



## Secció I. Disposicions generals CONSELL INSULAR DE FORMENTERA

5228

*Acord del Ple del Consell Insular de Formentera en sessió ordinària celebrada el 21 de març de 2024 d'aprovació definitiva d'estudi de detall i escriptura de reparcel·lació voluntària per al desenvolupament de la unitat d'actuació anomenada UA EPJ-18, emplaçada al nucli urbà des Pujols, TM Formentera*

Per acord del Ple del Consell Insular de Formentera, en sessió ordinària celebrada el dia 21 de març de 2024 es va adoptar, entre uns altres, el següent acord:

(...)

**Primer.- APROVAR DEFINITIVAMENT el projecte d'Estudi de Detall** presentat de la Unitat d'Actuació anomenada UA EPJ-18, emplaçada al nucli des Pujols, segons projecte presentat en data 18 de maig de 2022 visat pel COAIB amb el núm. 13/00668/22 i amb el núm. 13/01130/22; i **l'Escriptura de Reparcel·lació voluntària** protocol núm. 2022/386 de data 08/08/2022, atorgada davant el notari sr. Javier González Granada, que es promou pel Sr. J.S.F, amb la finalitat de:

**Definir les alineacions i rasants de les parcel·les, així com reordenar volumètricament les noves edificacions.**

**Per tant, la fitxa resultant de la VE 10-EPJ, de Tipologia aïllada, serà la següent:**

Parcel·la mínima:	400 m2	400 m2
Façana/fons mínims:	15 m / 15 m	15 m / 15 m
Edificabilitat màxima:	0,33 m2/m2	0,33 m2/m2
Ocupació màxima:	20%	20%
Volum màxim per edifici:	750 m3	1.200 m3
Altura màxima:	6 m	6 m
Altura total:	7 m	7 m
Núm. de plantes:	SOT+PB+1PP	SOT+PB+1PP
Separació mínima a vials i EL-P:	5 m	5 m
Separació mínima a resta de límits:	3 m	3 m
Separació mínima entre edificis	6 m	6 m
en una mateixa parcel·la:	IIUT 1 / 60,60	IIUT 1 / 60,60
Índex d'intensitat d'us.	IIUR 1 / 363,63	IIUR 1 / 363,63
IIUR 1 / 363,63		
Ús d'establiment públic admès: Mida 2 Situació 3		
	PLANEJAMENT	ESTUDI DE DETALL PROPOSAT

**Segon.- ENVIAR** una còpia del projecte aprovat a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears, depenent de la Conselleria d'Habitatge, Territori i Mobilitat del Govern de les Illes Balears (Direcció General de Territori i Paisatge), 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  
MEMÒRIA DE L'ESTUDI DE DETALL

**MODIFICAT D'ESTUDI DE DETALL PER LA REORDENACIÓ I DETERMINACIÓ DE VOLUMETRIES DE LA UA EPJ-18**

**MODIFICA I SUBSTITUEIX VISAT COAIB NÚMERO 13/00668/22 DE DATA 16/05/2022**

**MEMÒRIA**

**1 - AGENTS**

L'Estudi de Detall es redacta per encàrrec del sr. J.S.F, amb NIF. número --- i domicili en ----- Formentera. El tècnic que redacta i signa aquest Estudi de Detall és l'arquitecta Sra. MARÍA BLANCA CASTIELLA RODRÍGUEZ, col·legiada amb el número 12139 8, en el Col·legi Oficial d'Arquitectes de Balears, amb NIF. número ---- i domicili professional en l'Av. Ignacio Wallis, 31, 6º Dreta (Box 2), 07800 - Eivissa.

**2 - INFORMACIÓ PRÈVIA**

Es presenta un MODIFICAT DE L'ESTUDI DE DETALL que modifica i substitueix l'anterior visat pel COAIB amb el Núm. 13/00668/22 de data 16/05/2022. L'Estudi de Detall procedeix al desenvolupament de l'ordenació establerta pel PTI de Formentera. Es determinen els límits de la UA EPJ-18, amb una volumetria adaptada a l'edificació existent, mantenint la resta dels paràmetres establerts en la qualificació VE 10-EPJ amb les altres determinacions de la qualificació ET 02-EPJ. L'Àrea objecte del present Estudi de Detall correspon a un solar, romanent de la finca denominada Es Camp den Bat.le en la parròquia de Sant Ferran de Ses Roques, situada al costat de la ctra. a Es Pujols (PM-V-820-2), ara Avd. Miramar, S/N (Mançana 59722 - Parcel·la 15), Es Pujols, 07871 - Formentera, Illes Balears.

