



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL INSULAR DE FORMENTERA

6855

Publicació de l'acord del Ple del Consell insular de Formentera en sessió de 28 de març de 2014, d'aprovació definitiva de l'estudi de detall per desenvolupar la Unitat d'Actuació anomenada UA SBT-04, situada a ses Bardetes, TM Formentera (Exp. núm. 349/2012 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:

"APROVAR DEFINITIVAMENT l'Estudi de Detall, segons projecte presentat redactat per l'arquitecte Sr. Antonio Rodríguez Fernández-Pousa, per tal de desenvolupar la unitat d'actuació anomenada UA SBT-04, situada a ses Bardetes, Sant Francesc amb la volumetria específica V.E. 02-SBT, amb els següents paràmetres:

1 Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la.

- a. Parcel·la mínima 4.188,75 m²
- b. Façana/fons mínims 15 m/15 m

2 Paràmetres d'edificació.

- a. Edificabilitat màxima 0,024 m²
- b. Ocupació màxima PB 15 % P1 15 %
- c. Volum màxim per edifici 750 m³
- d. Altura màxima 6 m
- e. Altura total 7 m
- f. Nombre màxim de plantes PB+P1
- g. Separació a vials i EL-P 5 m
- h. Separació mínima a resta de límits 3 m
- i. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la 6 m

3 Índex d'intensitat d'ús

IIUT 1/600

NOTIFICAR el present acord als promotors de l'Estudi de Detall i als interessats de l'expedient.

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."

La qual cosa es fa públic per a general coneixement.

Formentera, 9 d'abril de 2014.

El President del Consell Insular de Formentera

Jaume Ferrer Ribas

**ESTUDI DE DETALL DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA SBT -04****REVISIÓ DE LES NNSS DE FORMENTERA**

Emplaçament : c / de Sa Font , i / de Sa Serra i Carretera PMV- 8201

Sol · licitant : Vicente Costa Mayans

FORMENTERA juliol de 2.012

ÍNDEX

- 1 . Apartat previ: agents intervinents .**
- 2 . Àmbit**
- 3 . Marc legal**
- 4 . Objecte de l'Estudi de Detall**
- 5 . Definició precisa dels límits de la UA , alineacions i límits de qualificacions dels terrenys inclosos**
- 6 . Fitxa de la Unitat d'Actuació UA SBT -04**
- 7 . Documentació gràfica de l'Estudi de detall .**

ESTUDI DE DETALL DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA SBT -04

REVISIÓ DE LES NNSS DE FORMENTERA

1 . Apartat previ: agents intervinents .

Promotor : Donya Esperança Ramón Rosselló
N.I.F. 41.432.090 - H
Venda de Sa Miranda , n ° 1.759 , Ses Bardetes , 07860 FORMENTERA
Arquitecte : Antonio Rodríguez Fernández- Pousa
Col · legiat C.O.A.G. n ° 2.061 ; habilitat C.O.A.I.B. n ° 304573
N.I.F. 34.949.797 -D
C / Lamas Carvajal , 26 - 3r esq . , 30005 ORENSE

2 . Àmbit

2.1 L'àmbit del present Estudi de detall està constituït pels terrenys inclosos en la Unitat d'Actuació UA SBT -04 , al nucli de Ses Bardetes del municipi de Formentera , que va resultar definida i delimitada per la Revisió de les Normes Subsidiàries (NNSS) de Formentera aprovada definitivament pel Ple del Consell Insular de Formentera mitjançant acord de data 30 de setembre de 2010 (BOIB núm 155 EXT . , de data 27.10.2010) .

