

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL INSULAR DE FORMENTERA

16188 *Acord del Ple del Consell insular de Formentera en sessió de 29 d'agost de 2014, d'aprovació definitiva de l'estudi de detall per per reordenació de volums per a les parcel·les on es situaran els Centres de Transformació de la Unitat d'Actuació anomenada UA POL-01, de la zona Industrial, TM Formentera, (Exp. núm. 56/2013 llicències obres majors)*

En compliment de l'establert a l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, en relació a l'article 140.6 del reglament de planejament Urbanístic; així com l'article 103 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, es fa públic que el Ple del Consell insular de Formentera en sessió de 28 de març de 2014 va adoptar, entre d'altres, el següent ACORD:

Primer.- APROVAR DEFINITIVAMENT l'Estudi de Detall, segons projecte presentat redactat per l'arquitecte Sra. Xavier Olivella Rius, per eliminar les reculades allà on es situaran les transformadors que han de donar servei a la Unitat d'Actuació anomenada UA POL-01, situada a la Zona Industrial de Sant Francesc.

Segon.- NOTIFICAR el present acord als promotors de l'Estudi de Detall.

Tercer.- PUBLICAR, de conformitat amb l'establert a l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, en relació a l'article 140.6 del Reglament de planejament urbanístic, així com l'article 103 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, en el Butlletí Oficial de les Illes Balears -**BOIB**- íntegrament el present acord, així com la documentació gràfica i escrita del mencionat Estudi de Detall. Així mateix:

- L'acord s'inscriurà al Llibre-Registre especificant l'ordenació de les parcel·les resultants amb indicació dels paràmetres que la defineixen d'acord amb l'article 166 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- A l'expedient hauran de constar tota la documentació degudament diligenciada.

"ESTUDI DE DETALL DE LA UBICACIÓ TRANSFORMADORS C.T. A LA U.A. POL-01

Promotor: Junta de Compensació de la U.A. 7/2 de la Zona Industrial de Formentera.

Arquitecte: Xavier Olivella Rius.

Situació: u.a. pol-01 de la zona industrial

Formentera (Balears).

<http://www.caib.es/boibfront/pdf/ca/2014/126/888265>



Data: Juliol 2014

Referència: 825

MEMORIA

1. AUTOR DEL PROJECTE

XAVIER OLIVELLA RIUS, arquitecte col·legiat en el COAB amb el núm 5390-2. Oficina de Barcelona: C / Cartagena núm 243, 4t-1a. 08025 Barcelona.

Telf.: 93-455-39-74

Correu electrònic: estudi@omarquitectura.com

Oficina de Formentera: C / Isidor Macabich núm 29, 1 º B. T.M. 07860 Sant Francesc Xavier (Formentera).

Telf. 971-32.23.23

2. PROPIETAT

JUNTA DE COMPENSACIÓ de la U.A. 7/2 Zona Industrial de Formentera, amb domicili:

Carrer Jaume I, 17, 1r-1a (07860 Formentera) i NIF: V57591935, President i representant José Yern Torres.

3. ESTAT ACTUAL

1. Antecedents

S'ha realitzat el Projecte d'Urbanització i el Projecte d'Electrificació MT subterrània, instal·lació de centres de transformació i xarxes de BT subterrània, a la esmentada U.A. POL01 de la Zona Industrial de Formentera.

En ells es contempla noves estacions transformadores CT, donant-se les següents circumstàncies:

Les normes de la Companyia Gesa referent a les estacions o centres de transformació determinen que:

- No s'autoritzen la instal·lació d'estacions de transformació enterrades.
- L'accés al CT estarà restringit al personal autoritzat per l'Empresa Distribuïdora. S'accedirà al CT directament des d'una via pública, excepcionalment, des d'una via privada amb la corresponent servitud de pas per garantir l'entrada de personal i material en tot moment, L'accés estarà situat en una zona en què, es deixa permanentment lliure el pas de bombers, serveis d'emergència i sortida d'urgències o socors. (Això podria convertir en espai públic tot el que es dediqui a accés sortida als CTs) Les NN.SS. determinen:
- Que preferentment es situaran soterrades o integrades en l'edificació.
- En situació aïllada, hauran de respectar les reculades generals a vials, els passos de vianants i espais lliures públics.



- Excepcionalment (en els casos en què es justifiqui la impossibilitat o major conveniència, d'acord amb l'ordenació dels espais públics) es podrà reduir o eliminar la reculada a vials mitjançant estudi de detall que justifiqui la integració en l'entorn.
- En l'àmbit del polígon industrial es podran ubicar amb caràcter general alineades a vial sempre que no superin una alçada de 1,5 m.

La base de l'anterior s'han fet gestions amb la companyia GESA amb l'objectiu de:

- Aconseguir l'autorització per a la instal·lació de l'ET enterrades. Això no ha estat possible aconseguir-ho.

La companyia GESA es nega a donar aquesta autorització basant-se en normes internes i externes.

