



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL INSULAR DE FORMENTERA

21302

Publicació de l'acord del Ple del Consell insular de Formentera en sessió de 31 d'octubre de 2014, d'aprovació definitiva de l'estudi de detall per tal de definir aliniacions i rasants i reordenar volumètricament la parcel·la de la unitat d'actuació anomenada UA EPJ-04, situada as Pujols, TM Formentera, (Exp. núm. 386/2013 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 31 d'octubre de 2014 va adoptar, entre d'altres, el següent ACORD:

Primer.- APROVAR DE FORMA DEFINITIVA l'Estudi de Detall per tal de definir aliniacions i rasants i reordenar volumètricament la parcel·la de la unitat d'actuació anomenada UA EPJ-04, situada as Pujols, amb la volumetria específica VE 05-EPJ, amb els següents paràmetres:

QUADRE COMPARATIU NNSS-ESTUDI DE DETALL

PARÀMTERES RESULTANTS DE LA UA EPJ-04

	Segons NNSS	%	Δ	Segons amidament
SUPERFÍCIE UA	2.476,00		1,050	2.599,80
VE 05-EPJ	685,00		1,050	719,25
APROFITAMENT (20% UA)	495,20		1,050	519,96
APROF (% VE-05-EPJ)	0,72		0,00	0,72
SGEL-P	851,00		1,050	893,55
Viari	940,00		1,050	987,00
TOTAL	2.476,00			2.599,80

(*) Marge d'error admès segons Art. 7 RNNSS i segons topogràfic

PARÀMETRES URBANÍSTICS DE LA CLAU VE 05-EPJ

	Segons NNSS	Segons Estudi de Detall
USOS	RESIDENCIAL / AT	RESIDENCIAL / AT
TIPUS ORDENACIÓ	AILLADA	AILLADA
SUP PARCEL·LA M2	685,00	719,25
APROFITAMENT UA %	20,00	20,00
M2	495,20	519,96
APROFITAMENT VE 05-EPJ %	0,72	0,72
EDIFICABILITAT M2/M2	1,38	1,38
OCUPACIÓ MÀX %	25,00	40,00
M2	171,25	287,70
ALTURA MÀX M	9,00	9,00
ALTURA TOTAL M	10,00	10,00
NÚM MÀX PLANTES NÚM	PB+P1+P2	PB+P1+P2
SEPARACIONS		
A VIAL M	5,00	5,00
RESTA M	3,00	3,00
INDEX INTENSITAT D'ÚS		
IIUT	1/166,66	1/166,66
IIUR	1/27,77	1/27,77
NUM MÀXIM D'HABITATGES	4	4
NUM MÀXIM AT	25	25



Segon.- APROVAR AMB CARÀCTER DEFINITIU l'escriptura de reparcel·lació voluntària de la unitat d'actuació anomenada UA EPJ-04, segons escriptura signada davant el notari Sr. Javier González Granado el 9 de febrer de 2012, amb núm. 94 de protocol, i subsanació d'11 d'octubre de 2013 signada davant el mateix notari, amb el núm. 808 de protocol.

Tercer.- Una vegada aprovat definitivament:

- L'acord es publicarà al BOIB especificant l'ordenació de les parcel·les resultants amb indicació dels paràmetres que la defineixen.
- 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 haurà de constar tota la documentació degudament diligenciada.

“ESTUDI DE DETALL PER EL DESENVOLUPAMENT DE LA “UA EPJ-04” AL NÚCLI D'ÉS PUJOLS. FORMENTERA.

ÍNDEX:

I – MEMÒRIA

0- DADES GENERALS.

A- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1. OBJECTIU I ÀMBIT DE L'ESTUDI DE DETALL:
2. DESCRIPCIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ:
3. JUSTIFICACIÓ JURÍDICA
4. INFORMACIÓ URBANÍSTICA
5. INFORMACIÓ CADASTRAL
6. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL
7. CRITERIS DE LA SEVA FORMULACIÓ
8. JUSTIFICACIÓ DELS PARÀMETRES PROPOSATS DE LA VE 05-EPJ.
9. JUSTIFICACIÓ DELS PARÀMETRES PROPOSATS AL SGEL-P.
10. ESTUDI COMPARATIU DE L'APROFITAMENT RESULTANT.

B- MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1. ORDENACIÓ DELS SECTORS DE LA UA EPJ-04:
2. ORDENACIÓ DEL SECTOR D'APROFITAMENT PRIVAT: VE 05-EPJ
3. QUADRE RESUM DE PARÀMETRES URBANÍSTICS

C- ANNEXOS

1. TOPOGRÀFIC
2. FITXA CADASTRAL
3. ANNEX FOTOGRÀFIC

II- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

ED 01 SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT. FOTOPLÀNOL





ED-02 TOPOGRÀFIC. SECCIONS EL TERRENY

ED-03 PLANEJAMENT SEGONS NNSS

ED-04 JUSTIFICACIÓ SEPARACIONS

ED-05 PROPOSTA D'ORDENACIÓ DE LA UA EPJ-04.

ED-06 FITXA URBANÍSTICA. PROPOSTA DINS L'ENTORN.

0- DADES GENERALS

Nom del projecte: Estudi de Detall per el desenvolupament de la UA EPJ-04 de Formentera.

Ús previst característic: Habitatges en edifici plurifamiliar, Apartaments turístics, Local comercial i garatges

Emplaçament: UA EPJ-04. C/ Des Fonoll Marí. Es Pujols.

Municipi: Formentera

Agents:

Promotor: Antonio Alemany Gómez, DNI (...), amb domicili al carrer (...).

Dades de contacte: mòbil: (...)

mail: (...)

Tècnics redactors: Marc Padrós Estivill i Xavier Valls Calvet, arquitectes col·legiats al Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya amb els números 23564/4 i 23.622/5 respectivament, i amb despatx professional al passeig Picasso 14, ent 2a. 08003 Barcelona.

Dades de contacte: tf: (...)

mòbil: (...)

mail: (...)

A- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1. OBJECTIU I ÀMBIT DE L'ESTUDI DE DETALL:

Aquest Estudi de Detall es redacta amb l'objecte de definir i concretar les alineacions, rasants i ordenar els volums edificatoris de la Unitat d'Actuació EPJ- 04 d'Es Pujols de Formentera.

2. DESCRIPCIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ:

La "UA EPJ-04" correspon a la delimitació d'una finca urbana situada al nord-oest d'Es Pujols amb accés des del carrer des Fonoll Marí que es troba totalment urbanitzat.

La finca, de forma rectangular, limita al nord amb una edificació aïllada de planta baixa i pis, a l'oest amb el carrer de Fonoll marí, al sud amb la UA EPJ-03 i a l'est amb la UA EPJ-07 i la UA EPJ-05. Tota la longitud de la parcel·la en el seu costat oest confronta amb el carrer Fonoll Marí i és on es pot realitzar l'accés rodant. La resta de límits corresponen a parcel·les privades. El carrer té una amplària de 15 m i disposa de tots els serveis urbanístics. La resta de la parcel·la està sense edificar i està ocupada majoritàriament per pins i vegetació baixa.

Segons les "Normes Urbanístiques i de l'Ordenació" del Consell de Formentera, amb aprovació definitiva de setembre de 2010, la UA-EPJ-04 és un àmbit de terrenys de sòl urbà de forma rectangular, amb una superfície total de 2.476 m² i unes dimensions aproximades de 93 m de longitud i 41 d'amplada.

En relació a les superfícies delimitades s'aprecia un petit diferencial que en amidament topogràfic es comprova que la superfície real de la UA-EPJ-04 és de 2.599,80 m².

Aquest amidament real és la base del càlcul de l'aprofitament lucratiu.



S'adjunta annex fotogràfic de l'estat actual dels terrenys (A l'expedient municipal)

3. JUSTIFICACIÓ JURÍDICA

Aquest planejament s'empara amb les disposicions de la revisió de les Normes Subsidiàries (NNSS) de Planejament del Municipi de Formentera, publicat a l'acord del Ple del Consell Insular Formentera de dia 30 de setembre de 2010, amb aprovació definitiva al núm.155 Ext. del Butlletí Oficial de les Illes Balears de 27 d'octubre de 2010, i en les seves Normes Urbanístiques (NU) i de l'Ordenació contingudes.

En concret es fa menció en l'Art. 8 (Instruments de planejament derivat) de les NU del desenvolupament de les NNSS mitjançant Estudi de Detall com a instrument de planejament derivat, i en tot cas quan sigui exigit en les distintes unitats d'actuació (Art. 8.3.5 NU).

