

## Sección V. Anuncios

### Subsección primera. Contratación Pública

#### CONSEJO INSULAR DE FORMENTERA

**14885**

*Acuerdo del Pleno del Consell Insular de Formentera en sesión de 31 de julio de 2015, de aprobación definitiva del estudio de detalle para desarrollar la unidad de actuación denominada UA EPJ-01, así como definir las alineaciones y rasantes de dicha unidad y los polígonos de movimiento donde se situarán las futuras edificaciones, emplazada en es Pujols, TM Formentera (Exp. núm. 38/2014 licencias obras mayores)*

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7 /1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, en relación al artículo 140.6 del reglamento de planeamiento urbanístico; así como el artículo 103 de la Ley 20/2006 , de 15 de diciembre , municipal y de régimen local de las Islas Baleares , se hace público que el Pleno del Consejo Insular de Formentera en sesión de 31 de julio de 2015 adoptó , entre otros, el siguiente ACUERDO:

**Primero.-** APROBAR DEFINITIVAMENTE el proyecto de Estudio de Detalle presentado de la Unidad de Actuación denominada UA EPJ-01, emplazada en es Pujols, redactado por el arquitecto Sr. Francisco Javier Magriñá Hernández, según proyecto no visado presentado el 21 de noviembre de 2014. El proyecto de Estudio de Detalle se promueve por la Sra. CARMEN MAYANS TUR, y concretamente tiene las siguientes finalidades:

1. Desarrollar la UA EPJ-01
2. Definir las alineaciones y rasantes de la UA EPJ-01 y los polígonos de movimiento donde se situarán las futuras edificaciones.

Todo ello con el condicionante de dar cumplimiento a la siguiente prescripción:

- La situación de la planta baja de todas las edificaciones no superará la cota once (11) metros, de acuerdo con la documentación presentada, para limitar el impacto de las nuevas edificaciones. Asimismo, se recuerda que los proyectos deberán respetar escrupulosamente el artículo 98 del TRNNSS.

*"Artículo 98 Protección del arbolado*

1. *El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio libre público, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor se procurará afectar a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado en vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata a cargo del o la responsable de la pérdida.*
2. *En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de arbolado, con una densidad mínima de 1 árbol cada 20 m2, lo que será exigible tanto en las edificaciones de nueva planta como las ya existentes.*
3. *En los patios o espacios libres existentes en la actualidad, ya sean públicos o privados, que se encuentren ajardinados, se procurará conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, salvo que,*



*por causa de fuerza mayor, sea necesario eliminar algunos ejemplares, procurando, en este caso, que sean afectados los ejemplares de menor edad y porte.*

*4. Se debe mantener, de forma compatible con las actuaciones proyectadas, el arbolado existente en la parcela, y los proyectos técnicos contener plano del arbolado existente en la misma, que deberá respetar en la zona no ocupada por la edificación. Cuando una obra afecte algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos que se aporten. En estos casos:*

*a. Se exigirá la necesaria reposición del arbolado que sea necesario talar en proporción de dos ejemplares por cada uno talado.*

*b. Respecto del arbolado no afectado por la ocupación del edificio, se exigirá y garantizará durante el transcurso de las obras la protección de sus troncos, hasta una altura mínima de un metro y ochenta centímetros (1.80), con adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.*

*5. En la totalidad de supuestos de reposición de arbolado, ésta se efectuará con elementos de más de 2 m de altura y, salvo informe favorable a su sustitución del departamento del Consejo con competencias en medio ambiente, de idéntica especie que la talada. En el resto de casos las plantaciones se efectuarán mediante especies autóctonas de características iguales o similares a las predominantes en la zona. "*

**Segundo.**-Una vez aprobado definitivamente:

- El acuerdo se publicará en el BOIB especificando la ordenación de las parcelas resultantes con indicación de los parámetros que la definen.
- El acuerdo se inscribirá en el Libro-Registro especificando la ordenación de las parcelas resultantes con indicación de los parámetros que la definen de acuerdo con el artículo 166 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Se deberá remitir un ejemplar diligenciado del Estudio de Detalle en el Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares, dependiente de la Dirección General de Ordenación del Territorio.

