



Secció I. Disposicions generals

CONSELL INSULAR DE FORMENTERA

6716

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 per l'eliminació de la reculada entre parcel·les a la Unitat d'Actuació anomenada UA POL-01, emplaçades al polígon industrial de can Teuet, 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:

(...)

ACORD

Primer.- APROVAR DEFINITIVAMENT el **projecte d'Estudi de Detall** per l'eliminació de la reculada entre les parcel·les adjacents 25 i 26 de la Unitat d'actuació UA POL-01, emplaçades al polígon industrial de can Teuet, segons l'establert a l'article 122.2.B del PTI de Formentera, en base al projecte sense visar redactat per l'arquitecte Sr. Marc Iglesias Briones.

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

ESTUDI DE DETALL, SOLARS 25 I 26

1. AUTOR DEL PROJECTE

Marc Iglesias Briones, arquitecte col·legiat en el C.O.A.I.B. amb el nº 55448-0.

C/ dEs Morer nº 9, Sant Francesc Xavier 07860 Formentera

Tel: +34 722 297 538.

2. PROPIETAT

2.1. PROPIETAT DEL SOLAR 25

C.T.M. (domicili en -----; DNI/NIF -----)

M.T.M. (domicili en -----; DNI/NIF -----)

F.T.M. (domicili en -----; DNI/NIF -----)

J.T.M. (domicili en -----; DNI/NIF -----)

2.2. PROPIETAT DEL SOLAR 26

M.M.C. (domicili en -----; DNI/NIF -----)



3. ESTAT ACTUAL

3.1. ESTAT ACTUAL, SOLAR 25

3.1.1. Antecedents

L'àrea motiu del present Estudi de Detall és la del solar nº 25 de la UA POL-01 que les NN.SS. delimita com IN-POL situat en el km.2 de la carretera de la Savina (PM-820) en la venda des Brols Polígon 7 Parcel·la 192. Francesc Xavier, Formentera.

Segons mesurament el solar té 2379,14 m².

En el solar hi ha un habitatge amb quatre annexos, un local comercial, sis magatzems i dos porxos. A continuació es detallen les edificacions i l'any aproximat de la construcció de cadascuna d'elles.

- En el vol de 1984 de l'IDEIB apareix la primera edificació del conjunt, aferrada al límit compartit amb el solar nº 26 i creixent cap al sud de la parcel·la. Es tracta d'un habitatge amb quatre annexos i un porxo, de 204.83 m² totals, un local comercial de 131.79 m² i un magatzem de 72.64 m². L'habitatge es desenvolupa en PB + P1 i té una altura total de 7 m; la resta de construccions es desenvolupen en PB, amb una altura total de 4.70 m.
- En el vol de 1989 de l'IDEIB apareix una nova construcció, també aferrada al límit compartit amb el solar nº 26 i aferrada a la façana nord-est de l'edificació existent. Es tracta d'un rafal que consta de PB, de 61.51 m² i amb una altura de 3.70 m.
- En el vol de 2001 de l'IDEIB apareixen, en el mateix límit i creixent cap al nord-est de l'edificació existent, dues edificacions més que es desenvolupen en PB: un magatzem de gra, de 41.31 m², i una caseta que serveix de magatzem d'eines agrícoles, de 26.10 m². Ambdues tenen una altura de 3.70 m.
- En el vol de 2006 de l'IDEIB apareixen aferrades a l'edifici existent i als límits de la parcel·la dues edificacions més, completant així la zona nord-est de la parcel·la. Es tracta d'un magatzem i un traster, de 80.54 m² i 81.29 m² respectivament, tots dos en PB i 3.70 m d'altura.
- Finalment, en el vol de 2015 apareix un porxo annex a la façana sud del local comercial, de 41.53 m².

El desenvolupament de les construccions al llarg del límit nord-oest (el límit compartit amb el solar nº 26), que també va replicar el veí (s'adjunta la documentació de l'estudi de detall de dita solar), acaba originant una mitgera entre tots dos solars d'uns 37 m (veure planta de l'estat actual, pla EA-01)

3.1.2. Límits

- Al Nord: parcel·la veïna. Polígon 7 Parcel·la 172 Venda des Brols.
- Al Sud: camí públic de 4.40 m d'ample.
- A l'Est: parcel·la veïna. Polígon 7 Parcel·la 25 Venda des Brols.
- A l'Oest: carretera de la Savina i parcel·la veïna. Polígon 7 Parcel·la 169 Venda des Brols.

Comparteixen mitgera. (Acol·lits a l'art. 122.2.b de les NN.SS.

* Veure plànol de situació, plànol d'Ordenació i planta de l'estat actual.