2.2 La fitxa d'aquesta Unitat d'Actuació , que es troba en l'Annex III de les Normes Urbanístiques (NN.UU.) , assenyala el següent :

- 1 Àmbit : Terrenys classificats com a sòl urbà amb una superfície total de 4.901 m2 i qualificats com VE 02- SBT (4.057 m2) , EL- P (86 m2) i viari (758 m2) .
- 2 Objecte: Obtenció de terrenys qualificats com EL - P i viari
- 3 Aprofitament lucratiu global : 980 m2s . Nombre màxim d'habitatges : 7
- 4 Desenvolupament: S'haurà de formular Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de la UA i de les alineacions i límits de qualificació .
- 5 Sistema d'actuació : Compensació
- 6 Tipus d' actuació de transformació urbanística : Dotació
- 7 Ordenació : D'acord amb les determinacions de cada qualificació . Volumetries específiques: VE 02- SBT : Edificació aïllada de PB + P1 ; 0.24 m2/m2 ; 15% d'ocupació; IIUR 1/600 ; Resta de condicions les de la qualificació EU- SBT

2.3 L'àmbit de l'Estudi de detall se situa i grafia en el plànol n ° 01 de la documentació gràfica del projecte .

Consta d'una única finca registral i dóna enfront de tres vies públiques : carrer d'Es Pont , carrer de sa Serra i Carretera PMV - 8201 , de Sant Francesc a Es Cap .

3 . Marc legal

3.1 La figura dels Estudis de detall ve regulada en la legislació bàsica des de l'article 14 del Text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana aprovat pel Reial Decret 1346/1976 , de 9 abril, que assenyala que :

- 1 Els estudis de detall podran formular-se quan sigui necessari per completar o , si escau , adaptar , determinacions

establertes en els plans generals per al sòl urbà i en els plans parcials .

2 La seva contingut tindrà per finalitat preveure o reajustar , segons els casos :

a . L'assenyalament d'alineacions i rasants ; i / o

b . L'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del Pla .

3 Els estudis de detall mantindran les determinacions fonamentals del Pla , sense alterar l'aprofitament que correspon als terrenys compresos en l'Estudi . En cap cas podran ocasionar perjudici ni alterar les condicions de l'ordenació dels predis confrontants

4 També podran formular Estudis de Detall quan siguin precisos per completar l'assenyalament d'alineacions i rasants , respecte a les normes complementàries i subsidiàries del Planejament .

5 Els estudis de detall comprendran els documents justificatius dels extrems assenyalats en el número dos .

3.2 En desenvolupament de l'anterior , l'article 65 del Reglament de planejament per al desplaçament de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana , aprovat pel Reial Decret 2159/1978 , de 23 de juny , determina que :

1 Els estudis de detall podran formular-se amb l'exclusiva finalitat de:

a . Establir alineacions i rasants , completant les que ja estigueren assenyalades en el sòl urbà pel Pla general , normes complementàries i subsidiàries de planejament o projecte de delimitació de sòl urbà , en les condicions que aquests documents d'ordenació fixen , i reajustar i adaptar les alineacions i rasants previstes en els instruments d'ordenació esmentats , d'acord igualment amb les condicions que al respecte fixin .

b . Adaptar o reajustar alineacions i rasants assenyalades en Plans parcials

c . Ordenar els volums d'acord amb les especificacions del Pla general o de les normes complementàries i subsidiàries de planejament en sòl urbà , o amb les pròpies dels Plans parcials en els altres casos , i completar , si escau , la xarxa de comunicacions definida en els mateixos amb aquelles vies interiors que resultin necessàries per a proporcionar accés als edificis l'ordenació concreta s'estableixi en el propi estudi de detall .

2 L' possibilitat d'establir alineacions i rasants a través d'estudis de detall es limitarà a les vies de la xarxa de comunicacions definida en el Pla o norma les determinacions siguin desenvolupades per aquell.

3 A l'adaptació o reajustament de l'assenyalament d'alineacions i rasants del Pla general , normes complementàries i subsidiàries , Pla parcial o projecte de delimitació , no es podrà reduir l'amplada de l'espai destinat a vials ni les superfícies destinades a espais lliures . En cap cas l'adaptació o reajustament de l'assenyalament d'alineacions podrà originar augment de volum en aplicar les ordenances al resultat de l'adaptació o reajustament realitzat.

4 L'ordenació de volums no podrà suposar augment d'ocupació del sòl ni de les alçades màximes i dels volums edificables prevists en el Pla , ni incrementar la densitat de població establerta en el mateix , ni alterar l'ús exclusiu o predominant assignat per aquell. Es respectaran en tot cas les altres determinacions del Pla .

