



## Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

### CONSEJO INSULAR DE FORMENTERA

**21302**

*Publicación del acuerdo del Pleno del Consell Insular de Formentera en sesión de 31 de octubre de 2014, de aprobación definitiva del estudio de detalle para definir alineaciones y rasantes y reordenar volumétricamente la parcela de la unidad de actuación denominada UA EPJ-04, situada en Es Pujols, TM Formentera, (Exp. núm. 386/2013 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 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, se hace público que el Pleno del Consell Insular de Formentera en sesión de 31 de octubre de 2014 adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

**Primero.- APROBAR DE FORMA DEFINITIVA** del Estudio de Detalle para definir alineaciones y rasantes y reordenar volumétricamente la parcela de la unidad de actuación denominada UA EPJ-04, situada en Es Pujols, con la volumetría específica VE 05-EPJ, con los siguientes parámetros:

#### CUADRO COMPARATIVO NNSS-ESTUDIO DE DETALLE

##### PARÁMETROS RESULTANTES DE LA UA EPJ-04

	Según NNSS	%	Δ	Según medición
SUPERFICIE UA	2.476,00		1,050	2.599,80
VE 05-EPJ	685,00		1,050	719,25
APROVECHAMIENTO (20% UA)	495,20		1,050	519,96
APROF (% VE-05-EPJ)	0,72		0,00	0,72
SGEL-P	851,00		1,050	893,55
Viario	940,00		1,050	987,00
TOTAL	2.476,00			2.599,80

(\*) Margen de error admitido según Art. 7 RNNSS y según topográfico

##### PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA CLAVE VE 05-EPJ

	Según NNSS	Según Estudio de Detalle
	RESIDENCIAL / AT	RESIDENCIAL / AT
	AI SLADA	AI SLADA
USOS		
TIPO ORDENACIÓN		
SUP PARCEL.LA M2	685,00	719,25
APROVECHAMIENTO UA%	20,00	20,00
M2	495,20	519,96
APROVECHAMIENTO VE 05-EPJ%	0,72	0,72
EDIFICABILIDAD M2 / M2	1,38	1,38
OCUPACIÓN MAX%	25,00	40,00
M2	171,25	287,70
ALTURA MÁX M	9,00	9,00
ALTURA TOTAL M	10,00	10,00
Nº MAX PLANTAS Nº	PB + P1 + P2	PB + P1 + P2
SEPARACIONES		
A VIAL M	5,00	5,00
RESTO M	3,00	3,00
INDEX INTENSIDAD DE USO		
IIUT	1 / 166,66	1 / 166,66
IIUR	1 / 27,77	1 / 27,77
NUM MÁXIMO DE VIVIENDAS	4	4
NUM MÁXIMO AT	25	25



**Segundo.- APROBAR CON CARÁCTER DEFINITIVO** la escritura de reparcelación voluntaria de la unidad de actuación denominada UA EPJ-04, según escritura firmada ante el notario Sr. Javier González Granado el 9 de febrero de 2012, con núm. 94 de protocolo, y subsanación de 11 de octubre de 2013 firmada ante el mismo notario, con el núm. 808 de protocolo.

**Tercero.- Una vez aprobado definitivamente:**

- El acuerdo se publicará en el BOIB especificando la ordenación de las parcelas • resultantes con indicación de los parámetros que la definen.
- 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 PARA EL DESARROLLO DE LA "UA EPJ-04" en el núcleo de ES PUJOLS. FORMENTERA.**

ÍNDICE:

I – MEMORIA

0- DATOS GENERALES.

A- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. OBJETIVO Y ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE:
2. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN.
3. JUSTIFICACIÓN JURÍDICA
4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA
5. INFORMACIÓN CATASTRAL
6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO
7. CRITERIOS DE SU FORMULACIÓN
8. JUSTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS PROPUESTOS DE LA VE 05-EPJ.
9. JUSTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS PROPUESTOS AL SGEL-P.
10. ESTUDIO COMPARATIVO DEL APROVECHAMIENTO RESULTANDO.

B- MEMORIA DESCRIPTIVA

1. ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DE LA UA EPJ-04:
2. ORDENACIÓN DEL SECTOR DE APROVECHAMIENTO PRIVADO: VE 05-EPJ
3. CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

C- ANEXOS

1. TOPOGRÁFICO
2. FICHA CATASTRAL
3. ANEXO FOTOGRÁFICO

II- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA





- ED 01 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. Fotoplanos
- ED-02 TOPOGRÁFICO. SECCIONES EL TERRENO
- ED-03 PLANEAMIENTO SEGÚN NNSS
- ED-04 JUSTIFICACIÓN SEPARACIONES
- ED-05 PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE LA UA EPJ-04.
- ED-06 FICHA URBANÍSTICA. PROPUESTA EN EL ENTORNO.

#### **0- DATOS GENERALES**

Nombre del proyecto: Estudio de Detalle para el desarrollo de la UA EPJ-04 de Formentera.