Així mateix, segons l'Art. 9 (Gestió) de les NU l'Estudi de detall ajustarà els paràmetres d'edificabilitat i índex d'intensitat definits per a les V.E. a què resultin del repartiment dels paràmetres d'aprofitament lucratiu i nombre màxim d'habitatges o de places turístiques fixat amb caràcter global, que tindran caràcter prevalent.

En Annex III de les NU, referent a les Unitats d'Actuació, es determina que "s'haurà de formular Estudi de Detall per a la fixació dels límits de la UA, de les alineacions i límits de qualificació i de la volumetria" (UA EPJ-04 4).

El present document inclou tota la documentació necessària per a la finalitat, contingut i abast de la proposta, i segons es determina a l'article 171.2 de les NU (Planejament Derivat):

A. Memòria justificativa, en la que es recullen les conclusions de l'anàlisi urbanística, s'expressen els criteris per a l'adopció de les determinacions que s'estableixin i es facin explícites les raons que han aconsellat la seua formulació. Contindrà estudi comparatiu de l'aprofitament resultant de l'aplicació de les determinacions del planejament que li dona cobertura i de les per ell establides.

B. Memòria descriptiva, on quedi prou descrita l'ordenació que es defineixi. C. Plans que, sobre el topogràfic, a escala adequada i, com a mínim a 1:500, representin gràficament les seues determinacions en la seua posició altimètrica i planimètrica i en la disposició de la seua forma volumètrica quan procedisca, i expressen, si és el cas, la relació d'aquestes amb les anteriorment existents.

D. Quan es tracti d'ordenar o reordenar volums edificables s'inclouran alçats, plantes i perspectives en projecció isomètrica que expressen la relació de l'ordenació dels volums que defineixen amb les de l'ordenació precedent.

E. Quan el seu objectiu sigui la determinació d'alineacions es diferenciaran clarament les anteriors de les propostes.

F. Quan preveuen moviments de terres, quedaran perfectament definits mitjançant les seccions que es consideren necessàries.

4. INFORMACIÓ URBANÍSTICA

La revisió de les Normes Subsidiàries (NNSS) de Planejament del Municipi de Formentera, publicades a l'acord del Ple del Consell Insular Formentera de dia 30 de setembre de 2010, amb aprovació definitiva al núm.155 Ext. del Butlletí Oficial de les Illes Balears de 27 d'octubre de 2010, i en les seves Normes Urbanístiques i de l'Ordenació contingudes, defineixen la UA EPJ-04 del Nucli d'Es Pujols, i classifica com a sòl urbà.

5. INFORMACIÓ CADASTRAL

La finca té la referència cadastral núm: 5875116CC6857N0001WW, segons fitxa informativa que s'adjunta en annex.

6. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL

Els terrenys de la UA EPJ-04 són de propietari únic, a nom de el Sr. Antonio Alemany Gómez, DNI (...), amb domicili al carrer (...). Els terrenys inclouen part de les cessions de vial ja efectuades en execució de la corresponent urbanització del carrer del Fonoll Mari.

7. CRITERIS DE LA SEVA FORMULACIÓ

Segons es preveu en l'art. 108 de les NU de Reordenació mitjançant Estudi de Detall, en sectors amb tipologia d'edificacions aïllades es planteja la redistribució d'edificabilitat i de reordenació de volums definits per les NNSS mitjançant la tipologia de volumetria específica, que s'ha realitzat segons els criteris generals i específics que es detallen:

Els criteris generals que s'han tingut en compte, d'acord amb les NU són:

a) El millor equilibri entre l'aprofitament edificatori i els espais lliures, als majors espais lliures, al menor deteriorament del medi natural, del paisatge i de la imatge urbana així com a l'interès més general de la col·lectivitat.



- b) Situar, per tant, l'edificació en la zona contigua a les edificades, i per tant allà on l'afecció paisatgística s'estima serà menor.
- c) L'emplaçament de l'edificació en el part topogràfica de la parcel·la en què resulta menor el seu impacte i el dels accessos.
- d) Buscar el manteniment i millora de l'espai urbà en aquesta àrea del nucli d'Es Pujols, que es basa en una corona perimetral de baixa densitat, que defineix adequadament els seus límits i millora la transició entre espai urbà i espai rural.