5 En cap cas podrà produir perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis confrontants .

6 Els estudis de detall no podran contenir determinacions pròpies de Pla general , normes complementàries i subsidiàries de planejament i pla parcial que no estiguessin prèviament establertes en els mateixos .

3.3 Per la seva banda , l'article 66 de l'esmentat Reglament estableix que els Estudis de detall contindran els següents documents :

a . Memòria justificada de la seva conveniència i de la procedència de les solucions adoptades .

b . Quan es modifiqui la disposició de volums s'efectuarà , a més , un estudi comparatiu de l'edificabilitat resultant per aplicació de les determinacions previstes en el Pla , i de les que s'obtenen en l'estudi de detall , justificant el compliment del que estableix sobre aquest punt al número 3 de l'article anterior .

c . Plànols a escala adequada i , com a mínim , 1:500 que expressen les determinacions que es completen , adapten o reajusten , amb referències precises a la nova ordenació i la seva relació amb l'anteriorment existent .

3.4 Pel que fa al planejament municipal , d'una banda l'article 7 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de les NNSS de Formentera , assenyalava que :

1 Els límits dels àmbits definits per les NNSS podran ser objecte de reajustament pels instruments de desenvolupament de les NNSS quan afectin els aspectes següents:

a . Alineacions o línies d'edificació existents .

b . Característiques topogràfiques del terreny .

c . Existència d'arbrat i altres elements d'interès segons el parer dels serveis tècnics insulars .

2 S'admetrà , en relació a les superfícies delimitades en els plànols de les NNSS , un marge d'error del més menys 5% , i l'presentació de les diferents documentacions efectuar-se sobre cartografia oficial municipal .

3.5 I, finalment , l'apartat 3 de l'article 8 d'aquestes Normes Urbanístiques estableix que :

1 Es formularan Estudis de detall quan així ho disposin les NNSS o els Plans especials i amb les finalitats que en aquells s'estableixi . També es formularan quan el Consell de Formentera ho consideri necessari , per pròpia iniciativa o a proposta d'interessat , en atenció a les circumstàncies urbanístiques d'una actuació o emplaçament determinat .

2 Es podran formular Estudis de detall amb alguna o algunes de les següents finalitats :

a . Assenyalar alineacions i rasants d'elements o trams de la xarxa viària en desenvolupament de les previsions contingudes en el planejament i completant les que ja estiguessin fixades .

b . Reajustar o adaptar les alineacions i rasants assenyalades en el planejament , podent concretar els traçats , sense reduir en cap cas la superfície del viari i altres espais públics i sense incrementar les edificabilitats ni alterar els



aprofitaments assignats .

c . Ordenar els volums edificatoris , d'acord amb el que assenyalen els articles 81 , 108 i concordants d'aquestes NN UU .

4 . Objecte de l'Estudi de Detall

4.1 L'Estudi de detall es formula als efectes assenyalats en l' apartat els apartats 2.5.1 i 2.5.2 anteriors , amb la finalitat de definir de manera precisa els límits de la Unitat d'Actuació UA SBT -04, i les alineacions i límits de qualificació definits en la documentació gràfica de la Revisió de les NNSS per als terrenys que resulten afectats per la delimitació de la mateixa .

4.2 La definició precisa de límits i alineacions s'efectua sobre cartografia de detall, dins del marge d'error del més menys 5% determinat per l'article 7.4 de les Normes Urbanístiques .

Com cartografia de detall s'ha pres l'aixecament topogràfic de la finca en què es troba la totalitat de l'àmbit , realitzat per l'Enginyer Tècnic en Topografia senyor Antonio Mayáns Serra, amb data de 12 de gener de 2.012 .

S'incorpora una còpia com annex al present Estudi de Detall .

5 . Definició precisa dels límits de la UA , alineacions i límits de qualificacions dels terrenys inclosos

La definició precisa d'aquests límits i alineacions és la que es grafia en els plànols n ° 02 i 03, resultant com a conseqüència de la mateixa el següent repartiment de superfícies :

- a . Superfície total de l'àmbit : 5.060 '10 m2
- b . Superfície qualificada com VE02 - SBT : 188'75 m2
- c . Superfície qualificada com EL -P : 88'55 m2
- d . Superfície qualificada com viari V : 782'80 m2

Existeix, per tant , una diferència global de 3'2 % respecte a les superfícies previstes a la fitxa de la Revisió de les Normes Subsidiàries , inferior al 5 % que permet l'esmentat article 7.4 de les Normes Urbanístiques .

