

## Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

### CONSEJO INSULAR DE FORMENTERA

**16188** *Publicación del acuerdo del Pleno del Consell Insular de Formentera en sesión de 29 de agosto de 2014, de aprobación definitiva del estudio de detalle para reordenación de volúmenes para las parcelas donde se situarán los Centros de Transformación de la Unidad de Actuación denominada UA POL-01, de la zona Industrial, TM Formentera, (Exp. núm. 56/2013 licencias obras mayores).*

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7 /1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, en relación al artículo 140.6 del reglamento de planeamiento urbanístico ; así como el artículo 103 de la Ley 20/2006 , de 15 de diciembre , municipal y de régimen local de las Islas Baleares , se hace público que el Pleno del Consejo Insular de Formentera en sesión de 28 de marzo de 2014 adoptó , entre otros, el siguiente ACUERDO :

**Primero.- APROBAR DEFINITIVAMENTE el Estudio de Detalle**, según proyecto presentado redactado por el arquitecto Sr. Xavier Olivella Rius, para eliminar los retranqueos allá donde se situarán los transformadores que tienen que dar servicio a la Unidad de Actuación denominada UA POL-01, situada en la Zona Industrial de Sant Francesc.

**Segundo.- NOTIFICAR** el presente acuerdo a los promotores del Estudio de Detalle.

**Tercero.- PUBLICAR**, de conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, en relación con el artículo 140.6 del Reglamento de planeamiento urbanístico, así como el artículo 103 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares, en el Boletín Oficial de las Islas Baleares -**BOIB**- íntegramente el presente acuerdo, así como la documentación gráfica y escrita del mencionado Estudio de Detalle. Así mismo:

- El acuerdo se inscribirá en el Libro-Registro especificando la ordenación de las parcelas resultantes con indicación de los parámetros que la definen de acuerdo con el artículo 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.
- En el expediente deberá constar toda la documentación debidamente diligenciada.

#### “ESTUDIO DE DETALLE DE LA UBICACIÓN TRANSFORMADORES C.T. EN LA U.A. POL-01

Promotor: Junta de compensación de la u.a. 7/2 de la zona industrial de formentera

Arquitecto: Xavier Olivella Rius.

Situación: u.a. pol-01 de la zona industrial



Formentera (Balears).

Fecha: julio 2014

Referencia: 825

## MEMORIA

### 1. AUTOR DEL PROYECTO

XAVIER OLIVELLA RIUS, arquitecto colegiado en el C.O.A.B. con el nº 5390-2.

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

Tel.: 93-455-39-74

E-mail: estudi@omarquitectura.com

**Oficina de Formentera:** C/ Isidor Macabich nº 29, 1ºB. T.M. 07860 Sant Francesc Xavier

(Formentera).

Tel. 971-32.23.23

### 2. PROPIEDAD

JUNTA DE COMPENSACION de la U.A. 7/2 Zona Industrial de Formentera, con domicilio:

Calle Jaume I, 17, 1º-1ª (07860 Formentera) y N.I.F.: V57591935, Presidente y representante Sr. José Yern Torres.

### 3. ESTADO ACTUAL

#### 3.1. Antecedentes

Se ha realizado el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Electrificación MT subterránea, instalación de centros de transformación y redes de BT subterránea, en la citada U.A. POL01 de la Zona Industrial de Formentera.

En ellos se contempla nuevas estaciones transformadoras CT, dándose las siguientes circunstancias:

Las normas de la Compañía Gesa al respecto de las estaciones o centros de transformación determinan que:



- No se autorizan la instalación de estaciones de transformación enterradas.
- El acceso al CT estará restringido al personal autorizado por la Empresa

Distribuidora. Se accederá al CT directamente desde una vía pública, excepcionalmente, desde una vía privada con la correspondiente servidumbre de paso para garantizar la entrada de personal y material en todo momento, El acceso estará situado en una zona en la que, se deja permanentemente libre el paso de bomberos, servicios de emergencia y salida de urgencias o socorro. (Esto podría convertir en espacio público todo el que se dedique a acceso salida a los CTs) Las NN.SS. determinan:

- Que preferentemente se situarán enterradas o integradas en la edificación.
- En situación aislada, habrán de respetar los retrocesos generales a viales, los pasos de peatones y espacios libres públicos.
- Excepcionalmente (en los casos en que se justifique la imposibilidad o mayor conveniencia, de acuerdo a la ordenación de los espacios públicos) se podrá reducir o eliminar el retroceso a viales mediante Estudio de Detalle que justifique la integración en el entorno.
- En el ámbito del polígono Industrial se podrán ubicar con carácter general alineadas a vial siempre que no superen una altura de 1,5 m.