Els criteris que específics que han prevalgut per a l'ordenació de la Unitat d'Actuació són:

- a) Situar l'aprofitament privat a l'extrem est de la parcel·la, de tal manera que es mantingui la comunicació visual entre la gran zona d'Espai Lliure Públic central previst a Es Pujols, l'Espai Lliure de la UA, i els Espais Lliures Públics previstos a l'altre costat del carrer des Fonoll Mari, a manera de corredor verd continuat.
- b) Per tant potenciar l'Espai Lliure Públic per tal de salvaguardar la densa pineda existent de manera que l'afecció sigui la menor, segons es preveu en 07.4.9 de la Memòria d'Ordenació.
- c) Preveure un volum edificat únic que pugui donar resposta funcional als usos indistints d'edifici residencial o apartaments turístics, segons es consideri.
- d) Separació del cos edificat a 5 m del vial, segons previsions de les Normes Subsidiàries. (plànol ED-04).
- e) Així mateix separar el cos principal a 3 m de la resta de límits.

8. JUSTIFICACIÓ DELS PARÀMETRES PROPOSATS DE LA VE 05-EPJ:

Els paràmetres que defineixen la VE 05 EPJ que s'han considerat prioritaris i que han determinat la proposta són:

Separació a límits:

Separació de 5 m a vial i 3 m de resta de límits, segons es preveu en les Normes Subsidiàries.

Alçades reguladores:

Es manté el número de plantes de PB+2, i alçades reguladores d'una alçada màxima de 9 m i total de 10 m.

9. JUSTIFICACIÓ DELS PARÀMETRES PROPOSATS PER EL SGEL-P:

A fi efecte de donar continuïtat i potenciar l'Espai Lliure Públic d'Es Pujols i per tal de salvaguardar la densa pineda existent es preveu que la connexió entre el SGEL-P de la UA EPJ-04 i el SGEL-P de la UA EPJ-07 tingui una amplada mínima de 5 m.

10. ESTUDI COMPARATIU DE L'APROFITAMENT RESULTANT

MUNICIPI: CONSELL INSULAR DE FORMENTERA

Unitat d'Actuació UA EPJ-04

Classificació SÒL URBÀ

PLANEJAMENT VIGENT:

Revisió de les Normes Subsidiàries (NNSS) de Planejament del Municipi de Formentera, publicat a l'acord del Ple del Consell Insular Formentera de dia 30 de setembre de 2010, amb aprovació definitiva al núm.155 Ext. del Butlletí Oficial de les Illes Balear

QUADRE COMPARATIU NNSS-ESTUDI DE DETALL

PARÀMETRES RESULTANTS DE LA UA EPJ-04

	Segons NNSS	%	Δ	Segons amidament
SUPERFÍCIE UA	2.476,00		1,050	2.599,80
VE 05-EPJ	685,00		1,050	719,25
APROFITAMENT (20% UA)	495,20		1,050	519,96
APROF (% VE-05-EPJ)	0,72		0,00	0,72
SGEL-P	851,00		1,050	893,55



Viari	940,00	1,050	987,00
TOTAL	2.476,00		2.599,80

(*) Marge d'error admès segons Art. 7 RNNSS i segons topogràfic

B- MEMÒRIA DESCRIPTIVA

La UA EPJ-04 és una Unitat d'Actuació de propietari únic i amb una única parcel·la d'aprofitament privat.

Segons la proposta d'aquest Estudi de Detall la UA quedarà conformada per els sistemes o zones següents:

V.E. 05-EPJ: 719.25 m2

SGEL-P: 893,55 m2

Viari: 987,00 m2

Total UA EPJ-04 2.599.80 m2

1. ORDENACIÓ DELS SECTORS DE LA UA EPJ-04:

L'ordenació ve donada per l'existència consolidada del carrer Fonoll Marí i per la nova rotonda i vial de comunicació a continuació. Per altra banda la parcel·la disponible és de forma rectangular i de proporcions molt allargades i estretes, que no permet pràcticament altra distribució del sòl que no sigui una divisió transversal per tal d'optimitzar els usos. Per tant es proposa una distribució del sòl de la UA següent:

Viari:

Es manté el viari segons l'ordenació de les NNSS, que està format per el carrer Fonoll Marí existent i inclou la part proporcional de rotonda viària de nova execució prevista i l'inici del carrer també de nova obertura en direcció est.

Sòl privat: VE 05-EPJ:

Es situa el sòl d'aprofitament privat en el sector més al nord de la UA, de tal manera que quedarà en la zona més propera a l'accés al mar, topogràficament més plana, i al ser el costat de la futura rotonda, amb accés per dos costats que facilitarà l'accés rodat.

