

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

CONSEJO INSULAR DE FORMENTERA

8344

Acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el 31 de marzo de 2017 de aprobación definitiva de reordenación de volúmenes en la parcela calificada como ET 01-EPJ de la UA EPJ-06, Pujols, TM Formentera

Por acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Formentera, en sesión ordinaria celebrada el día 31 de marzo de 2017 se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

PRIMERO.- DESESTIMAR las alegaciones presentadas por el Sr. Juan Pedro Munar Arrom con fecha 5 de marzo de 2012 (nRGE 2675) a la aprobación inicial del Estudio de Detalle, según las argumentaciones expuestas al acuerdo de la CTA de 28 de febrero de 2017.

SEGUNDO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE del proyecto del Estudio de Detalle presentado. La ordenación de la Volumetría Específica será la siguiente:

VE EPJ-FM37 de tipología aislada.

1. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- a. Parcela mínima: 568'40 m2 (existente)
- b. Fachada / fondo mínimos: 20 m / 20 m

2. Parámetros de edificación:

- a. Edificabilidad máxima: 01,20 m2 / m2
- b. Ocupación máxima:
 - PB 40%
 - P1 40%
 - P2 40%
- c. Volumen máximo por edificio: 1.500 m3
- d. Altura máxima: 9 m
- e. Altura total: 10 m
- f. Número máximo de plantas: PB + P1 + P2
- g. Separación mínima a viales y EL-P:
 - 3'20 m a límite NO (vial)
 - 5'00 m a límite NE (ELP)
 - 3'00 m a límite SO (ELP)
 - 0'00 m a límite SE (ELP)
- h. Separación mínima a resto de límites: 3 m
- y. Separación mínima entre edificios en una misma parcela: 6 m

3. Índice de intensidad de uso:

IIUT 1/16, 66
IIUR 1/100

TERCERO.- CONSIDERAR que una vez se haya producido la aprobación definitiva, habrá ENVIAR copia cotejada en el Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares, dependiente de la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad del Gobierno de las Islas Baleares (Dirección General de Ordenación del Territorio), conforme a lo que dice la Lousa.

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 la 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 lo 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 los promotores el presente acuerdo.

ANEXO ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DE LOS RETRANQUEOS EN UNA PARCELA CALIFICADA COMO ET 01-EPJ RODEADA POR LA UA EPJ-06

Promotor: Joan Guimarey Pascual

Ubicación: Carrer Fonoll Mari, 37-42, manzana 58751. Es Pujols – Formentera

Arquitecto: Maria Blanca Castiella Rodríguez

Fecha: Diciembre 2011

Memoria

1.- Agentes

2.- Información previa.

3.- Estructura de la propiedad.

4.- Determinaciones del planeamiento vigente.

5.- Determinaciones de la propuesta.

5.1.- Suelos de cesión.

5.2.- Alineaciones

5.3.- Reparto de aprovechamientos.

5.4.- Retranqueos.

6.- Determinaciones del planeamiento propuesto.

7.- Justificación y procedencia del Estudio de Detalle.

MEMORIA

1.- AGENTES

El promotor de la documentación para el Estudio de Detalle, que se describirá a continuación, es D. JOAN GUIMAREY PASCUAL, con NIF número ---- y domicilio en la calle --- de Formentera.

El técnico que redacta y firma este proyecto es D^a María Blanca Castiella Rodríguez, colegiada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares con nº 12139 8, con NIF número ---- y domicilio en ---- de Eivissa.

2.- INFORMACIÓN PREVIA.

El área objeto del presente estudio de detalle corresponde a un solar situado en el “carrer Fonoll Mari”, 37-42 (Manzana 58751) de Es Pujols, 07871 – Formentera, Illes Balears.

Sus límites respectivos, dentro del suelo Urbano de Es Pujols, están calificados como ET 01-EPJ, por las NNSS de Formentera (AD 27/10/10) son:

- Límite Norte: Catalina Mayans Tur
- Límite Este: María Victoria Solduga Basart.
- Límite Sur: Finca Matriz.
- Límite Oeste: Rita Mayans Colomar, mediante camino de 4,00 m de ancho, ahora “Carrer Fonoll Mari” de 14,70 m de ancho, incluidas las aceras y espacio para aparcamiento.