En base a lo anterior se han hecho gestiones con la compañía GESA con el objetivo de:

- Conseguir la autorización para la instalación de la ET enterradas. Esto no ha sido posible conseguirlo. La compañía GESA se niega a dar esta autorización basándose en normas internas y externas.
- Conseguir la homologación de unas ET prefabricadas que tuvieran la potencia suficiente para cubrir las necesidades técnicas que el proyecto y la propia compañía GESA establece. Para ello se hicieron gestiones con empresas fabricantes de ET, era complicado pero parecía posible. A esto tampoco se pudo conseguir el beneplácito de la Compañía GESA. **Con respecto a esto último, la compañía suministradora deniega el uso de las ET prefabricadas de 1,5 metros de altura por los siguientes motivos:**
- **Son instalaciones de maniobra exterior, con lo que, bajo condiciones meteorológicas adversas, no se garantizaría la continuidad del suministro eléctrico.**
- **Potencia limitada, por lo que se impediría su evolución a la vez que las necesidades energéticas del polígono.**

La disposición de las ET en el interior de edificios supone un perjuicio grave para la parcela que ha de ceder el acceso a la ET. La compañía GESA quiere una cesión de paso de acceso libre desde la calle, únicamente para ellos y de una anchura suficiente para que un camión haga las operaciones de instalación de la maquinaria de la ET o sustitución de la misma en el momento que se requiera. Esto supone la cesión de un espacio tan ancho como la propia ET, más dos metros de protección, que parte la zona de operaciones de la parcela creando un perjuicio en cuanto al funcionamiento del espacio libre frontal de la edificación industrial donde hoy en día es necesario puedan maniobrar vehículos de dimensiones importantes. Aparte del conflicto económico importantísimo e insalvable que se generaría al tener que costear estas cesiones a GESA.

Otra circunstancia sin solución es en las parcelas por edificar que la ubicación de una ET puede perjudicar gravemente el futuro uso de la misma aún por determinar, al condicionar la ubicación de la edificación de tal forma que englobe a la ET.

Actualmente se da la circunstancia que propietarios de parcela en suelo industrial no les interesa agotar la edificabilidad ya que se quedan sin un patio de operaciones que funcione para vehículos de gran capacidad. Es previsible que los retranqueos de 10 m a calle y de 5 a lindes vayan a quedar en muchos casos superados.

Estas circunstancias que justifican la situación de excepcionalidad y por la zona de que se trata, de uso específico industrial por lo que es de aplicación, y se justifica por lo anteriormente expuesto, el apartado 5.2 de las NN.SS., en las que se recoge el supuesto de excepcionalidad, consiguiendo con ello, solventar las disfunciones que de la aplicación de la normativa general se derivan, y ajusta las características de la edificación a la funcionalidad específica consiguiendo una ordenación de la edificación más acorde con las características tipológicas generales de la zona.

### 3.2. Límites de la UA POL01



Son los que se marcan en los planos y se concretan en las situaciones de las CT de nueva planta. Las CT se sitúan alineadas con el vial, permitiendo el libre acceso a la compañía suministradora sin cargas importantes de servitud y funcionalidad para la propiedad.

Las superficies de la zona de actuación del ED, son:

	Area afectada m2	Construcción cerrada CT m2
CT-1	40,48	21,76
CT-2	40,48	21,76
CT-3	40,48	21,76
CT-4	29,48	13,76
Total	150,92	79,04

3.3. Edificaciones y condicionantes existentes:

La propiedad ya ha cedido, como espacio público, según se indica en el Proyecto de Compensación, junto con la vialidad estos espacios para la ubicación de las CT.

#### 4. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

Tal como se ha indicado, la justificación de este ED viene determinada por lo especificado en el Art. 174.5.d, y en base a la normativa de la UA POL01 especificada en el anexo III:

##### UA POL-01

1 Ámbito: Sensiblemente coincidente con la UA 7/2 de las NNSS vigentes, con una superficie total de 80.960 m2, calificados como IN-POL (66.899 m2), SGCI-IF (6.525 m2) y viario (7.536 m2)

2 Objeto: Obtención de terrenos calificados como viarios y reurbanización de la zona.

3 Aprovechamiento lucrativo global: 66.899 m2s.

4 Desarrollo: Ordenación directamente definida en los planos.

5 Sistema de actuación: Compensación

6 Tipos de actuación de transformación urbanística: Dotación

7 Ordenación: La totalidad de terrenos de acuerdo con las determinaciones de su calificación.

Y en el anexo I, Normas de Zonificación Polígono Industrial

**POLIGONO INDUSTRIAL**



## 1 Zona Industrial IN-POL. Tipología aislada

1 Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- A. Parcela mínima 1.500 m<sup>2</sup>
- B. Fachada/fondo mínimo 30 m / 30 m

2 Parámetros de edificación

- A. Edificabilidad máxima 1.00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- B. Ocupación máxima PB 60% P1 40% en entreplanta, debiendo el edificio conformar un único volumen.
- C. Volumen máximo por edificio 10.000 m<sup>3</sup>
- D. Altura máxima 8 m.
- E. Altura total 10 m.
- F. Número máximo de plantas PB+P1 en entreplanta
- G. Separación mínima a viales y EL-P 10 m.
- H. Separación mínima al resto de límites 5 m.
- I. Separación mínima entre edificios en una misma parcela 10 m.

