



Secció I. Disposicions generals

CONSELL INSULAR DE FORMENTERA

10846

Acord del Ple del Consell Insular de Formentera en sessió ordinària celebrada l'1 d'octubre de de 2021 d'aprovació definitiva de l'estudi de detall per la reordenació volumètrica de tres parcel·les al polígon industrial de can Teuet, TM Formentera

Per acord del Ple del Consell Insular de Formentera, en sessió ordinària celebrada el dia 1 d'octubre de 2021 es va adoptar, entre uns altres, el següent acord:

(...)

Primer.- APROVAR DEFINITIVAMENT l'Estudi de Detall promogut per Trituración y Vibrados de Formentera, S.R.L, Muebles Carlos, S.A.U, sra. M.C.T.T, sra. B.T.T, sr. R.T.T. i sra. C.T.T; segons `projecte visat pel COAIB amb el núm. 13/00117/21 per a la reordenació volumètrica de les parcel·les 8, 11 i 12 al Polígon Industrial de Can Teuet.

Segon.- ENVIAR una còpia del projectes aprovat a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears, depenent de la Conselleria de Medi Ambient i Territori del Govern de les Illes Balears (Direcció General de 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.

ANNEX

Refós dels estudis de detall per a la reordenació volumètrica de tres parcel·les al Polígon Industrial

Promotors

Trituración i Vibrados de Formentera, S.R.L.
Muebles Carlos, S.A.U.
M.C.T.T.
B.T.T.
R.T.T.
C.T.T.

Ubicació

Polígon Industrial de Formentera
Mançana 33651 – Parcel·les 08-11-12
Sant Francesc Xavier - Formentera

Arquitecta: Maria Blanca Castiella Rodríguez

Data: Gener 2.021

Memòria

1. Agents
2. Informació prèvia
3. Estructura de la propietat
4. Determinacions del planejament vigent
5. Determinacions de la proposta
 - 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

Els promotors del refós dels estudis de detall per a tres parcel·les del polígon industrial, són:

La Societat limitada Trituración i Vibrados de Formentera, S.R.L. amb CIF. Núm. B-07.023.955 i domicili social en Carrer de S'Almadrava, 13, La Savina, 07870 - Formentera. Nou domicili que substitueix a l'anterior després de l'elevació a públic dels acords socials per trasllat de domicili social, cessament d'administrador únic, modificació del sistema d'administració i nomenament d'administradors mancomunats, realitzat davant el Notari Sr. Javier González Granado, amb nombre de protocol 974 a data de vint-i-tres d'octubre de dos mil divuit a Formentera. Actuant com a administradors mancomunats únics:

D. A.C.T., amb NIF. Núm. (...) i domicili en (...).

Sra. E.M.C.T., amb NIF. Núm. (...) i domicili en (...).

Sra. Y.C.T., amb NIF. Núm. (...) i domicili en (...).

La Societat Anònima Unipersonal Muebles Carlos, S.A.U. amb CIF. Núm. A-07.093.834 i domicili en Ctra. La Savina, Km 2,400 - Polígon Industrial, Muebles Carlos, Sant Francesc Xavier, 07860 - Formentera. Actua com a administrador únic, segons escriptura de constitució de societat davant Notari Sr. Javier González Granat, amb nombre de protocol 355 de data vint-i-tres d'abril de dos mil quinze, Sr. R.T.T., amb NIF. Núm. (...) i domicili a l'efecte de notificacions en Muebles Carlos, Ctra. La Savina, Km 2,400, Sant Francesc Xavier, 07860 - Formentera.

Els germans Sra. M.C.T.T., amb NIF. Núm. (...); Sra. B.T.T., amb NIF. Núm. (...); Sr. R.T.T., amb NIF. Núm. (...) i Sra. C.T.T., amb NIF. Núm. (...), tots amb domicili en (...). El domicili a efecte de notificacions és Muebles Carlos, Ctra. La Savina, Km 2,400, Sant Francesc Xavier, 07860 - Formentera.

El tècnic que signa és l'arquitecta Sra. Maria Blanca Castiella Rodríguez, col·legiada amb el número 12139 8 en el Col·legi Oficial d'Arquitectes de Balears amb el NIF. Núm. 15.799.396-I i domicili en l'Avd. Ignacio Wallis, 31, 6º Dreta (Box 2), 07800 - Eivissa.

