

Secció I. Disposicions generals

CONSELL INSULAR DE FORMENTERA

9854

Publicació d'Acord del Ple en sessió ordinària celebrada el 27 de maig de 2016 d'aprovació definitiva de l'estudi de detall i escriptura de reparcel·lació voluntària amb la finalitat de desenvolupar la unitat d'actuació anomenada UA SFC-06 de Sant Francesc, TM Formentera

Per acord del Ple del Consell Insular de Formentera, en sessió ordinària celebrada el dia 27 de maig de 2016 es 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 SFC-06 amb les modificacions presentades l'11 de desembre de 2015, emplaçada a Sant Francesc, redactat per l'arquitecte Sr. Iván Torres Ramón; i l'Escriptura de Reparcel·lació voluntària (núm. protocol 322 de l'any 2014) autoritzada pel notari Sr. Javier González Granado. L'estudi de detall i l'escriptura de reparcel·lació voluntària es promouen pels següents interessats: JUANAMATUR, S.L, PROYECTOS E INVERSIONES PEDRO MATUTES, S.L, Sra. DOLORES TERESA MATUTES TUR i S'HORTET Aquest expedient té la finalitat de desenvolupar la unitat d'actuació anomenada SFC-06 de Sant Francesc.

Segon.- CONSIDERAR que una vegada s'hagi produït l'aprovació definitiva, caldrà ENVIAR còpia acarada a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears, depenent de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat del Govern de les Illes Balears (Direcció General d'Ordenació del Territori), conforme al que diu la LOUS.

Quart.- 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.

Cinquè.- NOTIFICAR als promotors el present acord.

ANNEX ESTUDI DE DETALL

ÍNDEX

- I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA
 - 1. ENCÀRREC
 - 2. ÀMBIT D'ACTUACIÓ
 - 3. ANTECEDENTS
 - 4. OBJECTE
 - 5. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA
- II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA
 - 6. RAONS I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

7. CONDICIONS DE POSICIÓ DE L'EDIFICACIÓ

8. CONCLUSIÓ

III. PLÀNOLS

IV. ANNEXOS

1. NOTA SIMPLE DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT

2. FITXES CADASTRALS

I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1. ENCÀRREC

El present encàrrec es realitza a petició dels següents titulars:

Sra. Dolors Teresa Matutes Tur, amb DNI (...), propietària d'un 1/6 en Ple Domini, amb DNI (...), inscrita en el Tom 1406, Llibre 129, Foli 190, Alta 18. Amb domicili al c (...).

S'Hortet SL, Amb CIF (...), propietària al 50% en Ple Domini amb caràcter propi, amb NIF (...), inscrita en el Tom 1406, Llibre 129, Foli 190, Alta 19. Amb domicili a (...)

Projectes i Inversions Pere Matutes SL amb CIF (...), propietari d'un 1/6 en Ple Domini, amb DNI (...), inscrita en el Tom 1406, Llibre 129, Foli 190, Alta 20. (...).

Juanamatur SL amb CIF (...), propietària d'un 1/6 en Ple Domini, amb DNI (...), inscrita en el Tom 1406, Llibre 129, Foli 191, Alta 21. Amb domicili a (...).

Essent l'encàrrec realitzat per Iván Torres Ramón, arquitecte col·legiat nombre 525.431 del COAIB, amb DNI (...), amb domicili fiscal a Carrer (...).

2. ÀMBIT D'ACTUACIÓ

L'Estudi de Detall que es redacta, té lloc a l'àrea anomenada Can Ramon, de superfície total 4.324 m2, determinada com a UA SFC-06 (Unitat d'Actuació de Sant Francesc 06), el qual ha estat desenvolupat mitjançant la Revisió de les Normes subsidiàries de Formentera, aprovades al setembre de 2010; i l'esmentada eina de planejament ha definit unes característiques urbanístiques sobre el solar objecte d'estudi.

3. ANTECEDENTS

La parcel·la UA SFC-06, objecte del present Estudi de Detall, està afectada per la revisió de les Normes Subsidiàries de Formentera, aprovades al setembre de 2010.

La unitat d'actuació ha establert la cessió d'una part dels terrenys anomenada EQ-MD, ELP, VIAL + AP, així com l'aportació de l'edificació existent anomenada Can Ramon.

