

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL INSULAR DE FORMENTERA

8448 *Acord del Ple en sessió ordinària celebrada el 26 d'abril de 2019 d'aprovació definitiva de l'estudi de detall i escriptura de reparcel·lació voluntària amb la finalitat de desenvolupar la unitat d'actuació anomenada UA SFR-10 de Sant Ferran, TM Formentera*

Per acord del Ple del Consell Insular de Formentera, en sessió ordinària celebrada el dia 26 d'abril de 2019 es va adoptar, entre uns altres, el següent acord:

(...)

ACORD

Primer.- APROVAR DEFINITIVAMENT els projectes d'Estudi de Detall amb visats núm. 13/00352, 13/00357/18 i 13/00361/18 redactats per l'arquitecta Sra. Maria Blanca Castiella Rodríguez, i l'Esctura de Reparcel·lació Voluntària segons escriptura efectuada davant el notari Sr. Javier González Granado amb núm. **protocol 1178 de l'any 2018**, per tal de desenvolupar la unitat d'actuació anomenada UA SFR-10, de Sant Ferran i definir les alineacions i rasants de les parcel·les. Els Projectes es promouen per la Sra. Maria Pulido Serra, Sra. Victoria Pulido Serra, Sr. Pascual Mayans Juan, Sr. Antonio Mayans Juan i Sr. José M. Mayans Juan.

Segon.- ENVIAR còpia acarada dels projectes aprovats a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears, depenent de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat del Govern de les Illes Balears (Direcció General d'Ordenació del Territori), conforme al que diu la LUIB.

Tercer.- PUBLICAR en el Butlletí Oficial de les Illes Balears -BOIB- íntegrament el present acord, així com la documentació gràfica i escrita del mencionat projecte.

Quart.- NOTIFICAR al promotor el present acord.

ESTUDI DE DETALL PER AL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC I LA DETERMINACIÓ DE LES ALINEACIONS I LÍMITS DE QUALIFICACIÓ DE LA UA SFR-10. PARCEL·LA A

PROMOTORS

MARÍA POLIT SERRA
VICTORIA POLIT SERRA

UBICACIÓ

FINCA DE CA VICENT SERRA
MANÇANA 61561 - PARCEL·LA 03 (SÒL URBÀ)
CR. DE SANT JAUME ESQ. CR DE CALA EN BASTER
SANT FERRAN – FORMENTERA

ARQUITECTA MARÍA BLANCA CASTIELLA RODRÍGUEZ
DATA MARÇ 2.018
EXPEDIENT 06-18

MEMÒRIA

- 1 - AGENTS
- 2 - INFORMACIÓ PRÈVIA
- 3 - ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
- 4 - DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT
- 5 - DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT PROPOSAT
 - 5.1 - Sòls de cessió
 - 5.2 - Alineacions
 - 5.3 - Repartiment d'aprofitaments
 - 5.4 - Reculades
- 6 - JUSTIFICACIÓ I PROCEDÈNCIA DE L'ESTUDI DE DETALL

MEMÒRIA

1 - AGENTS

L'Estudi de Detall es redacta per encàrrec de Sra. MARÍA POLIT SERRA amb NIF. número ---- i domicili en Cr. Tarragona, 1, 07871 - Sant Ferran de Ses Roques i de Sra. VICTORIA POLIT SERRA amb NIF. número ----- i domicili en l'habitatge conegut com a Ca Rita Serra, S/N, 08760 - Sant Francesc Xavier, ambdues residents a Formentera i hereves de Sra. MARÍA MARÍ SERRA, segons testament redactat pel Notari D. Javier González Granat a Formentera, amb nombre de protocol mil cinquanta-vuit de data 20/12/2013.

A efecte de notificacions el domicili és PITIÛSES ENGINYERS S.C.P. en Avd. Joan Castelló Guasch, 13 Baixos, Sant Ferran de Ses Roques, 07871 - Formentera.

El tècnic que redacta i signa l'Estudi de Detall és l'arquitecta Sra. MARÍA BLANCA CASTIELLA RODRÍGUEZ, col·legiada en el número 12139 8 en el Col·legi Oficial d'Arquitectes de Balears amb el NIF. número ----- i domicili professional en el Port Esportiu Marina Botafoch, Local 119, 07800 - Eivissa.

2 - INFORMACIÓ PRÈVIA

Els terrenys classificats com a SÒL URBÀ inclosos en la Unitat d'Actuació UA SFR-10, amb una superfície total d'11.328 m2, es troben constituïts per tres parcel·les discontinües en el nucli urbà de Sant Ferran de Ses Roques. L'Estudi de Detall tindrà com a objecte la delimitació precisa dels límits de la UA i la determinació de les alineacions i els límits de cada qualificació.

Per tractar-se de parcel·les discontinües, per al desenvolupament del planejament mitjançant Estudi de Detall de cadascuna de les parcel·les definides per la NNSS, s'opta per una documentació individual per a cadascuna de les parcel·les, per la qual cosa la documentació que es presenta aquí desenvolupa únicament l'Estudi de Detall de la parcel·la a de la UA SFR-10.

Els terrenys classificats com a Sòl Urbà de la UA SFR-10, parcel·la a, són romanent de la finca coneguda com a Ca Vicent Serra, situats al costat de l'església de Sant Ferran. Integrats en una sola Finca Registral, estan parcialment qualificats per la Unitat d'Actuació com EL-P (3.397 m2) i EL-PR (1.285 m2). El replanteig dels EL (Espai Lliure), tant P (Públic) com PR (Privat), determina



unes diferències amb les superfícies inicials segons les NNSS, resultant una superfície segons mesurament de l'EL-P (3.413,90 m2) i de l'EL-PR (1.291,70 m2). L'edificació existent inclosa en EL-PR, es tracta d'un habitatge inclòs en *el Catàleg del Patrimoni Cultural de Formentera*, amb la fitxa número 603. Es descriu com a ... *Casa de planta rectangular coberta de teula a doble vessant. S'orienta al S-ES. Te diverses construccions adossades, totes dobles eles amb coberta plana llevant de l'enramada. Els corrals són exempts i se situen a la part NE. El seu tancat limita amb la plaça de l'Església... L'entorn de Ca Vicent Serra és un aflorament del substrat geològic rocós, de calcàries erosionades, que, de fet, dona nom a l'indret: Ses Roques. L'església de Sant Ferran és va aixecar sobre aquest sòl un i l'entorn de Ca Vicent Serra deixa testimoni d'aquell fet i explica, per si sol, el nom de la vènda i del poble...*

3 - ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Sra. MARÍA MARI SERRA amb NIF. número -----, titular de la finca:

Quota: 100% de la nuda propietat per títol de compravenda.
Dades registrals: Finca de Formentera N° 2880 del Registre de la Propietat d'Eivissa N° 4, Tom 434, Llibre 34, Foli 12, Inscripció 3ª
Dades cadastrals: 6156103CC6865N0001IK (Poma 61561 - Parcel·la 03)
Superfície registral: 3.586,55 m2
Superfície real: 4.705,60 m2 (Segons mesurament)
Parcel·la urbana: 4.705,60 m2 (inclosa en la UA SFR-10)
Fites:
Límit Nord: Camino cementiri i de D. Juan Serra Mayans.
Límit Sud: Sra. Rita Serra Mayans i D. Joaquín Yern Ferrer.
Límit Aquest: D. Juan Serra Mayans i Hereus de Sra. María Mayans Juan, camí mitjançant.
Límit Oest: Camino Església (ara Cr. De Sant Jaume),
D. Victoriano Mayans Mayans i D. José Marí Marí.

