



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL INSULAR DE FORMENTERA

22927

Publicació de l'acord del Ple del Consell Insular Formentera de dia 31 d'octubre de 2012, d'aprovació definitiva de l'estudi de detall de la unitat d'actuació anomenada LSV-SFR, situada part a La Savina y part a Sant Ferran, TM Formentera

Es fa públic que el Ple del Consell Insular Formentera, en sessió ordinària celebrada en data de 31 d'octubre de 2012, va adoptar, entre d'altres, el següent acord:

“3.1.2.- APROVACIÓ DEFINITIVA DE L'ESTUDI DE DETALL DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ ANOMENADA UA LSV-SFR, SITUADA PART A LA SAVINA I PART A SANT FERRAN, TM FORMENTERA, PROMOÏT PER LA SRA. MARGALIDA SERRA MAYANS I EL SR. JOSÉ CHANS CHANS.

Vista la proposta d'acord amb el contingut següent:

1.- Vist l'expedient que s'ha seguit per la tramitació i aprovació de l'Estudi de detall de la unitat d'actuació anomenada UA LSV-SFR (La Savina y Sant Ferrán) de les previstes per les vigents Normes Subsidiàries (NNSS) de Planejament del Municipi de Formentera (BOIB número 155 EXT. de 27.10.2010), promogut per la Sra. Margalida Serra Mayans i el Sr. José Chans Chans, presentat en data 11.10.2011 (nRGE 15663).

2.- Tenint en compte que l'esmentat Estudi de Detall s'ha tramitat de forma conjunta amb l'escriptura de la reparcel·lació voluntària de dita unitat d'actuació i que tots dos instruments resultaren inicialment aprovats per la Comissió de Govern del Consell Insular de Formentera en data 14.10.2011. Així mateix, tots dos instruments resultaren sotmesos al tràmit d'informació pública mitjançant inserció d'edictes al BOIB número 163 de 29.10.2011 i número 173 de 19.11.2011 i anuncis al Diario de Ibiza de dates 08.11.2011 i 25.11.2011.

3.- Durant el tràmit d'informació pública es va presentar per part del Sr. Juan Pedro Munar Arrom un escrit d'al·legacions en relació amb l'escriptura de reparcel·lació voluntària, no constant a l'expedient cap al·legació referida a l'Estudi de Detall.

4.- Vist que tots dos instruments resultaren objecte de dictamen favorable de la Comissió Tècnica Assessora (CTA) d'aquest Consell Insular en la seva sessió ordinària de data 28.02.2012

5.- La Comissió de Govern del Consell Insular de Formentera a la seva sessió ordinària de data 06.03.2012 va procedir a aprovar la reparcel·lació voluntària de dita unitat d'actuació. L'acord de la Comissió de Govern es va publicar al BOIB número 36, de 08.03.2012.

L'acord de la Comissió de Govern es va publicar al BOIB número 36, de 08.03.2012.

6.- No obstant l'anterior, i derivat d'error derivat de la tramitació conjunta de tots dos instruments (escriptura de reparcel·lació voluntària i Estudi de Detall), la Comissió de Govern del Consell Insular de Formentera va acordar igualment l'aprovació definitiva del citat Estudi de Detall de la UA LSV-SFR, quan, a diferència de la reparcel·lació, els Estudis de Detall participen de la naturalesa jurídica dels Plans d'Ordenació Urbana; encara que siguin una espècie d'apèndix del planejament, són planejament i com a tal són norma i per tant l'aprovació definitiva li corresponia al plenari.

7.- Tenint en compte el que disposa l'article 22.2.c (en relació amb l'apartat 4 d'aquest article) de la Llei 7/1985 de 2 d'abril, reguladora de las bases del règim local, respecte de la competència plenària per l'aprovació definitiva dels instruments d'ordenació previstos a la legislació urbanística; i participant de tal naturalesa l'Estudi de Detall.

8.- D'acord amb l'informe jurídic emès en data 23 d'octubre de 2012 pels serveis jurídics d'aquest Consell, que consta a l'expedient.

Per tot l'anteriorment dit, finalitzada la tramitació de l'Estudi de Detall, se sotmet al Ple l'adopció del següent

ACORD

PRIMER.- APROVAR definitivament l'Estudi de Detall de la unitat d'actuació UA LSV-SFR de les previstes per les vigents Normes Subsidiàries (NNSS) de Planejament del Municipi de Formentera, de conformitat amb el previst a l'article 140.5 del Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, mitjançant el qual s'aprova el Reglament de planejament urbanístic, en relació amb l'article 22.2.c) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de las bases de règim local.



SEGUNDO.- 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.

Una vegada explicada la proposta pel Sr. Bartomeu Escandell el Sr. José Manuel Alcaraz declara que el Grup PP votarà a favor de la proposta, però que l'equip de govern porta un retras de cinc anys en la cessió de la parcel·la que ha de permetre la construcció del nou centre escolar de Sant Ferran.

Per la seva banda el Sr. Javier Serra manifesta que el Grup GUIF votarà en contra pel fet que la proposta és un acte de desenvolupament de les Normes Subsidiàries de Planejament, i que ja s'han pronunciat en reiterades ocasions en contra d'aquestes normes pel procediment que es va seguir a la seva elaboració i aprovació.

Vist el dictamen emès per la Comissió Informativa de Territori, Urbanisme, Medi ambient i Infraestructures, en sessió de 26-10-2012.

Sotmesa a votació, per onze vots a favor (dels membres del Grup GxF, del Grup PP i el del Grup PSOE) i dos vots en contra (dels representants del Grup GUIF), que representa més de la majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació, S'APROVA la proposta d'acord presentada."

De conformitat amb l'acord transcrit, es publiquen en annexes la documentació gràfica i escrita de l'estudi de detall.

