



## Sección I. Disposiciones generales

### CONSEJO INSULAR DE FORMENTERA

**7279**

*Acuerdo del Pleno del Consell Insular de Formentera en sesión ordinaria celebrada el 29 de julio de 2022 de aprobación definitiva de proyecto de estudio de detalle en la Calle de Joan Castelló i Guasch núm. 34-40 de Sant Ferran, con la finalidad de reordenar volumétricamente la parcela con referencia catastral núm. 6054401CC6855N0001MF, promovido por el Sr. B.A.M.M.*

Por acuerdo del Pleno del Consell Insular de Formentera, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de julio de 2022 se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

(...)

**Primero.- APROBAR DEFINITIVAMENTE** el proyecto de Estudio de Detalle visado por el COAIB con el núm. 13/01669/21, en la Calle de Joan Castelló i Guasch núm. 34-40 de Sant Ferran, con la finalidad de reordenar volumétricamente la parcela con referencia catastral núm. 6054401CC6855N0001MF.

**Por lo tanto, la ficha resultante de la VE, de Tipología aislada, será la siguiente:**

| Zona extensiva plurifamiliar EP-SFR. Tipología aislada    |                     |                                     |
|---|---------------------|-------------------------------------|
| <b>1. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.</b> |                     |                                     |
| a. Parcela mínima   | 400 m2.             | 400 m2.                             |
| b. Fachada/fondos mínimos                                 | 15 m/15 m.          | 15 m/15 m.                          |
| <b>2. Parámetros de edificación.</b>                      |                     |                                     |
| a. Edificabilidad máxima                                  | 1.00 m2/m2.         | 1.00 m2/m2.                         |
| b. Ocupación máxima                                       | PB 50% P1 50%.      | PB 50% P1 50%.                      |
| c. Volumen máximo por edificio                            | 4.000 m3.           | 4.000 m3.                           |
| d. Altura máxima  | 6 m.                | 6 m.                                |
| e. Altura total   | 7 m.                | 7 m.                                |
| f. Número máximo de plantas                               | PB+P1.              | PB+P1.                              |
| g. Separación mínima a viales y EL-P                      | 5 m.                | 0 m.                                |
| h. Separación mínima al resto de límites                  | 3 m.                | 3 m.                                |
| y. Separación mínima entre edificios en una misma parcela | 6 m.                | 6 m.                                |
| <b>3. Índice d intensidad de uso.</b>                     |                     |                                     |
| a. IIUR   | 1/90                | 1/90                                |
| b. IIUT   | 1/30                | 1/30                                |
|   | <b>PLANEAMIENTO</b> | <b>ESTUDIO DE DETALLE PROPUESTO</b> |

**Segundo.- APROBAR** la liquidación de la tasa por publicación de anuncio de información pública en el *Diario de Ibiza* por un importe de 447,70€.

**Tercero.- ENVIAR** una copia del proyectos aprobado al Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares, dependiente de la Conselleria de Medi



ambient i Territori del Govern de las Illes Balears (Direcció general de Territori i Paisatge), conforme a lo que dice la LUIB.

**Cuarto.- PUBLICAR** en el Boletín Oficial de las Islas Baleares -BOIB- íntegramente el presente acuerdo, así como la documentación gráfica y escrita del mencionado proyecto.

**Quinto.- NOTIFICAR** al promotor el presente acuerdo.

## ANEXO MEMORIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

### I.- MEMORIA DESCRIPTIVA

#### 1.- ENCARGO

El presente expediente se redacta para elaborar la documentación necesaria del **estudio de detalle modificado** de una finca situada en el núcleo urbano de Sant Ferran, procedente del expediente de segregación ya presentado, se trata de la parcela resultante "A". Por lo tanto a este expediente está vinculado al expediente de segregación y agrupación de dos fincas en suelo urbano, y el expediente de reforma de baños a la planta baja del edificio existente a la parcela resultante "B" en suelo urbano.

Considerando el requerimiento que hace el Consejo Insular de Formentera, según el Informe de la Comisión Técnica de Urbanismo, Ordenación del Territorio, Patrimonio histórico y Actividades del Consejo que emitió en la sesión del día 11 de noviembre del 2021 con RGS 2021/11561, la cual se adjunta a continuación.