Les condicions establertes per a la parcel·la UA SFC-06 són:

• Tipus de sòl:	URBÀ
• Superfície bruta d'ordenació:	4.324 m2
• usos:	Residencial
• Tipologia:	extensiva Unifamiliar
• Aprofitament lucratiu global:	1.430,40 m2
• Figura del desenvolupament:	estudi de detall
• Sistema d'actuació:	Compensació
• Finalitat:	Establir alineacions i límits
• Tipus d'actuació:	Dotació
• Ordenació:	Determinacions de la qualificació

El solar objecte d'estudi es troba lliure d'edificacions i servituds aparents en l'àrea denominada com EU-SFC. En canvi a l'àrea denominada com EQ-MD ha diverses edificacions que conformen la finca denominada com Can Ramon.





Segons l'aixecament topogràfic facilitat, la parcel·la presenta un desnivell mitjà de 3 metres seguint la caiguda natural des del vial denominat com "Carrer de Isidor Macabich", fins al vial anomenat com carretera d'Es Cap de Barbaria.

El carrer anomenat com Carrer d'Isidor Macabich, presenta aparentment la dotació d'infraestructures d'il·luminació pública, xarxa de sanejament, telefonia, subministrament elèctric, abastament d'aigua, accés rodat i voreres al costat apostat a la parcel·la objecte d'estudi de detall. El carrer no presenta clavegueram aparent.

El carrer que connecta les dues vies, i objecte de futur projecte d'aparcament conjuntament amb la ronda, no presenta infraestructures, a excepció de cable telefònic que sobrevola el perímetre d'un costat de la parcel·la.

4. OBJECTE

El present Estudi de Detall té per objecte l'ordenació de la unitat d'actuació UA SFC-06, precisió, assignació dels límits, alineacions, així com també serà objecte d'establir la concreta definició dels volums edificables en la totalitat de la parcel·la, així com l'assenyalament de les rasants, tot això d'acord amb les especificacions del planejament vigent.

Per això, l'Estudi de Detall adapta les àrees qualificades en el planejament, a fi de permetre el compliment de les reculades a les alineacions exteriors establerts per l'ordenança, així com de garantir les separacions mínimes establertes en aquesta Ordenança entre les edificacions que no guardin continuïtat física dins de la parcel·la.

5. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

El present estudi de detall proposa l'ordenació de la parcel·la o Unitat d'Actuació de Sant Francesc 06, UA SFC-06. Tot això sense variar en cap cas els paràmetres determinants assignats pel planejament de l'àmbit per a la totalitat de la parcel·la, a excepció de:

La separació mínima entre les noves construccions previstes i el vial serà de 3 metres, segons el proposat a les normes, per tal de garantir una correcta separació mínima. Les alineacions amb parcel·les confrontants, serà de 3 metres.

Quant a la superfície de sòl establerta pel planejament en 2.384,00 m² per a la Extensiva Unifamiliar EU-SFC, es proposa un augment d'un 4,999% més (el màxim establert per l'article 7, punt 4, és del 5%), és a dir 2.503,20 m², perquè es pugui realitzar una correcta ordenació de la mateixa.

La geometria trapezoïdal de la parcel·la, ve produïda per la necessitat de la separació de les construccions existents confrontants, provocant així una desigualtat pel que fa a façana i fons dels volums ordenats en ambdós costats de la parcel·la, que haurà de ser resolta accentuant la geometria i buscant més superfície en l'àmbit de menor façana al carrer i major fons, en detriment de l'obtenció d'un àmbit amb major façana a vial i menor fons. D'això manera s'aconsegueix una ordenada distribució dels volums respectant les alineacions i separacions entre edificis.

D'aquesta mateixa manera, la superfície de la parcel·la resultant EQ-MD, serà de 1.574,52 m², on se situa l'edifici de Can Ramon amb una superfície construïda total de 566,01 m² després de mesurament.

El nombre màxim d'edificis que podran executar ascendeix a 6, en els quals es podran construir fins a un màxim de 12 habitatges, atenent a 2 habitatges per edifici (edifici bifamiliar) en parcel·les mínimes de 400 m². Atenent a la normativa, hi ha l'opció de fer només 6 habitatges en les parcel·les resultants.

L'edificabilitat màxima total assignada pel planejament, després de les aportacions realitzades, és de 0,60 m² / m². El planejament determina que la superfície de sostre edificable és de 1.430,80 m² associada a la superfície total de la parcel·la, 4.324,00 m² multiplicada per un coeficient de 0,2, més la suma dels 566 m² aportats per la cessió de la edificació existent anomenada Can Ramon.

