

Secció V. Anuncis
Subsecció primera. Contractació Pública
CONSELL INSULAR DE FORMENTERA

14885 *Acord del Ple del Consell Insular de Formentera en sessió de 31 de juliol de 2015, d'aprovació definitiva de l'estudi de detall per desenvolupar la unitat d'actuació anomenada UA EPJ-01, així com definir les alineacions i rasants d'aquesta unitat i els polígons de moviment on se situaran les futures edificacions, emplaçada as Pujols, TM Formentera (Exp. núm. 38/2014 llicències obres majors)*

En compliment del que estableix 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 juliol 2015 va adoptar, entre d'altres, el següent ACORD:

Primer.- APROVAR DEFINITIVAMENT el projecte d'Estudi de Detall presentat de la Unitat d'Actuació anomenada UA EPJ-01, emplaçada as Pujols, redactat per l'arquitecte Sr. Francisco Javier Magriñá Hernández, segons projecte no visat presentat el 21 de novembre de 2014. El projecte d'Estudi de Detall es promou per la Sra. CARMEN MAYANS TUR, i concretament té les següents finalitats:

1. Desenvolupar la UA EPJ-01
2. Definir les alineacions i rasants de la UA EPJ-01 i els polígons de moviment on es situaran les futures edificacions.

Tot això amb el condicionant de donar compliment a la següent prescripció:

- *La situació de la planta baixa de totes les edificacions no superarà la cota onze (11) metres, d'acord amb la documentació presentada, per tal de limitar l'impacte de les noves edificacions. Així mateix, es recorda que els projectes hauran de respectar escrupolosament l'article 98 del TRNNSS.*

"Article 98 Protecció de l'arbrat

- 1. L'arbrat existent a l'espai viari, encara que no hagi estat qualificat com a zona verda o espai lliure públic, haurà de ser protegit i conservat. Quan sigui necessari eliminar alguns exemplars per causa de força major es procurarà afectar els exemplars de menor edat i port. Tota pèrdua d'arbrat en via pública haurà de ser reposada de forma immediata a càrrec del o la responsable de la pèrdua.*
- 2. A les franges de reculada obligatòria confrontants amb vies públiques, serà preceptiva la plantació d'arbrat, amb una densitat mínima d'1 arbre cada 20 m2, el que serà exigible tant en les edificacions de nova planta com a les ja existents.*
- 3. Als patis o espais lliures existents en l'actualitat, ja siguin públics o privats, que es trobin enjardinats, es procurarà conservar i mantenir en bon estat les seves plantacions, llevat que, per causa de*

força major, sigui necessari eliminar alguns exemplars, procurant, en aquest cas, que siguin afectats els exemplars de menys edat i port.

4. S'ha de mantenir, de forma compatible amb les actuacions projectades, l'arbrat existent a la parcel·la, i els projectes tècnics contenir plànol de l'arbrat existent en aquesta, que s'haurà de respectar a la zona no ocupada per l'edificació. Quan una obra afecti algun exemplar arbori públic o privat, s'indicarà a la sol·licitud de llicència corresponent, assenyalant la seva situació en els plànols topogràfics que s'aportin. En aquests casos:

a. S'exigirà la necessària reposició de l'arbrat que sigui necessari talar en proporció de dos exemplars per cada un talat.

b. Respecte l'arbrat no afectat per l'ocupació de l'edifici, s'exigirà i garantirà durant el transcurs de les obres la protecció dels seus troncs, fins a una alçada mínima d'un metre i vuitanta centímetres (1.80), amb adequat recobriment rígid que impedeixi la seva lesió o deteriorament.

5. A la totalitat de supòsits de reposició d'arbrat, aquesta s'efectuarà amb elements de més de 2 m d'altura i, excepte informe favorable a la seva substitució del departament del Consell amb competències en medi ambient, d'idèntica espècie que la talada. En la resta de casos les plantacions s'efectuaran mitjançant espècies autòctones de característiques iguals o similars a les predominants a la zona."

Segon.- 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.
- S'haurà de remetre un exemplar diligenciat de l'Estudi de Detall a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears, depenent de la Direcció General d'ordenació del Territori.

Tercer.- NOTIFICAR al promotor i als interessats a l'expedient el present acord.

"Estudi de detall tipus "a" (d'establir alineacions i rasants), i "c" (ordenar volums) per desenvolupar la unitat d'actuació UA EPJ-01 de les NN.SS. de Formentera, situada en una finca coneguda com "sa Punta", TM de Formentera, per la Sra. Carmen Mayans Tur. Novembre 2014.

1.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.

1.1.- ENCÀRREC:

L'encàrrec es refereix a la redacció d'un estudi de detall de la unitat d'actuació núm UA SPJ-01 de les Normes Subsidiàries de Formentera (revisió i adaptació de les NNSS de 1.989), aprovades definitivament al desembre de 2010.

1.2.- AGENTS QUE INTERVENEN EN AQUEST EXPEDIENT:

1.2.1.- PROMOTOR:

El promotor del present encàrrec, és la Sra. Carmen Mayans Tur, resident al terme municipal de Formentera, en una finca coneguda com "Sa Punta", davant la carretera local de la Savina a es Pujols



PMV.8202, juntament l'antiga pedrera de marès, de nacionalitat espanyola, proveïda de DNI nº (...)

1.2.2.- ARQUITECTE:

L'arquitecte autor del present projecte, és D. Francisco Javier Magriñà Hernández, amb domicili professional en el terme municipal de Formentera, al carrer de Santa Maria número 1, 1r-1a, 07860 Sant Francesc Xavier, TM de Formentera, proveït amb N.I.F. (...), Col·legiat resident del Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears (COAIB), demarcació d'Eivissa i Formentera, amb el número 5936-6.

1.3.- INFORMACIÓ PRÈVIA:

1.3.1.- EMPLAÇAMENT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ:

L'àmbit de la unitat d'actuació, objecte del present estudi de detall, se situen al Nord-oest del nucli urbà des Pujols, al terme municipal de Formentera, en una finca coneguda com "Sa Punta", davant la carretera local de La Savina a Es Pujols PMV.8202, juntament l'antiga pedrera de marès, avui un dipòsit d'emmagatzematge d'aigua potable. La finca on s'ubica la unitat d'actuació, va més enllà dels límits de la mateixa, abastant zones actualment com urbanes (les de la unitat d'actuació), i altres situades en sòl rústic. La finca té la referència cadastral núm 5775210CC6857N0000TQ. I és la finca registral núm 1865, tom 25 de Formentera, foli 224 del registre de la propietat núm 4 d'Eivissa i Formentera.

