

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL INSULAR DE FORMENTERA

8344

Acord del Ple en sessió ordinària celebrada el 31 de març de 2017 d'aprovació definitiva de reordenació de volums a la parcel·la qualificada com ET 01-EPJ de la UA EPJ-06, as Pujols, TM Formentera

Per acord del Ple del Consell Insular de Formentera, en sessió ordinària celebrada el dia 31 de març de 2017 es va adoptar, entre d'altres, el següent acord:

Primer.- DESESTIMAR les al·legacions presentades pel Sr. Juan Pedro Munar Arrom amb data 5 de març de 2012 (nRGE 2675) a l'aprovació inicial de l'Estudi de Detall, segons les argumentacions exposades a l'acord de la CTA de 28 de febrer de 2017.

Segon.- APROVAR DEFINITIVAMENT del projecte de l'Estudi de Detall presentat. L'ordenació de la Volumetria Específica serà la següent:

VE EPJ-FM37 de tipologia aïllada.

1. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- a. Parcel·la mínima: 568'40 m2 (existent)
- b. Façana/fons mínims: 20 m/20 m

2. Paràmetres d'edificació:

- a. Edificabilitat màxima: 1.20 m2/m2
- b. Ocupació màxima:
 - PB 40%
 - P1 40%
 - P2 40%
- c. Volum màxim per edifici: 1.500 m3
- d. Altura màxima: 9 m
- e. Altura total: 10 m
- f. Nombre màxim de plantes: PB + P1 + P2
- g. Separació mínima a vials i EL-P:
 - 3'20 m a límit NO (vial)
 - 5'00 m a límit NE (ELP)
 - 3'00 m a límit SO (ELP)
 - 0'00 m a límit SE (ELP)
- 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 1/16, 66
IIUR 1/100

Tercer.- 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 Juny, per 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

ESTUDI DE DETALL PER A LA MODIFICACIÓ DELS RECLADES EN UNA PARCEL·LA QUALIFICADA COM ET 01-EPJ ENVOLTADA PER LA UA EPJ-06

Promotor: Joan Guimarey Pascual

Ubicació: Carrer Fonoll Mari, 37-42, poma 58751. Es Pujols - Formentera

Arquitecte: Maria Blanca Castiella Rodríguez

Data Desembre 2011

Memòria

1.- Agents

2.- Informació prèvia.

3.- Estructura de la propietat.

4.- Determinacions del planejament vigent.

5.- Determinacions de la proposta.

5.1.- Terres de cessió.

5.2.- Alineacions

5.3.- Repartiment d'aprofitaments.

5.4.- Reclades.

6.- Determinacions del planejament proposat.

7.- Justificació i procedència de l'Estudi de Detall.

MEMÒRIA

1.- AGENTS

El promotor de la documentació per a l'Estudi de Detall, que es descriurà a continuació, és D. JOAN GUIMAREY PASCUAL, amb NIF nombre ---- i domicili al carrer --- de Formentera.

El tècnic que redacta i signa aquest projecte és la Sra Maria Blanca Castiella Rodríguez, col·legiada al Col·legi Oficial d'Arquitectes de Balears amb núm 12139 8, amb NIF nombre ---- i domicili al ---- d'Eivissa.

2.- INFORMACIÓ PRÈVIA.

L'àrea objecte del present estudi de detall correspon a un solar situat al "carrer Fonoll Mari", 37-42 (Poma 58.751) des Pujols, 07871 - Formentera, Illes Balears.

Els seus límits respectius, dins el sòl urbà des Pujols, estan qualificats com ET 01-EPJ, per les NNSS de Formentera (AD 27/10/10) són:

- Límit Nord: Catalina Mayans Tur
- Límit Est: Maria Victòria Solduga Basart.
- Límit Sud: Finca Matriu.
- Límit Oest: Rita Mayans Colomar, mitjançant camí de 4,00 m d'ample, ara "Carrer Fonoll Mari" de 14,70 m d'ample, incloses les voreres i espai per a aparcament.

