

Secció I. Disposicions generals

CONSELL INSULAR DE FORMENTERA

711

Acord del Ple del Consell Insular de Formentera en sessió ordinària celebrada el 22 de desembre de 2021 d'aprovació definitiva de projecte d'Estudi de Detall i Escriptura de Reparcel·lació Voluntària, respecte de de les unitats d'actuació discontinua U.A. número SFC-01, Actuació aïllada núm. A.A. número SFC-01, Actuació aïllada A.A. número SFC-03 de Sant Francesc y execució de Conveni Urbanístic

Per acord del Ple del Consell Insular de Formentera, en sessió ordinària celebrada el dia 22 de desembre de 2021 es va adoptar, entre uns altres, el següent acord:

(...)

Primer.- APROVAR DEFINITIVAMENT el projecte d'Estudi de Detall redactat per l'arquitecte Sr. Manuel Briones Devesa, i l'**Espectura de Reparcel·lació Voluntària** atorgada davant el notari Sr. Javier González Granado amb núm. protocol 1190 de l'any 2.021, respecte de de les unitats d'actuació discontinua U.A. número SFC-01, Actuació aïllada núm. A.A. número SFC-01, Actuació aïllada A.A. número SFC-03 de Sant Francesc y execució de Conveni Urbanístic. El projecte d'estudi de detall preveu:

- **Desenvolupar la UA SFC01, la AA SFC 01 i la AA SFC 03, amb l'execució del conveni urbanístic ja aprovat i amb la definició d'una volumetria específica.**

Després de la incorporació del Conveni Urbanístic, de la definició precisa dels límits de la UA SFC-01, de la definició de les alineacions i dels límits de les diferents qualificacions dels terrenys inclosos al present Estudi de Detall resulten les següents fitxes:

UA SFC-01	PLANEJAMENT	CONVENI URBANÍSTIC	ESTUDI DE DETALL
SUPERFÍCIE TOTAL	5.265 m2	5.625,86 m2	5.661,27 m2
PARCEL·LA A (ROTONDA)	890 m2	1250,65 m2 (890+360,65)	1250,65 m2
PARCEL·LA B (URBÀ)	4375 m2		4.410,62 m2
EU-SFC	2880 m2 (2.305+575)	2880,21 m2	2.908,38 m2
AP	1410 m2	1410 m2	1.418,28 m2
VIARI	85 m2	85 m2	83,96 m2
APROFITAMENT LUCRATIU	1383 m2	1728,13 m2 (1383+345)	1745,02 m2
NOMBRE HABITATGES	12	15 (12+3)	15
APROFITAMENT CESSIO		345 m2	345 m2
HABITATGES CESSIO		3	3
CESSIONS		575 m2	575,21 m2

AA SFC-01	PLANEJAMENT	CONVENI URBANÍSTIC	ESTUDI DE DETALL
SUPERFÍCIE TOTAL	513,81 m2	797,70 m2 (513,81+283,89)	797,70 m2
APROFITAMENT LUCRATIU		159,54 m2	159,54 m2
SUP. EQUIVALENT EU SFC(*)		265,90 m2	265,90 m2

(*) de terrenys qualificats com a EU-SFC, situats a la Unitat d'Actuació UA SFC-02, que resulten de cessió obligatòria.

AA SFC-03	PLANEJAMENT	CONVENI URBANÍSTIC	ESTUDI DE DETALL
SUPERFÍCIE TOTAL	1.126,54 m2	1.775,07 m2 (1.126,54+648,53)	1.775,07 m2
APROFITAMENT LUCRATIU		355,01 m2	355,01 m2
SUP. EQUIVALENT EU SFC(1)		591,69 m2(2) (136,69+455)	591,69 m2



(1) de terrenys qualificats com a EU-SFC, situats 455 d'ells a la UA SFC-01 (que resulten de cessió obligatòria) i els restants 136,69 situats en els terrenys així qualificats en la Unitat d'Actuació UA SFC-02, que també resulten de cessió obligatòria.

Fitxa original UA SFC-01. Zona extensiva unifamiliar EU-SFC. Tipologia aïllada.

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

- a. Parcel·la mínima: 400 m²
- b. Façana/fons mínims: 15 m/15 m

2. Paràmetres d'edificació:

- a. Edificabilitat màxima: 0.60 m²/m²
- b. Ocupació màxima: PB 30 % P1 30 %
- c. Volum màxim per edifici: 750 m³
- d. Alçada màxima: 6 m
- e. Altura total: 7 m
- f. Nombre màxim de plantes: S + PB + P1
- 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. IIUR 1/200

4. Us global: Residencial

5. Us detallat: Habitatge unifamiliar aparellat R-UA conjunt de dos habitatges unifamiliars adossats en una única parcel·la, formant un únic cos d'edificació i amb accessos independents

Fitxa modificada. Zona extensiva unifamiliar **VE**. Tipologia aïllada.

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

- a. Parcel·la: 2.908,38 m²
- b. Façana/fons mínims: 15 m/15 m

2. Paràmetres d'edificació:

- a. Edificabilitat màxima: 1.745'02 m² (0.60 m²/m²)
- b. Ocupació màxima: PB 30 % P1 30 %
- c. Volum màxim per edifici: **1200 m³**
- d. Alçada màxima: 6 m
- e. Altura total: 7 m
- f. Nombre màxim de plantes: S + PB + P1
- 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: **3 m**

3. Índex d'intensitat d'ús:

- a. IIUR 15 (1/200)

4. Us global: Residencial

5. Us detallat: Habitatge unifamiliar aparellat R-UA conjunt de **tres** habitatges unifamiliars adossats en una única parcel·la, formant un únic cos d'edificació i amb accessos independents.

Segon.- ENVIAR una còpia del projectes aprovat a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears, depenent de la Conselleria de Medi Ambient i Territori del Govern de les Illes Balears (Direcció General de Territori), conforme al que diu la LUIB.



Tercer.- PUBLICAR en el Butlletí Oficial de les Illes Balears -BOIB- íntegrament el present acord, així com la documentació gràfica i escrita del mencionat projecte.

Quart.- NOTIFICAR al promotor l'acord present.

ANNEX

ESTUDI DE DETALL PER AL DESENVOLUPAMENT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA SFC-01 JUNT AMB L'EXECUCIÓ DEL CONVENI URBANÍSTIC DELS TERRENYS AFECTATS PER LA CONSTRUCCIÓ DE LA ROTONDA D'ACCÉS A L'HOSPITAL DE FORMENTERA CONTEMPLADES A LA REVISIÓ DE LES NNSS DE FORMENTERA I LA REORDENACIÓ VOLUMÈTRICA DE LA PARCELA RESULTANT DE LA UA SFC-01.

Índex

- 1 Antecedents
- 2 Àmbit
- 3 Marc legal
- 4 Objecte
- 5 Fitxes resultants de les diferents actuacions afectades
- 6 Afectació sobre el BIC del Conjunt Històric de Sant Francesc
- 7 Reordenació volumètrica de la parcel·la resultant de la UA SCF-01
- 8 Documentació gràfica de l'Estudi de detall
- 9 Annexes

1 Antecedents

1.1 En data 27 d'octubre de 2010 es va publicar al BOIB núm. 155 extraordinari, la Revisió de les Normes Subsidiàries de Planejament de Formentera, aprovades definitivament pel Ple del Consell Insular el 30 de setembre de 2010. Aquestes Normes contemplaven la construcció d'una rotonda d'accés a l'Hospital de Formentera. L'obtenció dels terrenys necessaris per a l'execució d'aquesta infraestructura es contemplava en tres actuacions independents. Una part dels terrenys es trobaven inclosos a la Unitat d'Actuació Discontinua UA SFC-01, mentre que les altres dues porcions conformaven dues actuacions aïllades expropiatòries independents anomenades AA SFC-01 i AA SFC-03.

Les diferents actuacions es trobaven definides a les fitxes corresponents.

Unitat d'actuació UA SFC-01

1. Àmbit: dues parcel·les discontinues amb una superfície total de 5.265 m², situades al nucli de Sant Francesc:
 - a. Parcel·la de 890 m² corresponent a part dels sistemes generals viari en sòl rústic de la rotonda de l'Hospital.
 - b. Parcel·la de 4.375 m², classificada com a sòl urbà i qualificada com a EU-SFC (2.880 m²), AP (1.410 m²) i viari (85 m²).
2. Objecte: obtenció de terrenys qualificats com sistemes generals en sòl rústic, AP i viari, i urbanització de la zona. Haurà més cedir parcel·la de 575 m² qualificada com EU-SFC l'àmbit es defineix de forma indicativa en plans mitjançant la grafia VE.
3. Aprofitament lucratiu global: 1.383,00 m²s. Nombre màxim d'habitatges: 12. Aprofitament de cessió: 345,00 m²t. Nombre màxim d'habitatges: 3
4. Desenvolupament: s'haurà de formular Estudi de detall per a la 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.

Actuacions aïllades AA SFC-01

1. Àmbit: el definit en el plànols, amb una superfície total de 513.81 m² segons el corresponent projecte.
2. Objecte: l'obtenció dels terrenys necessaris per a l'execució de la rotonda de connexió de l'accés a l'Hospital de Formentera.



3. Sistema d'actuació: expropiació.

Actuacions aïllades AA SFC-03

1. Àmbit: el definit en el plànols, amb una superfície total de 1.126.54 m2 segons el corresponent projecte.

2. Objecte: l'obtenció dels terrenys necessaris per a l'execució de la rotonda de connexió de l'accés a l'Hospital de Formentera i del vial de connexió amb el camí Vell de la Mola.

3. Sistema d'actuació: expropiació.

Cap de les diferents modificacions puntuals posteriors a la Revisió de les Normes Subsidiàries de Planejament de Formentera han alterat les fitxes ni la planimetria d'aquestes actuacions.

1.2 Les obres de construcció de la rotonda d'accés a l'Hospital de Formentera es varen executar posteriorment a l'aprovació de la Revisió de les Normes Subsidiàries de Planejament de Formentera sense executar cap de les actuacions contemplades. En el curs de l'execució de les obres el Consell va modificar la situació de la rotonda desplaçant-la cap ponent, el que va suposar un augment substancial de les superfícies contemplades a les diferents actuacions contingudes a la Revisió de les Normes Subsidiàries de Planejament de Formentera.

