIO DE DETALLE UA EPJ-06 | FORMENTERA
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Febrero 2022





TOPOGRAFÍA Y SERVICIOS EXISTENTES



<https://www.caib.es/eboifront/pdf/es/2022/116/118385>



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 NNS
-  Área acopios - 80 m²



TORTAJADA ARQUITECTOS S.L.P



ESTUDIO DE DETALLE UA EPJ-06 | FORMENTERA

DOCUMENTACION GRAFICA

Febrero 2022

1:500



ED03

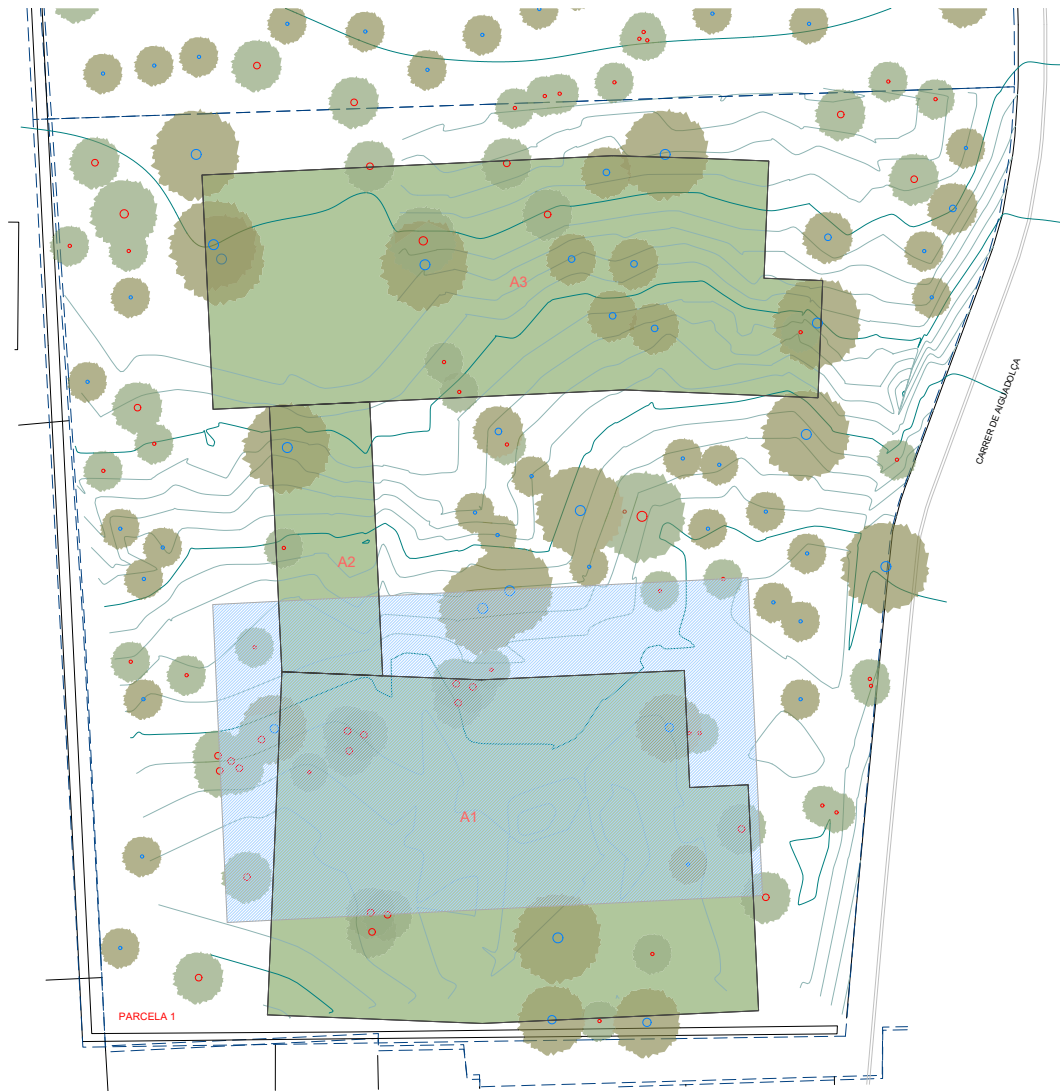
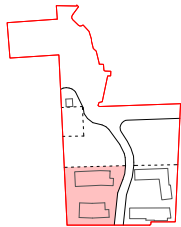
<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/116/1118385>



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

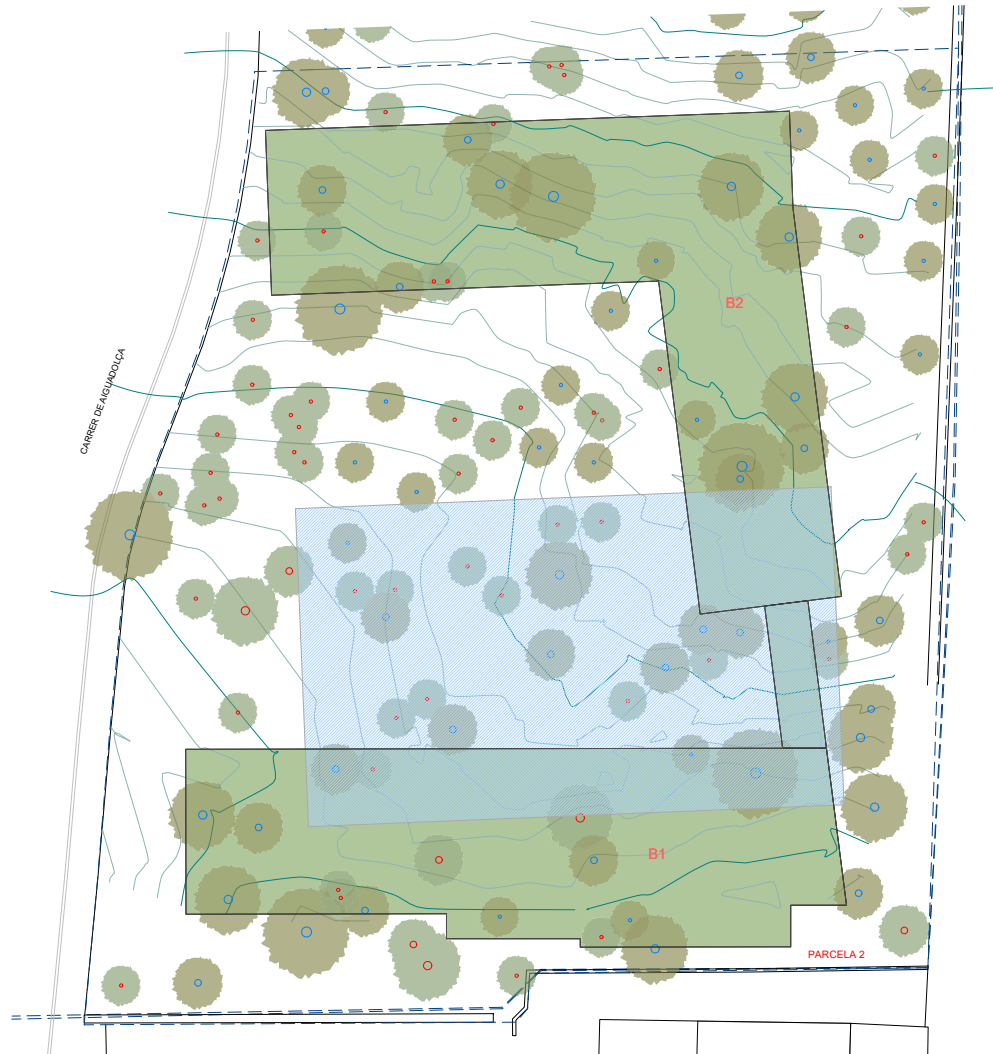
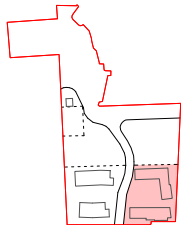
Febrero 2022 1:250