Contra la disposició precedent, que posa fi a la via administrativa, podreu interposar en el termini de dos mesos a partir de l'endemà d'aquesta publicació, recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears; tot això sense perjudici que pugueu utilitzar qualsevol altre recurs que estimeu procedent en dret, de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, que regula la jurisdicció contenciosa administrativa, i la Llei 4/1999, de 13 de gener, de modificació de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Així mateix, s'indica que la interposició dels recursos pertinents no suspèn l'eficàcia de la disposició impugnada, ni tampoc interromp els terminis que se'n puguin derivar, excepte que l'autoritat competent ho acordi expressament.

Formentera, 21 de novembre de 2012.

El President del Consell Insular de Formentera

Jaume Ferrer Ribas

ESTUDI DE DETALL D'ORDENACIÓ i VOLUMETRIA A LA ZONA OEST D'ES PUJOLS QUE LIMITA AMB C/ESPALMADOR I C/FONOLL MARÍ. DEL T.M DE FORMENTERA UA EPJ-02

L'objete d'aquest treball és la modificació de l'ordenació pormenoritzada establerta per l'es NNSS d'aquesta zona, d'acord l'article 81 de la revisió aprovada de les NNSS del terme municipal, per la unitat d'actuació UA EPJ-02.

Els promotors i propietaris afectats per aquesta unitat d'actuació són:

Immobiliaria Sa Vinya S.A amb CIF A 07154933 i domicili al c/Edifici Paya, Es Pujols,07871 de Formentera.

Catalina Costa Mayans amb DNI 41433366-Q i domicili al C/ Fonoll Mari 68, Es Pujols 07871 de Formentera.

Consell Insular de Formentera amb Cif P 0702400-C i domicili a Plaça Constitució 1,Sant Francesc de Formentera.

1) ÀMBIT

Es tracta de diverses parcel·les situades en el casc urbà d'Es Pujols, amb diferents qualificacions (veure cartografia). Són terrenes classificats com a sòl urbà amb una superfície total prevista en les NNSS de 26.775 m2 i qualificats sempre segons les NNSS com VEU02-EPJ (9.973 M2),SGEL-P (11.751M2),VIARI (758M2), VIARI PRIVAT(1.442 M2) I SGCI-IF (2.851M2).

S'ha procedit a realitzar un aixecament topogràfic de la zona afectada i s'han detectat petites diferències amb la planimetria que presenta les NNSS. Veure documents gràfics.

A continuació es descriuen les diferents parcel·les amb titularitat, qualificació i superfícies.



Parcel·la D que suma un total de 14.673,72 m2 propietat d'Immobiliaria Sa Vinya S.A, amb Cif A 07154933 i domicili en c/Edifici Paya, Es Pujols, 07871de Formentera, té diferents qualificacions:

- D1) Qualificada com a zona verda pública amb una superfície de 4.995,4 m2
- D2) Qualificada com a zona verda privada VEU 02-EPJ amb una superfície de 7.545,9 m2
- D3) Qualificada com a zona de vials privats amb una superfície d'1.443,22 m2
- D4) Qualificada com a sòl rústic de 689,2 m2.

Parcel·la F amb una superfície de 2.976,7 m2 que està afectada per doble classificació:

- F1) Qualificada de zona verda publica,té una superfície de 2.219,3 m2
- F2) Qualificada de zona verda privada VEU 02-EPJ té una superfície de 614,0 m2
- F3) Qualificada de xarxa viària, té una superfície de 143,4 m2

Parcel·la G: Propietat de Catalina Costa Mayans amb DNI41433366-Q i domicili en C/ Fonoll Mari 68, Es Pujols de Formentera amb una superfície 5.928,80 m2 està afectada per dues qualificacions:

- G1) Qualificada com a zona verda privada VEU 02-EPJ i una superfície de 1960,2 m2
- G2) Qualificada com a zona verda pública amb una superfície de 3968,6 m2

Parcel·la H: Sent titular el Consell de Formentera,té una superfície de 2851,0 m2, és un equipament on se situa el dipòsit d'aigua municipal.

Parcel·la 1: Sent titular el Consell de Formentera amb una superfície de 690,8 m2 forma part de la xarxa viària

D'acord a aquest mesurament segons l'aixecament topogràfic,obtenim una superfície total per a la UA de 26.288,42 m2 i les següents qualificacions

CALIFICACION	SUPERFÍCIE
VEU 02- EPJ	10.120,1M2
SGEL- P	11.183,3 M2
VIARI	690,80 M2
VIARI PRIVAT	1.443,22 M2
SGCI-IF	2.851,0 M2
SUPERFÍCIE TOTAL	26.288,42 M2

Com es pot apreciar existeixen lleugeres diferències entre el mesurament segons NNSS i el topogràfic, totes elles inferiors al 5% (article 7,apartat 4 de les NNSS).

2) SISTEMA D'ACTUACIO : COMPENSACIO

Les parcel·les afectades per la unitat d'actuació tenen un aprofitament lucratiu de 5.984 m2 totals, sent el nombre màxim d'habitatges 50 i el nombre màxim de places turístiques 299.

Les parcel·les amb aprofitament lucratiu són la 02, la F2 i la G2. La 02 i la F2 propietat com ja s'ha indicat d'Immobiliaria Sa Vinya S.A i la G2 propietat de la senyora Catalina Costa Mayans.

La suma de sòl qualificat com a zona verda privada VEU02-EPJ de la parcel·la 02 i la F2, que és de 8.159,9 m2 respecte al total de zona verda privada que és de 10.120,1 m2 és del 80,63%. Hi ha un acord entre tots dos propietaris pel qual es delega en Immobiliaria Sa Vinya S.A la gestió de l'estudi de detall, per la qual cosa no existeix necessitat de formar una junta de compensació i es vindria a tractar d'un cas de tramitació com a "propietari únic".

Els promotors admeten el final convencional de l'expedient d'expropiació dels terrenys corresponents al SGCI-IF,amb renúncia del propietari a l'eventual indemnització fixada.