1.3 En data 14 de desembre de 2013 es va publicar al BOIB núm. 172 el Conveni Urbanístic referent a les actuacions aïllades anomenades AA SFC-01 i AA SFC-03 de Sant Francesc Xavier, i a la unitat d'actuació discontinua anomenada UA SFC -01 també de Sant Francesc Xavier (terrenys on s'ha construït la rotonda d'accés a l'Hospital de Formentera i altres terrenys dels voltants). El Ple del Consell Insular, en sessió ordinària de 25 octubre 2013 va considerar aprovat definitivament el citat conveni. Finalment, en data 2 de desembre de 2013 es va procedir a la materialització del Conveni Urbanístic mitjançant la signatura de les parts interessades.

L'objecte del Conveni és la determinació de la superfície concreta que constitueix l'objecte de l'expropiació o cessió i l'establiment de les oportunes contraprestacions, finalitzant els expedients expropiatoris respecte de les concretes superfícies de les dues actuacions aïllades mitjançant la mútua conformitat a l'empara del que estableix la Llei d'expropiació forçosa.

A aquests efectes, pel que fa als terrenys inclosos en la Unitat d'Actuació es va procedir a la cessió dels terrenys afectats, materialitzant els aprofitaments en els termes establerts en la pròpia fitxa de la Unitat d'Actuació, en la forma que resulti una vegada que l'Estudi de Detall per a la definició precisa de les característiques d'aquesta UA incorpori la superfície de la totalitat de terrenys afectats per la rotonda, sotmès i delimitat tot això pels acords assolits mitjançant el Conveni.

Pel que fa a l'obtenció per expropiació dels terrenys inclosos en les actuacions aïllades SFC-01 i SFC-03, es finalitzaven els expedients expropiatoris per mútua conformitat i en els termes establerts en la mateixa Llei d'Expropiació Forçosa i en la Llei 8/2004, i s'establí com a contraprestació l'atribució de parcel·les d'aprofitament que pertanyen o han de pertanyer al Consell Insular com a conseqüència del desenvolupament de unitats d'actuació previstes en les normes, segons els termes que es pactaren.

En ambdós casos, la contraprestació pels terrenys afectats tindrà lloc mitjançant l'adjudicació de terrenys qualificats com a EU-SFC aplicant el criteri general d'assignació d'aprofitament assenyalat en el punt 3.5 de la Memòria de les NNSS i utilitzat en la definició de característiques de la UA SFC-01, és a dir assignant un aprofitament brut de 0,20 m2/m2.

El Conveni conté la relació de les superfícies realment afectades per la construcció de la rotonda i les contraprestacions corresponents d'acord amb el criteri general de la Revisió de les NNSS.

	SUP AFECTADA	APROFITAMENT	SUP EQUIVALENT EU- SFC
UA SFC-01	1.250,65 m2	250,13 m2t	416,88 m2
AA SFC-01	797,70 m2	159,54 m2t	265,90 m2
AA SFC-03	1.775,07 m2	355,01 m2t	591,69 m2

El Conveni concreta també els pactes als que es sotmeten les parts (es fan constar els que afecten a la atribució de terrenys definits al present Estudi de Detall):

1 Els titulars dels terrenys inclosos en la UA SFC-01 cedeixen al Consell Insular de Formentera els terrenys descrits en l'expositiu IV el destí dels quals ha estat l'execució de l'accés a l'Hospital, a canvi de les contraprestacions ara pactades. Aquesta cessió es realitza a compte del futur desenvolupament de la UA esmentada i mantenint els seus titulars els aprofitaments a què dona dret la porció cedida dins l'àmbit, en els termes abans assenyalats. En conseqüència, l'adquisició d'aquests aprofitaments pels seus titulars tindrà lloc amb l'aprovació del projecte de reparcel·lació de la Unitat d'Actuació.

2 Als titulars dels terrenys inclosos en l'AA SFC-01 se li adjudicaran un total de 265,90 m² de terrenys qualificats com a EU-SFC, situats a la Unitat d'Actuació UA SFC-02, que resultaren de cessió obligatòria.

3 Als titulars dels terrenys inclosos en l'AA SFC-03 se li adjudicaran un total de 591,69 m² de terrenys qualificats com a EU-SFC, situats 455 d'ells a la UA SFC-01 (que resultaven de cessió obligatòria) i els restants 136,69 situats als terrenys així qualificats en la Unitat d'Actuació UA SFC-02, que també resultaren de cessió obligatòria.

De la redacció del Conveni s'extreu que la definició de les parcel·les i de les seves superfícies s'ha de concretar a l'Estudi de Detall i al projecte de reparcel·lació de la UA SFC-01.

1.4 En data 17 de desembre de 2013 es va publicar al BOIB núm. 173 l'aprovació definitiva de l'Estudi de Detall i la Reparcel·lació Voluntària de la UA SFC-02, on es disposava la cessió a favor del Consell de Formentera de la parcel·la de 2.406,34 m² qualificada com EU-SFC.

2 Àmbit

2.1 D'acord amb els antecedents, l'àmbit d'aquest Estudi de detall defineix de forma detallada els terrenys inclosos en la Unitat d'Actuació UA SFC-01, les Actuacions Aïllades anomenades AA SFC-01 i AA SFC-03 i una parcel·la procedent de la UA SFC-02. Totes les parcel·les es troben al nucli de Sant Francesc i es troben afectades pel Conveni Urbanístic signat sobre els terrenys on s'ha construït la rotonda d'accés a l'Hospital de Formentera.

2.1.1 Respecte a la Unitat d'actuació UA SFC-01

1. Àmbit: dues parcel·les discontinües amb una superfície total de **5.661'27 m²**, situades al nucli de Sant Francesc:

- Parcel·la de **1250'65 m²** (890+360,65) corresponent a part dels sistemes generals viari en sòl rústic de la rotonda de l'Hospital, definida en el topogràfic integrant del Conveni Urbanístic signat.
- Parcel·la de **4.410,62 m²**, classificada com a sòl urbà i qualificada com a EU-SFC (**2.908.38 m²**), AP (**1.418'28 m²**) i viari (**83'96 m²**), definida en el topogràfic existent en el present Estudi de Detall.

2. Objecte: obtenció de terrenys qualificats com sistemes generals en sòl rústic, AP i viari, i urbanització de la zona. Atès que la única superfície que resta per urbanitzar es la parcel·la destinada a Aparcament i que consta grafiada com sistema general d'execució directa per part del Consell, s'ha de considerar que la Unitat d'Actuació es troba urbanitzada.

La parcel·la de 575 m² qualificada com EU-SFC, es cedirà als propietaris de la UA-SFC-01 i la AA SFC-03 en les proporcions establertes d'acord amb el Conveni Urbanístic signat.

3. Aprofitament lucratiu global: **1.745'02 m²s**. Nombre màxim d'habitatges: 12. Aprofitament de cessió: 345,00 m²t. Nombre màxim d'habitatges: 3. Atès el Conveni Urbanístic signat, l'aprofitament es cedirà als propietaris de la UA-SFC-01 i la AA SFC-03 en les proporcions establertes d'acord amb el Conveni Urbanístic signat.

4. El desenvolupament es concreta mitjançant el present Estudi de Detall on es fixa de forma precisa els límits de la Unitat d'Actuació, de les alineacions i límits de qualificació.

5. El sistema d'actuació s'executa pel sistema abreujat de la tramitació de la Escripura de Reparcel·lació Voluntària

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: dotació

7. L'Ordenació es regula per la figura de la Volumetria Específica que, respectant les determinacions bàsiques de la qualificació EU-SFC, per tal d'aconseguir un resultat formal òptim, atesa la forma de la parcel·la resultant i la proximitat d'una edificació protegida, proposa l'agrupació d'habitatges adossats en grups de 3 unitats, la modificació de la distància entre edificis i del Volum màxim per edifici.

2.1.2 Respecte a l'Actuació aïllada AA SFC-01

1. Àmbit: el definit en el topogràfic integrant del Conveni Urbanístic signat, amb una superfície total de **797,70 m²** (513,81+283,89).

2. Objecte: l'obtenció dels terrenys necessaris per a l'execució de la rotonda de connexió de l'accés a l'Hospital de Formentera.

3. Sistema d'actuació: Expropiació finalitzada per Conveni Urbanístic.

2.1.3 Respecte a l'Actuació aïllada AA SFC-03



1. Àmbit: el definit en el topogràfic integrant del Conveni Urbanístic signat, amb una superfície total de **1.775,07 m²** (1.126.54+648,53).
2. Objecte: l'obtenció dels terrenys necessaris per a l'execució de la rotonda de connexió de l'accés a l'Hospital de Formentera i del vial de connexió amb el camí Vell de la Mola.
3. Sistema d'actuació: Expropiació finalitzada per Conveni Urbanístic.
- 2.1.4 Parcel·la procedent de la UA SFC-02 amb una superfície total de **402,59 m²**. Aquesta parcel·la es cedirà als propietaris de la AA SFC-01 i la AA SFC-03 en les proporcions establertes d'acord amb el Conveni Urbanístic signat
- 2.2 La totalitat de l'àmbit de l'Estudi de Detall se situa i grafia en el plànols de la documentació gràfica del document.

3.- Marc legal

3.1 La figura dels Estudis de detall ve regulada a:

- a. La Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB).
- b. Supletòriament, el Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de planejament.
- c. Supletòriament, el Reial Decret 3288/1978, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament de gestió urbanística.
- d. Revisió Normes Subsidiàries de Planejament de Formentera. Aprovació definitiva 30/09/10, publicació al BOIB nº 155 EXT de 27/10/10. Actualment, per efecte de la DA6 de la Llei 12/2017 (LUIB), ha passat a anomenar-se, a tots els efectes, Pla Territorial Insular de Formentera.

Quan estiguin previstos en la corresponent fitxa, s'ha de formular Estudi de detall per a la fixació precisa dels límits de les unitats d'actuació, de les alineacions i límits de qualificació definits en el PTI, i de la volumetria resultant de l'ordenació.