2 - Informació prèvia

A instàncies dels Serveis Tècnics del Departament d'Urbanisme i Ordenació del Territori del Consell de Formentera, se sol·licita un refós dels estudis de detall per a la reordenació volumètrica de tres parcel·les, que a més d'integrar els acords en la millora de l'aprofitament dels paràmetres urbanístics sobre cada parcel·la, signats entre les parts i que es traslladen al refós, es proposa per part del Consell una alineació de façanes a vials, sense perjudici dels drets edificatoris i volumètrics d'individuals i l'exempció de l'Art. 88 - Edificis construïts a l'empara de la normativa anterior, en referència a les edificacions existents.

El refós substituirà els visats anteriors pel COAIB, presentats separatament:

De Trituración i Vibrados de Formentera, S.R.L. visat número 13/00465/17 de data 20/04/2017 i modificat número 13/01311/19 de data 18/11/2019 per canvi d'administradors mancomunats únics en substitució de l'anterior administrador i de domicili social, amb Exp. LLICÈNCIES Obres Núm. 280/2017 del Consell de Formentera.

De Muebles Carlos, S.A.U., visat número 13/01303/19 de data 18/11/2019, amb Exp. Llicències Obres Núm. 357/2019 del Consell de Formentera.

Dels gns. M.C., B, R. i C.T.T., visat número 13/01310/19 de data 18/11/2019, amb Exp. Llicències Obres Núm. 358/2019 del Consell de Formentera.

La societat Trituración i Vibrados de Formentera, S.R.L. aporta una parcel·la urbana romanent de la finca denominada Can Xumeu Tauet de Porto Saler (Mançana 33651 - Parcel·la 08). Té una superfície en Escripura per a la Declaració d'Obra Nova davant Notari Sr. Javier González Granado, amb nombre de protocol 787 de data 12/08/2003 de dos mil quatre-cents setanta-set metres i quaranta-un decímetres quadrats (2.477,41 m2) i superfície real, segons mesurament de mil nou-cents setanta-tres metres quadrats (1.973,00 m2), després de la cessió dels vials i voreres definits pel PTI de Formentera. Sobre la parcel·la hi ha una edificació destinada a nau industrial de planta baixa amb una superfície total construïda d'1.117,00 m2, definida pels límits al nord, est i oest de la parcel·la, i accés mitjançant resta parcel·la sense edificar pel sud. Per a les determinacions del planejament proposat es considera la demolició de l'edificació existent.



La Societat Anònima Unipersonal Muebles Carlos, S.A.U. aporta una parcel·la urbana romanent de la finca denominada Can Xumeu Tauet de Porto Saler (Mançana 33651 - Parcel·la 11). Té una superfície Registral de mil cinc-cents setanta-dos metres i noranta-quatre decímetres quadrats (1.572,94 m2) i superfície real, segons mesurament de mil cinc-cents trenta-quatre metres quadrats (1.534,00 m2), després de cessió de vials i voreres definides pel PTI de Formentera.

Els Gns. M.C, B, R. i C.T.T, aporten una parcel·la urbana romanent de la finca denominada Can Xumeu Tauet de Porto Saler (Mançana 33651 - Parcel·la 12). Té una superfície real de quatre mil sis-cents vuitanta-sis metres quadrats (4.686,00 m2), després de cessió de vials i voreres definits pel PTI de Formentera. Sobre la parcel·la se situen diversos edificis, el principal denominat Muebles Carlos, una nau industrial destinada a fusteria i diverses edificacions annexes.

L'edifici Muebles Carlos té una superfície construïda de mil nou-cents tres metres i catorze decímetres quadrats (1.903,14 m2), compost per una PB de mil vint-i-dos metres i trenta-nou decímetres quadrats (1.022,39 m2), un altell de vuit-cents seixanta-cinc metres i seixanta-cinc decímetres quadrats (865,65 m2) i caixa d'escala en Planta Coberta de quinze metres i deu decímetres quadrats (15,10 m2).

La nau industrial i els seus annexos tenen una superfície construïda desenvolupada totalment en PB de mil vuitanta-cinc metres i trenta-sis decímetres quadrats (1.085,36 m2). Consta de nau industrial de mil vint-i-sis metres i vint-i-nou decímetres quadrats (1.026,29 m2) i com a construccions annexes: Caseta de lacar amb una superfície de vint metres i dos decímetres quadrats (20,02 m2); Corrals amb una superfície de trenta-dos metres i seixanta-cinc decímetres quadrats (32,65 m2) i una lavabo exterior per al personal de sis metres i quaranta decímetres quadrats (6,40 m2).

