

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL INSULAR DE FORMENTERA

8768 *Publicació de l'acord del Ple del Consell insular de Formentera en sessió de 27 d'abril de 2015, d'aprovació definitiva de l'estudi de detall de la parcel·la amb qualificació ED EPJ-01, situada as Pujols, TM Formentera (Exp. núm. 252/2014 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 27 d'abril de 2015 va adoptar, entre d'altres, el següent ACORD:

Primer.- APROVAR DEFINITIVAMENT l'Estudi de Detall presentat de la ED EPJ-01, emplaçada as Pujols, redactat per l'arquitecte Sr. Xavier Olivella Rius. El projecte d'Estudi de Detall es promou per l'entitat **MAGOO FORMENTERA, S.L.**, i concretament té les següents finalitats:

- Desenvolupar les determinacions de la Revisió de les NNSS i reordenar volumètricament la parcel·la situada al Carrer de la Roca Plana 31 de Es Pujols.

Segon.- ENVIAR còpia acarada de l'Estudi de Detall a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears, depenent de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori del Govern de les Illes Balears (Direcció General d'Ordenació del Territori), conforme al que diu la LOUS.

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

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

Quart.- NOTIFICAR als promotors el present acord.

ESTUDI DE DETALL

1. AUTOR DEL PROJECTE

XAVIER OLIVELLA RIUS, arquitecte col·legiat en el COAB amb el núm 5390-2.



Oficina de Barcelona: C / Cartagena nº 243, 4º-1ª. 08025 Barcelona.

Telf: 93-455-39-74

Correu electrònic: estudi@omarquitectura.com

Oficina de Formentera: C / Isidor Macabich nº 29, 1º-B, Residencial Can Carlos, edifici 1, TM

07860 Sant Francesc Xavier. (Formentera)

Telf-Fax: 971-32-23-23.

PROPIETAT

L'encàrrec del treball ha estat realitzat per RODRIGUEZ FRAGA SL, amb CIF nº B07671274, al C / Roca Plana nº 31-35 Pujols, (Formentera), representada per l'administrador únic D. Juan Pedro Rodríguez Fernández, segons escriptura autoritzada per la Notari de Formentera Sra Maria Eugenia Roa Nonide, el dia 26 / 05/1994, número 372.

2. ESTAT ACTUAL

2.1. Antecedents

L'àrea motiu del present estudi de detall són els terrenys que les NN.SS. delimita com ED EPJ-01 situats a la confluència del carrer Rocaplana i la plaça Europa a Es Pujols.

Amb anterioritat per part de la mateixa propietat actual, es va cedir de forma gratuïta, al llavors Ajuntament de Formentera, 32 m2 per a la construcció de l'EDAR.

Segons l'escriptura, la finca tenia 1.000 m2 amb una cessió gratuïta a l'Ajuntament de Formentera de 32 m2, resten 968 m2. Realment segons mesurament actual consten 954,24 m2 i amb la cessió de vial al carrer Rocaplana de 79 m2 resten 875,24 m2 de solar.

Les actuals NN.SS. en el seu apartat 5.2 de l'Annex III, respecte a aquest solar i edificació, determina:

1. Àmbit: El definit en els plànols d'ordenació coincident amb la parcel·la en què s'ubica la discoteca Magoo.
2. Objecte: Definir la volumetria de la parcel·la, dotant a la mateixa de coherència formal d'acord amb l'emplaçament en què se situa, d'acord a les determinacions de la qualificació EP i a les facultats que l'article 79 estableix.

2.2. Limits del E.D

Al Nord: Plaça Europa.

A l'Est: Espai Lliure Públic.

A l'Oest: Carrer Rocaplana.

Al Sud: Espai Lliure Públic "Teatre Màgic".

Veure plànol de situació, plànol de NN.SS. i emplaçament.

2.3. Superfície del E.D



La superfície del E.D és de 875,24 m2

La superfície original, segons Registre de la Propietat, era de 1.000 m2 amb una cessió gratuïta a l'Ajuntament de Formentera de 32 m2, resten 968 m2. Realment segons mesurament actual consten 954,24 m2 i amb la cessió de vial al carrer Roca Plana de 79,00 m2 resten 875,24 m2 de solar.

La fitxa de les NN.SS. no indica la superfície del E.D definint l'àmbit del mateix, com el coincident amb la parcel·la en què s'ubica la discoteca Magoo.

2.4. Edificacions existents

Aquest solar actualment, està edificat amb una construcció de planta soterrani de 39,65 m2, planta baixa de 451,92 m2, i un petit pis de 20,93 m2. En ell es desenvolupen, en la part aquest, l'activitat de discoteca anomenada "Magoo" ("Pineta") i en la part oest la de bar-cafeteria denominat "Salsa" ("Nero Paco"). Tots dos locals disposen de la corresponent llicència d'activitat, i pertanyen a la mateixa propietat.

3. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT (després de la cessió a vial)

Parcel·la	Superfície	Propietari
Única	875,24 m2	Rodríguez Fraga S.L.

Total 875,24 m2

4. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT

4.1. Actuacions urbanístiques

Les NN.SS. qualifiquen aquesta parcel·la com EP EPJ, i estableixen per a ella la necessitat de redacció d'un estudi de detall ED EPJ-01, amb l'objecte de:

- Definir la volumetria de la parcel·la, dotant a la mateixa de coherència formal d'acord amb l'emplaçament en què se situa, d'acord a les determinacions de la qualificació EP ia les facultats que l'article 79 estableix.

L'actuació del E.D se ceneix a l'interior de la parcel·la de 875,24 m2 una vegada, descomptada la superfície afectada pel vial de 79,00 m2, no existint en aquest cas més afectacions ni cessions de sòl públic ni viari tal com s'assenyala en el plànol núm 2.1 "cessions"

4.2. Aprofitament urbanístic

1. Superfícies i dimensions mínimes de parcel·la:

- a) Parcel·la mínima 600 m2
- b) Façana / fons mínims 15 m / 20 m



2. Paràmetres d'edificació:

- a) Edificabilitat màxima 1,20 m² / m²
- b) Ocupació màxima 80%
- c) Volum màxim per edifici 5.000 m³
- d) Alçada màxima 8 m
- e) Nombre màxim de plantes PB + Àtic
- f) Separació mínima a vials i EL-P 3 m
- g) Separació mínima a resta de límits 3 m
- h) Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la 6 m

5. PROPOSTA

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

No s'altera la característica de la tipologia aïllada.