3.2 Els estudis de detall tenen per objecte, quan sigui necessari, completar o, si s'escau, adaptar les determinacions de l'ordenació detallada del sòl urbà, i a aquest efecte poden preveure o reajustar, segons els casos:

- a) L'adaptació i el reajustament d'alineacions i rasants assenyalades al planejament urbanístic, amb les condicions que aquest fixi i sempre que no es disminueixin les superfícies destinades a xarxa viària o a espais lliures.
- b) L'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del pla.

3.3 Els estudis de detall han de respectar les determinacions tant de caràcter estructural com de detall del planejament urbanístic de jerarquia superior, sense que puguin alterar-ne l'aprofitament, l'ús global majoritari, les alçades màximes previstes i la densitat poblacional que correspongui als terrenys compresos en el seu àmbit. En cap cas no poden ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis confrontants.

3.4 Els Estudis de detall contindran els següents documents:

- a. Memòria justificada de la seva conveniència i de la procedència de les solucions adoptades.
- b. Quan es modifiqui la disposició de volums s'efectuarà, a més, un estudi comparatiu de l'edificabilitat resultant per aplicació de les determinacions previstes en el Pla, i de les que s'obtenen en l'estudi de detall.
- c. Plànols a escala adequada i, com a mínim, 1:500 que expressen les determinacions que es completen, adapten o reajusten, amb referències precises a la nova ordenació i la seva relació amb l'anteriorment existent.

4.- Objecte

1 L'Estudi de detall es formula amb la finalitat de:

- a. Definir de manera precisa els límits de la Unitat d'Actuació UA SFC-01, les alineacions, superfícies i límits de les diferents qualificacions definides en la documentació gràfica de la Revisió de les NNSS per als terrenys que resulten afectats per la delimitació de la mateixa.
- b. Incorporar la definició de les superfícies realment ocupades per la construcció de la rotonda d'accés a l'Hospital de Formentera així com de la situació i les superfícies de les parcel·les objecte de les compensacions acordades en el Conveni Urbanístic signat.
- c. La reordenació de la volumetria de la parcel·la resultant de la UA SFC-01 establint els paràmetres aplicables per mitjà d'una Volumetria Específica que s'anomenarà VE SFC-01

2 La definició precisa de límits i alineacions s'efectua sobre cartografia de detall. D'acord amb l'article 7.4 de la de la Revisió de les Normes Subsidiàries de Planejament de Formentera en el desenvolupament de les diferents actuacions s'admetrà un marge d'error del més/menys 5 % en relació a les superfícies delimitades en els plànols de les Normes Subsidiàries. Atès que el Conveni contenia el seu propi topogràfic, el marge del 5% s'aplicarà exclusivament a les parcel·les que resten per concretar.



5 Fitxes resultants de les diferents actuacions afectades

Després de la incorporació del Conveni Urbanístic, de la definició precisa dels límits de la UA SFC-01, de la definició de les alineacions i dels límits de les diferents qualificacions dels terrenys inclosos al present Estudi de Detall resulten les següents fitxes:

5.1 Fitxa resultant de la Unitat d'actuació UA SFC-01

1. Àmbit: dues parcel·les discontinües amb una superfície total de **5.661'27 m²**, situades al nucli de Sant Francesc:

a. Parcel·la de **1250'65 m²** (890+360,65) corresponent a part dels sistemes generals viari en sòl rústic de la rotonda de l'Hospital, definida en el topogràfic integrant del Conveni Urbanístic signat.

b. Parcel·la de **4.410,62 m²**, classificada com a sòl urbà i qualificada com a EU-SFC (**2.908.38 m²**), AP (**1.418'28 m²**) i viari (**83'96 m²**), definida en el topogràfic existent en el present Estudi de Detall.

2. Objecte: obtenció de terrenys qualificats com sistemes generals en sòl rústic, AP i viari, i urbanització de la zona. Atès que la única superfície que resta per urbanitzar es la parcel·la destinada a Aparcament i que consta grafiada com sistema general d'execució directa per part del Consell, s'ha de considerar que la Unitat d'Actuació es troba urbanitzada.

La parcel·la de 575 m² qualificada com EU-SFC, es cedirà als propietaris de la UA-SFC-01 i la AA SFC-03 en les proporcions establertes d'acord amb el Conveni Urbanístic signat.

3. Aprofitament lucratiu global: **1.745'02 m²s**. Nombre màxim d'habitatges: 12. Aprofitament de cessió: 345,00 m²s. Nombre màxim d'habitatges: 3. Atès el Conveni Urbanístic signat, l'aprofitament es cedirà als propietaris de la UA-SFC-01 i la AA SFC-03 en les proporcions establertes d'acord amb el Conveni Urbanístic signat.

4. El desenvolupament es concreta mitjançant el present Estudi de Detall on es fixa de forma precisa els límits de la Unitat d'Actuació, de les alineacions i límits de qualificació.

5. El sistema d'actuació s'executa pel sistema abreujat de la tramitació de la Escripura de Reparcel·lació Voluntària

6. Tipus d'actuació de transformació urbanística: dotació

7. L'Ordenació es regula per la figura de la Volumetria Específica que, respectant les determinacions bàsiques de la qualificació EU-SFC, per tal d'aconseguir un resultat formal òptim, atesa la forma de la parcel·la resultant i la proximitat d'una edificació protegida, proposa l'agrupació d'habitatges adossats en grups de 3 unitats, la modificació de la distància entre edificis i del Volum màxim per edifici.

Atès que el adjudicatari de la parcel·la de cessió son els mateixos que els actuals propietaris de la Unitat d'Actuació i de l'Actuació Aïllada, es proposa la unificació de tot l'aprofitament en una única parcel·la resultant.

Comprovació del compliment dels paràmetres generals de la Unitat d'Actuació:

SUPERFÍCIE TOTAL	5.265		5.661'27 m2	+7,5% (*)
Parcel·la A	890	360,65	1.250'65 m2	+40,5% (*)
Parcel·la B	4.375		4.410,62 m2	+0,8%
EU SFC	2.800 (2.305+575)		2.908.38 m2	+ 0,9%
AP	1.410		1.418'28 m2	+ 0,5%
viari	85		83'96 m2	-1,2%
Aprofitament lucratiu global	1.728 (1.383+345)		1.745'02 m2s	+ 0,9%
Nombre màxim d'habitatge	15 (12+3)		15	
	PLANEJAMENT	CONVENI URBANÍSTIC	ESTUDI DE DETALL	

(*) aquestes superfícies (exclusivament de cessió) superen el marge d'error del +/- 5 % per efecte de l'aplicació del Conveni Urbanístic signat.

La incorporació al desenvolupament de la UA SFC-01 dels pactes assolits al Conveni Urbanístic no altera l'aprofitament assignat per la Revisió de les NNSS a la Unitat d'Actuació. Es tracta, per tant, de la assignació dels aprofitaments d'acord amb el Conveni Urbanístic signat.

5.2 Fitxa resultant de l'Actuació aïllada AA SFC-01

1. Àmbit: el definit en el topogràfic integrant del Conveni Urbanístic signat, amb una superfície total de **797,70 m²** (513,81+283,89).

2. Objecte: l'obtenció dels terrenys necessaris per a l'execució de la rotonda de connexió de l'accés a l'Hospital de Formentera.

3. Sistema d'actuació: Expropiació finalitzada per Conveni Urbanístic.

5.3 Fitxa resultant de l'Actuació aïllada AA SFC-03

1. Àmbit: el definit en el topogràfic integrant del Conveni Urbanístic signat, amb una superfície total de **1.775,07 m²** (1.126.54+648,53).

2. Objecte: l'obtenció dels terrenys necessaris per a l'execució de la rotonda de connexió de l'accés a l'Hospital de Formentera i del vial de connexió amb el camí Vell de la Mola.

3. Sistema d'actuació: Expropiació finalitzada per Conveni Urbanístic.

5.4 Definició de la parcel·la situada a la UA SFC-02 amb una superfície total de **402,52 m²**, definida en la planimetria del present Estudi de Detall, qualificada com EU SFC. La morfologia de la parcel·la s'ha establert partint del topogràfic de la parcel·la cedida en el desenvolupament de la UA SFC-02, respectant la condició de solar de la parcel·la resultant així com la futura formació d'altres parcel·les que respectin les condicions mínimes per ser edificables a la finca matriu. Aquesta parcel·la s'assignarà als propietaris de la AA SFC-01 i la AA SFC-03 en les proporcions establertes d'acord amb el Conveni Urbanístic signat.

6 Afectació sobre el BIC del Conjunt Històric de Sant Francesc

La parcel·la resultant de la UA SFC-01 es troba a l'entorn de protecció de grau 3 d'acord amb el plànol 1.5 Conjunts Històrics. Sant Francesc, el que significa que es troba a la perifèria del nucli de Sant Francesc, més allunyada del Conjunt Històric que les edificacions que s'executaren a partir dels anys 90s a la zona Nord que limiten amb l'Avinguda 8 d'Agost. Totes aquestes edificacions compten en tres plantes d'altura i es situen a una cota determinada per aquesta Avinguda. En cap punt d'aquesta via existeixen visuals sobre el Conjunt Històric de Sant Francesc.

Les futures edificacions es situaran a una cota lleugerament inferior a l'Avinguda 8 d'Agost i comptaran amb una altura de dos plantes. Com es pot comprovar a les fotografies captades al nord de l'emplaçament, les noves edificacions no tindran cap efecte sobre les visuals del conjunt històric.

L'estètica de les futures edificacions s'ajustarà escrupolosament a les condicions de la qualificació on es situaran.

7 Reordenació volumètrica de la parcel·la resultant de la UA SCF-01

La única parcel·la resultant de la UA SFC-01 es troba condicionada per diferents factors.

En primer lloc, té una forma de trapezoide irregular en la que domina la directriu longitudinal sobre la transversal. La qualificació en la que es troba suposa, entre d'altres condicionants, l'agrupació dels habitatges en grups de màxim dos unitats amb un volum màxim de 750 m³ per edifici, que junt amb l'obligació de separar els edificis dins la mateixa parcel·la a una distància de 6 m, dona com a resultat la ocupació total de la parcel·la amb petits volums dispersos de forma poc ordenada. La configuració de les circulacions per accedir a les diferents unitats així com la dels espais lliures dels habitatges també resulta irregular i poc aprofitable. El conjunt edificat resulta caòtic i desendreçat.