La superfície del terreny subjecte a estudi de detall és la Finca Registral:





- Finca nº 2.071 de superfície 691,00 m2.

Dins de la parcel·la hi ha una edificació, desenvolupada en planta baixa i dues plantes pis, destinada a planta baixa a local i les plantes primera i segona a habitatges, existint a més terrasses descobertes utilitzades per l'activitat del local en jardí, entre murs de maçoneria o de fàbrica que delimiten la propietat per tots els seus límits, menys el Sud. Les parcel·les confrontants es troben sense edificar.

QUADRE DE SUPERFÍCIES EXISTENTS

SUP. PLANTA BAIXA	158,79 m2
SUPERFÍCIE PLANTA PRIMERA	115,79 M2
SUPERFÍCIE PLANTA SEGONA	56,55 M2

TOTAL CONSTRUÏT 330,92 m2

El viari existent es concentra al carrer "Carrer Fonoll Mari" formada per vorera (la més llunyana a la propietat) d'1,80 m d'amplada, zona d'aparcament de 2,40 m, vial de dos carrils de 6,30 m, zona d'aparcament de 2,40 m i vorera de 1,80 m. Sent la zona cedida de 7,35 m, havent-se consolidat la cessió amb l'aprovació definitiva de les NNSS (AD 27/10/10), resultant una superfície real de 568,40 m2.

3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.

Per títol de compravenda, davant el Notari D. Andrés Carlos Mejía Sánchez Hermosilla, nombre de protocol 142 de catorze de març de l'any dos mil, el solar objecte de l'Estudi de Detall, pertany als propietaris:

- 1.- Sra. NEUS AYMERICH PUIG amb CIF nombre ----
- 2.- D. JOAN GUIMAREY PASCUAL amb NIF nombre ----

Tots dos en règim de separació de béns, veïns de Sant Francesc i domicili abans a Apartaments Dos Estanys, La Savina i ara en Carrer Fonoll Mari, 37-42, planta 2a, es Pujols, 07871 - Formentera, propietat del 100% del domini amb caràcter privatiu, indivisa i per meitat:

Dades registrals: Finca nº 2.071 del registre de la propietat d'Eivissa nº 2, Tom 711, Llibre 62 de Formentera, Foli 132, Inscripció 5ª

Dades cadastrals: 5875113CC6857N0001

superfície: Ha = 0 a = 6 c = 91 (691,00 m2)

linderos: nord: Catalina Mayans Tur

Est: Maria Victòria Solduga Basart

Sud: Finca Matriu

Oest: Rita Mayans Colomar

4.- DETERMINACIONES DEL PLANEJAMENT VIGENT.

Les NNSS de Formentera, amb aprovació definitiva 27 d'Octubre de 2.10, publicades al BOIB número 155 EXT de data 27 d'Octubre de 2.10, estableixen una classificació de Sòl Urbà, qualificat com ET 01-EPJ per a la zona de referència. La redacció d'un estudi de detall, té com a finalitat establir la modificació de les reculades a EL-P, compensant amb la modificació de l'ocupació, atorgant un límit edificació màxim per planta, que coincideix amb el seu estat actual, amb tal de minimitzar la distància a límits en el fons de la parcel·la, així com mantenir la vegetació existent en el mateix solar (pi centenari).

Es mantenen en el seu conjunt la resta de paràmetres definits per les NNSS.

Les condicions urbanístiques que s'ha d'ajustar l'esmentat estudi de detall són les contingudes en la fitxa de característiques per a aquesta qualificació, que s'inclou en l'Annex I - NORMES DE ZONIFICACIÓ, PARCEL·LACIÓ I EDIFICACIÓ de les NNSS. Mentre que la fitxa plantejada s'ajusta en el possible al planejament.

S'acompanyen també els plànols de classificació i qualificació del sòl i infraestructura existent i prevista per les NNSS, a més de fotografies i plànols de situació i emplaçament.