No suposa increment d'alçada màxima ni d'edificabilitat.

No es modifica l'ús, el qual no afecta la densitat de població.

No es causa perjudici ni altera les condicions d'ordenació dels predis confrontants mantenint-se de forma general la reculada a límits amb excepcions, que es justifiquen.

Per a realitzar la proposta d'ordenació volumètrica s'ha considerat les activitats existents i l'obra executada i l'aprofitament de la mateixa en el possible.

La superfície màxima d'aprofitament ve determinada en les NN.SS. pel coeficient 1,2 m² / m², l'ocupació màxima assenyalada és del 80%, limitada per les alineacions al vial Rocaplana i plaça Europa i les reculades de 3 m. als altres límits.

En aplicació dels paràmetres anteriorment assenyalats, segons les NN.SS. i les determinacions de la CTA de 2014.06.16, resulta el que es grafia en el plànol 4.

Solar 875,24 m²

Edificabilitat: $875,24 \text{ m}^2 \times 1,2 \text{ m}^2 / \text{m}^2 = 1.050,29 \text{ m}^2$

Ocupació: $80\% \text{ s } / 875,24 \text{ m}^2 = 700,19 \text{ m}^2$

En tots els casos la configuració de l'edificació construïble màxima determinada per l'aplicació de les reculades compliria amb la resta de paràmetres.

En raó de l'aprofitament, en el possible, de l'edificació existent els condicionants que la mateixa suposa i la ubicació d'instal·lacions de serveis que són propis a l'activitat, i en compliment de les



normativa entre elles la d'accessibilitat, així com resolent problemes en els desguassos de les instal·lacions actualment situades a la planta soterrani, es proposa el que es grafia en el plànol 4, i que suposa una construcció amb els següents paràmetres:

Superfície construïble proposta

Planta baixa 564,74 m²

Planta pis 429,10 m²

Annex en Planta baixa 31,38 m²

TOTAL 1.025,22 m²

1.025,22 m² és inferior a la superfície construïble màxima de 1.050,29 m². I suposa una edificabilitat de: 1,17 m² / m² < 1,2 m² / m²

Pel que fa a ocupació el càlcul és el següent:

Superfície solar: 875,24 m²

Superfície construïda a l'efecte ocupació

Planta baixa 564,74 m²

Annex en Planta baixa 31,38 m²

TOTAL 596,12 m²

Ocupació 68,11%

596,12 m² suposa una ocupació de 68,11% < 80%

En base a l'estudi realitzat, segons l'edificació existent i ampliació possible, els paràmetres resulten de la següent manera:

	Estudi		NNSS ED
Parcel·la resultant / mínima	875,24 m ²	>	600,00 m ²
Façana / fons	43/22 ml	>	15/20 ml
Edificabilitat prevista / màxima	1,17 m ² / m ²	<	1,20 m ² / m ²
Sup. Construïble 999,65 / 918,93			
Ocupació prevista / màxima	68,11%	<	80,00%
619,46 x 100 / 918,93,28			
Volum previst / màxim	3.595,52 m ³	<	5.000,00 m ³

Altura prevista / màxima 8,00 m ≤ 8,00 m
Nombre de plantes PB + Àtic PB + Àtic

Separació a vial C / Rocaplana

- En Planta baixa: alineació a vial
- En Planta àtic: segons alineació de planta baixa, alineació de vial

Separació a ELP. Plaça Europa:

- En Planta baixa: L'existent de 3,62 m. I cos de 2m de longitud amb 2,55 m. (* 1) i un volum de 1,42 x 1,62 x 8,06
- En Planta àtic: segons alineació de planta baixa.

Separació a ELP. Del límit sud:

- En Planta baixa: 3,90 m.
- En Planta baixa: Serveis a l'activitat màxim el 40% del límit sense reculada
- En Planta àtic: 3,90 m.

Separació a ELP. Del límit aquest:

- En Planta baixa: 3,00 m.
- En Planta baixa: Serveis a l'activitat màxim el 40% del límit sense reculada
- En Planta àtic: 11,91 m.

Separació mínima entre edificis 6 m a excepció del cos de serveis annexos a límits

(* 1) La volada existent de tres arcs (voltes) situat a la façana nord de la plaça Europa forma part de l'estructura de voltes que conforma la coberta existent, com pot apreciar-se les fotos nº 12, 17, 18 i 19.

Estructuralment no és convenient actuar en aquesta part de l'obra mentre no s'emprenghi la reforma integral de tota la coberta, per això els arcs s'engloben en un volum net que es reflecteix en la imatge virtual i plans.

En base a l'anterior es proposen els següents paràmetres:

	Proposta		NNSS ED
Parcel·la mínima	600,00 m2	=	600,00 m2
Façana / fons	15/20 ml	=	15/20 ml
Edificabilitat màxima	1,20 m2 / m2	=	1,20 m2 / m2

Ocupació màxima	80,00%	=	80,00%
Volum màxim	5.000,00 m3	=	5.000,00 m3
Alçada màxima	8,00 m	=	8,00 m
Nombre de plantes	PB + Àtic		PB + Àtic

Separació a vial C / Rocaplana

- En Planta baixa: Alineació a vial.
- En Planta àtic: segons alineació de planta baixa, alineació de vial

Separació a ELP. Plaça Europa:

- En Planta baixa: L'existent de 3,62 m. I cos de 2,00 m. de longitud amb 2,55 m. i un volum de 1,42 x 1,62 x 8,06
- En Planta àtic: segons alineació de planta baixa.

Separació a ELP. Del límit sud:

- En Planta baixa: 3 m.
- En Planta baixa: Serveis a l'activitat màxim el 40% del límit sense reculada
- En Planta àtic: Alineació amb planta baixa, 3 m.

Separació a ELP. Del límit aquest:

- En Planta baixa: 3,00 m.
- En Planta baixa: Serveis a l'activitat màxim el 40% del límit sense reculada
- En Planta àtic: 11,91 m.

Separació mínima entre edificis 6 m a excepció del cos de serveis annexos a límits

Veure plànol 4

6. JUSTIFICACIÓ I PROCEDÈNCIA DE L'ESTUDI DE DETALL

L'Estudi de Detall es redacta per la necessitat de desenvolupar, completar la zona, i ordenar l'edificabilitat prevista en les NN.SS.

