



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

CONSEJO INSULAR DE FORMENTERA

6855 *Publicación del acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Formentera en sesión de 28 de marzo de 2014, de aprobación definitiva del estudio de detalle para desarrollar la Unidad de Actuación denominada UA SBT -04, situada en ses Bardetes, TM Formentera (Exp. núm. 349/2012 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 :

"**APROBAR DEFINITIVAMENTE el Estudio de Detalle** , según proyecto presentado redactado por el arquitecto Sr. Antonio Rodríguez Fernández- Pousa , para desarrollar la unidad de actuación denominada UA SBT -04 , situada en ses Bardetes , San Francisco con la volumetría específica VE 02- SBT , con los siguientes parámetros :

1 Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- a . Parcela mínima 4.188,75 m²
- b . Fachada / fondo mínimos 15 m/15 m

2 Parámetros de edificación .

- a . Edificabilidad máxima 0,024 m²
- b . Ocupación máxima PB 15% P1 15%
- c . Volumen máximo por edificio 750 m³
- d . Altura máxima 6 m
- e . Altura total 7 m
- f . Número máximo de plantas PB + P1
- g . Separación a viales y EL- P 5 m
- h . Separación mínima a resto de linderos 3 m
- y . Separación mínima entre edificios en una misma parcela 6 m

3 Índice de intensidad de uso

IIUT 1/600

NOTIFICAR el presente acuerdo a los promotores del Estudio de Detalle y los interesados del expediente .

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 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 , 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 . Asimismo :

- 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 deberán constar toda la documentación debidamente diligenciada."

Lo que se hace público para general conocimiento.

Formentera, 9 de abril de 2014

El Presidente del Consejo Insular de Formentera
Jaume Ferrer Ribas





ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA SBT-04

REVISIÓN DE LAS NNSS DE FORMENTERA

Emplazamiento: c/de Sa Font, e/ de Sa Serra y Carretera PMV-8201

Solicitante: D. Vicente Costa Mayans

FORMENTERA Julio de 2.012

INDICE

1. Apartado previo: agentes intervinientes.

2. Ámbito

3. Marco legal

4. Objeto del Estudio de Detalle

5. Definición precisa de los límites de la UA, alineaciones y límites de calificaciones de los terrenos incluidos

6. Ficha de la Unidad de Actuación UA SBT-04

7. Documentación gráfica del Estudio de detalle.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA SBT-04

REVISIÓN DE LAS NNSS DE FORMENTERA

1. Apartado previo: agentes intervinientes.

Promotor: Doña Esperanza Ramón Rosselló
N.I.F. 41.432.090-H
Venta de Sa Miranda, nº1.759, Ses Bardetes, 07860 FORMENTERA
Arquitecto: D. Antonio Rodríguez Fernández-Pousa
Colegiado C.O.A.G. nº 2.061; habilitado C.O.A.I.B. nº 304.573
N.I.F. 34.949.797-D
C/ Lamas Carvajal, 26 – 3º izq., 30005 OURENSE

2. Ámbito

2.1 El ámbito del presente Estudio de detalle está constituido por los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación UA SBT-04, en el núcleo de Ses Bardetes del municipio de Formentera, que resultó definida y delimitada por la Revisión de las Normas Subsidiarias (NNSS) de Formentera aprobada definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Formentera mediante acuerdo de fecha 30 de septiembre de 2010 (BOIB nº 155 EXT., de fecha 27.10.2010).

2.2 La ficha de dicha Unidad de Actuación, que se encuentra en el Anexo III de las Normas Urbanísticas (NN.UU.), señala lo siguiente:

1 Ámbito: Terrenos clasificados como suelo urbano con una superficie total de 4.901 m² y clasificados como VE 02-SBT (4.057 m²), EL-P (86 m²) y viario (758 m²).