4 - DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT

Les NNSS de Formentera, amb aprovació definitiva 27 d'octubre de 2.010, publicada en el BOIB número 155 Ext de data 27 d'octubre de 2.010, estableix en la parcel·la a una classificació de Sòl Urbà segons la UA SFR-10, qualificat com EL-P i la resta com EL-PR, que inclou l'habitatge existent. La redacció de l'Estudi de Detall té com a fi la delimitació precisa dels límits de la UA i la determinació de les alineacions i els límits de cada qualificació en la parcel·la a.

Les condicions urbanístiques s'ajustaran a la parcel·la aprovada per l'Estudi de Detall de la UA SFR-10, que són les contingudes en la fitxa de característiques per a aquesta qualificació, que s'inclouen en l'Annex III - UNITATS D'ACTUACIÓ, segons les prescripcions descrites l'Art. 106 - Reordenació mitjançant Estudi de Detall de les NNSS.

La fitxa de les condicions aplicables a la qualificació UA SFR-10 en la parcel·la a, són les d'un EL-P i EL-PR:

5 - DETERMINACIONS DE LA PROPOSTA

Sobre la superfície total de l'Estudi de Detall tenim:

- Superfície neta parcel·la: 4.705,60 m2
- Població total (residencial): 1 habitatge existent dins de l'EL-PR.



L'estat actual de la infraestructura és el següent:

- Límits de la UA determinats per murs de maçoneria existents.

Serveis:

- El proveïment d'aigua discorre per Cr de Cala en Baster.
- El sanejament discorre per Cr de Cala en Baster.
- Xarxa de baixa tensió i telefonia existents. Els punts de connexió existents i ampliacions seran determinades previ informe de la companyia subministradora i projecte tècnic per al seu subministrament en baixa tensió.

5.1 - SÒLS DE CESSIÓ

Les NNSS determinen per a la parcel·la inclosa en la UA SFR-10 una cessió de 3.397 m2 qualificat com EL-P, el mesurament real determina una superfície de 3.413,90 m2 (EL-P).

5.2 – ALINEACIONS

Les determinades per les NNSS.

5.3 - REPARTIMENT D'APROFITAMENTS

Les determinades per les NNSS.

5.4 – RECLAUDES

Les determinades per les NNSS.

6 - JUSTIFICACIÓ I PROCEDÈNCIA DE L'ESTUDI DE DETALL

Les determinacions de l'Estudi de Detall no vulneren cap dels paràmetres ni condicions de la RNNSS. En particular:

- Es manté l'estructura viària.
- No es modifica l'ús previst en la RNNSS.
- No existeix augment de l'edificabilitat, altura de l'edificació o densitat d'habitatges.

Per tot la qual cosa, es considera degudament justificada la procedència de la redacció de l'Estudi de Detall, així com la seva acomodació a totes les determinacions marcades per la Llei.



**ESTUDI DE DETALL PER AL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC I LA DETERMINACIÓ DE LES ALINEACIONS I LÍMITS DE QUALIFICACIÓ DE LA UA SFR-10.
PARCEL·LA b.
I LA SEVA REPARCEL·LACIÓ EN TRES PARCEL·LES**

PROMOTOR PASCUAL MAYANS JUAN
UBICACIÓ AVD. JOAN CASTELLÓ GUASCH, 2
Ctra. PM-820 DE LA SAVINA A la MOLA
MANÇANA 59553 - PARCEL·LA 2-18 (SÒL URBÀ)
POLÍGON 012 - PARCEL·LA 59 (SÒL RÚSTIC)
SANT FERRAN - FORMENTERA
ARQUITECTA MARÍA BLANCA CASTIELLA RODRÍGUEZ
DATA MARÇ 2.018
EXPEDIENT 07-18

MEMÒRIA

- 1 - AGENTS
- 2 - INFORMACIÓ PRÈVIA
- 3 - ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
- 4 - DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT
- 5 - DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT PROPOSAT
- 5.1 - Sòls de cessió
- 5.2 - Alineacions
- 5.3 - Repartiment d'aprofitaments
- 5.4 - Reculades
- 6 - DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT PROPOSAT
- 7 - JUSTIFICACIÓ I PROCEDÈNCIA DE L'ESTUDI DE DETALL

MEMÒRIA

1 - AGENTS

L'Estudi de Detall es redacta per encàrrec de D. PASCUAL MAYANS JUAN amb NIF. número ----- i domicili en Cr. Francesc d'Aragó, 3, P0 1, És Va calar de Sant Agustí, 07872 - Formentera.

A efecte de notificacions el domicili és PITIÛSES ENGINYERS S.C.P. en Avd. Joan Castelló Guasch, 13 Baixos, Sant Ferran de Ses Roques, 07871 - Formentera.

El tècnic que redacta i signa l'Estudi de Detall és l'arquitecta Sra. MARÍA BLANCA CASTIELLA RODRÍGUEZ, col·legiada en el número 12139 8 en el Col·legi Oficial d'Arquitectes de Balears amb el NIF. número ---- i domicili professional en el Port Esportiu Marina Botafoch, Local 119, 07800 - Eivissa.

2 - INFORMACIÓ PRÈVIA

Els terrenys classificats com a SÒL URBÀ inclosos en la Unitat d'Actuació UA SFR-10, amb una superfície total d'11.328 m², es troben constituïts per tres parcel·les discontinües en el nucli urbà de Sant Ferran de Ses Roques. L'Estudi de Detall tindrà com a objecte la delimitació precisa dels límits de la UA i la determinació de les alineacions i els límits de cada qualificació.

Per tractar-se de parcel·les discontinües, per al desenvolupament del planejament mitjançant Estudi de Detall de cadascuna de les parcel·les definides per la NNSS, s'opta per una documentació individual per a cadascuna de les parcel·les, per la qual cosa la documentació que es presenta aquí desenvolupa únicament l'Estudi de Detall de la parcel·la b de la UA SFR-10.

Els terrenys classificats com a Sòl Urbà de la UA SFR-10, parcel·la b, són romanent de la finca coneguda com a Ca Pep Tauet, ara Les Mesquites, situats a la zona sud-oest de Sant Ferran, al costat de la Ctra. PM-820 de la Savina a la Mola. Integrats en una sola Finca Registral, estan parcialment qualificats per la mateixa Unitat d'Actuació com EP-SFR (2.265 m²) i viari (631m²). El replanteig de la Zona Extensiva Plurifamiliar i el viari determina unes diferències amb les superfícies segons NNSS inicials, resultant un mesurament d'EP-SFR (2.378,20 m²) i viari (662,60 m²), amb un romanent de Sòl Rústic qualificat com SRC-SRG (17.518,60 m²), sense edificacions en sòl rústic. L'habitatge existent amb terrassa, garatge i traster aïllats, estaran inclosos en la futura parcel·la 2 de la reparcel·lació projectada conjuntament amb el desenvolupament de l'Estudi de Detall. Es preveu la seva demolició. El viari actual es troba pendent d'execució, separat de l'Avd. Joan Castelló Guasch, mitjançant un mur de maçoneria.