El repartiment del sòl lucratiu que prové de la proporcionalitat amb els % de propietat i repartiment d'edificabilitat amb una altra proporcionalitat diferent del conveni urbanístic per cessió del dipòsit d'aigua municipal:

3) EDIFICIS EXISTENTS

En parcel·la 02 existeixen:



3 blocs d'apartaments turístics de certa antiguitat superior a 20 anys amb els següents paràmetres urbanístics:

Superfície construïda: 1.063,20 m²

Volum: 3.028,44 m³

Superfície ocupada: 549,01m²

Alçada: PB + P1: 6,60m

Edifici cafeteria d'antiguitat superior a 20 anys amb els següents paràmetres urbanístics:

Superfície construïda: 316,80 m²

Volum: 1.148 m³

Superfície ocupada: 287,40 m²

Alçada: PB: 4,40m

Piscina d'antiguitat semblant, mirall d'aigua 260m² amb paràmetres urbanístics nuls complint les pertinents reculades.

En parcel·la G2, edifici d'apartaments d'antiguitat superior a 20 anys amb els següents paràmetres urbanístics.

Superfície construïda: 1.144,9 m²

Volum: 3.348 m³

Superfície ocupada: 347,10 m²

Alçada: *PB + P1+ P2 + P àtic: 12,50 m

En parcel·la F2, no existeixen edificis, si bé, una piscina de 95 m² de mirall d'aigua amb paràmetres urbanístics nuls complint les pertinents reculades.

4) ALINIACIONS I LÍMITS DE QUALIFICACIO

S'ha respectat el previst en les NNSS, amb petites correccions determinades per l'aixecament topogràfic i unes altres per a millor adaptació a l'ús del sòl, d'escassa entitat que no alteren L'ESPERIT del previst en les normes. Per a millor aclariments s'ha sobreposat el plànol topogràfic sobre la planimetria de les NNSS on queden grafiadas i reflectides aquestes diferències sent sol rellevants la major superfície de la parcel·la G2 en detriment de la disminució de superfície de la parcel·la F2, ambdues òbviament en zona verda privada.

5) PARÀMETRES URBANÍSTICS

Edificació aïllada de PB+ P1o PB+ P1+ P2. Edificabilitat 0,60 m²/m².

Ocupació 30%.

IIUR 1/200 (índex d'intensitat d'ús residencial). IIUT 1/33,33 (índex d'intensitat d'ús turístic).

Parcel·la mínima 600 m. Façana mínima 20 m, fons mínim 20 m.

Volum màxim per edifici 15.000 m³. Alçada màxima 9 m.

Alçada total 10 m.

Separació mínima a vials i EL-P 5 m.

Separació a límits 3 m.

6) NOUS VOLUMS D'EDIFICIS PROJECTATS

PARCEL·LA G2

Es projecta edificació de planta baixa, destinada a habitatge i dues pèrgoles amb els següents paràmetres urbanístics:

Superfície construïda: 58m²

Volum: 110m³

Superfície ocupada: 58m²

Alçada: PB

Separació a vial i veïns: 5 m/5 m (Compleix)



Piscina de mirall d'aigua 50m2 amb paràmetres urbanístics nuls complint les pertinents reculades.

PARCEL·LA 02

Es projecta conjunt hotel·ler amb 2 edificis clarament diferenciats i un petit kiosk a zona de piscina i jardins:

Cap a l'est entrant en el solar, edifici de serveis amb els següents paràmetres urbanístics.

Superfície construïda: 739m2

Volum: 2.966 m3

Superfície ocupada: 692m2

Alçada: S+PB +P1: 7m

Separació a vial i veïns: 17 m/3,15m

Cap al nord es desenvolupa l'edifici d'habitacions (78 unitats) amb els següents paràmetres urbanístics.

Superfície construïda: 2.934 m2

Volum: 8.243 m3

Superfície ocupada: 1.119 m2

Alçada: PB + P1+ P2: 8,40m

Separació a vial i veïns: 5 m/3 m (compleix)

Kiosk:

Superfície construïda: 18m2

Volum: 108m3

Superfície ocupada: 36m2

Altura: PB: 3m

Separació a vial i veïns: compleix

Breu descripció dels edificis:

a) Edifici de serveis

Es ve a assentar sobre l'antiga cafeteria conservant-se intacte el volum d'aquesta (Projecte d'Ampliació). En la façana sud manté una façana curvilínia seguint la de la cafeteria antiga i unes pèrgoles per a la protecció de la insolació. Cap a la zona de la piscina també es desenvolupen unes pèrgoles de protecció solar.

El programa es desenvolupa:

En planta baixa i soterrani. la zona de recepció té doble altura i en P1 es preveu la sortida de caixa d'escala, ascensor i vestíbul que dona a la doble altura de la recepció. La coberta és plana, transitable, amb unes pèrgoles i accessible per als clients de l'hotel.

El programa resumit és: PB; recepció / oficina / banys minusvàlids / vestíbul i sala / ascensor / escala / baixada a soterrani i pujada a terrat transitable / cuina / escala de servei amb baixada a PS / cafeteria / restaurant / terrasses i pèrgoles exteriors / piscina existent

En planta soterrani es desenvolupen cambres de banys per als clients, sala d'oci/televisió / magatzem-cuina amb muntacàrregues a cuina i diverses sales de magatzem.

b) Edifici d'habitacions:

Es desenvolupa en planta soterrani, planta baixa, P1 i P2. El programa resumit seria:

Planta soterrani: escala ascensors / vestíbul / serveis / magatzem.

Planta baixa: vestíbul d'entrada en zona central amb escala i ascensors passant de sud a nord. Ala esquerra, amb habitacions (dues d'elles de minusvàlids) entrant per passadís distribuïdor i a la dreta amb habitacions entrant des dels jardins. Planta 1: Programa semblat amb les habitacions de l'ala dreta entrant per distribuïdor.

Planta 2: Programa semblant. Es disposa d'una escala individual d'accés des de les terrasses/pèrgoles a zona individual de terrat.