1.3.2.- DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ:

L'àmbit de la present unitat d'actuació, té, segons els mesuraments efectuats sobre el pla topogràfic redactat a l'efecte, una cabuda de 6.986,53 m², és de forma poligonal irregular de 8 costats, dels quals 2 costats, donen enfront de via pública, un a un camí veïnal en sòl rústic, i un altre a la carretera local de la Savina a es Pujols PMV.8202. El pendent del sòl en la mateixa és important, en la part Nord i Nord-est de la unitat d'actuació, sent la resta en molta menor pendent.

1.3.3.- PREVISIONS DE LES N.N.S.S. A LA UNITAT D'ACTUACIÓ:

Les N.N.S.S. de Formentera, estableixen les següents prescripcions en relació a la UA EPJ-01:

1. Àmbit: Terrenys classificats com a sòl urbà amb una superfície total de 6.625 m² i qualificats com VE 01-EPJ (2.208 m²) i SGEL-P (4.417 m²)
2. Objecte: Obtenció de terrenys qualificats com SGEL-P vinculats a l'actuació de l'espai lliure central del nucli.
3. Aprofitament lucratiu global: 1.325 m². Nombre màxim d'habitatges: 11. Nombre màxim de places turístiques: 66
4. Planejament de desenvolupament: Haurà de formular Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de la UA, de les alineacions i límits de qualificació i de la volumetria
5. Sistema d'actuació: Compensació.
6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: Nova urbanització
7. Ordenació: D'acord amb les determinacions de cada qualificació. Volumetries específiques:
VE 01-EPJ: Edificació aïllada de PB + P1 + P2; 0.60 m² / m²; 20% d'ocupació; IIUR 1/200; IIUT 1 / 33,33; Polígon de moviment definit en plans mitjançant la grafia VE; Resta de determinacions, les de la qualificació ET 01-EPJ
8. Altres condicions:
 - a. Les edificacions hauran de disposar en els àmbits que determini l'Estudi de detall. Quan l'emplaçament s'ubiqui fora del polígon de moviment definit, dit Estudi haurà de comptar amb informe favorable de l'òrgan competent del Consell de Formentera en matèria de medi ambient, enque es verifiqui que l'afecció als valors naturals de la zona és menor que en el polígon



1.3.4.- PARCEL·LARI CADASTRAL EN L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ:

En l'àmbit de la unitat d'actuació només hi ha una part d'una única finca cadastral, de manera que en el moment de realitzar la segregació per ajustar-la als límits de la unitat d'actuació, hi haurà un únic propietari. La finca cadastral afectada és la 5775210CC6857N0000TQ. La finca no està correctament grafiada en el cadastre, estenent-més enllà del camí rústic que partint de la carretera des Pujols a la Savina cap a la platja. Forma part de la finca inscrita al registre de la propietat nº 4 d'Eivissa, en el tom 25 de Formentera, foli 224, finca 1865, inscripció primera (segons les escriptures aquí citades, té una cabuda de 22.014 m2, menys dues porcions segregades de 1.252 m2 i 4.995 m2 cadascuna, en total, 15.767 m2).

1.3.5.- EDIFICACIONS EXISTENTS EN LA UNITAT D'ACTUACIÓ I EL SEU ENTORN IMMEDIAT:

En l'àmbit de la unitat d'actuació només existeixen dues petites edificacions accessòries de l'habitatge unifamiliar rural existent a la finca original (encara que queda fora de l'àmbit de la unitat d'actuació), destinades a garatge i magatzem agrícola que hauran de demolar en l'execució de l'ordenació.

1.3.6.- INFRAESTRUCTURES EXISTENTS AL SERVEI DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ:

En l'àmbit de la unitat d'actuació, actualment no existeixen serveis d'infraestructura consolidats.

No obstant si els hi ha a la via pública a què dona front, la carretera des Pujols a la Savina, concretament subministrament elèctric, abastament d'aigua potable, xarxa de clavegueram i telefonia. A la urbanització de la unitat d'actuació, es podran fer les connexions oportunes a aquests serveis, a més de la connexió de vianants i / o tràfic rodat, que ja s'especificarà més endavant.

1.4.- JUSTIFICACIÓ DE LA REDACCIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL

En els següents apartats, es justificaran les decisions relatives a l'ordenació que es proposa en el present estudi de detall, seguint tots els apartats que afecten l'ordenació i el seu encaix amb les NNSS de Formentera i la resta de normativa estatal i autonòmica que cal respectar .

1.4.1.- FIXACIÓ DEFINITIVA DELS LÍMITS DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ:

A causa fonamentalment al canvi d'escala del pla general de les NNSS de Formentera (1: 2000) i la situació exacta dels límits de propietat, en treballar sobre cartografia realitzada expressament per a la redacció del present estudi de detall, s'ha hagut d'ajustar els límits de la unitat d'actuació ajustant-los, fonamentalment als límits de propietat (que amb tota seguretat era la intenció del planificador en redactar les NNSS de Formentera. En el plànol 05 del present estudi de detall, es pot veure a escala 1: 200, l'abast d'aquests ajustos, i el quadre resum, s'insereix sobre aquestes línies. La conseqüència més important és que es passa de 6.625,00 m2 que preveu la fitxa de les NNSS (veure pàgina 3), a 6.986,53 m2.

1.4.2.- DESCRIPCIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA:

S'ha plantejat una ordenació que respectant les condicions d'edificabilitat generals plantejades en les NNSS per a aquesta unitat d'actuació, s'adapta millor a la topografia del terreny. La zona edificable de volumetria específica "VEU", s'ha situat en la mateixa posició que l'establerta en les NNSS, amb les petites modificacions degudes als ajustos dels límits, i la consecució de les superfícies, tant de la zona edificables com del espai lliure públic que resulten en cada cas. No obstant això es planteja modificar els polígons de moviment, passant d'un en les vigents NNSS a tres de menor grandària. Aquesta configuració, permet a més desconcentrar l'edificació prevista a les NNSS (veure gràfic de la pàgina 4) en 3 blocs de menor grandària, més d'acord amb l'escala de l'illa i el nucli des Pujols.

La situació de la unitat d'actuació, en la vora exterior del sòl urbà des Pujols, confrontant amb sòl rústic protegit del parc natural de ses Salines, obliga a introduir les infraestructures públiques que han de proveir la zona edificable de la unitat d'actuació i accés per als vianants públic, des de la carretera des Pujols a la Savina, ja que de no fer-ho així, haurien forçosament pel camí rústic que es troba dins



el parc natural, amb la problemàtica d'incompatibilitat amb la condició de sòl altament protegit.