No es contempla una ordenació de volums estricta i vinculant el que es deixa als respectius projectes d'arquitectura.

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

- No es modifica la qualificació del sòl, ni la tipologia de l'edificació, ni l'ús de la mateixa.
- Es defineix i detalla l'estructura viària mantenint el que assenyalen les NN.SS.

- No s'estableixen noves ordenances.
- No s'origina, per cap causa augment de volum, ocupació del sòl o altures edificables.

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

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

La qual cosa es fa públic per a general coneixement.

Formentera, 12 de maig de 2015.

El President del Consell Insular de Formentera

Jaume Ferrer Ribas





BOIB

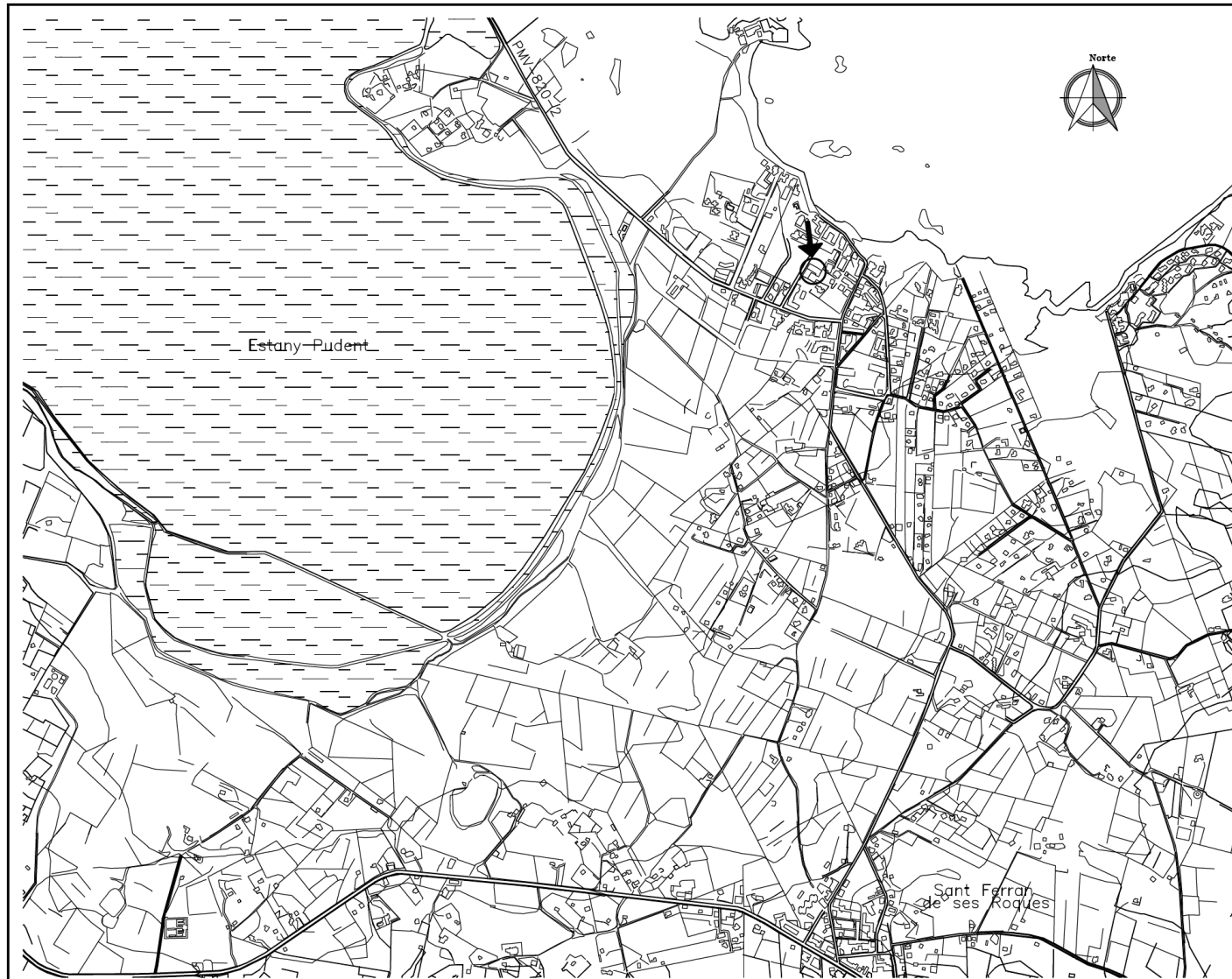
Butlletí Oficial de les Illes Balears

Núm. 74

19 de maig de 2015

Sec. III. - Pàg. 26096

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2015/74/919897>



Cartagena, 243 4ª-1ª
Tel. 93-4553974
08025 Barcelona

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

estudi @ omarquitectura.com



Arquitecto:
XAVIER OLIVELLA RIUS

Promotor:
RODRIGUEZ FRAGA S.L.

Proyecto:
ESTUDIO DE DETALLE
ED EPJ-01

Situación:
CALLE ROCA PLANA N°31-35
ES PUJOLS
FORMENTERA

Referencia:
1180

Fecha:
NOVIEMBRE 2014

Escala:
1/10.000

Plano:

SITUACIÓN

Numero de plano:

1a



BOIB

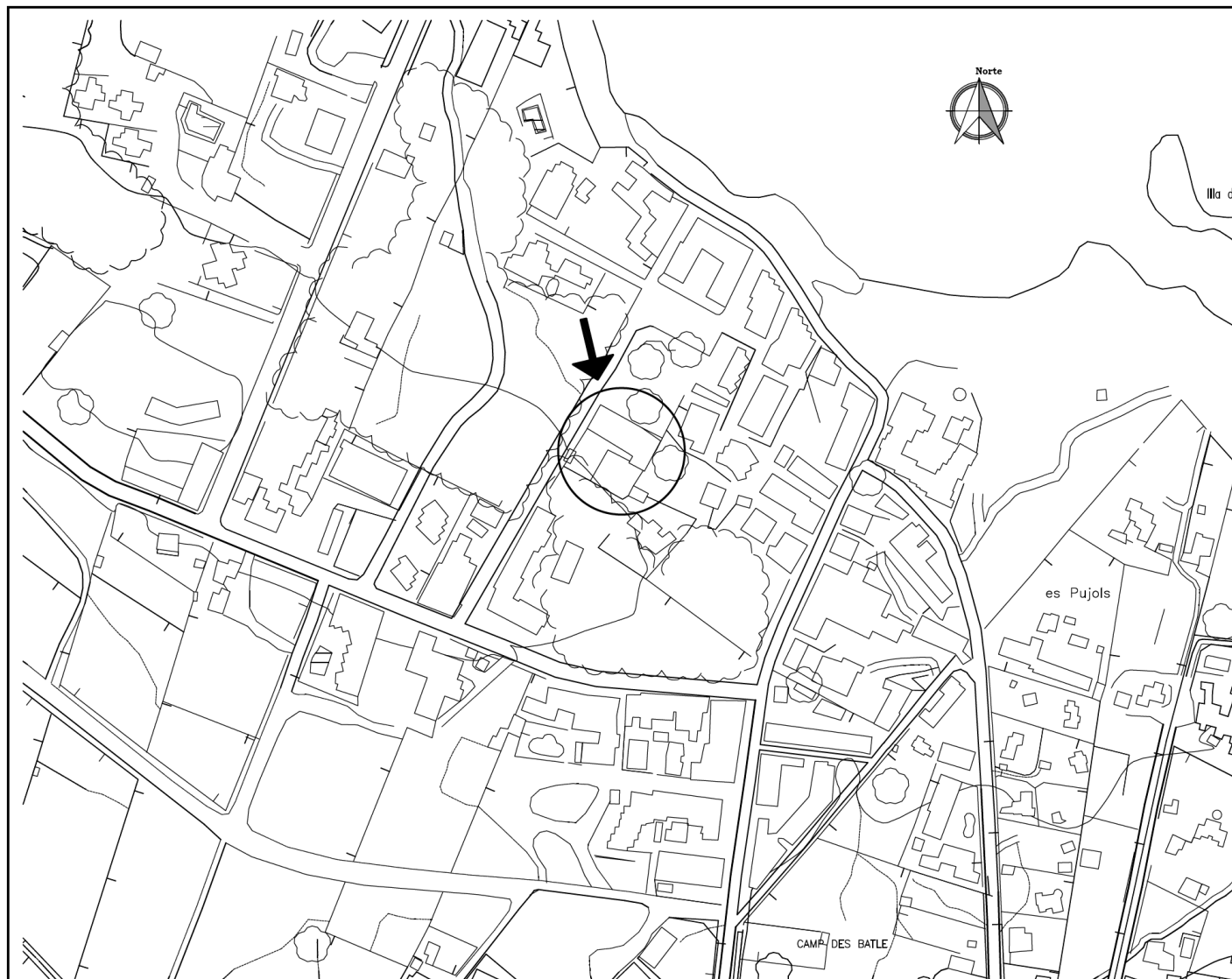
Butlletí Oficial de les Illes Balears

Núm. 74

19 de maig de 2015

Sec. III. - Pàg. 26097

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2015/74/919897>



Cartagena, 243 4ª-1ª
Tel. 93-4553974
08025 Barcelona

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

estudi @ omarquitectura.com



Arquitecto:
XAVIER OLIVELLA RIUS

Promotor:
RODRIGUEZ FRAGA S.L.

Proyecto:
ESTUDIO DE DETALLE
ED EPJ-01

Situación:
CALLE ROCA PLANA N°31-35
ES PUJOLS
FORMENTERA

Referencia:
1180

Fecha:
NOVIEMBRE 2014

Escala:
1/2.000

Plano:
SITUACIÓN

Numero de plano:

1b



- CASC ANTIC CA
- INTENSIVA I
- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR EP
- EXTENSIVA UNIFAMILIAR EU
- EXTENSIVA TURÍSTICA 1 ET 01
- EXTENSIVA TURÍSTICA 2 ET 02
- INDUSTRIAL IN
- COMERCIAL C
- EQUIPAMENT EQ / ESTABLIMENTS PÚBLICS EP
- EBPÀI LLIURE PRIVAT EL-PR
- EBPÀI LLIURE PÚBLIC EL-P
- VIARI V
- APARCAMENT AP
- SISTEMA GENERAL SG
- SG EXECUCIÓ DIRECTA

- ETF
- ALINEACIÓ OBLIGATÒRIA
- POLÍGON UBICACIÓ VE
- LÍMIT UNITAT D'ACTUACIÓ

CALIFICACIONS I LÍMITS

- LÍMIT ZONA DOMINI PÚBLIC MARÍTIM TERRESTRE
- LÍMIT ZONA SERVITUD DE TRÀNSIT
- LÍMIT ZONA SERVITUD DE PROTECCIÓ

LEGISLACIÓ DE COSTES

- ELEMENT CATALOGAT
- LÍMIT BIG

ELEMENTS PROTEGITS

- LÍMIT SÒL URBÀ



Cartagena, 243 4ª-1ª
Tel. 93-4553974
08025 Barcelona

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

estudi @ omarquitectura.com



Arquitecto:
XAVIER OLIVELLA RIUS

Promotor:
RODRIGUEZ FRAGA S.L.