Uso previsto característico: Viviendas en edificio plurifamiliar, Apartamentos turísticos, Local comercial y garajes

Emplazamiento: UA EPJ-04. C / DES Fonoll Marí. Es Pujols.

Municipio: Formentera

agentes:

Promotor: Antonio Alemany Gómez, DNI (...), con domicilio en la calle (...).

Datos de contacto: móvil: (...)

mail: (...)

Técnicos redactores: Marc Padrós Estivill y Xavier Valls Calvet, arquitectos colegiados en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cataluña con los números 23564/4 y 23622/5 respectivamente, y con despacho profesional en el paseo Picasso 14, ent 2ª. 08003 Barcelona.

Datos de contacto: tf: (...)

móvil: (...)

mail: (...)

#### **A- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

##### **1. OBJETIVO Y ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE:**

Este Estudio de Detalle se redacta con el objeto de definir y concretar las alineaciones, rasantes y ordenar los volúmenes edificatorios de la Unidad de Actuación EPJ- 04 de Es Pujols de Formentera.

##### **2. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN:**

La "UA EPJ-04" corresponde a la delimitación de una finca urbana situada en el noroeste de Es Pujols con acceso desde la calle de Fonoll Marí que se encuentra totalmente urbanizado.

La finca, de forma rectangular, limita al norte con una edificación aislada de planta baja y piso, al oeste con la calle Fonoll Marí, al sur con la UA EPJ-03 y al este con la UA EPJ-07 y la UA EPJ-05. Toda la longitud de la parcel.la en su lado oeste linda con la calle Fonoll Marí y es donde se puede realizar el acceso rodado. El resto de límites corresponden a parcelas privadas. La calle tiene una anchura de 15 my dispone de todos los servicios urbanísticos. El resto de la parcel.la está sin edificar y está ocupada mayoritariamente por pinos y vegetación baja.

Según las "Normas Urbanísticas y de la Ordenación" del Consell de Formentera, con aprobación definitiva de septiembre de 2010, la UA-EPJ-04 es un ámbito de terrenos de suelo urbano de forma rectangular, con una superficie total de 2.476 m2 y unas dimensiones aproximadas de 93 m de longitud y 41 de anchura.

En relación a las superficies delimitadas aprecia un pequeño diferencial que en medición topográfica se comprueba que la superficie real de la UA-EPJ-04 es de 2.599,80 m2.



Este medición real es la base del cálculo del aprovechamiento lucrativo.

Se adjunta anexo fotográfico del estado actual de los terrenos (En el expediente municipal)

### 3. JUSTIFICACIÓN JURÍDICA

Este planeamiento se ampara con las disposiciones de la revisión de las Normas Subsidiarias (NNSS) de Planeamiento del Municipio de Formentera, publicado en el acuerdo del Pleno del Consell Insular Formentera de día 30 de septiembre de 2010, con aprobación definitiva en el núm. 155 Ext. del Boletín Oficial de las Islas Baleares de 27 de octubre de 2010, y en sus Normas Urbanísticas (NU) y de la Ordenación contenidas.

En concreto se hace mención en el Art. 8 (Instrumentos de planeamiento derivado) de las NU del desarrollo de las NNSS mediante Estudios de Detalle como instrumento de planeamiento derivado, y en todo caso cuando sea exigido en las distintas unidades de actuación (Art. 8.3.5 NU).

Asimismo, según el Art. 9 (Gestión) de las NU del Estudio de detalle ajustará los parámetros de edificabilidad y índice de intensidad definidos para las VE a que resulten del reparto de los parámetros de aprovechamiento lucrativo y número máximo de viviendas o de plazas turísticas fijado con carácter global, que tendrán carácter prevalente.

En Anexo III de las NU, referente a las Unidades de Actuación, se determina que "deberá formularse Estudio de Detalle para la fijación de los límites de la UA, de las alineaciones y límites de calificación y de la volumetría" (UA EPJ-04 4).

El presente documento incluye toda la documentación necesaria para la finalidad, contenido y alcance de la propuesta, y según se determina en el artículo 171.2 de las NU (Planeamiento Derivado):

A. Memoria justificativa, en la que se recogen las conclusiones del análisis urbanístico, se expresan los criterios para la adopción de las determinaciones que se establezcan y se hagan explícitas las razones que han aconsejado su formulación. Contendrá estudio comparativo del aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones del planeamiento que le da cobertura y de las por él establecidas.

B. Memoria descriptiva, donde quede descrita la ordenación que se defina. C. Planes que, sobre el topográfico, a escala adecuada y, como mínimo a 1: 500, representen gráficamente sus determinaciones en su posición altimétrica y planimétrica y en la disposición de su forma volumétrica cuando proceda, y expresan, en su en su caso, la relación de estas con las anteriormente existentes.