La solució proposada, és compatible amb les NNSS i resol el problema, en dotar la unitat de actuació d'un accés "oficial" per a l'entrada a l'àmbit de la UA, i també les connexions d'infraestructura. L'accés rodat es realitza pel camí existent, i no cal cap actuació de condicionament, donat el caràcter públic del mateix. En l'actualitat aquest camí és utilitzat per accedir a la platja i a altres edificacions existents a la zona, per la qual cosa no es modifica el "estatus" del vial.

La unitat d'actuació queda configurada amb les següents xifres de superfícies:

- Superfície total UA: 6.986,53 m²
- Superfície SGEL-P: 4.417,00 m²
- Superfície VE-01 EPJ: 2.569,53 m²

1.4.3.- AJUST DE LES PREVISIONS DE DESENVOLUPAMENT DEL PRESENT ESTUDI DE DETALL A les PREVISIONS DE LES NNSS DE FORMENTERA:

El desenvolupament de l'estudi de detall s'adapta a les previsions de les NNSS per aquesta unitat d'actuació. En el següent quadre es plantegen les xifres detallades, en detall de les zones en què queden dividides les dues superfícies especificades en l'apartat anterior. Els perímetres de volumetria específica, són les àrees on s'han de situar els cinc edificis previstos a la unitat d'actuació, i també es detallen les superfícies de sòl SGEL-P en què es divideix aquesta classe de sòl, com a conseqüència de la fixació del vial d'accés, la zona d'aparcament i la resta, zona verda.

L'esquema d'ordenació de la unitat d'actuació proposada, és el següent:

L'edificabilitat total resultant s'obtindrà de multiplicar la superfície de la zona VE EPJ-01 per 0,60 m² / m², resultant 1.391,25 m².

L'edificació total que es pot edificar, es reparteix entre tres perímetres edificables. Es fixen unes xifres que poden variar en percentatge, respecte del total edificable, per donar un marge de llibertat al projectista, havent de complir que la suma de totes elles, no excedeixi el total edificable (2.318,75 x 0,60 = 1.391,25 m²).

S'ha buscat una distribució al voltant d'un espai central a manera de plaça, distribuint les edificacions voltant. En el quadre de la pàgina 6 (apartat 1.4.3.), Queda patent el compliment dels paràmetres establerts en les NNSS, de manera especial l'edificabilitat, l'ocupació, les alçades i nombre de plantes, i els índexs d'intensitat d'ús, tant de caràcter residencial com de places turístiques.

Els edificis es regularan, excepte l'edificabilitat, ocupació, nombre de plantes i índexs d'intensitat d'ús, per les normes de la zona ET 01-EPJ, les determinacions, s'indiquen a continuació.

1 Zona extensiva turística ET 01-EPJ. Tipologia aïllada

1 Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la.

- a. Parcel·la mínima 600 m²
- b. Façana / fons mínims 20 m / 20 m

2 Paràmetres d'edificació.

- a. Edificabilitat màxima 1.20 m² / m² (aquest paràmetre es fixa en la UA, 0,60 m² / m²)
- b. Ocupació màxima PB 40% P1 40% P2 40% (aquest paràmetre es fixa en la UA, 20%)
- c. Volum màxim per edifici 15.000 m³
- d. Alçada màxima 9 m



- e. Alçada total 10 m
- f. Nombre màxim de plantes PB + P1 + P2 (aquest paràmetre es fixa en la UA, però coincideix)
- g. Separació mínima 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

- a. IIUT 1 / 16,66 (aquest paràmetre es fixa en la UA, 1 / 33,33)
- b. IIUR 1/100 (aquest paràmetre es fixa en la UA, 1/200)

Es permetrà la construcció de soterranis en les condicions previstes en l'annex VI (Instruccions tècniques), Instrucció 4 (Conceptes sobre els còmputos), apartat "c", de les NNSS de Formentera, que no computaran com a superfície construïda (es compliran a més les normes establertes en els articles 147 a 152 de les Normes Urbanístiques de les NS de Formentera). També es podran construir piscines dins el sòl VE-EPJ-01, i fora dels perímetres de volumetria específica, que estiguin completament enterrades en el terreny, i que compleixin els requisits de l'apartat "i" de la instrucció 4 abans comentada de l'annex VI.

Els usos admesos són els que especifica l'article 123 de les Normes Urbanístiques de les NNSS de Formenteta:

Article 123 Ordenances particulars de les zones extensives turístiques ET

1 Tipus edificació: Aïllada.

2 Condicions d'edificació: Les definides per a cada nucli a l'Annex I

3 Règim d'usos:

Ús característic: 3.3 Allotjament turístic

Usos permesos:

1 Residencial únicament en les zones ET 01 dels nuclis des Caló i es Pujols en què es fixa IIUR i restringit en ET 02 Pujols únicament a

1.1 habitatge unifamiliar i

1.2 habitatge unifamiliar aparellat

2.3 Tallers: Únicament a Es Caló. Mida 2. Situació 3. Prohibit en la resta de nuclis.

3.1 Comercial: Únicament en ET 01: Mida 2. Situació 3.

3.2 Administratiu privat: Únicament en ET 01: Mida 2. Situació 3.

3.4 Establiments públics: Únicament en ET 01: Mida 2. Situació 3.

4.1 Soci cultural: Mida 0. Situació 2

4.2 Docent: Únicament en ET 01: Mida 0. Situació 2

4.3 Soci sanitari: Únicament en ET 01: Mida 0. Situació 2

4.4 Administratiu públic: Únicament en ET 01: Mida 0. Situació 2

4.5 Esportiu: Mida 0. Situació 2

4.6 Seguretat: Únicament en ET 01: Mida 0. Situació 2

4.9 Religios: Únicament en ET 01: Mida 0. Situació 2

4.10 Municipal divers: Únicament en ET 01: Mida 0. Situació 2



La mida i situació dels usos queda regulat per l'article 85, Objecte i estructura general dels usos de les Normes Urbanístiques de les NNSS de Formentera:

Segons la seva situació:

Situació 0: En qualsevol planta de l'edifici, excepte exclusivament a la planta soterrani.

Situació 1: En qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu

Situació 2: En qualsevol planta de l'edifici d'ús no exclusiu, excepte exclusivament a la planta soterrani

Situació 3: En planta baixa amb accés directe des de la via pública i / o associada a planta semisoterrani, soterrani i / o planta primera, amb un mínim del 50% en planta baixa.

Situació 4: En edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.

Situació 5: En edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'ús igual o diferent.

Situació 6: En espai lliure de parcel·la.

Segons el seu tamany:

Tamany 0: Sense límit de superfície.

Tamany 1: Fins a 150 m².

Tamany 2: Fins a 400 m².

Tamany 3: Fins a 1.000 m².

Tamany 4: Fins a 2.500 m².

Tamany 5: Fins a 5.000 m².

Tamany 6: Fins a 10.000 m².