Sistema General d'Espais Lliures públics: SGEL-P

Es situa en el sector més al sud de la UA, amb un pendent lleugerament superior que l'anterior i en continuïtat amb els espais lliures públics que es generen en les UA EPJ-07 i UA EPJ-06, de tal manera que pugui crear-se un corredor verd des del centre d'Es Pujols cap a l'extrem nord del nucli.

Per tant prevalen els criteris de:

- Comunicació visual i física entre la gran zona d'Espai Lliure Públic central previst a Es Pujols, l'Espai Lliure de la UA, i els Espais Lliures Públics previstos a l'altre costat del carrer des Fonoll Marí, a manera de corredor verd continuat.
- Potenciar l'Espai Lliure Públic per tal de salvaguardar la densa pineda existent de manera que l'afecció sigui la menor, segons es preveu en 07.4.9 de la Memòria d'Ordenació.
- Preveure un volum edificat únic d'aprofitament privat que pugui donar resposta funcional als usos indistints d'edifici residencial o apartaments turístics, segons es consideri.

2. ORDENACIÓ DEL SECTOR D'APROFITAMENT PRIVAT: VE 05-EPJ

L'ordenació d'aquest sector ve determinat per els criteris generals esmentats i per l'estudi de les edificacions del mateix carrer amb la voluntat de donar certa coherència formal a la proposta a la vegada que permeti facilitar l'ús i les activitats previstes de l'aprofitament privat.

Es preveu doncs, una edificació aïllada, centrada en la zona regular de la parcel·la i per tant separada de la zona més propera de la rotonda i formalment més irregular i de més difícil aprofitament.

Les alineacions proposades queden definides per les edificacions existents:

- Es cos edificat s'alinearà a 5 m del carrer i es separarà de la resta de límits també a 3 m.



- S'admeten els usos principals de Residencial i Allotjament turístic, i en planta baixa també d'Establiment públic.

Altres paràmetres:

- La profunditat edificable, des dels 5 m de separació a carrer, serà tota l'admesa per la separació als altres límits.
- La llargària màxima de la façana serà de 26 m.
- S'admeten les terrasses i balcons sobre la línia d'edificació, amb una volada màxima de 1,60 m.
- El tractament dels espais lliures privats de parcel·la serà enjardinat i arbratge almenys en un 50 % de la superfície no ocupada per l'edificació.
- El soterrani podrà ocupar la totalitat del solar excepte la part assignada a espai lliure enjardinat obligat. La superfície destinada als soterranis no computen a efectes d'aprofitament privat.
- L'edifici podrà escalonar-se per adequar-se a la topografia existent i aprofitament de l'alçada reguladora.
- S'exclou de l'obligació de reculada a:
 - Els soterranis.
 - Les piscines.
 - Les rampes d'accés al soterrani

En la documentació gràfica (ED-04) es detalla aquesta delimitació.

Altres paràmetres, criteris i còmputos seran segons les Normes Urbanístiques de l'Ordenació.

3. QUADRE RESUM DE PARÀMETRES URBANÍSTICS

Els paràmetres que defineixen aquest sector són segons el quadre adjunt:

QUADRE COMPARATIU NNSS-ESTUDI DE DETALL

PARÀMETRES RESULTANTS DE LA UA EPJ-04

	Segons NNSS	%	Δ	Segons amidament
SUPERFÍCIE UA	2.476,00		1,050	2.599,80
VE 05-EPJ	685,00		1,050	719,25
APROFITAMENT (20% UA)	495,20		1,050	519,96
APROF (% VE-05-EPJ)	0,72		0,00	0,72
SGEL-P	851,00		1,050	893,55
Viari	940,00		1,050	987,00
TOTAL	2.476,00			2.599,80

(*) Marge d'error admès segons Art. 7 RNNSS i segons topogràfic

PARÀMETRES URBANÍSTICS DE LA CLAU VE 05-EPJ

	Segons NNSS	Segons Estudi de Detall
USOS	RESIDENCIAL / AT	RESIDENCIAL / AT
TIPUS ORDENACIÓ	AÏLLADA	AÏLLADA
SUP PARCEL·LA M2	685,00	719,25
APROFITAMENT UA %	20,00	20,00
M2	495,20	519,96
APROFITAMENT VE 05-EPJ %	0,72	0,72
EDIFICABILITAT M2/M2	1,38	1,38
OCUPACIÓ MÀX %	25,00	40,00
M2	171,25	287,70
ALTURA MÀX M	9,00	9,00