D. Cuando se trate de ordenar o reordenar volúmenes edificables incluirán alzados, plantas y perspectivas en proyección isométrica que expresan la relación de la ordenación de los volúmenes que definan con las de la ordenación precedente.

E. Cuando el objetivo sea la determinación de alineaciones se diferenciarán claramente las anteriores de las propuestas.

F. Cuando prevén movimientos de tierras, quedarán perfectamente definidos mediante las secciones que se consideren necesarias.

### 4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

La revisión de las Normas Subsidiarias (NNSS) de Planeamiento del Municipio de Formentera, publicadas en el acuerdo del Pleno del Consell Insular Formentera de día 30 de septiembre de 2010, con aprobación definitiva al núm.155 Ext. del Boletín Oficial de las Islas Baleares de 27 de octubre de 2010, y en sus Normas Urbanísticas y de la Ordenación contenidas, definen la UA EPJ-04 del Núcleo de Es Pujols, y clasifica como suelo urbano.

### 5. INFORMACIÓN CATASTRAL

La finca tiene la referencia catastral núm: 5875116CC6857N0001WW, según ficha informativa que se adjunta en anexo.

### 6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Los terrenos de la UA EPJ-04 son de propietario único, a nombre del Sr. Antonio Alemany Gómez, DNI (...), con domicilio en la calle (...). Los terrenos incluyen parte de las cesiones de vial ya efectuadas en ejecución de la correspondiente urbanización de la calle del Fonoll Marí.

### 7. CRITERIOS DE SU FORMULACIÓN

Según se prevé en el art. 108 de las NU de Reordenación mediante Estudio de Detalle, en sectores con tipología de edificaciones aisladas se plantea la redistribución de edificabilidad y de reordenación de volúmenes definidos por las NNSS mediante la tipología de volumetría específica, que se ha realizado según los criterios generales y específicos que se detallan:





Los criterios generales que se han tenido en cuenta, de acuerdo con las NU son:

- a) El mejor equilibrio entre el aprovechamiento edificatorio y los espacios libres, los mayores espacios libres, al menor deterioro del medio natural, del paisaje y de la imagen urbana así como al interés más general de la colectividad.
- b) Situar, por tanto, la edificación en la zona contigua a las edificadas, y por lo tanto allí donde la afección paisajística se estima será menor.
- c) El emplazamiento de la edificación en la parte topográfica de la parcela en que resulta menor su impacto y el de los accesos.
- d) Buscar el mantenimiento y mejora del espacio urbano en esta área del núcleo de Es Pujols, que se basa en una corona perimetral de baja densidad, que define adecuadamente sus límites y mejora la transición entre espacio urbano y espacio rural.

Los criterios que específicos que han prevalecido para la ordenación de la Unidad de Actuación son:

- a) Situar el aprovechamiento privado en el extremo este de la parcela, de tal manera que se mantenga la comunicación visual entre la gran zona de Espacio Libre Público central previsto en Es Pujols, el Espacio Libre de la UA, y los Espacios Libres Públicos previstos en el otro lado de la calle des Fonoll Marí, a modo de corredor verde continuo.
- b) Por lo tanto potenciar el Espacio Libre Público para salvaguardar la densa pineda existente de manera que la afección sea la menor, según se prevé en 07.4.9 de la Memoria de Ordenación.
- c) Prever un volumen edificado único que pueda dar respuesta funcional a los usos indistintos de edificio residencial o apartamentos turísticos, según se considere.
- d) Separación del cuerpo edificado a 5 m del vial, según previsiones de las Normas Subsidiarias. (plano ED-04).
- e) Asimismo separar el cuerpo principal a 3 m del resto de límites.

#### **8. JUSTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS PROPUESTOS DE LA VE 05-EPJ:**

Los parámetros que definen la VE 05 EPJ que se han considerado prioritarios y que han determinado la propuesta son:

Separación a límites:

Separación de 5 m al vial y 3 m de resto de límites, según se prevé en las Normas Subsidiarias.

Alturas reguladoras:

Se mantiene el número de plantas de PB + 2, y alturas reguladoras de una altura máxima de 9 m y total de 10 m.

#### **9. JUSTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS PROPUESTOS POR EL SGEL-P:**

A fin de dar continuidad y potenciar el Espacio Libre Público de Es Pujols y para salvaguardar la densa pineda existente se prevé que la conexión entre el SGEL-P de la UA EPJ-04 y el SGEL-P de la UA EPJ-07 tenga una anchura mínima de 5 m.