Edificacions a límits i vial del Polígon Industrial. Per a les determinacions del planejament proposat es considera la demolició d'uns annexos de la nau industrial: Caseta de lacar, corrals i lavabo exterior per al personal, per la qual cosa resulta una superfície construïda final de l'edificació denominada nau industrial sense annexos és de mil vint-i-sis metres i vint-i-nou decímetres quadrats (1.026,29 m2), per la qual cosa la superfície resultant final d'edificació existent serà de dos mil nou-cents vint-i-nou metres amb quaranta-tres decímetres quadrats (2.929,43 m2).

Les parcel·les estan classificades com a sòl urbà, qualificada com a polígon industrial, Zona Industrial IN-POL inclosa en la UA POL-01. Tipologia aïllada, segons el PTI de Formentera.

La parcel·la que resultarà del refós de les tres (Mançana 33651 - Parcel·les 08-11-12), forma una parcel·la que limita: Nord amb Sr. R.M.A. i Sra. A.S; Sud amb vial del Polígon Industrial; Est Ctra. de la Savina i Oest amb vial del Polígon Industrial i terres del Sr. F.T.M.

Les coordenades UTM són Latitud: 38° 42' 49,30"N - Longitud: 1° 25' 35,11"E - Fus UTM: 31

3 - Estructura de la propietat

Trituración i Vibrados de Formentera, S.R.L. amb CIF. Núm, B-07.023.955 amb domicili en Carrer de S'Almadrava, 13, La Savina, 07870 - Formentera, tenen el 100% del ple domini.

Dades registrals: Finca N° 3.818 del Registre de la propietat d'Eivissa N° 4,

Tom 484; Llibre 41; Foli 120; Inscripció 1ª

Dades cadastrals: 3365108CC6836S0001TU

Parcel·la urbana: 2.477,41 m2 (Superfície Real 1.973,00 m2)

Fites:

Límit Nord: D. Mariano Mayans Juan, ara amb Gns. Tur Torres.

Límit Sud: Abans amb Terrè propietat de les Hnas. Ramona i María Mayans i ara mitjançant vial del Polígon Industrial.

Límit Est: Restant finca de precedència, ara propietat de Muebles Carlos, S.A.

Límit Oest: Terrens propietat de D. Jaime Escandell Serra (Rufino) i ara mitjançant vial del Polígon Industrial.

Muebles Carlos, S.A.U. amb CIF. Núm. A-07.093.834 i domicili en Ctra. La Savina, Km 2,400 - Polígon Industrial, Muebles Carlos, Sant Francesc Xavier, 07860 - Formentera, tenen el 100% del ple domini amb caràcter privatiu.

Dades registrals: Finca N° 9.699 del Registre de la propietat d'Eivissa N° 4,

Tom 1.378; Llibre 126; Foli 130; Inscripció 1ª

Dades cadastrals: 3365111CC6836S0001TU

Parcel·la urbana: 1.572,94 m2 (Superfície Real 1.534,00 m2)



Fites:

Límit Nord: D. Carlos Tur Serra

Límit Sud: Abans camí i ara mitjançant vial del Polígon Industrial.

Límit Est: D.Carlos Tur Serra

Límit Oest: Resta finca, ara amb Trituración i Vibrados de Formentera, S.R.L.

Sr. R.T.T. amb NIF. Núm. (...) i domicili en Muebles Carlos, Ctra. La Savina, Km 2,400, Sant Francesc Xavier, 07860 - Formentera. Tenen una quota indivisa de l 40% del ple domini.

Sra. M.C.T.T., amb NIF. Núm. (...) i domicili en (...). Tenen una quota indivisa de l 20% del ple domini.

Sra. C.T.T, amb NIF. Núm. (...) i domicili en Muebles Carlos, Ctra. La Savina, Km 2,400, Sant Francesc Xavier, 07860 - Formentera. Tenen una quota indivisa de l 20% del ple domini.

Sra. B.T.T, amb NIF. número (...) i domicili en Muebles Carlos, Ctra. La Savina, Km 2,400, Sant Francesc Xavier, 07860 - Formentera. Tenen una quota indivisa de l 20% del ple domini.