1.4.4.- AJUST DE LES PREVISIONS DE L'ESTUDI DE DETALL A la NORMATIVA URBANÍSTICA DE CARÀCTER ESTATAL I AUTONÒMICA:

A continuació, es justifica el compliment de la normativa estatal i autonòmica més important que afecta la redacció i formació dels estudis de detall.

1.4.4.1.- COMPLIMENT DE LES REVISIONS DE L'ARTICLE 65 DEL REAL DECRET 2159/1978, DE 23 DE JUNY, PEL QUAL S'APROVA EL REGLAMENT DE PLANEJAMENT PER AL DESENVOLUPAMENT I APLICACIÓ DE LA LLEI SOBRE RÈGIM DEL SÒL I ORDENACIÓ URBANA:

L'article 65 del Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de Planejament per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, és el que regula en termes generals la formació i contingut dels estudis de detall. Concretament l'article 65 estableix:

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

- Establir alineacions i rasants, completant les que ja estiguen assenyalades a terra 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.
- Adaptar o reajustar alineacions i rasants assenyalades en plans parcials.
- 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 s'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. La possibilitat d'establir alineacions i rasants a través d'estudis de detall es limitarà a les vies de la xarxa de comunicacions definides en el Pla o Norma les determinacions siguin desenvolupades per aquell.

3. En 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 previstos 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 ocasionar 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.

El present estudi de detall, es formula, seguint les previsions de la revisió de les NNSS de Formentera de l'any 2.010, i és del tipus "a" i "c", de manera que aquest document s'ajusta a l'apartat 1 de l'article. Les alineacions i rasants previstes en el present estudi de detall, desenvolupen les de l'únic accés públic previst en el mateix, i que dins de l'espai lliure públic previst, en les NNSS de Formentera, es defineix com a element d'enllaç entre la trama viària pública prevista en les NNSS i la zona privada de l'estudi de detall, de manera que es compleixen les previsions de l'apartat 2 de l'article 65.

L'apartat 3 de l'article 65 comentat, no és d'aplicació en aquest cas, en no ser l'estudi de detall del tipus "c".

Es compleix l'apartat 4 de l'article 65 comentat, en no produir augment d'ocupació, alçada, volum ni de densitat de població respecte de les previstes en les NNSS de Formentera, tal com es demostra en els quadres justificatius inclosos en el present estudi de detall.

Es compleix així mateix l'apartat 5 del ja tan repetit article 65 comentat, en no ocasionar cap tipus de perjudici als predis confrontants, ni produir cap alteració en l'ordenació prevista en les NNSS de Formentera.

El sòl confrontant, és en part rústic, i en part urbà.

Es compleix, finalment, l'apartat 6 de l'article 65, en no contenir aquest estudi de detall, previsions d'ordenació pròpies d'instruments superiors com són les pròpies NNSS de Formentera, no superant els coeficients, índexs, etc. d'aquestes, ni introduint elements d'ordenació aliens.

1.4.4.2.- COMPLIMENT DE LES REVISIONS DE L'ARTICLE 66 DEL REAL DECRET 2159/1978, DE 23 DE JUNY, PEL QUAL S'APROVA EL REGLAMENT DE PLANEJAMENT PER AL DESENVOLUPAMENT I APLICACIÓ DE LA LLEI SOBRE RÈGIM DEL SÒL I ORDENACIÓ URBANA:

L'article 66 del Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de Planejament per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, és el que



regula en termes generals la documentació dels estudis de detall. Concretament l'article 66 estableix:

1. Memòria justificada de la seva conveniència i de la procedència de les solucions adoptades.
2. 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 extrem al núm. 3 article anterior.
3. Plànols a escala adequada, i, com a mínim, 1: 500, que expressin les determinacions que es completen, adapten o reajusten, amb referències precises a la nova ordenació i la seva relació amb l'anteriorment existent.

Es compleix l'apartat 1 de l'article 66 comentat, ja que en el present estudi de detall, s'inclou una memòria descriptiva i justificativa de la conveniència de la redacció de la mateixa, justificant les decisions adoptades.

Es compleix l'apartat 2 de l'article 66 comentat, ja que s'inclou en el present estudi de detall quadres comparatius de l'edificabilitat, volum i altres paràmetres urbanístics, prevists en el present estudi de detall i en les NNSS de Formentera, concloent que es compleixen i no se superen les previsions d'aquestes últimes, en compliment de l'enfranquiment 3 de l'article 65 del Reglament de Planejament.

Es compleix l'apartat 3 de l'article 66 comentat, ja que l'escala mínima emprada en aquest estudi de detall és d'1: 200, superior a la mínima prevista d'1: 500.

1.4.5.- AJUST DE LES PREVISIONS DE L'ESTUDI DE DETALL A les NORMES SUBSIDIÀRIES DE FORMENTERA:

ÀMBIT: L'àmbit de la unitat d'actuació UA EPJ-01, s'ajusta als límits delimitats en les NNSS de Formentera, amb uns lleugers ajustos, com a conseqüència de certes petites desviacions respecte dels límits de propietat i alineacions de vies públiques a les que dona front. Aquests ajustos es reflecteixen al plànol

OBJECTE: A les NNSS es planteja la redacció d'un estudi de detall del tipus a) ic), que és justament el que es desenvolupa en el present expedient.

APROFITAMENT LUCRATIU GLOBAL: Es respecta el paràmetre de 0,60 m² / m² aplicat a la superfície de sòl VE EPJ-01.

PLANEJAMENT DE DESENVOLUPAMENT: Es formula el present Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de la UA, de les alineacions i límits de qualificació i de la volumetria.

SISTEMA D'ACTUACIÓ: Compensació, que és el previst en aquest estudi de detall.

TIPUS D'ACTUACIÓ DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA: Es planteja la urbanització de l'àmbit de la unitat d'actuació.

ORDENACIÓ: Es proposa l'ordenació d'acord amb les determinacions de la qualificació "Volumetria específica":

VE 01-EPJ: Edificació aïllada de PB + P1 + P2; 0.60 m² / m²; 20% d'ocupació; IIUR 1/200; IIUT 1 / 33,33; Polígon de moviment definit en plans mitjançant la grafia VE; Resta de determinacions, les de la qualificació ET 01-EPJ.

ALTRES CONDICIONS: Les edificacions es plantegen s'executin dins dels polígons de moviment o de Volumetria específica, establerta al plànol 07 del present estudi de detall. Com s'ha modificat l'únic polígon de moviment que preveu les NNSS, passant a tres, serà necessari comptar amb l'informe favorable de l'òrgan competent del Consell Insular de Formentera en matèria de meda ambient, tal com es preveu en la fitxa de la UA EPJ-01.