Planta cobertes: Es disposen els esmentats terrats individuals. La resta s'aprofita per a instal·lacions disposant-se en zones centrals no visibles des de l'exterior.

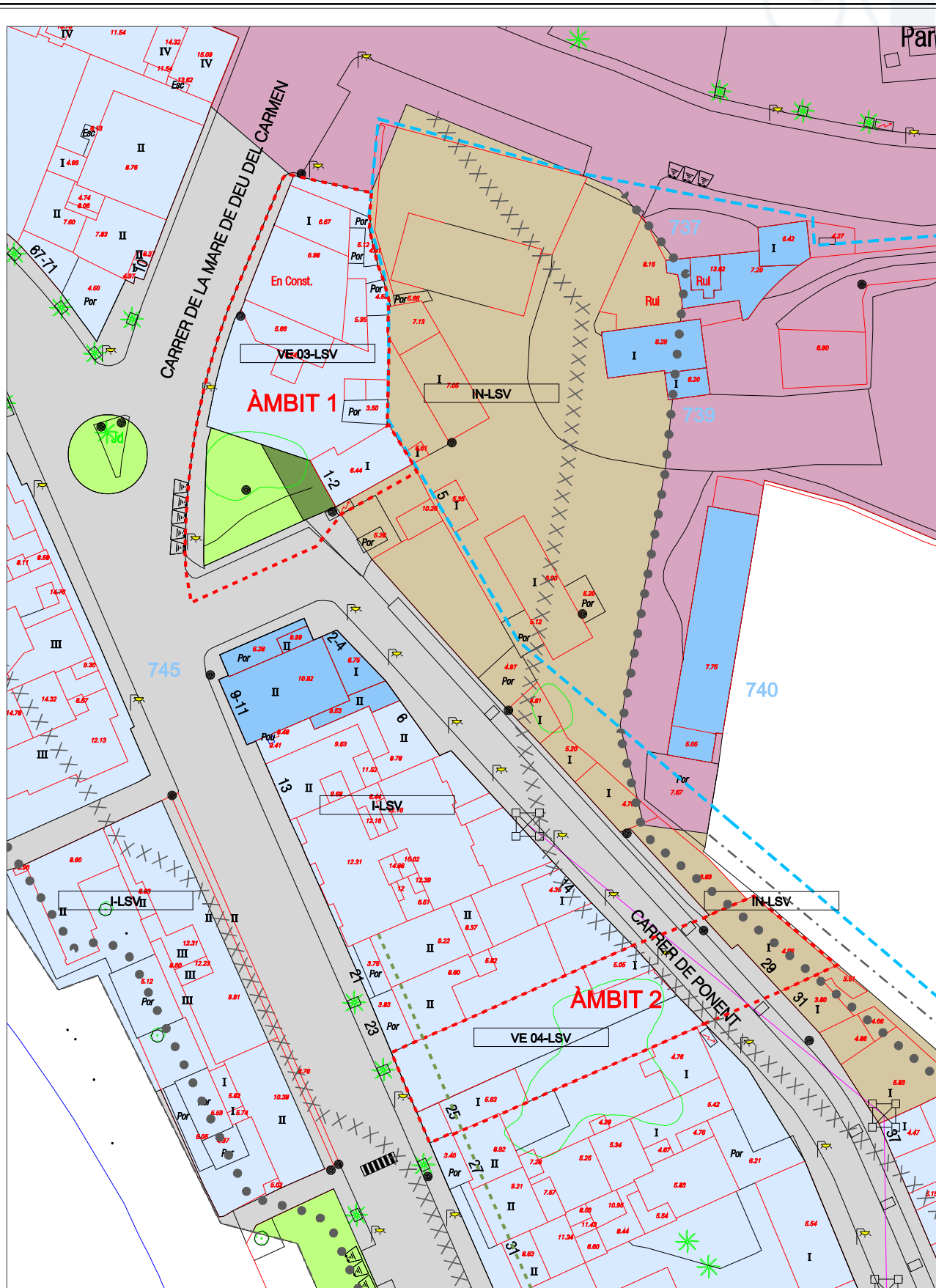
Luis Mesón García, arquitecte col·legiat 1118989 amb DNI 50410174-Q en representació de



LM 78 S.l.P amb Cif B 0746163 i domicili a Vía Roma 58,1er-1a 07012 Palma de Mallorca.

En Palma de Mallorca, a 8 de març de 2011.