4.1. Suelo afectado por la instalación de las CT:

CT-1	40,48
CT-2	40,48
CT-3	40,48
CT-4	29,48
Total	150,92

Estos ámbitos pueden reducirse a la que es estrictamente la obra de la instalación cerrada, dependiendo de lo que al final, en cuanto a necesidades y funcionalidad, determine la compañía suministradora en base a sus normativas.

## 5. PROPUESTA

Propuesta de ordenación mediante ED determinando una volumetría específica en razón de las características de la edificación, al uso específico al que se destina, y acorde a las características tipológicas generales de la zona.

Una vez expuesto lo anterior se calcula que la superficie construida y el volumen a edificar por estas CT son de:

- CT simple 13,76 m<sup>2</sup> y 45,41 m<sup>3</sup>,
- CT doble 21,76 m<sup>2</sup> y 74,20 m<sup>3</sup>.



Dada sus características de servicio comunitario, los parámetros urbanísticos serían los resultantes de su ejecución como volumen específico.

La superficie construida sería en cada caso la propia de la instalación con un ámbito de alineación respecto a vial y 1 m. de protección entorno a la edificación según marcan las normas de la empresa suministradora del servicio.

Ocupación lo que determina lo anterior y que se calcula en

- CT doble 53,75%
- CT simple 46,68%

Los parámetros de volumen específico resultan:

- CT doble 74,20 m<sup>3</sup>
- CT simple 45,41 m<sup>3</sup>.

Edificabilidad

- CT doble 0,54 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- CT simple 0,47 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Retranqueos 1 m. a lindes con alineación a vial

Altura:

- CT simple 3,30 m.
- CT doble 3,41 m.

Nº de plantas PB

Uso: instalación CT

En base a lo anterior y considerando el uso de instalación a que se destina se proponen los siguientes parámetros:

	<b>Propuesta</b>	<b>NNSS</b>
Parcela / Área afectada / mínima	42,00 m <sup>2</sup>	1.500,00 m <sup>2</sup>
Fachada/fondo	5/9 ml	1,00 ml
Edificabilidad máxima	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	55,00%	60,00%
Volumen máximo	75,00 m <sup>3</sup>	10.000,00 m <sup>3</sup>
Altura máxima	4,00 m	8,00 m



	Propuesta	NNSS
Altura total	5,00 m	10,00 m
Número de plantas	PB	PB+1

Separación a vial Alineación a vial 10,00 m

Resto de lindes 1 m 5,00 m

Las características de los acabados las que se indican en el Art. 124.4 de las NN.SS.

## 6. JUSTIFICACION Y PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle se redacta por la necesidad de resolver el conflicto que se expone en el punto 3, ESTADO ACTUAL donde se indican las circunstancias que justifican la situación de excepcionalidad y por la zona de que se trata, de uso específico industrial por lo que es de aplicación, y se justifica por lo anteriormente expuesto el apartado 5.2 de las NN.SS., en las que se recoge el supuesto de excepcionalidad, consiguiendo con ello, solventar las disfunciones que de la aplicación de la normativa general se derivan, y ajusta las características de la edificación a la funcionalidad específica consiguiendo una ordenación de la edificación más acorde con las características tipológicas generales de la zona.

En lo especificado en la Propuesta no se vulneran ningún parámetro ni condiciones de las NN.SS. y en particular:

- No se modifica la calificación del suelo, ni la tipología de la edificación, ni el uso de la misma.
- No se establecen nuevas ordenanzas.
- No se origina, por ninguna causa aumento del volumen global, ocupación del suelo o alturas edificables, establecidos en la NN.SS.

Se mantienen los mismos parámetros que marcan las NN.SS. y queda justificado que no se aumenta ni el aprovechamiento, ni la edificabilidad, ni la altura, ni el volumen, ni los usos, etc.

La solución propuesta, solventa las disfunciones que de la aplicación de la normativa general se derivan, y ajusta las características de la edificación a la topografía suponiendo una ordenación de la edificación más acorde con las características tipológicas generales de la zona.

La ordenación no altera la tipología aislada o continua definida en las NN.SS.

No supone incremento de la altura máxima y edificabilidad fijada para la parcela o parcelas de que se trate.