- Aconseguir l'homologació d'unes ET prefabricades que tinguessin la potència suficient per cobrir les necessitats tècniques que el projecte i la pròpia companyia GESA estableix. Per a això es van fer gestions amb empreses fabricants d'ET, era complicat però semblava possible. A això tampoc es va poder aconseguir el beneplàcit de la Companyia GESA. Respecte a això últim, la companyia subministradora denega l'ús de les ET prefabricades de 1,5 metres d'altura pels següents motius:
- Són instal·lacions de maniobra exterior, de manera que, sota condicions meteorològiques adverses, no es garantiria la continuïtat del subministrament elèctric.
- Potència limitada, per la qual cosa impediria la seva evolució a la vegada que les necessitats energètiques del polígon.

La disposició de les ET a l'interior d'edificis suposa un perjudici greu per a la parcel·la que ha de cedir l'accés a l'ET. La companyia GESA vol una cessió de pas d'accés lliure des del carrer, únicament per a ells i d'una amplada suficient perquè un camió faci les operacions d'instal·lació de la maquinària de l'ET o substitució de la mateixa en el moment que es requereixi. Això suposa la cessió d'un espai tan ample com la pròpia ET, més dos metres de protecció, que parteix la zona d'operacions de la parcel·la creant un perjudici pel que fa al funcionament del espai lliure frontal de l'edificació industrial on avui dia és necessari puguin maniobrar vehicles de dimensions importants. A part del conflicte econòmic importantíssim i insalvable que generaria en haver de costejar aquestes cessions a GESA.

Una altra circumstància sense solució és a les parcel·les per edificar que la ubicació d'una ET pot perjudicar greument el futur ús de la mateixa encara per determinar, en condicionar la ubicació de l'edificació de manera que englobi l'ET.

Actualment es dona la circumstància que propietaris de parcel·la en sòl industrial no els interessa esgotar l'edificabilitat ja que es queden sense un pati d'operacions que funcioni per a vehicles de gran capacitat. És previsible que les reculades de 10 m a carrer i de 5 a límits quedin en molts casos superats.

Aquestes circumstàncies que justifiquen la situació d'excepcionalitat i per la zona que es tracta, d'ús específic industrial pel que és d'aplicació, i es justifica pel anteriorment exposat, l'apartat 5.2 de les NN.SS., en què es recull el supòsit d'excepcionalitat, aconseguint amb això, solucionar les disfuncions que de l'aplicació de la normativa general es deriven, i ajusta les característiques de l'edificació a la funcionalitat específica aconseguint una ordenació de l'edificació més d'acord amb les característiques tipològiques generals de la zona.

2. Límits de la UA POL01

Són els que es marquen en els plànols i es concreten en les situacions de les CT de nova planta. Les CT se situen alineades amb el vial, permetent el lliure accés a la companyia subministradora sense càrregues importants de servitud i funcionalitat per a la propietat.

Les superfícies de la zona d'actuació del ED, són:



	Àrea afectada m2	Construcció tancada CT m2
CT-1	40,48	21,76
CT-2	40,48	21,76
CT-3	40,48	21,76
CT-4	29,48	13,76
Total	150,92	79,04

3. Edificacions i condicionants existents:

La propietat ja ha cedit, com a espai públic, segons s'indica en el Projecte de Compensació, juntament amb la vialitat aquests espais per a la ubicació de les CT.

4. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT

Tal com s'ha indicat, la justificació d'aquest ED ve determinada pel que especifica l'Art. 174.5.d, i d'acord amb la normativa de la UA POL01 especificada en l'annex III:

UA POL-01

1 Àmbit: Sensiblement coincident amb la UA 7/2 de les NNSS vigents, amb una superfície total de 80.960 m2, qualificats com IN-POL (66.899 m2), SGCI-IF (6.525 m2) i viari (7.536 m2)

2 Objecte: Obtenció de terrenys qualificats com viaris i reurbanització de la zona.

3 Aprofitament lucratiu global: 66.899 m2s.

4 Desenvolupament: Ordenació directament definida en els plànols.

5 Sistema d'actuació: Compensació

6 Tipus d'actuació de transformació urbanística: Dotació

7 Ordenació: La totalitat de terrenys d'acord amb les determinacions de la seva qualificació.

I en l'annex I, Normes de zonificació Polígon Industrial

POLIGON INDUSTRIAL

1 Zona Industrial IN-POL. tipologia aïllada

1 Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:



- A. Parcel · la mínima 1.500 m²
B. Façana / fons mínim 30 m / 30 m

2 Paràmetres d'edificació

- A. Edificabilitat màxima 1.00 m² / m²
B. Ocupació màxima PB 60% P1 40% en entreplanta, i el edifici conformar un únic volum.
C. Volum màxim per edifici 10.000 m³
D. Alçada màxima 8 m.
E. Alçada total 10 m.
F. Nombre màxim de plantes PB + P1 en entreplanta
G. Separació mínima a vials i EL-P 10 m.
H. Separació mínima a la resta de límits 5 m.
I. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel · la 10 m.