#### **10. ESTUDIO COMPARATIVO DEL APROVECHAMIENTO RESULTANDO**

MUNICIPIO: CONSEJO INSULAR DE FORMENTERA

Unidad de Actuación UA EPJ-04

Clasificación SUELO URBANO

PLANEAMIENTO VIGENTE:

Revisión de las Normas Subsidiarias (NNSS) de Planeamiento del Municipio de Formentera, publicado en el acuerdo del Pleno del Consell Insular Formentera de día 30 de septiembre de 2010, con aprobación definitiva al núm.155 Ext. del Boletín Oficial de las Islas Balear

CUADRO COMPARATIVO NNSS-ESTUDIO DE DETALLE





**PARÀMTERES RESULTANTES DE LA UA EPJ-04**

	Según NNSS	%	Δ	Según medición
SUPERFICIE UA	2,476,00		1,050	2,599,80
VE 05-EPJ	685,00		1,050	719,25
APROVECHAMIENTO (20% UA)	495,20		1,050	519,96
APROF (% VE-05-EPJ)	0,72		0,00	0,72
SGEL-P	851,00		1,050	893,55
Viario	940,00		1,050	987,00
TOTAL	2.476,00			2.599,80

(\*) Margen de error admitido según Art. 7 RNNSS y según topográfico

**B- MEMORIA DESCRIPTIVA**

La UA EPJ-04 es una Unidad de Actuación de propietario único y con una única parcel.la de aprovechamiento privado.

Según la propuesta de este Estudio de Detalle la UA quedará conformada por los sistemas o zonas siguientes:

V.E. 05-EPJ: 719.25 m2

SGEL-P: 893,55 m2

Viario: 987,00 m2

Total UA EPJ-04 2.599.80 m2

**1. ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DE LA UA EPJ-04:**

La ordenación viene dada por la existencia consolidada de la calle Fonoll Marí y por la nueva rotonda y vial de comunicación a continuación. Por otra parte la parcel.la disponible es de forma rectangular y de proporciones muy alargadas y estrechas, que no permite prácticamente otra distribución del suelo que no sea una división transversal para optimizar los usos. Por lo tanto se propone una distribución del suelo de la UA siguiente:

viario:

Se mantiene el viario según la ordenación de las NNSS, que está formado por la calle Fonoll Marí existente e incluye la parte proporcional de rotonda vial de nueva ejecución prevista y el inicio de la calle también de nueva apertura en dirección este.

Suelo privado: VE 05-EPJ:

Se sitúa el suelo de aprovechamiento privado en el sector más al norte de la UA, de tal manera que quedará en la zona más cercana al acceso al mar, topográficamente más plana, y al ser el lado de la futura rotonda, con acceso por dos lados que facilitará el acceso rodado.

Sistema General de Espacios Libres públicos: SGEL-P

Se ubica en el sector más al sur de la UA, con una pendiente ligeramente superior que la anterior y en continuidad con los espacios libres públicos que se generan en las UA EPJ-07 y UA EPJ-06, de tal manera que pueda crearse un corredor verde desde el centro de Es Pujols hacia el extremo norte del núcleo.

Por lo tanto prevalecen los criterios de:

- a) Comunicación visual y física entre la gran zona de Espacio Libre Público central previsto en Es Pujols, el Espacio Libre de la UA, y los Espacios Libres Públicos previstos en el otro lado de la calle des Fonoll Marí, a modo de corredor verde continuado.
- b) Potenciar el Espacio Libre Público para salvaguardar la densa pineda existente de manera que la afección sea la menor, según se prevé en 07.4.9 de la Memoria de Ordenación.
- c) Prever un volumen edificado único de aprovechamiento privado que pueda dar respuesta funcional a los usos indistintos de edificio residencial o apartamentos turísticos, según se considere.

**2. ORDENACIÓN DEL SECTOR DE APROVECHAMIENTO PRIVADO: VE 05-EPJ**

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2014/163/898342





La ordenación de este sector viene determinado por los criterios generales mencionados y por el estudio de las edificaciones de la misma calle con la voluntad de dar cierta coherencia formal a la propuesta a la vez que permita facilitar el uso y las actividades previstas de el aprovechamiento privado.

Se prevé pues, una edificación aislada, centrada en la zona regular de la parcela y por tanto separada de la zona más cercana a la rotonda y formalmente más irregular y de más difícil aprovechamiento.

Las alineaciones propuestas quedan definidas por las edificaciones existentes:

- El cuerpo edificado alineará a 5 metros de la calle y se separará del resto de límites también a 3 m.
- Se admiten los usos principales de Residencial y Alojamiento turístico, y en planta baja también de Establecimiento público.
- Otros parámetros:
  - La profundidad edificable, desde los 5 m de separación a la calle, será toda la admitida por la separación a los otros límites.
  - La longitud máxima de la fachada será de 26 m.
  - Se admiten las terrazas y balcones sobre la línea de edificación, con un vuelo máximo de 1,60 m.
  - El tratamiento de los espacios libres privados de parcela será ajardinado y arbolado menos en un 50% de la superficie no ocupada por la edificación.
  - El sótano podrá ocupar la totalidad del solar excepto la parte asignada a espacio libre ajardinado obligado. La superficie destinada a los sótanos no computan a efectos de aprovechamiento privado.
  - El edificio podrá escalonarse para adecuarse a la topografía existente y aprovechamiento de la altura reguladora.
  - Se excluye de la obligación de retranqueo a:
    - Los sótanos.
    - Las piscinas.
    - Las rampas de acceso al sótano

En la documentación gráfica (ED-04) se detalla esta delimitación.