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



https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/116/118385



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

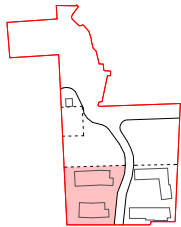


<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/116/118385>

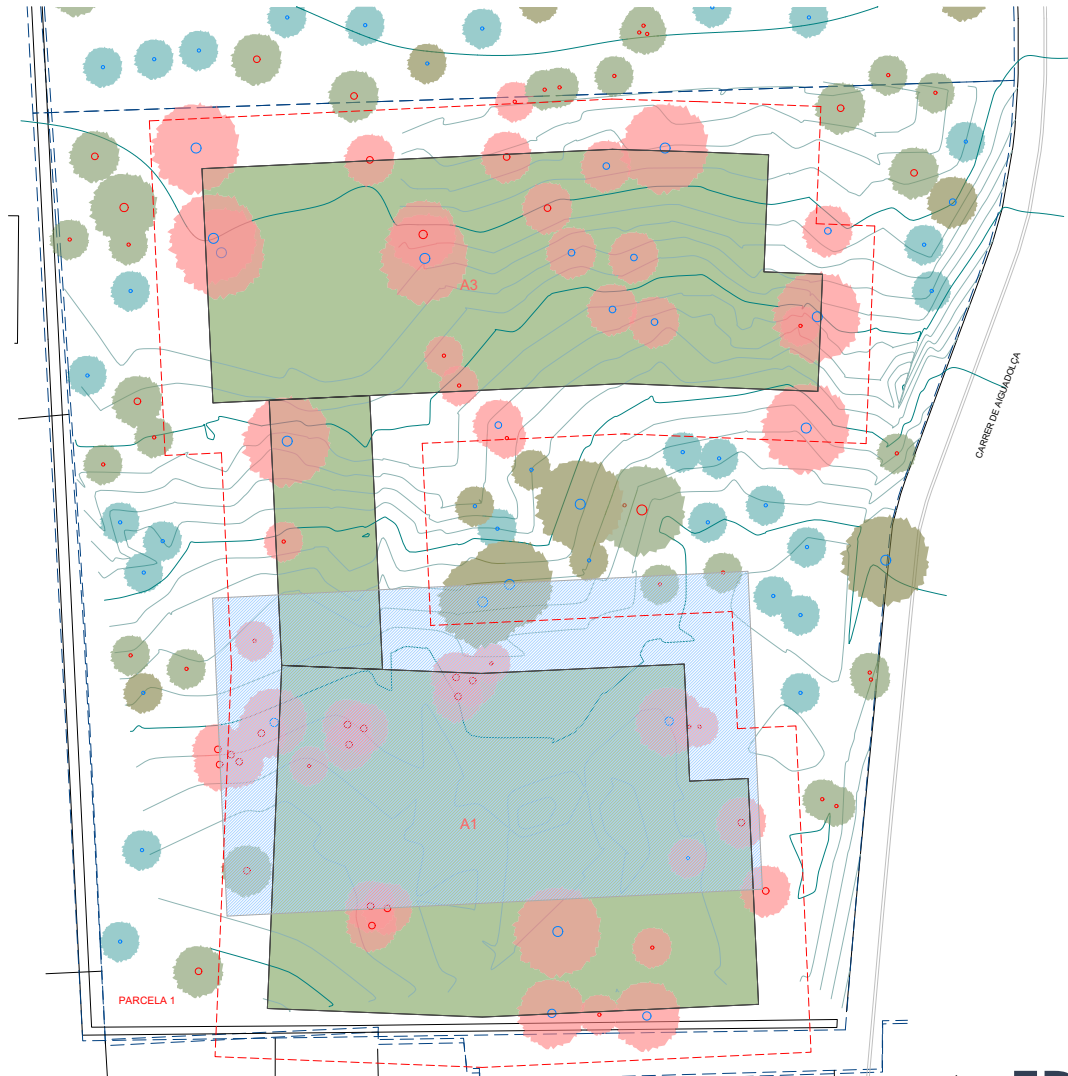
MODIFICACIÓN ARBOLADO. ÁREAS DE MOVIMIENTO PARCELA 1

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

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

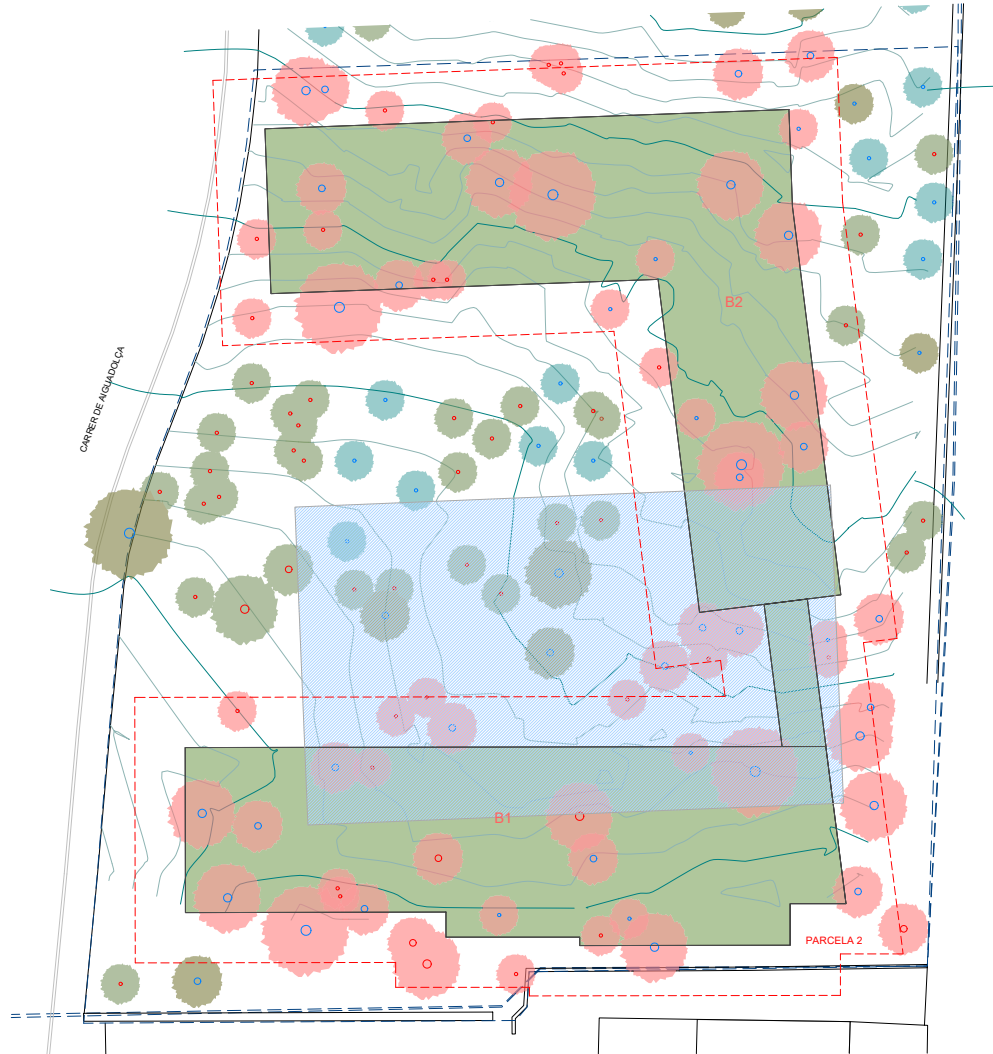
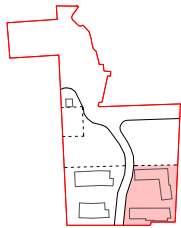
Febrero 2022 1:250



