

Secció I. Disposicions generals

CONSELL INSULAR DE FORMENTERA

234329 *Publicació d'acord del Ple del Consell Insular de Formentera en sessió ordinària celebrada el 28 de maig de 2021 d'aprovació definitiva de l'estudi de detall i escriptura de reparcel·lació voluntària per tal de desenvolupar la unitat d'actuació anomenada UA SFR 04, de Sant Ferran, TM Formentera.*

Per acord del Ple del Consell Insular de Formentera, en sessió ordinària celebrada el dia 28 de maig de 2021 es va adoptar, entre uns altres, el següent acord:

(...)

ACORD

Primer.- APROVAR DEFINITIVAMENT del projecte d'Estudi de Detall visat pel COAIB núm. **13/00796/19**, redactat per l'arquitecta Sra. Maria Blanca Castiella, i l'**Espectura de Reparcel·lació Voluntària** segons escriptura efectuada davant el notari Sr. Javier González Granado amb núm. protocol 689 de l'any 2.020, i escriptura d'esmena de l'anterior escriptura de reparcel·lació voluntària redactada pel Notari Javier González Granado en data 12/02/21, per tal de desenvolupar la unitat d'actuació anomenada UA SFR 04, de Sant Ferran. L'Estudi de Detall es promou per la Sra. MARIA DEL CARMEN FERRER MAYANS i altres amb la finalitat de:

- La reparcel·lació voluntària de la parcel·la.
- Fixar els límits de la UA
- Fixar les alineacions i rasants de les parcel·les.

L'ordenació concreta de les parcel·les resultants no es modifica i per tant serà la corresponent a la Zona extensiva plurifamiliar EU-SFR de Tipologia aïllada

1. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:				
a. Parcel·la mínima:	400	m2	921	m2
b. Façana/fons mínims:	15 /15	m	>15/15	m
2. Paràmetres d'edificació.				
a. Edificabilitat màxima:	0.60	m2/m2	552,60	m2
b. Ocupació màxima:	P-1	30%	276,30	m2
<i>no computable per a usos auxiliars</i>				
PB	30%		276,30	m2

P1	30%		276,30	m2
c. Volum màxim per edifici:	750	m3	750	m3
d. Alçada màxima:	6	m	6	m
e. Altura total:	7	m	7	m
f. Nombre màxim de plantes:	P-1		P-1	
	PB		PB	
	P1		P1	
g. Separació mínima a vials i EL-P:	5	m	5	m
h. Separació mínima a resta de límits:	3	m	3	m
i. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la:	6	m	6	m
3. Índex d'intensitat d'ús				
a. IIUR	1/200		5 habitatges màxim.	
PLANEJAMENT			PARCEL·LA RESULTANT	

Segon.- ENVIAR una còpia acarada dels projectes aprovats 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 d'Ordenació del Territori i Paisatge), conforme al que diu la LUIB.

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

Quart.- NOTIFICAR al promotor l'acord present.

Estudi de detall per al desenvolupament urbanístic i la determinació de les alineacions i límits de qualificació de la UA SFR-04

Modifica i substitueix visat COAIB 13/00173/18 de data 21/02/2018

Promotors

- Francisco Javier Ferrer Mayans
- María Del Carmen Ferrer Mayans
- Catalina Ferrer Mayans
- Esperanza Tur Tur

Ubicació

Ronda nord esq. Camí de ses vinyes
Polígon 009 - parcel·les 186-348



Sant Ferran - formentera

Arquitecta Maria Blanca Castiella Rodríguez

Data.....juny 2.019

Expedient.....03-18

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

1 - Agents

Els promotors de l'Estudi de Detall són el Sr. Francisco Javier Ferrer Mayans amb NIF. número (...) i domicili en (...); la Sra. María Del Carmen Ferrer Mayans amb NIF. número (...) i domicili en (...); la Sra. Catalina Ferrer Mayans amb NIF. número (...) i domicili en (...) i la Sra. Esperanza Tur Tur amb NIF. número (...)i domicili en (...), tots residents a Formentera.