**Tercero.**- NOTIFICAR al promotor ya los interesados en el expediente el presente acuerdo.

“Estudio de detalle tipo “a” (de establecer alineaciones y rasantes), y “c” (ordenar volúmenes) para desarrollar la unidad de actuación UA EPJ-01 de las NN.SS. de Formentera, sita en una finca conocida como “sa Punta”, T.M. de Formentera, para Dña. Carmen Mayans Tur. Noviembre 2014.

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.1.- ENCARGO:

El encargo se refiere a la redacción de un estudio de detalle de la unidad de actuación nº UA SPJ-01 de las Normas Subsidiarias de Formentera (revisión y adaptación de las NNSS de 1.989), aprobadas definitivamente en Diciembre de 2010.

1.2.- AGENTES QUE INTERVIENEN EN ESTE EXPEDIENTE:

1.2.1.- PROMOTOR:

El promotor del presente encargo, es D<sup>a</sup>. Carmen Mayans Tur, residente en el término municipal de Formentera, en una finca conocida como “Sa Punta”, frente la carretera local de La Savina a Es Pujols PMV.8202, junto a la antigua cantera de marés, de nacionalidad española, provista de D.N.I. nº (...)



## 1.2.2.- ARQUITECTO:

El arquitecto autor del presente proyecto, es D. Francisco Javier Magriñá Hernández, con domicilio profesional en el término municipal de Formentera, en calle de Santa María número 1, 1º-1ª, 07860 Sant Francesc Xavier, T.M. de Formentera, provisto con N.I.F. (...), colegiado residente del Colegio Oficial de Arquitectos de las islas Baleares (C.O.A.I.B.), demarcación de Ibiza y Formentera, con el número 5936-6.

## 1.3.- INFORMACIÓN PREVIA:

### 1.3.1.- EMPLAZAMIENTO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN:

El ámbito de la unidad de actuación, objeto del presente estudio de detalle, se sitúan al Noroeste del núcleo urbano de Es Pujols, en el término municipal de Formentera, en una finca conocida como "Sa Punta", frente la carretera local de La Savina a Es Pujols PMV.8202, junto la antigua cantera de marés, hoy un depósito de almacenamiento de agua potable. La finca donde se ubica la unidad de actuación, va más allá de los límites de la misma, abarcando zonas actualmente como urbanas (las de la unidad de actuación), y otras situadas en suelo rústico. La finca tiene la referencia catastral nº 5775210CC6857N0000TQ. Y es la finca registral nº 1865, tomo 25 de Formentera, folio 224 del registro de la propiedad nº 4 de Ibiza y Formentera.

### 1.3.2.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN:

El ámbito de la presente unidad de actuación, tiene, según las mediciones efectuadas sobre el plano topográfico redactado al efecto, una cabida de 6.986,53 m<sup>2</sup>, es de forma poligonal irregular de 8 lados, de los cuales 2 lados, dan frente a vía pública, uno a un camino vecinal en suelo rústico, y otro a la carretera local de La Savina a Es Pujols PMV.8202. La pendiente del suelo en la misma es importante, en la parte Norte y Noreste de la unidad de actuación, siendo el resto de mucha menor pendiente.