Dades registrals: Finca N° 14.414 del Registre de la propietat d'Eivissa N° 4

Tom 2.094; Llibre 206; Foli 48; Inscripció 1ª

Dades cadastrals: 3365112CC6836S0001FI

Parcel·la urbana: 4.686,00 m2

Fites:

Límit Nord: D. Román Martínez Reuneixi i Dña Aida Salamero

Límit Sud: Dña Ramona i Sra. María Mayans, mitjançant camí veïnal, ara vial del Polígon Industrial i les Societats Trituración i Vibrados Formentera, S.L. i Mobles Carlos S.A.

Límit Est: Ctra. de la Savina.

Límit Oest: Amb terrenys de la societat Trituración i Vibrados Formentera, S.L i amb D. Francisco Torres Mari.

4 - Determinacions del planejament vigent

El PTI de Formentera (AD.27/10/10), publicat en el BOIB núm. 155 EXT, estableix una classificació de sòl urbà, qualificat com a polígon industrial, Zona Industrial IN-POL inclosa en la UA POL-01. Tipologia aïllada.

La redacció del present Refós de tres Estudis de Detall anteriors, té com a fi, establir una alineació coherent de la volumetria específica de cada parcel·la, que completi els acords signats entre les parts, amb la finalitat d'aconseguir un major aprofitament dels paràmetres edificatoris sobre cada parcel·la. Per la qual cosa es proposa, a més de l'alineació, la modificació dels paràmetres relatius a la separació mínima a límits de parcel·la, que segons el PTIF es preveu de 5 m entre parcel·les, i es proposa una separació mínima a fites de zero metres i entre edificis en una mateixa parcel·la 10 m, i es proposen 5 m, mantenint la separació mínima a vials i EL-P a 10 m. Tot el conjunt representat en un plànol amb les edificacions alineades i les separacions mínimes.

La fitxa de les condicions aplicables conformement a la qualificació definida per la R NNSS, és:

Zona industrial IN-POL. Tipologia aïllada.

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

a. Parcel·la mínima 1.500 m2.

b. Façana/Fons mínims 30 m / 30 m.

2 - Paràmetres d'edificació.

a. Edificació màxima 1,00 m2/m2.

b. Ocupació màxima PB 60% P1 40% desenvolupats en entresòl, devent l'edifici conformar un únic volum.

c. Volum màxim per edifici: 10.000 m3.

d. Altura màxima 8 m.

e. Altura total 10 m.

f. Nombre màxim de plantes S+PB+P1 en entresòl.

g. Separació mínima a vials i EL-P 10 m.





- h. Separació mínima a resta límits 5 m.
- i. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la 10 m.

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

- Superfície de la parcel·la edificable de Trituración i Vibrados de Formentera, S.R.L. és d'1.973,00 m2.
- Superfície de la parcel·la edificable de Muebles Carlos, S.A.U és d'1.534,00 m2.
- Superfície de la parcel·la edificable dels gns. M.C, B, R. i C.T.T. és de 4.686,00 m2.

L'estat actual de la infraestructura és el següent:

- Viari principal (carrer sense nom) totalment finalitzada, amb voreres.

Serveis:

- El proveïment d'aigua discorre per la vorera del carrer.
- El sanejament discorre pel vial del carrer.
- Xarxa de baixa tensió i telefonia per la vorera i trams aeris. Els punts de connexió estan en la mateixa parcel·la, segons informe de les companyies i projecte tècnic.

5 - Determinacions de la proposta

5.1 – Sòls de cessió

Executat segons el PTI de Formentera.

5.2 - Alineacions

Les establertes per i l PTI de Formentera a vials i resta de límits, no inclosos en els acords signats.

5.3 – Repartiment d'aprofitaments

Els descrits pel PTI de Formentera, dins de l'àmbit d'aplicació de la UA POL-01, segons la qualificació de **Zona industrial IN-POL**.
Tipologia aïllada.

Trituración i Vibrados de Formentera, S.R.L.

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

Superfície neta parcel·la: 1.973,00 m2.

- a. Parcel·la mínima: 1.500 m2 < Existent 1.973,00 m2.
- b. Façana/Fons mínims: 30 m / 30 m - Existent 48,15 m / 39,60 m.