El tècnic que redacta i signa l'Estudi de Detall és l'arquitecta Sra. Maria 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

Es modifica l'estudi de Detall visat pel COAIB número 13/00173/18 de data 21/02/2018, que té com a objectiu el desenvolupament urbanístic i la determinació de les alineacions i límits de qualificació de la UA SFR-04, en Sant Ferran de Ses Roques, 07871 - Formentera. Es modifiquen les superfícies que es destinen a SGEL-P (926,18 m2), viari i AP (861,88 m2).

Els terrenys classificats com a Sòl Urbà inclosos dins de la UA SFR-04 són romanent de la finca denominada Can Vicent Damià Ferrer, formats per dues Finques Registrals independents. Estan parcialment, qualificats com EU-SFR (921 m2), SGEL-P (971 m2) i viari i AP (870 m2) per les NNSS. El mesurament dels vials i voreres executats, determina unes diferències de les superfícies en els terrenys qualificats com SGEL-P (926,18 m2), viari i AP (861,88 m2), amb un romanent en Sòl Rústic qualificat com SRC-SRG (3.064,94 m2), sense edificacions. La superfície qualificada com EU-SFR (921 m2), no s'ha modificat.



El viari actual es concreta en la Ronda Nord de Sant Ferran i travessia coneguda amb el nom de Camí de Ses Vinyes, amb vials asfaltats, voreres, escocells i serveis soterrats, executats segons NNSS.

3 - Estructura de la propietat

Sr. Francisco Javier Ferrer Mayans amb NIF. número (...); Sra. María Del Carmen Ferrer Mayans amb NIF. número (...) i Sra. Catalina Ferrer Mayans amb NIF. número (...) són titulars de la finca:

Quota: 1/6 nua propietat i 1/6 ple domini per títol d'herència.
Dades registrals: Finca de Formentera nº 3.435 del Registre de la Propietat d'Eivissa nº 4, Tom 1.796, Llibre 176, Foli 129, Inscripció 3ª
Dades cadastrals: 07024A009001860000PU (Polígon 009 - Parcel·la 186)
Superfície registral: 3.300 m2
Superfície real: 3.151,10 m2 (Segons mesurament)
Parcel·la urbana: 1.912,81 m2
Parcel·la rústica: 1.238,29 m2
Fites: Límit Nord: Sr. Francisco Tur Tur (Ca Xico), Sra. Rita, Sra. Esperanza i Sr. Bartolomé Tur Tur, servitud de pas mitjançant.
Límit Sud: Camí públic És Pujols.
Límit Aquest: Camí públic És Pujols.
Límit Oest: Sr. Francisco Tur Tur.

Sra. Esperanza Tur Tur amb NIF. número (...) és titular de la finca:

Quota: 100% de la nua propietat per donació.
Dades registrals: Finca de Formentera nº 3.441 del Registre de la Propietat d'Eivissa nº 4, Tom 460, Llibre 38, Foli 121, Inscripció 1ª
Dades cadastrals: 07024A009003480000PA (Polígon 009 - Parcel·la 348)
Superfície registral: 3.300 m2
Superfície real: 2.622,90 m2 (Segons mesurament)
Parcel·la urbana: 728,08 m2
Parcel·la rústica: 1.894,82 m2
Fites: Límit Nord: Sr. Agustín Tur Tur.
Límit Sud: Sra. María Tur Tur.
Límit Aquest: Sra. Rita Tur Tur.
Límit Oest: Sr. Francisco Tur Tur (Ca Xicu).

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 una classificació de Sòl Urbà de la UA SFR-04, amb un sòl edificable qualificat com EU-SFR. Tipologia aïllada i la resta com SGEL-P i viari i AP. **La redacció de l'Estudi de Detall té com a finalitat el desenvolupament urbanístic i la**



determinació de les alineacions i límits de cada qualificació.

Les condicions urbanístiques s'ajustaran a la parcel·la aprovada per l'Estudi de Detall de la UA SFR-04, 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-04, amb la resta de condicions de la qualificació Zona Extensiva Unifamiliar EU-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: 0,60 m²/m² - Màxim aprofitament lucratiu global 552,60 m²
- b. Ocupació màxima: PB 30% P1 30%
- c. Volum màxim per edifici: 750 m³
- d. Altura màxima: 6 m
- i. 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 1/200 - Nombre màxim d'habitatges 5

5 - Determinacions de la proposta

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

- Superfície neta parcel·la: 921 m²
- Superfície cessions: 926,18 m² (SGEL-P) + 861,88 m² (Viario i AP)
- Població total (residencial): 5 habitatges.