Otros parámetros, criterios y cálculos serán según las Normas Urbanísticas de la Ordenación.

### 3. CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Los parámetros que definen este sector son según el cuadro adjunto:

#### CUADRO COMPARATIVO NNSS-ESTUDIO DE DETALLE

#### PARÁMETROS RESULTANTES DE LA UA EPJ-04

	Según NNSS	%	Δ	Según medición
SUPERFICIE UA	2,476.00		1,050	2,599.80
VE 05-EPJ	685,00		1,050	719,25
APROVECHAMIENTO (20% UA)	495,20		1,050	519,96
APROF (% VE-05-EPJ)	0,72		0,00	0,72
SGEL-P	851,00		1,050	893,55
Viario	940,00		1,050	987,00
TOTAL	2.476,00			2.599,80

(\*) Margen de error admitido según Art. 7 RNNSS y según topográfico

#### PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA CLAVE VE 05-EPJ

Según NNSS

Según Estudio de Detalle





USOS	RESIDENCIAL / AT	RESIDENCIAL / AT
TIPO ORDENACIÓN	AISLADA	AISLADA
SUP PARCEL.LA M2	685,00	719,25
APROVECHAMIENTO UA%	20,00	20,00
M2	495,20	519,96
APROVECHAMIENTO VE 05-EPJ%	0,72	0,72
EDIFICABILIDAD M2 / M2	1,38	1,38
OCUPACIÓN MAX%	25,00	40,00
M2	171,25	287,70
ALTURA MÁX M	9,00	9,00
ALTURA TOTAL M	10,00	10,00
Nº MAX PLANTAS Nº	PB + P1 + P2	PB + P1 + P2
SEPARACIONES		
A VIAL M	5,00	5,00
RESTO M	3,00	3,00
INDEX INTENSIDAD DE USO		
IIUT	1 / 166,66	1 / 166,66
IIUR	1 / 27,77	1 / 27,77
NUM MÁXIMO DE VIVIENDAS	4	4
NUM MÁXIMO AT	25	25

Barcelona, a 11 de Agosto del 2014

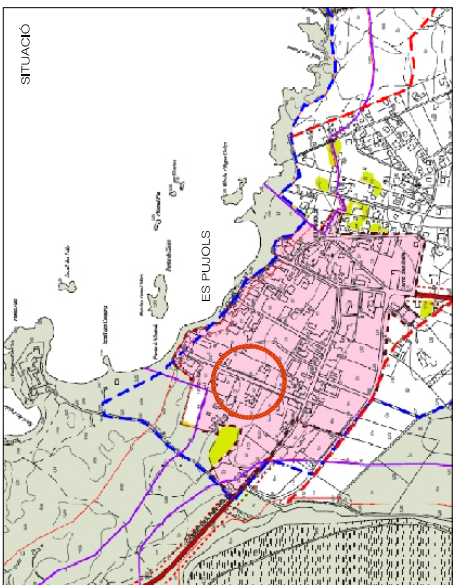
Marc Padrós - Xavier Valls Arquitectos"

Lo que se hace público para el general conocimiento.

Formentera, 21 de noviembre de 2014.

