



Sección I. Disposiciones generales CONSEJO INSULAR DE FORMENTERA

9854

Publicación de Acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el 27 de mayo de 2016 de aprobación definitiva del estudio de detalle y escritura de reparcelación voluntaria con la finalidad de desarrollar la unidad de actuación denominada UA SFC-06 de Sant Francesc, TM Formentera

Por acuerdo del Pleno del Consell Insular de Formentera, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de mayo de 2016 se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

(...)

Primero.- APROBAR DEFINITIVAMENTE el proyecto de Estudio de Detalle presentado de la Unidad de Actuación denominada UA SFC-06 con las modificaciones presentadas el 11 de diciembre de 2015, emplazada en Sant Francesc, redactado por el arquitecto Sr. Iván Torres Ramón; y la Escritura de reparcelación voluntaria (núm. protocolo 322 del año 2014) autorizada por el notario Sr. Javier González Granada. El estudio de detalle y la escritura de reparcelación voluntaria se promueven los siguientes interesados: JUANAMATUR, S.L, PROYECTOS E INVERSIONES PEDRO MATUTES, S.L, Sra. DOLORES TERESA MATUTES TUR y S'Hortet. Este expediente tiene la finalidad de desarrollar la unidad de actuación denominada SFC-06 de Sant Francesc.

Segundo.- CONSIDERAR que una vez se haya producido la aprobación definitiva, se deberá ENVIAR copia cotejada en el Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares, dependiente de la Conselleria de Territori i Movilitat del Govern de les Illes Balears (Direcció general d'Ordenació del Territori), conforme al que diu la LOUS.

Cuarto.- 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.

Quinto.- NOTIFICAR a los promotores el presente acuerdo.

ANEXO ESTUDIO DE DETALLE

ÍNDICE

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

1. ENCARGO
2. AMBITO DE ACTUACION
3. ANTECEDENTES
4. OBJETO
5. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

6. RAZONES Y JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA
7. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN



8. CONCLUSION

III. PLANOS

IV. ANEXOS

1. NOTA SIMPLE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

2. FICHAS CATASTRALES

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

1. ENCARGO

El presente encargo se realiza a petición de los siguientes titulares:

Dña. Dolores Teresa Matutes Tur, con DNI (...), propietaria de un 1/6 en Pleno Dominio, con DNI (...), inscrita en el Tomo 1406, Libro 129, Folio 190, Alta 18. Con domicilio en c(...).

S'Hortet S.L., con CIF (...), propietaria al 50% en Pleno Dominio con carácter Propio, con NIF (...), inscrita en el Tomo 1406, Libro 129, Folio 190, Alta 19. Con domicilio en (...)

Proyectos e Inversiones Pedro Matutes S.L. con CIF (...), propietario de un 1/6 en Pleno Dominio, con DNI (...), inscrita en el Tomo 1406, Libro 129, Folio 190, Alta 20. (...).

Juanamatur S.L. con CIF (...), propietaria de un 1/6 en Pleno Dominio, con DNI (...), inscrita en el Tomo 1406, Libro 129, Folio 191, Alta 21. Con domicilio en (...).

Siendo el encargo realizado por Iván Torres Ramón, Arquitecto colegiado número 525.431 del COAIB, con DNI (...), con domicilio fiscal en Calle (...).

2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El Estudio de Detalle que se redacta, tiene lugar en el área denominada Can Ramón, de superficie total 4.324 m2, determinada como UA SFC-06 (Unidad de Actuación de Sant Francesc 06), el cual ha sido desarrollado mediante la Revisión de las Normas subsidiarias de Formentera, aprobadas en Septiembre de 2010; y la citada herramienta de planeamiento ha definido unas características urbanísticas sobre el solar objeto de estudio.

3. ANTECEDENTES

La parcela UA SFC-06, objeto del presente Estudio de Detalle, está afectada por la Revisión de las Normas Subsidiarias de Formentera, aprobadas en Septiembre de 2010.

La unidad de actuación ha establecido la cesión de una parte de los terrenos denominada EQ-MD, ELP, VIAL + AP, así como la aportación de la edificación existente denominada Can Ramón.