2 Objeto: Obtención de terrenos clasificados como EL-P y viario

3 Aprovechamiento lucrativo global: 980 m²t. Número máximo de viviendas: 7

4 Desarrollo: Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación.

5 Sistema de actuación: Compensación

6 Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

7 Ordenación: Con arreglo a las determinaciones de cada calificación. Volumetrías específicas: VE 02-SBT: Edificación aislada de PB+P1; 0.24 m²/m²; 15 % de ocupación; IIUR 1/600; Resto de condiciones las de la calificación EU-SBT

2.3 El ámbito del Estudio de detalle se sitúa y grafía en el plano nº 01 de la documentación gráfica del proyecto.

Consta de una única finca registral y da frente a tres vías públicas: calle de Es Pont, calle de Sa Serra y Carretera PMV-8201, de San Francisco a Es Cap.



3. Marco legal

3.1 La figura de los Estudios de detalle viene regulada en la legislación básico desde el artículo 14 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por el Real Decreto 1346/1976, de 9 abril, que señala que:

1 Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso para completar o, en su caso, adaptar, determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y en los Planes Parciales.

2 Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:

a. El señalamiento de alineaciones y rasantes; y/o

b. La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.

3 Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones fundamentales del Plan, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes

4 También podrán formularse Estudios de Detalle cuando fueren precisos para completar el señalamiento de alineaciones y rasantes, respecto a las normas complementarias y subsidiarias del Planeamiento.

5 Los Estudios de Detalle comprenderán los documentos justificativos de los extremos señalados en el número dos.

3.2 En desarrollo de lo anterior, el artículo 65 del Reglamento de planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, determina que:

1 Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a. Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan general, normas complementarias y subsidiarias de planeamiento o proyecto de delimitación de suelo urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

b. Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes parciales

c. Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan general o de las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

2 La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definida en el Plan o norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.

3 En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan general, normas complementarias y subsidiarias, Plan parcial o proyecto de delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4 La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

5 En ningún caso podrá producir perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

6 Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan general, normas complementarias y subsidiarias de planeamiento y Plan parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

3.3 Por su parte, el artículo 66 del citado Reglamento establece que los Estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

a. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

b. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan, y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.

c. Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

3.4 En lo relativo al planeamiento municipal, por una parte el artículo 7 de las Normas Urbanísticas de la Revisión de las NNSS de Formentera, señala que:

1 Los límites de los ámbitos definidos por las NNSS podrán ser objeto de reajuste por los instrumentos de desarrollo de las NNSS cuando afecten a los siguientes aspectos:

a. Alineaciones o líneas de edificación existentes.

b. Características topográficas del terreno.

c. Existencia de arbolado y otros elementos de interés según el parecer de los servicios técnicos insulares.

2 Se admitirá, en relación a las superficies delimitadas en los planos de las NNSS, un margen de error del más menos 5 %, debiendo la presentación de las diferentes documentaciones efectuarse sobre cartografía oficial municipal.

3.5 Y, por último, el apartado 3 del artículo 8 de dichas Normas Urbanísticas establece que:

1 Se formularán Estudios de detalle cuando así lo dispongan las NNSS o los Planes especiales y con las finalidades que en



aquellos se establezca. También se formularán cuando el Consell de Formentera lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinado.

2 Se podrán formular Estudios de detalle con alguna o algunas de las siguientes finalidades:

- a. Señalar alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento y completando las que ya estuviesen fijadas.
- b. Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento, pudiendo concretar los trazados, sin reducir en ningún caso la superficie del viario y otros espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades ni alterar los aprovechamientos asignados.
- c. Ordenar los volúmenes edificatorios, de acuerdo con lo señalado en los artículos 81, 108 y concordantes de éstas NNUU.

4. Objeto del Estudio de Detalle

4.1 El Estudio de detalle se formula a los efectos señalados en el apartado los apartados 2.5.1 y 2.5.2 anteriores, con la finalidad de definir de forma precisa los límites de la Unidad de Actuación UA SBT- 04, y las alineaciones y límites de calificación definidos en la documentación gráfica de la Revisión de las NNSS para los terrenos que resultan afectados por la delimitación de la misma.

4.2 La definición precisa de límites y alineaciones se efectúa sobre cartografía de detalle, dentro del margen de error del más menos 5 % determinado por el artículo 7.4 de las Normas Urbanísticas.

Como cartografía de detalle se ha tomado el levantamiento topográfico de la finca en la que se encuentra la totalidad del ámbito, realizado por el Ingeniero Técnico en Topografía don Antonio Mayáns Serra, con fecha de 12 de enero de 2.012.