Degut a l'augment de superfície explicada en l'anterior punt, per a una correcta ordenació i per tant consecució d'espais, la superfície de l'àrea extensiva unifamiliar esdevé en un petit augment de la superfície, la qual produeix un sensible increment de l'edificabilitat fins als 1.501,90 m² de construcció, la qual cosa associat a les 6 habitatges representa 250,32 m² x edifici.

Pel que fa als paràmetres d'ocupació, es proposa un augment del coeficient d'ocupació al 40% en planta baixa (160 m²), per a una millor qualitat compositiva, aconseguir un augment de superfície en les estades on més temps es desenvolupa l'activitat diürna a detriment de l'activitat nocturna i poder dotar així als habitatges de terrasses o porxos, mantenint el mateix coeficient del 30% d'ocupació en planta primera (120 m²). Aquest augment no afectarà a l'edificabilitat màxima.

Finalment si ha optat per l'opció de subdividir la zona EU-SFC, en quatre parcel·les. Tres parcel·les amb unes superfícies d'uns 417,19 m² on es poden executar gener edifici en cada parcel·la amb un màxim de 2 habitatges per edifici. La quarta parcel·la disposa d'1.251,63 m² de superfície on podrien executar-se fins a un màxim de 3 edifici amb un màxim de 6 habitatges.

L'edificabilitat de les tres parcel·les de 417,19 m², és de 250,32 m² de superfície construïble màxima. Així, la superfície de l'àrea de possible

implantació sobre rasant resultant màxima que s'obté de la resta de les superfícies de les reculades a partions (3 m), entre els mateixos volums (6 m) i respecte a l'aljub (9 m); és per a la Parcel·la 1 de 182,30 m² i per a la Parcel·la 3 de 171,16 m² i per a la parcel·la 4 de 71,38 m².

La parcel·la 2 comptarà amb una edificabilitat màxima de 750,96 m², que divideixi entre els tres edifici que poden realitzar-se, cada edifici comptarà amb una superfície construïda de 250,32 m². La superfície d'àrea de possible implantació per a aquesta parcel·la serà de 856,96 m²-

Cada parcel·la comptarà amb una superfície no inferior a 400 m², tal com indica les normes urbanístiques.

Parcela 1	417,19 m ²
Parcela 2	1.251,63 m ²
Parcela 3	417,19 m ²
Parcela 4	417,19 m ²

Pel que fa als moviments de terres a realitzar, seran mínims a causa de l'adaptació de les edificacions al terreny natural, tal com es pot veure en les seccions dels plans.

De la mateixa manera les alçada màxima i totals, seran preses en cada punt de la parcel·la, traçant 1 paral·lela del terreny a 6 metres o 7 metres respectivament.

Per últim les cessions que d'aquest estudi de detall resulten, són d'un total de 1.820,52 m², que s'obté de la suma de la superfície de la parcel·la denominada EQ-MD de 1.574,52 m², La Superfície ELP de 213,00 m², i la Superfície de VIAL + AP de 33,00 m². A més s'aporten 566,01 m² d'edificació, per l'edifici existent denominat Can Ramon.

II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

6. RAONS I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

6.1. FACULTAS DE L'ESTUDI DE DETALL SEGONS LES NNSS

Segons la Revisió de les Normes Subsidiàries de Formentera, s'estableix la corresponent funció i límits de l'estudi de detall a aplicar:

Article 8, Instruments de planejament derivat:

1. Les NNSS es podran desenvolupar mitjançant a els Següents instruments de planejament derivat:

- A. Plans especials
- B. Estudis de detall

3. Per a l'aplicació de les NNSS en sol urbà:

3.1 És formularan Estudis de detall Quan AIXÍ ho disposin les NNSS o els Plans especials i amb els finalitats que en aquells s'estableixi. També és formularan Quan el Consell de Formentera ho consideri Necessari, per iniciativa pròpia o Proposta d'interessat, en atenció a les Circumstàncies urbanístiques d'una actuació o Emplaçament determinat.