La superficie del terreno sujeto a Estudio de Detalle es la Finca Registral:



- Finca nº 2.071 de superficie 691,00 m2.

Dentro de la parcela existe una edificación, desarrollada en planta baja y dos plantas piso, destinada la planta baja a local y las plantas primera y segunda a viviendas, existiendo además terrazas descubiertas utilizadas por la actividad del local en jardín, entre muros de mampostería o de fábrica que delimitan la propiedad por todos sus linderos, menos el Sur. Las parcelas colindantes se encuentran sin edificar.

CUADRO DE SUPERFICIES EXISTENTES

SUP. PLANTA BAJA 158,79 m2

SUPERFICIE PLANTA PRIMERA 115,79 M2

SUPERFICIE PLANTA SEGUNDA 56,55 M2

TOTAL CONSTRUIDO 330,92 m2

El viario existente se concentra en la calle "Carrer Fonoll Mari" formada por acera (la más lejana a la propiedad) de 1,80 m de anchura, zona de aparcamiento de 2,40 m, vial de dos carriles de 6,30 m, zona de aparcamiento de 2,40 m y acera de 1,80 m. Siendo la zona cedida de 7,35 m, habiéndose consolidado la cesión con la aprobación definitiva de las NNSS (AD 27/10/10), resultando una superficie real de 568, 40 m2.

3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Por título de compraventa, ante el Notario D. Andrés Carlos Mejía Sánchez Hermosilla, número de protocolo 142 de catorce de marzo de año dos mil, el solar objeto del Estudio de Detalle, pertenece a los propietarios:

- 1.- Dña. NIEVES AYMERICH PUIG con CIF número ----
- 2.- D. JOAN GUIMAREY PASCUAL con NIF número ----

Ambos en régimen de separación de bienes, vecinos de Sant Francesc y domicilio antes en Apartamentos Dos Estanques, La Savina y ahora en Carrer Fonoll Mari, 37-42, planta 2ª, Es Pujols, 07871 – Formentera, propiedad del 100% del dominio con carácter privativo, indivisa y por mitad:

Datos registrales: Finca nº 2.071 del registro de la propiedad de Ibiza nº 2, Tomo 711, Libro 62 de Formentera, Folio 132, Inscripción 5ª

Datos catastrales: 5875113CC6857N0001

Superficie: Ha=0 a=6 c=91 (691,00 m2)

Linderos: Norte: catalina Mayans Tur

Este: María Victoria Solduga Basart

Sur: Finca Matriz

Oeste: Rita Mayans Colomar

4.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Las NNSS de Formentera, con aprobación definitiva 27 de Octubre de 2.10, publicadas en el BOIB número 155 EXT de fecha 27 de Octubre de 2.10, establecen una clasificación de Suelo Urbano, calificado como ET 01-EPJ para la zona de referencia. La redacción de un Estudio de Detalle, tiene como fin establecer la modificación de los retranqueos a EL-P, compensándose con la modificación de la ocupación, otorgando un tope edificación máximo por planta, que coincide con su estado actual, con fin de minimizar la distancia a límites en el fondo de la parcela, así como mantener la vegetación existente en el mismo solar (pino centenario).

Se mantienen en su conjunto el resto de parámetros definidos por las NNSS.

Las condiciones urbanísticas que ha de ajustarse el citado Estudio de Detalle son las contenidas en la ficha de características para esta calificación, que se incluye en el Anexo I – NORMAS DE ZONIFICACIÓN, PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN de las NNSS. Mientras que la ficha planteada se ajusta en lo posible al planeamiento.

Se acompañan también los planos de clasificación y calificación del suelo e infraestructura existente y prevista por las NNSS, además de

fotografías y planos de situación y emplazamiento.

La ficha de las condiciones aplicables sobre parcela neta son los calificados como:

Zona Extensiva Turística 01 Es Pujols. ET 01-EPJ. Tipología aislada.