Se incorpora una copia del mismo como Anexo al presente Estudio de Detalle.

5. Definición precisa de los límites de la UA, alineaciones y límites de calificaciones de los terrenos incluidos

La definición precisa de dichos límites y alineaciones es la que se grafía en los planos nº 02 y 03, resultando como consecuencia de la misma el siguiente reparto de superficies:

- a. Superficie total del ámbito: 5.060'10 m2
- b. Superficie calificada como VE02-SBT: 188'75 m2
- c. Superficie calificada como EL-P: 88'55 m2
- d. Superficie calificada como viario V: 782'80 m2

Existe, por lo tanto, una diferencia global de 3'2% respecto a las superficies contempladas en la ficha de la Revisión de las Normas Subsidiarias, inferior al 5% que permite el citado artículo 7.4 de las Normas Urbanísticas.

6. Ficha de la Unidad de Actuación UA SBT-04

Como consecuencia de lo señalado en el apartado anterior, la ficha de la Unidad de Actuación, una vez incluidos los reajustes que de ello se derivan, quedará como sigue:

Unidad de Actuación UA SBT-04

1. Ámbito: Terrenos clasificados como suelo urbano con una superficie total de 5.060'10 m2 y clasificados como VE 02-SBT (4.188'75 m2), EL-P (88'55m2) y viario (782'80 m2).
 2. Objeto: Obtención de terrenos clasificados como EL-P y viario
 3. Aprovechamiento lucrativo global: 1.012 m2t. Número máximo de viviendas: 7
 4. Desarrollo: Ordenación directamente definida en planos
 5. Sistema de actuación: Compensación
 6. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación
 7. Ordenación VE 02-SBT 4.188'75 m2
- Aprovechamiento: Altura: 1.012 m2
Edificación aislada. PB+P1
Número máximo de viviendas:
Resto de condiciones: las de la calificación EU-SBT

7. Documentación gráfica del Estudio de detalle

La documentación gráfica de éste Estudio de Detalle está constituida por los siguientes planos:

INDICE DE PLANOS

DOCUMENTO ANEXO: Plano topográfico de la finca en la que se encuentra la parcela objeto Estudio de Detalle, a escala 1/400 .

Plano nº01: Plano de situación. Escala 1/2.000

Plano nº02: Determinaciones del artículo 8.3 de las NN.UU. Calificaciones y superficies. Escala 1/250

Plano nº03: Determinaciones del artículo 8.3 de las NN.UU. Definición de límites y alineaciones. Escala 1/250