**1.3.- DESCRIPCIÓ DE LES MODIFICACIONS**

Les modificacions consisteixen en que es presenten de nou els plànols núm. 1 i 3, en els quals s'introdueixen les Coordenades UTM en els vèrtexs del plànol d'emplaçament.

**ESTUDI DE DETALL PER LA REORDENACIÓ I DETERMINACIÓ DE VOLUMETRIES DE LA UA EPJ-18**

**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 - ALINIACIONS**

**5.3 - REPARTIMENT D'APROFITAMENTS**

**5.4 - RECALADES**

**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 del sr. J.S.F, amb NIF. Número ---- i domicili en ----- - Formentera.

El tècnic que redacta i signa aquest Estudi de Detall és l'arquitecta Sra. MARÍA BLANCA CASTIELLA RODRÍGUEZ, col·legiada amb el número 12139 8, en el Col·legi Oficial d'Arquitectes de Balears, amb NIF. número ---- i domicili professional en l'Av. Ignacio Wallis, 31, 6º



Dreta (Box 2), 07800 - Eivissa.

## 2 - INFORMACIÓ PRÈVIA

L'Estudi de Detall procedeix al desenvolupament de l'ordenació establerta pel PTI de Formentera. Es determinen els límits de la UA EPJ-18, amb una volumetria adaptada a la edificació existent, mantenint la resta dels paràmetres establerts en la qualificació VE 10-EPJ amb les altres determinacions de la qualificació ET 02-EPJ. L'Àrea objecte del present Estudi de Detall correspon a un solar, romanent de la finca denominada Es Camp den Bat.le en la parròquia de Sant Ferran de Ses Roques, situada al costat de la ctra. a És Pujols (PMV- 820-2), ara Avd. Miramar, S/N (Poma 59722 - Parcel·la 15), Es Pujols, 07871 -Formentera, Illes Balears.

Està classificat com a Sòl Urbà dins de la UA EPJ-18, amb dues qualificacions: VE 10-EPJ (ET 02-EPJ) i EL-P pel PTI de Formentera, amb els següents límits:

- Límit Nord: Parcel·la de Gustave Fischer
- Límit Sud: Juan Ferrer Mari
- Límit Aquest: Avinguda Miramar (abans ctra. a Es Pujols - ara vial d'accés)
- Límit Oest: Hereus de Juan Castelló Mayans i José Tur Mayans

La superfície del terreny subjecte a Estudi de Detall és:

Finca N.º 2.620 amb Superfície Registral de 637,00 m2. Pendent Ampliació Registral.

Superfície cadastral 3.259,00 m2. (Referència cadastral 5972215CC6857S0001BP)

Superfície classificada com a sòl urbà en la UA EPJ-18 és 3.140,00 m2, amb les següents qualificacions: VE 10-EPJ (1.893,00 m2) i EL-P (1.247,00 m2)

El viari existent es concreta en l'Avinguda Miramar, façana Aquest del solar, format per vorera (la més llunyana a la propietat) de 2,00 m, interrompuda per un mur de mamposteria separat de la línia de voral 0,60 m, vial de dos carrils de 6,20 m i vorera de 2,00 m.

El terreny és sensiblement pla, amb un desnivell entre la rasant determinada per la vorera de l'Avinguda Miramar i la cota de terreny natural, amb una diferència de -1,30 m, quedant el plànol de referència definit per la rasant de la vorera existent, per la qual cosa determina les altures edificables, segons els Art. 105, Art. 106 i Art. 92 del PTI de Formentera.

Construcció existent: La construcció existent té com a nivell de planta baixa el nivell de rasant de la vorera en l'Avinguda Miramar, havent-se emplenat el front de parcel·la i el lateral sud de l'edificació. Edifici aïllat dins de la VE 10-EPJ, destinada a local comercial, annexos i pati, reculats de les fites definides per la qualificació ET 02-EPJ.