2 - Paràmetres d'edificació

- a. Edificabilitat sobre parcel·la neta: 1 m2/m2 (1.973,00 m2)
- b. Ocupació màxima: PB 60% (1.183,80 m2) P1 40% (789,20 m2)
- c. Volum màxim: 10.000 m3.
- d. Altura màxima: 8 m.
- e. Altura total: 10 m.
- f. Nombre màxim de plantes: S+PB+P1 en entresòl.

Muebles Carlos S.A.U.

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

Superfície neta parcel·la: 1534,00 m2.

- a. Parcel·la mínima: 1.500 m2 < Existent 1.534,00 m2.
- b. Façana/Fons mínims: 30 m / 30 m - Existent 38,61m / 38,01 m.



2 - Paràmetres d'edificació

- a. Edificabilitat sobre parcel·la: 1 m²/m² (1.534,00 m²)
- b. Ocupació màxima: PB 60% (920,40 m²) P1 40% (613,60 m²)
- c. Volum màxim: 10.000 m³.
- d. Altura màxima: 8 m.
- i. Altura total: 10 m.
- f. Nombre màxim de plantes: S+PB+P1 en entresòl.

Els gns. M.C, B, R. i C.T.T.

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

Superfície neta parcel·la : 4.686,00 m².

- a. Parcel·la mínima: 1.500 m² < Existent 4.686,00 m².
- b. Façana/Fons mínims: 30 m / 30 m - Existent 77,63 m / 105,92 m.

2 - Paràmetres d'edificació

- a. Edificabilitat sobre parcel·la: 1 m²/m² (4.686,00 m²).
- b. Ocupació màxima: PB 60% (2.811,60 m²) P1 40% (1.874,40 m²)
- c. Volum màxim: 10.000 m³.
- d. Altura màxima: 8 m.
- i. Altura total: 10 m.
- f. Nombre màxim de plantes: S+PB+P1 en entresòl.

5.4 - Reculades

La separació mínima proposta a fites i entre edificis en una mateixa parcel·la i segons el PTI de Formentera a vials i EL-P, són les següents:

- a. Separació mínima a vials i EL-P: 10 m.
- b. Separació mínima a límits entre parcel·les signatàries de l'acord: 0 m.
- c. Separació mínima resto límits: 5 m.
- d. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la: 5 m o existent.

6 - Determinacions del planejament proposat

Es proposa alterar la separació mínima a la resta de límits i entre edificis en una mateixa parcel·la, sense alterar altres paràmetres de la qualificació **Zona industrial IN-POL. Tipologia aïllada.**

Zona industrial IN-POL. Tipologia aïllada

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

- a. Parcel·la mínima 1.500 m².
- b. Façana/Fons mínims 30 m / 30 m.

2 - Paràmetres d'edificació.

- a. Edificació màxima 1 m²/m².
- b. Ocupació màxima PB 60% P1 40% desenvolupats en entresòl, devent l'edifici conformar un únic volum.
- c. Volum màxim per edifici: 10.000 m³.
- d. Altura màxima 8 m.
- e. Altura total 10 m.
- f. Nombre màxim de plantes S+PB+P1 en entresòl.
- g. Separació mínima a vials i EL-P 10 m.
- h. Separació mínima a límits adjacents entre parcel·les 0 m.
- i. Separació mínima al resto límits 5 m.
- j. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la 5 m o existent.





7 - Justificació i procedència de l'estudi de detall

Com ja s'ha explicat, el Refós dels Estudis de Detall es redacta per establir els criteris bàsics del projecte d'edificació de tres parcel·les adjacents, amb les determinacions Superficials i Volumètriques que determini el PTI de Formentera, integrades d'una manera coherent amb una Alineació Volumètrica de les façanes.

Els paràmetres urbanístics determinats es consideren sense les edificacions que es preveu la seva demolició.

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 Refós dels Estudis de Detall no vulnereu cap dels paràmetres ni condicions del PTI de Formentera, particular:

- a. Es manté l'estructura viària existent.
- b. No es modifica l'ús previst (Industrial), del PTI de Formentera.
- c. No hi ha augment de l'edificabilitat, volum, ocupació del sòl i altura de l'edificació.