L'estat actual de la infraestructura és el següent:

- El viari actual es concreta en la Ronda Nord de Sant Ferran i travessia coneguda amb el nom de Camí de Ses Vinyes, amb vials asfaltats, voreres, escocells i serveis soterrats, executats segons NNSS.



Serveis:

- El proveïment d'aigua discorre pel carrer (Ronda Nord)
- El sanejament discorre també pel carrer (Ronda Nord)
- 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-04 una cessió de SGEL-P (971 m²) i viari i AP (870 m²), no obstant això, el mesurament dels vials i voreres executats, determina unes diferències de les superfícies en els terrenys qualificats com SGEL-P (926,18 m²), viari i AP (861,88 m²), ja cedits i havent-se executat les obres d'urbanització. No es modifica la superfície qualificada com EU-SFR (921 m²).

5.2 – Alineacions

Les existents definides pels vials i voreres executats, segons Normes.

5.3 - Repartiment d'aprofitaments

De la reparcel·lació resulta una parcel·la, que manté la qualificació descrita d'EU-SFR. Tipologia aïllada.

Parcel·la única:

Superfície neta parcel·la computable:	921 m ²
Parcel·la mínima:	400,00 m ²
Façana/fons mínim:	15 m / 15 m
Edificabilitat sobre parcel·la neta:	0,60 m ² /m ² (Màximo 552,60 m ²)
Ocupació màxima:	PB 30% P1 30%
Volum màxim per edifici:	750 m ³
Altura màxima:	6 m
Altura total:	7 m
Nombre màxim de planta:	PB+P1
- IIUR	1/200
Nombre màx. d'habitatges :	5 habitatges

5.4 – Reculades

De Tipologia aïllada, determinades 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 - 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 vulneren cap dels paràmetres ni condicions de la RNNSS. En particular:

Es manté l'estructura viària.

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 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.