Las condiciones establecidas para la parcela UA SFC-06 son:

- | | |
|-------------------------------------|------------------------------------|
| • Tipo de suelo: | URBANO |
| • Superficie Bruta de ordenación: | 4.324 m2 |
| • Usos: | Residencial |
| • Tipología: | Extensiva Unifamiliar |
| • Aprovechamiento lucrativo global: | 1.430,40 m2 |
| • Figura de desarrollo: | Estudio de Detalle |
| • Sistema de actuación: | Compensación |
| • Finalidad: | Establecer alineaciones y límites |
| • Tipo de actuación: | Dotación |
| • Ordenación: | Determinaciones de la calificación |

El solar objeto de estudio se encuentra libre de edificaciones y servidumbres aparentes en el área denominada como EU-SFC. Por contra en el área denominada como EQ-MD existen varias edificaciones que conforman la finca denominada como Can Ramón.



Según el levantamiento topográfico facilitado, la parcela presenta un desnivel medio de 3 metros siguiendo la caída natural desde el vial denominado como "Carrer de Isidor Macabich", hasta el vial denominado como carretera de "Es Cap de Barbaria".

La calle denominada como Carrer de Isidor Macabich, presenta aparentemente la dotación de infraestructuras de iluminación pública, red de saneamiento, telefonía, suministro eléctrico, abastecimiento de agua, acceso rodado y aceras en el lado apuesto a la parcela objeto de estudio de detalle. La calle no presenta alcantarillado aparente.

La calle que conecta ambas vías, y objeto de futuro proyecto de aparcamiento conjuntamente con la ronda, no presenta infraestructuras, a excepción de tendido telefónico que sobrevuela el perímetro de un lado de la parcela.

4. OBJETO

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la Ordenación de la unidad de actuación UA SFC-06, precisión, asignación de los límites, alineaciones, así como también será objeto de establecer la concreta definición de los volúmenes edificables en la totalidad de la parcela, así como el señalamiento de las rasantes, todo ello de acuerdo con las especificaciones del planeamiento vigente.

Para ello, el Estudio de Detalle adapta las áreas calificadas en el planeamiento, con objeto de permitir el cumplimiento de los retranqueos a las alineaciones exteriores establecidos por la ordenanza, así como de garantizar las separaciones mínimas establecidas en dicha Ordenanza entre las edificaciones que no guarden continuidad física dentro de la parcela.

5. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

El presente Estudio de Detalle propone la ordenación de la parcela ó Unidad de Actuación de Sant Francesc 06, UA SFC-06. Todo ello sin variar en ningún caso los parámetros determinantes asignados por el planeamiento del ámbito para la totalidad de la parcela, a excepción de:

La separación mínima entre las nuevas construcciones previstas y el vial será de 3 metros, según lo propuesto en las normas, con el fin de garantizar una correcta separación mínima. Las alineaciones con parcelas colindantes, será de 3 metros.

En cuanto a la superficie de suelo establecida por el planeamiento en 2.384,00 m² para la Extensiva Unifamiliar EU-SFC, se propone un aumento de un 4,999% más (el máximo establecido por el artículo 7, punto 4, es del 5 %), es decir 2.503,20 m², para que se pueda realizar una correcta ordenación de la misma.

La geometría trapezoidal de la parcela, viene producida por la necesidad de la separación de las construcciones existentes colindantes, provocando así una desigualdad en cuanto a fachada y fondo de los volúmenes ordenados en ambos lados de la parcela, que deberá ser resuelta acentuando la geometría y buscando más superficie en el ámbito de menor fachada a calle y mayor fondo, en detrimento de la obtención de un ámbito con mayor fachada a vial y menor fondo. De esto modo se consigue una ordenada distribución de los volúmenes respetando las alineaciones y separaciones entre edificios.

De este mismo modo, la superficie de la parcela resultante EQ-MD, será de 1.574,52 m², donde se sitúa el edificio de Can Ramón con una superficie construida total de 566,01 m² después de medición.

El número máximo de edificios que podrán ejecutarse asciende a 6, en los cuales se podrán construir hasta un máximo de 12 viviendas, atendiendo a 2 viviendas por edificio (edificio bifamiliar) en parcelas mínimas de 400 m². Atendiendo a la normativa, existe la opción de realizar tan solo 6 viviendas en las parcelas resultantes.

La edificabilidad máxima total asignada por el planeamiento, después de las aportaciones realizadas, es de 0,60 m²/m². El planeamiento determina que la superficie de techo edificable es de 1.430,80 m² asociada a la superficie total de la parcela, 4.324,00 m² multiplicada por un coeficiente de 0,2, más la suma de los 566 m² aportados por la cesión de la edificación existente denominada Can Ramón.