La fitxa de les condicions aplicables sobre parcel·la neta són els qualificats com:

Zona extensiva turística 01 Pujols. ET 01-EPJ. Tipologia aïllada.

1. Superfícies i dimensions mínimes de parcel·la.

1. Parcel·la mínima 600 m²
2. Façana / Fons mínims 20 m / 20 m

2. Paràmetres d'edificació.

1. Edificació màxima 1,20 m² / m²
2. Ocupació màxima PB 40% P1 40% P2 40%
3. Volum màxim per edifici 1.500 m³.
4. Alçada màxima 9 m
5. Alçada total 10 m.
6. Nombre màxim de plantes PB + P1 + P2
7. Separació mínima a vials i EL-P 5 m.
8. Separació mínima a resta de límits 3 m.
9. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la 6 m.

3. Índex d'intensitat d'ús

1. IIUT 1 / 16,66
2. IIUR 1/100

Sobre la superfície total de l'estudi de detall tenim:

- | | |
|---|---------------------------------|
| • Superfície parcel·la real | 568,40 m ² |
| • Superfície total edificada (PB + P1 + P2) | 330,92 m ² |
| • població total | Local PB + 3 habitatges P1 + P2 |

L'estat actual de la infraestructura és la següent:

- Viari principal totalment acabat

Carrer: (Carrer Fonoll Mari) de 14,70 m de calçada inclosos l'espai destinat per a aparcaments i dues voreres de 1,80 m, actualment asfaltada i voreres pavimentades amb alineacions i rasants determinades. Segons les NNSS es convertirà en vianants el vial existent des de la rotonda projectada en les mateixes Normes.

Serveis:

- El proveïment d'aigua.
- el sanejament
- La xarxa de baixa tensió i telefonia

5.- DETERMINACIONS DE LA PROPOSTA.

5.1.- Terrenys de cessió.

Cedit a la façana oest del solar, ara carrer "Carre Fonoll Mari" una franja de 7,35 m d'ample per completar la continuïtat de l'ample viari, executat prèviament a l'aprovació de les NNSS.

5.2.- Alineacions

Si no hi ha edificacions properes alineades resultants seran les definides segons NNSS, sent la separació mínima a vials i EL-P de 5,00 m, l'edificació existent no compleix les reculades aprovats per les NNSS.

5.3.- Repartiment d'aprofitaments.

La tipologia d'aplicació és la d'ET 01-EPJ.





Parcel·la única:

• Superfície neta parcel·la	568,40 m2
• Edificabilitat sobre parcel·la neta	682,02 m2
• ocupació màxima	227,36 PB - 227,36 P1 - 227,36 P2
• Nombre màx habitatges	6 habitatges P1 + P2
• parcel·la mínima	600,00 m2 - L'EXISTENT
• Façana / Fons mínims	20 m / 20 m
• Nombre màx d'altures	S + PB + P1 + P2
• alçada màxima	9,00 m
• alçada total	10,00 m

Altures respecte a la rasant, definida sobre la vorera del vial.

5.4.- Reculades.

La separació mínima límits i façanes segons les NNSS, són les següents:

• Separació mínima a vials i EL-P	5,00 m
• Separació mínima a resta ed límits	3,00 m

La separació proposada per l'Estudi de Detall, són les següents:

• Límit Nord, segons NNSS	> 5,00 m
• Límit Est, existent	0,00 - fons parcel·la
• Límit Sud, existent	3,00 m -> 5,00 m en ampliacions
• Límit Oest, existent	3,20 m - alineació edificació existent

En tractar-la parcel·la estudiada com una illa envoltada per la UA EPJ-06 destinada a EL-P i en tot el lateral del carrer no existir una altra edificació fins al local situat a primera línia (Rte. Rigatoni) no es crea cap situació de alternativa amb l'alineació a vials ni a altres límits.

6.- DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT PROPOSAT.