1.5.- SISTEMA D'ACTUACIÓ PREVIST PER AL DESENVOLUPAMENT DEL PRESENT ESTUDI DE DETALL:

El sistema d'actuació previst per al desenvolupament del present Estudi de detall, és el de COMPENSACIÓ. En cas que en el moment d'executar l'Estudi de Detall, hi hagués un sol propietari, el tràmit es limitarà a la cessió dels terrenys SGEL-P a l'administració actuant, el Consell Insular de Formentera, en l'acte de registre de la parcel·la de cessió i edificable privada al Registre de la Propietat corresponent. En el mateix acte, prèviament es realitzarà la segregació dels terrenys de l'àmbit de la unitat d'actuació de la finca original, els límits de van m, és enllà d'aquests límits.

En cas d'haver més d'un propietari, se seguirà el que preveuen els articles corresponents del Reglament de Gestió Urbanística, prèvia redacció del projecte de compensació.

1.6.- ESTUDI COMPARATIU DE L'ORDENACIÓ PREVISTA EN LA REVISIÓ DE LES NNSS DE FORMENTERA I LES RESULTANTS DEL PRESENT ESTUDI DE DETALL:

Es compleixen els paràmetres establerts per les NNSS, tant els previstos per a la UA EPJ-01, com per a la zona VE EPJ-01. A continuació es justifiquen les xifres resultants que compleixen els paràmetres establerts.

Zona	Paràmetre	Valor paràmetre	Càlcul	Paràmetre resultant	Compliment
VE ET EPJ-01	Edificabilitat	0,60 m/m	2.318,75 m2 X 0,60 m2 / m2	1.339,00 m2	Sí
	Ocupació	20%	Per planta 2.318,75 m2 X 20%	463,75 m2	Sí
	IIUR	1/200	2.318,75 m2 / 200	11,59 => 12	Sí
	IIUT	1 / 33,33	2.318,75 m2 / 33,33	69,57 => 70	Sí
	Nº plantes	PB	PB + PP1 + PP2	PB + PP1 + PP2	Sí

Aquests paràmetres són els que figuren en els quadres de zonificació del pla 07 del present Estudi de Detall.

1.7.- ASSENYALAMENT D'ALINEACIONS I RASANTS EN L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ:

Dins l'àmbit de la unitat d'actuació UA EPJ-01, s'ha dissenyat un vial de vianants, que serveix d'accés a l'àmbit de la mateixa des de la carretera local des Pujols a la Savina. En el plànol 08 es presenta el perfil longitudinal del vial, amb indicació de la rasant final, la del terreny natural, i la part d'excavació i farciment. El vial té en la seva major part un pendent gairebé imperceptible, i només en la connexió amb la carretera local, es produeix una petita rampa del 3,9%.

A Formentera, a 19 de Novembre de 2.014

Fdo .: Francisco Javier Magriñá Hernández,

Arquitecte.

Annexos a la memòria de l'Estudi de Detall

QUADRE RESUM DEL DESENVOLUPAMENT DE LES PREVISIONS DE L'ESTUDI DE DETALL

Els paràmetres urbanístics d'aplicació a les edificacions que es poden desenvolupar en l'àmbit de la UA EPJ-01, dins dels tres polígons de moviment o perímetres de volumetria específica definits, són els següents.



Paràmetre	Valor paràmetre	Observacions
Parcel·la mínima	600 m2	S'admet la parcel·la del PM-4, de 386,32 m2
Façana/fons mínims	20 ml / 20 ml	
Edificabilitat	0,60 m2 / m2	(1)
Ocupació	20%	En totes les plantes. (3)
Volum màx. / Edifici	15.000 m3	
Alçada màxima	9 ml	
Alçada total	10 ml	
Nº plantes	PS + PB + 1 PP1º + 1 PP 2n	
Separació mín.viales i EL-P	5 ml	Es podrà edificar lliurement dins dels límits dels perímetres de moviment o perímetres de volumetria específica VE EPJ-01. Dins de cara perímetre podran realitzar-se més d'un edifici amb la separació establerta de 6 ml. (4)
Separació mín.resto límits	3 ml	
Separació mín. entre edif.	6 ml	
Mateixa parcel·la		
Índex intensitat ús residencial (IIUR)	1/200	Aquests paràmetres es compliran globalment dins de la totalitat de sòl
Índex intensitat ús turístic (IIUT)	1 / 33,33	
Tipologia edificació	Aïllada	
Ús característic	Allotjament turístic	Totes les modalitats
Altres usos admesos (2)	Residencial	Totes les modalitats
	Comercial	Tamany 2, situació 3, prohibits la resta
	Administratiu privat	Tamany 2, situació 3
	Establiments públics	Tamany 2, situació 3
	Socicultural	Tamany 0, situació 2
	Docent	Tamany 0, situació 2



Paràmetre	Valor paràmetre	Observacions
	Sociosanitari	Tamany 0, situació 2
	Administratiu públic	Tamany 0, situació 2
	Esportiu	Tamany 0, situació 2
	Seguretat	Tamany 0, situació 2
	Religió	Tamany 0, situació 2
	Municipal divers	Tamany 0, situació 2

(1) La superfície construïda total edificable a la totalitat de la zona VE EPJ-01, és de 1.391,25m². A cada perímetre de moviment o perímetre de volumetria específica, es pot construir, degudament repartit, perquè no es sobrepassi la xifra total assenyalada, els següents percentatges sobre el total de 1.391,25 m²:

Perímetre PM-1 (466,64 m²): Entre el 30% i el 60% (entre 139,99 i 279,98 m² per planta)

Perímetre PM-2 (294,97 m²): Entre el 30% i el 60% (entre 88,49 i 176,98 m² per planta)

Perímetre PM-3 (246,60 m²): Entre el 35% i el 65% (entre 86,10 i 160,29 m² per planta)

(2) Els tamany i situacions establerts per a cada ús, tenen la següent llegenda:

Tamany 0: Sense límit de superfície

Tamany 2: Fins a 400 m².

Situació 2: En qualsevol planta de l'edifici d'ús no exclusiu, excepte exclusivament a la planta soterrani

Situació 3: En planta baixa amb accés directe des de la via pública i / o associada a planta semisoterrani, soterrani i / o planta primera, amb un mínim del 50% en planta baixa

(3) A la planta soterrani, es podrà ocupar la zona de reculada a límits amb vials de trànsit rodat d'accés al soterrani, coberts. La resta de la parcel·la edificable, fora de les reculades, es podrà incrementar l'ocupació màxima assenyalada en les normes subsidiàries en les plates superiors, per aquells usos de serveis no residencials, que són necessaris per a omplir la normativa turística, només en el cas que es projecti un conjunt d'ús turístic en alguna i les modalitats previstes en la normativa. En plantes sobre rasant l'ocupació màxima serà la mitjana de les ocupacions parcials de cadascuna d'elles, no podent la resultant superar l'establerta en aquest quadre.