1. Superficies y dimensiones mínimas de parcela.

1. Parcela mínima 600 m²
2. Fachada/Fondo mínimos 20 m/20 m

2. Parámetros de edificación.

1. Edificación máxima 1,20 m²/m²
2. Ocupación máxima PB 40% P1 40% P2 40%
3. Volumen máximo por edificio 1.500 m³.
4. Altura máxima 9 m
5. Altura total 10 m.
6. Número máximo de plantas PB+P1+P2
7. Separación mínima a viales y EL-P 5 m.
8. Separación mínima a resto de linderos 3 m.
9. Separación mínima entre edificios en una misma parcela 6 m.

3. Índice de intensidad de uso

1. IIUT 1/16,66
2. IIUR 1/100

Sobre la superficie total del Estudio de Detalle tenemos:

- | | |
|---|------------------------------|
| • Superficie parcela real | 568,40 m ² |
| • Superficie total edificada (PB+P1+P2) | 330,92 m ² |
| • Población total | Local PB + 3 viviendas P1+P2 |

El estado actual de la infraestructura es la siguiente:

- Viario principal totalmente terminado

Calle: (Carrer Fonoll Mari) de 14,70 m de calzada incluidos el espacio destinado para aparcamientos y dos aceras de 1,80 m, actualmente asfaltada y aceras pavimentadas con alineaciones y rasantes determinadas. Según las NNSS se peatonalizará el vial existente desde la rotonda proyectada en las mismas Normas.

Servicios:

- El abastecimiento de agua.
- El saneamiento
- La red de baja tensión y telefonía

5.- DETERMINACIONES DE LA PROPUESTA.

5.1.- Suelos de cesión.

Cedido en la fachada oeste del solar, ahora calle "Carre Fonoll Mari" una franja de 7,35 m de ancho para completar la continuidad del ancho viario, ejecutado previamente a la aprobación de las NNSS.

5.2.- Alineaciones

No existiendo edificaciones próximas alineadas resultantes serán las definidas según NNSS, siendo la separación mínima a viales y EL-P de 5,00 m, la edificación existente no cumple los replanteos aprobados por las NNSS.

5.3.- Reparto de aprovechamientos.





La tipología de aplicación es la de ET 01-EPJ.

Parcela única:

• Superficie neta parcela	568,40 m ²
• Edificabilidad sobre parcela neta	682,02 m ²
• Ocupación máxima	227,36 PB – 227,36 P1 – 227,36 P2
• Número máx viviendas	6 viviendas P1+P2
• Parcela mínima	600,00 m ² – LA EXISTENTE
• Fachada/Fondo mínimos	20 m/20 m
• Número máx de alturas	S+PB+P1+P2
• Altura máxima	9,00 m
• Altura total	10,00 m

Alturas respecto a la rasante, definida sobre la acera del vial.

5.4.- Retranqueos.

La separación mínima linderos y fachadas según las NNSS, son las siguientes:

- Separación mínima a viales y EL-P 5,00 m
- Separación mínima a resto ed linderos 3,00 m

La separación propuesta por el Estudio de Detalle, son las siguientes:

- Lindero Norte, según NNSS >5,00 m
- Lindero Este, existente 0,00 – fondo parcela
- Lindero Sur, existente 3,00 m - >5,00 m en ampliaciones
- Lindero Oeste, existente 3,20 m – alineación edificación existente

Al tratarse la parcela estudiada como una isla rodeada por la UA EPJ-06 destinada a EL-P y en todo el lateral de la calle no existir otra edificación hasta el local situado en primera línea (Rte. Rigatoni) no se crea ninguna situación de alternativa con la alineación a viales ni a otros linderos.

6.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO.

La ficha de las condiciones aplicables sobre parcela neta, son las calificadas como:

Zona Extensiva Turística ED-01 Es Pujols. ET ED-01 EJ. Tipología aislada

1. Superficies y dimensiones mínimas de parcela.

1. Parcela mínima 600 m² – LA EXISTENTE A LA APROBACIÓN DE LAS NNSS.
2. Fachada/Fondo mínimos 20 m/20 m

2. Parámetros de edificación.

1. Edificación máxima 1,00 m²/m²
2. Ocupación máxima PB 40% P1 30% P2 20%
3. Volumen máximo por edificio 1.500 m³.
4. Altura máxima 9,00 m
5. Altura total 10,00 m.
6. Número máximo de plantas PB+P1+P2
7. Separación mínima a viales 3,20 m.
8. Separación a fondo de parcela (EL-P) 0,00 m
9. Separación con EL-P 5,00 m.
10. Separación mínima entre edificios en una misma parcela 6,00 m.
11. Sup. Mínima de jardín privado 30% del espacio libre