Así se dan solución al siguiente requisito de la CTA:

- 1. Se tendrá que trasladar la edificabilidad del extremo norte de la nueva pieza (situada en este punto en suelo calificado del-PR) al extremo sur, en suelo EP, aunque esto comporte un ensanchamiento de la planta dentro de esta última calificación de suelo, y establecer un retroceso de 5 metros a la Calle de Joan Castelló y Guasch, manteniendo un retroceso de 3 metros a parcelas vecinas y un mínimo de 6,64 metros a la vivienda.*

**Se han realizado las correcciones pertinentes (ver a la memoria escrita y gráfica).**

El promotor es B.A .M.M. con DNI (...) y con domicilio a (...) Formentera.

El presente expediente lo redacta Marc Marí Mayans, arquitecto colegiado al Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares (COAIB) con el nº 634271 y nº COAIB 951295. Con dirección a Venta de Sano Miranda Cala Saona 648, Sant Francesc Xavier, 07860 Formentera.

#### 2.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El estudio de Detalle que se redacta, se encuentra situado a la finca resultante "A", en la Calle Joan Castelló Guasch núm. 48, 07871 Sant Ferran de Formentera. Tiene una superficie total de 1.103,47 m<sup>2</sup>, con dos calificaciones diferentes como suelo EP-SFR (Zona Extensiva Plurifamiliar de Sant Ferran) y EL-PR (Espacio Libre Privado), el cual ha sido desarrollado mediante la Revisión de las Normas Subsidiarias de Formentera, aprobadas 29.03.2014; y la citada función del planeamiento ha definido unas características urbanísticas sobre el solar objeto de estudio.

#### 3.- ANTECEDENTES

La parcela EP-SFR y EL-PR, objeto del presente Estudio de Detalle, está afectada por la Revisión de las Normas Subsidiarias de Formentera, aprobadas 29.03.2014.

Este expediente está vinculado al expediente de segregación y agrupación de dos fincas en suelo urbano, y el expediente de reforma de baños a la planta baja del edificio existente a la parcela resultante "B" en suelo urbano.

Las condiciones establecidas por la parcela EP-SFR son:

- Tipo de suelo: URBANO
- Superficie bruta de ordenación: 1.103,47 m<sup>2</sup>
- Usos: Residencial / Turístico
- Tipología: Extensiva Plurifamiliar / Apartamentos turísticos
- Figura de desarrollo: Estudio de Detalle
- Finalidad: Ordenación de la futura edificación / conservación patrimonio



El solar objeto del estudio se encuentra a una parcela situada en la Calle Joan Castelló Guasch núm. 34-40, 07860 Formentera. Dentro de esta finca se encuentra una vivienda unifamiliar aislada. La descripción de esta edificación queda reflejada a los planos de estado actual, adjuntos:

- Superficie de la finca: 1.103,47 m<sup>2</sup>
- Superficie construida vivienda: 125,20 m<sup>2</sup>
- Volumen construido vivienda: 480,57 m<sup>3</sup>

Según el levantamiento topográfico facilitado, la parcela presenta un desnivel del 4,8 % siguiendo la caída natural desde la calle Joan Castelló Guasch a sur de la finca.

La calle Joan Castelló Guasch y la calle Castaviestá dotada de infraestructuras de iluminación pública, red de saneamiento, telefonía, suministro eléctrico, abastecimiento de agua, acceso rodado y aceras al lado opuesto a la parcela objeto del estudio de detalle.

#### 4.- OBJETO

El presente **Estudio de Detalle Modificado** tiene como objeto proponer un ámbito concreto para la construcción de una nueva edificación para ordenar la parcela objeto de este expediente, considerando la preexistencia de una casa pageda, y ordenante al mismo tiempo la falta, con otras edificaciones, propiedad del promotor de este expediente.

Dado que la finca tendrá que disminuir su superficie debido a de los cesiones a viales (ya contempladas al proyecto), disminuyendo el espacio de la misma se propone, construir una edificación alineada a la calle Castavi, tal como a la edificación inmediatamente enfrentada.