### 1.3.3.- PREVISIONES DE LAS N.N.S.S. EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN:

Las N.N.S.S. de Formentera, establecen las siguientes prescripciones en relación a la UA EPJ-01:

1. *Ámbito: Terrenos clasificados como suelo urbano con una superficie total de 6.625 m<sup>2</sup> y clasificados como VE 01-EPJ (2.208 m<sup>2</sup>) y SGEL-P (4.417 m<sup>2</sup>)*
2. *Objeto: Obtención de terrenos clasificados como SGEL-P vinculados a la actuación del espacio libre central del núcleo.*
3. *Aprovechamiento lucrativo global: 1.325 m<sup>2</sup>. Número máximo de viviendas: 11. Número máximo de plazas turísticas: 66*
4. *Planeamiento de desarrollo: Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA, de las alineaciones y límites de calificación y de la volumetría*
5. *Sistema de actuación: Compensación.*
6. *Tipo de actuación de transformación urbanística: Nueva urbanización*
7. *Ordenación: Con arreglo a las determinaciones de cada calificación. Volumetrías específicas:*

*VE 01-EPJ: Edificación aislada de PB+PI+P2; 0.60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; 20 % de ocupación; IIUR 1/200; IIUT 1/33,33; Polígono de movimiento definido en planos mediante la grafía VE; Resto de determinaciones, las de la calificación ET 01-EPJ*



8 Otras condiciones:

a. Las edificaciones deberán disponerse en los ámbitos que determine el Estudio de detalle. Cuando el emplazamiento se ubique fuera del polígono de movimiento definido, dicho Estudio deberá contar con informe favorable del órgano competente del Consell de Formentera en materia de medio ambiente, en que se verifique que la afección a los valores naturales de la zona es menor que en el polígono

1.3.4.- PARCELARIO CATASTRAL EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN:

En el ámbito de la unidad de actuación sólo hay una parte de una única finca catastral, por lo que en el momento de realizar la segregación para ajustarla a los límites de la unidad de actuación, existirá un único propietario. La finca catastral afectada es la 5775210CC6857N0000TQ. La finca no está correctamente grafiada en el catastro, extendiéndose más allá del camino rústico que partiendo de la carretera de Es Pujols a La Savina hacia la playa. Forma parte de la finca inscrita en el registro de la propiedad nº 4 de Eivissa, en el tomo 25 de Formentera, folio 224, finca 1865, inscripción primera (según las escrituras aquí citadas, tiene una cabida de 22.014 m2, menos dos porciones segregadas de 1.252 m2 y 4.995 m2 cada una, en total, 15.767 m2).

1.3.5.- EDIFICACIONES EXISTENTES EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Y SU ENTORNO INMEDIATO:

En el ámbito de la unidad de actuación sólo existen dos pequeñas edificaciones accesorias de la vivienda unifamiliar rural existente en la finca original (aunque queda fuera del ámbito de la unidad de actuación), destinadas a garaje y almacén agrícola que deberán demolerse en la ejecución de la ordenación.

1.3.6.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES AL SERVICIO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN:

En el ámbito de la unidad de actuación, actualmente no existen servicios de infraestructura consolidados.

No obstante si los hay en la vía pública a que da frente, la carretera de Es Pujols a La Savina, concretamente suministro eléctrico, abastecimiento de agua potable, red de alcantarillado y telefonía. En la urbanización de la unidad de actuación, se podrán hacer las conexiones oportunas a estos servicios, además de la conexión peatonal y/o tráfico rodado, que ya se especificará más adelante.

1.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

En los siguientes apartados, se justificarán las decisiones relativas a la ordenación que se propone en el presente Estudio de Detalle, siguiendo todos los apartados que afectan a la ordenación y su encaje con las NNSS de Formentera y demás normativa estatal y autonómica que hay que respetar.

1.4.1.- FIJACIÓN DEFINITIVA DE LOS LÍMITES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN:

Debido fundamentalmente al cambio de escala del plano general de las NNSS de Formentera (1:2000) y la situación exacta de los límites de propiedad, al trabajar sobre cartografía realizada expresamente para la redacción del presente estudio de detalle, se ha tenido que ajustar los límites de la unidad de actuación ajustándolos, fundamentalmente a los límites de propiedad (que con toda seguridad era la intención del planificador al redactar las NNSS de Formentera. En el plano 05 del presente estudio de detalle, se puede ver a escala 1:200, el alcance de estos ajustes, y cuyo cuadro resumen, se inserta sobre estas líneas. La consecuencia más importante es que se pasa de 6.625,00 m2 previstos en la ficha de las NNSS (ver página 3), a 6.986,53 m2.