Debido al aumento de superficie explicada en el anterior punto, para una correcta ordenación y por tanto consecución de espacios, la superficie del área extensiva unifamiliar deviene en un pequeño aumento de la superficie, la cual produce un sensible incremento de la edificabilidad hasta los 1.501,90 m² de construcción, lo cual asociado a las 6 viviendas representa 250,32 m² x edificio.

En cuanto a los parámetros de ocupación, se propone un aumento del coeficiente de ocupación al 40% en planta baja (160 m²), para una mejor calidad compositiva, conseguir un aumento de superficie en las estancias dónde más tiempo se desarrolla la actividad diurna en detrimento de la actividad nocturna y poder dotar así a las viviendas de terrazas ó porches, manteniendo el mismo coeficiente del 30% de ocupación en planta primera (120 m²). Dicho aumento no afectará a la edificabilidad máxima.

Finalmente se ha optado por la opción de subdividir la zona EU-SFC, en cuatro parcelas. Tres parcelas con unas superficies de unos 417,19 m² dónde podrán ejecutarse 1 edificio en cada parcela con un máximo de 2 viviendas por edificio. La cuarta parcela dispone de 1251,63 m² de superficie dónde podrían ejecutarse hasta un máximo de 3 edificios con un máximo de 6 viviendas.





La edificabilidad de las tres parcelas de 417,19 m², asciende a 250,32 m² de superficie construible máxima. Así, la superficie del área de posible implantación sobre rasante resultante máxima que se obtiene de la resta de las superficies de los retranqueos a linderos (3 m), entre los propios volúmenes (6 m) y respecto al aljibe (9 m); es para la Parcela 1 de 182,30 m² y para la Parcela 3 de 171,16 m² y para la parcela 4 de 71,38 m².

La parcela 2 contará con una edificabilidad máxima de 750,96 m², que divida entre los tres edificio que pueden realizarse, cada edificio contará con una superficie construida de 250,32 m². La superficie de área de posible implantación para dicha parcela será de 856,96 m²-

Cada parcela contará con una superficie no inferior a 400 m², tal y como indica las normas urbanísticas.

Parcela 1	417,19 m ²
Parcela 2	1.251,63 m ²
Parcela 3	417,19 m ²
Parcela 4	417,19m ²

En cuanto a los movimientos de tierras a realizar, serán mínimos debido a la adaptación de las edificaciones al terreno natural, tal y como se puede ver en las secciones de los planos.

Del mismo modo las altura máxima y totales, serán tomadas en cada punto de la parcela, trazando un paralela del terreno a 6 metros ó 7 metros respectivamente.

Por último las cesiones que este estudio de detalle resulta, es de un total de 1.820,52 m², que se obtiene de la suma de la superficie de la parcela denominada EQ-MD de 1.574,52 m², la Superficie ELP de 213,00 m², y la Superficie de VIAL+AP de 33,00 m². Además se aportan 566,01 m² de edificación, por el edificio existente denominado Can Ramón.

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

6. RAZONES Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

6.1. FACULTADES DEL ESTUDIO DE DETALLE SEGÚN LAS NNSS

Según la Revisión de las Normas Subsidiarias de Formentera, se establece la correspondiente función y límites del estudio de detalle a aplicar:

Artículo 8, Instrumentos de planamiento derivado:

1. Les NNSS es podran desenvolupar mitjançant els següents instruments de planejament derivat:

- A. Plans especials
- B. Estudis de detall

3. Per a l'aplicació de les NNSS en sòl urbà:

3.1 Es formularan Estudis de detall quan així ho disposin les NNSS o els Plans especials i amb les finalitats que en aquells s'estableixi. També es formularan quan el Consell de Formentera ho consideri necessari, per iniciativa pròpia o a proposta d'interessat, en atenció a les circumstàncies urbanístiques d'una actuació o emplaçament determinat.

3.2 Es podran formular Estudis de detall amb alguna o algunes de les finalitats següents:

- A. Assenyalar alineacions i rasants d'elements o trams de la xarxa viària en desplegament de les previsions contingudes en el planejament i completant les que ja estiguessin fixades.
- B. Reajustar o adaptar les alineacions i rasants assenyalades en el planejament, podent concretar els traçats, sense reduir en cap cas la superfície del viari i altres espais públics i sense incrementar les edificabilitats ni alterar els aprofitaments assignats.
- C. Ordenar els volums edificatoris, d'acord amb allò que s'ha assenyalat en els articles 81, 108 i concordants d'aquestes NNUU.