(4) Les reculades de l'edificació als ELP de la UA, podran ser 0,00 m, als límits de la UA, 3 m, ja carrers 5 m. "

La qual cosa es fa pública per a general coneixement.

Formentera, 30 de setembre de 2015.

La Vicepresidenta Primera i Presidenta en Funcions del Consell Insular de Formentera

Susana Labrador Manchado





BOIB

Butlletí Oficial de les Illes Balears

Núm. 148

8 d'octubre de 2015

Sec. V. - Pàg. 41068

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2015/148/932202>



E.A.U.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
Francisco Javier Magaña Hernández, Arquitecto, Miembro colegiado del C.O.A.I.B. nº 59966
C/ Santa María, 1, 1º, P.º 07600, San Francisco Javier Formentor, C/ Balear nº 2, 4º, P.º 07000, Eivissa, Illes Balears.
Telf. (Formentor) 971321132, fax: 971324455, Telf. fax (Eivissa) 971307725, móvil: 620707237, E-mail: fmagana@caib.es

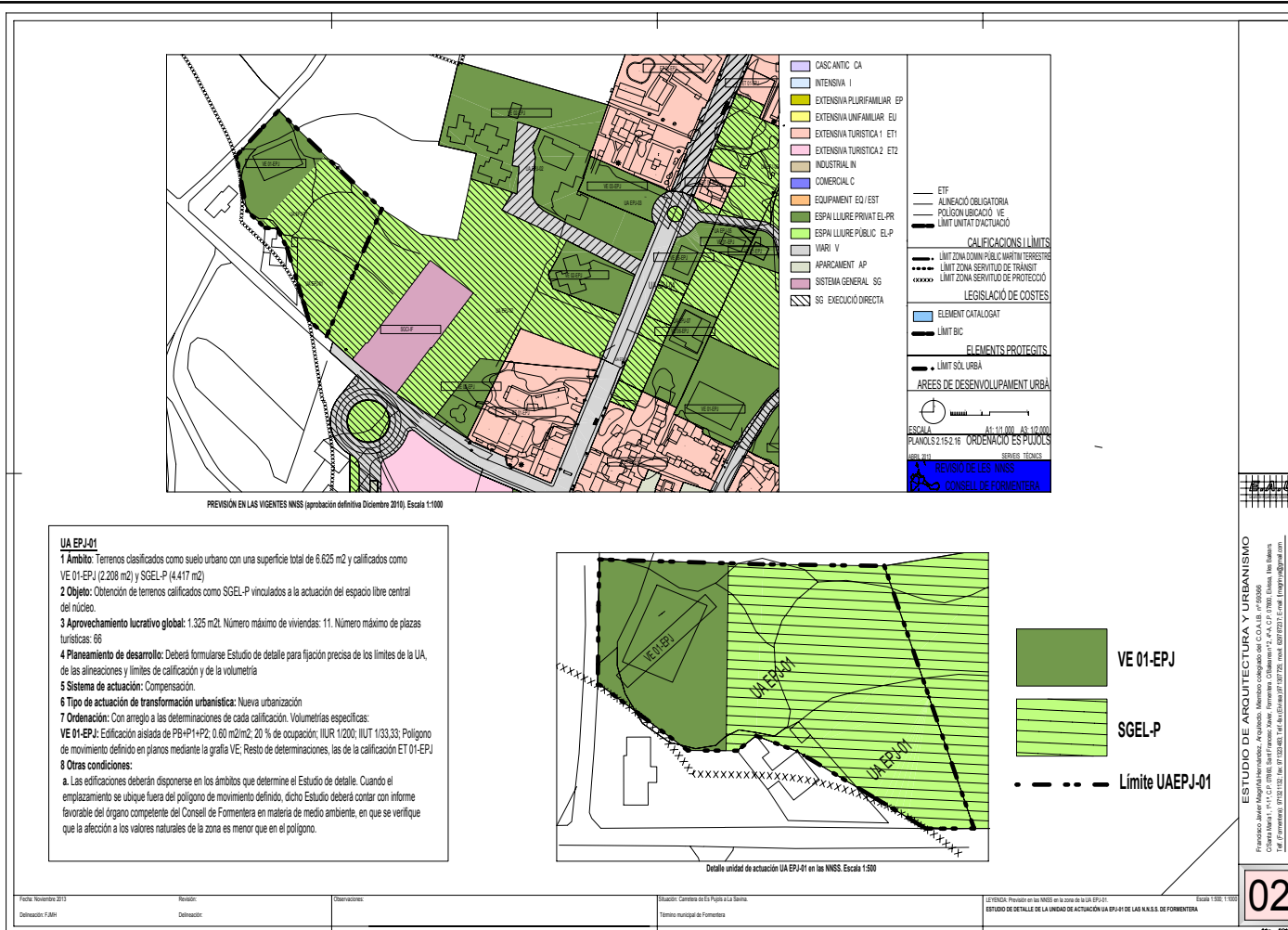
PROMOTOR: D. CARMEN MAYANS TUR

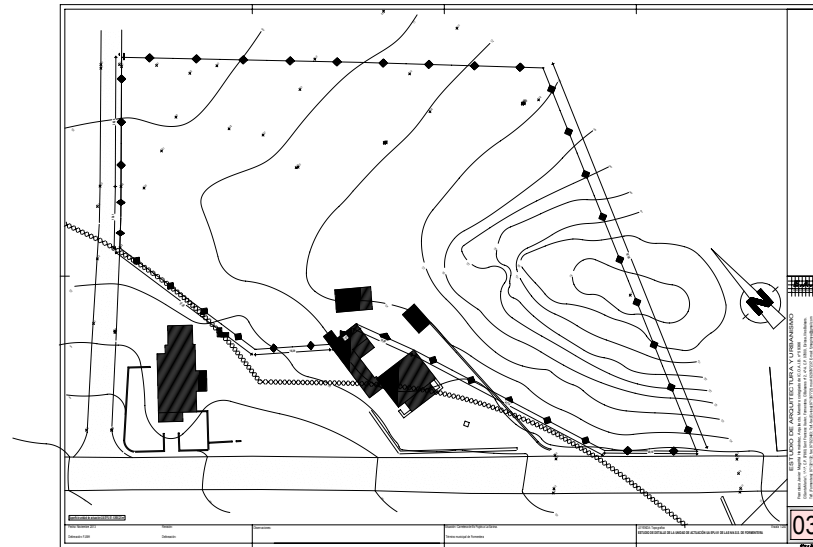
01

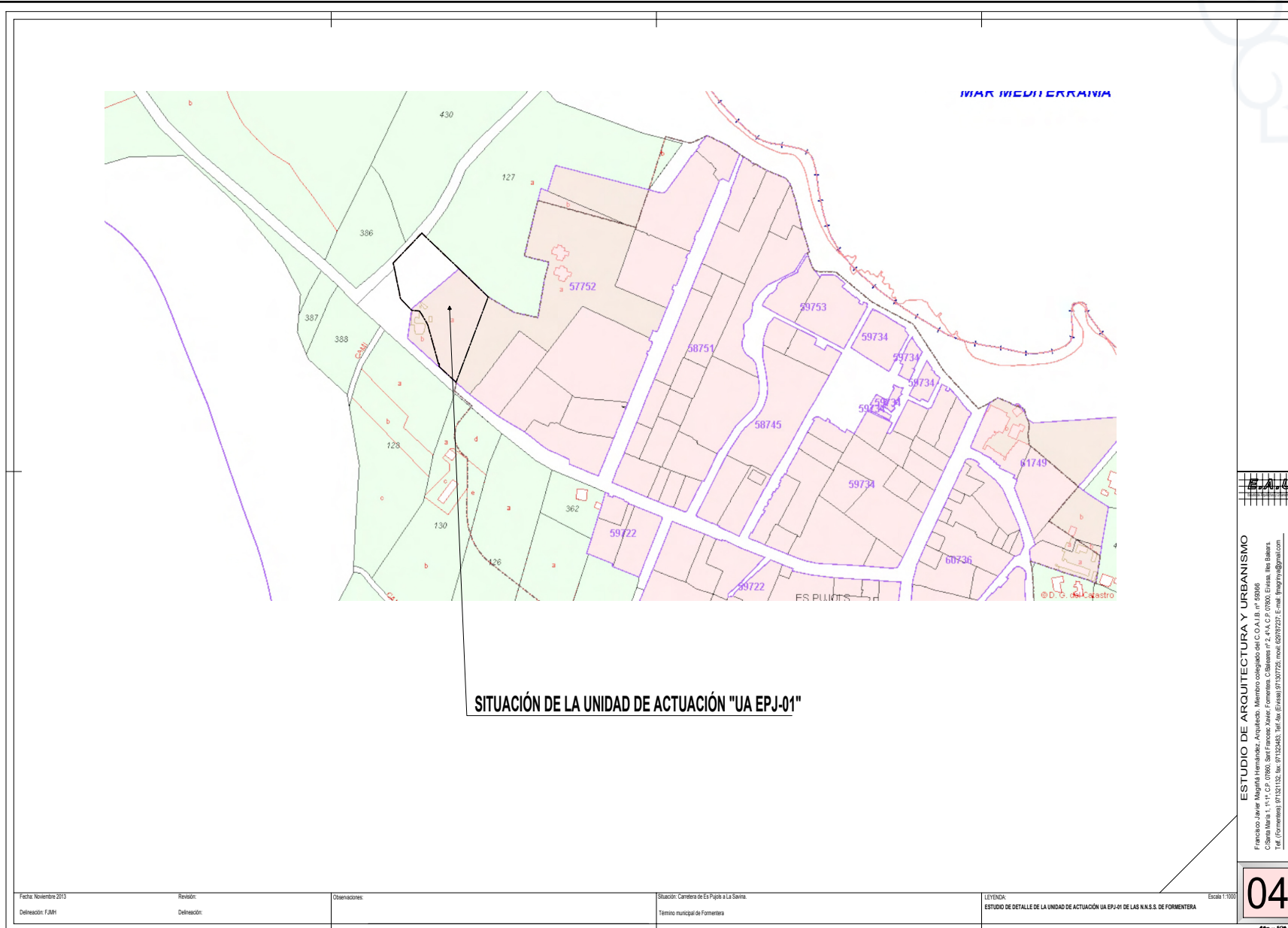
89x x 599

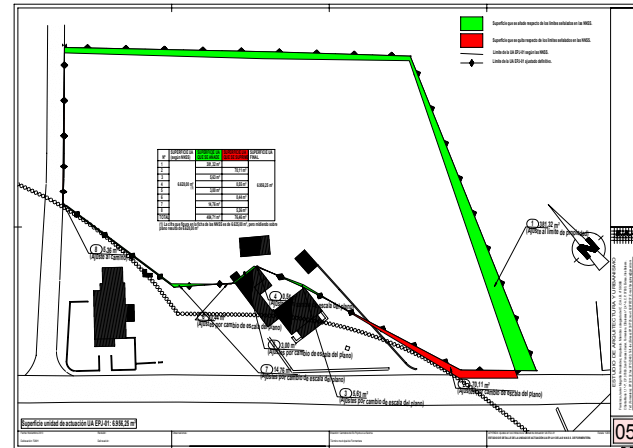
LEYENDA: Situación y emplazamiento.
ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA EPJ-01 DE LAS N.N.S.S. DE FORMENTERA