3.1.3. Superfície

La superfície del solar és de 2379.14 m².

3.1.4. Edificacions existents

Troblem un habitatge amb PB + P1, amb una altura total de 7m; l'habitatge té quatre annexos de 4.70 m d'altura i dos porxos en PB. El conjunt té un total de 246.36 m². Construïts en la mateixa època i annexos a l'habitatge ens trobem un local comercial de 131.79 m² i un magatzem de 72.64 m², tots dos desenvolupats únicament en PB i amb una altura total de 4.70 m.

La resta de volums presents en la parcel·la es desenvolupen en PB i tenen una altura total de 3.70 m; es tracta d'un rafal (de 61.51 m²), un magatzem de gra (de 41.31 m²), una caseta d'eines agrícoles (de 26.10 m²), un magatzem (de 80.54 m²) i un traster (81.29 m²).

3.2. ESTAT ACTUAL, SOLAR 26

3.2.1. Antecedents

L'àrea motiu del present Estudi de Detall és la del solar nº26 de l'UA POL-01 que les NN.SS. delimita com IN-POL situat en el km.2 de la



carretera de la Savina (PM-820) en la venda des Brolls Polígon 7 Parcel·la 169. Francesc Xavier, Formentera.

Segons mesurament el solar té 1198,31 m².

En el solar hi ha dos negocis dedicats a la reparació d'automòbils. Se situen en un edifici que es va construir en 1982 amb una llicència n° 1982/33 per a la construcció d'un taller mecànic.

Posteriorment es va ampliar sense llicència l'any 2002.

La llicència n°1982/33, per construir un taller mecànic de 385m² de superfície, estava composta per una nau de 300 m² (12mx25m) i un cos lateral per a oficines i serveis higiènics (8mx10m).

Finalment es va construir 361,98 m² ja que van haver de retallar la nau donada la forma del solar i la reculada respecte vials.

Això va provocar una primera mitgera amb el veí, el solar n°26 (veure planta de l'estat actual, pla EA-01). Aquest al seu torn construïa en el límit de la parcel·la (s'adjunta la documentació de l'estudi de detall de dita solar). Van acabar generant una mitgera d'uns 37m de llarg.

Posteriorment es va construir una ampliació de 114,11 m² (veure vol del 2001 adjunt a la present memòria). Aquesta ampliació és la prolongació del cos lateral al llarg de tot el solar fins al límit del solar n°25, donant una façana contínua a la carretera de la Savina i així tancar la mitgera del veí. Entre 2015 i 2018 es construeix un porxo desmuntable de 22.52m² al nord del solar, entre la façana de la primera nau i el límit de la parcel·la.

El resultat és un edifici de planta trapezoidal paral·lel al vial amb 3 façanes i una mitgera.

3.2.2. Limits

- Al Nord: parcel·la veïna. Polígon 7 Parcel·la 24 Venda des Brolls.
- Al Sud-est: parcel·la veïna. Polígon 7 Parcel·la 192 Venda des Brolls.

Comparteixen mitgera. (Acol·lits a l'art. 122.2.b de les NN.SS.)

- A l'Oest: carretera de la Savina

* Veure plànol de situació, plànol d'Ordenació i planta de l'estat actual.

3.2.3. Superfície

La superfície del solar és de 1198,31 m².

3.2.4. Edificacions existents

Troblem una edificació amb llicència n°1982/33 de 361,98m² amb una nau de 281.98m² i un cos lateral més baix de 80m². La nau té una altura de 5m en arrencada de coberta i 7,40 m. en cubrera, és una coberta a dues aigües.

El cos baix té una altura total de 3.70m i en la seva façana principal una volada d'1.1m al llarg de tota la façana. Tots dos s'alineen per donar façana a la carretera de la Savina a uns 20m de l'eix de la carretera.

L'ampliació de 114,11 m² està composta de dos volums. El primer és la prolongació del cos baix existent al llarg de tota façana principal fins a la boga de la parcel·la, té 71,58m² i una altura de 3.70m seguint la línia del cos baix. També s'ha perllongat la volada per donar major continuïtat a la façana.

El segon està en la part posterior i acaba de cobrir la superfície lliure que queda entre els edificis del solar i la mitgera del veí, té 42,53m². I una altura total de 3m.

L'últim edifici afegit al conjunt és el porxo desmuntable de 22.52m² de superfície i 3m d'altura que es col·loca entre la façana nord de l'edifici principal (la primera nau construïda) i el límit de la parcel·la. En el que es realitza el present estudi de detall es procedirà al desmuntatge d'aquest porxo (s'adjunta foto del porxo en la documentació gràfica).