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 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

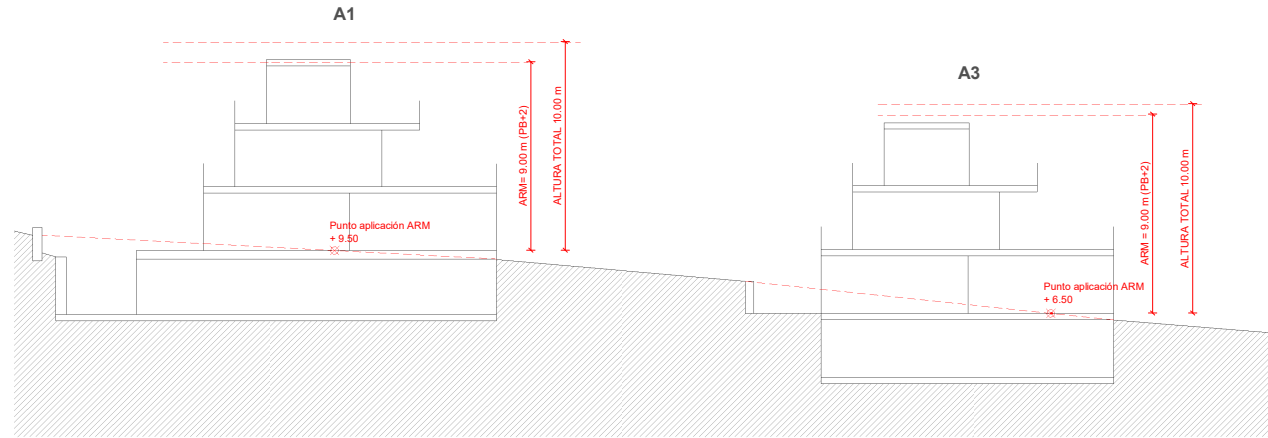
Febrero 2022 1:500



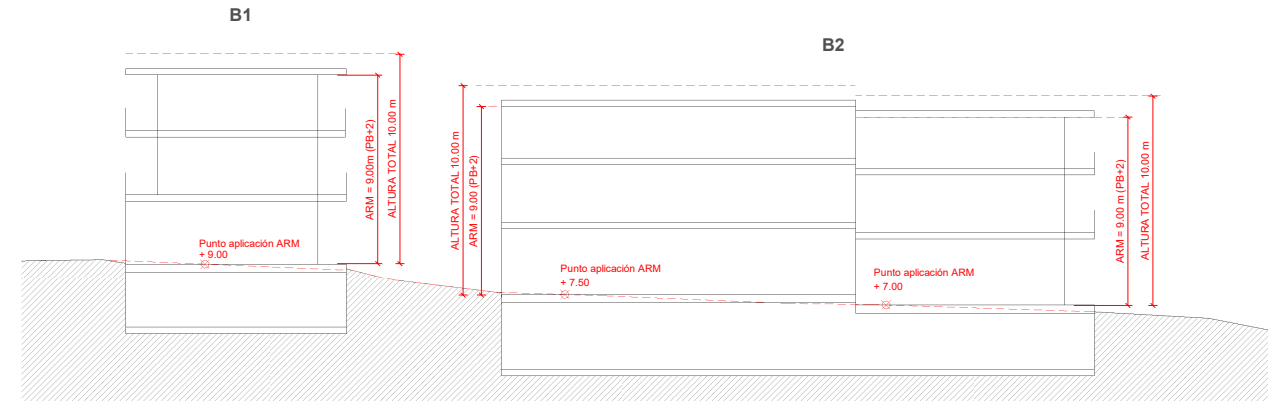
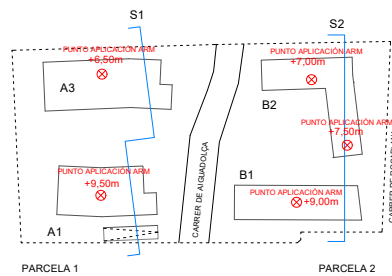
ED10



APLICACIONES DE ARM



SECCIÓN 1 (PARCELA 1)



SECCIÓN 2 (PARCELA 2)

TORTAJADA ARQUITECTOS S.L.P



ESTUDIO DE DETALLE UA EPJ-06 | FORMENTERA
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

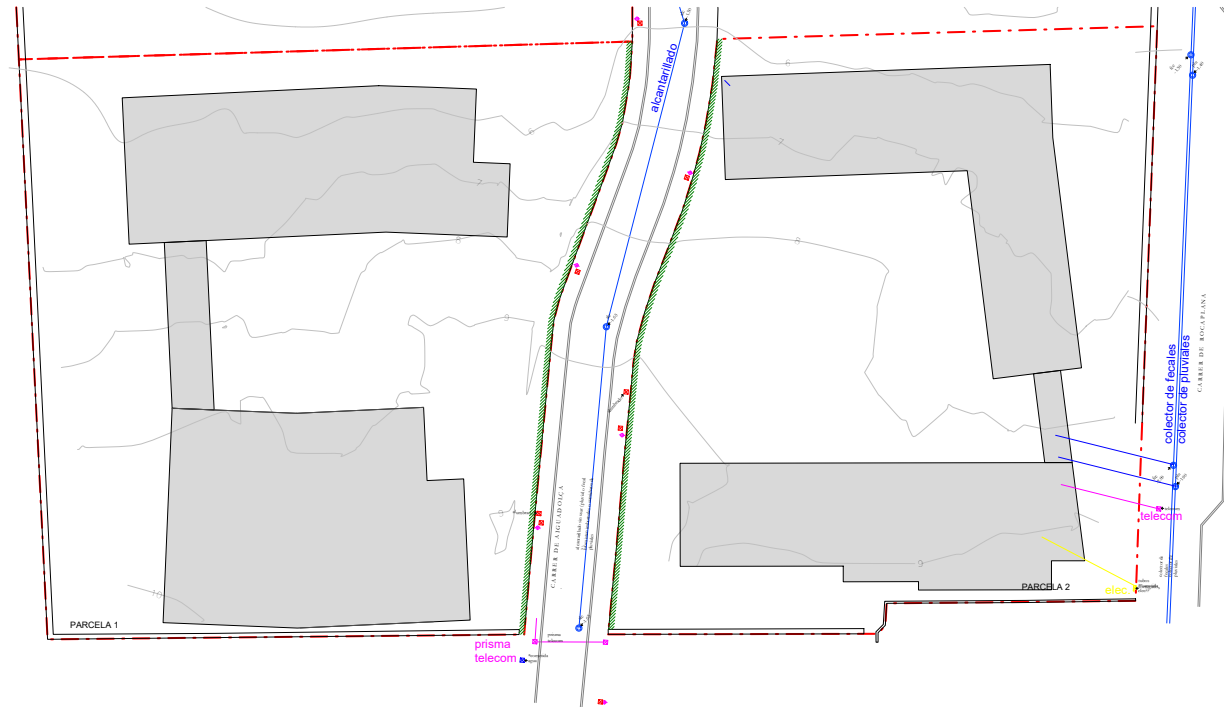
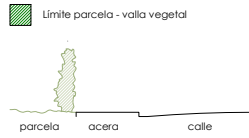
Febrero 2022 1:200