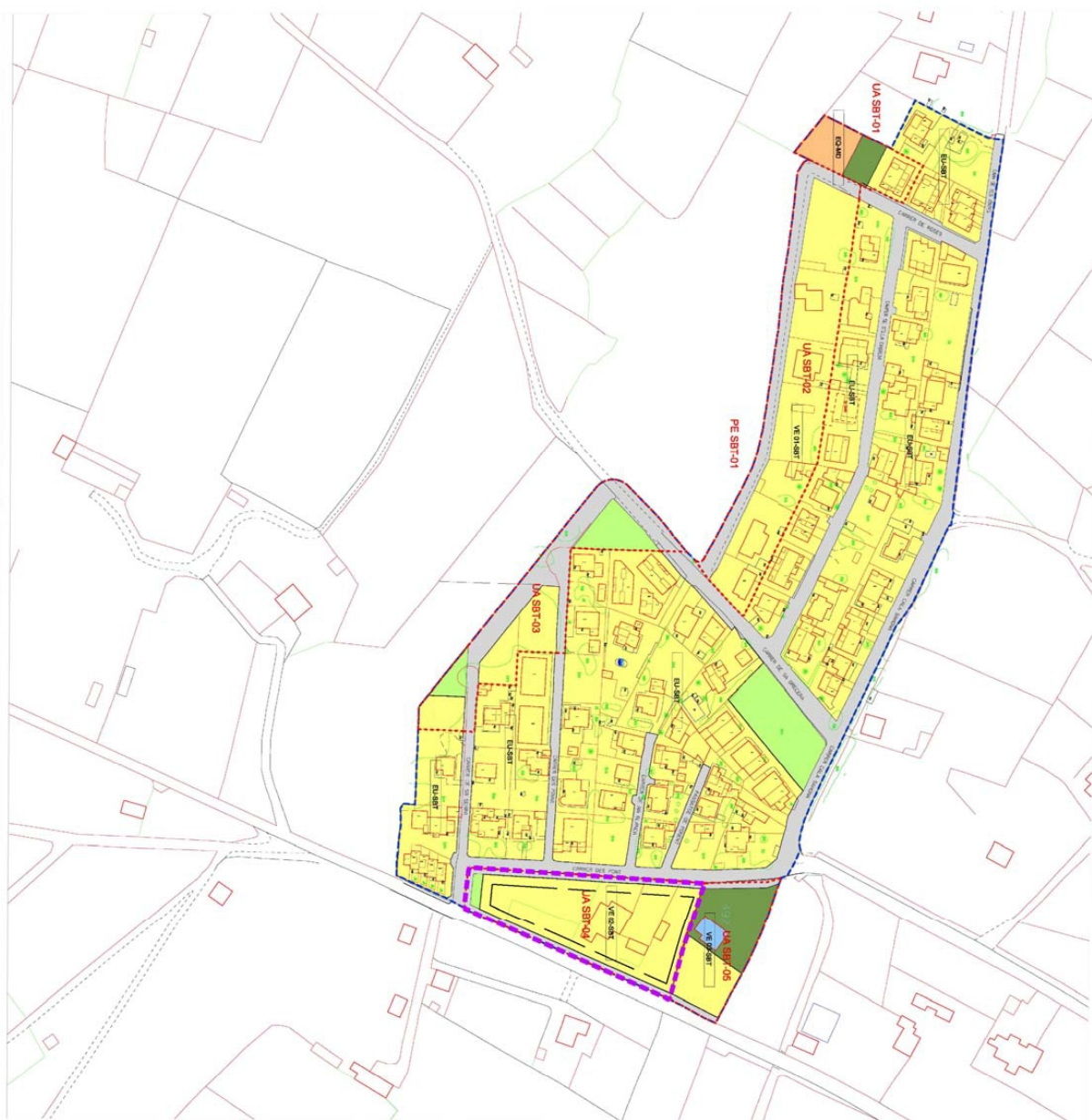
En Formentera, a 12 de julio de 2.012

ARQUITECTO

COAIB 2061 – COAIB 304.573

Antonio Rodríguez Fernández-Pousa





ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA SBT-04

PROYECTOR: D. VICENTE COSTA MAYANS

UBICACIÓN: SIS ADVERTIS

PLANO: FIDUCIARIA

PLANO DE SITUACIÓN

AN DONO INGENIERIA FERNANDEZ ROSA

ESCALA: 1/1.500