Edificació desenvolupada en planta baixa i soterrani, amb terrasses descoberta fins a l'Avd. Miramar i jardineres.

Les parcel·les adjacents estan ocupades per edificacions plurifamiliars, desenvolupades en planta baixa i pis, amb locals en planta baixa i un fons de parcel·la (límit oest) sense construir, classificat com no urbanitzable.

## 3 - ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

El solar objecte de l'estudi de Detall, pertany a un únic propietari:

Sr. J.S.F., amb NIF. número --- i domicili en ----- - Formentera, propietari del 100% del domini amb caràcter privatiu:

Dades registrals: Finca N.º 262 del Registre de la Propietat d'Eivissa

N.º 4, Tom 1.620, Llibre 158, Foli 75, Inscripció 6ª

Dades cadastrals:

Superfície parcel·la: Ha=0 a=6 c=37 (637,00 m2)

Superfície construïda: 98,67 m2

Fites: N Parcel·la de Gustave Fischer

S Juan Ferrer Mari i Avinguda Miramar (abans ctra. a Es Pujols - ara vial de accés)

O Hereus de Juan Castelló Mayans i José Tur Mayans

## 4 - DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT

El PTI de Formentera (AD. 27/10/2010), publicat en el BOIB número 155 EXT de data 27 d'octubre de 2.010, estableix una classificació de Sòl Urbà, afectat per la UA EPJ-18.

1 - Àmbit: Terrenys amb una superfície total de 3.140 m2, qualificat com EL-P (1.247 m2) i VE 10-EPJ (1.893 m2).

2 - Objecte: Obtenció de terrenys qualificats com EL-P



- 3 - Aprofitament lucratiu global: 628 m2. Nombre màxim d'habitatges: 5. Nombre màxim de places turístiques: 31.
- 4 - Planejament de desenvolupament: Haurà de formular-se Estudi de detall per a la fixació precisa de els límits de la UA, de les alineacions i límits de qualificació i de la volumetria.
- 5 - Sistema d'actuació: Compensació.
- 6 - Tipus d'actuació de transformació urbanística: Dotació.
- 7 - Ordenació: Conformement a les determinacions de cada qualificació.

Volumetries específiques de la VE 10-EPJ:

Edificació aïllada de PB+P1  
0,33 m2/m2  
20% d'ocupació  
IIUR 1/363,63  
IIUT 1/60,60  
Ús d'establiment públic admès. Grandària 2. Situació 3.  
Resta, segons qualificació Extensiva Turística ET 02-EPJ. Tipologia aïllada:  
Volum màxim per edifici 750 m3  
Altura màxima 6 m  
Altura total 7 m  
Separació mínima a vials i EL-P 5 m  
Separació mínima a la resta de fites 3 m

Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la 6 m

**La redacció de l'Estudi de Detall, té com a fi establir els límits dels espais qualificats com EL-P i VE 10-EPJ amb la resta de les determinacions segons la qualificació ET 02-EPJ, Tipologia aïllada, adequant la volumetria de la parcel·la a la construcció existent, sense altres modificacions sobre els paràmetres urbanístics restants definits en el PTI de Formentera.**

Les condicions urbanístiques s'ajustaran al citat Estudi de Detall i la resta les contingudes en la fitxa de característiques per a aquesta qualificació, que s'inclouen en l'Annex I – NORMES DE ZONIFICACIÓ, PARCEL·LACIÓ I EDIFICACIÓ del PTI de Formentera, segons les prescripcions descrites en l'Art. 81 - Modificacions de l'Ordenació i l'Art. 108 - Reordenació mitjançant Estudi de Detall. S'acompanyen també, els plànols de classificació i qualificació del sòl i infraestructura existent, a més de les previstes pel PTI de Formentera i plànols de situació i emplaçament.