3 - ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

D. PASCUAL MAYANS JUAN amb NIF. número -----, és titular de la finca:

Quota: 100% del ple domini per títol de donació.
Dades registrals: Finca de Formentera nº 6.234 del Registre de la Propietat d'Eivissa N° 4, Tom 820, Llibre 69, Foli 160, Inscripció 1ª
Dades cadastrals: 5955301CC6855N0001IF (Poma 59553 - Parcel·la 2-18)
07024A012000590000PW (Polígon 012 - Parcel·la 59)
Superfície registral: 14.859 m²
Superfície real: 20.559,40 m² (Segons mesurament)
Parcel·la urbana: 2.378,20 m² (inclosa en la UA SFR-10)
Parcel·la rústica: 17.518,60 m²
Fites:
Límit Nord: Ctra. PM-820 de la Savina.
Límit Sud: Porció de la mateixa finca adjudicada a María Mayans.
Límit Aquest: D. Juan Juan Portes i D. Vicente Mayans Ferrer.
Límit Oest: D. Celestino Mayans.

4 - DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT

Les NNSS de Formentera, amb aprovació definitiva 27 d'octubre de 2010, publicada en el BOIB número 155 Ext de data 27 d'octubre de 2010, estableix en la parcel·la b una classificació de Sòl Urbà segons la UA SFR-10, qualificat com a Zona Extensiva Plurifamiliar EP-SFR. Tipologia aïllada i la resta com a viari. La redacció de l'Estudi de Detall té com a fi la delimitació precisa dels límits de la UA i la determinació de les alineacions i els límits de cada qualificació en la parcel·la b.

Les condicions urbanístiques s'ajustaran a la parcel·la aprovada per l'Estudi de Detall de la UA SFR-10, que són les contingudes en la fitxa de característiques per a aquesta qualificació, que s'inclouen en l'Annex III - UNITATS D'ACTUACIÓ, segons les prescripcions descrites l'Art. 106 - Reordenació mitjançant Estudi de Detall de les NNSS.

La fitxa de les condicions aplicables a la qualificació UA SFR-10 en la parcel·la b, amb la resta de condicions de la qualificació Zona Extensiva Plurifamiliar EP-SFR. Tipologia aïllada, són:

1 - Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la.

- a. Parcel·la mínima: 400 m²
- b. Façana/Fons mínims: 15 m / 15 m

2 - Paràmetres d'edificació.

- a. Edificació màxima: 1,00 m²/m² - Màxim aprofitament lucratiu global 2.378,20 m²
- b. Ocupació màxima: PB 50% P1 50%
- c. Volum màxim per edifici: 4.000 m³
- d. Altura màxima: 6 m
- e. Altura total: 7 m
- f. Nombre màxim de plantes: PB+P1
- g. Separació mínima a vials i EL-P: 5 m
- h. Separació mínima resta de límits: 3 m
- i. Separació mínima entre edifici en una mateixa parcel·la: 6 m

3 - Índex d'intensitat d'ús

- a. IIUR 1/90 - Nombre màxim d'habitatges 25
- b. IIUT 1/30

5 - DETERMINACIONS DE LA PROPOSTA

Sobre la superfície total de l'Estudi de Detall tenim:

- Superfície neta parcel·la: 2.378,20 m² (EP-SFR. Tipologia aïllada)
- Superfície cessions: 662,60 (Viari)
- Població total (residencial): 25 habitatges.

L'estat actual de la infraestructura és el següent:

- El viari de cessió està separat per un mur de maçoneria del viari existent, concretat en l'Avd. Joan Castelló Guasch (Ctra. PM-820 de la Savina a la Mola), a la zona sud-oest de Sant Ferran.

Serveis:

- El proveïment d'aigua discorre per la carretera, (Avd. Joan Castelló Guasch).
- El sanejament discorre per la carretera.



- Xarxa de baixa tensió i telefonia existents. Els punts de connexió existents i ampliacions seran determinades previ informe de la companyia subministradora i projecte tècnic per al seu subministrament en baixa tensió.

5.1 - SÒLS DE CESSIÓ

Les NNSS determina per a la UA SFR-10 de la parcel·la b, una cessió per a viari de 631 m², el mesurament real determina una superfície de 662,60 m², sense executar.

5.2 – ALINEACIONS

La determinada per les cessions de viari en l'Avd. Joan Castelló Guasch.

5.3 - REPARTIMENT D'APROFITAMENTS

De la reparcel·lació resultessin tres parcel·les, que manté la qualificació descrita com a Zona Extensiva Plurifamiliar EP-SFR. Tipologia aïllada:

Parcel·la única:

- Superfície neta parcel·la computable: 2.378,20 m²
- Façana/fons parcel·la: 71,31 m / 34,69 m
- Edificabilitat sobre parcel·la neta: 1,00 m²/m² (Màxim 2.378,20 m²)
- Ocupació màxima: PB 50% P1 50%
- Volum màxim per edifici: 4.000 m³
- Altura màxima: 6 m
- Altura total: 7 m
- Nombre màxim de planta: PB+P1
- IIUR: 1/90
- Nombre màx. d'habitatges : 25 habitatges
- IIUT: 1/30

5.4 – RECLAUDES

De Tipologia aïllada, determinats per l'alineació de rasants proposta:

- Separació mínima a vials i EL-P: 5 m
- Separació mínima resta de límits: 3 m
- Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la: 6 m



6 - DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT PROPOSAT

La reparcel·lació en tres parcel·les, manté les condicions aplicables a la qualificació UA SFR-10 en la parcel·la b, amb la resta de condicions de la qualificació Zona Extensiva Plurifamiliar EP-SFR. Tipologia aïllada, són:

Parcel·la número 1:

- Superfície neta parcel·la computable: 768,20 m²
- Parcel·la mínima: 400,00 m²
- Façana/fons mínim: 15 m / 15 m
- Façana/fons parcel·la: 33,64 m / 34,69 m
- Edificabilitat sobre parcel·la neta: 1,00 m²/m² (Màxim 768,20 m²)
- Ocupació màxima: PB 50% P1 50%
- Volum màxim per edifici: 4.000 m³
- Altura màxima: 6 m
- Altura total: 7 m
- Nombre màxim de planta: PB+P1
- IIUR: 1/90
- Nombre màxim d'habitatges: 8 habitatges
- IIUT: 1/30

Parcel·la número 2:

- Superfície neta parcel·la computable: 810,00 m²
- Parcel·la mínima: 400,00 m²
- Façana/fons mínim: 15 m / 15 m
- Façana/fons parcel·la: 21,67 m / 34,69 m
- Edificabilitat sobre parcel·la neta: 1,00 m²/m² (Màxim 810,00 m²)
- Ocupació màxima: PB 50% P1 50%
- Volum màxim per edifici: 4.000 m³
- Altura màxima: 6 m
- Altura total: 7 m
- Nombre màxim de planta: PB+P1
- IIUR: 1/90
- Nombre màx. d'habitatges : 9 habitatges
- IIUT: 1/30