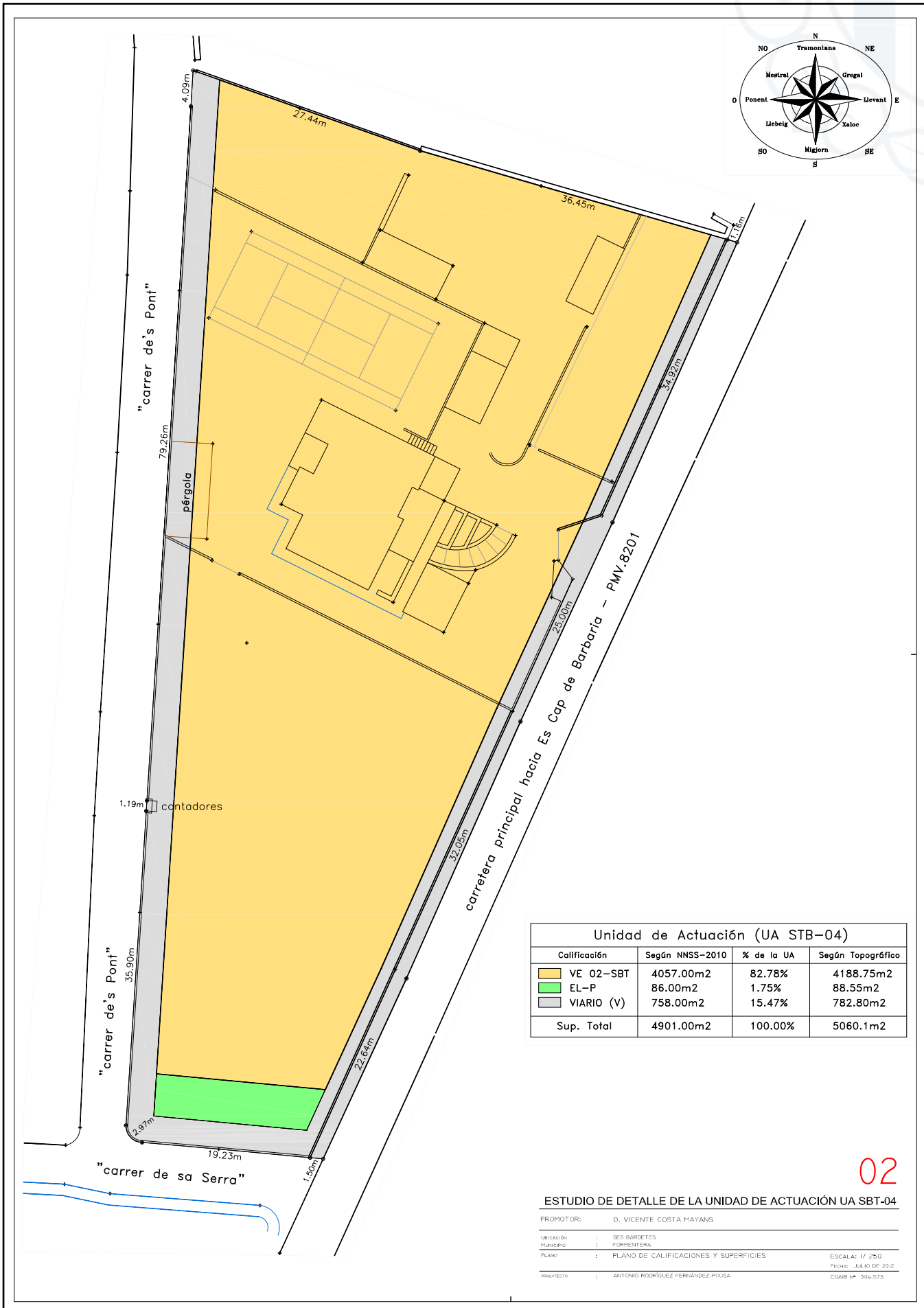
FECHA: JULIO DE 2012

COAB Nº 304.5/3

01

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2014/59/866147>





Unidad de Actuación (UA STB-04)			
Calificación	Según NNSS-2010	% de la UA	Según Topográfico
VE 02-SBT	4057.00m ²	82.78%	4188.75m ²
EL-P	86.00m ²	1.75%	88.55m ²
VIARIO (V)	758.00m ²	15.47%	782.80m ²
Sup. Total	4901.00m²	100.00%	5060.1m²