La fitxa de les condicions aplicables sobre parcel·la neta, són les qualificades com:

Zona Extensiva turística ED-01 des Pujols. ET ED-01 EX. tipologia aïllada

1. Superfícies i dimensions mínimes de parcel·la.

1. Parcel·la mínima 600 m2 - L'EXISTENT A L'APROVACIÓ DE LES NNSS.
2. Façana / Fons mínims 20 m / 20 m

2. Paràmetres d'edificació.

1. Edificació màxima 1,00 m2 / m2
2. Ocupació màxima PB 40% P1 30% P2 20%
3. Volum màxim per edifici 1.500 m3.
4. Alçada màxima 9,00 m
5. Altura total 10,00 m.
6. Nombre màxim de plantes PB + P1 + P2
7. Separació mínima a vials 3,20 m.
8. Separació a fons de parcel·la (EL-P) 0,00 m
9. Separació amb EL-P 5,00 m.
10. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la 6,00 m.
11. Sup. Mínima d'jardí privat 30% de l'espai lliure

3. Índex d'intensitat d'ús

1. IIUT 1 / 16,66
2. IIUR 1/100



**7.- JUSTIFICACIÓ I PROCEDÈNCIA DE L'ESTUDI DE DETALL.**

Com ja s'ha indicat en apartats anteriors, es redacta per a la modificació de la separació mínima a vials proposada per les NNSS de Formentera, segons l'Art. 108 - Reordenació mitjançant estudi de detall.

En ell es contempla l'establiment de la alineacions i rasants de la xarxa viària, així com la definició i ubicació del espais de cessió. L'ordenació de volums s'entén com adjudicació d'edificabilitat, ocupació, altura i reculades de l'edificació a la parcel·la edificable, quedant per al projecte arquitectònic la precisió de disseny.

D'altra banda, les determinacions del present estudi de detall no vulnereu cap dels paràmetres ni condicions de les NNSS. En particular:

- Es pot modificar la tipologia d'edificació assenyalada en les NNSS.
- Tampoc es modifica l'ús previst, d'habitatges, en les NNSS.
- No hi ha augment de volum edificable, ocupació del sòl, alçada de l'edificació o densitat d'habitatges.

Per la qual cosa, es considera degudament justificada la procedència de la redacció de l'Estudi de Detall, així com la seva acomodació a totes les determinacions marcades per la llei.

Eivissa, Desembre de 2.011

MARIA BLANCA CASTIELLA RODRÍGUEZ

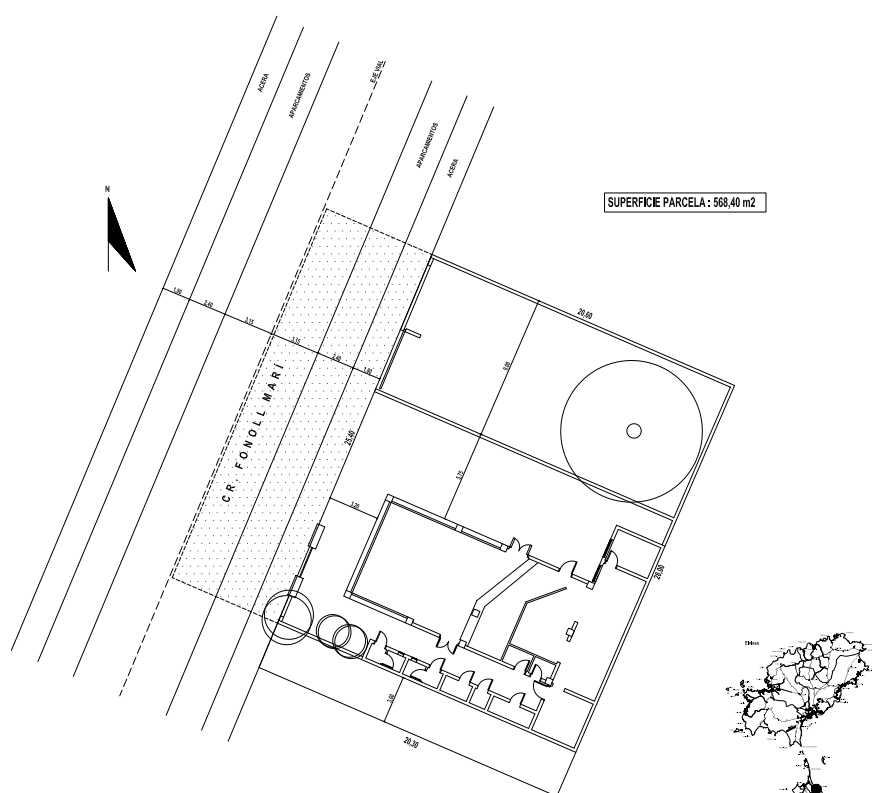
Arquitecte.