1.4.2.- DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA:

Se ha planteado una ordenación que respetando las condiciones de edificabilidad generales planteadas en las NNSS para esta unidad de actuación, se adapta mejor a la topografía del terreno. La zona



edificable de volumetría específica “VE”, se ha situado en la misma posición que la establecida en las NNSS, con las pequeñas modificaciones debidas a los ajustes de los límites, y la consecución de las superficies, tanto de la zona edificables como del espacio libre público que resultan en cada caso. Sin embargo se plantea modificar los polígonos de movimiento, pasando de uno en las vigentes NNSS a tres de menor tamaño. Esta configuración, permite además desconcentrar la edificación prevista en las NNSS (ver gráfico de la página 4) en 3 bloques de menor tamaño, más acorde con la escala de la isla y el núcleo de Es Pujols.

La situación de la unidad de actuación, en el borde exterior del suelo urbano de Es Pujols, colindante con suelo rústico protegido del parque natural de Ses Salines, obliga a introducir las infraestructuras públicas que deben abastecer a la zona edificable de la unidad de actuación y acceso peatonal público, desde la carretera de Es Pujols a La Savina, ya que de no hacerlo así, deberían forzosamente por el camino rústico que se encuentra dentro del parque natural, con la problemática de incompatibilidad con la condición de suelo altamente protegido.

La solución propuesta, es compatible con las NNSS y resuelve el problema, al dotar a la unidad de actuación de un acceso “oficial” para la entrada al ámbito de la UA, y también las conexiones de infraestructura. El acceso rodado se realiza por el camino existente, no siendo necesario ninguna actuación de acondicionamiento, dado el carácter público del mismo. En la actualidad este camino es utilizado para acceder a la playa y a otras edificaciones existentes en la zona, por lo que no se modifica el “estatus” del vial.

La unidad de actuación queda configurada con las siguientes cifras de superficies:

- Superficie total UA: 6.986,53 m2
- Superficie SGEL-P: 4.417,00 m2
- Superficie VE-01 EPJ: 2.569,53 m2

#### 1.4.3.- AJUSTE DE LAS PREVISIONES DE DESARROLLO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE A LAS PREVISIONES DE LAS N.N.S.S. DE FORMENTERA:

El desarrollo del estudio de detalle se adapta a las previsiones de las N.N.S.S. para esta unidad de actuación. En el siguiente cuadro se plantean las cifras pormenorizadas, en detalle de las zonas en que quedan divididas las dos superficies especificadas en el apartado anterior. Los perímetros de volumetría específica, son las áreas donde se deben situar los cinco edificios previstos en la unidad de actuación, y también se detallan las superficies de suelo SGEL-P en que se divide esta clase de suelo, como consecuencia de la fijación del vial de acceso, la zona de aparcamiento y el resto, zona verde.

El esquema de ordenación de la unidad de actuación propuesta, es el siguiente:

La edificabilidad total resultante se obtendrá de multiplicar la superficie de la zona VE EPJ-01 por 0,60 m2/m2, resultando 1.391,25 m2.

La edificación total que se puede edificar, se reparte entre tres perímetros edificables. Se fijan unas cifras que pueden variar en porcentaje, respecto del total edificable, para dar un margen de libertad al proyectista, debiéndose cumplir que la suma de todas ellas, no exceda del total edificable ( $2.318,75 \times 0,60 = 1.391,25$  m2).

Se ha buscado una distribución alrededor de un espacio central a modo de plaza, distribuyendo las edificaciones alrededor. En el cuadro de la página 6 (apartado 1.4.3.), queda patente el cumplimiento de los parámetros establecidos en las NNSS, de forma especial la edificabilidad, la ocupación, las alturas y nº de plantas, y los índices de intensidad de uso, tanto de carácter residencial como de plazas turísticas.