Por último, el presente Estudio de Detalle, además de estar justificado por venir exigido en las vigentes NN.SS. de Formentera, se ha redactado al amparo de lo establecido en los arts. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, y demás preceptos concordantes de la Normativa Urbanística vigente, y a efecto de que se tramite conforme al procedimiento establecido en el art. 140 del precitado Reglamento, y culmine con el acuerdo municipal de su aprobación definitiva.

Por todo lo expuesto se considera debidamente justificado la procedencia del Estudio de Detalle, así como su ajuste a todas las determinaciones marcadas por la Ley.

XAVIER OLIVELLA RIUS



ARQUITECTO

- PLANOLS:
- Situación
- NN.SS. clasificación urbanística
- NN.SS. Patrimonio
- Emplazamiento
- Propuesta estudio de ordenación volumétrica:”

Lo que se hace público para general conocimiento.

Formentera, 10 de septiembre de 2014.

**El Presidente del Consell Insular de Formentera**  
Jaume Ferrer Ribas





<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2014/126/888266>



Estany de Peix

Estany Puden

5,77

26,70

Norte

Provenza, 540 Estudi  
Tel. 93-4553974  
Fax. 93-4330106  
08025 Barcelona

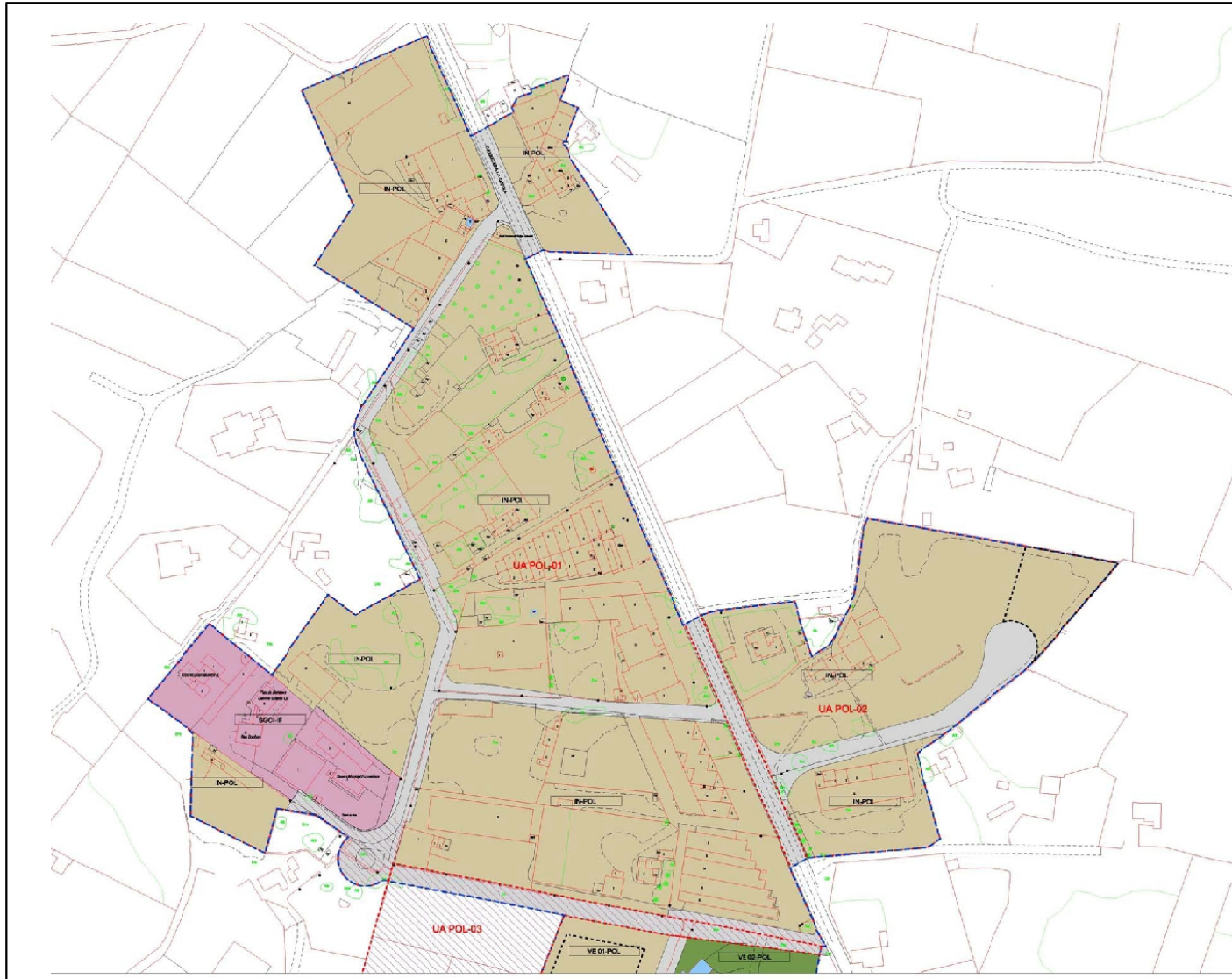
c/ Isidor Macabich, 29 1<sup>ª</sup>  
Tel/Fax. 971-322323  
St. Francesc Xavier  
07860 Formentera