Proyecto:
ESTUDIO DE DETALLE
ED EPJ-01

Situación:
CALLE ROCA PLANA Nº31-35
ES PUJOLS
FORMENTERA

Referencia:
1180

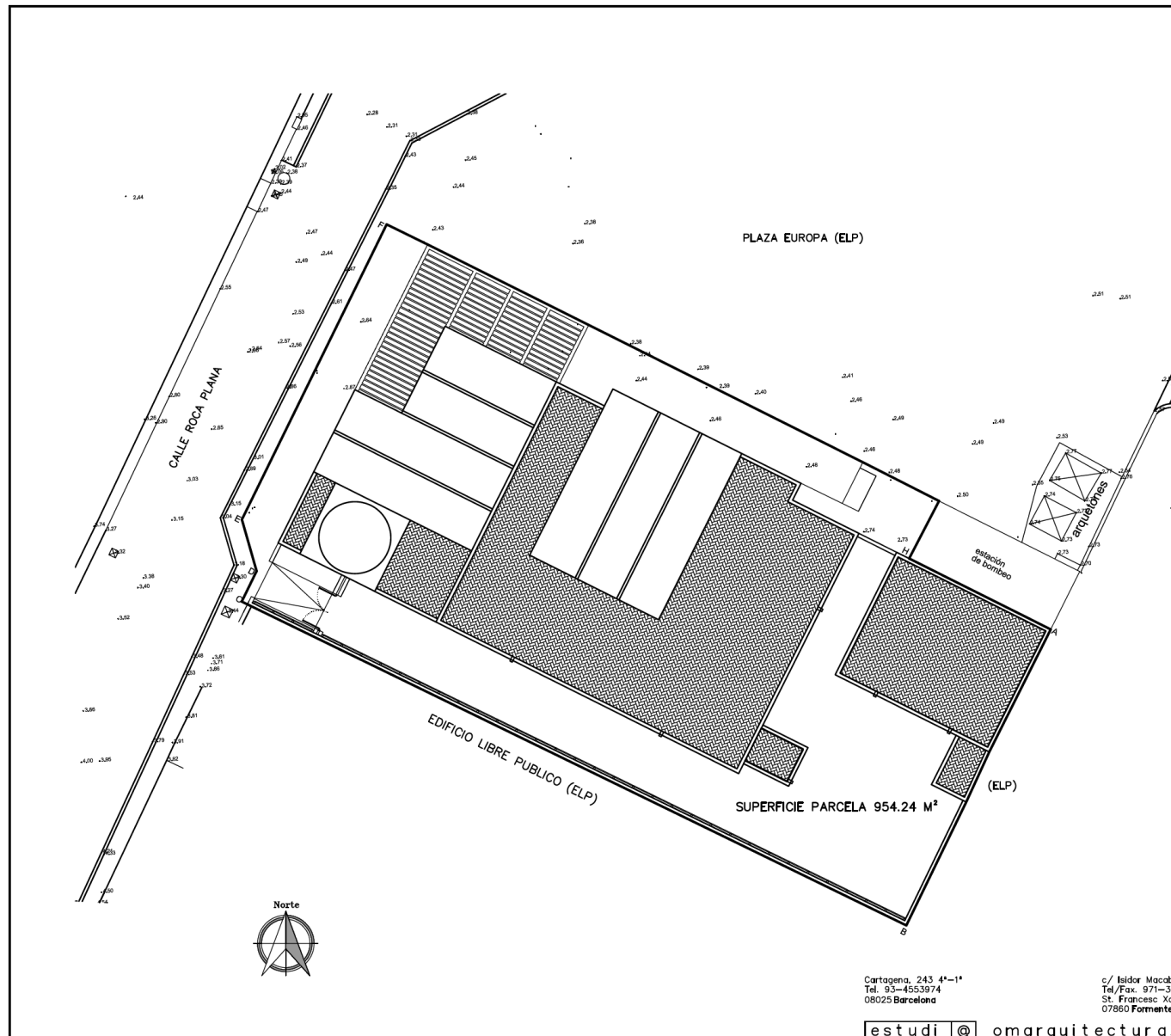
Fecha:
NOVIEMBRE 2014

Escala:
1/2000

Plano:
SITUACIÓN EN ORDENACIÓN
VIGENTE
(NORMAS SUBSIDIARIAS)

Numero de plano:

1c



Arquitecto:
XAVIER OLIVELLA RIUS

Promotor:
RODRIGUEZ FRAGA S.L.

Proyecto:
ESTUDIO DE DETALLE
ED EPJ-01

Situación:
CALLE ROCA PLANA N°31-35
ES PUJOLS
FORMENTERA

Referencia:
1180

Fecha:
NOVIEMBRE 2014

Escala:
1/200

Plano:
TOPOGRÁFICO

Numero de plano:

1d

Cartagena, 243 4ª-1ª
Tel. 93-4553974
08025 Barcelona

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

estudi @ omarquitectura.com





BOIB

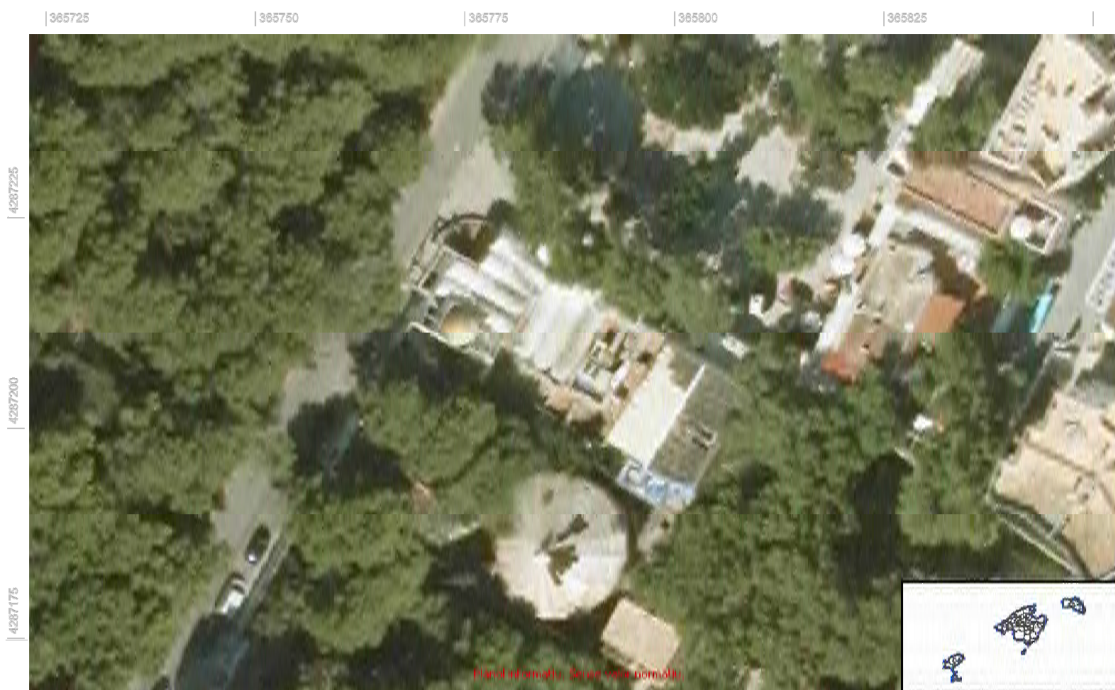
Butlletí Oficial de les Illes Balears

Núm. 74

19 de maig de 2015

Sec. III. - Pàg. 26100

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2015/74/919897>



Cartagena, 243 4ª-1ª
Tel. 93-4553974
08025 Barcelona

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

estudi @ omarquitectura.com



Arquitecto:
XAVIER OLIVELLA RIUS

Promotor:
RODRIGUEZ FRAGA S.L.