ED11



https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/116/1118385

SERVICIOS



TORTAJADA ARQUITECTOS S.L.P






ESTUDIO DE DETALLE UA EPJ-06 | FORMENTERA
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Febrero 2022 1:400



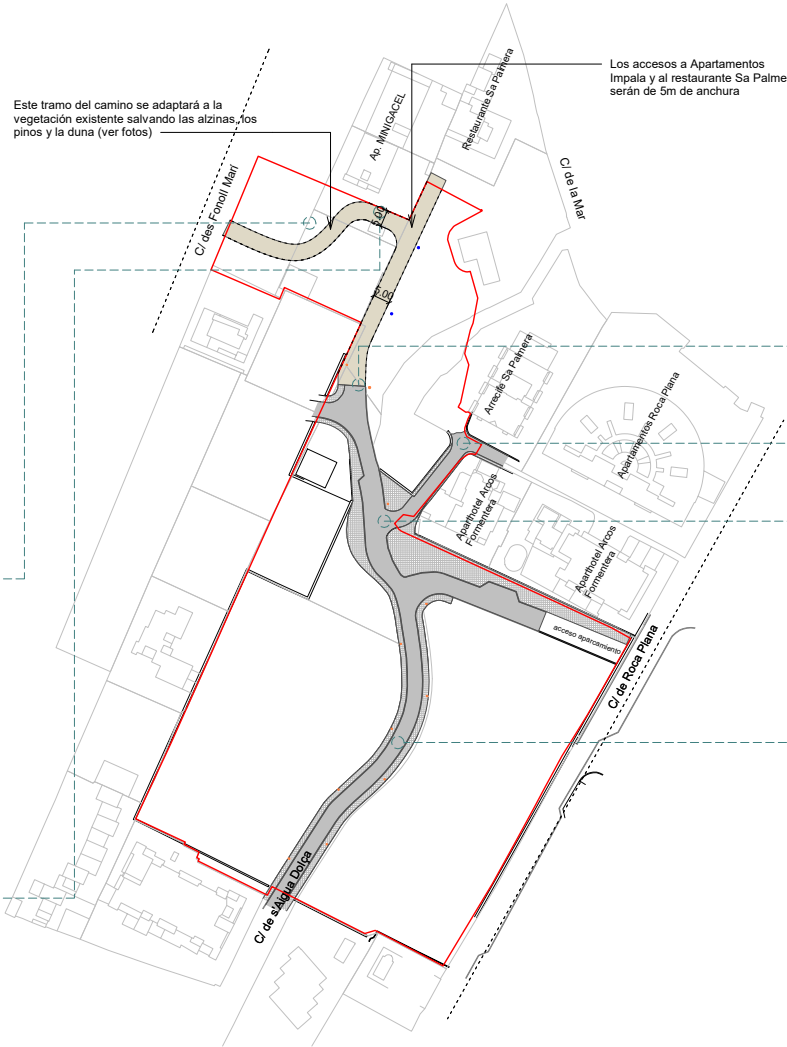
OBRAS URBANIZACIÓN VINCULADAS ESTUDIO DE DETALLE

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



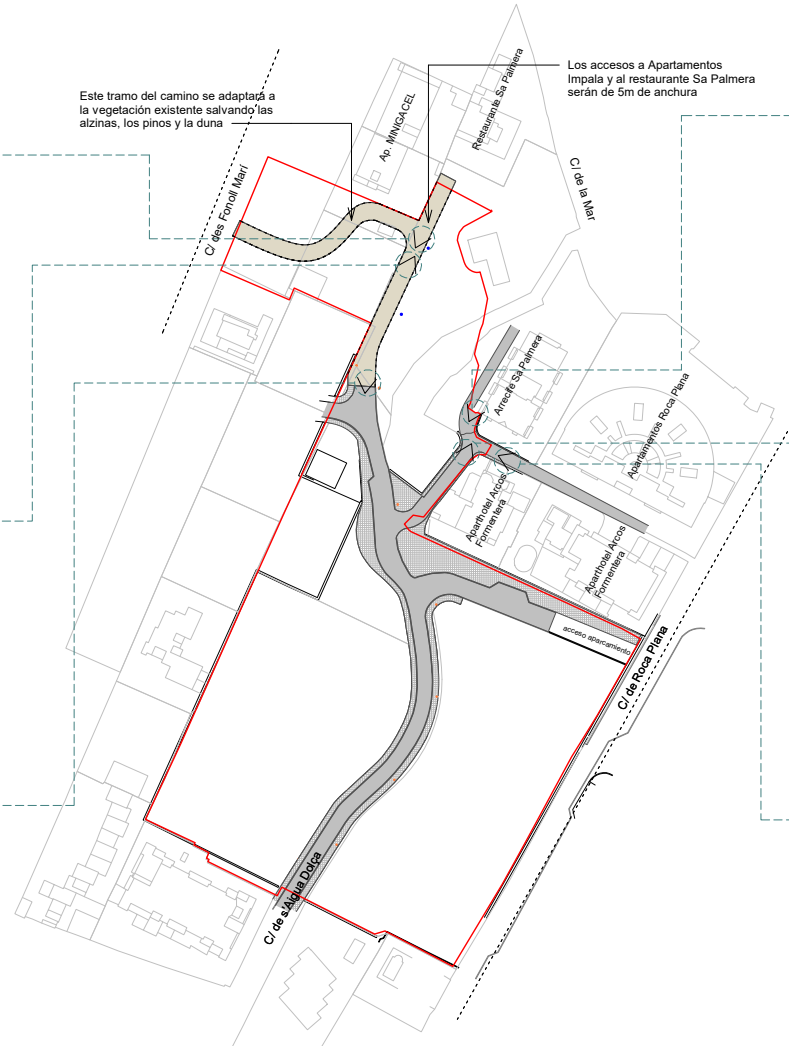
ESTUDIO DE DETALLE UA EPJ-06 | FORMENTERA
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Febrero 2022 1:1250

ED14



ACCESOS A EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELOS CALIFICADOS SGEL



TORTAJADA ARQUITECTOS S.L.P



ESTUDIO DE DETALLE UA EPJ-06 | FORMENTERA
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Febrero 2022 1:1250