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

Eivissa, Gener 2.021

MARÍA BLANCA CASTIELLA RODRÍGUEZ

Arquitecta

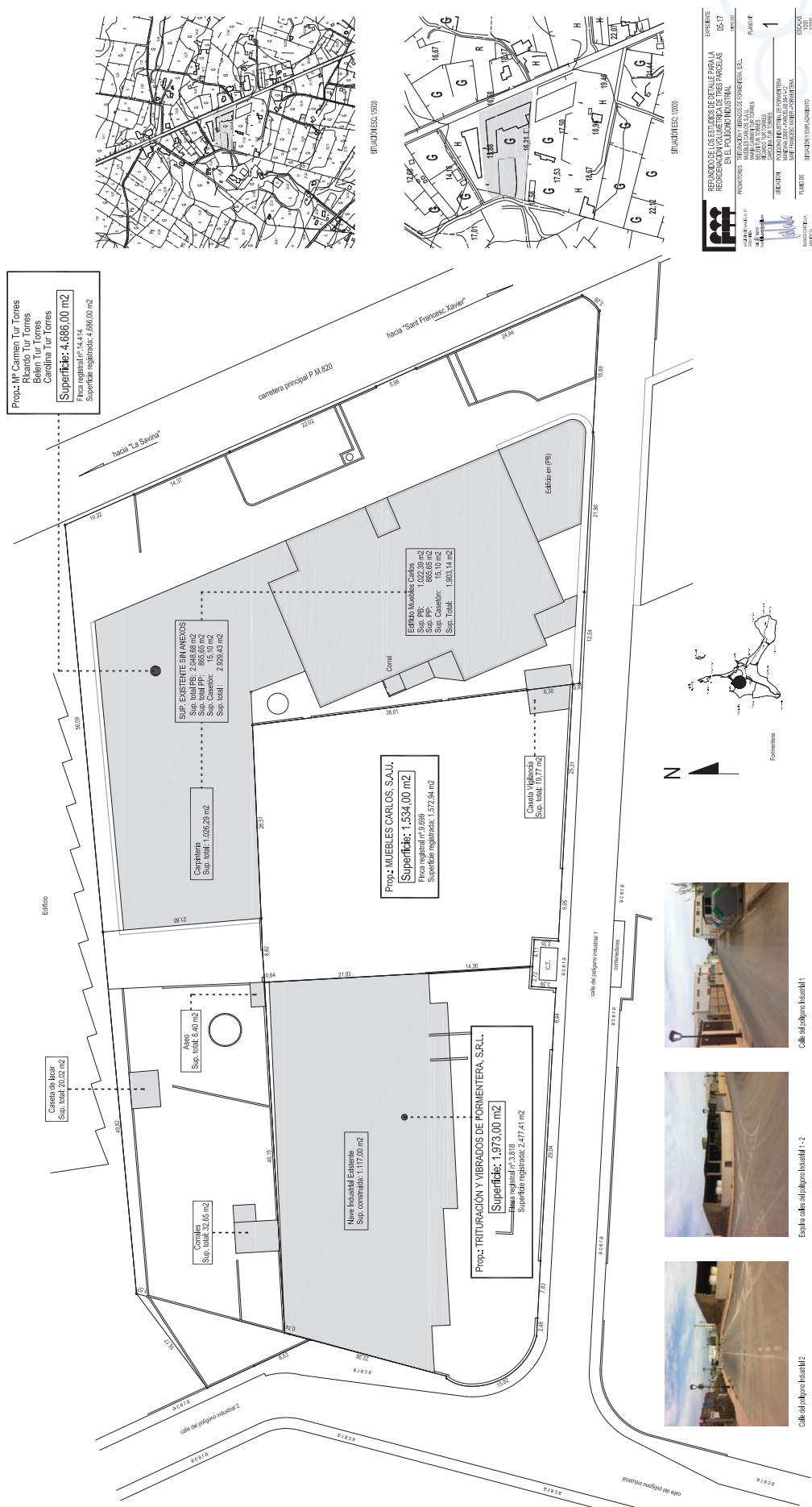
El que es fa públic als efectes oportuns.