4.1. Sòl afectat per la instal · lació de les CT:

CT-1	40,48
CT-2	40,48
CT-3	40,48
CT-4	29,48
total	150,92

Aquests àmbits es poden reduir a la que és estrictament l'obra de la instal · lació tancada, depenent del que al final, quant a necessitats i funcionalitat, determini la companyia subministradora d'acord amb les seves normatives.

5. PROPOSTA

Proposta d'ordenació mitjançant ED determinant una volumetria específica per raó de les característiques de l'edificació, a l'ús específic al qual es destina, i d'acord amb les característiques tipològiques generals de la zona.

Un cop exposat l'anterior es calcula que la superfície construïda i el volum a edificar per

aquestes CT són de:

- Ct Simple 13,76 m² i 45,41 m³,
- CT doble 21,76 m² i 74,20 m³.

Donada les característiques de servei comunitari, els paràmetres urbanístics serien els resultants de la seva execució com a volum específic.



La superfície construïda seria en cada cas la pròpia de la instal·lació amb un àmbit de alineació respecte a vial i 1 m. de protecció al voltant de l'edificació segons marquen les normes de l'empresa subministradora del servei.

Ocupació el que determina l'anterior i que es calcula en

- CT doble 53,75%
- CT simple 46,68%

Els paràmetres de volum específic resulten:

- CT doble 74,20 m³
- CT simple 45,41 m³.

Edificabilitat

- CT doble 0,54 m² / m²
- CT simple 0,47 m² / m²

Reculades 1 m. a límits amb alineació a vial

Alçada:

- CT simple 3,30 m.
- CT doble 3,41 m.

Nombre de plantes PB

Ús: instal·lació CT

La base de l'anterior i considerant l'ús d'instal·lació a què es destina es proposen els següents paràmetres:

	Proposta	NNSS
Parcel·la / Àrea afectada / mínima	42,00 m ²	1.500,00 m ²
Façana / fons	5/9 ml	1,00 ml
Edificabilitat màxima	0,60 m ² /m ²	1,00 m ² /m ²
Ocupació màxima	55,00%	60,00%
Volum màxim	75,00 m ³	10.000,00 m ³
Alçada màxima	4,00 m	8,00 m
Alçada total	5,00 m	10,00 m

Nombre de plantes	PB	PB +1
-------------------	----	-------

Separació a vial Alineació a vial 10,00 m

Resta de límits 1 m 5,00 m

Les característiques dels acabats les que s'indiquen en l'Art. 124.4 de les NN.SS.

6. JUSTIFICACIÓ I PROCEDÈNCIA DE L'ESTUDI DE DETALL

L'Estudi de Detall es redacta per la necessitat de resoldre el conflicte que s'exposa al punt 3, ESTAT ACTUAL on s'indiquen les circumstàncies que justifiquen la situació de excepcionalitat i per la zona de què es tracta, d'ús específic industrial pel que és de aplicació, i es justifica per l'anteriorment exposat l'apartat 5.2 de les NN.SS., en les que recull el supòsit d'excepcionalitat, aconseguint amb això, solucionar les disfuncions que de l'aplicació de la normativa general se'n deriven, i ajusta les característiques de l'edificació a la funcionalitat específica aconseguint una ordenació de l'edificació més d'acord amb les característiques tipològiques generals de la zona.

En el que especifica la Proposta no vulneren cap paràmetre ni condicions de les NN.SS. i en particular:

- No es modifica la qualificació del sòl, ni la tipologia de l'edificació, ni l'ús de la mateixa.
- No s'estableixen noves ordenances.
- No s'origina, per cap causa augment del volum global, ocupació del sòl o altures edificables, establerts en la NN.SS. Es mantenen els mateixos paràmetres que marquen les NN.SS. i queda justificat que no augmenta ni l'aprofitament, ni l'edificabilitat, ni l'altura, ni el volum, ni els usos, etc La solució proposada, soluciona les disfuncions que de l'aplicació de la normativa general es deriven, i ajusta les característiques de l'edificació a la topografia suposant una ordenació de l'edificació més d'acord amb les característiques tipològiques generals de la zona.

L'ordenació no altera la tipologia aïllada o contínua definida en les NN.SS.

No suposa increment de l'altura màxima i edificabilitat fixada per a la parcel·la o parcel·les de què es tracti.

Finalment, el present Estudi de detall, a més d'estar justificat per venir exigit a les

vigents NN.SS. de Formentera, s'ha redactat a l'empara del que estableixen els arts. 65 i 66 del Reglament de Planejament, i altres preceptes concordants de la Normativa Urbanística vigent, i a efecte que es tramiti d'acord amb el procediment establert en l'art. 140 del precitat Reglament, i culmini amb l'acord municipal de la seva aprovació definitiva.

Per tot l'exposat es considera degudament justificat la procedència de l'Estudi de Detall, així com el seu ajust a totes les determinacions marcades per la Llei.