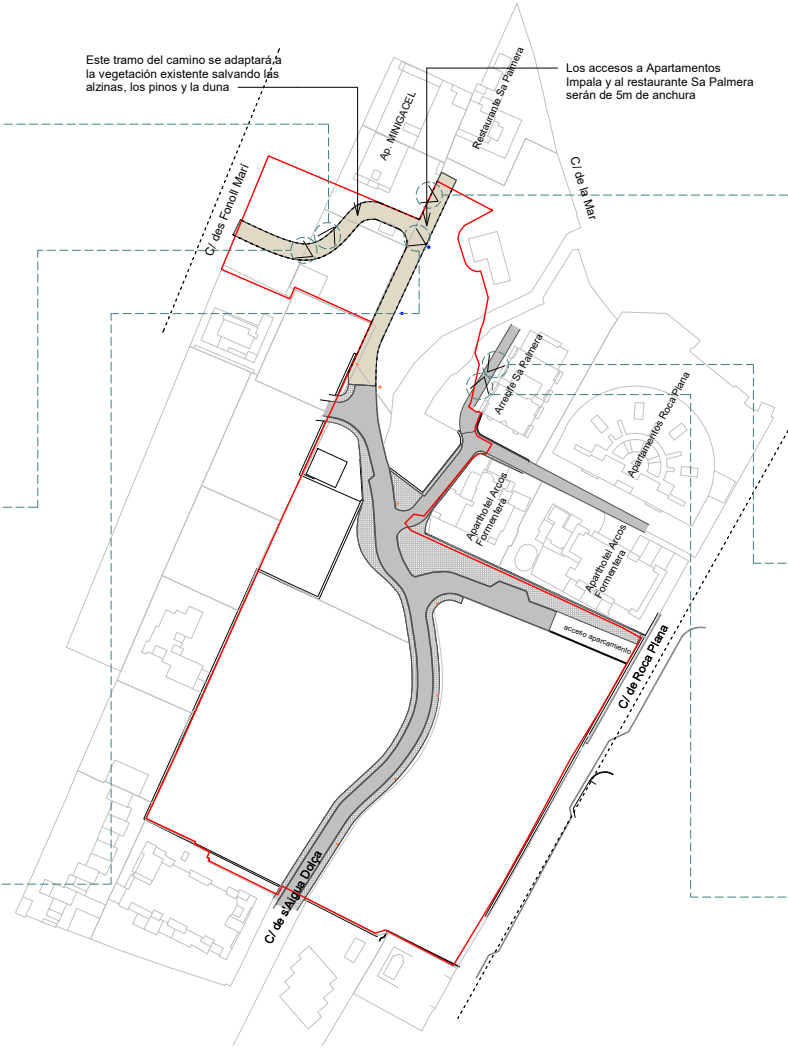
ED15



ACCESOS A EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELOS CALIFICADOS SGEL



TORTAJADA ARQUITECTOS S.L.P



Este tramo del camino se adaptará a la vegetación existente salvando las alizas, los pinos y la duna

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



ESTUDIO DE DETALLE UA EPJ-06 | FORMENTERA
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Febrero 2022 1:1250

ED16

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/16/118385





DESGLOSE APROVECHAMIENTOS

ESTADIO ACTUAL PROYECTO BÁSICO 14/01/2022													
Edificio	Superficie Parcela	TOTAL STC s/r	STC s/r (100 % comp.)	STC s/r Nuclí Escales (50 % comp.)	STC s/r Escalero-Accesor (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		
PB		359,81	345,2	10,07	0,54	47,53		42,89		12		462,07	
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	10,21	13,62			118,69		21	42		
A-3													
P-1											36		
PB		479,91	465,45	10,09	4,43			54,13		16		584,51	
P1		276,34	231,56	10,09	4,43	124,99	30,12	49,08		8			
P2		146,78	132,39	10,09	4,43	110,22		49,25		4			
TOTAL A-3		902,83	764,89	10,09	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		
PB		317,33	293,92	23,41						-		370,30	
P1		214,49	162,88	3,985			16,495		30,11	5			
P2		213,49	162,88	3,985			16,495		30,11	5			
PC		9,6	9,6										
TOTAL B-1		753,91	629,28	31,38			32,99		60,36	10	20		
B-2													
P-1											52		
PB		343,84	309,53		6,65				33,66	6		418,55	
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		2824	1.844,83							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%

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/116/118385



TORTAJADA ARQUITECTOS S.L.P



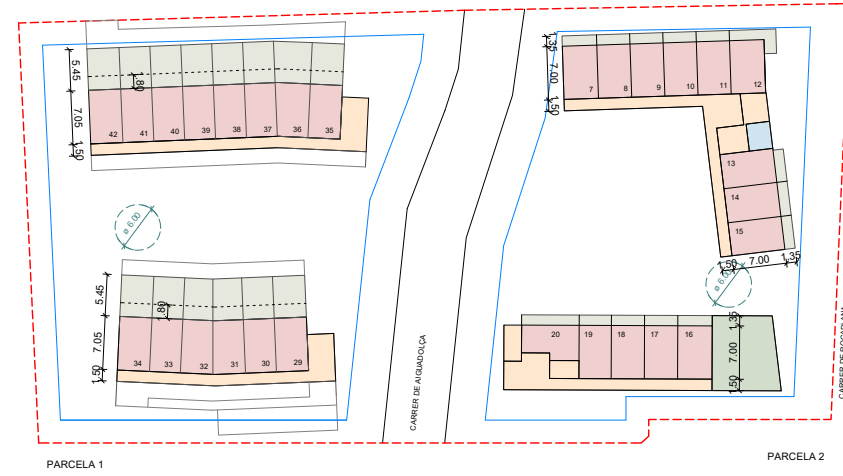
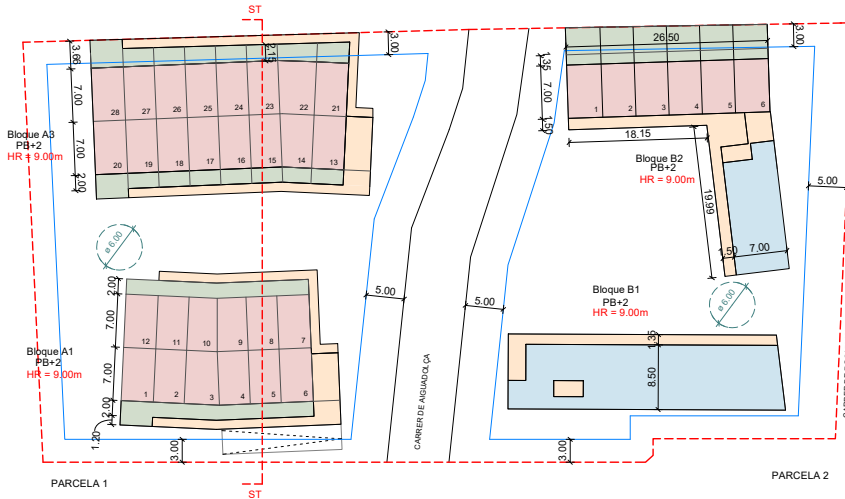
ESTUDIO DE DETALLE UA EPJ-06 | FORMENTERA
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Febrero 2022