La qual cosa es fa pública als efectes oportuns.

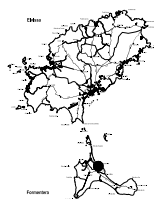
Formentera, (27 de juliol de 2017)

El President del Consell Insular de Formentera,
Jaume Ferrer Ribas

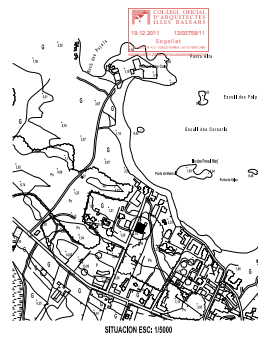




SITUACIÓN ESC: 1:10000



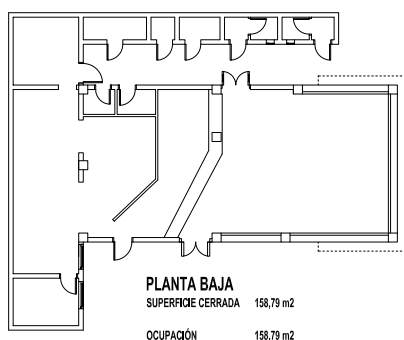
Insular



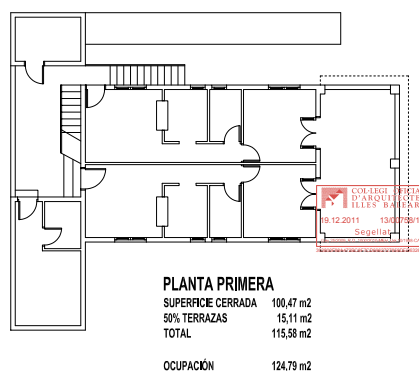
SITUACIÓN ESC: 1:5000

	ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DE LOS		EXPEDIENTE
	RETRANQUEOS EN UNA PARCELA CALIFICADA COMO		39-11
BOIB	DE FASE I PROYECTADA POR LA URBANIZACIÓN		PLANIFICACIÓN
	PROYECTISTA: JOAN GUBERNY PASCUAL		1
BOIB	UBICACIÓN: CAMÍ DE FONOLL MARI (24-4), BARRIO DE		ESCALA
	DE FONOLL MARI		1:1000
BOIB	PLANIFICACIÓN: SITUACIÓN, DISEÑO Y ESTADO ACTUAL		1:1000
			1:1000

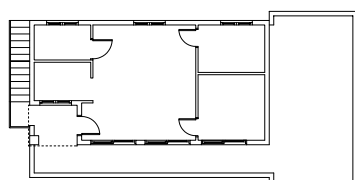




PLANTA BAJA
SUPERFICIE CERRADA 158,79 m²
OCUPACIÓN 158,79 m²



PLANTA PRIMERA
SUPERFICIE CERRADA 100,47 m²
50% TERRAZAS 15,11 m²
TOTAL 115,58 m²
OCUPACIÓN 124,79 m²



PLANTA SEGUNDA
SUPERFICIE CERRADA 54,62 m²
50% TERRAZAS 1,93 m²
TOTAL 56,55 m²
OCUPACIÓN 58,28 m²

TOTAL CONSTRUIDO 330,92 m²



MAPA REGISTRO 113
01/11/11 REG.