3.3 Quan estiguin prevists en la corresponent fitxa, haurà de formular un Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de les Unitats d'actuació, de les alineacions i límits de qualificació definits en les NNSS, i de la volumetria resultant de l'ordenació que:

- A. Deurà bàsicament respectar, si és el cas, els polígons indicatius de moviment definits.
- B. Incorporarà la volumetria de les edificaciones existents en el seu àmbit que es mantinguin.

3.5 Les NNSS defineixen els següents àmbits d'Estudi de detall:





- A. Els exigits en les distintes unitats d'actuació.
- B. ED LSV-01
- C. ED EPJ-01

Artículo 9, Gestión:

5. Les unitats d'actuació definides per les NNSS són les següents:

- C. Nucli de Sant Francesc: UA SFC-01, UA SFC-02, UA SFC-03, UA SFC-04, UA SFC-05, UA SFC-06, UA SFC-07, UA SFC-08

6. En relació amb les unitats d'actuació definides:

- A. Prèvia la seua execució, excepte en els casos en què resulti indubtablement justificada la titularitat dels terrenys inclosos, s'haurà de procedir a la confirmació de la delimitació del seu àmbit mitjançant el tràmit previst en l'article 38 del Reglament de gestió, que podrà ser simultani, si és el cas, al d'aprovació dels Estudis de detall previstos en les corresponents fitxes.
- B. Els Estudis de detall ajustaran els paràmetres d'edificabilitat i index d'intensitat definits per a les V.E. a què resultin del repartiment dels paràmetres d'aprofitament lucratiu i nombre màxim d'habitages o de places turístiques fixat amb caràcter global, que tindran caràcter prevalent.

Article 81 Modificacions de l'ordenació

1. Es permetrà la modificació de l'ordenació detallada establida per les NNSS en qualsevol de les zones mitjançant Estudi de detall que determini una volumetria específica, quan la solució proposada, que haurà de comptar amb informe favorable de la Comissió tècnica assessora del Consell de Formentera, resolgui les disfuncions que de l'aplicació de la normativa general puguin derivar-se, ajusti les característiques de l'edificació a l'ús a què es destini o suposi una ordenació de l'edificació mes d'acord amb les característiques tipològiques generals de la zona en què es plantegi.

2. Tota reordenació de volums que, excepte en els casos específicament previstos en aquestes NNUU, no podrà alterar la tipologia, aïllada o contínua, definida:

- A. No podrà suposar increment de l'altura màxima i edificabilitat fixada per a la parcel·la o parcel·les de què es tracti, però sí de l'ocupació del sòl i del volum màxim per edifici definits.
- B. No podrà alterar els usos establerts a la zona ni incrementar la densitat de població que de l'aplicació de l'IIU resulti.
- C. En cap cas podrà ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis pròxims o limitrofs, a l'efecte de les quals s'hauran de respectar les reculades a limitrofs fixats per a la qualificació de la zona.

3. En cas d'aprovació de l'Estudi de detall, el Consell de Formentera podrà fixar el termini màxim que consideri procedent per a la presentació de la sol·licitud de llicència i del projecte corresponent.

TÍTOL VII NORMES DEL PLANEJAMENT DERIVAT I DELS INSTRUMENTS PER A L'EXECUCIÓ

Article 171 Planejament derivat

1 Els Plans especials es redactaran d'acord amb el que disposa l'article 76 i concordants del Reglament de planejament urbanístic i a les determinacions i criteris de les NNSS. Es tramitaran segons allò que s'ha assenyalat en l'article 143 i concordants del dit Reglament, així com en la resta de la legislació urbanística aplicable. Contindran les determinacions i documents exigits per l'article 77 i concordants de l'esmentat Reglament.

2 Els Estudis de detall es redactaran de forma ajustada al que disposin els article 65 del Reglament de planejament i a les determinacions i criteris de les NNSS. Es tramitaran, segons el que disposa l'article 140 i concordants del dit Reglament, així com en la resta de la legislació urbanística aplicable. Contindran els documents següents:

- A. Memòria justificativa, en la que es recullen les conclusions de l'anàlisi urbanística, s'expressen els criteris per a l'adopció de les determinacions que s'estableixin i es facin explícites les raons que han aconsellat la seua formulació. Contindrà estudi comparatiu de l'aprofitament resultant de l'aplicació de les determinacions del planejament que li dona cobertura i de les per ell establides.
- B. Memòria descriptiva, on quedi prou descrita l'ordenació que es defineixi.
- C. Plans que, sobre el topogràfic, a escala adequada i, com a mínim a 1:500, representin gràficament les seues determinacions en la seua posició altimètrica i planimètrica i en la disposició de la seua forma volumètrica quan procedisca, i expressen, si és el cas, la relació d'aquestes amb les anteriorment existents.
- D. Quan es tracti d'ordenar o reordenar volums edificables s'inclouran alçats, plantes i perspectives en projecció isomètrica que expressen la relació de l'ordenació dels volums que defineixin amb les de l'ordenació precedent.