3.2 Es podran formular Estudis de detall amb alguna o d'algunes de les finalitats següents:

- A. Assenyalar aliniacions i rasants d'elements o trams de la xarxa viària en desplegament de les previsions contingudes en el Planejament i completant els que ja estiguessin fixades.
- B. Reajustar o adaptar els 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 allò que s'ha assenyalat a els articles 81, 108 i concordants d'Aquestes NNUU.

3.3 Quan Estiguin prevists en la corresponent fitxa, haurà de formular un Estudi de detall per a fixació precisa dels Límits de les Unitats d'actuació, de les aliniacions i Límits de qualificació definits en les NNSS, i de la volumetria resultant de l'ordenació que:

- A. Haurà de respectar bàsicament, si és el cas, als polígons indicatius de moviment definits.
- B. Incorporarà la volumetria de les edificacions existents en el seu Àmbit que es mantinguin.



3.5 Les NNSS defineixen a els Següents Àmbits d'Estudi de detall:

- A. Els exigits en els distintes Unitats d'actuació.
- B. ED LSV-01
- C. ED EPJ-01

artículo 9, Gestió:

5. Les Unitats d'actuació definides per les NNSS són els Següents:

- C. Nucli de Sant Francesc: UA SFC-01, UA SFC-02, UA SFC-03, UA SFC-04, UA SFC-05, UA SFC-06, UA SFC-07, UA SFC-08

6. En relació qualitat amb els Unitats d'actuació definides:

- A. Prèvia la seua execució, excepte els casos en què resulti indubtablement justificada la titularitat dels terrenys inclosos, s'haurà de procedir a la confirmació de la delimitació del seu àmbit mitjançant el tràmit previst a l'article 38 del Reglament de gestió, que podrà ser simultani, si és el cas, al d'aprovació dels Estudis de detall previstos en les corresponents fitxes.
- B. Els Estudis de detall s'ajustaran a els parametres d'edificabilitat i índex d'intensitat definits per a les VE a què resultin del repartiment dels parametres d'Aprofitament lucratiu i número Màxim d'Habitatges o de places Turístiques fixat amb caràcter global, que tindràn caràcter prevalent .

artícli 81 Modificacions de l'ordenació

1. És permetrà la modificació de l'ordenació detallada establida per les NNSS en qualsevol de les zones mitjançant Estudi de detall que determini una volumetria específica, quan la solució proposada, que haurà de comptar amb informe favorable de la Comissió tècnica assessora del Consell de Formentera, resolgui els disfuncions que de l'aplicació de la normativa general puguin derivar-se, ajusti els caràcterístiques de l'edificació a l'Ús al fet que és destini o suposi l'ordenació de l'edificació mes d'acord amb els caràcterístiques tipològiques generals de la zona en què és planteja.

2. Tota reordenació de Volums que, excepte a els casos específicament preveu aquestes NNUU, no podrà alterar la tipologia, aïllada o contínua, definida:

- A. No podrà suposar ubcrement de l'alçada màxima i edificabilitat fixada per a la parcel·la o parcel·les de què és tracti, però sí de l'ocupació del Sòl i del volum màxim per edifici definits.
- B. No podrà alterar els usos establerts a la zona ni incrementar la densitat de població que de l'aplicació de l'IIU resulti.
- C. En cap cas podrà ocasionar perjudici ni alterar els condicions d'ordenació dels predisposició pròxims o limitrofs, a l'efecte de les quals s'hauran de respectar els reculades a limitrofs fixats per a la qualificació de la zona.

3. En cas d'aprovació de l'Estudi de detall, el Consell de Formentera podrà fixar el termini màxim que consideri procedent per a la presentació de la sol·licitud de llicència i del projecte corresponent.

Títol VII NORMES DE PLANEJAMENT DERIVAT I DELS INSTRUMENTS PER A L'ESPECIFICAR

Article 171 Planejament derivat

1 Els Plans especials es redactaran d'acord amb el que disposa l'article 76 i concordants del Reglament de planejament urbanístic i a les determinacions i criteris de les NNSS. Es tramitaran segons allò que s'ha assenyalat en l'article 143 i concordants del dit Reglament, així com en la resta de la legislació urbanística aplicable. Contindran les determinacions i documents exigits per l'article 77 i concordants de l'esmentat Reglament.

2 Els Estudis de detall es redactaran de forma ajustada al que disposin els article 65 del Reglament de planejament i a les determinacions i criteris de les NNSS. Es tramitaran, segons el que disposa l'article 140 i concordants del dit Reglament, així com en la resta de la legislació urbanística aplicable. Contindran els documents següents:

- 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 defineixin amb les de l'ordenació precedent.