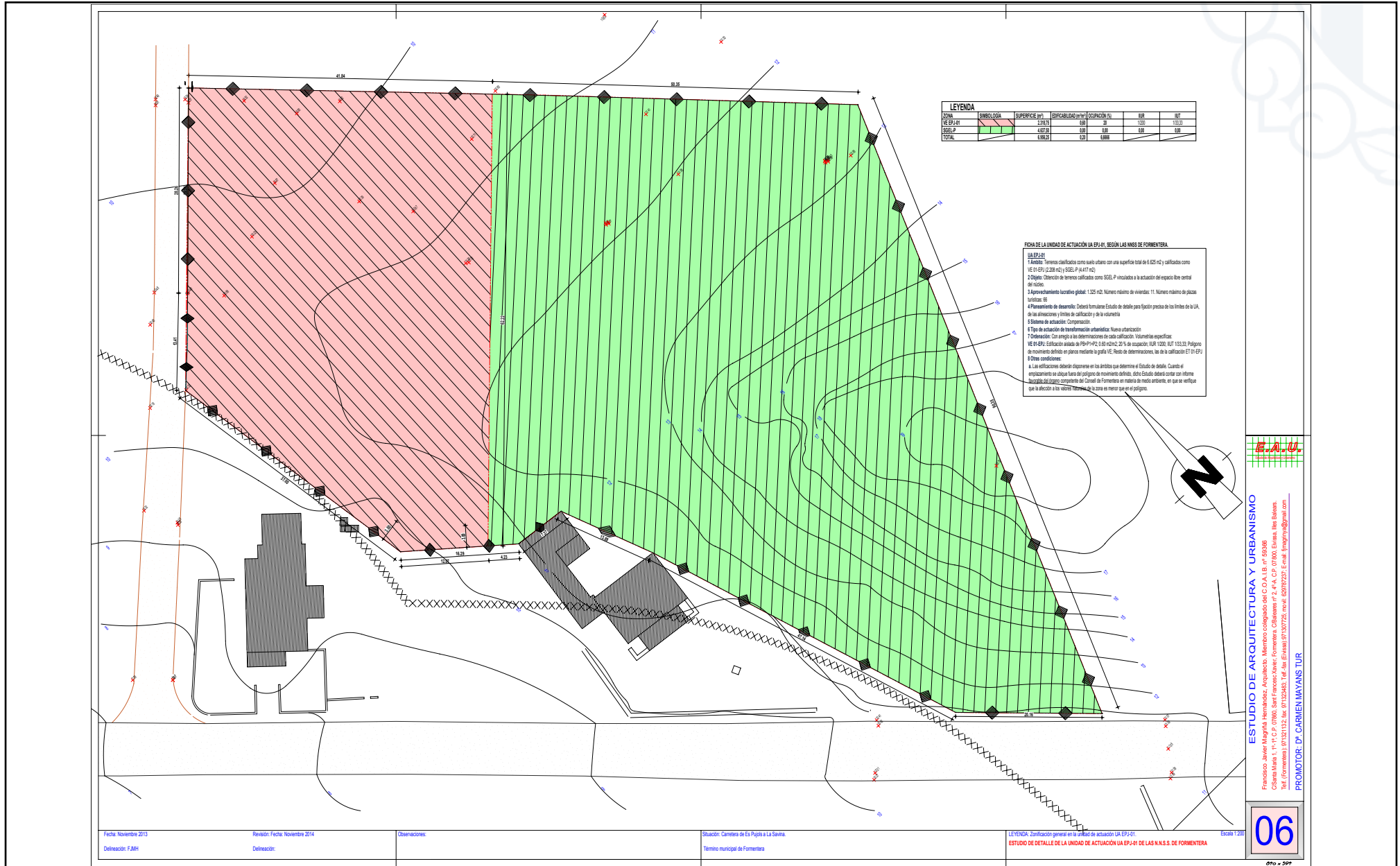
Escala 1:2000, 1:10000

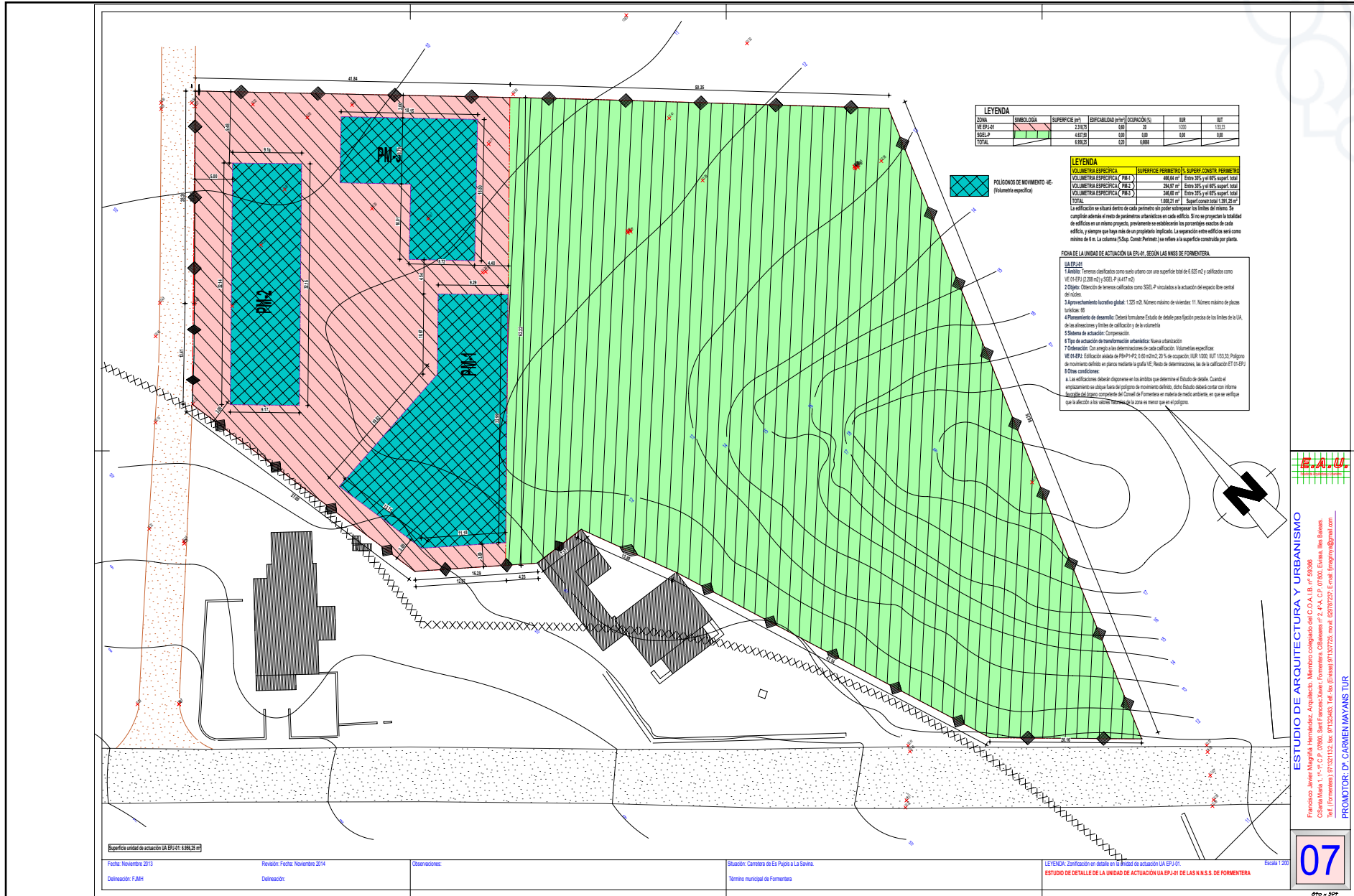












E.A.U.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
Francisco Javier Magaña Hernández, Arquitecto. Miembro colegiado del C.O.A.B. nº 59306.
C/ Santa Maura, 1, 1º - C.P. 07060, San Francisco Xavier Formentera, C.Baleares nº 2, 4ª, C.P. 07000, Evreia, Illes Balears.
Tel. (Formentera) 971311122. Fax: 971324483. Tel. Fax (Evreia) 971307725. móvil: 620975237. E-mail: fmagana@formentera.com

PROMOTOR: D. CARMEN MAYANS TUR

07

070 - 50%