PLÀNOL 01

SITUACIÓ ÀMBITS LA SAVINA

ABRIL 2011

SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS



0 5 10 20

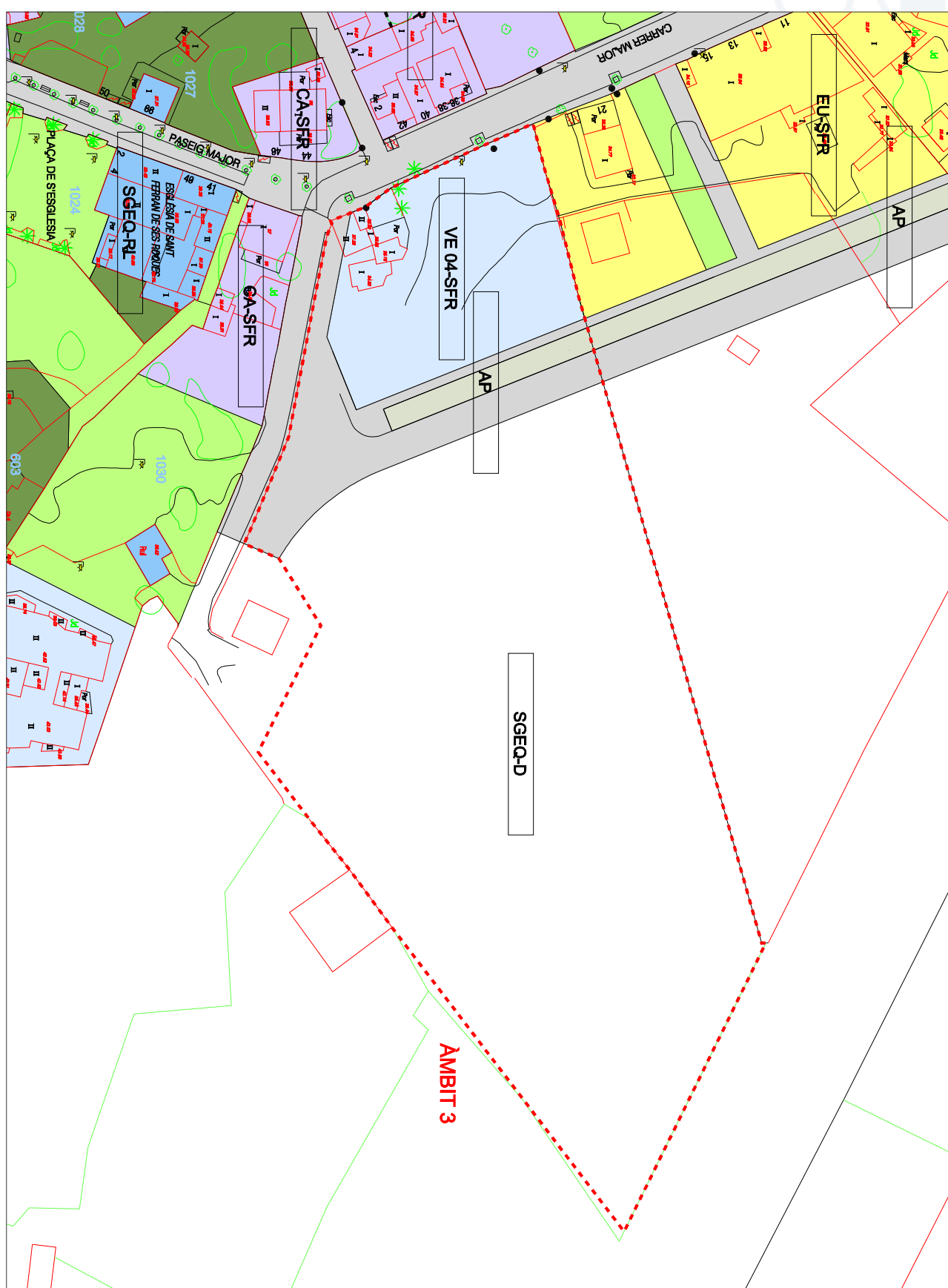
ESCALA

A3: 1/500



ESTUDI DE DETALL UA LSV-SFR

REVISIÓ NNSS FORMENTERA



PLÀNOL 02

SITUACIÓ ÀMBIT SANT FERRAN

ABRIL 2011

SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS



0 5 10 20 40

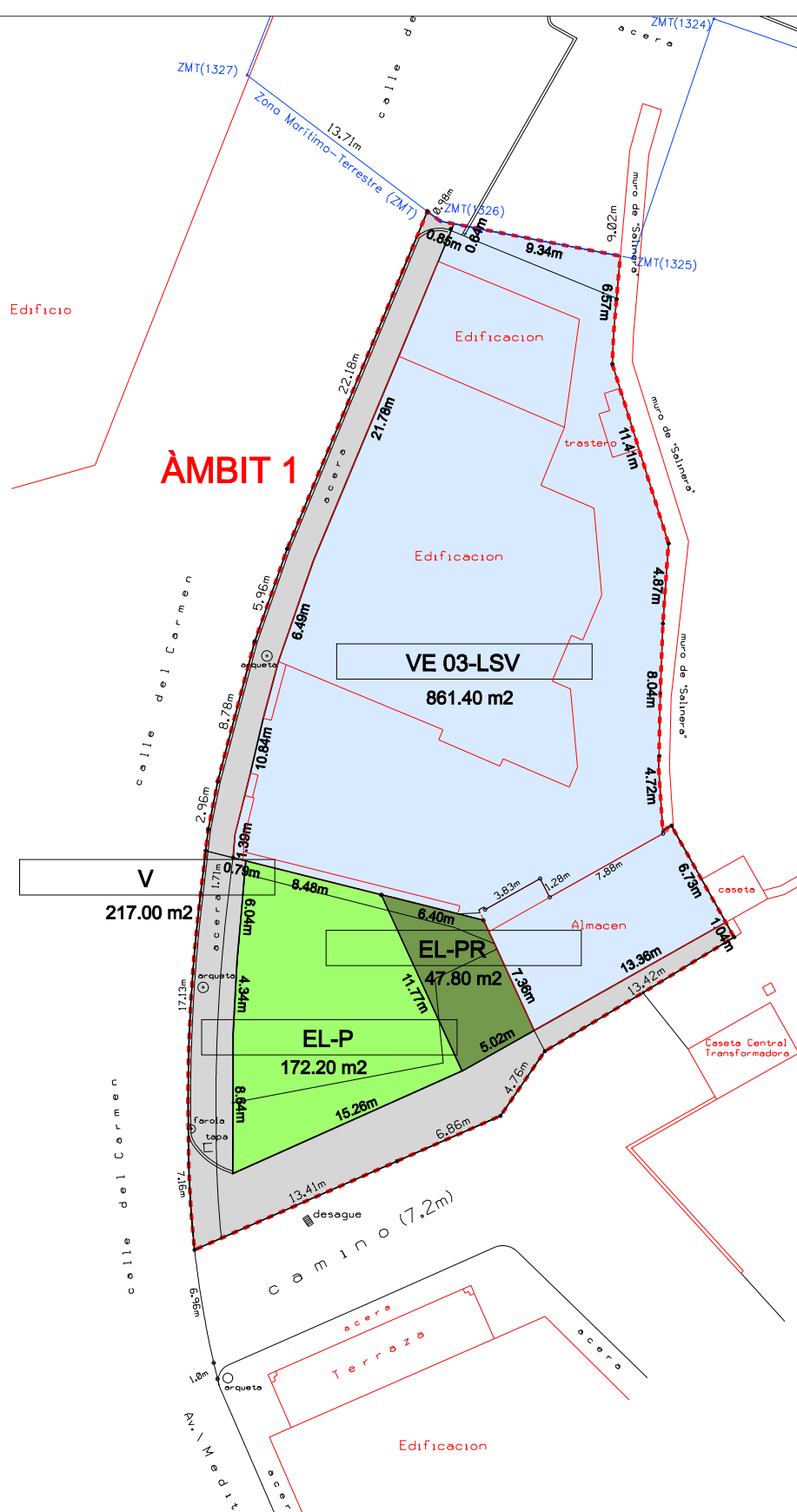
ESCALA

A3: 1/750



ESTUDI DE DETALL UA LSV-SFR

REVISIÓ NNSS FORMENTERA



PLÀNOL 03

ÀMBIT 1
DETERMINACIONS ARTICLE 8.3



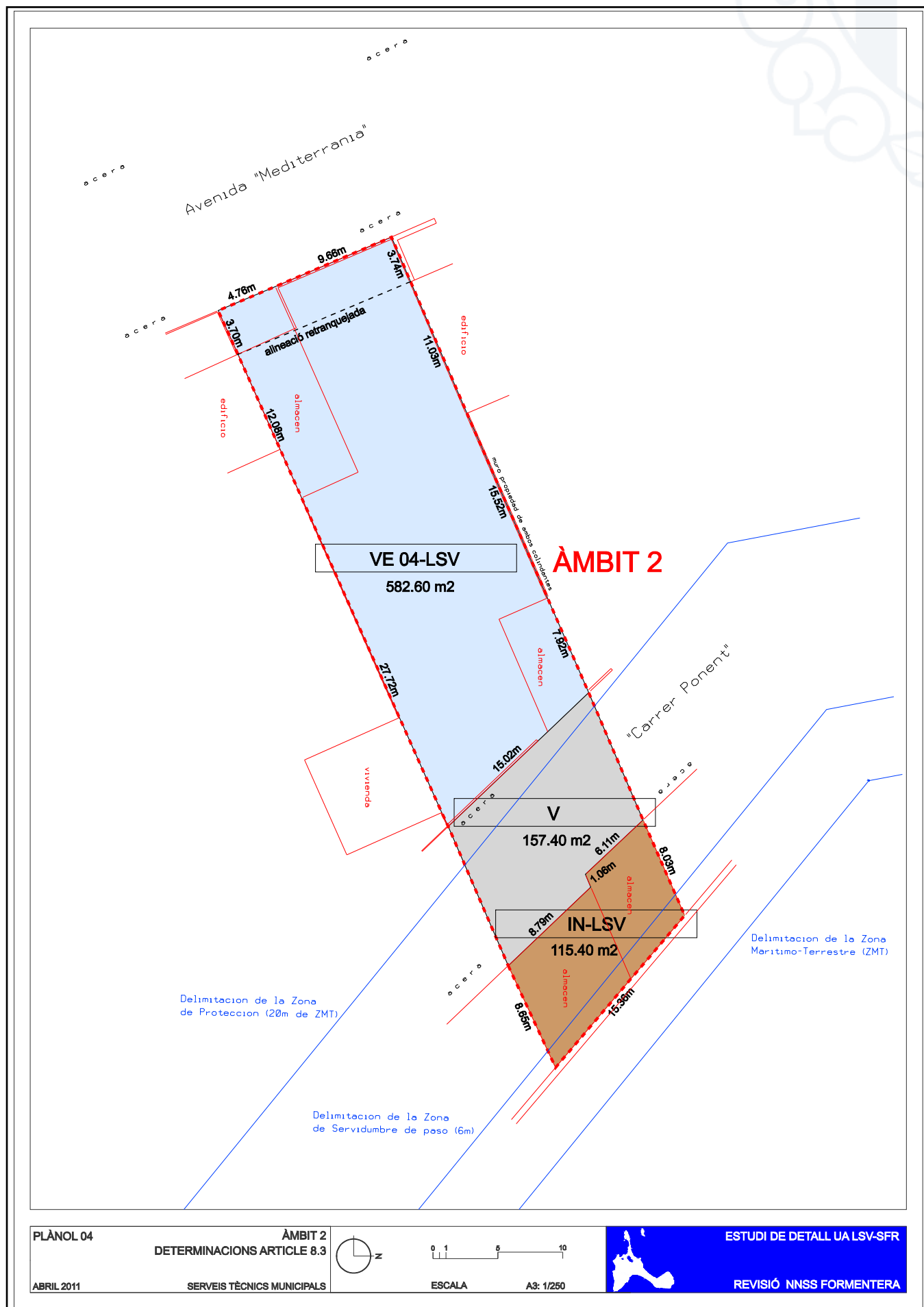
ESCALA

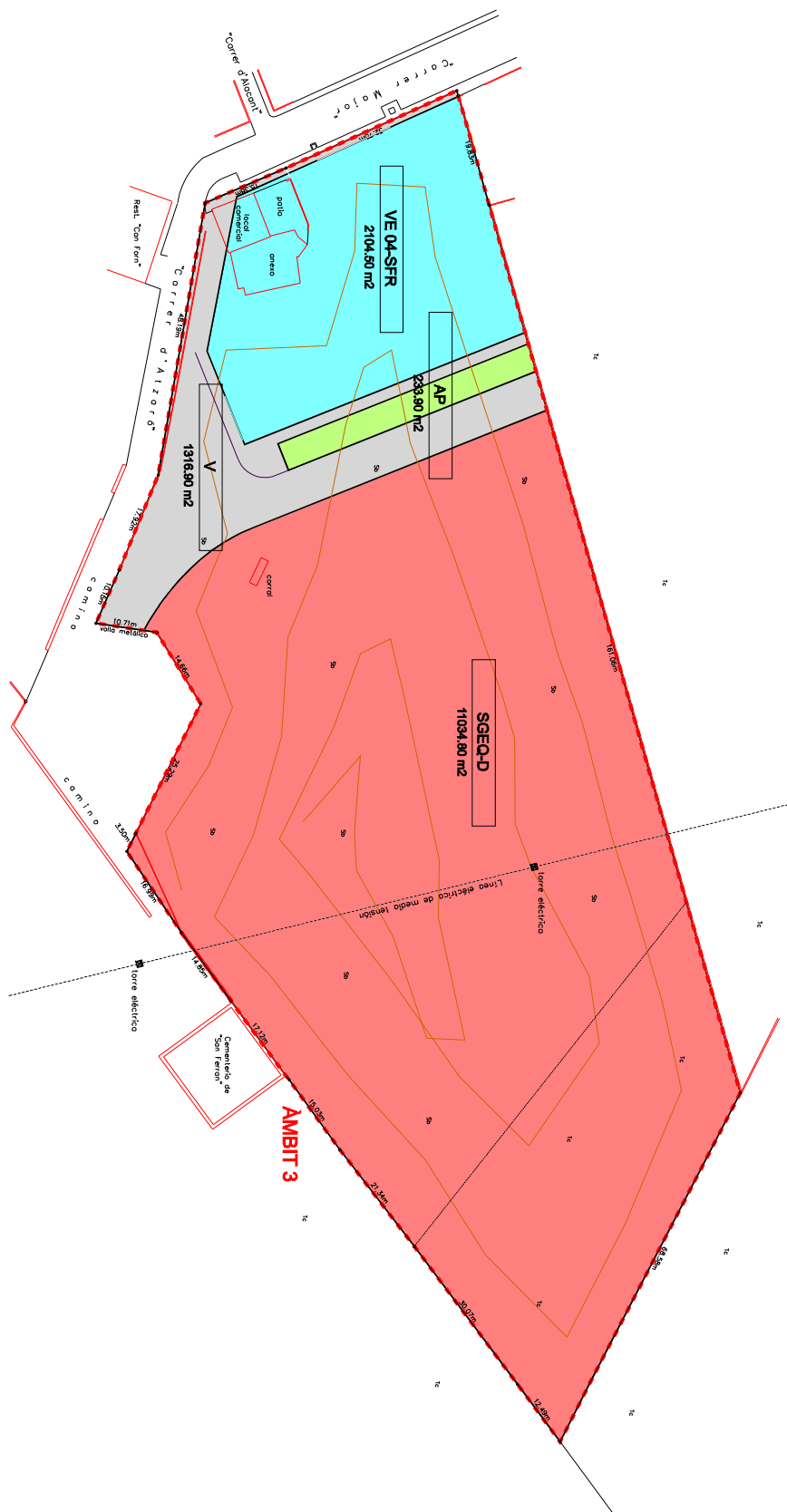
A3: 1/250



ESTUDI DE DETALL UA LSV-SFR

REVISIÓ NNSS FORMENTERA





PLÀNOL 05