Es decir, que modificarían parámetros que afectan a retrocesos a vial, en esta calle, organizando una área edificable fija, así la separación mínima de este vial dejaría de existir, en función del área edificable propuesta.

Por este motivo, el estudio de Detalle adapta las áreas cualificadas en el planeamiento, con objeto de permitir el cumplimiento del resto de retrocesos a las alineaciones exteriores establecidas por el ordenanza, así como de garantizar las separaciones mínimas establecidas en dicha Ordenanza entre las edificaciones que no guardan continuidad física dentro de la propia parcela (casa labradora).

#### 5.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

El presente **Estudio de Detalle Modificado** propone la ordenación de la parcela, calificada como Zona Extensiva Plurifamiliar de Santo Ferran, EP-SFR. Todo esto sin variar en ningún caso los parámetros determinantes asignados por el planeamiento a excepción de:

La separación mínima a vial, que tiene que ser reducida. Considerando que esta parcela se verá afectada por el nuevo planeamiento del casco urbano, reduciendo sus dimensiones. Así las alineaciones con el vial quedarán modificadas según el ámbito de la futura edificación propuesto, con la finalidad no sacar más metros al patio de la manzana, donde se sitúa la casa labradora protegida, y pasando la parte corresponden de jardín entre edificación y vial hacia el interior del patio.

Dado que la finca tendrá que disminuir su superficie debido a de los cesiones a viales (ya contempladas al proyecto), disminuyendo el espacio de la misma, se propone construir una edificación respetando los retrocesos de 5 metros a la Calle de Joan Castelló, 3 metros a las parcelas vecinas, 0 metros al respecto de la calle Castavi y un mínimo de 6,64 metros a la vivienda existente, tal y cómo se indica al informe expedido por la CTA. Básicamente, la construcción de la nueva edificación se colocará alineada en la calle Castavi, igual que la edificación inmediatamente enfrentada.

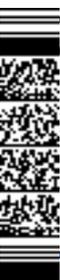
Así pues, los parámetros cumplirán según el que dictan las NNSS y el mencionado requerimiento de la CTA; separación mínima en la Calle Joan Castelló y Guasch es de 5 metros, en cuanto a la separación mínima a las parcelas vecinas es de 3 metros, la separación entre la nueva edificación y la vivienda existente será de 6,64 m > 6 m, la distancia de fachada será de 48,59 m > 15 m (mínimos) y del fondo 27,56 m > 15 m.

La superficie de la parcela resultante EP-SFR, será de 1.103,47 m<sup>2</sup> > 400 m<sup>2</sup> (mínimos), donde ya se encuentra una vivienda unifamiliar de 125,20 m<sup>2</sup> (sido actual) y en la misma parcela se propone construir una edificación de 767,46 m<sup>2</sup> (PB+P1) de superficie construida. Por lo tanto, esta parcela tendrá una superficie construida de 892,66 m<sup>2</sup>.

La edificabilidad máxima en esta parcela es de 1 m<sup>2</sup>/1 m<sup>2</sup>, después de las aportaciones realizadas, la parcela cuenta con 892,66 m<sup>2</sup> construidos (0,81 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>). En cuanto a la ocupación, la superficie de la vivienda es de 140,40 m<sup>2</sup> y el de la nueva edificación de 383,73 m<sup>2</sup> (contando el 50% en PB y el 50% en P1), es decir sobre la parcela habrá una superficie ocupada de 524,13 m<sup>2</sup> (47,50%).

Por el que hace la volumetría, el cual tiene que tener un máximo de 4000 m<sup>3</sup> por edificio, la vivienda cuenta con un volumen de 480,57 m<sup>3</sup> y la nueva edificación de 2.494,24 m<sup>3</sup>.

La altura reguladora de la nueva edificación será de 5,90 m y la altura total de 6,50 m.



## II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1.- 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: Instruments de planeamiento derivado*

1.- Las NNSS se podrán desarrollar mediante los siguientes instrumentos de planeamiento derivado:

1. Planes especiales
2. Estudios de detalle

3. Para la aplicación de las NNSS en suelo urbano:

3.1. Se formularán Estudios de Detalle cuando así lo dispongan las NNSS o los Planes especiales y con las finalidades que se aquellos se establezca. También se formularán cuando el Consejo de Formentera lo considere necesario, por iniciativa propia o a propuesta de interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinado.