ALTURA TOTAL M	10,00	10,00
NÚM MÀX PLANTES NÚM	PB+P1+P2	PB+P1+P2
SEPARACIONS		
A VIAL M	5,00	5,00
RESTA M	3,00	3,00
INDEX INTENSITAT D'ÚS		
IIUT	1/166,66	1/166,66
IIUR	1/27,77	1/27,77
NUM MÀXIM D'HABITATGES	4	4
NUM MÀXIM AT	25	25

Barcelona, a 11 de agost del 2014

Marc Padrós – Xavier Valls Arquitectes”

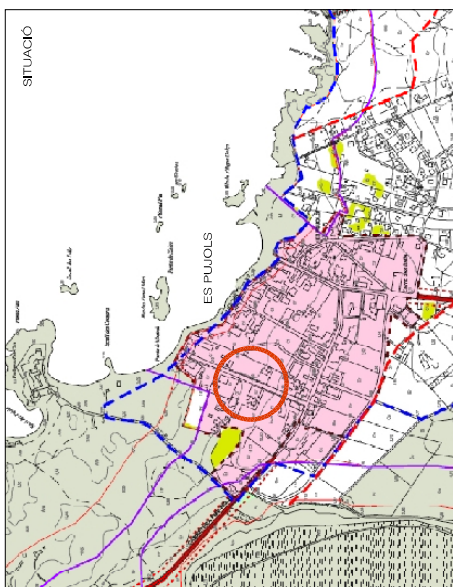
La qual cosa es fa públic per a general coneixement.

Formentera, 21 de novembre de 2014

El President del Consell Insular de Formentera

Jaume Ferrer Ribas





FOTOPLANOL



VISTA CARRER DES FONOLL MARI

ESTUDI DE DETALL PER EL DESENVOLUPAMENT DE LA UA EPJ-04.
CARRER DES FONOLL MARI, ES PUJOLS, FORMENTERA

ED 01

SITUACIÓ
EMPLACAMENT
FOTOPLANOL
E: A3=1/2000

PROMOTOR: ANTONIO ALEMANY GÓMEZ

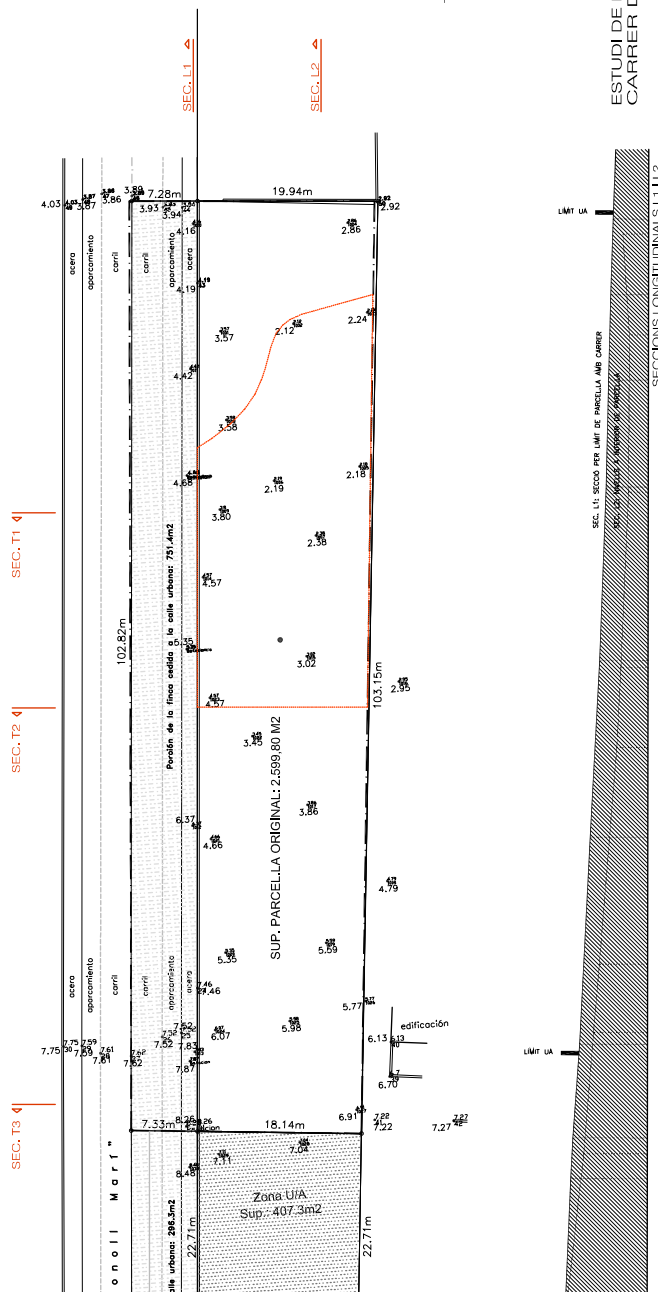
marc padrós - xavier valls arquitectes
pg. pleasso, 14 6º-2º, 08008 barcelona, 93 910 53 43