Formentera, 19 d'octubre de 2021

La presidenta del Consell Insular de Formentera

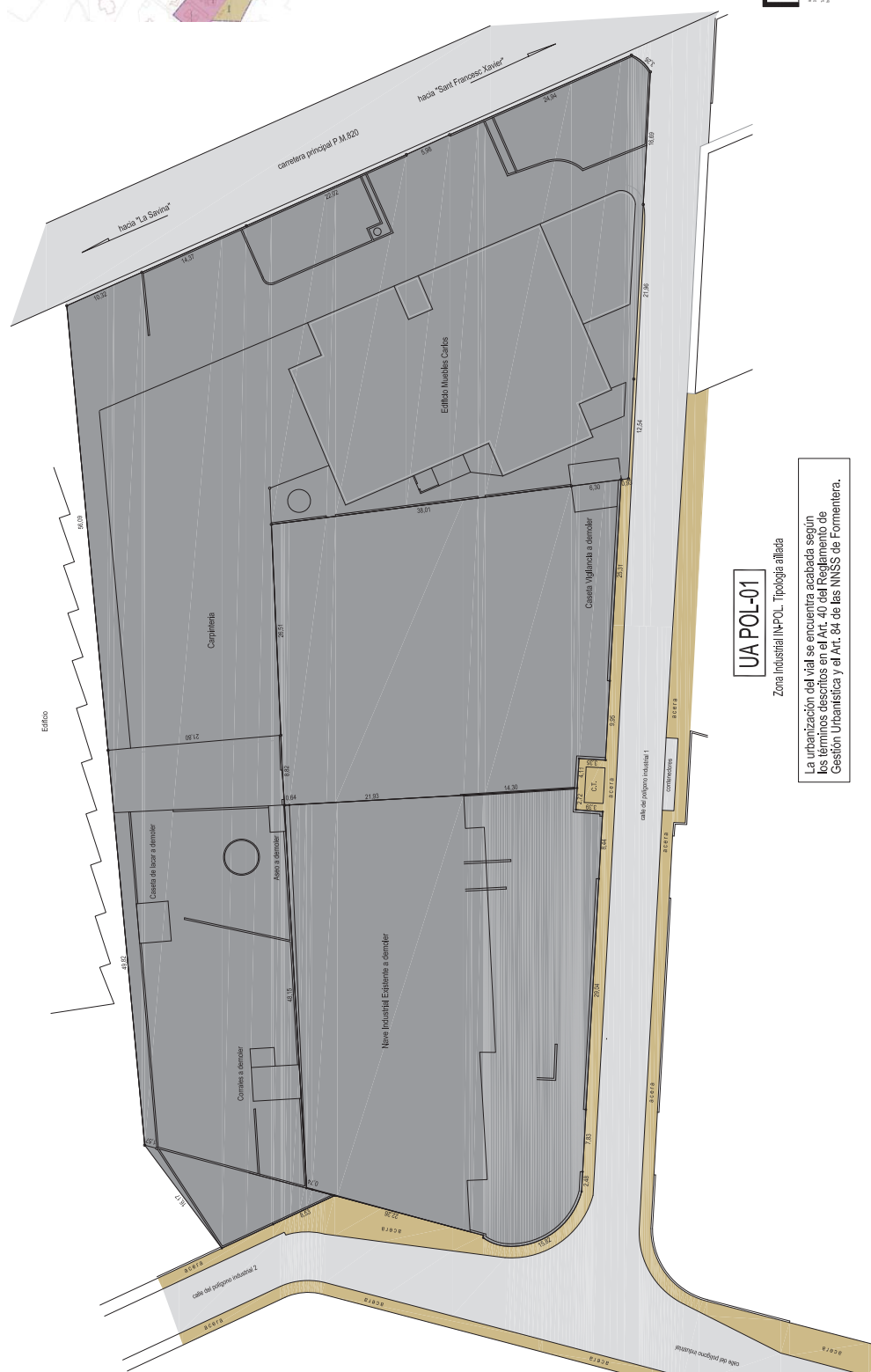
Ana Juan Torres







	SEPTIEMBRE 2012 EXPERIENCIA 05-17 12-2012
PROYECTOS: TITULACION DE CONDOMINIO, S.C. INSTRUMENTOS: SALICOM, S.A. DE C.V. REGLAMENTO DE PAREDES CONSEJO DE TUBOS	PLANOS 2
UBICACION POLIGONO MULTITAL DE FORMATORIA INSTRUMENTOS: PLANOS DE 1:50 SAN PEDRO GARZA, COAHUILA DE ZARAGOZA	ESCALAS 1:50



UA POL-01

Zona Industrial IN-POL. Tipologia aïllada

La urbanización del vial se encuentra acabada según los términos descritos en el Art. 40 del Reglamento de Gestión Urbanística y el Art. 84 de las NNSS de Formentera.