Los edificios se regularán, salvo la edificabilidad, ocupación, nº de plantas e índices de intensidad de uso, por las normas de la zona ET 01-EPJ, cuyas determinaciones, se indican a continuación.

1 Zona extensiva turística ET 01-EPJ. Tipología aislada



*1 Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.*

- a. Parcela mínima 600 m<sup>2</sup>*
- b. Fachada/fondo mínimos 20 m/20 m*

*2 Parámetros de edificación.*

- a. Edificabilidad máxima 1.20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (este parámetro se fija en la UA, 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)*
- b. Ocupación máxima PB 40 % P1 40 % P2 40 % (este parámetro se fija en la UA, 20%)*
- c. Volumen máximo por edificio 15.000 m<sup>3</sup>*
- d. Altura máxima 9 m*
- e. Altura total 10 m*
- f. Número máximo de plantas PB+P1+P2 (este parámetro se fija en la UA, pero coincide)*
- g. Separación mínima a viales y EL-P 5 m*
- h. Separación mínima a resto de linderos 3 m*
- i. Separación mínima entre edificios en una misma parcela 6 m*

*3 Índice de intensidad de uso*

- a. IIUT 1/16,66 (este parámetro se fija en la UA, 1/33,33)*
- b. IIUR 1/100 (este parámetro se fija en la UA, 1/200)*

Se permitirá la construcción de sótanos en las condiciones previstas en el ANEXO VI (Instrucciones técnicas), Instrucción 4 (Conceptos sobre los cómputos), apartado “c”, de las NNSS de Formentera, que no computarán como superficie construida (se cumplirán además las normas establecidas en los artículos 147 a 152 de las Normas Urbanísticas de las NNSS de Formentera). También se podrán construir piscinas dentro del suelo VE-EPJ-01, y fuera de los perímetros de volumetría específica, que estén completamente enterradas en el terreno, y que cumplan los requisitos del apartado “e” de la instrucción 4 antes comentada del anexo VI.

Los usos admitidos serán los especificados en el artículo 123 de las Normas Urbanísticas de las NNSS de Formenteta:

*Artículo 123 Ordenanzas particulares de las zonas extensivas turísticas ET*

*1 Tipología de edificación: Aislada.*

*2 Condiciones de edificación: Las definidas para cada núcleo en el Anexo I*

*3 Régimen de usos:*

*Uso característico: 3.3 Alojamiento turístico*

*Usos permitidos:*

- 1 Residencial únicamente en las zonas ET 01 de los núcleos de Es Caló y Es Pujols en que se fija IIUR y restringido en ET 02 de Es Pujols únicamente a*
- 1.1 vivienda unifamiliar y*



- 1.2 vivienda unifamiliar pareada
- 2.3 Talleres: Únicamente en Es Caló. Tamaño 2. Situación 3. Prohibido en el resto de núcleos.
- 3.1 Comercial: Únicamente en ET 01: Tamaño 2. Situación 3.
- 3.2 Administrativo privado: Únicamente en ET 01: Tamaño 2. Situación 3.
- 3.4 Establecimientos públicos: Únicamente en ET 01: Tamaño 2. Situación 3.
- 4.1 Socio cultural: Tamaño 0. Situación 2
- 4.2 Docente: Únicamente en ET 01: Tamaño 0. Situación 2
- 4.3 Socio sanitario: Únicamente en ET 01: Tamaño 0. Situación 2
- 4.4 Administrativo público: Únicamente en ET 01: Tamaño 0. Situación 2
- 4.5 Deportivo: Tamaño 0. Situación 2
- 4.6 Seguridad: Únicamente en ET 01: Tamaño 0. Situación 2
- 4.9 Religioso: Únicamente en ET 01: Tamaño 0. Situación 2
- 4.10 Municipal diverso: Únicamente en ET 01: Tamaño 0. Situación 2