D'altra banda, tocant al límit Nord de la parcel·la es troba un habitatge tradicional conegut com Can Lluquí, inclòs a l'Inventari de Patrimoni Històric de Formentera i definit a la fitxa 938. L'habitatge es troba aproximadament a uns 9 metres de límit nord de la parcel·la resultant de la unitat d'actuació. Atès que, d'acord amb la fitxa de la qualificació de EU-SFC, la reculada a fons de parcel·la és de 3 metres, les futures edificacions podrien arribar a situar-se a uns 12 metres de l'habitatge tradicional.

Els objectius per aconseguir un conjunt edificat optimitzat son:

- Alliberar el límit nord de la aparició de noves edificacions, creant una coixí d'espai lliure d'una superfície superior als 700 m², per tal de minimitzar l'afecció sobre l'habitatge tradicional protegit. Les noves edificacions es situaran a una distància superior als 15 m respecte al límit nord en el tram confrontat amb l'habitatge tradicional protegit.
- Disposar les noves edificacions alineades a la resta dels límits de la parcel·la, tot mantenint el "gra" característic de la tipologia d'edificació aïllada i la permeabilitat visual del conjunt.
- Obtenir una major qualitat d'espais lliures a l'interior de la parcel·la, un comunitari a tots els habitatges adossat al límit nord i altres privats adossats als habitatges.
- Aconseguir unes circulacions interiors racionals i ordenades.

Per tal d'assolir els objectius es proposen tres modificacions de la ordenació:



- Agrupar els habitatges en grups de màxim tres unitats, resultant cinc grups independents de tres habitatges.
- Establir el volum màxim per edifici a 1.200 m³. Aquesta volumetria és inferior a la volumetria permesa al sòl rústic.
- Establir la distància mínima entre edificis de la mateixa parcel·la en 3 m.

Proposta alternativa. Disposició del 15 habitatges resultants agrupats en grups de 3 habitatges adossats als límits contraris a l'habitatge protegit.

Les modificacions proposades a la fitxa de la qualificació suposen, d'acord amb l'article 79 del TRNS, la determinació d'una volumetria específica.

Fitxa original. Zona extensiva unifamiliar EU-SFC. Tipologia aïllada.			
1. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:			
	a. Parcel·la mínima:		400 m ²
	b. Façana/fons mínims:		15 m/15 m
2. Paràmetres d'edificació:			
	a. Edificabilitat màxima:		0.60 m ² /m ²
	b. Ocupació màxima:	PB	30%
		P1	30%
	c. Volum màxim per edifici:		750 m ³
	d. Alçada màxima:		6 m
	e. Altura total:		7 m
	f. Nombre màxim de plantes:		S + PB + P1
	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. IIUR		15 (1/200)
4. Us global:	Residencial		
5. Us detallat:	Habitatge unifamiliar aparellat R-UA conjunt de dos habitatges unifamiliars adossats en una única parcel·la, formant un únic cos d'edificació i amb accessos independents.		

Fitxa modificada. Zona extensiva unifamiliar EU-SFC. Tipologia aïllada.			
1. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:			
	a. Parcel·la mínima:		2,908,38 m ²
	b. Façana/fons mínims:		15 m/15 m
2. Paràmetres d'edificació:			
	a. Edificabilitat màxima:		1,745,02 m ² (0.60 m ² /m ²)
	b. Ocupació màxima:	PB	30%
		P1	30%
	c. Volum màxim per edifici:		1200 m ³
	d. Alçada màxima:		6 m
	e. Altura total:		7 m
	f. Nombre màxim de plantes:		S + PB + P1
	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:		3 m
3. Índex d'intensitat d'ús:			
	a. IIUR		15 (1/200)
4. Us global:	Residencial		



5. Us detallat:	Habitatge unifamiliar aparellat R-UA conjunt de tres habitatges unifamiliars adossats en una única parcel·la, formant un únic cos d'edificació i amb accessos independents.
-----------------	---

La Volumetria Específica proposada suposa una ordenació de l'edificació més adequada amb les característiques particulars de la parcel·la en la que es situa i no supera cap de les limitacions establertes per a un estudi de detall. No altera la tipologia aïllada. No suposa increment de l'altura màxima i edificabilitat fixada per a la parcel·la ni tampoc de l'ocupació del sòl. No altera l'ús global ni incrementa la densitat de població. En cap cas no ocasiona perjudici ni altera les condicions d'ordenació dels predis pròxims o confrontants.

8 Documentació gràfica de l'Estudi de detall

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

- Plànol 01: Situació, escala 1:3000
- Plànol 02: Àmbit discontinu-1, escala 1:1500
- Plànol 03: Àmbit discontinu-2, escala 1:1000
- Plànol 04: Parcel·la urbana UA SFC-01, escala 1:500
- Plànol 05: Parcel·la rústega UA SFC-01, AA SFC-01 i AA SFC-03 escala 1:500
- Plànol 06: Parcel·la urbana UA SFC-02, escala 1:500
- Plànol 07: Esquema repartiment aprofitaments
- Plànol 08: Parcel·la B UA SFC-01 (Topogràfic actual), escala 1:400
- Plànol 09: Parcel·la UA SFC-02 escala 1:400
- Plànol 10: Topogràfic actual parcel·la urbana UA SFC-01, escala 1:400
- Plànol 11: Reordenació Volumètrica dels volums sobre rasant. Plànol orientatiu de la planta soterrani i planta baixa.
- Plànol 12: Reordenació Volumètrica dels volums sobre rasant. Plànol orientatiu de distribució de la planta primera i planta coberta.

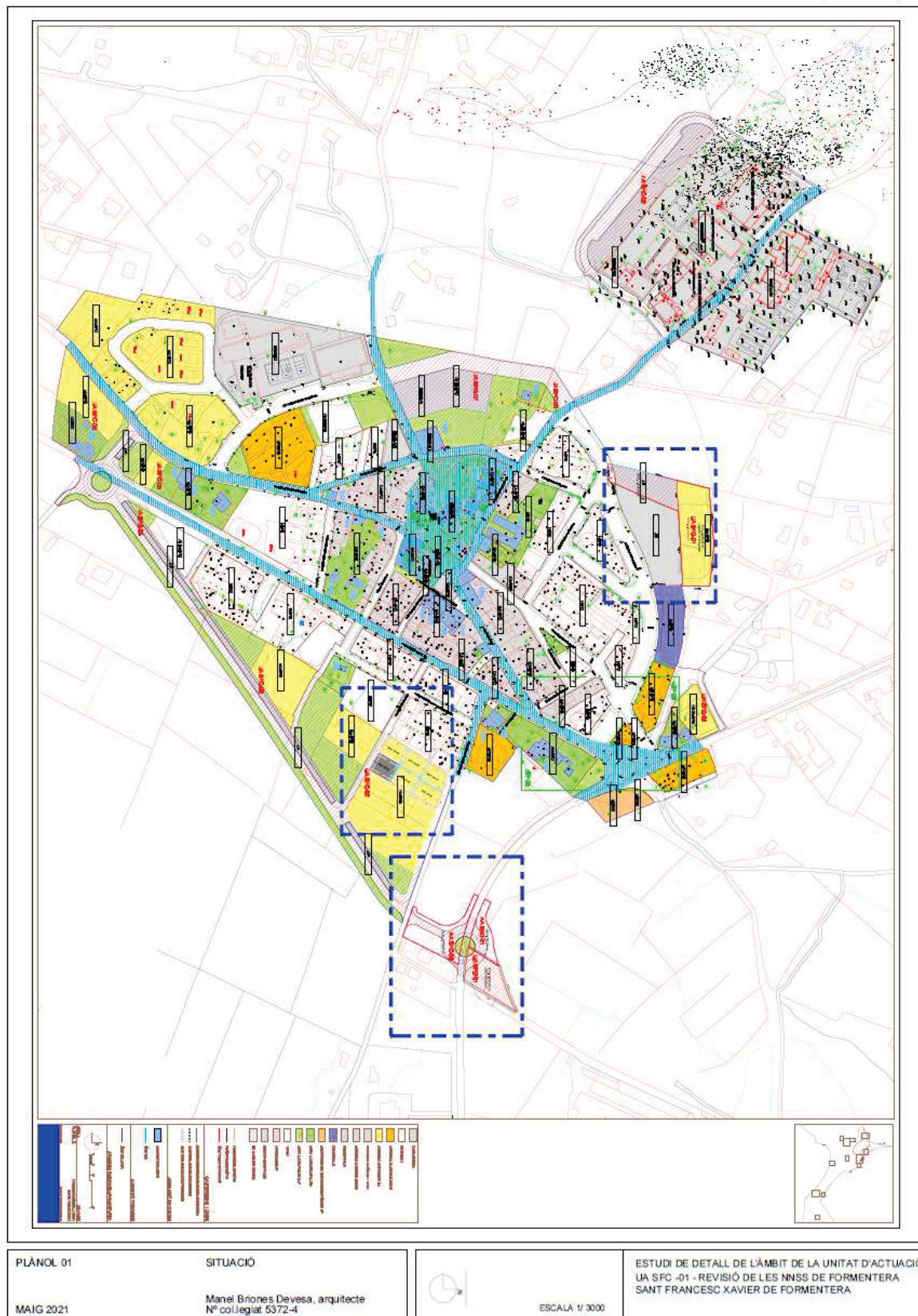
Es fa avinent que contra l'acord present, en tractar-se d'un instrument urbanístic, amb rang reglamentari, es podrà interposar, en el termini de dos mesos a partir de l'endemà d'aquesta publicació en el BOIB, recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, amb seu a Palma (Mallorca); tot això sense perjudici que hom utilitzi qualsevol altre recurs que estimi procedent en dret, de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, que regula la jurisdicció contenciosa administrativa i la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les Administracions públiques.