TEL. 902111
FAX 902111

BLANCA CASTELLÀ RODRÍGUEZ
ARQUITECTA

**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DE LOS
RETRANQUEOS EN UNA PARCELA CALIFICADA COMO
ET 01-EPJ RODEADA POR LA U.A. EPJ-06**

PROMOTOR JOAN GUINAREY PASCUAL

UBICACIÓN CARRER FONOLL MARL 37-42 MANZANA 58751
ES PUJOLS - FORMENTERA

PLANO DE EDIFICACIONES EXISTENTES

EXPEDIENTE

59-11

NOVIEMBRE 2011

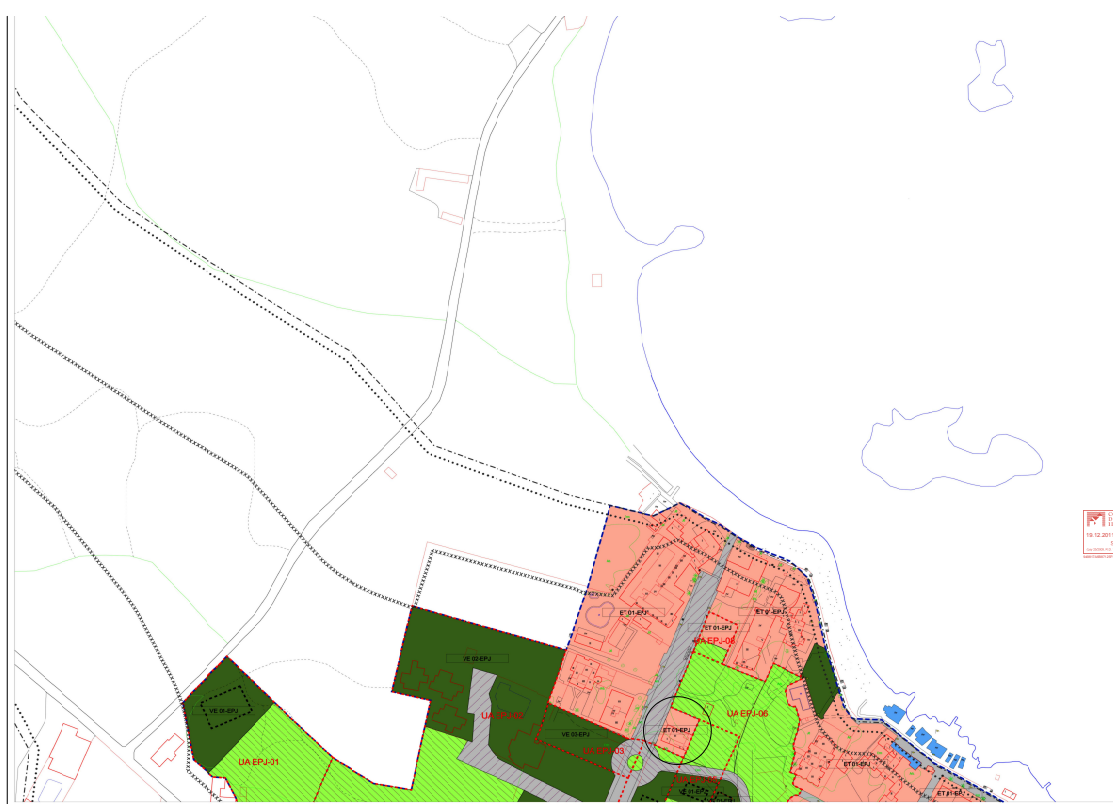
PLANO Nº

2

ESCALAS

1/100





ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DE LOS
RETRANQUEOS EN UNA PARCELA CALIFICADA COMO
ET (USO) PROCESSION POR LA UA EPJ-31