El tamaño y situación de los usos queda regulado por el Artículo 85, Objeto y estructura general de los usos de las Normas Urbanísticas de las NNSS de Formentera:

Según su situación:

*Situación 0: En cualquier planta del edificio, salvo exclusivamente en la planta sótano.*

*Situación 1: En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo*

*Situación 2: En cualquier planta del edificio de uso no exclusivo, salvo exclusivamente en la planta sótano*

*Situación 3: En planta baja con acceso directo desde la vía pública y/o asociada a planta semisótano, sótano y/o planta primera, con un mínimo del 50 % en planta baja.*

*Situación 4: En edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.*

*Situación 5: En edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de uso igual o diferente.*

*Situación 6: En espacio libre de parcela.*

Según su tamaño:

*Tamaño 0: Sin límite de superficie.*

*Tamaño 1: Hasta 150 m<sup>2</sup>.*

*Tamaño 2: Hasta 400 m<sup>2</sup>.*

*Tamaño 3: Hasta 1.000 m<sup>2</sup>.*

*Tamaño 4: Hasta 2.500 m<sup>2</sup>.*

*Tamaño 5: Hasta 5.000 m<sup>2</sup>.*

*Tamaño 6: Hasta 10.000 m<sup>2</sup>.*

#### 1.4.4.- AJUSTE DE LAS PREVISIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE A LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE CARÁCTER ESTATAL Y AUTONÓMICA:

A continuación, se justifica el cumplimiento de la normativa estatal y autonómica más importante que afecta a la redacción y formación de los estudios de detalle.



1.4.4.1.- CUMPLIMIENTO DE LAS REVISIONES DEL ARTÍCULO 65 DEL REAL DECRETO 2159/1978, DE 23 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO Y APLICACIÓN DE LA LEY SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA:

El artículo 65 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de

Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana, es el que regula en términos generales la formación y contenido de los estudios de detalle. Concretamente el artículo 65 establece:

1. *Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:*

- a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.*
- b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.*
- c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas*

*Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.*

2. *La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.*

3. *En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.*

4. *La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.*

5. *En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.*

6. *Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.*

El presente estudio de detalle, se formula, siguiendo las previsiones de la revisión de las NNSS de Formentera del año 2.010, y es del tipo “a” y “c”, por lo que este documento se ajusta al apartado 1 del artículo. Las alineaciones y rasantes previstas en el presente estudio de detalle, desarrollan las del único acceso público previsto en el mismo, y que dentro del espacio libre público previsto, en las NNSS de Formentera, se define como elemento de enlace entre la trama viaria pública prevista en las NNSS y la zona privada del estudio de detalle, por lo que se cumplen las previsiones del apartado 2 del artículo 65.

El apartado 3 del artículo 65 comentado, no es de aplicación en este caso, al no ser el estudio de detalle del tipo “c”.

Se cumple al apartado 4 del artículo 65 comentado, al no producirse aumento de ocupación, altura, volumen ni de densidad de población respecto de las previstas en las NNSS de Formentera, tal y como se demuestra en los cuadros justificativos incluidos en el presente estudio de detalle.

Se cumple asimismo el apartado 5 del ya tan repetido artículo 65 comentado, al no ocasionar ningún tipo de perjuicio a los predios colindantes, ni producir alteración alguna en la ordenación prevista en las NNSS de Formentera.

El suelo colindante, es en parte rústico, y en parte urbano.

Se cumple, finalmente, el apartado 6 del artículo 65, al no contener este estudio de detalle, previsiones de ordenación propias de instrumentos superiores como son las propias NNSS de Formentera, no superándose los coeficientes, índices, etc. de estas, ni introduciendo elementos de ordenación ajenos.