Proyecto:
ESTUDIO DE DETALLE
ED EPJ-01

Situación:
CALLE ROCA PLANA N°31-35
ES PUJOLS
FORMENTERA

Referencia:
1180

Fecha:
NOVIEMBRE 2014

Escala:
1/500

Plano:
FOTO AEREA

Numero de plano:

1e



BOIB

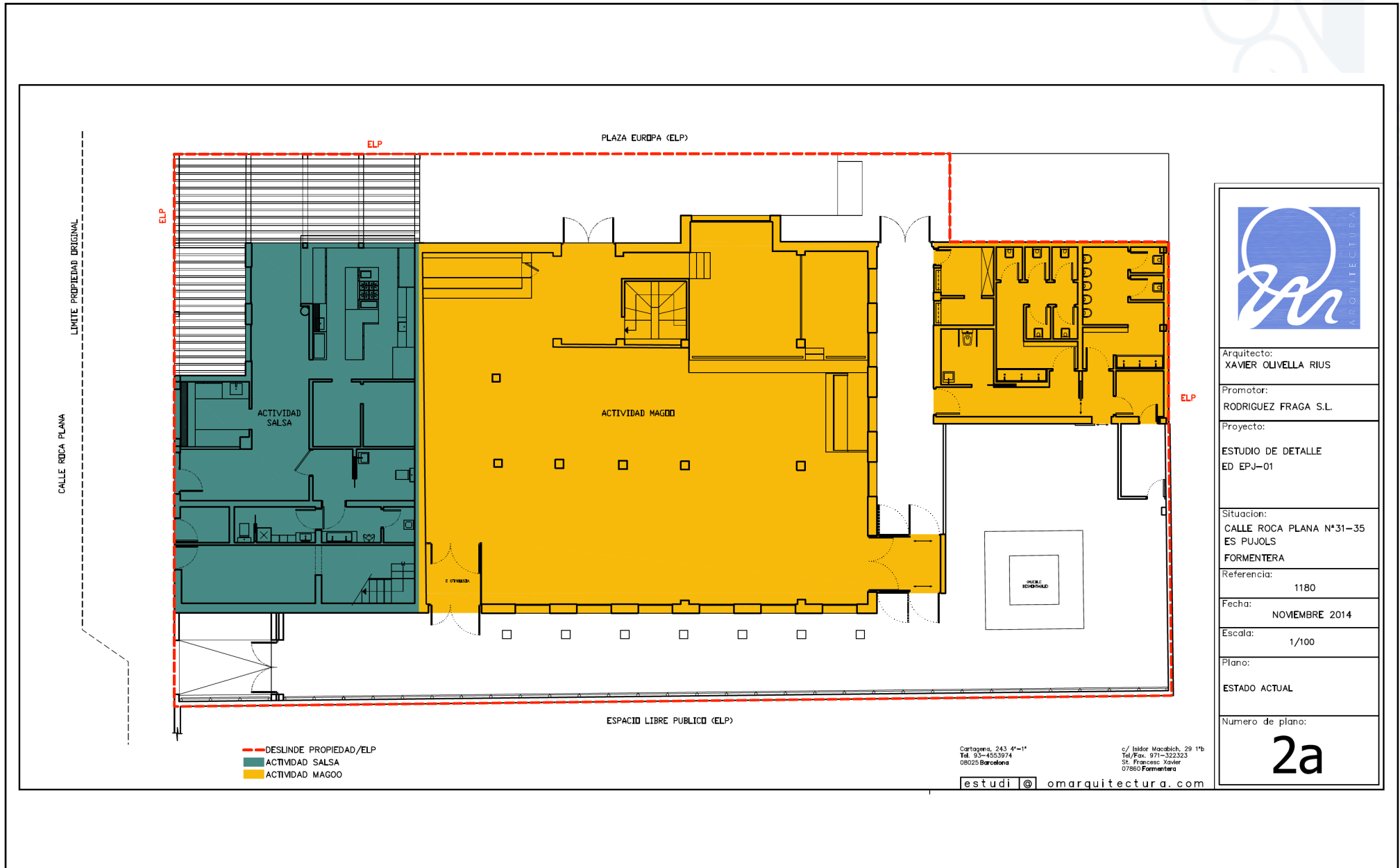
Butlletí Oficial de les Illes Balears

Núm. 74

19 de maig de 2015

Sec. III. - Pàg. 26101

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2015/74/919897>



	
Arquitecto:	XAVIER OLIVELLA RIUS
Promotor:	RODRIGUEZ FRAGA S.L.
Proyecto:	ESTUDIO DE DETALLE ED EPJ-01
Situación:	CALLE ROCA PLANA Nº31-35 ES PUJOLS FORMENTERA
Referencia:	1180
Fecha:	NOVIEMBRE 2014
Escala:	1/100
Plano:	ESTADO ACTUAL
Numero de plano:	2a