Parcel·la número 3:

- Superfície neta parcel·la computable: 800,00 m²
- Parcel·la mínima: 400,00 m²
- Façana/fons mínim: 15 m / 15 m
- Façana/fons parcel·la: 16,00 m / 34,82 m
- Edificabilitat sobre parcel·la neta: 1,00 m²/m² (Màxim 800,00 m²)
- Ocupació màxima: PB 50% P1 50%
- Volum màxim per edifici: 4.000 m³
- Altura màxima: 6 m
- Altura total: 7 m
- Nombre màxim de planta: PB+P1
- IIUR: 1/90
- Nombre màx. d'habitatges : 8 habitatges
- IIUT: 1/30

7 - JUSTIFICACIÓ I PROCEDÈNCIA DE L'ESTUDI DE DETALL

L'ordenació final i l'aplicació dels paràmetres urbanístics i la precisió en el disseny, queda per al projecte arquitectònic.

D'una altra part, les determinacions del present Estudi de Detall no vulnereu cap dels paràmetres ni condicions de la RNNSS. En particular:

- Es manté l'estructura viària i cessions a viari.
- No es modifica l'ús previst, habitatges i/o turístic, en la RNNSS.
- No existeix augment de l'edificabilitat, altura de l'edificació o densitat d'habitatges.

Per tot la qual cosa, es considera degudament justificada la procedència de la redacció de l'Estudi de Detall, així com la seva acomodació a totes les determinacions marcades per la Llei.

ESTUDI DE DETALL PER AL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC I LA DETERMINACIÓ DE LES ALINEACIONS I LÍMITS DE QUALIFICACIÓ DE LA UA SFR-10.
PARCEL·LA c.
I LA SEVA REPARCEL·LACIÓ EN QUATRE PARCEL·LES

PROMOTORS JOSÉ MIGUEL FERNANDO MAYANS SERRA
ANTONIO MAYANS SERRA
UBICACIÓ Ctra. PM-820 DE LA SAVINA A la MOLA
FINCA DE CA JOSEP FERRER
POLÍGON 012 - PARCEL·LES 21 Part I 43

SANT FERRAN - FORMENTERA
ARQUITECTA MARÍA BLANCA CASTIELLA RODRÍGUEZ
DATA MARÇ 2.018
EXPEDIENT 08-18

MEMÒRIA

- 1 - AGENTS
- 2 - INFORMACIÓ PRÈVIA
- 3 - ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
- 4 - DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT
- 5 - DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT PROPOSAT
 - 5.1 - Sòls de cessió
 - 5.2 - Alineacions
 - 5.3 - Repartiment d'aprofitaments
 - 5.4 - Reculades
- 6 - DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT PROPOSAT
- 7 - JUSTIFICACIÓ I PROCEDÈNCIA DE L'ESTUDI DE DETALL

MEMÒRIA

1 - AGENTS

L'Estudi de Detall es redacta per encàrrec de D. JOSÉ MIGUEL FERNANDO MAYANS SERRA amb NIF. número ---- i domicili en Cr. Santa María, 15, P01, 1, 07870 - Sant Francesc Xavier i D. ANTONIO MAYANS SERRA amb NIF. número ---- i domicili en Cr. Francesc d'Aragó, 1, 07872 - És Va calar de Sant Agustí, tots dos residents a Formentera.

A efecte de notificacions el domicili és PITIÛSES ENGINYERS S.C.P. en Avd. Joan Castelló Guasch, 13 Baixos, Sant Ferran de Ses Roques, 07871 - Formentera.

El tècnic que redacta i signa l'Estudi de Detall és l'arquitecta Sra. MARÍA BLANCA CASTIELLA RODRÍGUEZ, col·legiada en el número 12139 8 en el Col·legi Oficial d'Arquitectes de Balears amb el NIF. número ---- i domicili professional en el Port Esportiu Marina Botafoch, Local 119, 07800 - Eivissa.

2 - INFORMACIÓ PRÈVIA

Els terrenys classificats com a SÒL URBÀ inclosos en la Unitat d'Actuació UA SFR-10, amb una superfície total d'11.328 m2, es troben constituïts per tres parcel·les discontinües en el nucli urbà de Sant Ferran de Ses Roques. L'Estudi de Detall tindrà com a objecte la delimitació precisa dels límits de la UA i la determinació de les alineacions i els límits de cada qualificació.

Per tractar-se de parcel·les discontinües, per al desenvolupament del planejament mitjançant Estudi de Detall de cadascuna de les parcel·les definides per la NNSS, s'opta per una documentació individual per a cadascuna de les parcel·les, per la qual cosa la documentació que es presenta aquí desenvolupa únicament l'Estudi de Detall de la parcel·la c de la UA SFR-10.



Els terrenys classificats com a Sòl Urbà de la UA SFR-10, parcel·la c, són romanent de la finca coneguda com a Ca Josep Ferrer, situats a la zona aquest de Sant Ferran, al costat de la Ctra. PM-820 de la Savina a la Mola. Integrats en una sola Finca Registral, estan parcialment, qualificats com EP-SFR (3.166 m²) i viari (591 m²) per les NNSS. El replanteig de la Zona Extensiva Plurifamiliar i el viari determina unes diferències amb les superfícies segons NNSS inicials, resultant un mesurament d'EP-SFR (3.324,30 m²) i viari (620,50 m²), amb un romanent de Sòl Rústic qualificat com SRC-SRG (10.762 m²), sense edificacions.

El viari actual es concreta en el voral asfaltat de la Ctra. PM-820 de la Savina a la Mola, asfaltat, continuació de l'Avd. Joan Castelló Guasch, executat segons NNSS.

3 - ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

D. JOSÉ MIGUEL FERNANDO MAYANS SERRA amb NIF. número ----- i D. ANTONIO MAYANS SERRA amb NIF. número ---- són titulars de la finca:

Quota: 50% del ple domini per títol pacto successori.
Dades registrals: Finca de Formentera nº 9.879 del Registre de la Propietat d'Eivissa Nº 4, Tom 1.426, Llibre 132, Foli 97, Inscripció 2ª
Dades cadastrals: 07024A012000210000PJ (Polígon 012 - Parcel·la 21Part)
07024A012000430000PM (Polígon 012 - Parcel·la 43)
Superfície registral: 12.100 m²
Superfície real: 14.706,50 m² (Segons mesurament)
Parcel·la urbana: 3.324,30 m² (inclosa en la UA SFR-10)
Parcel·la rústica: 10.762 m²
Fites: Límit Nord: Ctra. de la Savina.
Límit Sud: Resto finca.
Límit Aquest: Sra. Rita Serra Mayans i D. Vicente Mayans Ferrer.
Límit Oest: Resto finca i Juan de Sa Punta i Fonda Pepe.