3.2. Se podrán formular Estudios de Detalle con alguna o algunas de las finalidades siguientes:

- A. Señalar alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en despliegue a las previsiones contenidas en el planeamiento y completando las que ya estuvieran 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 aquello que se ha señalado en los artículos 81, 108 y concordantes de estas NNUU.

3.3. Cuando estén previstos en la correspondiente ficha, tendrá que formular un Estudio de Detalle para fijación precisa de los límites de las Unidades de actuación, de las alineaciones y límites de calificación definidos en las NNSS, y de la volumetría resultante de la ordenación que:

- A. Deberá de básicamente respetar, si es el caso, los polígonos indicativos de movimiento definidos.
- B. Incorporará la volumetría de las edificaciones existentes en su ámbito que se mantengan.

3.5. Las NNSS definen los siguientes ámbitos de Estudio de detalle:

- A. Los exigidos en las diferentes unidades de actuación.
- B. ED LSV-01
- C. ED EPJ-01...”

##### *“Artículo 9: Gestión*

5. Las unidades de actuación definidas por las NNSS sueño las siguientes:

E. Núcleo de Santo Ferran: UA SFR-01, UA SFR-02, UA SFR-03, UA SFR-04, UA SFR-05, UA SFR-06, UA SFR-07, UA SFR-08, UA SFR-09, UA SFR-10, UA SFR-11, UA SFR-12, UA SFR-13, UA LSV-SFR.

6. En relación con las unidades de actuación definidas:

- A. Previa su ejecución, excepto en los casos en que resulte indudablemente justificada la titularidad de los terrenos incluidos, se tendrá que proceder a la confirmación de la delimitación de su ámbito mediante el trámite previsto en el artículo 38 del Reglamento de gestión, que podrá ser simultáneo, si es el caso, al de aprobación de los Estudios de detalle previstos en las correspondientes fichas.
- B. Los Estudios de detalle ajustarán los parámetros de edificabilidad y índice de intensidad definidos para las V.E. 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 prevaleciendo...”



**“Artículo 79: Modificaciones de la ordenación**

2. Toda reordenación de volúmenes que, menos en los casos específicos contemplados en estas NNUU, no podrá alterar la tipología, aislada o continúa, definida:

2.1 No podrá suponer incremento de la altura máxima y edificabilidad fijada por la parcela o parcelas de que se trate, pero si de la ocupación del suelo y del volumen máximo por edificio definidos.

2.2 No podrá alterar los usos establecidos en la zona ni incrementar la densidad de población que de la aplicación del IIU resultante.

2.3 En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios próximos o colindante por lo que:.

a. A todos los efectos únicamente podrán resultar afectados los retrocesos a vial y EL-P.

**En este caso se propone una reducción de 5 metros a la calle Castavi, y se propone una área edificable que afecta a este parámetro, ver planos del proyecto.**

**“Artículo 171: Planeamiento derivado**

1. Los Planes especiales se redactarán de acuerdo con el que dispone el artículo 765 y concordantes del Reglamento de planeamiento urbanístico y a las determinaciones y criterios de las NNSS. Se tramitarán según aquello que se ha señalado en el artículo 143 y concordantes del dicho Reglamento, así como en el resto de la legislación urbanística aplicable. Contendrán las determinaciones y documentos exigidos por el artículo 77 y concordantes del mencionado Reglamento.

2. Los Estudios de Detalle se redactarán de forma ajustada al que dispongan a los artículos 65 del Reglamento de planeamiento y a las determinaciones y criterios de las NNSS. Se tramitarán, según el que dispone el artículo 140 y concordantes del dicho Reglamento, así como en el resto de la legislación urbanística aplicable. Contendrán los documentos siguientes:

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 da cobertura y de las por él establecidas.

B.- Memoria descriptiva, donde quede bastante 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, si es el caso, la relación de estas con las anteriormente existentes.

C.- Cuando se trate de ordenar o reordenar volúmenes edificables se incluirán levantados, 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 su objetivo sea la determinación de alineaciones se diferenciarán claramente los anteriores de las propuestas.