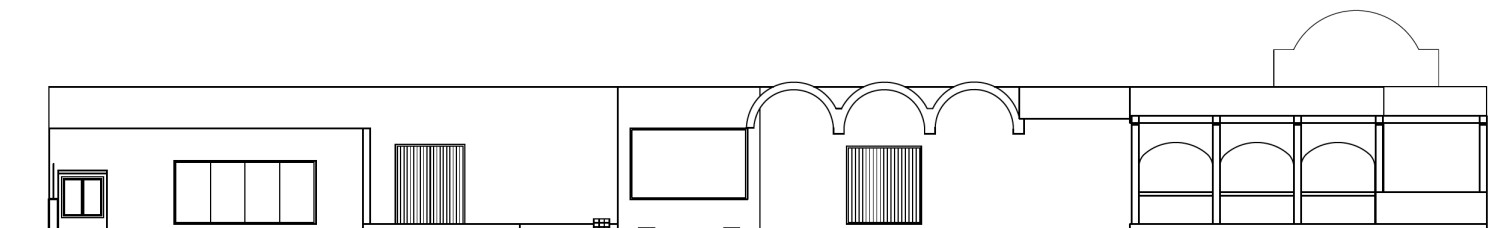
2b



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

estudi @ omarquitectura.com

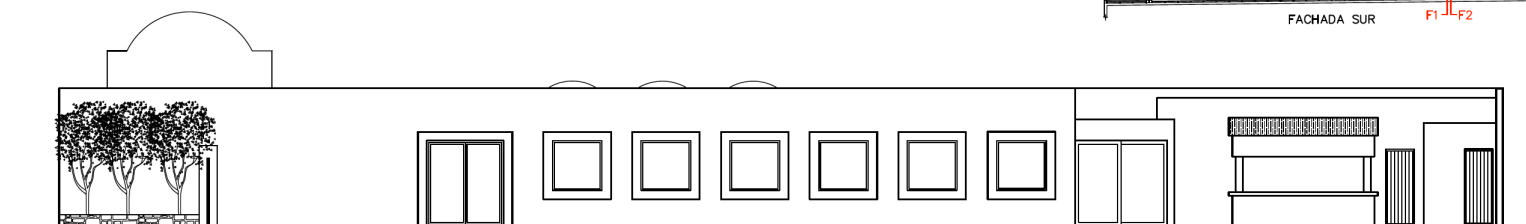
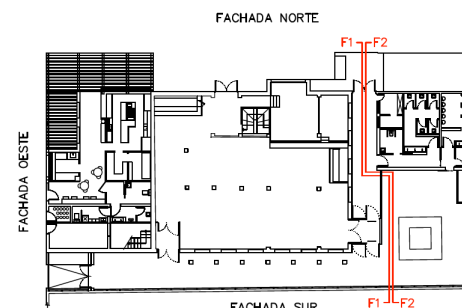




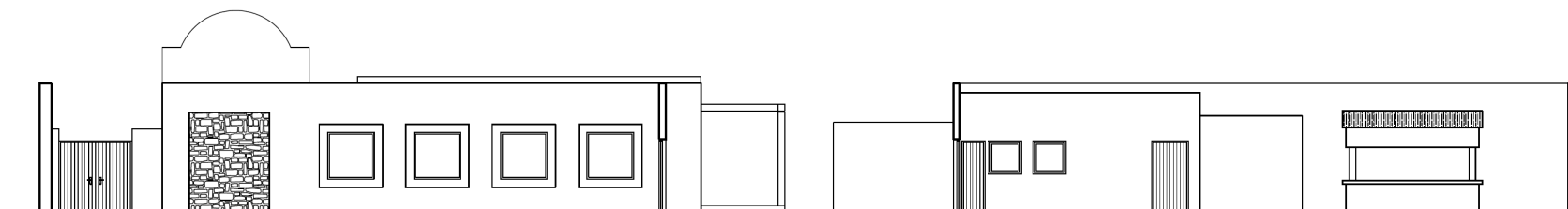
FACHADA NORTE (PLAZA EUROPA)



FACHADA OESTE (CALLE ROCA PLANA)



FACHADA SUR



FACHADA F1

FACHADA F2

Cartagena, 243 4ª-1ª
Tel. 95-4553974
08025 Barcelona

C/ Isidor Macabich, 29 1ª
Tel/Fax. 971-322323
St. Francesc Xavier
07660 Formentera

estudi @ omarquitectura.com



Arquitecto:
XAVIER OLIVELLA RIUS

Promotor:
RODRIGUEZ FRAGA S.L.

Proyecto:
ESTUDIO DE DETALLE
ED EPJ-01

Situación:
CALLE ROCA PLANA N°31-35
ES PUJOLS
FORMENTERA

Referencia:
1180

Fecha:
NOVIEMBRE 2014

Escala:
1/100

Plano:
FACHADAS ESTADO ACTUAL

Numero de plano:

5a





BOIB

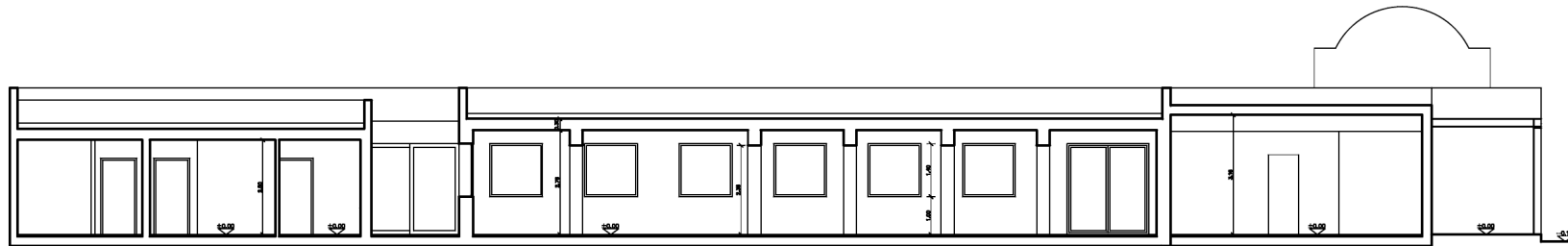
Butlletí Oficial de les Illes Balears

Núm. 74

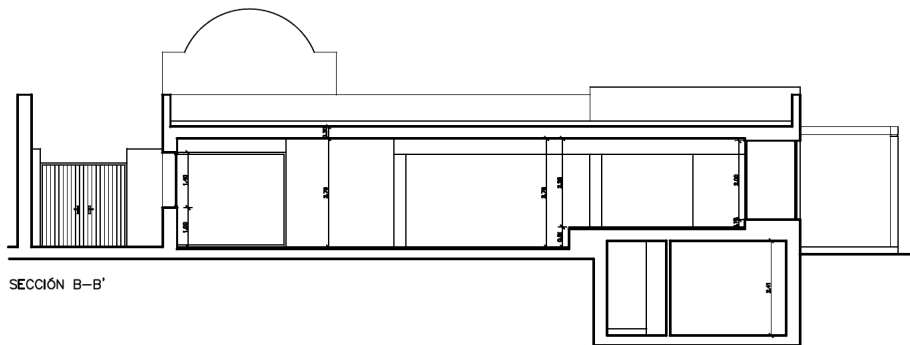
19 de maig de 2015

Sec. III. - Pàg. 26105

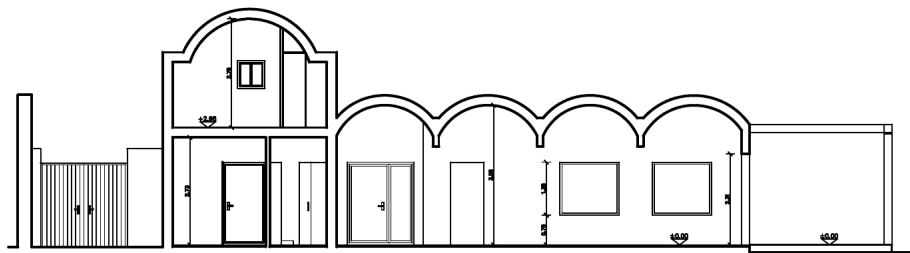
<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2015/74/919897>