- E. Quan el seu objectiu sigui la determinació d'alineacions es diferenciaran clarament les anteriors de les propostes.
- F. Quan preveuen moviments de terres, quedaran perfectament definits mitjançant les seccions que es consideren necessàries.

NUCLI DE SANT FRANCESC UA SFC--06

1. Àmbit: Terrenys classificats com a sòl urbà amb una superfície total de 4.324 m2 qualificats com a EUSFC (2.384 m2), SGEQ-MD (1.694 m2), SGEL-P (213 m2) i viari (33 m2)
2. Objecte: Obtenció de terrenys qualificats com SGEQ-MD corresponents a Ca Ramón i com SGEL-P i viari en l'actuació de la ronda de Sant Francesc.
3. Aprofitament lucratiu global: 1.430,40 m2s. Nombre màxim d'habitatges: 12
4. Desenvolupament: S'haurà de formular Estudi de detall per a 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.

6.2. COHERENCIA CON LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DISEÑO Y NUEVA PROPUESTA DE RELACIÓN CON LA CIUDAD

El Estudio de Detalle que se presenta es coherente con los criterios de ordenación y diseños pre-establecidos en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Formentera.

El proyecto integra el modelo urbano de las áreas contiguas de desarrollo, generado por un modelo orgánico de implantación.

La manzana objeto de Estudio de Detalle ocupa una posición relevante en el interior del ámbito, ya que es contigua a bolsas de edificación aislada, incluso con elementos de carácter comercial, con una futura zona de equipamiento, con una vía rápida de comunicación en la cual se realizará una actuación para la creación de una ronda de acceso a Sant Francesc, con diferentes poblaciones, con otra vía que conecta con el casco histórico de la ciudad y por último con el suelo rústico. Este estudio ordena de tal manera las edificaciones, que consigue aunar los diferentes tejidos urbanos, hasta la diseminación de las volumetrías en las zonas rústicas. Debe tratarse como punto singular, debido a su carácter de nueva puerta de acceso a Sant Francesc, así como por su nuevo e importante futuro equipamiento para la ciudad. La manzana queda configurada por dos fachadas de carácter residencial relevante, ya que Can Ramón es un bien catalogado, dándole a ambas vías carácter de ciudad a la vez que se integra con el límite rústico, intentando así mejorar la escena urbana.

Si analizamos las áreas de movimiento establecidas para la parcela mediante la nueva ordenación, parece evidente que se han potenciado los bloques con orientaciones Sureste, perpendiculares o paralelos a la vía rodada de acceso. Todas las áreas de movimiento o de ocupación de las futuras edificaciones, quedan delimitadas por unas zonas libres de edificación generadas por los retranqueos entre edificaciones, de como mínimo 6 metros.

Así mismo, se plantea una modificación adicional de las áreas de movimiento establecidas, para que se garantice una distancia mínima de 9 metros de cualquier construcción hasta el Aljibe existente, presente en la finca de Can Ramón y catalogado.

Cabe pensar que los accesos tanto a nivel rodado como a nivel peatonal, serán compartidos en la parcela 2, ya que pueden construirse 3 edificios. Esta situación también tendrá lugar en el sótano, en el caso de su existencia. Deberá ser absolutamente definido por el proyecto de la edificación.

7. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Una vez aprobado definitivamente por el Ayuntamiento – Consell de Formentera el presente Estudio de Detalle, la posición de las edificaciones sobre rasante en la parcela EU-SFC, podrán situarse en el área de movimiento sobre rasante resultante de la resta de los retranqueos fijados entre edificios, a viales y al resto de límites. Por lo tanto resultará una edificación discontinua ó edificación aislada.

El número máximo de plantas que podrán alcanzarse será de planta baja y planta primera como máximo en cualquier área de movimiento sobre rasante. Bajo rasante la edificabilidad podrá ocupar el 100% de la parcela y sin necesidad de retranquearse.