(*1) En 1982 es va concedir una llicència per a taller en aquest solar i no ha sofert segregacions des de llavors. En la junta de compensació de la zona industrial UA POL-01 es va aprovar amb aquesta superfície.

(*2) La llicència es va concedir amb les distàncies a límits existents. La distància és de 4m al llarg de tot el límit nord amb excepció d'una cantonada a 20cm. El veí nord va seguir la mateixa alineació formant una façana contínua al llarg de la carretera de la Savina.



4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT PARCEL·LA 25/26

4.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT, SOLAR 25

Parcel·la Superfície Propietaris

Única 2.379,14 m² C, M, F. i J. T. M.

Total 2.379,14 m²

4.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT, SOLAR 26

Parcel·la Superfície Propietari

Única 1.198,31 m² M.M.C.

Total 1.198,31 m²

5. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT

5.1. Actuacions urbanístiques

Les NN.SS. qualifiquen tots dos solars com IN-POL, i estableixen en l'article 122.2.b que amb previ estudi de detall, es poden adossar al límit les edificacions de dues parcel·les compartint així una mitgera. Els murs de separació han de ser tallafocs.

5.2. Aprofitament urbanístic segons NN.SS. per a la qualificació IN-POL:

1. Superfícies i dimensions mínimes de parcel·la:

- a) Parcel·la mínima 1500 m²
- b) Façana/fons mínims 30 m/30 m

2. Paràmetres d'edificació:

- a) Edificabilitat màxima 1,00 m²/m²
- b) Ocupació màxima PB 60% / P1 40%
- c) Volum màxim per edifici 10.000 m³
- d) Altura màxima 8 m
- i) Altura total 10 m
- f) Nombre màxim de plantes PB+1
- g) Separació mínima a vials i EL-P 10 m
- h) Separació mínima a resta de fites 5 m
- i) Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la 10 m

6. PROPOSTA

Proposta d'ordenació mitjançant ED concorde a la normativa vigent, sense determinar una volumetria específica.

Suposa un canvi de tipologia, sent aïllada en el cas industrial, no obstant el art.122 permet baix estudi de detall la tipologia aparellada.

No suposa increment d'altura màxima ni d'edificabilitat.

No es modifica l'ús, el qual no afecta a la densitat de població.

S'adjunta un acord amb el veí, el qual demostra que no li perjudica cap volum de l'estudi de detall en qüestió (consta a l'expedient administratiu).

Per realitzar la proposta d'ordenació volumètrica s'ha considerat les activitats existents i l'obra executada i l'aprofitament de la mateixa en tant que sigui possible.

La superfície màxima d'aprofitament ve determinada en les NN.SS. pel coeficient 1,0 m²/m², l'ocupació màxima assenyalada és del 60%, limitada per les alineacions al vial de la carretera de la Savina, les alineacions a la resta de bogues i la forma del solar.



A continuació s'adjunten els quadres de paràmetres urbanístics resultants de tots dos solars (Annex)

7. JUSTIFICACIÓ I PROCEDÈNCIA DE L'ESTUDI DE DETALL

L'Estudi de Detall es redacta per la necessitat de desenvolupar, completar la zona, i ordenar l'edificabilitat prevista en les NN.SS.

No es contempla una ordenació de volums estricta i vinculant el que es deixa als respectius projectes d'arquitectura. S'adjunta planta i alçat el plànol (EP-01) amb les mesures correctores que contempla les NNSS.

En l'especificat en la Proposta no es vulneren cap paràmetre ni condicions de les NN.SS. i en particular

- No es modifica la qualificació del sòl, ni l'ús de la mateixa.
- Es defineix i detalla l'estructura viària mantenint el que assenyalen les NN.SS.
- No s'estableixen noves ordenances.
- No s'origina, per cap causa augmento de volum, ocupació del sòl o altures edificables.

Finalment, el present Estudi de Detall, a més d'estar justificat per l'art. 122.2.b en què es poden aparellar les edificacions amb ús industrial en sòl industrial, té la intenció de millorar un tram de la façana lateral de la carretera de la Savina, donant una façana contínua amb una correcta reculada.

Per tot l'exposat es considera degudament justificat la procedència de l'Estudi de Detall, així com el seu ajust a totes les determinacions marcades per la Llei.

Marc Iglesias Briones
Arquitecte

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: 4 de juliol de 2024

El president
Lorenzo Córdoba Mari





Annex.- Quadres de paràmetres urbanístics resultants d'ambdós solars.