ÀMBIT 3.GENERAL
DETERMINACIONS ARTICLE 8.3

ABRIL 2011

SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS



0 5 10 20 40

ESCALA

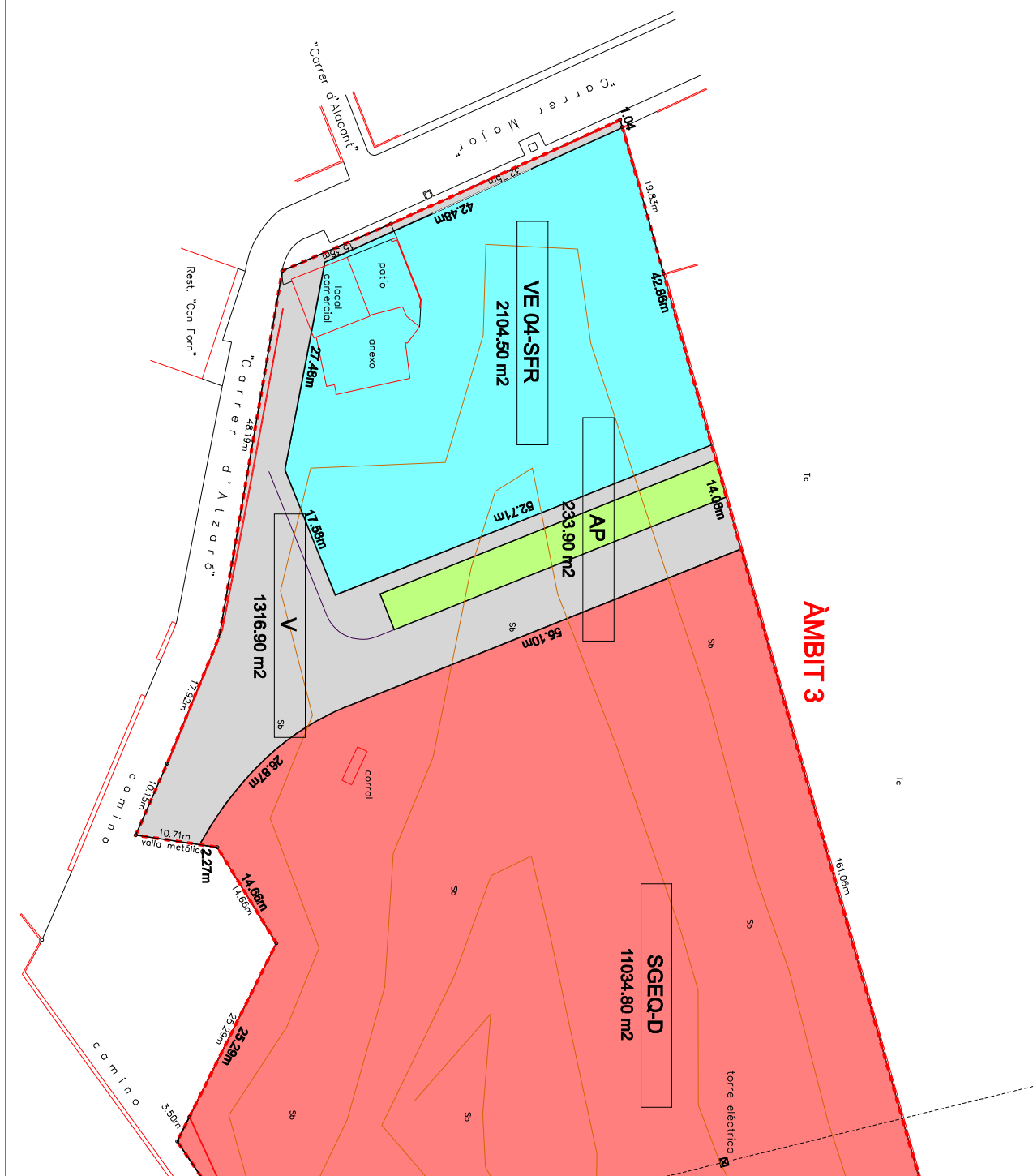
A3: 1/750



ESTUDI DE DETALL UA LSV-SFR

REVISIÓ NNSS FORMENTERA





PLÀNOL 06

ÀMBIT 3
DETERMINACIONS ARTICLE 8.3

ABRIL 2011

SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS



0 1 5 10

ESCALA

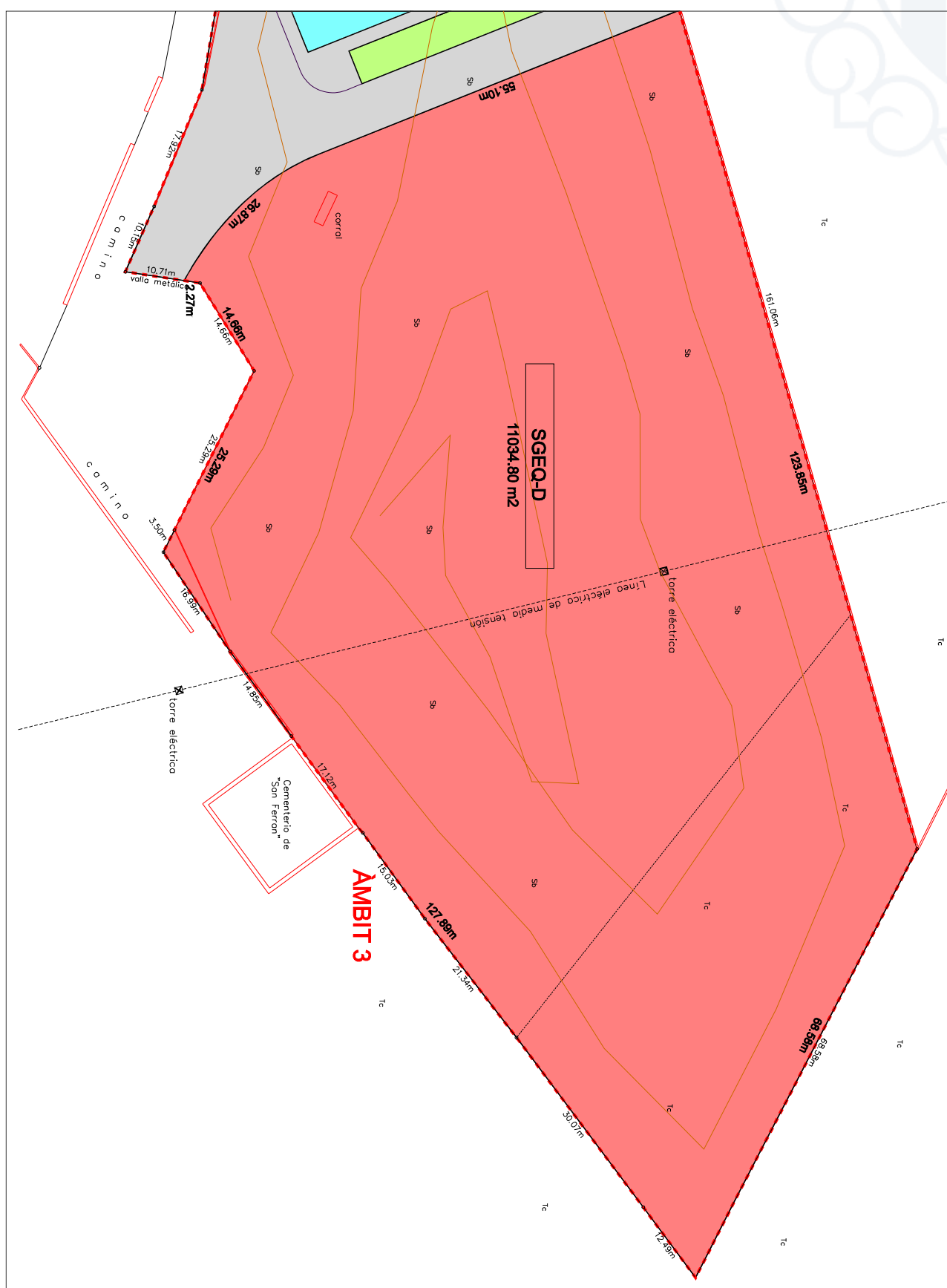
A3: 1/500



ESTUDI DE DETALL UA LSV-SFR

REVISIÓ NNSS FORMENTERA





PLÀNOL 07

ÀMBIT 3
DETERMINACIONS ARTICLE 8.3

ABRIL 2011

SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS



0 1 5 10

ESCALA

A3: 1/500



ESTUDI DE DETALL UA LSV-SFR

REVISIÓ NNSS FORMENTERA