La fitxa de les condicions aplicables sobre la parcel·la neta, conformement a les determinacions de la volumetria específica VE 10-EPJ i la qualificació ET 02-EPJ:

**VE 10-EPJ - Zona extensiva turística ET 02-EPJ. Tipologia aïllada.**

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 0,33 m2/m2
- b. Ocupació màxima PB 20% P1 20%
- c. Volum màxim per edifici 750 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 a resta de fites 3 m
- i. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la 6 m

3 - Índex d'intensitat d'ús

- a. IIUR 1/363,63.
- b. IIUT 1/60,60



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

- Superfície urbana existent 3.140,00 m<sup>2</sup>.
- Superfície solar per a edificació VE 10-EPJ (1.893,00 m<sup>2</sup>.)
- Superfície com a espai lliure públic EL-P (1.247,00 m<sup>2</sup>.)
- Població total (residencial) 5 habitatges
- Població total (turística) 31 places

L'estat actual de la infraestructura és el següent:

- Viari principal totalment acabat
- Un carrer (Avinguda Miramar) de 6,20 m de calçada i dues voreres de 2,00 m. Prevista pel PTI de Formentera es troba actualment asfaltada i per tant amb alineacions i rasants determinades.

Se cedirà del solar descrit una superfície destinada al-P (1.247,00 m<sup>2</sup>.)

Serveis:

- El proveïment d'aigua discorre per l'Avinguda.
- El sanejament discorre per l'Avinguda.
- La xarxa de baixa tensió i telefonia existent. Els punts de connexió es determinaran previ informe de les companyies subministradores i/o projecte tècnic per a subministrament.

## 5 - DETERMINACIONS DE LA PROPOSTA

### 5.1 - SÒLS DE CESSIÓ

La Unitat d'Actuació contempla la cessió de terrenys qualificats com EL-P (1.247,00 m<sup>2</sup>).

L'Estudi de Detall definirà els límits.

### 5.2 – ALINIACIONS

Les establertes per la UA EPJ-18.

### 5.3 - REPARTIMENT D'APROFITAMENTS

La tipologia d'aplicació és el VE 10-EPJ i ET 02-EPJ. Tipologia aïllada.

Parcel·la única amb una superfície parcel·la neta 1.893,00 m<sup>2</sup>

- Parcel·la mínima 400,00 m<sup>2</sup>
- Façana/Fons mínims 15 m/15 m
- Edificabilitat sobre parcel·la neta 628,00 m<sup>2</sup> (0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)
- Ocupació màxima 378,60 m<sup>2</sup> PB (20%) resto Pàg
- Volum màxim per edifici 750 m<sup>3</sup>
- Altura màxima 6,00 m
- Altura total 7,00 m
- Nombre màxim de plantes S+PB+P1
- Nombre màxim d'habitatges 5 habitatges
- IIUR 1/363,63
- Nombre de places turístiques 31 places
- IIUT 1/60,60

Altures respecte al plànol de rasant, definit amb la vorera més propera de l'Avd. Miramar.

### 5.4 – RECUADES

La separació mínima a fites i façanes segons NNSS, són les següents:

- Separació mínima a vials i EL-P 5 m
- Separació mínima a resta de fites 3 m



- Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la 6 m

## 6 - DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT PROPOSAT

Considerant la volumetria de l'edificació existent, les condicions aplicables a la parcel·la proposta per la UA EPJ-18, conformement a les determinacions a la volumetria específica VE 10-EPJ i les determinacions de la qualificació Zona extensiva turística ET 02-EPJ. Tipologia aïllada, són:

### Parcel·la:

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

- a. Parcel·la 400 m<sup>2</sup> < 1.893,00 m<sup>2</sup>
- b. Façana/Fons mínims 15 m / 15 m < 20,48 m / 48,88 m

2 - Paràmetres d'edificació.

- a. Edificació màxima 628 m<sup>2</sup> (0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)
- b. Ocupació màxima PB 20% P1 20%
- c. Volum màxim per edifici 1.200 m<sup>3</sup>
- d. Altura màxima 6 m
- e. Altura total 7 m
- f. Nombre màxim de plantes S+PB+P1
- g. Separació mínima a vials 5 m
- h. Separació mínima a resta de fites 3 m
- i. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la 6 m

3 - Índex d'intensitat d'ús

- a. IIUR 1/363,63. Màxim 5 habitatges
- b. IIUT 1/60,60. Màxim 31 places

## 7 - JUSTIFICACIÓ I PROCEDÈNCIA DE L'ESTUDI DE DETALL

Com ja s'ha indicat en apartats anteriors, l'Estudi de Detall es redacta, a més d'establir els límits dels espais, per a la modificació de la volumetria, adequant-la a la edificació existent, segons l'Art. 108 - Reordenació mitjançant Estudi de detall.