PARCEL·LA SITUADA EN SÒL RUSTIC			
Classificació del sòl		INDUSTRIAL	
Planejament d'aplicació.		Text Refós de la modificació puntual n°4 del Pla Territorial Insular de Formentera, aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular de Formentera el dia 25 de febrer de 2020 i publicades en el BOIB núm. 110 del 18 de juny de 2020.	
PARÀMETRES URBANÍSTICS			
Sòl Urbà_ IN-POL solar n° 25			
Tipologia aïllada			
		Normativa	Estudi de Detall
Condicions de parcel·la:			
Superfície mínima		1.500 m²	2379.14m²
Façana mínima		30 m.	no varia (30 m).
Fons míni		30m.	no varia (30 m).
Paràmetres edificació:			
Edificabilitat màxima		1 m²/m²	no varia (1 m²/m²)
Ocupació màxima		60% PB 40%PI	no varia (60% PB) no varia (40% PI)
Altura màxima		8m.	no varia (8m).
Volum		10.000 m³	no varia (10.000) m³
Altura total		10m.	no varia (10m).
Número màxim de plantes		PB +1	no varia (PB+1)
Separació mínima	entre edificis	10m.	no varia (10 m).
	façana	10m.	no varia (10 m)*.
	fons	5m.	no varia (5 m).
	dreta	10m.	no varia (10 m).
	esquerra	5m.	0 m**.
Índex d'intensitat d'ús.			
IIUR		1 habitatge del guarda	no varia (1 habitatge del guarda)
Règim d'usos.			
Ús característic		Industrial	no varia (Industrial)
*a 18m de l'eix de la carretera			
**aplicació de l'article 122.2.b			





PARCEL·LA SITUADA EN SÒL RÚSTIC

Classificació del sòl	INDUSTRIAL		
Planejament d'aplicació.	Text Refós de la modificació puntual n°4 del Pla Territorial Insular de Formentera, aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular de Formentera el dia 25 de febrer de 2020 i publicades en el BOIB núm. 110 del 18 de juny de 2020.		
PARÀMETRES URBANÍSTICS			
Sòl Urbà_ IN-POL solar n° 26			
Tipologia aïllada			
		Normativa	Estudi de Detall
Condicions de parcel·la:			
Superfície mínima		1.500 m²	1198.31 m²
Façana mínima		30 m.	no varia (30 m).
Fons mínim		30m.	no varia (30 m).
Paràmetres edificació:			
Edificabilitat màxima		1 m²/m²	no varia (1 m²/m²)
Ocupació màxima		60% PB 40% PI	no varia (60% PB) no varia (40% PI)
Altura màxima		8m.	no varia {8 m}.
Volum		10.000 m³.	no varia (10.000 m³).
Altura total		10m.	no varia (10 m).
Número màxim de plantes		PB +I	no varia (PB+1)
Separació mínima	entre edificis	10m.	no varia (10 m).
	façana	10m.	no varia (10m)*.
	fons	5m.	no varia {5 m}.
	dreta	5m.	0 m**.
	esquerra	5m.	no varia {5 m}.
Índex d'intensitat d'ús.			
IIUR		1 habitatge del guarda	no varia (1 habitatge del guarda)
Règim d'usos.			
Ús característic		Industrial	no varia (Industrial)

*a 18m de l'eix de la carretera

**aplicació de l'article 122.2.b

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2024/91/1166268





BOIB

Butlletí Oficial de les Illes Balears

Núm. 91

11 de juliol de 2024

Fascicle 158 - Sec. I. - Pàg. 31482

caib
ARQUITECTURA



ARQUITECTO:
MARC IGLESIAS BRIONES
mordiglesiasbriones@gmail.com

PROMOTOR:
MARIANO MAYANS CASTELLÓ

PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE
PARCELAS EN ZONA
INDUSTRIAL

SITUACIÓN:
POLÍGONO 7, SOLARES Nº 25
Y Nº 26, VENDA DES BROLLS,
FORMENTERA

CATASTRO: 0202A0203166001AJ
UTM: X: 363.165 / Y: 4.286.454

REFERENCIA: 0023

FECHA: JULIO 2023

ESCALA: 1/10.000

G-01

SITUACIÓN





maia
ARQUITECTURA



ARQUITECTO:
MARC IGLESIAS BRIONES
mordigleiasbriones@gmail.com

PROMOTOR:
MARIANO MAYANS CASTELLÓ

PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE
PARCELAS EN ZONA
INDUSTRIAL

SITUACIÓN:
POLIGONO 7, SOLARES Nº 25
Y Nº 26, VENDA DES BROLLS,
FORMENTERA

CATASTRO: 02024020166001AJ
UTM: X: 363.165 / Y: 4.284.454
REFERENCIA: 0023
FECHA: JULIO 2023
ESCALA: 1/2.000

G-02

SITUACIÓN