3. Índice de intensidad de uso

1. IIUT 1/16,66



2. IIUR 1/100

7.- JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Como ya se ha indicado en apartados anteriores, se redacta para la modificación de la separación mínima a viales propuesta por las NNSS de Formentera, según el Art. 108 – Reordenación mediante Estudio de Detalle.

En él se contempla el establecimiento de la alineaciones y rasantes de la red viaria, así como la definición y ubicación de los espacios de cesión. La ordenación de volúmenes se entiende como adjudicación de edificabilidad, ocupación, altura y retranqueos de la edificación a la parcela edificable, quedando para el proyecto arquitectónico la precisión de diseño.

De otra parte, las determinaciones del presente Estudio de Detalle no vulneran ninguno de los parámetros ni condiciones de las NNSS. En particular:

- Se puede modificar la tipología de edificación señalada en las NNSS.
- Tampoco se modifica el uso previsto, de viviendas, en las NNSS.
- No existe aumento de volumen edificable, ocupación del suelo, altura de la edificación o densidad de viviendas.

Por lo cual, se considera debidamente justificada la procedencia de la redacción del Estudio de Detalle, así como su acomodación a todas las determinaciones marcadas por la Ley.

Eivissa, Diciembre de 2.011

MARIA BLANCA CASTIELLA RODRÍGUEZ

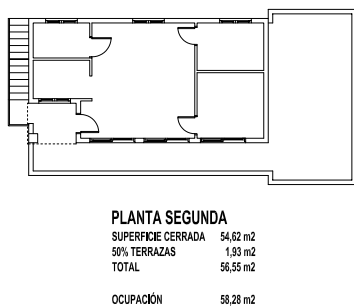
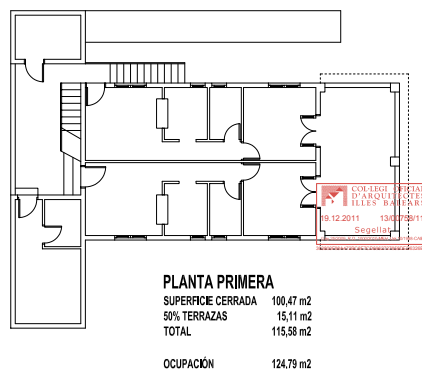
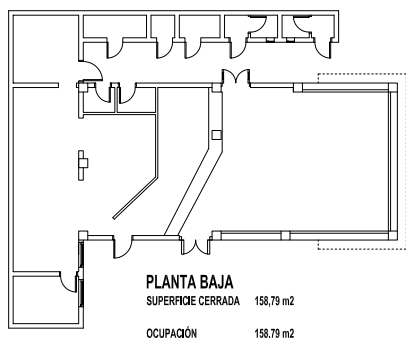
Arquitecta.

Lo que se hace público a los efectos oportunos.

Formentera, (27 de julio de 2017)

El Presidente del Consell Insular de Formentera,
Jaume Ferrer Ribas





TOTAL CONSTRUIDO 330,92 m²



ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DE LOS RETRANQUEOS EN UNA PARCELA CALIFICADA COMO ET 01-EPJ RODEADA POR LA UA EPJ-06