4 - DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT

Les NNSS de Formentera, amb aprovació definitiva 27 d'octubre de 2.010, publicada en el BOIB número 155 Ext de data 27 d'octubre de 2.010, estableix en la parcel·la c una classificació de Sòl Urbà segons la UA SFR-10, qualificat com a Zona Extensiva Plurifamiliar EP-SFR. Tipologia aïllada i la resta com a viari. La redacció de l'Estudi de Detall té com a fi la delimitació precisa dels límits de la UA i la determinació de les alineacions i els límits de cada qualificació en la parcel·la c.

Les condicions urbanístiques s'ajustaran a la parcel·la aprovada per l'Estudi de Detall de la UA SFR-10, que són les contingudes en la fitxa de característiques per a aquesta qualificació, que s'inclouen en l'Annex III - UNITATS D'ACTUACIÓ, segons les prescripcions descrites l'Art. 106 - Reordenació mitjançant Estudi de Detall de les NNSS.

La fitxa de les condicions aplicables a la qualificació UA SFR-10 de la parcel·la c, amb la resta de condicions de la qualificació Zona Extensiva Plurifamiliar EP-SFR. Tipologia aïllada, són:

1 - Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la.

- a. Parcel·la mínima: 400 m²
- b. Façana/Fons mínims: 15 m / 15 m



2 - Paràmetres d'edificació.

- a. Edificació màxima: 1,00 m²/m² - Màxim aprofitament lucratiu global 3.324,30 m²
- b. Ocupació màxima: PB 50% P1 50%
- c. Volum màxim per edifici: 4.000 m³
- d. Altura màxima: 6 m
- e. Altura total: 7 m
- f. Nombre màxim de plantes: PB+P1
- g. Separació mínima a vials i EL-P: 5 m
- h. Separació mínima resta de límits: 3 m
- i. Separació mínima entre edifici en una mateixa parcel·la: 6 m

3 - Índex d'intensitat d'ús

- a. IIUR 1/90 - Nombre màxim d'habitatges 35
- b. IIUT 1/30

5 - DETERMINACIONS DE LA PROPOSTA

Sobre la superfície total de l'Estudi de Detall tenim:

- Superfície neta parcel·la: 3.324,30 m²
- Superfície cessions: 620,50 (Viari)
- Població total (residencial): 35 habitatges.

L'estat actual de la infraestructura és el següent:

- El viari actual es concreta en lateral de la el voral asfaltat utilitzat com a zona d'aparcament al costat de la Ctra. PM-820 de la Savina a la Mola, a la zona aquest de Sant Ferran, executat segons NNSS.

Serveis:

- El proveïment d'aigua discorre per la carretera, (Avd. Joan Castelló Guasch).
- El sanejament discorre per la carretera.

- Xarxa de baixa tensió i telefonia existents. Els punts de connexió existents i ampliacions seran determinades previ informe de la companyia subministradora i projecte tècnic per al seu subministrament en baixa tensió.

5.1 - SÒLS DE CESSIÓ

Les NNSS determina per a la UA SFR-10 de la parcel·la c, una cessió per al viari de 591 m², el mesurament real determina una superfície de 620,50 m², ja executat.



5.2 – ALINEACIONS

L'existent definida pel vial (Avd. Joan Castelló Guasch), executat segons Normes.

5.3 - REPARTIMENT D'APROFITAMENTS

De la reparcel·lació resulten quatre parcel·les, que manté la qualificació descrita com a Zona Extensiva Plurifamiliar EP-SFR. Tipologia aïllada.

Parcel·la única:

- Superfície neta parcel·la computable: 3.324,30 m²
- Façana/fons parcel·la: 88,35 m / 41,03 m
- Edificabilitat sobre parcel·la neta: 1,00 m²/m² (Màxim 3.324,30 m²)
- Ocupació màxima: PB 50% P1 50%
- Volum màxim per edifici: 4.000 m³
- Altura màxima: 6 m
- Altura total: 7 m
- Nombre màxim de planta: PB+P1
- IIUR: 1/90
- Nombre màx. d'habitatges : 35 habitatges
- IIUT: 1/30

5.4 – RECUADES

De Tipologia aïllada, determinats per l'alineació de rasants façanes proposada:

- Separació mínima a vials i EL-P: 5 m
- Separació mínima resta de límits: 3 m
- Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la: 6 m

6 - DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT PROPOSAT

La reparcel·lació en quatre parcel·les, manté les condicions aplicables a la qualificació UA SFR-10 en la parcel·la b, amb la resta de condicions de la qualificació Zona Extensiva Plurifamiliar EP-SFR. Tipologia aïllada, són:

Parcel·la número 4:

- Superfície neta parcel·la computable: 831,07 m²
- Parcel·la mínima: 400,00 m²



- Façana/fons mínim: 15 m / 15 m
- Façana/fons parcel·la: 22,08 m / 41,78 m
- Edificabilitat sobre parcel·la neta: 1,00 m2/m2 (Màxim 831,07 m2)
- Ocupació màxima: PB 50% P1 50%
- Volum màxim per edifici: 4.000 m3
- Altura màxima: 6 m
- Altura total: 7 m
- Nombre màxim de planta: PB+P1
- IIUR: 1/90
- Nombre màx. d'habitatges : 9 habitatges
- IIUT: 1/30

Parcel·la número 5:

- Superfície neta parcel·la computable: 831,07 m2
- Parcel·la mínima: 400,00 m2
- Façana/fons mínim: 15 m / 15 m
- Façana/fons parcel·la: 22,09 m / 41,27 m
- Edificabilitat sobre parcel·la neta: 1,00 m2/m2 (Màxim 831,07 m2)
- Ocupació màxima: PB 50% P1 50%
- Volum màxim per edifici: 4.000 m3
- Altura màxima: 6 m
- Altura total: 7 m
- Nombre màxim de planta: PB+P1
- IIUR: 1/90
- Nombre màx. d'habitatges : 9 habitatges
- IIUT: 1/30

Parcel·la número 6:

- Superfície neta parcel·la computable: 831,07 m2
- Parcel·la mínima: 400,00 m2
- Façana/fons mínim: 15 m / 15 m
- Façana/fons parcel·la: 22,09 m / 41,03 m
- Edificabilitat sobre parcel·la neta: 1,00 m2/m2 (Màxim 831,07 m2)
- Ocupació màxima: PB 50% P1 50%
- Volum màxim per edifici: 4.000 m3
- Altura màxima: 6 m
- Altura total: 7 m



- Nombre màxim de planta: PB+P1
- IIUR 1/90
- Nombre màx. d'habitatges : 9 habitatges
- IIUT 1/30

Parcel·la número 7:

- Superfície neta parcel·la computable: 831,07 m2
- Parcel·la mínima: 400,00 m2
- Façana/fons mínim: 15 m / 15 m
- Façana/fons parcel·la: 22,09 m / 41,09 m
- Edificabilitat sobre parcel·la neta: 1,00 m2/m2 (Màxim 831,07 m2)
- Ocupació màxima: PB 50% P1 50%
- Volum màxim per edifici: 4.000 m3
- Altura màxima: 6 m
- Altura total: 7 m
- Nombre màxim de planta: PB+P1
- IIUR 1/90
- Nombre màx. d'habitatges : 8 habitatges
- IIUT 1/30

7 - JUSTIFICACIÓ I PROCEDÈNCIA DE L'ESTUDI DE DETALL

L'ordenació final i l'aplicació dels paràmetres urbanístics i la precisió en el disseny, queda per al projecte arquitectònic.