11/10/2013

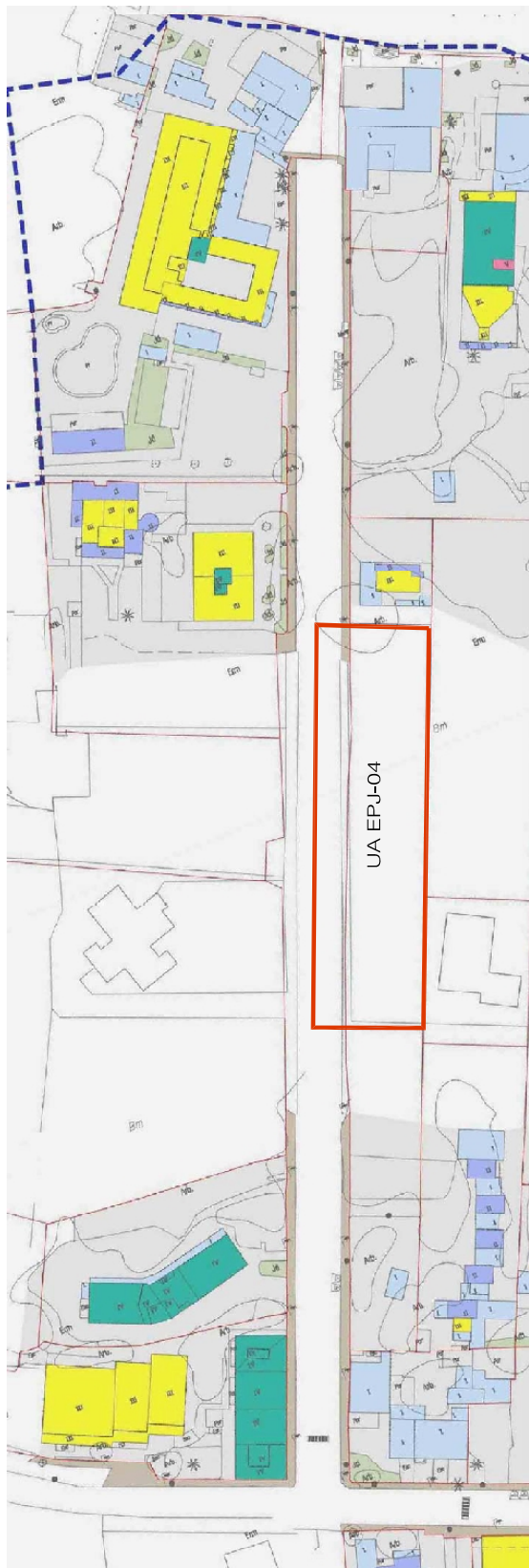




FOTOPLANOL



ALTURES, CADASTRE
I MAPA
SEGONS NNSS
REV SET, 2010



ORDENACIÓ DEL SÒL
URBÀ
SEGONS NNSS
REV SET, 2010



ESTUDI DE DETALL PER EL DESENVOLUPAMENT DE LA UA EPJ-04.
CARRER DES FONOLL MARI, ES PUJOLS, FORMENTERA

ED 03

PLANEJAMENT
SEGONS REVISIÓ
DE NNSS
E: A3=1/1000

PROMOTOR: ANTONIO ALEMANY GÓMEZ

marc padriós - xavier valls arquitectes
pg. pleasso, 14 6^a 2^a, 08008 barcelona, 93 910 53 43

11-JUNY-2013