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

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

NUCLI DE SANT FRANCESC UA SFC--06

1. Àmbit: Terrenys classificats com a sòl urbà amb una superfície total de 4.324 m2 qualificats com a EUSFC (2.384 m2), SGEQ-MD (1.694 m2), SGEL-P (213 m2) i viari (33 m2)

2. Objecte: Obtenció de terrenys qualificats com SGEQ-MD corresponents a Ca Ramón i com SGEL-P i viari en l'actuació de la ronda de Sant Francesc.

3. Aprofitament lucratiu global: 1.430,40 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 12

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.

6.2. COHERENCIA AMB ELS CRITERIS D'ORDENACIÓ I DISSENY I NOVA PROPOSTA DE RELACIÓ AMB LA CIUTAT

L'estudi de detall que es presenta és coherent amb els criteris d'ordenació i dissenys pre-establerts a la Revisió de les Normes Subsidiàries de Formentera.

El projecte integra el model urbà de les àrees contigües de desenvolupament, generat per un model orgànic d'implantació.

La mançana objecte d'estudi de detall ocupa una posició rellevant a l'interior de l'àmbit, ja que és contigua a bosses d'edificació aïllada, fins i tot amb elements de caràcter comercial, amb una futura zona d'equipament, amb una via ràpida de comunicació en la qual es realitzarà una actuació per a la creació d'una ronda d'accés a Sant Francesc, amb diferents poblacions, amb una altra via que connecta amb el casc històric de la ciutat i finalment amb el sòl rústic. Aquest estudi ordena de tal manera les edificacions, que aconsegueix unir els diferents teixits urbans, fins a la disseminació de les volumetries en les zones rústiques. Ha de tractar-se com punt singular, a causa del seu caràcter de nova porta d'accés a Sant Francesc, així com pel seu nou i important futur equipament per a la ciutat. La mançana queda configurada per dues façanes de caràcter residencial rellevant, ja que Can Ramon és un bé catalogat, donant-li a les dues vies caràcter de ciutat alhora que s'integra amb el límit rústic, intentant així millorar l'escena urbana.

Si analitzem les àrees de moviment establertes per a la parcel·la mitjançant la nova ordenació, sembla evident que s'han potenciat els blocs amb orientacions Sud-est, perpendiculars o paral·lels a la via rodada d'accés. Totes les àrees de moviment o d'ocupació de les futures edificacions, queden delimitades per unes zones lliures d'edificació generades per les reculades entre edificacions, de com a mínim 6 metres.

Així mateix, si planteja una modificació addicional de les àrees de moviment establertes, perquè es garanteixi una distància mínima de 9 metres de qualsevol construcció fins al Aljub existent, present a la finca de Can Ramon i catalogat.

Cal pensar que els accessos tant a nivell rodat com a nivell de vianants, seran compartits en la parcel·la 2, ja que poden construir-se 3 edificis. Aquesta situació també tindrà lloc al soterrani, en el cas de la seva existència. Haurà de ser absolutament definit pel projecte de l'edificació.

7. CONDICIONS DE POSICIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Un cop aprovat definitivament per l'Ajuntament - Consell de Formentera el present Estudi de Detall, la posició de les edificacions sobre rasant en la parcel·la EU-SFC, podran situar-se en l'àrea de moviment sobre rasant resultant de la resta de les reculades fixats entre edificis, a



vials i a la resta de límits. Per tant resultarà una edificació discontinua o edificació aïllada.

El nombre màxim de plantes que podran aconseguir-se serà de planta baixa i planta primera com a màxim en qualsevol àrea de moviment sobre rasant. Sota rasant l'edificabilitat podrà ocupar el 100% de la parcel·la i sense necessitat de recular.

L'ocupació de l'edificació i la superfície ocupada per l'edificació sobre rasant definida en els projectes d'edificació no superarà, en cap cas, la xifra definida com a ocupació o àrea de moviment sobre rasant de cada parcel·la, a fi de garantir que els espais lliures de la parcel·la ocupin almenys el 50% de la seva superfície. El compliment d'aquest percentatge haurà de justificar fefaentment en el projecte d'edificació que es redacti per a la totalitat de la parcel·la, tenint en compte en la llicència que se sol·liciti els antecedents vinculats a la mateixa.