estudi @ omarquitectura.com

Arquitecto:	XAVIER OLIVELLA RIUS
Promotor:	JUNTA DE COMPENSACION DE LA U.A. 7/2
Proyecto:	ESTUDIO DE DETALLE DE UBICACIÓN TRANSFORMADORES C.T. EN LA U.A. POL-01
Situación:	Km. 2,4 CARRETERA PM-820 ZONA INDUSTRIAL FORMENTERA
Referencia:	825 POL-01
Fecha:	ENERO 2014
Escala:	1/10.000
Plano:	SITUACIÓN
Numero de plano:	<b>1</b>



<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2014/126/888266>



Arquitecto:  
XAVIER OLIVELLA RIUS

Promotor:  
JUNTA DE COMPENSACION  
DE LA U.A. 7/2

Proyecto:  
ESTUDIO DE DETALLE DE UBICACIÓN  
TRANSFORMADORES C.T.  
EN LA U.A. POL-01

Situación:  
Km. 2,4 CARRETERA PM-820  
ZONA INDUSTRIAL  
FORMENTERA

Referencia:  
825 POL-01

Fecha:  
ENERO 2014

Escala:  
1/2.000

Plano:  
NN.SS.

Numero de plano:

# 2a

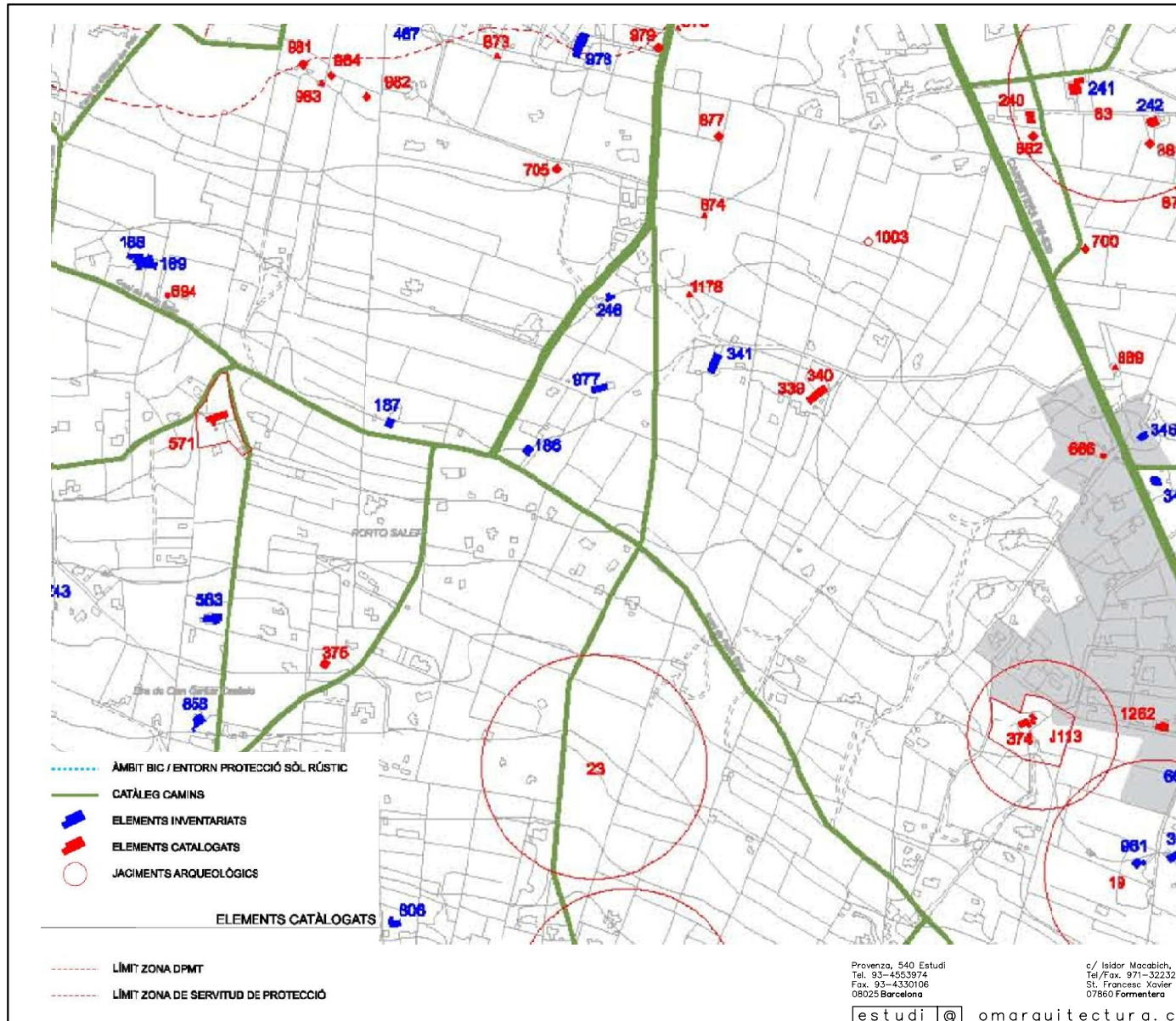
Provenza, 540 Estudi  
Tel. 93-4553974  
Fax. 93-4330106  
08025 Barcelona