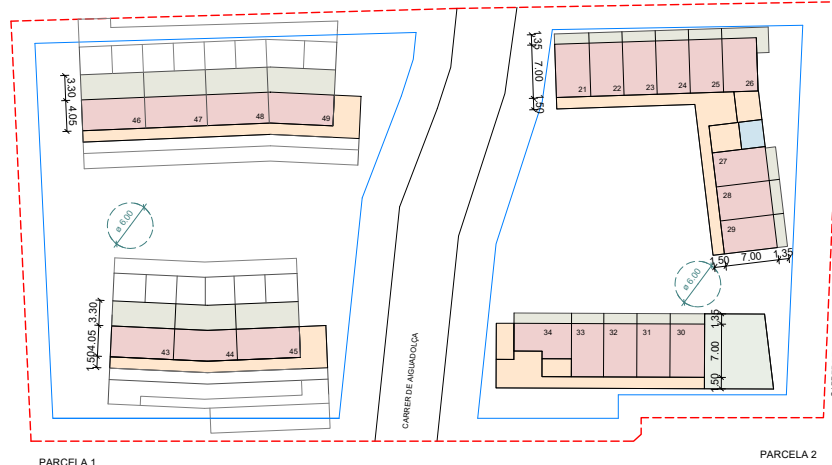
ED17

https://www.caib.es/eoibfront/pdf/es/2022/116/118385

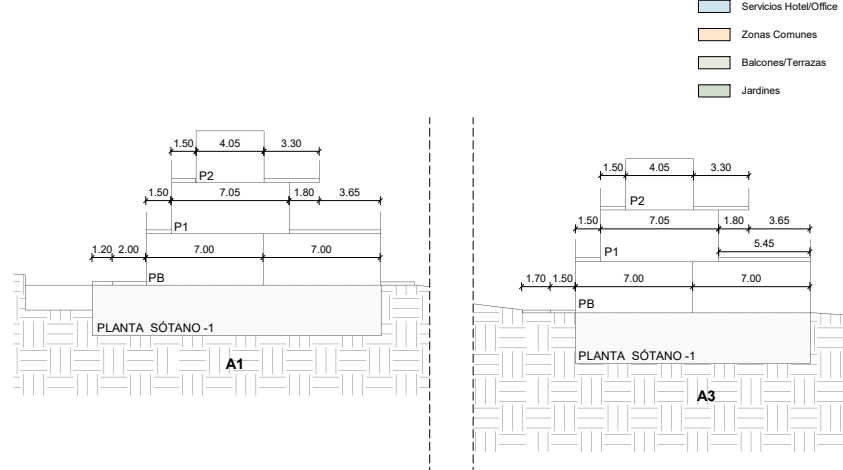
ESQUEMA USOS PLANTAS



ESQUEMA POSICIÓN VOLÚMENES PLANTA BAJA



ESQUEMA POSICIÓN VOLÚMENES PLANTA PRIMERA

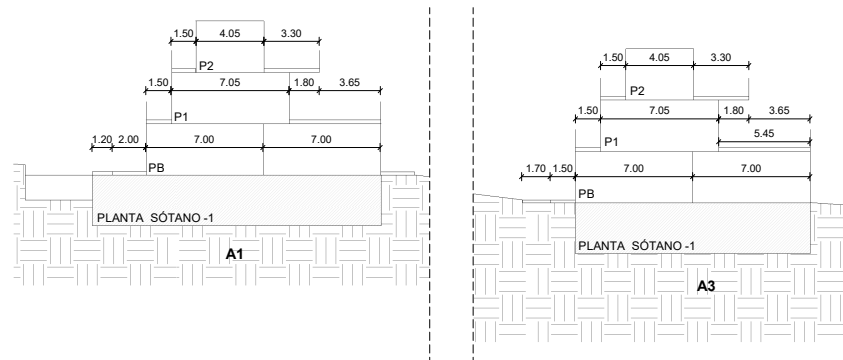


- Habitaciones
- Servicios Hotel/Office
- Zonas Comunes
- Balcones/Terrazas
- Jardines

ESQUEMA POSICIÓN VOLÚMENES PLANTA SEGUNDA



SECCIÓN POSICIÓN VOLÚMENES
E 1:250



TORTAJADA ARQUITECTOS S.L.P



ESTUDIO DE DETALLE UA EPJ-06 | FORMENTERA
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

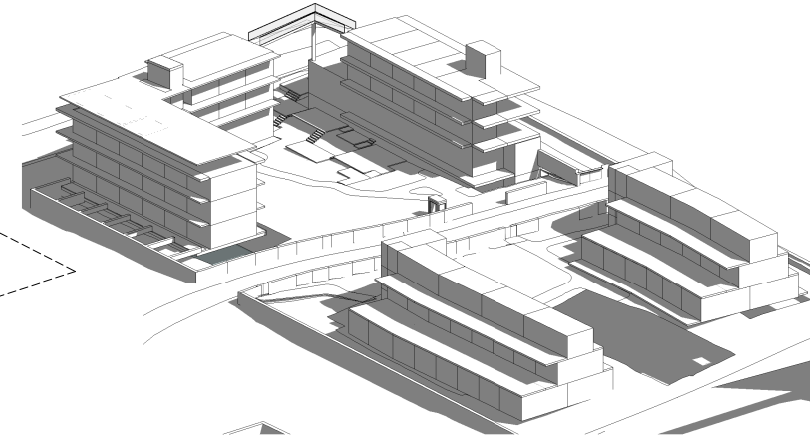
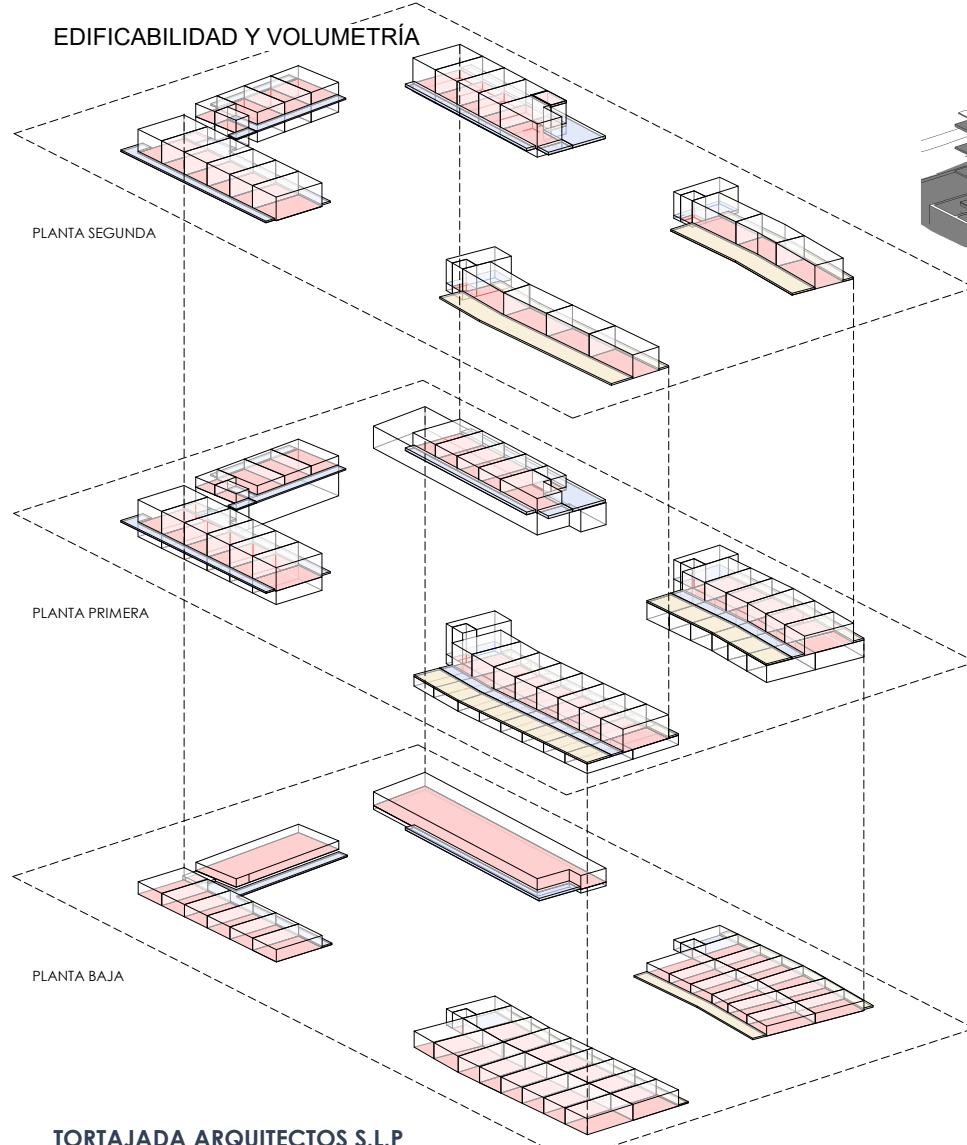
Febrero 2022 1:550