**El Presidente del Consell insular de Formentera,**  
Jaume Ferrer Ribas.





FOTOPLANOL



VISTA CARRER DES FONOLL MARI

ESTUDI DE DETALL PER EL DESENVOLUPAMENT DE LA UJA EPJ-04,  
CARRER DES FONOLL MARI, ES PUJOLS, FORMENTERA

**ED 01**  
SITUACIÓ  
EMPLACAMENT  
FOTOPLANOL  
E: A3=1/2000

PROMOTOR: ANTONIO ALEMANY GÓMEZ

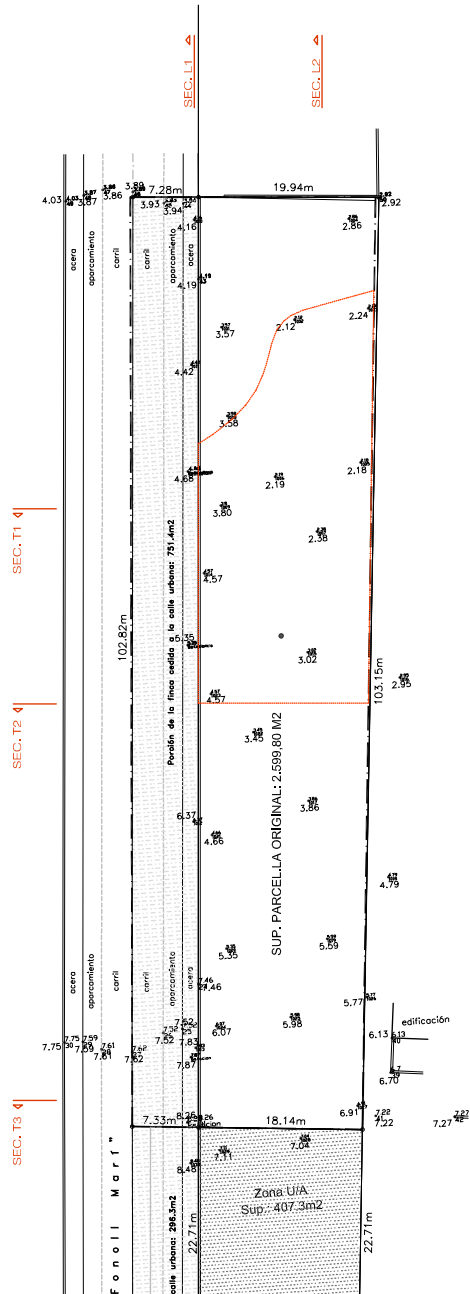
marc pacifrós - xavier valls arquitectes  
pg. pleasso. 14 07-25. 08008 barcelona. 93 910 53 43

11/10/15/2013

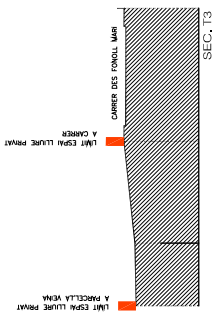
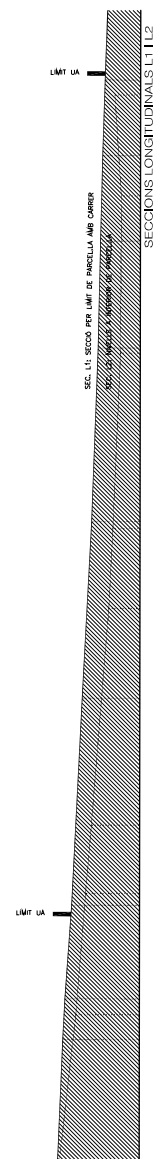




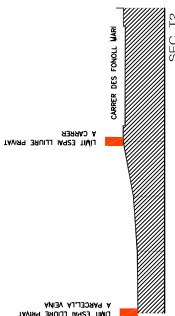
FOTOFANOL



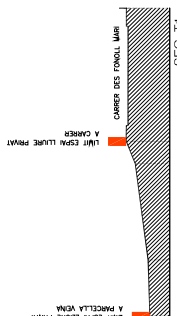
TOPOGRÁFIC



SEC. T3



SEC. T2



SEC. T1

ESTUDI DE DETALL PER EL DESENVOLUPAMENT DE LA UA EPJ-04. CARRER DES FONOLL MARI, ES PUJOLS, FORMENTERA

ED 02

TOPOGRÁFIC SECCIONS UA

E: A3=1/500

PROMOTOR: ANTONIO ALEMANY GÓMEZ

marc padróns - xavier valls arquitectes Pg. Pleassó, 14 07-251. 08008 Barcelona. 93 910 93 43