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

**“Artículo 126: Condicionas particulares de los espacios libres EL y los aparcamientos AP**

1. Espacios libres públicos EL-P:

1.1. Condicionas de edificabilidad : Las edificaciones se limitarán a las necesarias para materializar los usos recreativos propios de las zonas verdes públicas, compatibles con sus otras funciones (ornamental, de protección , etc.), de acuerdo con los siguientes parámetros urbanísticos máximos:

a. Coeficiente de edificabilidad neto 0.04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

b. Altura máxima y total: 3 m y 4 m respectivamente.

c. Número máximo de plantas : PB

d. Tratamiento del suelo: Será el dispuesto en la ordenación de zonas verdes públicas y vegetación de las vías públicas.

e. No rigen las condicionas de tratamiento del suelo para las superficies menores de 1.000m<sup>2</sup> y para las plazas situadas en los cascos.

1.2. Condicionas de uso: Se permiten exclusivamente los usos como carácter de esparcimiento propios de las zonas verdes. En su subsuelo podrán construirse aparcamientos de vehículos, siempre que se respeten las condicionas mínimas de tratamiento del suelo y no ocupan áreas en las cuales existan elementos naturales, artísticos, ambientales, etc., que deban ser protegidos. Asimismo, de forma compatible con el mantenimiento del arbolado, podrá admitirse en determinados casos su uso como aparcamiento temporal en superficie.



2. Espacios libres privados EL-PR:

2.1. Condicionas de edificabilidad :

a. Los correspondientes al entorno de bienes catalogados admitirán las actuaciones compatibles con el mantenimiento de las características de dichos bienes que resultan de lo específicamente definido en el Catálogo o, en ausencia de ello, de lo determinado al respecto en la CTA del Consejo de Formentera. Los parámetros máximos de aplicación a dichas actuaciones, cuando no se señalen expresamente, serán los de la zona en que se ubican. En todo caso, lo ajusto de las actuaciones que se propongan a las limitaciones y condicionantes que de la asignación al respectivo grado de protección se derivan, deberá ser analizado en cada caso en la CTA del Consejo de Formentera. **SE CUMPLE**

b. Cuando forman parte de una parcela asignada a otra calificación, deberá mantenerse la volumetría existente, sin perjuicio de la acumulación de la edificabilidad correspondiente a su superficie en la parte de la parcela asignada a la otra calificación.

b. En el resto de casos, mantenimiento de la volumetría existente. En las zonas no ocupadas mediante masa arbórea, se admitirá la construcción de piscinas así como de instalaciones deportivas privadas descubiertas.

2.2. Tratamiento del suelo: Se conservarán las masas arbóreas existentes. El proyecto de ajardinamiento deberá figurar como anexo al proyecto de obras, y las instalaciones deportivas descubiertas así como, en su caso, las piscinas, no podrán computar como superficie ajardinada.

3. Aparcamientos Ap.

3.1. Condicionas de edificabilidad : No admitirán ningún tipo de edificabilidad.

3.2. Tratamiento del suelo: Se conservarán las masas arbóreas existentes y se reforestarán las zonas vacantes, todo ello de forma compatible con el uso.

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

Al Estudio de Detalle Modificado que se presenta se coherente con los criterios de ordenación y diseños preestablecidos con la Revisión de las Normas Subsidiarias de Formentera.

**2.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE La EDIFICACIÓN**

Una vez da aprobada definitivamente por el Consejo Insular de Formentera el presente Estudio de Detalle Modificado, la posición de la edificación sobre la parcela que ocupa en este expediente, podrán situarse al área edificable, cumpliendo con los parámetros establecidos según las NNSS y tal y cómo se indica a la memoria descriptiva de este expediente.

El número máximo de plantas que podrán hacerse será de planta baja y planta primera como máximo en cualquier parte de la área de movimiento establecida sobre el rezando.

La ocupación de la edificación y la superficie ocupada por la edificación sobre rezando definida en los proyectos de edificación no superará, la cifra definida como ocupación o área de movimiento sobre rezando de la parcela, con objeto de garantizar que los espacios libres de la parcela, tal como quedan definidos al proyecto que se presenta.