6 . Fitxa de la Unitat d'Actuació UA SBT -04

Com a conseqüència del que assenyalava l'apartat anterior , la fitxa de la Unitat d'Actuació , un cop inclosos els reajustaments que se'n deriven , quedarà com segueix :

Unitat d'Actuació UA SBT -04

1 . Àmbit : Terrenys classificats com a sòl urbà amb una superfície total de 5.060 '10 m2 i qualificats com VE 02- SBT (4.188 '75 m2) , EL- P (88'55m2) i viari (782'80 m2) .

2 . Objecte : Obtenció de terrenys qualificats com EL - P i viari

3 . Aprofitament lucratiu global : 1.012 m2s . Nombre màxim d'habitatges : 7

4 . Desenvolupament: Ordenació directament definida en plans

5 . Sistema d'actuació : Compensació

6 . Tipus d'actuació de transformació urbanística : Dotació

7 . Ordenació VE 02- SBT 4.188 '75 m2

Aprofitament : Alçada : 1.012 m2

Edificació aïllada . PB + P1

Nombre màxim d'habitatges :

Resta de condicions : les de la qualificació EU- SBT

7 . Documentació gràfica de l'Estudi de detall

La documentació gràfica d'aquest Estudi de Detall està constituïda pels següents plans :

ÍNDIX DE PLÀNOLS

DOCUMENT ANNEX : Plànol topogràfic de la finca en què es troba la parcel·la la objecte estudi de detall, a escala 1/ 400.

Plànol n ° 01: Plànol de situació . escala 1/2.000

Plànol n ° 02: Determinacions de l'article 8.3 de les NN.UU. Qualificacions i superfícies . Escala 1/250

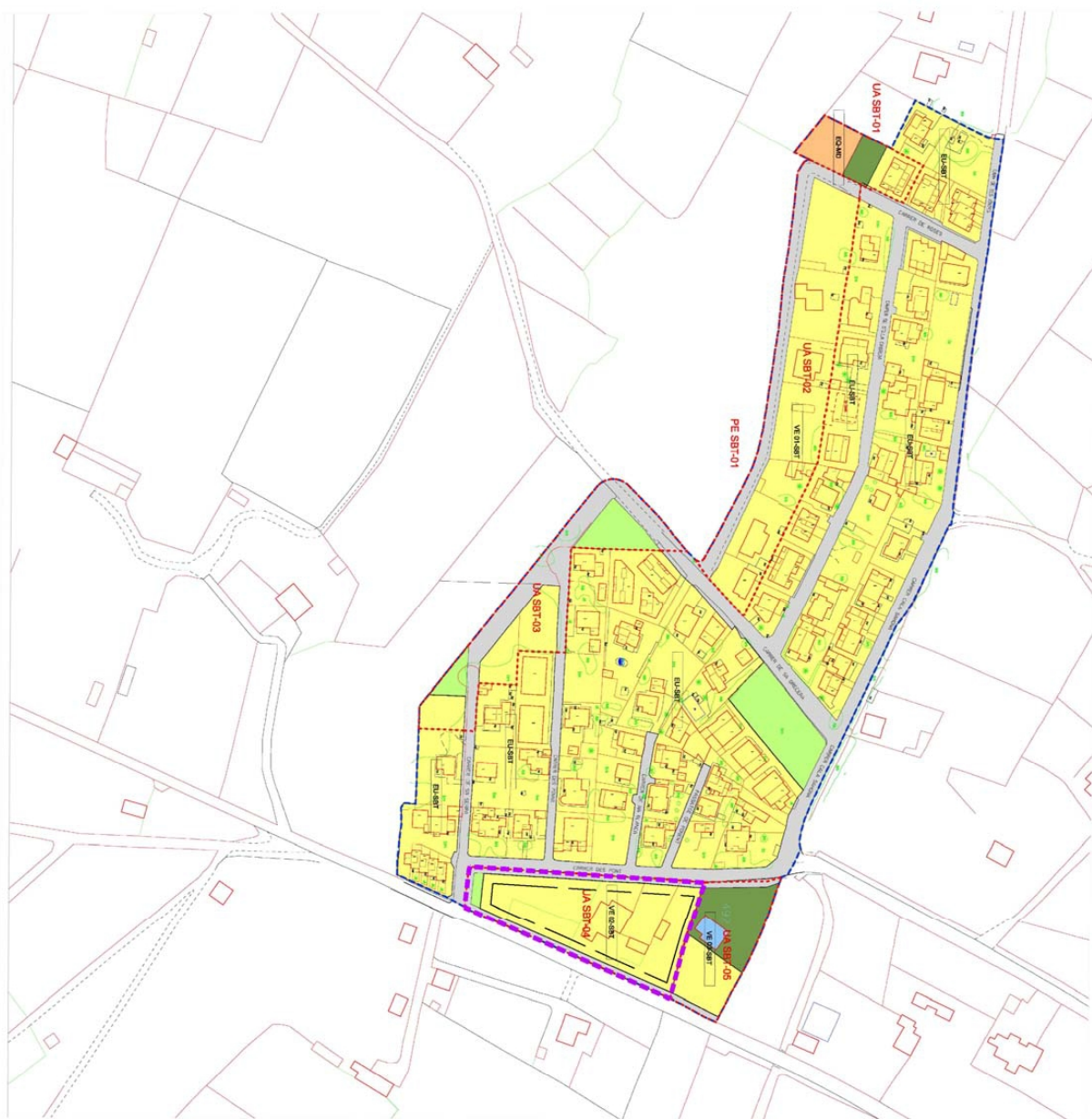
Plànol n ° 03: Determinacions de l'article 8.3 de les NN.UU. Definició de límits i alineacions . Escala 1/250