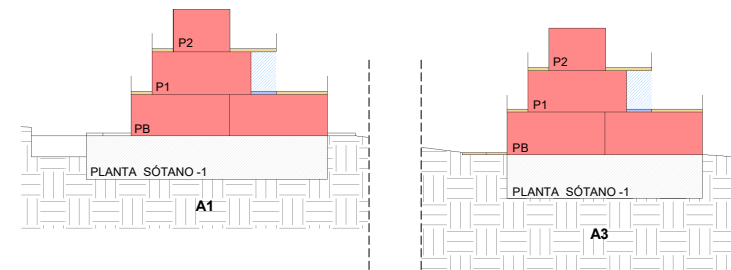


https://www.caib.es/eoibfront/pdf/es/2022/116/1118385

EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRÍA



VOLUMETRÍA CONJUNTO



SECCIÓN EDIFICABILIDAD

	Área	Edificabilidad
Cómputo m ² 0 %	728.26 m ²	0.00 m ²
Cómputo m ² 50 %	802.67 m ²	401.33 m ²
Cómputo m ² 100 %	3033.01 m ²	3033.01 m ²
	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

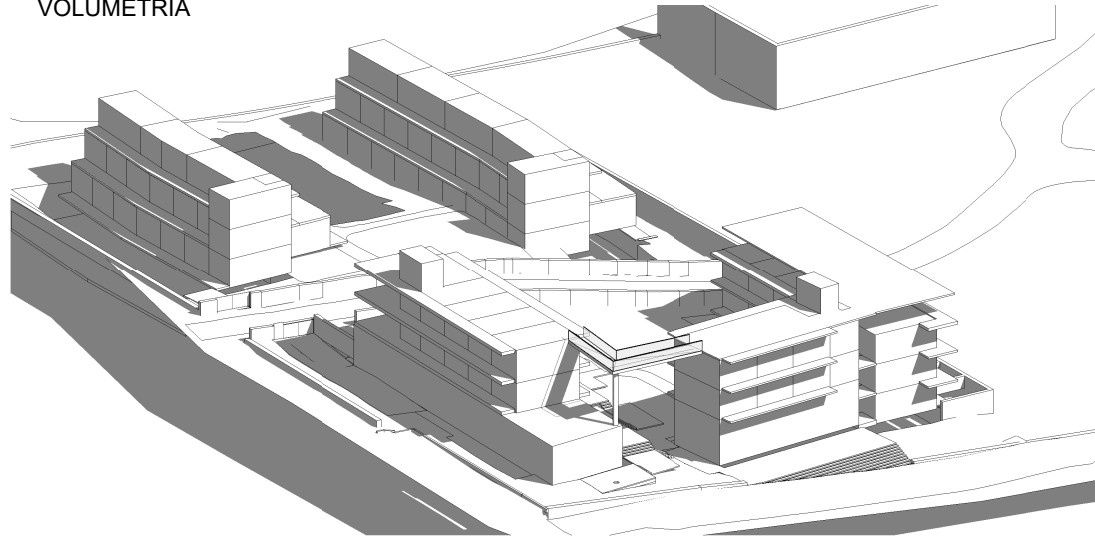
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Febrero 2022

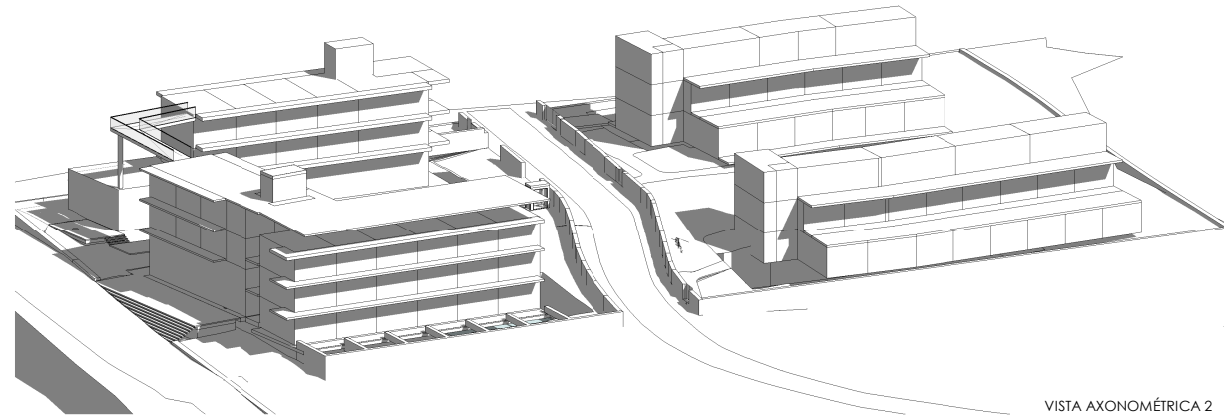
ED19



VOLUMETRÍA



VISTA AXONOMÉTRICA 1



VISTA AXONOMÉTRICA 2

TORTAJADA ARQUITECTOS S.L.P



ESTUDIO DE DETALLE UA EPJ-06 | FORMENTERA
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Febrero 2022