CONDICIONS PARTICULARS DE LA PARCEL·LA RESULTANT SEGONS EL PLANEJAMENT

Les condicions urbanístiques de la parcel·la resultant són:

Superfície total de la parcel·la UA SFC-06:	4.324,00 m2
Superfície EU SFC:	2.384,00 m2
Superfície EQ-MD:	1.694,00 m2
Superfície ELP:	213,00 m2
Superfície VIAL + AP:	33,00 m2
Superfície Ocupable sota rasant:	100 %
Superfície Ocupable sobre rasant PB:	30 %
Superfície Ocupable sobre rasant P1:	30 %
Ocupació (%):	30 %
Nº de plantes:	PB+P1
Superfície Màxima Edificable:	60% - 1.430,40 m2
Volum màxim per edifici:	750 m3
Separació mínima a límits:	5,00 m
Separació mínima resta límits:	3,00 m
Separació mínima entre edificis:	6,00 m
Alçada màxima:	6,00 m
Alçada total:	7,00 m
Ús Predominant:	Extensiva Unifamiliar
Tipologia:	Aïllada
Número màxim de vivendes:	12 vivendes
Índex d'intensitat d'ús	IIUR 1/200
Parcel·la mínima	400 m2
Façana:	15 m
Fons:	15 m

COMPARACIÓ AMB LA PROPOSTA DE L'ESTUDI DE DETALL

Les condicions urbanístiques de la parcel·la proposta són:

Superfície total de la parcel·la UA SFC-06:	4.324,00 m2
Superfície EU SFC:	2.503,19 m2 (> 4,999 %)
Superfície EQ-MD:	1.574,52 m2
Superfície ELP:	213,00 m2
Superfície VIAL + AP:	33,00 m2
Superfície Ocupable sota rasant:	100 %
Superfície Ocupable sobre rasant PB:	40 % (160 m2)
Superfície Ocupable sobre rasant P1:	30 % (120 m2)
Ocupació (%):	30 %
Nº de plantes:	PB+P1
Superfície Màxima Edificable:	60% - 1.501,91 m2
Volum màxim per edifici:	750 m3
Separació mínima a límits:	3,00 m (- 2 m)
Separació mínima resta límits:	9,00 m (+ 7 m)
Separació mínima entre edificis:	6,00 m
Alçada màxima:	6,00 m
Alçada total:	7,00 m





Ús Predominant:	Extensiva Unifamiliar
Tipologia:	Aïllada
Número màxim de vivendes:	12-6 vivendes
Índex d'intensitat d'ús	IIUR 1/400
Parcel·la mínima	400 m2
Façana:	15 m
Fons:	15 m

8. CONCLUSIÓ

La nova ordenació de volums que es planteja en la parcel·la respecta el concepte d'habitatge unifamiliar aïllat, amb els seus fronts, reculades i aliniacions exteriors a viari públic, així com els altres paràmetres i requisits urbanístics establerts per les Normes Subsidiàries per al conjunt Unitat d'Actuació objecte d'estudi de detall.

A més, aquesta nova ordenació proposada, respecta el tipus de volumetria i construcció de l'entorn, com la manera de implantar-se al territori. No pretén ser una edificació compacta o a manera de ventall, que tan sols busqui el benefici del promotor, sinó una organització tradicional, solidària i respectuosa amb l'entorn. La separació entre el conjunt de les parcel·les serà de paret de pedra seca acabada i enllosada, sense superar l'alçada màxima de 80 cm, tal com estableixen les Normes Subsidiàries.

Entenem que la documentació escrita i gràfica recollida en aquest estudi de detall inclou la definició suficient per a la comprensió, per persona diferent a l'autor, de la nova ordenació de la parcel·la EU-SFC 06.

Procedeix, per tant, la tramitació per l'Ajuntament de Formentera del present Estudio di Detall, fins a la seva aprovació definitiva.

Una vegada aprovat definitivament el present estudi de detall, s'ha de procedir a l'actualització de la següent documentació gràfica:

- En les Normes Subsidiàries
- Plànol 2.06
- En les Normes de Zonificació, parcel·lació i Edificació – Fitxa.

La qual cosa es fa pública als efectes oportuns.

Formentera, a 7 de setembre de 2017

El President del Consell Insular de Formentera,
Jaume Ferrer Ribas