XAVIER OLIVELLA RIUS

ARQUITECTE

- PLANOLS:
- Situació

- NN.SS. classificació urbanística
- NN.SS. patrimoni
- Emplaçament
- Proposta estudi d'ordenació volumètrica: "

La qual cosa es fa públic per a general coneixement.

Formentera, 10 de setembre de 2014.

El President del Consell Insular de Formentera
Jaume Ferrer Ribas





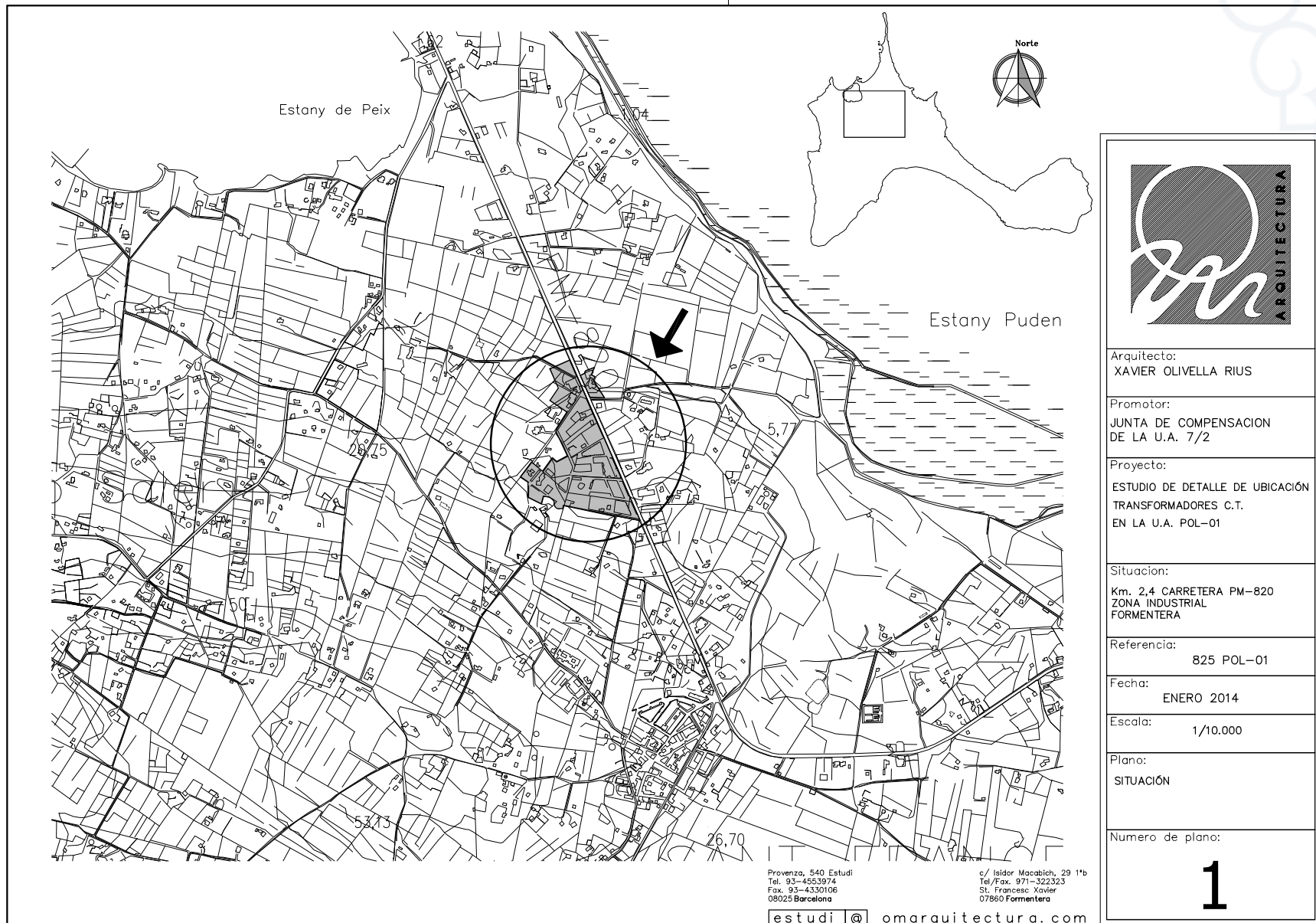
BOIB

Butlletí Oficial de les Illes Balears

Núm. 126

18 de setembre de 2014

Fascicle 211 - Sec. III. - Pàg. 42027



Arquitecto:
XAVIER OLIVELLA RIUS

Promotor:
JUNTA DE COMPENSACION
DE LA U.A. 7/2

Proyecto:
ESTUDIO DE DETALLE DE UBICACIÓN
TRANSFORMADORES C.T.
EN LA U.A. POL-01

Situación:
Km. 2,4 CARRETERA PM-820
ZONA INDUSTRIAL
FORMENTERA

Referencia:
825 POL-01

Fecha:
ENERO 2014

Escala:
1/10.000

Plano:
SITUACIÓN

Numero de plano:

1





BOIB

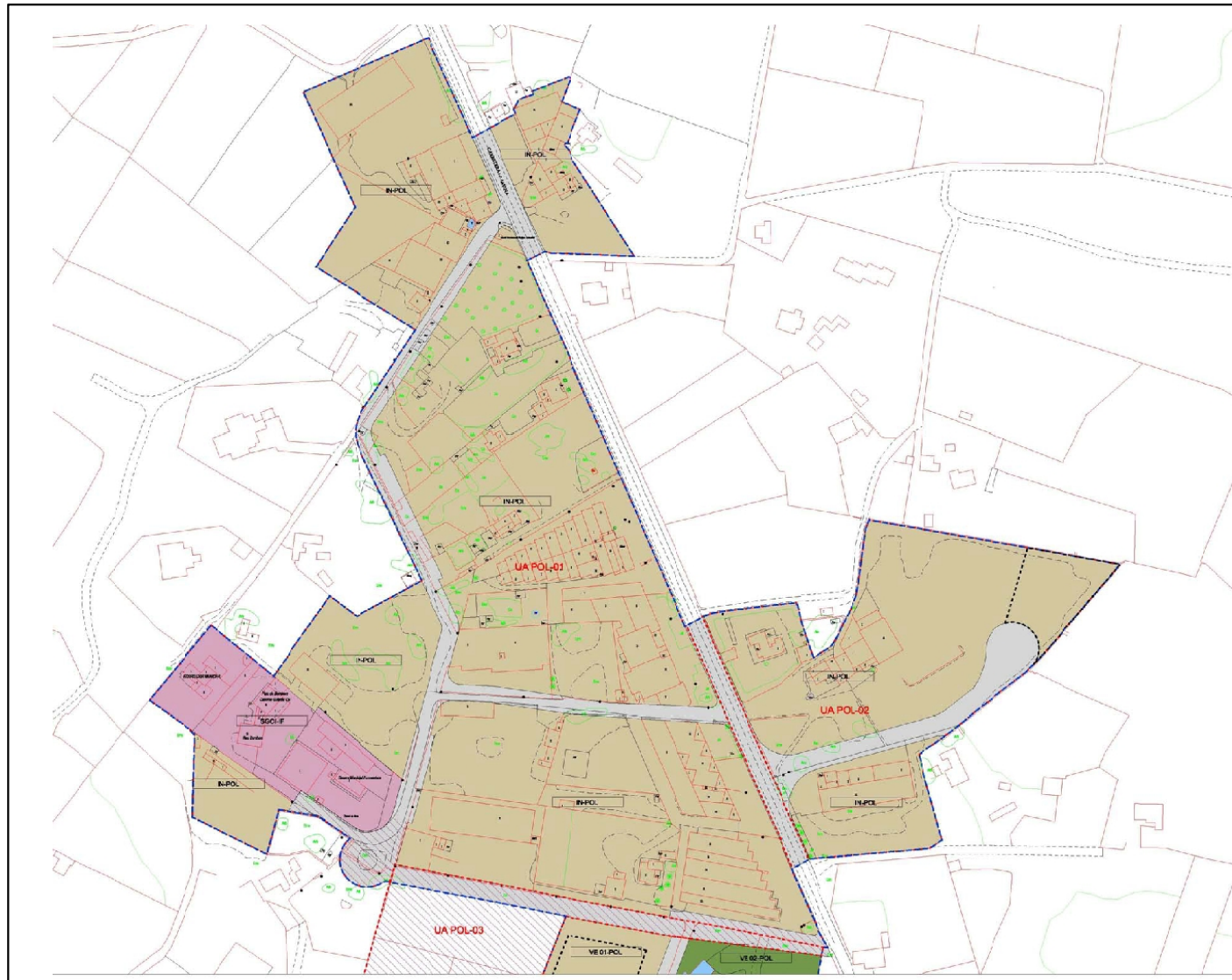
Butlletí Oficial de les Illes Balears

Núm. 126

18 de setembre de 2014

Fascicle 211 - Sec. III. - Pàg. 42028

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2014/126/888265>



Arquitecto:
XAVIER OLIVELLA RIUS

Promotor:
JUNTA DE COMPENSACION
DE LA U.A. 7/2

Proyecto:
ESTUDIO DE DETALLE DE UBICACIÓN
TRANSFORMADORES C.T.
EN LA U.A. POL-01

Situación:
Km. 2,4 CARRETERA PM-820
ZONA INDUSTRIAL
FORMENTERA

Referencia:
825 POL-01

Fecha:
ENERO 2014

Escala:
1/2.000

Plano:
NN.SS.