02

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA SBT-04

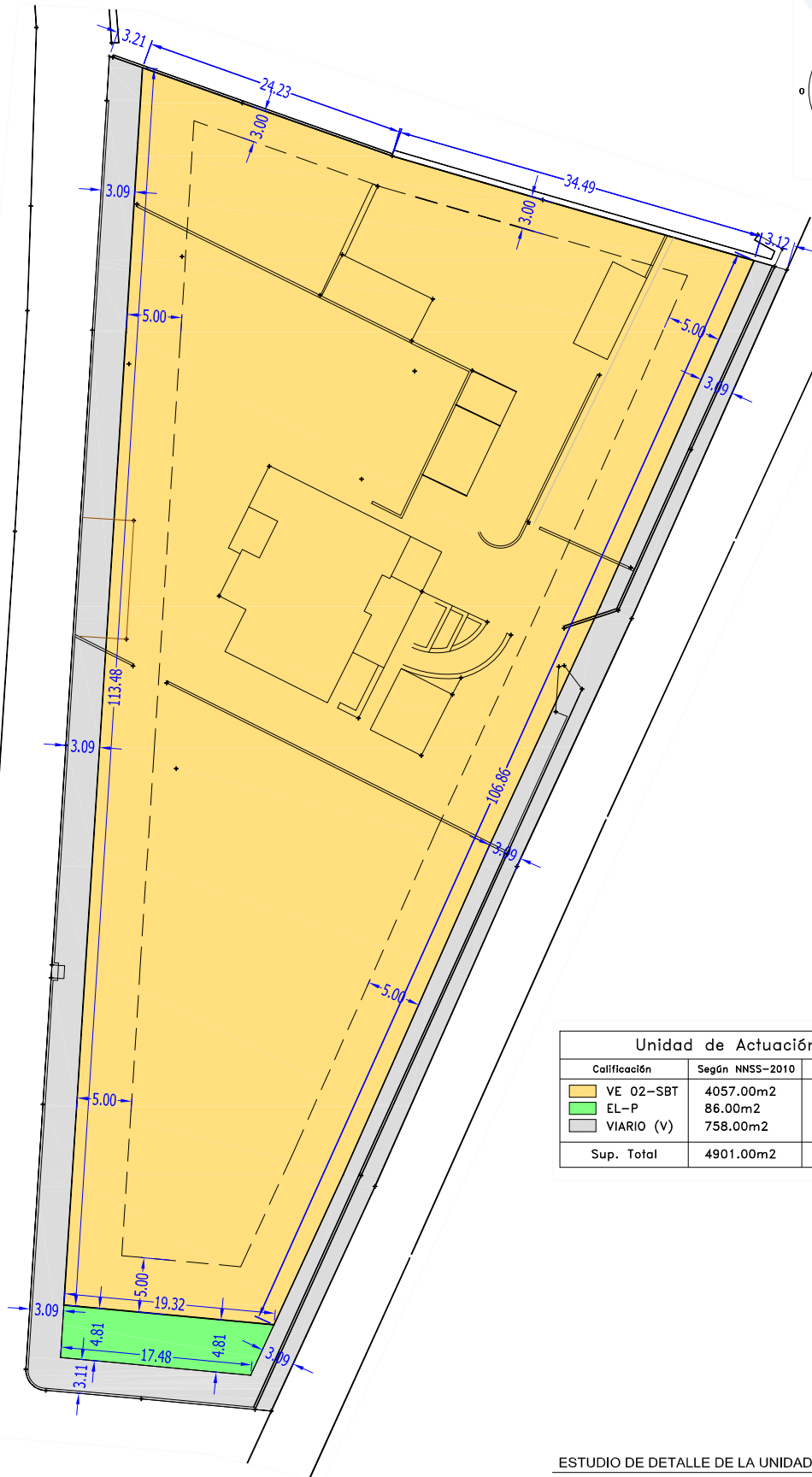
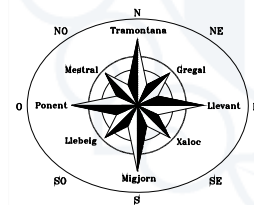
PROMOTOR: D. VICENTE COSTA MAYANS

Ubicación: SES BARDETES
 Municipio: FORMENTERA
 PLANO: PLANO DE CALIFICACIONES Y SUPERFICIES
 Arquitecto: ANTONIO RODRIGUEZ PERRANDEZ-POLSA

ESCALA: 1/ 250
 FECHA: JULIO DE 2012
 COIB Nº: 354/575

<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/es/2014/59/866147>





Unidad de Actuación (UA STB-04)			
Calificación	Según NNSS-2010	% de la UA	Según Topográfico
VE 02-SBT	4057.00m ²	82.78%	4188.75m ²
EL-P	86.00m ²	1.75%	88.55m ²
VIARIO (V)	758.00m ²	15.47%	782.80m ²
Sup. Total	4901.00m ²	100.00%	5060.1m ²

03

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA SBT-04

PROMOTOR: D. VICENTE COSTA MAYANS

UBICACIÓN: SES BARDETES
 MUNICIPIO: FORNENTERA
 PLANO: PLANO DE COTAS
 ARCHITECTO: ANTONIO RODRIGUEZ FERNANDEZ-POUSA

ESCALA: 1/250
 FECHA: JULIO DE 2012
 COAIB Nº: 504.515

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2014/59/866147>