En ell, es contempla la definició i ubicació dels espais de cessió (EL-P) definits per el PTI de Formentera, així com l'establiment d'una volumetria específica. L'ordenació final i l'aplicació dels paràmetres urbanístics (edificabilitat, ocupació, altura, etc. ...) 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 del PTI de Formentera. En particular:

- Es manté l'estructura viària.
- No es modifica l'ús previst.
- No existeix augment de l'edificabilitat, ocupació del sòl, altura de l'edificació o densitat d'habitatges.
- Es manté el Plànol de Rasant definit per la vorera més propera de l'Avd. Miramar.

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, Octubre 2.021

MARÍA BLANCA CASTIELLA RODRÍGUEZ  
Arquitecta

Es fa avinent que contra l'acord present, en tractar-se d'un instrument urbanístic, amb rang reglamentari, es podrà interposar, en el termini de dos mesos a partir de l'endemà d'aquesta publicació en el BOIB, recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, amb seu a Palma (Mallorca); tot això sense perjudici que hom utilitzi qualsevol altre recurs que estimi procedent en dret, de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, que regula la jurisdicció contenciosa administrativa i la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les Administracions públiques.



El que es fa públic als efectes oportuns.

Formentera, a data de la signatura electrònica (24 de maig de 2024)

**La vicepresidenta primera i presidenta en funcions**

Verónica Castelló Pérez



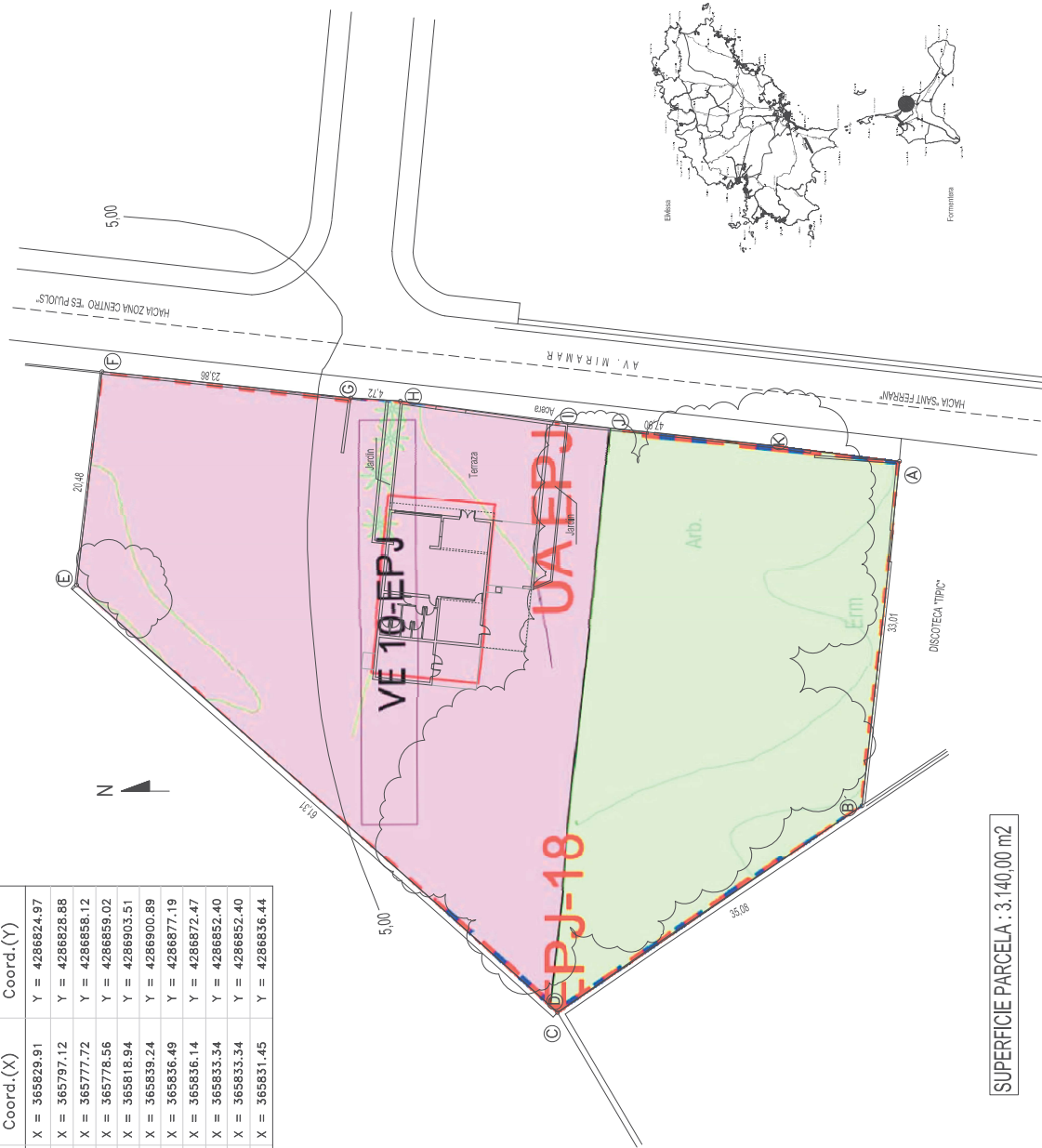


<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2024/72/1163290>

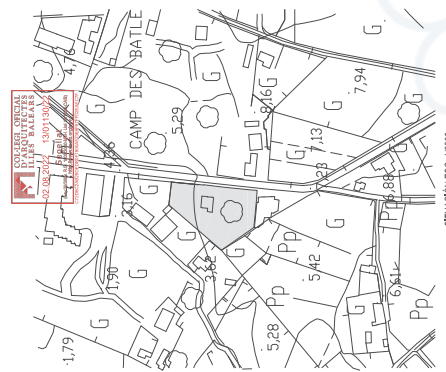
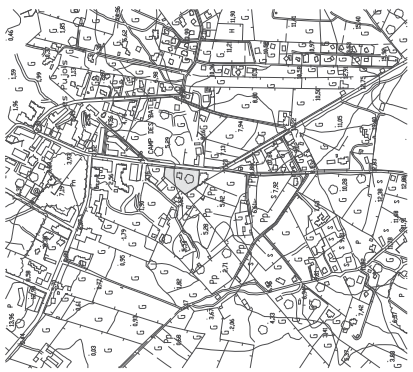


Proyección UTM (Sis.Ref.: ETRS-89, Huso: 31-N)

Punto	Coord.(X)	Coord.(Y)
A	X = 365829.91	Y = 4286824.97
B	X = 365797.12	Y = 4286828.88
C	X = 365777.72	Y = 4286858.12
D	X = 365776.56	Y = 4286859.02
E	X = 365818.94	Y = 4286903.51
F	X = 365839.24	Y = 4286900.89
G	X = 365836.49	Y = 4286877.19
H	X = 365836.14	Y = 4286872.47
I	X = 365833.34	Y = 4286852.40
J	X = 365833.34	Y = 4286852.40
K	X = 365831.45	Y = 4286836.44



**SUPERFICIE PARCELA: 3.140,00 m<sup>2</sup>**



MODIFICACION SUSTITUTIVE PLANO MISMO COM. L3308662 DE FECHA 16/05/2022 EXPEDIENTE 194/1

MODIFICACION ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REEDIFICACION Y DETERMINACION DE VOLUMETRIAS DE LA UA-EPJ-18

PROMOTOR: JOSE SERRA FERRER

UBICACION: ANSUDA MARIANAS, SIN PARCELA 15 - ANSUDA (9722)

PLANO Nº: 1

ESCALAS: 1:5000, 1:2000, 1:500

ELABORADO POR: ESTUDIO TECNICO DE INGENIERIA CIVIL