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

EXPOSICIÓN

EXPOSICIÓN

EXPOSICIÓN

EXPOSICIÓN

EXPOSICIÓN

EXPOSICIÓN

EXPOSICIÓN

EXPOSICIÓN

EXPOSICIÓN

EXPOSICIÓN

EXPOSICIÓN

EXPOSICIÓN

EXPOSICIÓN

EXPOSICIÓN

EXPOSICIÓN

EXPOSICIÓN

EXPOSICIÓN

EXPOSICIÓN

EXPOSICIÓN

EXPOSICIÓN

EXPOSICIÓN

EXPOSICIÓN

EXPOSICIÓN

EXPOSICIÓN

EXPOSICIÓN

EXPOSICIÓN

EXPOSICIÓN

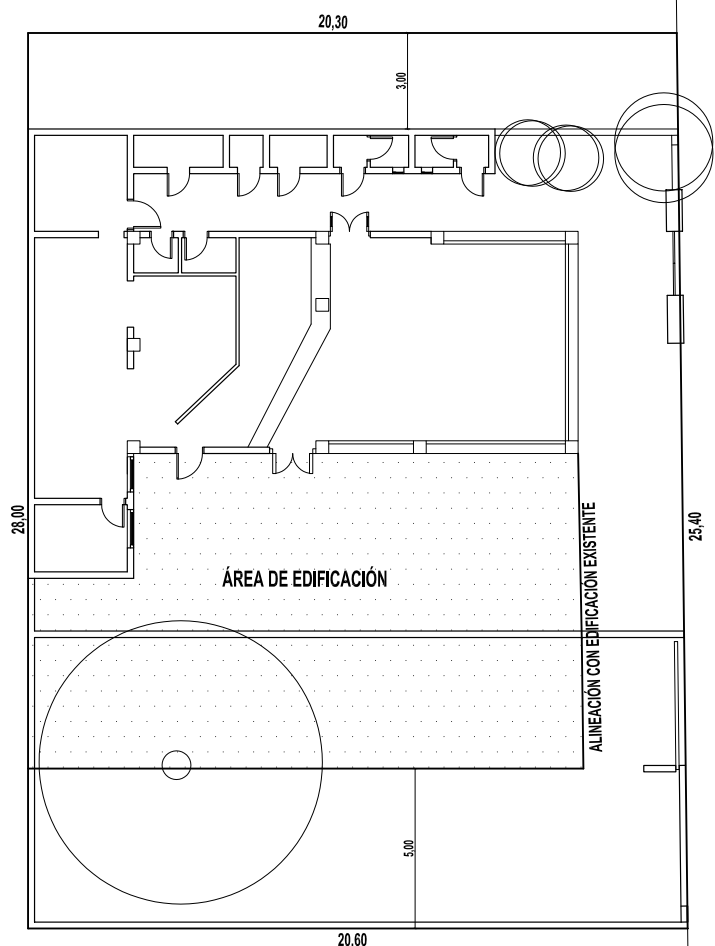
EXPOSICIÓN

EXPOSICIÓN

EXPOSICIÓN

EXPOSICIÓN





CR. FONOLL MARI



ACERA

APARCAMIENTOS

EJE VIAL

APARCAMIENTOS

ACERA



BLANCA CASTELLA RODRIGUEZ
ARQUITECTA

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DE LOS
RETRANQUEOS EN UNA PARCELA CALIFICADA COMO
ET 01-EPJ RODEADA POR LA UA EPJ-06

PROMOTOR JOAN GUIMAREY PASCUAL

UBICACION CARRER FONOLL MARI, 37-42, MANZANA 58751
ES PUJOLS - FORMENTERA

PLANO DE ORDENACIÓN PROYECTADA

EXPEDIENTE

59-11

DICIEMBRE 2011

PLANO Nº

4

ESCALAS

1/100