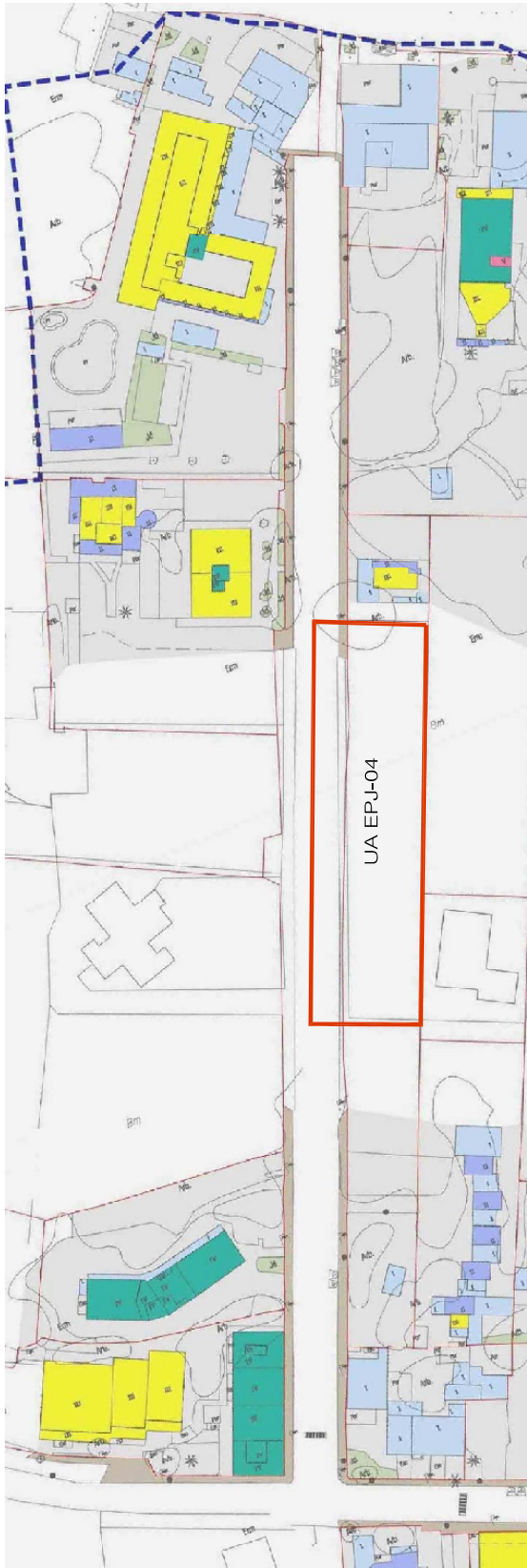




<http://www.caib.es/boibfront/pdf/es/2014/163/898342>



ALTURES, CADASTRE  
I MAPA  
SEGONS NNSS  
REV SET,2010



ORDENACIÓ DEL SÒL  
URBÀ  
SEGONS NNSS  
REV SET,2010



ESTUDI DE DETALL PER EL DESENVOLUPAMENT DE LA UA EPJ-04.  
CARRER DES FONOLL MARI, ES PUJOLS, FORMENTERA

**ED 03**  
PLANIAMENT  
SEGONS REVISIÓ  
DE NNSS  
E: A3=1/1000

PROMOTOR: ANTONIO ALEMANY GÓMEZ

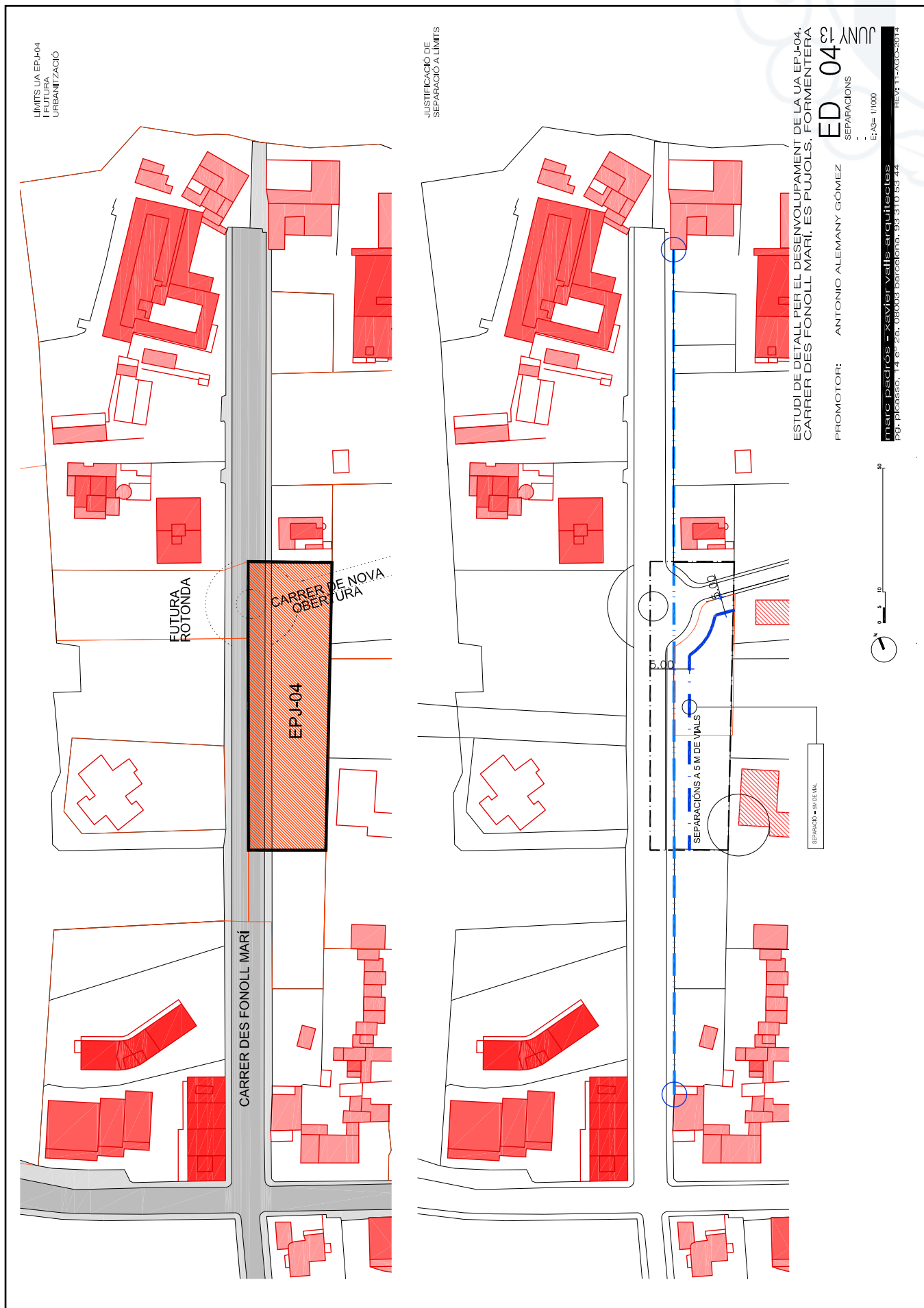
marc padrós - xavier valls arquitectes  
pg. pleasso. 14. 07-25. 08008 barcelona. 93 910 93 43