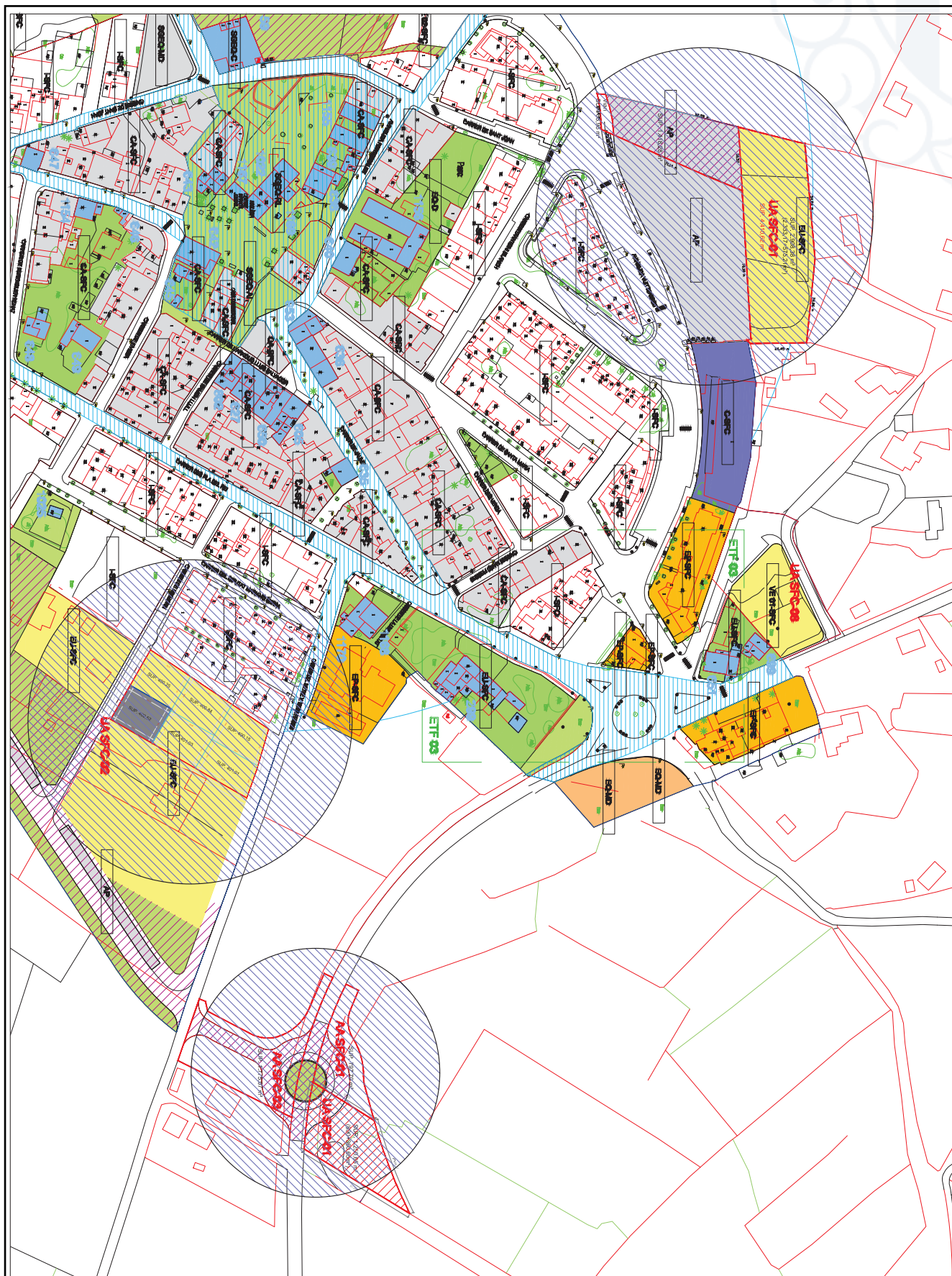
El que es fa públic als efectes oportuns.

Formentera, a data de la signatura electrònica (28 de gener de 2022)

La presidenta
Ana Juan Torres







PLÀNOL 02

ÀMBIT DISCONTINU

MAIG 2021

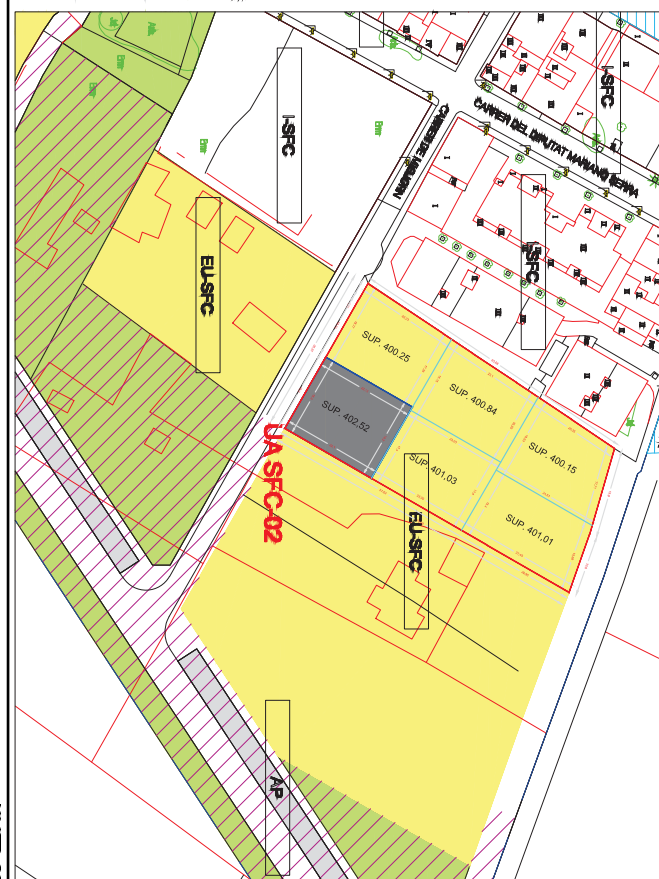
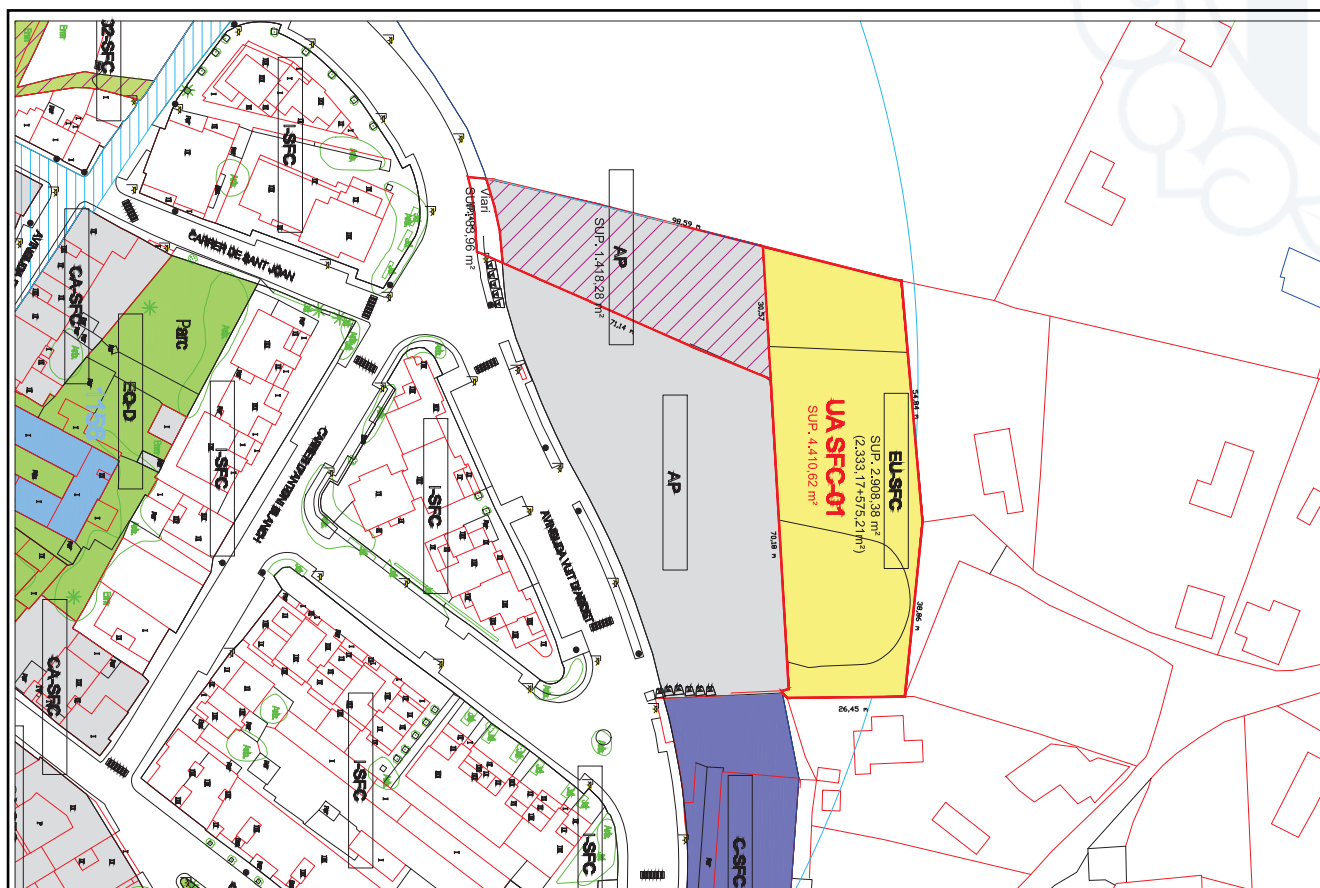
Manel Briones Devesa, arquitecte
Nº col.legiat 5372-4



ESCALA 1/ 1500

ESTUDI DE DETALL DE L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ
UA SFC -01 - REVISIÓ DE LES NNSS DE FORMENTERA
SANT FRANCESC XAVIER DE FORMENTERA