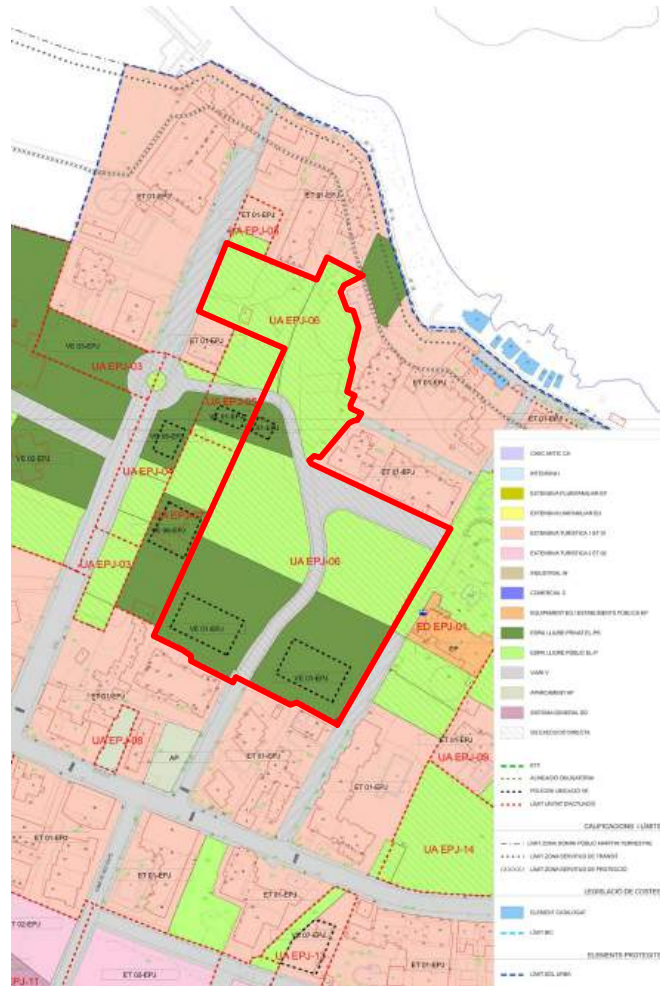
ED20



EMPLAZAMIENTO - SITUACIÓN - ORDENACIÓN

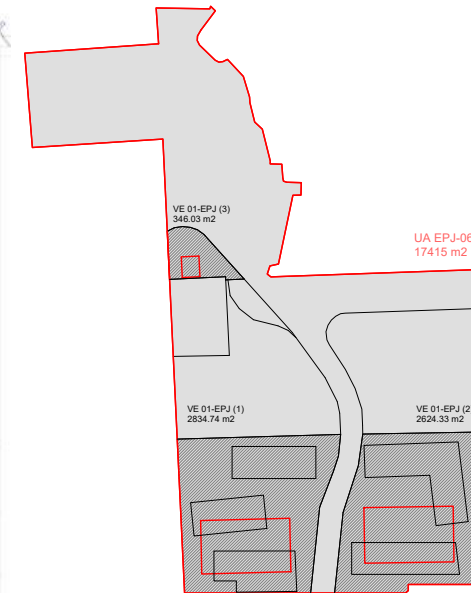


Emplazamiento



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. SÓC.-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	174
Nº MÁX. PLAZAS TURÍSTICAS	174	174
ALTURA MÁX. OCUPACIÓN	PB+2	PB+2
	20%	32%



Piano de ordenación

TORTAJADA ARQUITECTOS S.L.P



REPARCELACIÓN DE LA UA EPJ-06 | FORMENTERA
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Febrero 2022



R01



https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/116/1118385

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
Aneclle Sa Palmera SL
5 065,00 m² - sup. registral
5 318,00 m² - sup. topográfica

Fincas que se aportan íntegras 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



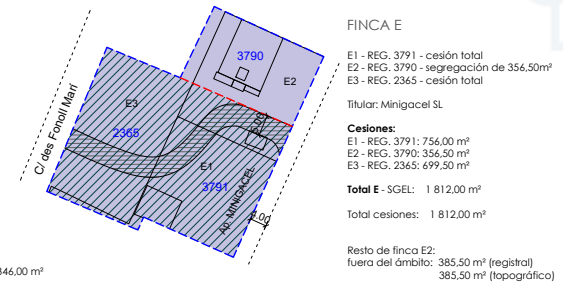
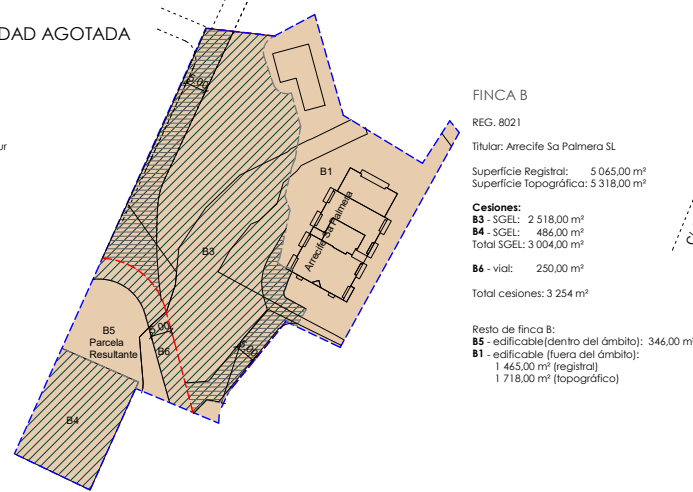
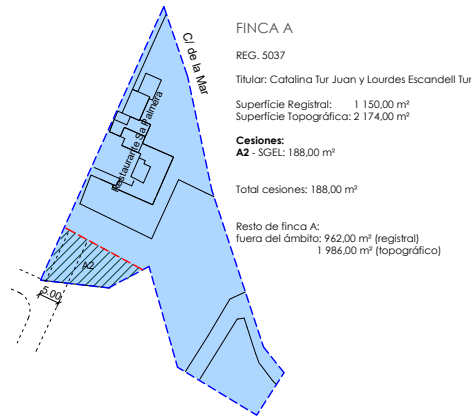
REPARCELACIÓN DE LA UA EPJ-06 | FORMENTERA
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Febrero 2022 1:1250

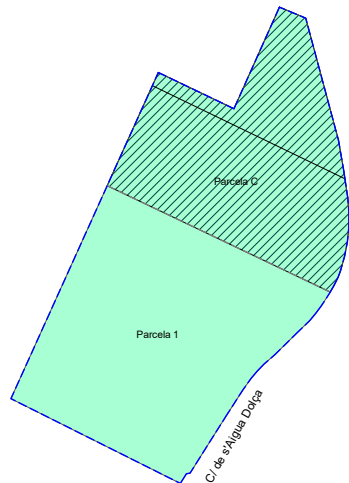
R02

SEGREGACIONES FINCAS INCLUIDAS PARCIALMENTE EN UA EPJ-06

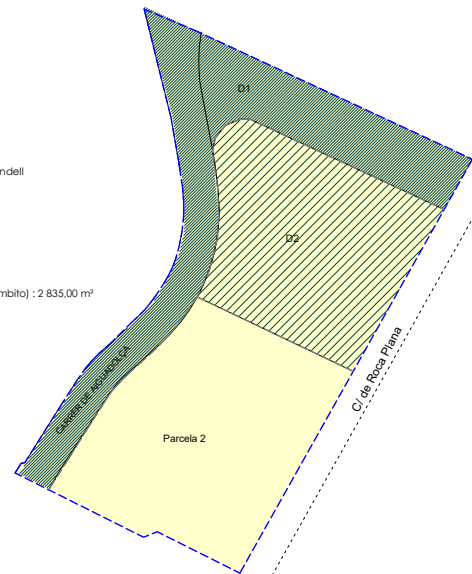
 CESIONES PREVIAS FINCAS CON EDIFICABILIDAD AGOTADA



 CESIONES DE FINCAS APORTADAS CON APROVECHAMIENTO



FINCA D
REG. 8325
Titular: Raoul y Deborah Torres Escandell
Superficie Registral: 5 968,00m²
Cesiones:
D1 - vial: 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



FINCA D
REG. 8325
Titular: Raoul y Deborah Torres Escandell
Superficie Registral: 5 968,00m²
Cesiones:
D1 - vial: 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
5874501CC685750003XS
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

FINCAS ADJUDICADAS

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



TORTAJADA ARQUITECTOS S.L.P



REPARCELACIÓN DE LA UA EPJ-06 | FORMENTERA
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Febrero 2022 1:1250

R05