A Formentera , a 12 de juliol de 2.012

ARQUITECTE

COAG 2061 - COAIB 304.573

Antonio Rodríguez Fernández- Pousa



ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA SBT-04

PROYECTOR: D. VICENTE COSTA MAYANS

UBICACIÓN: SES BADETTS

PLANO: 1: FOTOGRAFIA

PLANO DE SITUACIÓN

ESCALA: 1/1.500

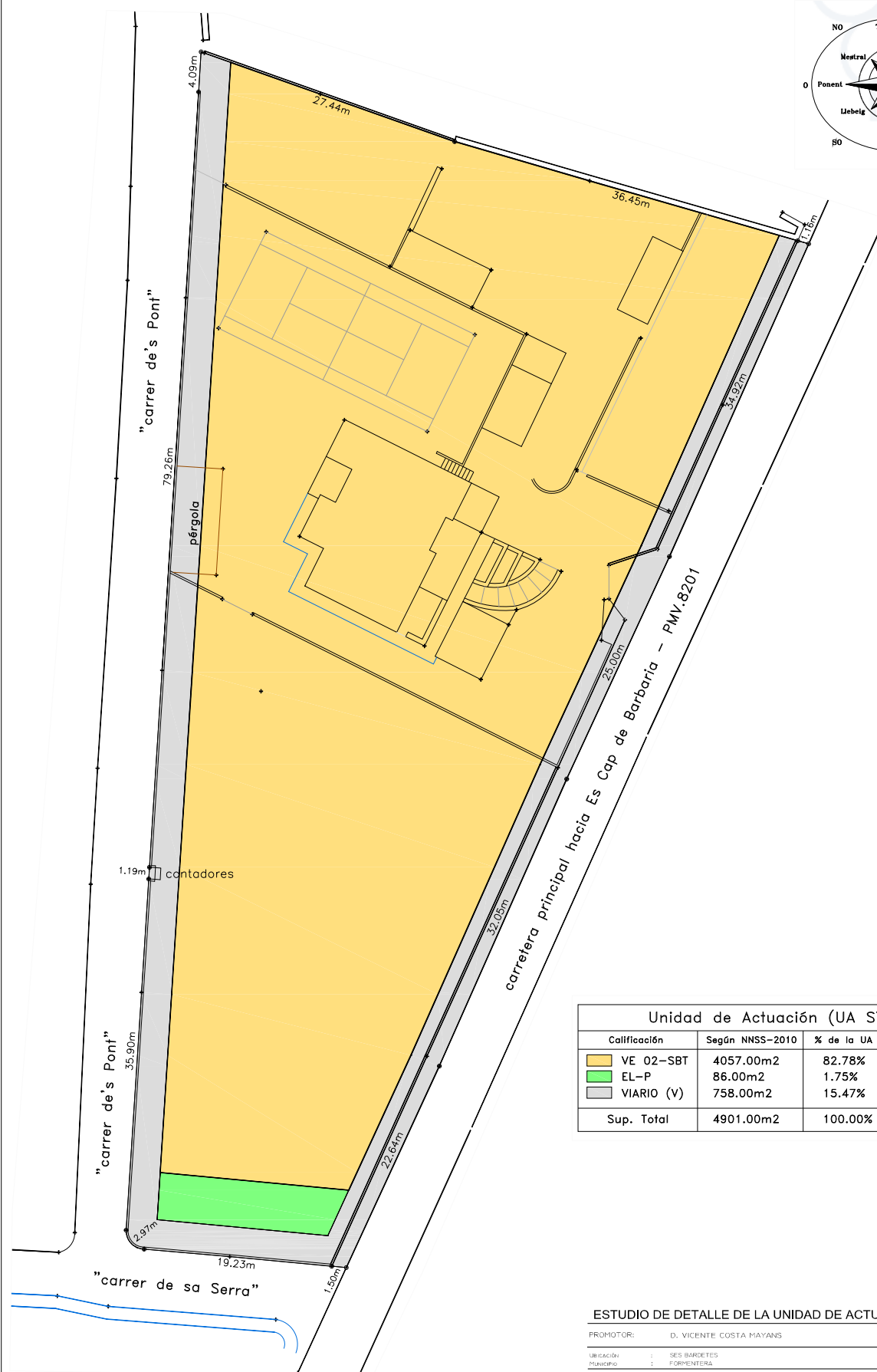
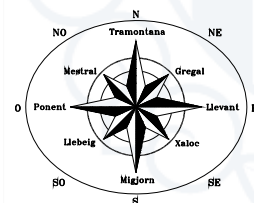
FECHA: JULIO DE 2012

COMARCA: 304.5/3

ADVERTENCIA: AN ORO RODRIGUEZ FERNANDEZ ROSA

01





Unidad de Actuación (UA STB-04)			
Calificación	Según NNSS-2010	% de la UA	Según Topográfico
VE 02-SBT	4057.00m2	82.78%	4188.75m2
EL-P	86.00m2	1.75%	88.55m2
VIARIO (V)	758.00m2	15.47%	782.80m2
Sup. Total	4901.00m2	100.00%	5060.1m2