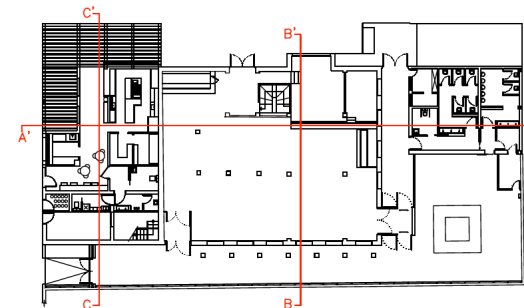
SECCIÓN A-A'



SECCIÓN B-B'



SECCIÓN C-C'



Cartagena, 243 4ª-1ª
Tel. 95-4553974
08025 Barcelona

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

estudi @ omarquitectura.com



Arquitecto:
XAVIER OLIVELLA RIUS

Promotor:
RODRIGUEZ FRAGA S.L.

Proyecto:
ESTUDIO DE DETALLE
ED EPJ-01

Situación:
CALLE ROCA PLANA Nº31-35
ES PUJOLS
FORMENTERA

Referencia:
1180

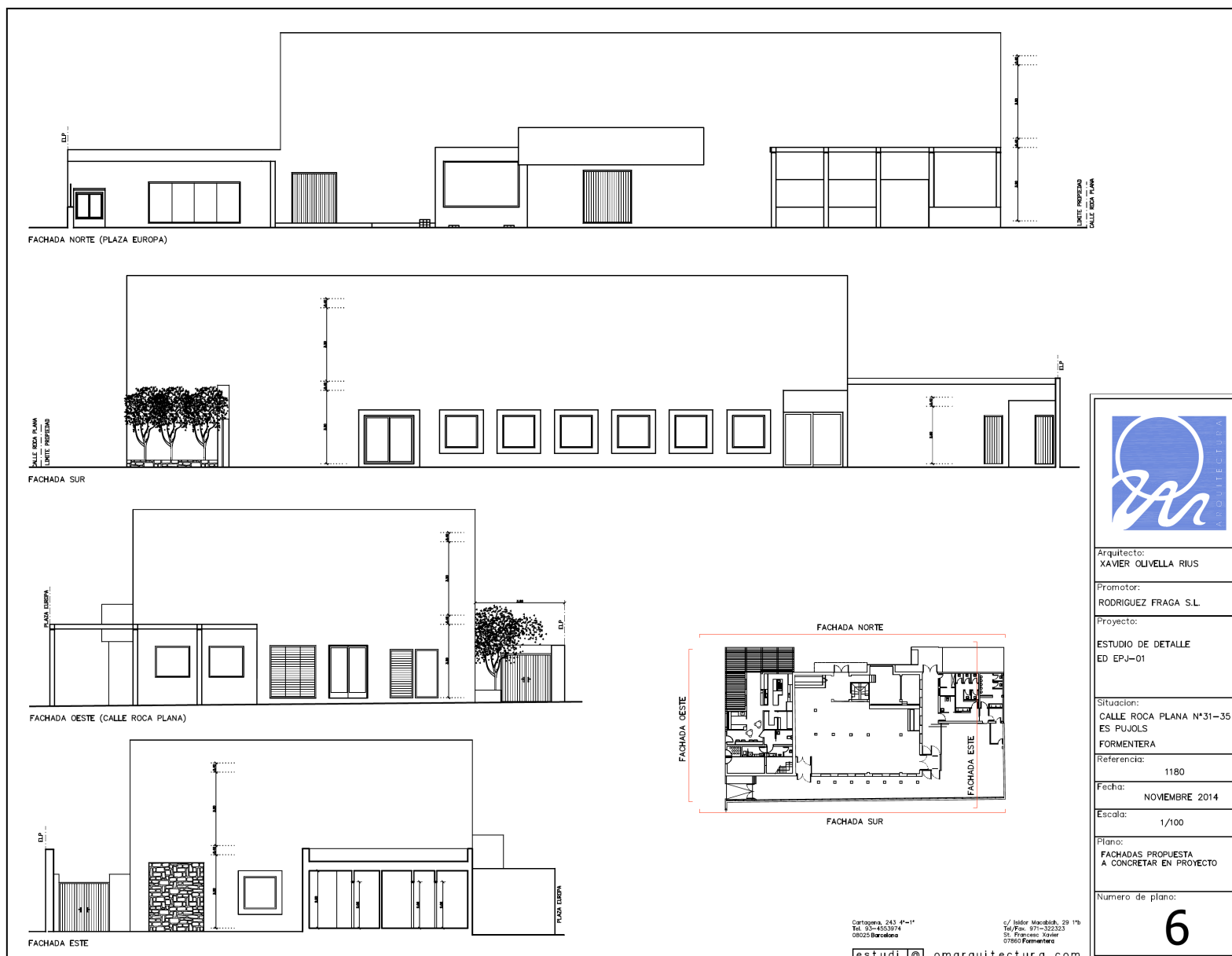
Fecha:
NOVIEMBRE 2014

Escala:
1/100

Plano:
SECCIONES ESTADO ACTUAL

Numero de plano:

5b



Arquitecto:
XAVIER OLIVELLA RIUS

Promotor:
RODRIGUEZ FRAGA S.L.

Proyecto:
ESTUDIO DE DETALLE
ED EPJ-01

Situación:
CALLE ROCA PLANA N°31-35
ES PUJOLS
FORMENTERA

Referencia:
1180

Fecha:
NOVIEMBRE 2014

Escala:
1/100

Plano:
FACHADAS PROPUESTA
A CONCRETAR EN PROYECTO

Numero de plano:

6