PLÀNOL 03

ÀMBIT DISCONTINU

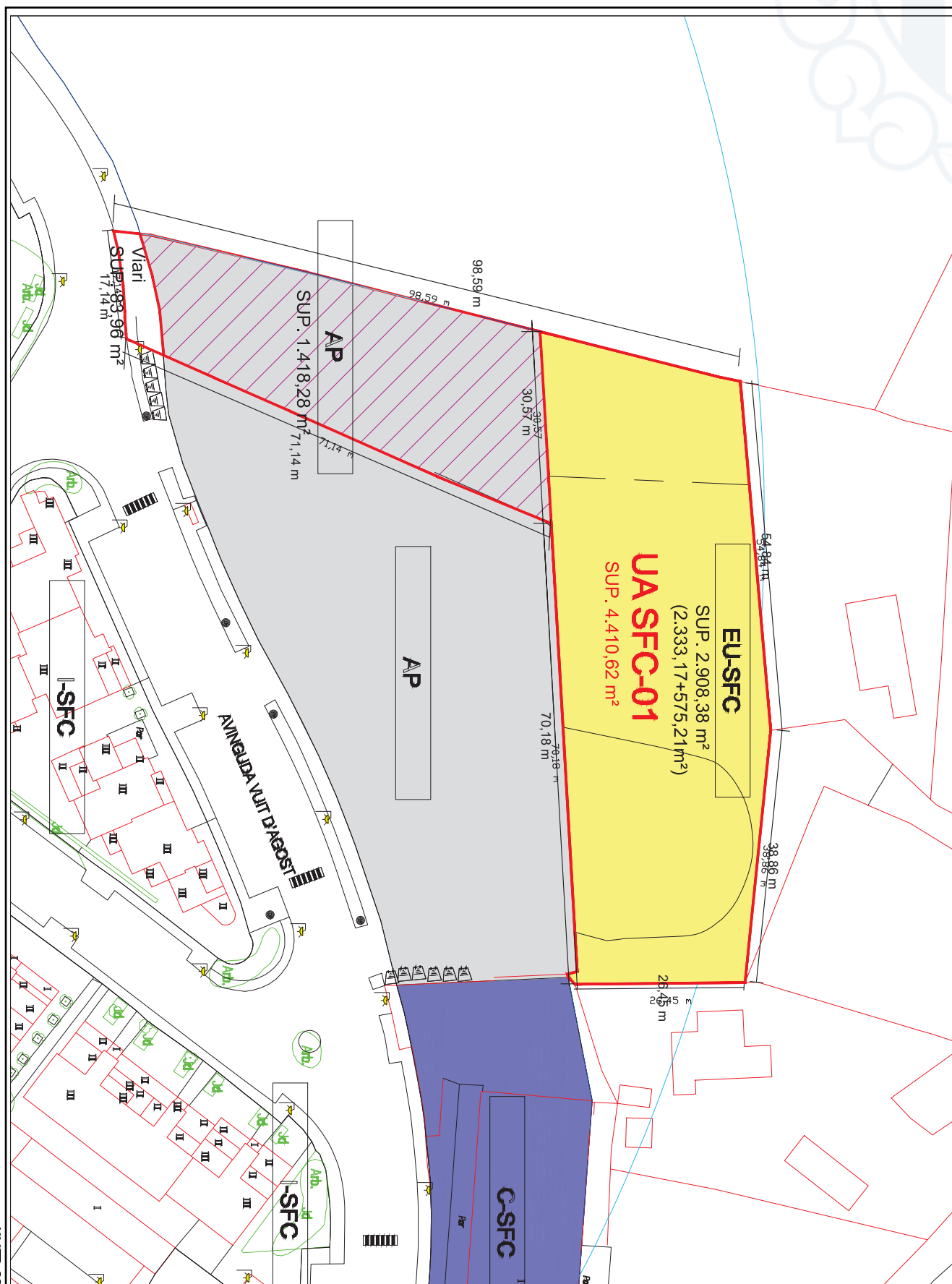
MAIG 2021

Manel Briones Devesa, arquitecte
Nº col.legiat 5372-4



ESCALA 1/ 1000

ESTUDI DE DETALL DE L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ
UA SFC -01 - REVISIÓ DE LES NNSS DE FORMENTERA
SANT FRANCESC XAVIER DE FORMENTERA



PLÀNOL 04

PARCEL·LA URBANA UA SFC-01

MAIG 2021

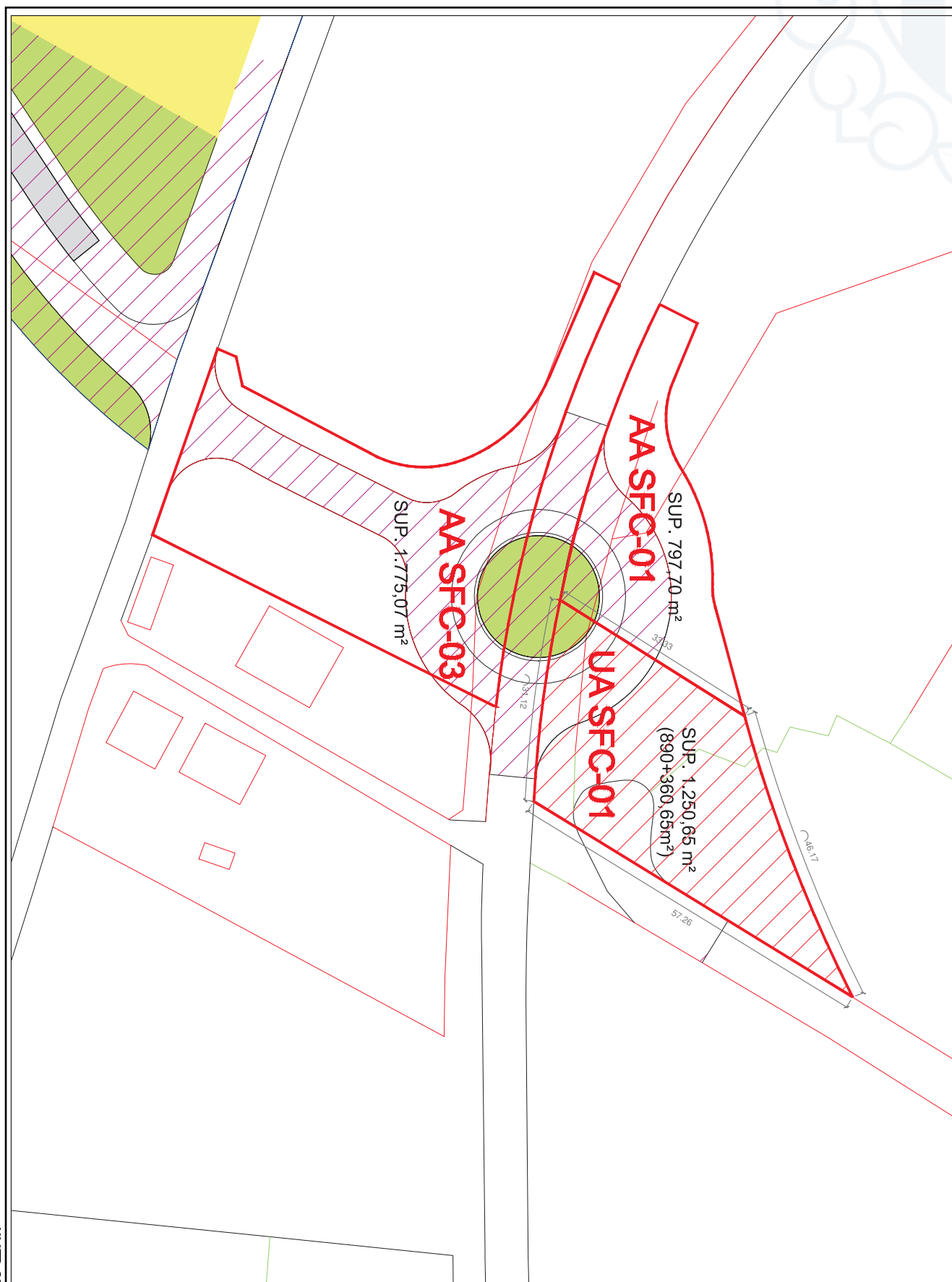
Manel Briones Devesa, arquitecte
Nº col·legiat 5372-4



ESCALA 1/ 500

ESTUDI DE DETALL DE L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ
UA SFC -01 - REVISIÓ DE LES NNSS DE FORMENTERA
SANT FRANCESC XAVIER DE FORMENTERA