EXPEDIENTE 59-11

NUMERO REGISTRO 119 2011 ISEA

PROMOTOR JOAN GUINAREY PASCUAL

NOVIEMBRE 2011

TEL. 90210

UBICACION CARRER FONOLL MAR, 37-42 MANZANA 58751 ES PUJOLS - FORMENTERA

PLANO Nº 2

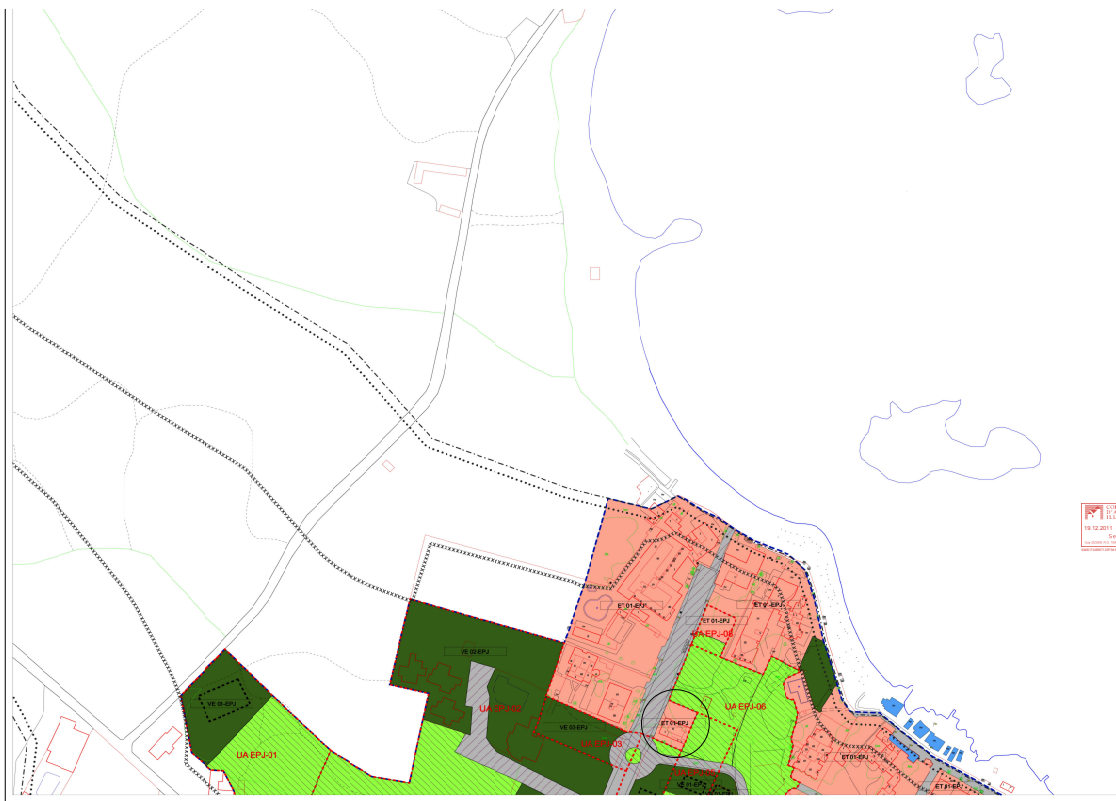
FAX 10211

PLANO DE EDIFICACIONES EXISTENTES

ESCALAS 1/100

BLANCA CASTELLA RODRIGUEZ ARQUITECTA

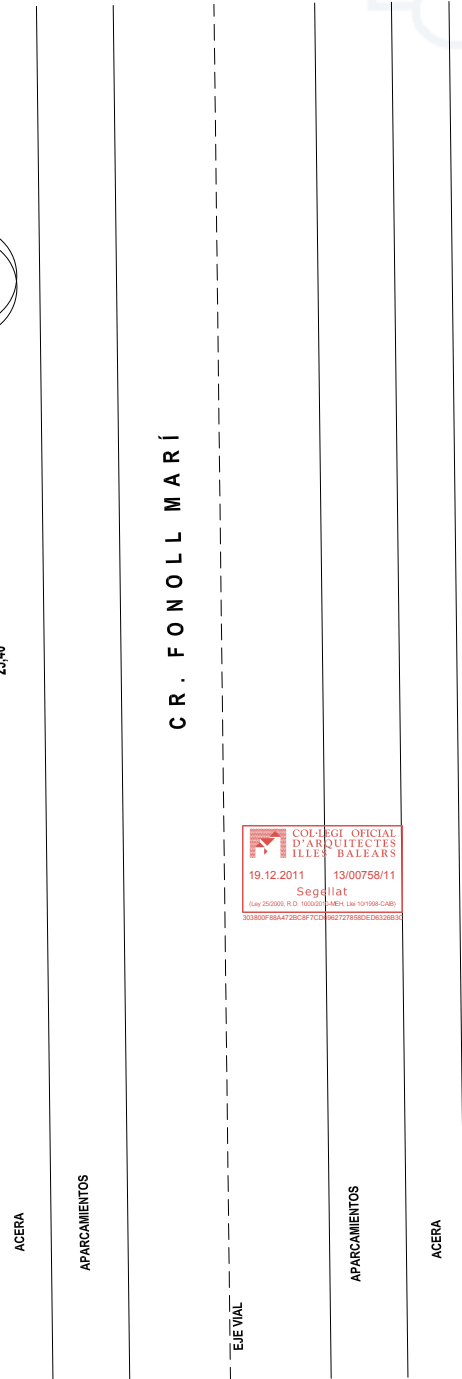
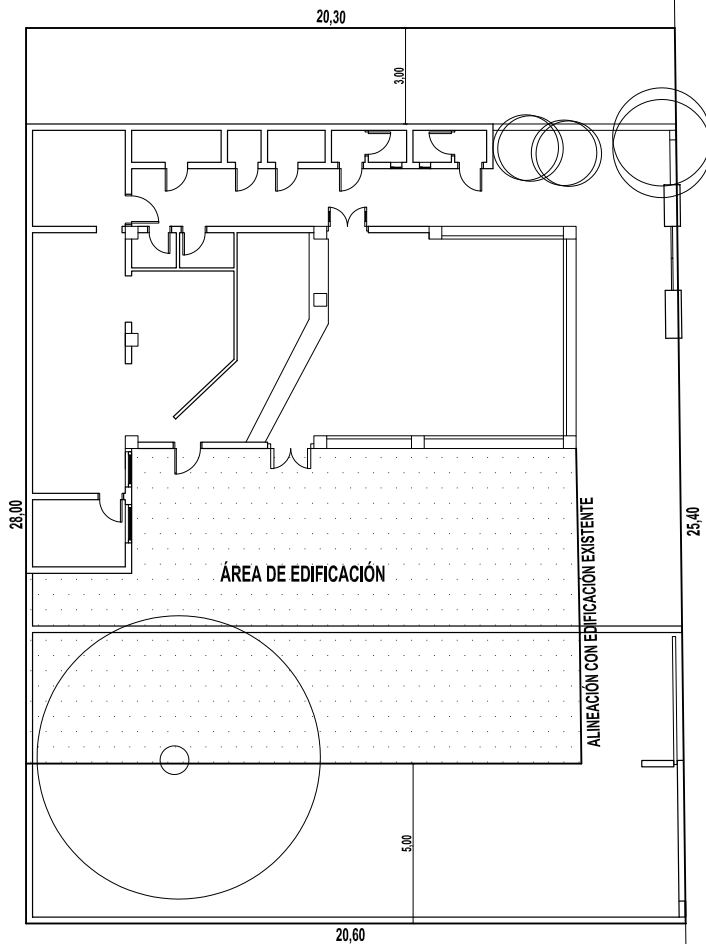




	ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DE LOS RETRANQUEOS EN UNA PARCELA CALIFICADA COMO ET Y SU POSTERIOR PROYECCIÓN POR LA UA EPJ-06		ESPECÍFICO
	PROYECTOR	JUAN GUBIARRE PASQUAL	SP-11
UBICACIÓN	CARRER FONOLLA NÚM. 24-C, BARRANA BOSTI DE PUIGS-I-SORRIENYESA	PLANO Nº	3
PLANO DE	CALIFICACIÓN DEL SUELO	ESCALA	1:1000

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/92/985615>





<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/92/985615>



BLANCA CASTELLA RODRIGUEZ
ARQUITECTA

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DE LOS
RETRANQUEOS EN UNA PARCELA CALIFICADA COMO
ET 01-EPJ RODEADA POR LA UA EPJ-06

PROMOTOR JOAN GUIMAREY PASCUAL

UBICACION CARRER FONOLL MARI, 37-42, MANZANA 58751
ES PUJOLS - FORMENTERA

PLANO DE ORDENACION PROYECTADA

EXPEDIENTE

59-11

DESEMBRE 2011

PLANO Nº

4

ESCALAS

1/100