La ocupación de la edificación y la superficie ocupada por la edificación sobre rasante definida en los proyectos de edificación no superará, en ningún caso, la cifra definida como ocupación ó área de movimiento sobre rasante de cada parcela, con objeto de garantizar que los



espacios libres de la parcela ocupen al menos el 50% de su superficie. El cumplimiento de este porcentaje deberá justificarse fehacientemente en el proyecto de edificación que se redacte para la totalidad de la parcela, teniendo en cuenta en la licencia que se solicite los antecedentes vinculados a la misma.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA PARCELA RESULTANTE SEGÚN EL PLANEAMINETO

Las condiciones urbanísticas de la parcela resultante son:

Superficie total de la parcela UA SFC-06:	4.324,00 m2
Superficie EU SFC:	2.384,00 m2
Superficie EQ-MD:	1.694,00 m2
Superficie ELP:	213,00 m2
Superficie VIAL + AP:	33,00 m2
Superficie Ocupable bajo rasante:	100 %
Superficie Ocupable sobre rasante PB:	30 %
Superficie Ocupable sobre rasante P1:	30 %
Ocupación (%):	30 %
Nº de plantas:	PB+P1
Superficie Máxima Edificable:	60% - 1.430,40 m2
Volumen máximo por edificio:	750 m3
Separación mínima a linderos:	5,00 m
Separación mínima resto límites:	3,00 m
Separación mínima entre edificios:	6,00 m
Altura máxima:	6,00 m
Altura total:	7,00 m
Uso Predominante:	Extensiva Unifamiliar
Tipología:	Aislada
Número máximo de viviendas:	12 viviendas
Índice de intensidad de uso	IIUR 1/200
Parcela mínima	400 m2
Fachada:	15 m
Fondo:	15 m

COMPARACIÓN CON LA PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Las condiciones urbanísticas de la parcela propuesta son:

Superficie total de la parcela UA SFC-06:	4.324,00 m2
Superficie EU SFC:	2.503,19 m2 (> 4,999 %)
Superficie EQ-MD:	1.574,52 m2
Superficie ELP:	213,00 m2
Superficie VIAL + AP:	33,00 m2
Superficie Ocupable bajo rasante:	100 %
Superficie Ocupable sobre rasante PB:	40 % (160 m2)
Superficie Ocupable sobre rasante P1:	30 % (120 m2)
Ocupación (%):	30 %
Nº de plantas:	PB+P1
Superficie Máxima Edificable:	60% - 1.501,91 m2
Volumen máximo por edificio:	750 m3
Separación mínima a linderos:	3,00 m (- 2 m)
Separación mínima resto límites:	9,00 m (+ 7 m)
Separación mínima entre edificios:	6,00 m
Altura máxima:	6,00 m
Altura total:	7,00 m
Uso Predominante:	Extensiva Unifamiliar
Tipología:	Aislada
Número máximo de viviendas:	12-6 viviendas
Índice de intensidad de Uso	IIUR 1/400
Parcela mínima	400 m2
Fachada:	15 m



Fonddo: 15 m

8. CONCLUSIÓN

La nueva ordenación de volúmenes que se plantea en la parcela respeta el concepto de vivienda unifamiliar aislada, con sus frentes, retranqueos y alineaciones exteriores a viario público, así como los demás parámetros y requisitos urbanísticos establecidos por las Normas Subsidiarias para el conjunto Unidad de Actuación objeto de Estudio de Detalle.

Además, esta nueva ordenación propuesta, respeta el tipo de volumetría y construcción del entorno, como la manera de implantarse en el territorio. No pretende ser una edificación compacta ó a modo de abanico, que tan solo busque el beneficio del Promotor, sino una organización tradicional, solidaria y respetuosa con el entorno. La separación entre el conjunto de las parcelas será de pared de piedra seca acabada y enlosada, sin superar la altura máxima de 80 cm, tal y como establecen las Normas Subsidiarias.

Entendemos que la documentación escrita y gráfica recogida en este Estudio de Detalle incluye la definición suficiente para la comprensión, por persona distinta al autor, de la nueva ordenación de la parcela EU-SFC 06.

Procede, por tanto, la tramitación por el Ayuntamiento de Formentera del presente

Estudio de Detalle, hasta su aprobación definitiva.

Una vez aprobado definitivamente el presente Estudio de Detalle, deberá procederse a la actualización de la siguiente documentación gráfica:

- En las Normas Subsidiarias
- Plano 2.06
- En las Normas de Zonificación, parcelación y Edificación – Ficha

Lo que se hace público a los efectos oportunos.

Formentera, a 7 de septiembre de 2017

El Presidente del Consell Insular de Formentera,
Jaume Ferrer Ribas.