PLÀNOL 05

PARCEL·LA RÚSTEGA

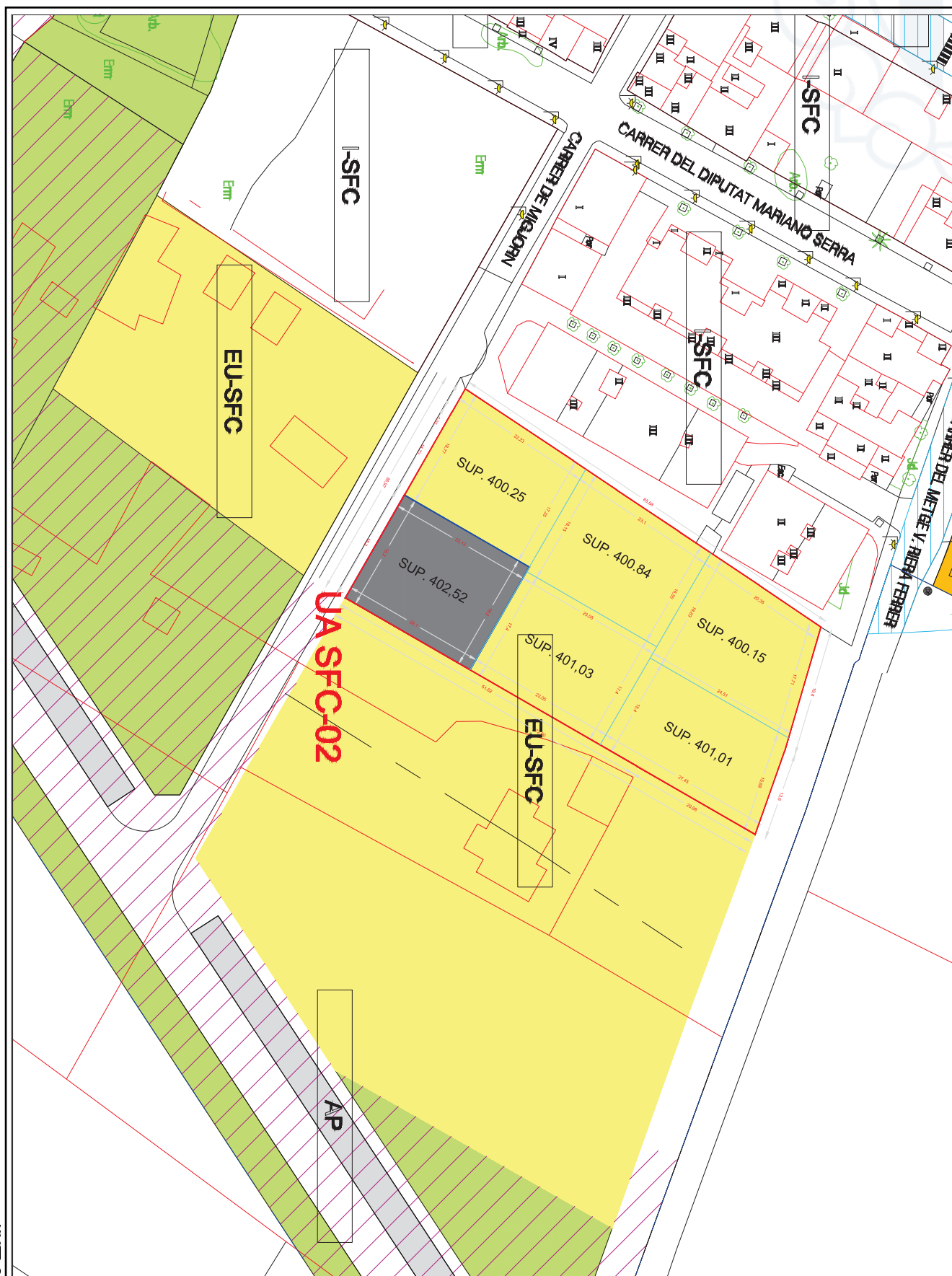
MAIG 2021

Manel Briones Devesa, arquitecte
Nº col·legiat 5372-4



ESCALA 1/ 500

ESTUDI DE DETALL DE L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ
UA SFC -01 - REVISIÓ DE LES NNSS DE FORMENTERA
SANT FRANCESC XAVIER DE FORMENTERA



PLÀNOL 06

PARCEL·LAURBANA UA SFC-02

MAIG 2021

Manel Briones Devesa, arquitecte
Nº col·legiat 5372-4



ESCALA 1/ 500

ESTUDI DE DETALL DE L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ
UA SFC -01 - REVISIÓ DE LES NNSS DE FORMENTERA
SANT FRANCESC XAVIER DE FORMENTERA



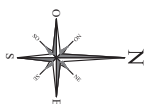


Superfície cessió: 575,21 m²
Aprofitament cessió: 345,13 m² st
Número d'habitatges: 3

Superfície: 2.333,17 m²
Aprofitament: 1.399,90 m² st
Número d'habitatges: 12

SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT URBÀ 4410,62 m²

Total superfície parcel·la urbana: 2.908,38 m²
Total aprofitament parcel·la urbana: 1.745,03 m² st
Total número d'habitatges parcel·la urbana: 15 habitatges



CÀLCUL DE SUPERFÍCIE PARCEL·LES --- FORMENTERA (ILLES BALEARS)	
VENDA DE PORTO SAUER, --- SANT FRANCESC	
Polígon 3 Parcel·la 593 0702400300593	
Polígon 3 Parcel·la 594 0702400300613	
ESCALA: 1:400-DIN A3	Sistema coord. ETRS-89-UTM-Llba-31
COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS EN TOPOGRAFIA	
Desnivell	
Topografía y Cartografía S.L.	
Jesús Jaén	
Telf: - 659624315	
desniveltopografia@yahoo.com	
El Ingeniero Técnico	
Cajubab N° 224	
Jesús Luis Jaén Apoya	
HOJA N° 1	

PLÀNOL 08

MAIG 2021

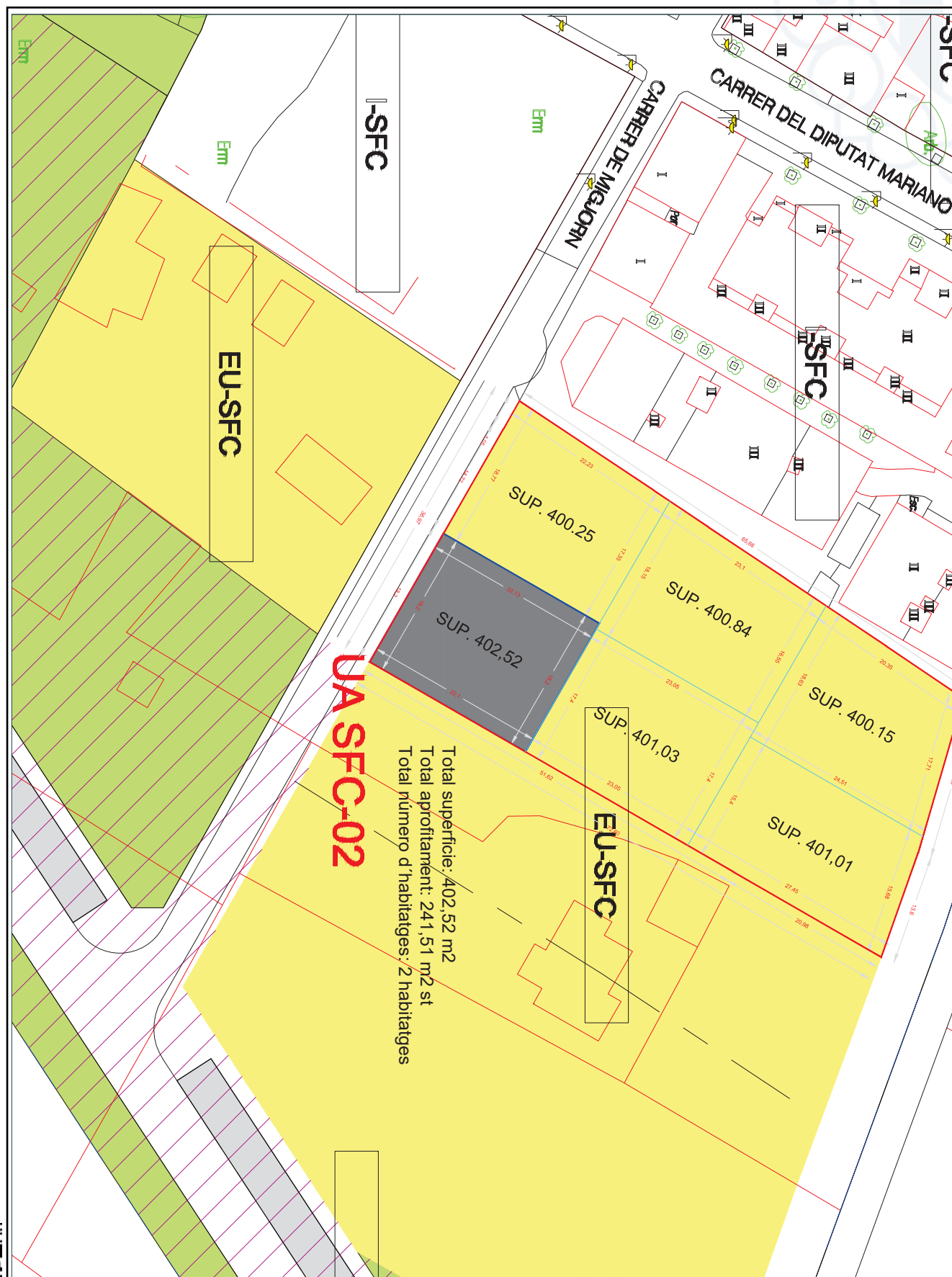
PARCEL·LARI URBÀ
UA SFC-01 (TOPOGRÀFIC ACTUAL)

Manel Briones Devesa, arquitecte
Nº col·legiat 5372-4



ESCALA 1/400

ESTUDI DE DETALL DE L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ
UA SFC-01 - REVISIÓ DE LES NNSS DE FORMENTERA
SANT FRANCESC XAVIER DE FORMENTERA



UA SFC-02

Total superfície: 402,52 m2
Total aprofitament: 241,51 m2 st
Total número d'habitatges: 2 habitatges