D'una altra part, les determinacions del present Estudi de Detall no vulnereu cap dels paràmetres ni condicions de la RNNSS. En particular:

- Es manté l'estructura viària i cessions executades.
- No es modifica l'ús previst, habitatges i/o turístic, en la RNNSS.
- No existeix augment de l'edificabilitat, altura de l'edificació o densitat d'habitatges.

Per tot la qual cosa, es considera degudament justificada la procedència de la redacció de l'Estudi de Detall, així com la seva acomodació a totes les determinacions marcades per la Llei.

El que es fa públic als efectes oportuns.

Formentera, 23 d'agost de 2019

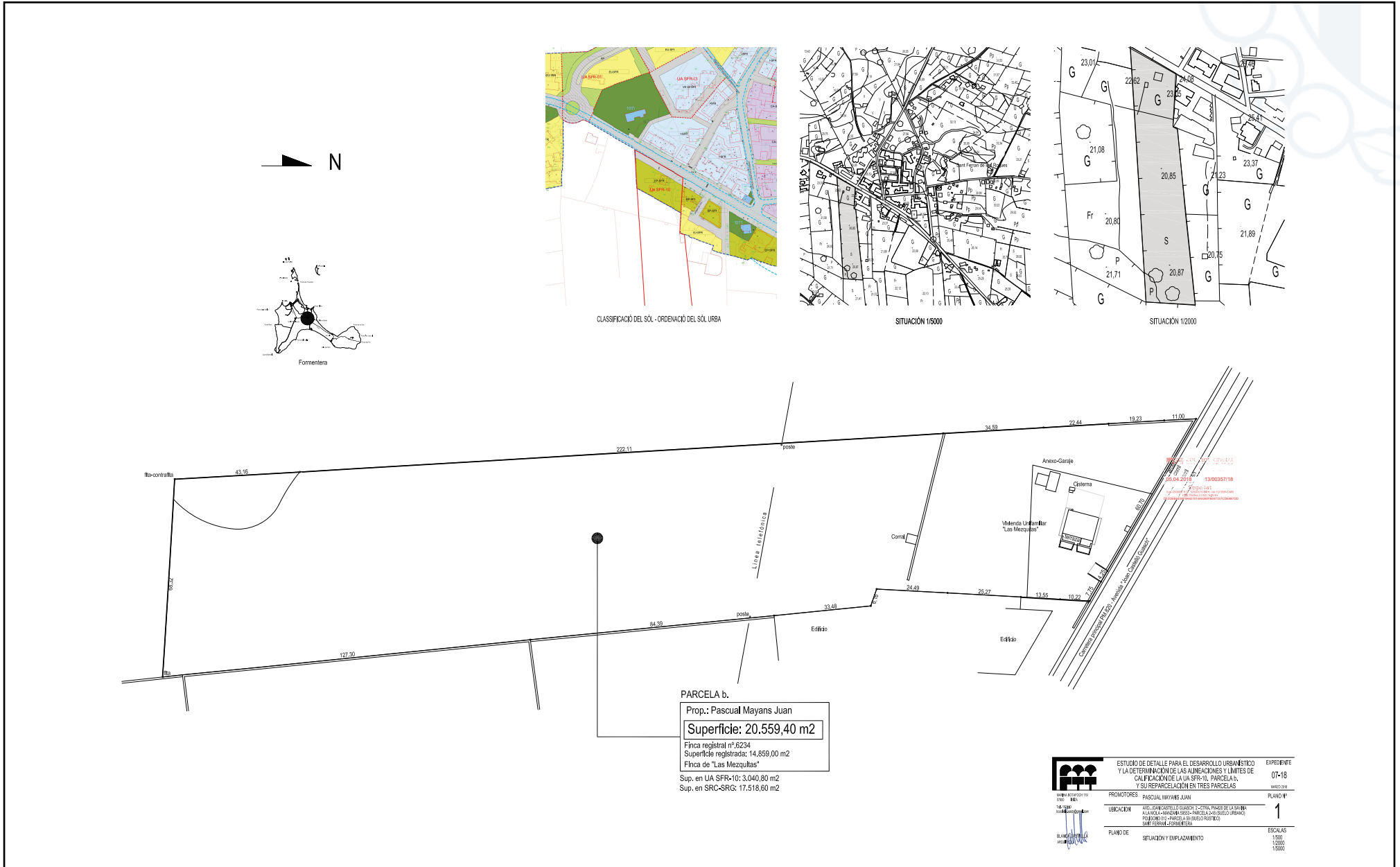
La Presidenta

Alejandra Ferrer Kirschbaum.





http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2019/19/1041539





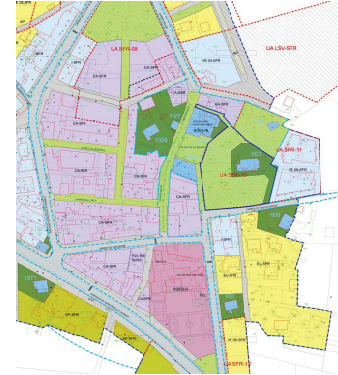
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2019/19/1041539





http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2019/19/1041539

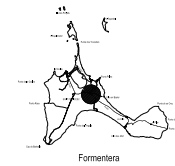
| Unidad de Actuación UA SFR-10 - PARCELA a. | | |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Calificación | Según NNSS | Según medición |
| EL-P | 3.397,00 m ² | 3.413,90 m ² |
| EL-PR | 1.285,00 m ² | 1.291,70 m ² |
| Sup. Total | 4.682,00 m ² | 4.705,60 m ² |



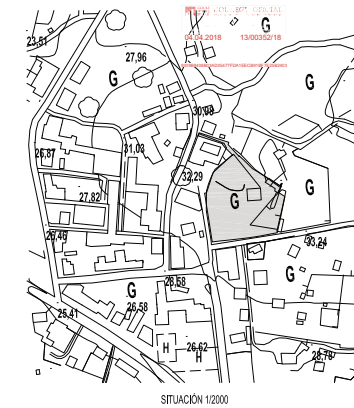
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL - ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ



SITUACIÓ 1/5000



Formentera



SITUACIÓ 1/2000

| | | | |
|---|--|---------------|------------------|
| | ESTUDIO DE DETALLE PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO Y LA DETERMINACION DE LAS ALINEACIONES Y LIMITES DE CALIFICACION DE LA UA SFR-10, PARCELA a. | | EXPEDIENTE 06-18 |
| | PROMOTORES: MANR PULO DE SERRA, SECCION PULO DE SERRA | | MAQUETA 2 |
| UBICACION: FINCA DE CAN VICENT SERRA - MANZANA 61801 - PARCELA 03 (SUELO URBANO) - CR. DE SANT JAUME ESC. CR DE CALA EN BASTAR - SANT FERRAN - FORMENTERA | | PLANO Nº 2 | |
| PLANO DE SITUACION Y EMPLAZAMIENTO | | ESCALAS 1/250 | |
| CALIFICACIONES DEL SUELO URBANO | | 1/2000 | |
| | | 1/5000 | |



http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2019/19/1041539

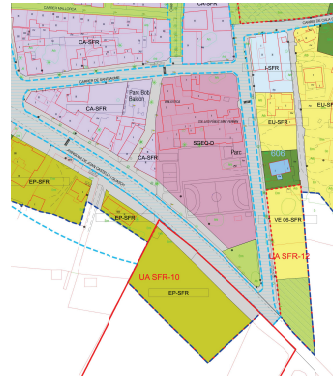
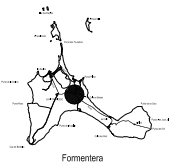
Parcela C