113101852013





<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2014/163/898342>



LIMITS UA EPJ-04  
I FUTURA  
URBANITZACIÓ

JUSTIFICACIÓ DE  
SEPARACIÓ A LIMITS

ESTUDI DE DETALL PER EL DESENVOLUPAMENT DE LA UA EPJ-04,  
CARRER DES FONOLL MARI, ES PUJOLS, FORMENTERA

ED 04 JUNY

SEPARACIONS

E: A3= 1/1000

REV: 11-AUG-2014

PROMOTOR: ANTONIO ALEMANY GÓMEZ

mare padrós - xavier valls arquitectes  
pg. pleassó, 14 08-251. 08008 barcelona. 93 910 93 43





ESTUDI DE DETALL DE LA UA EP-J-04 AL NUCLEU D'ES PUJOLS, AGOST 2014

MUNICIPI: L'Alfama  
 Classificació: UA EP-J-04  
 SÒL URBÀ

PLA D'AMBIENT VIGENT:  
 Revisió de les Normes Subsidiàries (NMS) de l'enginyer del Municipi de Formentera, publicada a l'acord del Ple del Consell Insular i emesa el dia 30 de setembre de 2014, amb aprovació definitiva el núm. 155 EXT. de l'Butlletí Oficial de les Illes Balears.

QUADRE COMPARATIU INSS. ESTUDI DE DETALL

PARAMETRES RESULTANTS DE LA UA EP-J-04		Segons NMS		Segons ambientament (*)	
SIEMPRE UA	VE-05-EPU	%	A.	%	A.
2.474,00	682,00	27,99	1.530 (*)	65,00	2.699,30
APROFITAMENT (20% UA)		494,20	1,530 (*)	6,72	519,36
A-PROF (% VE-05-EPU)		6,72	0,00	0,72	0,72
SSEL-P		851,00	1,530 (*)	893,55	893,55
VARI		842,00	1,530 (*)	987,00	987,00
TOTAL		2.474,00			2.599,30

(\*) Mitjana d'entorn adreça, segons Art. 7 FNMS i segons topogràfic.

PARAMETRES JURÀDICS DE LA UA EP-J-04		Segons Estudi de Detall	
USOS		RESIDENCIAL / AT	
TIPIUS ORÇANICO	RESIDENCIAL / AT	RESIDENCIAL / AT	RESIDENCIAL / AT
SUP PARCEL·LA	AILLADA	AILLADA	AILLADA
APROFITAMENT UA	MP	881,00	719,25
	NE	20,00	20,00
	NE	494,20	519,36
	%	6,72	0,72
EDIFICABILITAT	MGAR	1,82	1,35
	%	25,00	40,00
OCCUPACIÓ MAX	NE	171,25	287,70
A. TURA MAX	M	5,00	9,00
A. TURA TOTAL	M	15,00	10,00
NUMERACIÓ PLANTS	MLH	FB-PT+P2	PE-PT+P2
SEPARACIONS	A VAL	5,00	5,00
	RESITA	3,00	3,00
ÍNDEX INTENSITAT D'US	MUR	11/65,66	11/66,56
	URA	727,77	127,77
NUMERACIÓ HABITATGES		4	4
NUMERACIÓ AT		25	25



- SECTORS DINS DE LA UA EP-J-04
- MARI
  - SSEL-P SISTEMA GENERAL D'ESPAI LLIBRE PÚBLIC
  - V.E. 05-EPU ESPAI LLIBRE PRIVAT
  - V.E. 05-EPU EDIFICABLE PB+2

ESTUDI DE DETALL PER EL DESENVOLUPAMENT DE LA UA EP-J-04, CARRER DES FONOLL MARI, ES PUJOLS, FORMENTERA

ED 06  
 ORGANITZACIÓ: DINS L'ENTORN  
 FITXA URBANÍSTICA  
 E: A3= 1/1000

PROMOTOR: ANTONIO ALEMANY GÓMEZ

marc padriós - xavier valls arquitectes  
 Pg. Pleassó, 14 07-251. 08008 Barcelona. 93 910 53 44

REV: 11-XGD-2014