EU-SFC

PLÀNOL 09

PARCEL·LARI URBÀ
UA SFC-02

Manel Briones Devesa, arquitecte
Nº col·legiat 5372-4

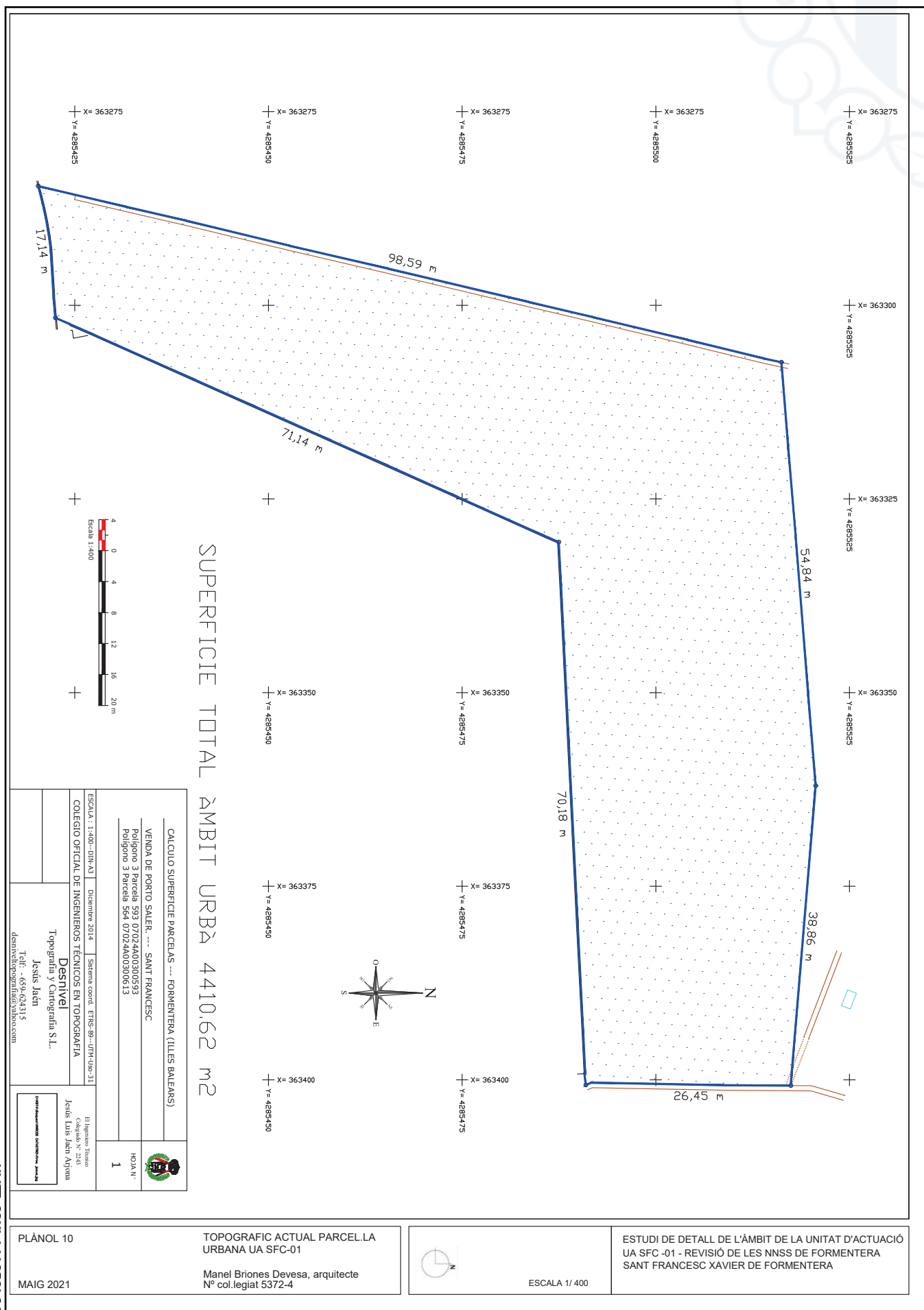
MAIG 2021

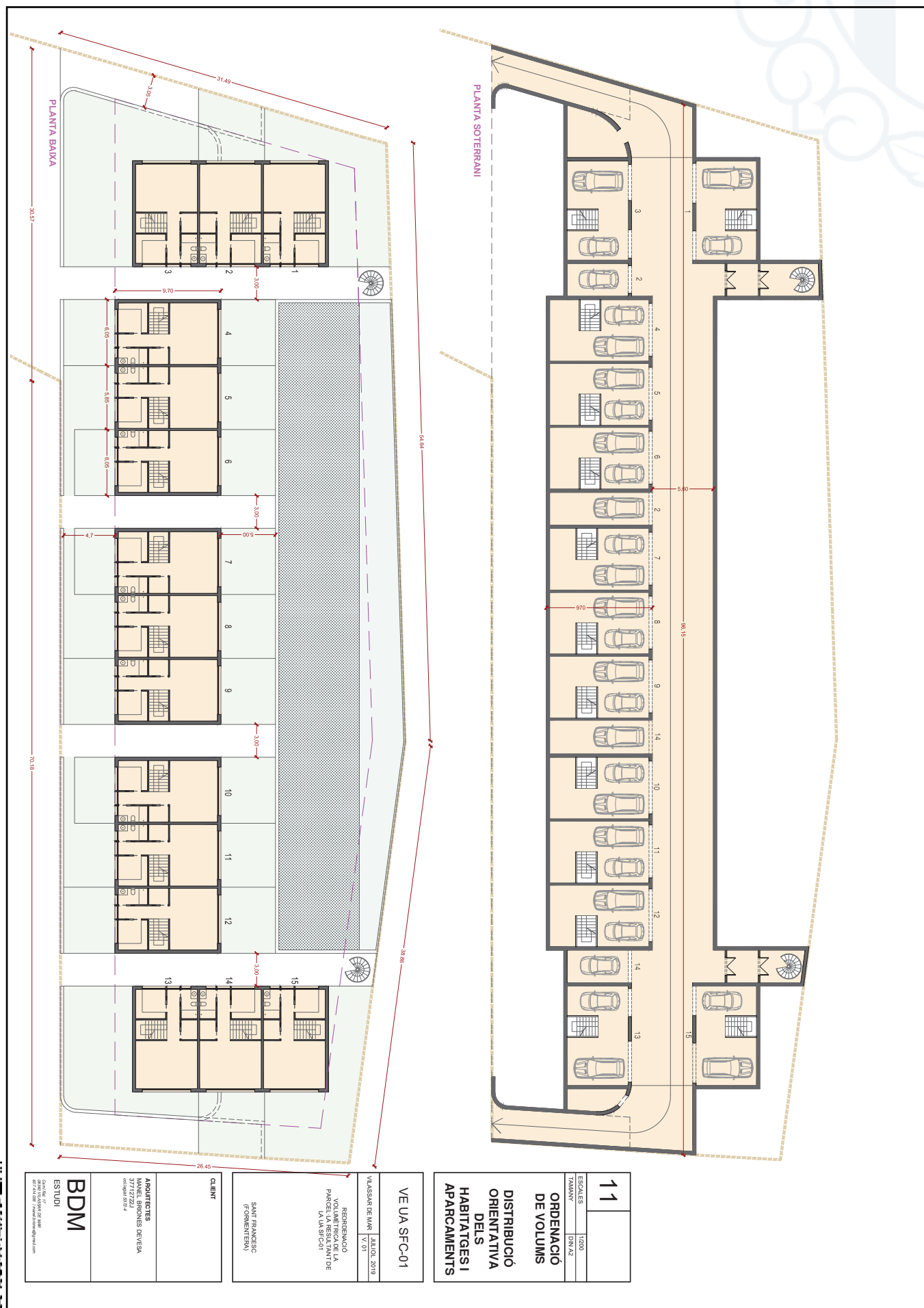


ESCALA 1/ 400

ESTUDI DE DETALL DE L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ
UA SFC -01 - REVISIÓ DE LES NNSS DE FORMENTERA
SANT FRANCESC XAVIER DE FORMENTERA







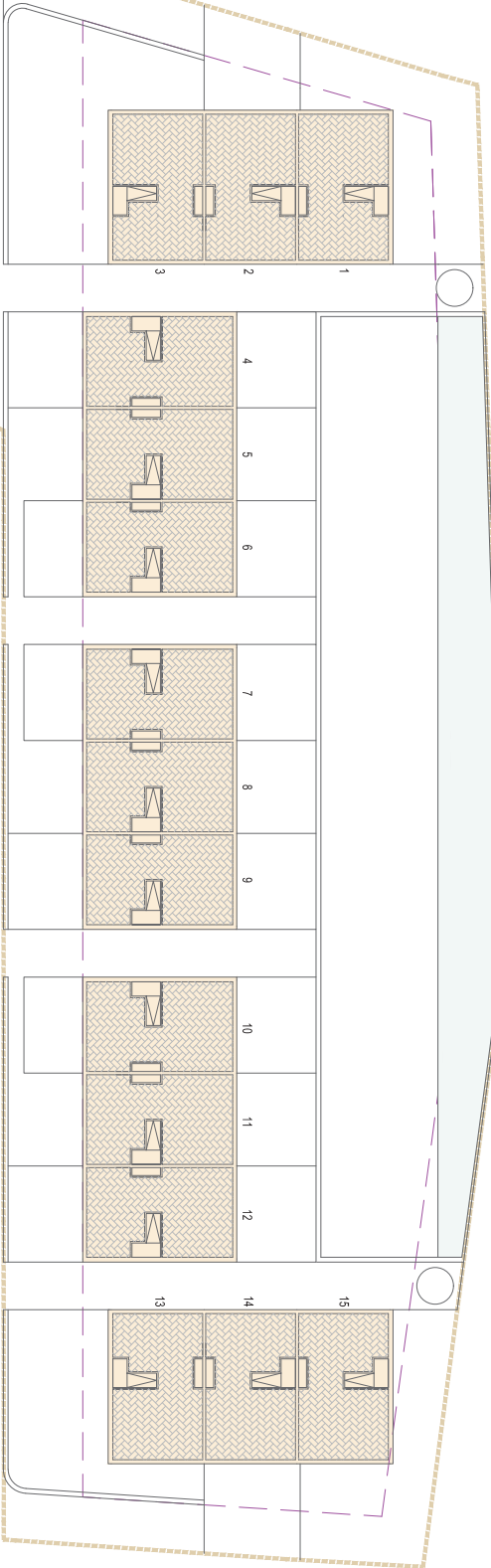
BDM ESTUDI	CLIENT SAINT FRANCISCO (FONTEVENTERA)
ARQUITECTES JANET BRONIES DE VERA col·labora: BDM	RENDERENÇIA VOLUMÈTRICA DE LA PARCEL·LA DE LA PL·LA SFC-01
2020 TALLER DE M 2020 TALLER DE M 2020 TALLER DE M	VIASSAN DE MAR V. 01

VE UA SFC-01	ORDENACIÓ DE VOLUMS
RENDERENÇIA VOLUMÈTRICA DE LA PARCEL·LA DE LA PL·LA SFC-01	DISTRIBUCIÓ ORIENTATIVA DELS HABITATGES I APARCAMENTS
2020 TALLER DE M 2020 TALLER DE M 2020 TALLER DE M	ESCALES TAMANY 1/2000 DIN A3

11	ORDENACIÓ DE VOLUMS
RENDERENÇIA VOLUMÈTRICA DE LA PARCEL·LA DE LA PL·LA SFC-01	DISTRIBUCIÓ ORIENTATIVA DELS HABITATGES I APARCAMENTS
2020 TALLER DE M 2020 TALLER DE M 2020 TALLER DE M	ESCALES TAMANY 1/2000 DIN A3



PLANTA COBERTA



PLANTA PRIMERA



ESTUDI	BDM
ARQUITECTES	AMARILLO BRONIS DE VESA
PROYECTO	RENOVACIÓ DE LA PARCEL·LA RESULTANT DE LA UA SFC-01
CLIENT	SANT FRANCISCO (FORNENTERA)

VE UA SFC-01	JULIOL 2019
VIASSAN DE MAR V.01	RENOVACIÓ DE LA PARCEL·LA RESULTANT DE LA UA SFC-01
RENOVACIÓ DE LA PARCEL·LA RESULTANT DE LA UA SFC-01	

12	ESCALES	1/200
TAMANY	DIN A2	
ORDENACIÓ DE VOLUMS		
DISTRIBUCIÓ ORIENTATIVA DELS HABITATGES		