Eivissa, Juny 2019

Maria Blanca Castiella Rodríguez
Arquitecta

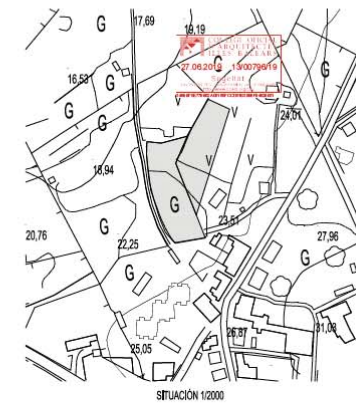
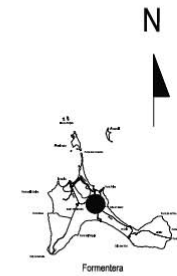
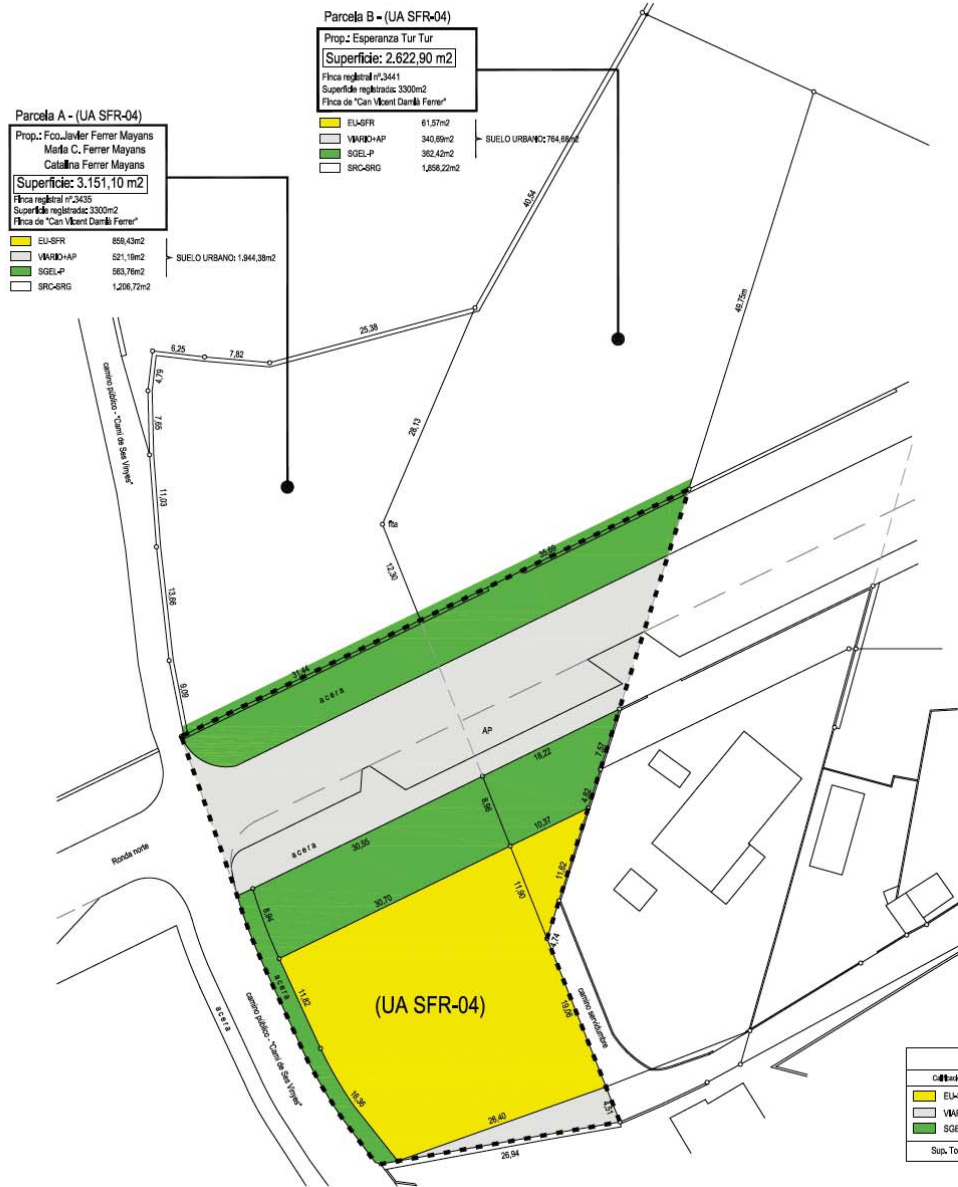
El que es fa públic als efectes oportuns.

Formentera, en data de la signatura electrònica (9 de juny de 2021)

La presidenta
Alejandra Ferrer Kirschbaum



https://www.caib.es/eoibfront/pdf/ca/2021/78/1090879



Unidad de Actuación (UA SFR-04)			
Calificación	Según 1955-2010	% de UA	Superficie (Hectá)
EU-SFR	921,00m ²	33,34%	921,00m ² (+4,00%)
VARI-AP	870,00m ²	31,50%	861,89m ² (-0,94%)
SGEL-P	971,00m ²	36,16%	926,18m ² (-4,84%)
Sup. Total	2.762,00m ²	100,00%	2.709,08m ² (-1,96%)

MODIFICA Y SUSTITUYE AL PLANO VISADO COAB 13/017318 DE FECHA DE 21/02/2018

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO Y LA DETERMINACION DE LAS ALINEACIONES Y LIMITES DE CALIFICACION DE LA UA SFR04

EXPERIMENTO 03-18

PLANO Nº 2

PROMOTORES: FRANCISCO JAVIER FERRER MAYANS, MARÍA C. FERRER MAYANS, CATALINA FERRER MAYANS, ESPERANZA TUR TUR

UBICACION: ZONA NOROCCIDENTAL DE SES INYES, POLIGONO 06-PARCELES 18-040, SAN VICENT D'ANTIA - FORMENTERA

PLANO DE DETERMINACION DEL PLANEAMIENTO URBANO

ESCALAS: 1:200, 1:500