Prop.: José Miguel Fernando Mayans Serra
Antonio Mayans Serra

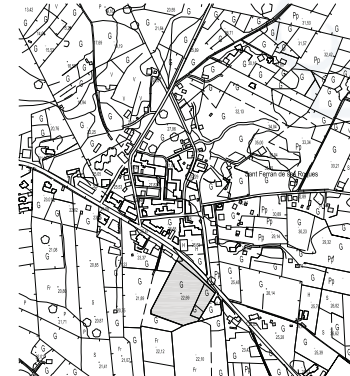
Superficie: 14.706,50 m²

Finca registral nº: 9879
Superficie registrada: 12.100,00 m²
Finca de "Can Josep Ferrer"

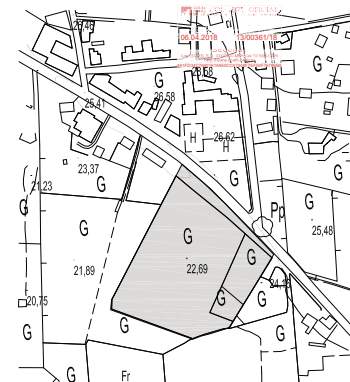
Sup. en UA SFR-10: 3.944,80 m²
Sup. en SRC-SRG: 10.761,70 m²



CLASIFICACIÓN DEL SÓL - ORDENACIÓN DEL SÓL URBAN



SITUACIÓN 1/5000

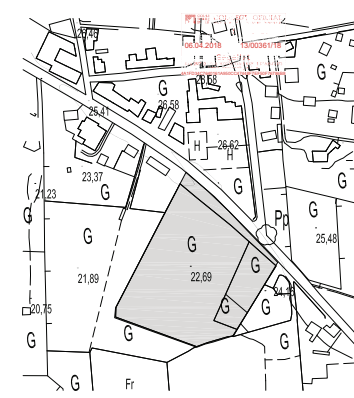
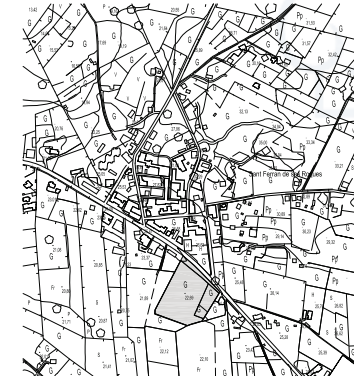
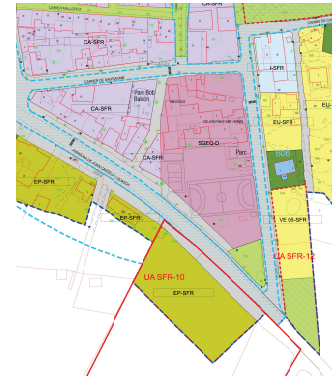
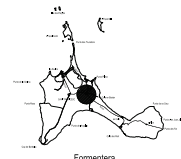
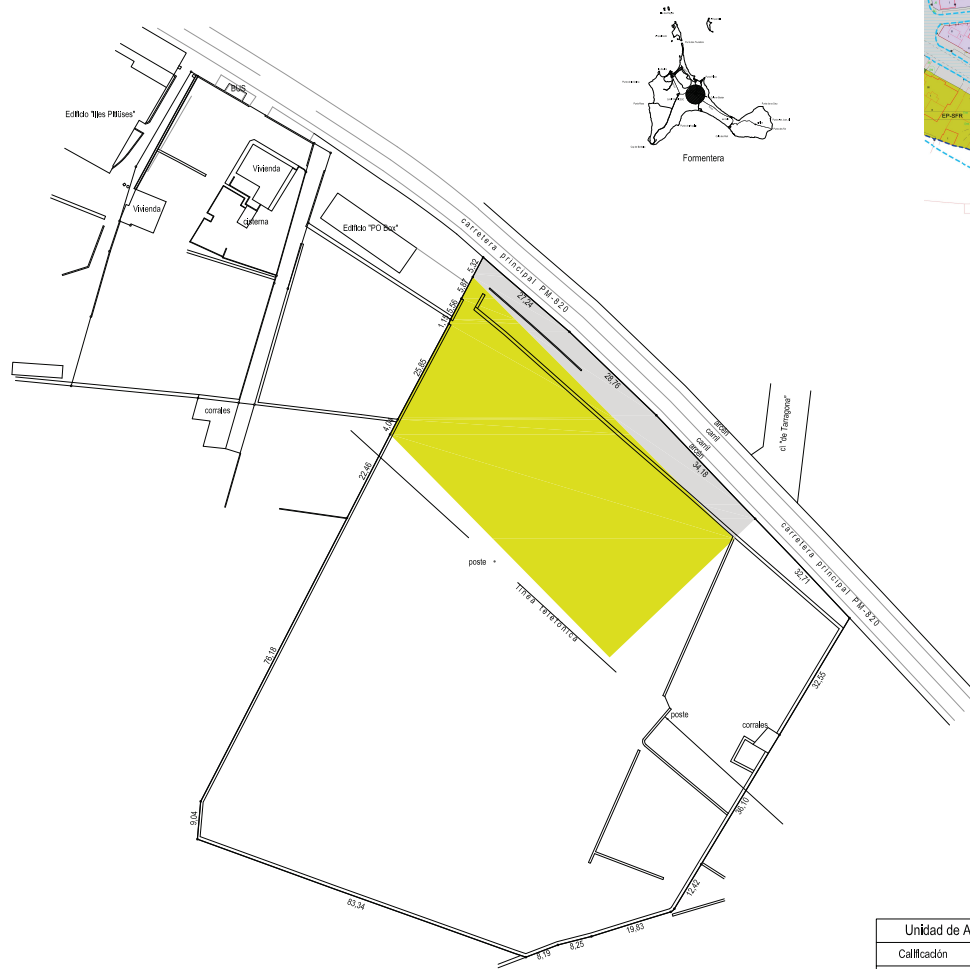