Numero de plano:

2a

Provenza, 540 Estudi
Tel. 93-4553974
Fax. 93-4330106
08025 Barcelona

c/ Isidor Macabich, 29 1ºb
Tel/Fax. 971-322323
St. Francesc Xavier
07860 Formentera

estudi @ omarquitectura.com



BOIB

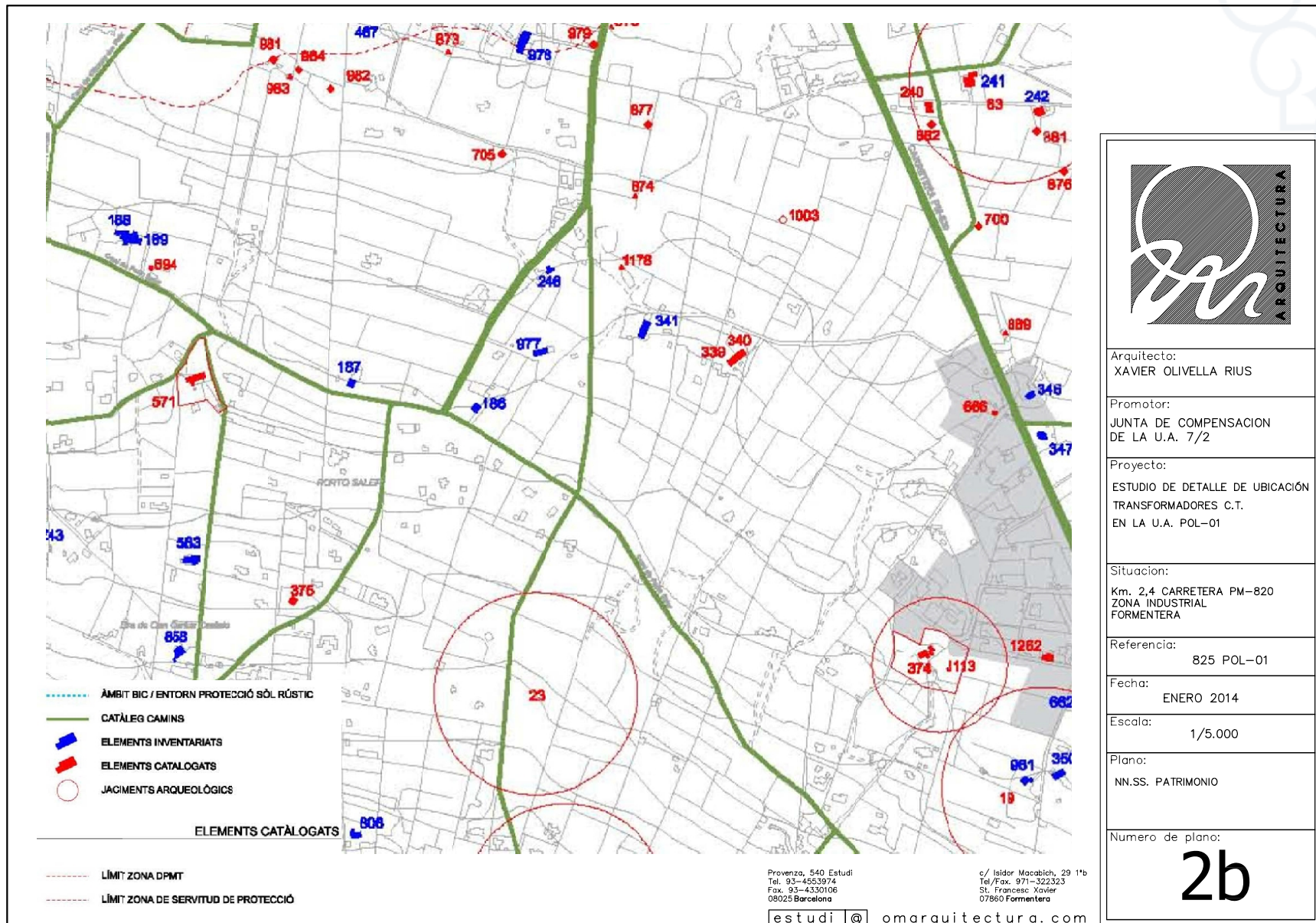
Butlletí Oficial de les Illes Balears

Núm. 126

18 de setembre de 2014

Fascicle 211 - Sec. III. - Pàg. 42029

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2014/126/888265>



Arquitecto:
XAVIER OLIVELLA RIUS

Promotor:
JUNTA DE COMPENSACION
DE LA U.A. 7/2

Proyecto:
ESTUDIO DE DETALLE DE UBICACIÓN
TRANSFORMADORES C.T.
EN LA U.A. POL-01

Situación:
Km. 2,4 CARRETERA PM-820
ZONA INDUSTRIAL
FORMENTERA

Referencia:
825 POL-01

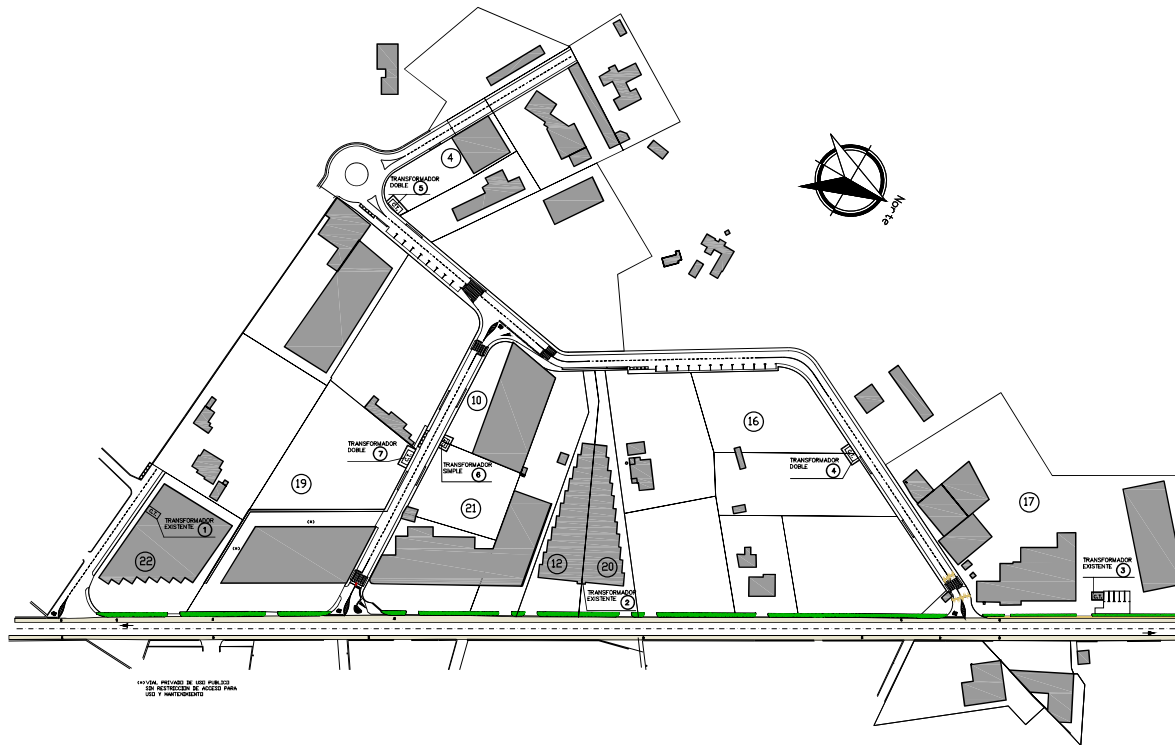
Fecha:
ENERO 2014

Escala:
1/5.000

Plano:
NN.SS. PATRIMONIO