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

estudi @ oarquitectura.com



http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2014/126/888266



Provenza, 540 Estudi  
 Tel. 93-4553974  
 Fax. 93-4330106  
 08025 Barcelona

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

estudi @ omarquitectura.com



Arquitecto:  
 XAVIER OLIVELLA RIUS

Promotor:  
 JUNTA DE COMPENSACION  
 DE LA U.A. 7/2

Proyecto:  
 ESTUDIO DE DETALLE DE UBICACIÓN  
 TRANSFORMADORES C.T.  
 EN LA U.A. POL-01

Situación:  
 Km. 2,4 CARRETERA PM-820  
 ZONA INDUSTRIAL  
 FORMENTERA

Referencia:  
 825 POL-01

Fecha:  
 ENERO 2014

Escala:  
 1/5.000

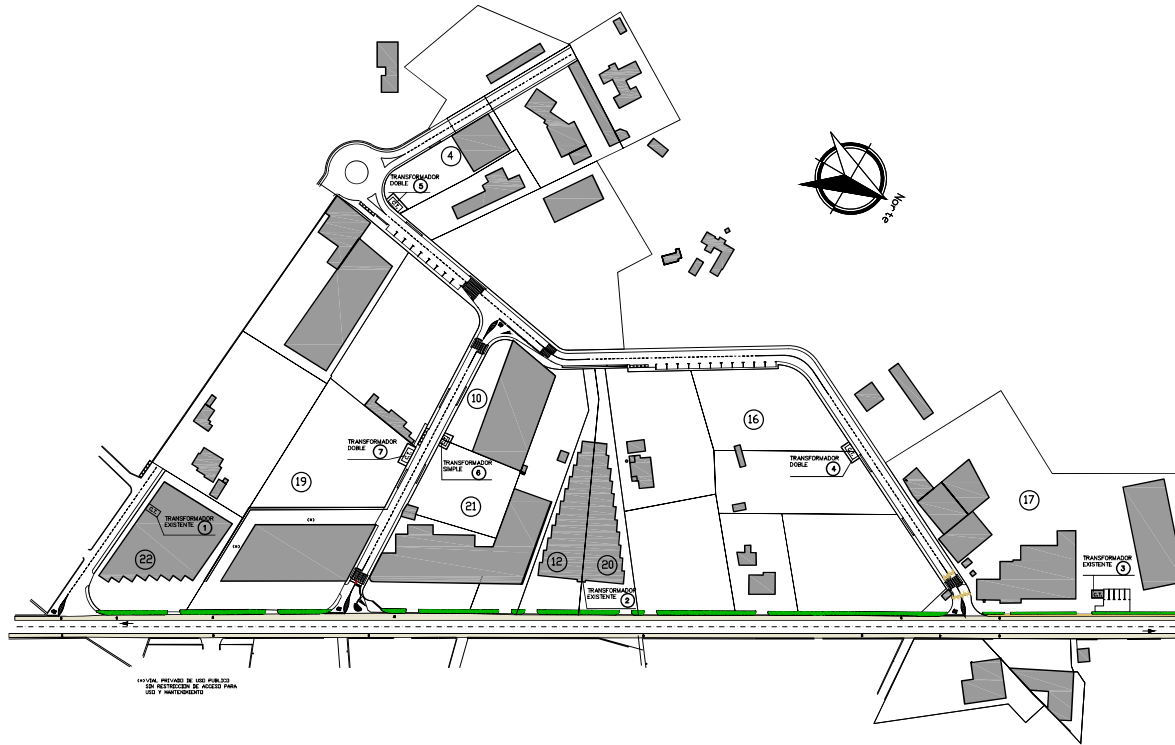
Plano:  
 NN.SS. PATRIMONIO

Numero de plano:

# 2b



http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2014/126/888266



\*\*\*ZONA PREVISTA DE USO PRIVADO DE RESTRICCIÓN DE ACCESO PARA LOS VEHICULOS\*\*\*

	AREA AFECTADA C.T.	CONSTRUCCIÓN C.T.	
5	TRANSFORMADOR DOBLE	30,36 m <sup>2</sup>	14,47 m <sup>2</sup>
7	TRANSFORMADOR DOBLE	30,36 m <sup>2</sup>	14,47 m <sup>2</sup>
4	TRANSFORMADOR DOBLE	30,36 m <sup>2</sup>	14,47 m <sup>2</sup>
6	TRANSFORMADOR SIMPLE	24,56 m <sup>2</sup>	10,61 m <sup>2</sup>
		115,64 m <sup>2</sup>	54,02 m <sup>2</sup>
			TOTAL

Provenza, 540 Estudi  
Tel. 93-455.9974  
Fax. 93-4330106  
08025 Barcelona

c/ Isidor Macabich, 29 1<sup>ba</sup>  
Tel/Fax. 971-322323  
St. Francesc Xavier  
07860 Formentera

estudi @ omarquitectura.com



Arquitecto:  
XAVIER OLIVELLA RIUS

Promotor:  
JUNTA DE COMPENSACION  
DE LA U.A. 7/2

Proyecto:  
ESTUDIO DE DETALLE DE UBICACIÓN  
TRANSFORMADORES C.T.  
EN LA U.A. POL-01

Situación:  
Km. 2,4 CARRETERA PM-820  
ZONA INDUSTRIAL  
FORMENTERA

Referencia:  
825 POL-01

Fecha:  
ENERO 2014

Escala:  
1/2.000

Plano:  
EMPLAZAMIENTO:  
TRANSFORMADORES C.T.

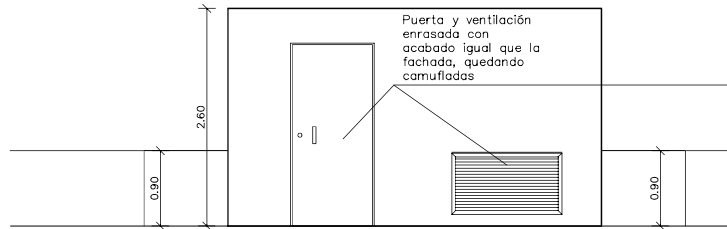
Numero de plano:

# 3

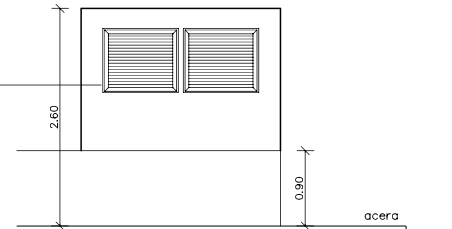




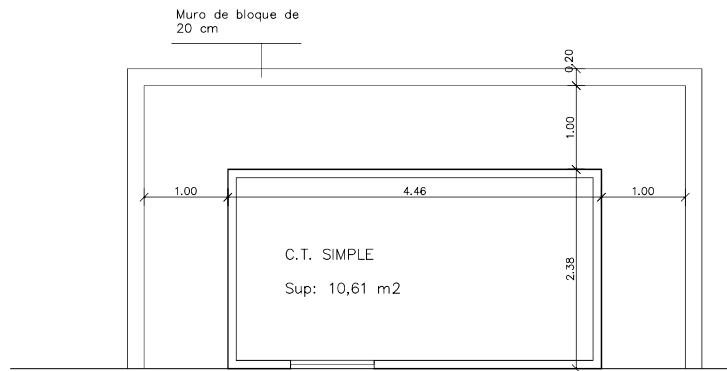
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2014/126/888266



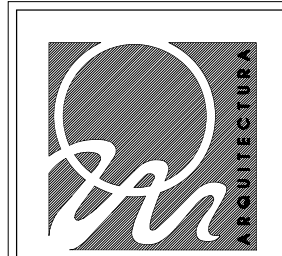
ALZADO



ALZADO LATERAL



PLANTA C.T. SIMPLE



Arquitecto:  
XAVIER OLIVELLA RIUS

Promotor:  
JUNTA DE COMPENSACION  
DE LA U.A. 7/2

Proyecto:  
ESTUDIO DE DETALLE DE UBICACIÓN  
TRANSFORMADORES C.T.  
EN LA U.A. POL-01

Situación:  
Km. 2,4 CARRETERA PM-820  
ZONA INDUSTRIAL  
FORMENTERA

Referencia:  
825 POL-01

Fecha:  
ENERO 2014

Escala:  
1/50

Plano:  
C.T. SIMPLE

Numero de plano:

4

Provenza, 540 Estudi  
Tel. 93-4553974  
Fax. 93-4330106  
08025 Barcelona

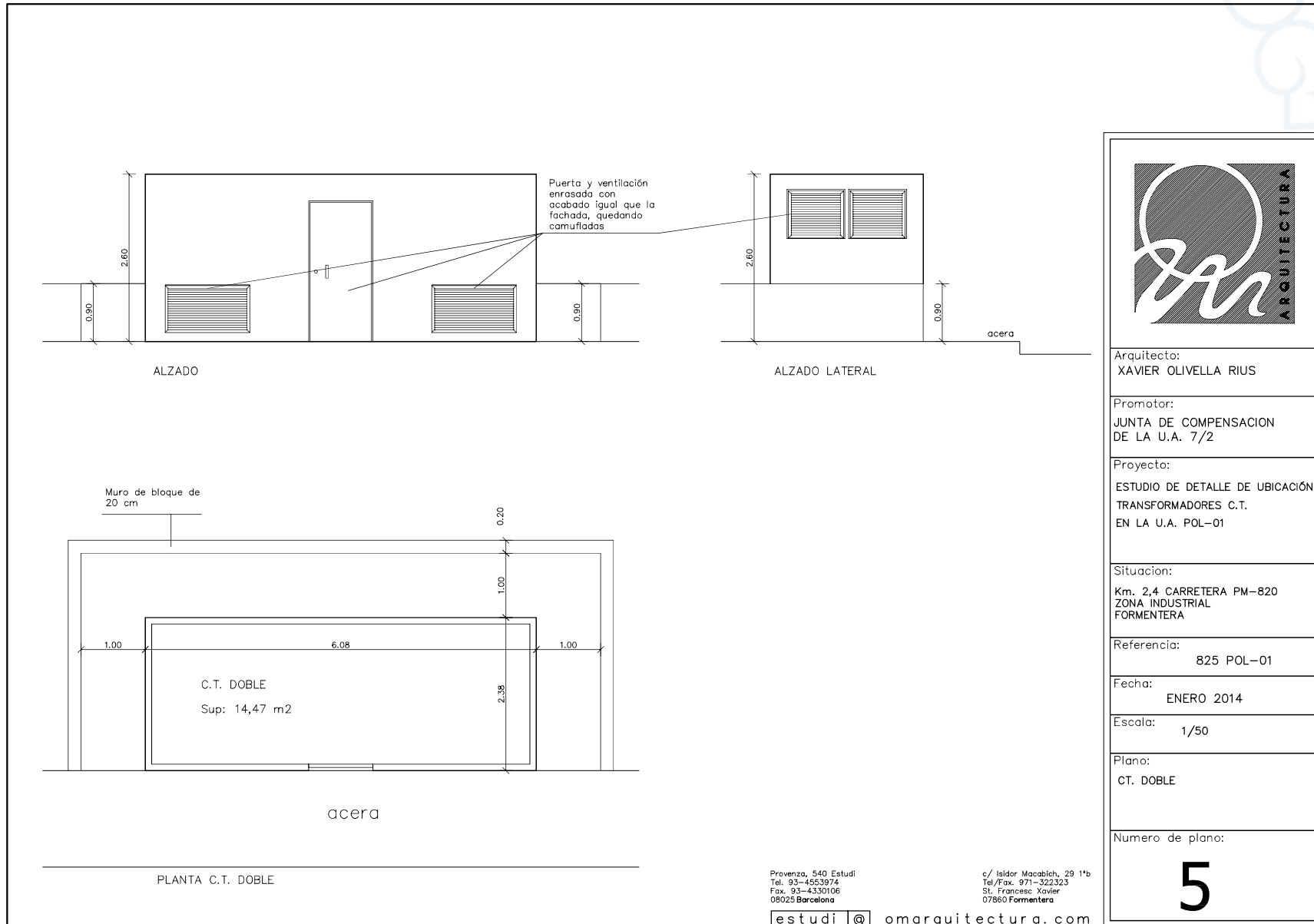
c/ Isidor Macabich, 29 1<sup>a</sup>  
Tel/Fax. 971-322323  
St. Francesc Xavier  
07860 Formentera

estudi @ omarquitectura.com





http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2014/126/888266



Arquitecto: XAVIER OLIVELLA RIUS
Promotor: JUNTA DE COMPENSACION DE LA U.A. 7/2
Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE DE UBICACIÓN TRANSFORMADORES C.T. EN LA U.A. POL-01
Situación: Km. 2,4 CARRETERA PM-820 ZONA INDUSTRIAL FORMENTERA
Referencia: 825 POL-01
Fecha: ENERO 2014
Escala: 1/50
Plano: CT. DOBLE
Numero de plano: <b>5</b>