02

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA SBT-04

PROMOTOR: D. VICENTE COSTA MAYANS

UBICACIÓN: SES BARDETES

PLANTIO: FORMENTERA

PLANO: PLANO DE CALIFICACIONES Y SUPERFICIES

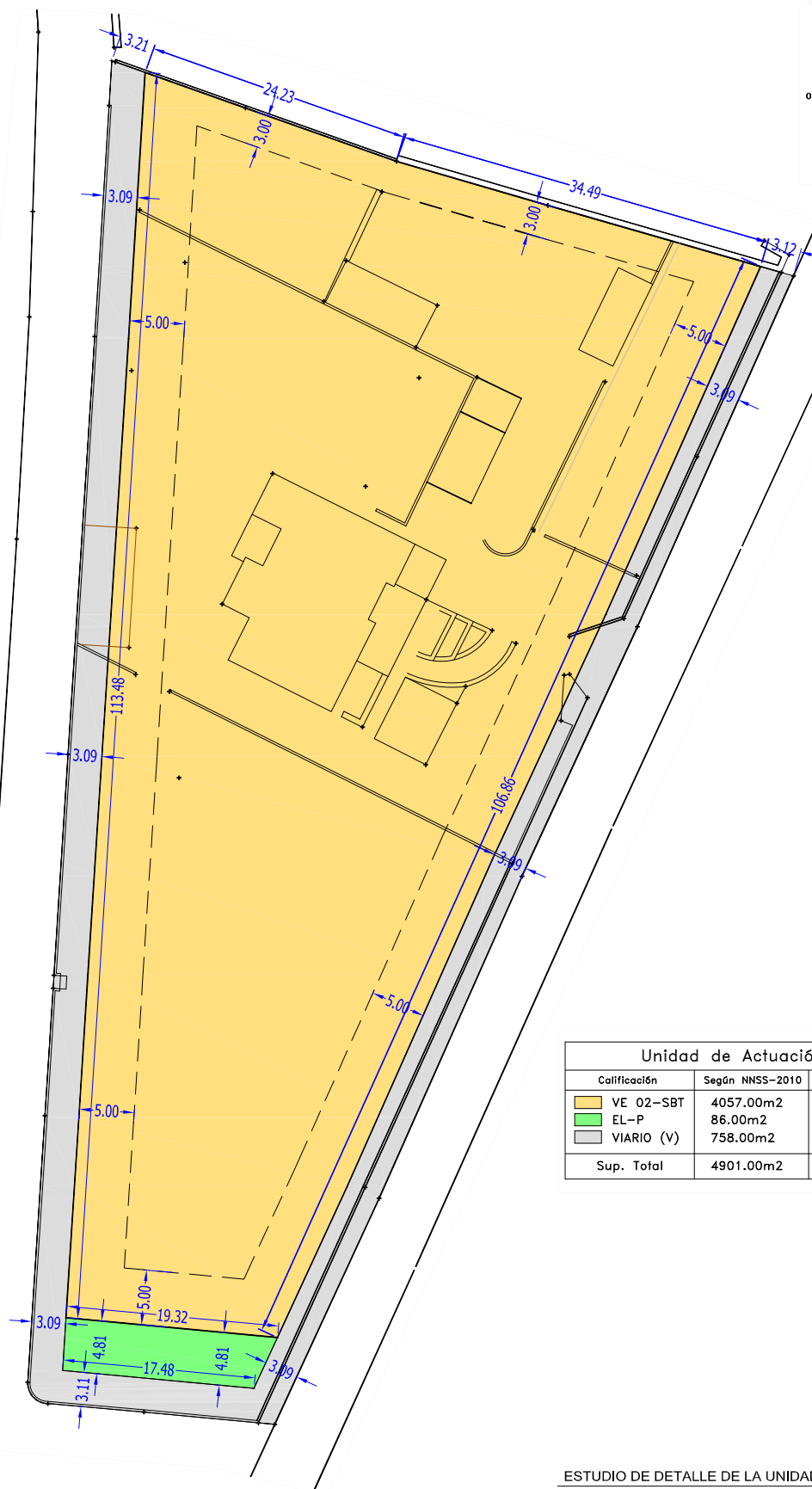
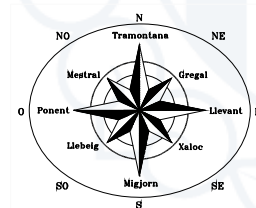
ARQUITECTO: ANTONIO RODRIGUEZ PERRANDEZ-POLSA

ESCALA: 1/ 250

FECHA: JULIO DE 2012

COMB N° 304.573





Unidad de Actuación (UA STB-04)			
Calificación	Según NNSS-2010	% de la UA	Según Topográfico
VE 02-SBT	4057.00m ²	82.78%	4188.75m ²
EL-P	86.00m ²	1.75%	88.55m ²
VIARIO (V)	758.00m ²	15.47%	782.80m ²
Sup. Total	4901.00m ²	100.00%	5060.1m ²

03

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA SBT-04

PROMOTOR: D. VICENTE COSTA MAYANS

UBICACIÓN: SES BARDETES

MUNICIPIO: FORMENTERA

PLANO: PLANO DE COTAS

ARQUITECTO: ANTONIO RODRIGUEZ FERNANDEZ-POUSA

ESCALA: 1/250

FECHA: JULIO DE 2012

CDIB Nº: 506.515