Numero de plano:

2b



	ÁREA AFECTADA C.T.	CONSTRUCCIÓN C.T.	
5 TRANSFORMADOR DOBLE	30,36 m²	14,47 m²	
7 TRANSFORMADOR DOBLE	30,36 m²	14,47 m²	
4 TRANSFORMADOR DOBLE	30,36 m²	14,47 m²	
6 TRANSFORMADOR SIMPLE	24,56 m²	10,61 m²	
	115,64 m²	54,02 m²	TOTAL

Provenza, 540 Estudi
Tel. 93-4553974
Fax. 93-4330106
08025 Barcelona

c/ Isidor Macabich, 29 1º
Tel/Fax. 971-322323
St. Francesc Xavier
07860 Formentera

estudi @ omarquitectura.com



Arquitecto:
XAVIER OLIVELLA RIUS

Promotor:
JUNTA DE COMPENSACION
DE LA U.A. 7/2

Proyecto:
ESTUDIO DE DETALLE DE UBICACIÓN
TRANSFORMADORES C.T.
EN LA U.A. POL-01

Situación:
Km. 2,4 CARRETERA PM-820
ZONA INDUSTRIAL
FORMENTERA

Referencia:
825 POL-01

Fecha:
ENERO 2014

Escala:
1/2.000

Plano:
EMPLAZAMIENTO:
TRANSFORMADORES C.T.

Numero de plano:

3



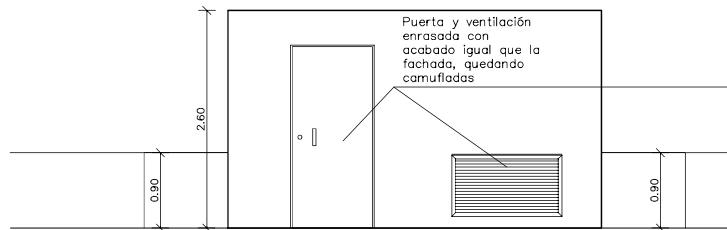
BOIB

Butlletí Oficial de les Illes Balears

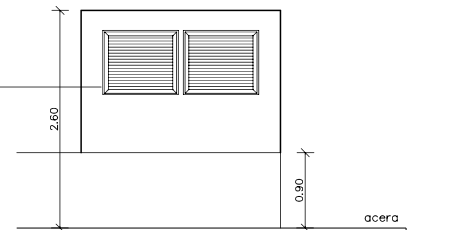
Núm. 126

18 de setembre de 2014

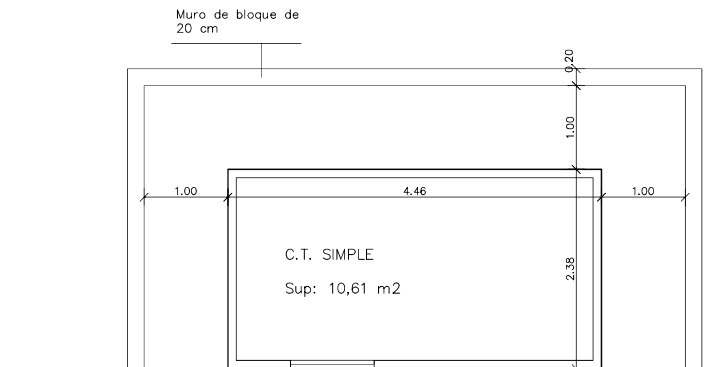
Fascicle 211 - Sec. III. - Pàg. 42031



ALZADO



ALZADO LATERAL



acera

PLANTA C.T. SIMPLE



Arquitecto:
XAVIER OLIVELLA RIUS

Promotor:
JUNTA DE COMPENSACION
DE LA U.A. 7/2

Proyecto:
ESTUDIO DE DETALLE DE UBICACIÓN
TRANSFORMADORES C.T.
EN LA U.A. POL-01

Situación:
Km. 2,4 CARRETERA PM-820
ZONA INDUSTRIAL
FORMENTERA

Referencia:
825 POL-01

Fecha:
ENERO 2014

Escala:
1/50

Plano:
CT. SIMPLE

Numero de plano:

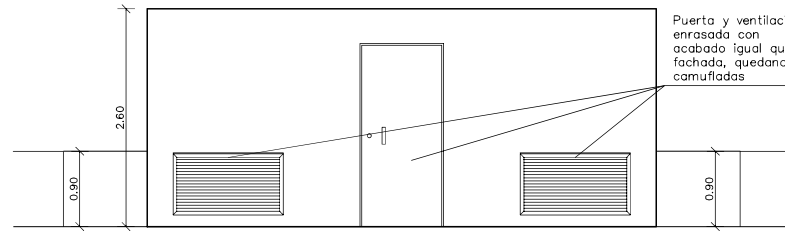
4

Provenza, 540 Estudi
Tel. 93-4553974
Fax. 93-4330106
08025 Barcelona

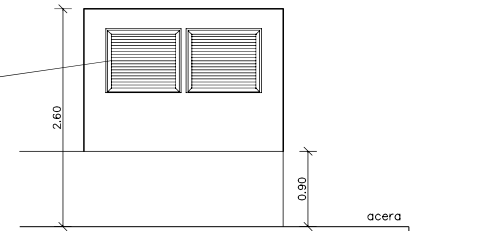
c/ Isidor Macabich, 29 1ºb
Tel/Fax. 971-322323
St. Francesc Xavier
07860 Formentera

estudi @ omarquitectura.com

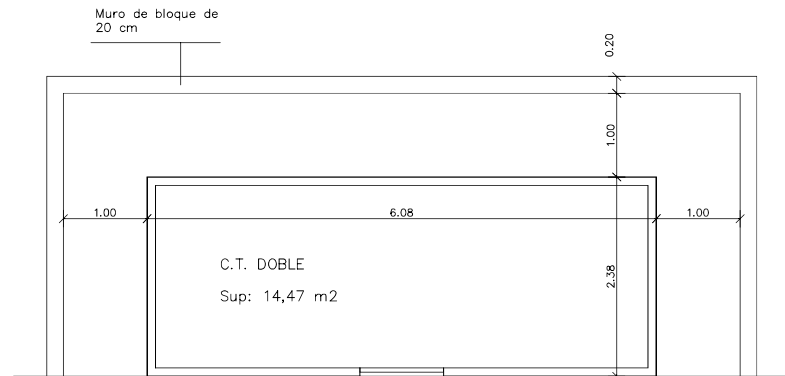




ALZADO



ALZADO LATERAL



PLANTA C.T. DOBLE



Arquitecto:
XAVIER OLIVELLA RIUS

Promotor:
JUNTA DE COMPENSACION
DE LA U.A. 7/2

Proyecto:
ESTUDIO DE DETALLE DE UBICACIÓN
TRANSFORMADORES C.T.
EN LA U.A. POL-01

Situación:
Km. 2,4 CARRETERA PM-820
ZONA INDUSTRIAL
FORMENTERA

Referencia:
825 POL-01

Fecha:
ENERO 2014

Escala:
1/50

Plano:
CT. DOBLE

Numero de plano:

5

Provenza, 540 Estudi
Tel. 93-4553974
Fax. 93-4330106
08025 Barcelona

c/ Isidor Macabich, 29 1^a
Tel/Fax. 971-322323
St. Francesc Xavier
07860 Formentera

estudi @ omarquitectura.com