SITUACIÓN 1/2000

| | | | |
|-----------------|--|-----------------------------|------------------|
| | ESTUDIO DE DETALLE PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO Y LA DETERMINACIÓN DE LAS ALINEACIONES Y LÍMITES DE CALIFICACIÓN DE LA UA SFR-10, PARCELA C, Y SU REPARCELACIÓN EN CUATRO PARCELAS | | EXPEDIENTE 08-18 |
| | PROMOTORES: JOSÉ MIGUEL FERNANDO MAYANS SERRA ANTONIO MAYANS SERRA | | MAQUETA |
| 14.08.2019 | UBICACIÓN: CTRA. PHASEO DE LA SANTA A LA MOLLA - FINCA DE CAN JOSEP FERRER - POLÍGONO 012 - PARCELAS 21 Parte Y 43 SMIAT FERROVAL-FORMENTERA | | PLANO Nº 1 |
| BLANCA CASTELLÀ | PLANO DE SITUACIÓN Y ENPLAZAMIENTO | ESCALAS 1/500 1/2000 1/5000 | |



http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2019/19/1041539



| Unidad de Actuación UA SFR-10 - Parcela c. | | |
|--|-------------|----------------|
| Calificación | Según NNSS | Según medición |
| EP-SFR | 3.166,00 m2 | 3.324,30 m2 |
| VIARIO (V) | 591,00 m2 | 620,50 m2 |
| Sup. Total | 3.757,00 m2 | 3.944,80 m2 |

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO Y LA DETERMINACION DE LAS ALIENACIONES Y LIMITES DE CALIFICACION DE LA UA SFR-10, PARCELA C, Y SU REPARCELACION EN CUATRO PARCELAS EXPEDIENTE 08-18

PROMOTORES: JOSÉ MIGUEL FERNÁNDEZ MAYANS SERRA
 ANTONIO MARIANO SERRA
 PLANO 018

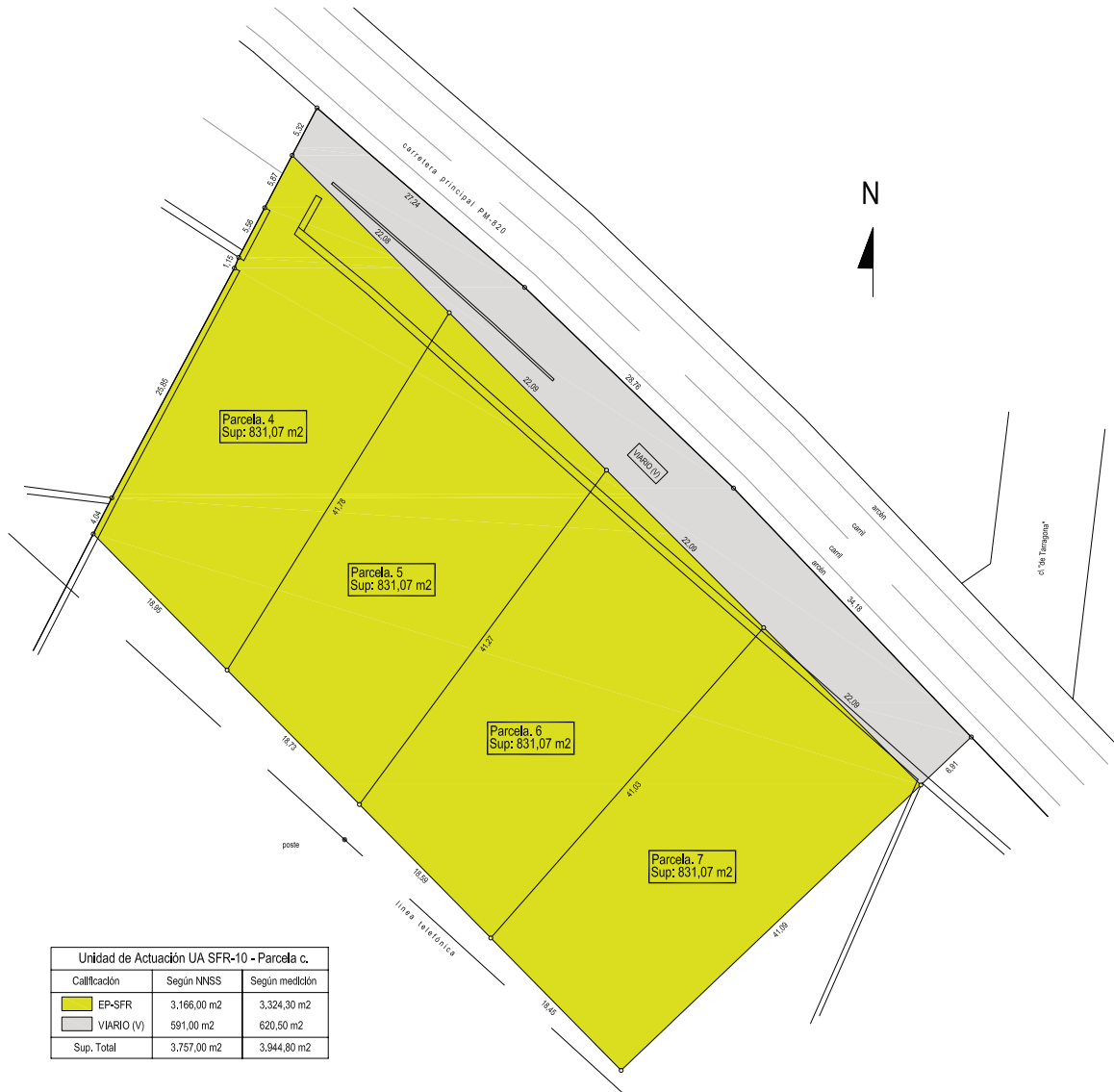
UBICACION: CTRA. PASEO DE LA SAINA A LA MOLLA - FINCA DE SAN JOSE FERRER - POLIGONO 012 - PARCELAS 21 Parte Y 43 SMIAT FERROVIARI-FORMENTERA

PLANO DE: SITUACION Y DIFUSION 1/500
 CALIFICACIONES DEL SUELO URBANO 1/2000
 1/5000

2



<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2019/19/1041539>



| Unidad de Actuación UA SFR-10 - Parcela c. | | |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Calificación | Según NNSS | Según medición |
| EP-SFR | 3.166,00 m ² | 3.324,30 m ² |
| VIARIO (V) | 591,00 m ² | 620,50 m ² |
| Sup. Total | 3.757,00 m ² | 3.944,80 m ² |

MAPA DE CALIFICACIÓN DE LA U.A. SFR-10, PARCELA C, Y SU REPARCELACION EN CUATRO PARCELAS

06.04.2018 13:00:06/18

Seguim

La informació continguda en aquest document és propietat de l'IBERCAIB i està protegida per llei de propietat intel·lectual.



IBERCAIB

IBERCAIB

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO Y LA DETERMINACION DE LAS ALINEACIONES Y LIMITES DE CALIFICACION DE LA U.A. SFR-10, PARCELA C, Y SU REPARCELACION EN CUATRO PARCELAS

PROMOTORES: JOSÉ MIGUEL FERNÁNDEZ MAYANS SERRA
ANTONIO MAYANS SERRA

UBICACION: CTRA. PIAZO DE LA SANTA A LA MOLLA-FINCA DE SAN JOSE
FERRER - POLÍGONO 02 - PARCELAS 21 Parte Y 43
SANT TERESA - PORTMERTENA

PLANO DE REPARCELACION

EXPERIENTE: 08-18

PLANO Nº: 3

ESCALAS: 1:200