**COMPARACIÓN CON LA PARCELA RESULTANTE SEGÚN EL PLANEAMIENTO Y PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE**

| COMPARACIÓN (ACTUAL – PROPUESTA) DEL FUTURO ESTUDIO DE DETALLE | ACTUAL                        | PROPUESTA              |
|--|-------------------------------|------------------------|
| Superficie total de la parcela EP-SFR y EL-PR                  | 1.103,47 m2                   | 1.103,47 m2            |
| Superficie ocupable bajo rasante                               | 100%                          | 100%                   |
| Superficie ocupable sobre rasante PB                           | 50%                           | 50%                    |
| Superficie ocupable sobre rasante P1                           | 50%                           | 50%                    |
| Ocupación (%)  | 12,72% (140,40 m2)            | 47,50% (524,13 m2)     |
| Parcela mínima   | 400m2                         | 1.103,47 m2            |
| Nº plantas   | PB+P1                         | PB+P1                  |
| Superficie Máxima Edificable                                   | 1 m2/m2- 0,10m2/m2 (125,20m2) | 0,81 m2/m2 (892,66 m2) |

| COMPARACIÓN (ACTUAL – PROPUESTA) DEL FUTURO ESTUDIO DE DETALLE | ACTUAL                                      | PROPUESTA                    |
|--|---|------------------------------|
| Volumen máximo por edificio                                    | 4000 m <sup>3</sup> – 480,57 m <sup>3</sup> | 2.494,24 m <sup>3</sup>      |
| Separación mínima a vial                                       | 5,00 m                                      | 5,00 m – c/ Joan Castelló    |
|  |   | 0,00 m – c/ Castaví          |
| Separación mínima a hitos                                      | 3,00 m                                      | 3,00 m                       |
| Separación mínima entre edificios                              | 6,00 m                                      | 6,64 m                       |
| Fachada  | 15 m  | 39,92 m                      |
| Fondo  | 15 m  | 57,50 m                      |
| Altura máxima  | 6,00 m – 4,40 m (vivienda)                  | 6,00 m (nueva edificación)   |
| Altura total   | 7,00 m – 4,62 m (vivienda)                  | 7,00 m (nueva edificación)   |
| Uso Predominante   | Zona Extensiva Plurifamiliar                | Zona Extensiva Plurifamiliar |
| Tipología  | Edificación Aislada                         | Edificación Aislada          |
| Índice de intensidad de Uso                                    | IIUR 1/90 o IIUT 1/30                       | IIUR 1/90 o IIUT 1/30        |
| Número máximo de viviendas (residencial)                       | 12 viviendas                                | 12 viviendas                 |
| Número máximo de plazas (turístico)                            | 36 plazas                                   | 36 plazas                    |

### 3.- CONCLUSIÓN

La nueva ordenación de volúmenes que se plantea en la parcela respeta el concepto de de edificación de vivienda plurifamiliar o de apartamentos turísticos, con sus fachadas y alineaciones exteriores organizadas respecto al vial público, así como los otros parámetros y requisitos urbanísticos establecidos por las Normas Subsidiarias por el conjunto Unidad de Actuación objeto del Estudio de Detalle.

Además, esta nueva ordenación propuesta, respeta el tipo de volumetría y construcción del entorno, como la manera de implantarse dentro de la parcela respetando las preexistencias que se encuentran adentro.

Entendemos que la documentación escrita y gráfica recogida en este Estudio de Detalle incluye la definición suficiente por la comprensión del mismo.

Procede, por lo tanto, la tramitación por el Consejo Insular de Formentera del presente Estudio de Detalle, hasta su aprobación definitiva.

Formentera, 09 de diciembre de 2021

Marc Marí Mayans,

Se recuerda que contra el acuerdo presente, al tratarse de un instrumento urbanístico, con rango reglamentario, se podrá interponer, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente de esta publicación en el BOIB, recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, con sede en Palma (Mallorca); todo esto sin perjuicio que se utilice cualquiera otro recurso que estime procedente en derecho, en conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, que regula la jurisdicción contenciosa administrativa y la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las Administraciones públicas.

Lo que se hace público a los efectos oportunos.

Formentera, a fecha de la firma electrónica (25 de agosto de 2022)

**La presidenta**  
 Ana Juan Torres