#### 1.4.4.2.- CUMPLIMIENTO DE LAS REVISIONES DEL ARTÍCULO 66 DEL REAL DECRETO 2159/1978, DE 23 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO Y APLICACIÓN DE LA LEY SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA:

El artículo 66 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana, es el que regula en términos generales la documentación de los estudios de detalle. Concretamente el artículo 66 establece:

- 1. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.*
- 2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el núm. 3 artículo anterior.*
- 3. Planos a escala adecuada, y, como mínimo, 1:500, que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.*

Se cumple al apartado 1 del artículo 66 comentado, ya que en el presente estudio de detalle, se incluye una memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia de la redacción de la misma, justificando las decisiones adoptadas.

Se cumple el apartado 2 del artículo 66 comentado, ya que se incluye en el presente estudio de detalle cuadros comparativos de la edificabilidad, volumen y demás parámetros urbanísticos, previstos en el presente estudio de detalle y en las NNSS de Formentera, concluyendo que se cumplen y no se superan las previsiones de estas últimas, en cumplimiento del apartado 3 del artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.

Se cumple el apartado 3 del artículo 66 comentado, ya que la escala mínima empleada en este estudio de detalle es de 1:200, superior a la mínima prevista de 1:500.

#### 1.4.5.- AJUSTE DE LAS PREVISIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FORMENTERA:

**ÁMBITO:** El ámbito de la unidad de actuación UA EPJ-01, se ajusta a los límites delimitados en las NNSS de Formentera, con unos ligeros ajustes, como consecuencia de ciertas pequeñas desviaciones respecto de los límites de propiedad y alineaciones de vías públicas a las que da frente. Dichos ajustes se reflejan en el plano

**OBJETO:** En las NNSS se plantea la redacción de un estudio de detalle del tipo a) y c), que es justamente lo que se desarrolla en el presente expediente.

**APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL:** Se respeta el parámetro de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado a la superficie de suelo VE EPJ-01.



PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: Se formula el presente Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA, de las alineaciones y límites de calificación y de la volumetría.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación, que es el previsto en este Estudio de Detalle.

TIPO DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA: Se plantea la urbanización del ámbito de la unidad de actuación.

ORDENACIÓN: Se propone la ordenación con arreglo a las determinaciones de la calificación " Volumetría específica":

VE 01-EPJ: Edificación aislada de PB+P1+P2; 0.60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; 20 % de ocupación; IIUR 1/200; IIUT

1/33,33; Polígono de movimiento definido en planos mediante la grafía VE; Resto de determinaciones, las de la calificación ET 01-EPJ.

OTRAS CONDICIONES: Las edificaciones se plantean se ejecuten dentro de los polígonos de movimiento o de Volumetría específica, establecida en el plano 07 del presente estudio de detalle. Como se ha modificado el único polígono de movimiento previsto en las NNSS, pasando a tres, será necesario contar con el informe favorable del órgano competente del Consell Insular de Formentera en materia de medio ambiente, tal y como se prevé en la ficha de la UA EPJ-01.

#### 1.5.- SISTEMA DE ACTUACIÓN PREVISTO PARA EL DESARROLLO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE:

El sistema de actuación previsto para el desarrollo del presente Estudio de Detalle, es el de COMPENSACIÓN. En caso de que en el momento de ejecutar el Estudio de Detalle, hubiera un solo propietario, el trámite se limitará a la cesión de los terrenos SGEL-P a la administración actuante, el Consell Insular de Formentera, en el acto de registro de la parcela de cesión y edificable privada en el Registro de la Propiedad correspondiente. En el mismo acto, previamente se realizará la segregación de los terrenos del ámbito de la unidad de actuación de la finca original, cuyos límites van más allá de dichos límites.

En caso de haber más de un propietario, se seguirá lo previsto en los artículos correspondientes del Reglamento de Gestión Urbanística, previa redacción del proyecto de compensación.

#### 1.6.- ESTUDIO COMPARATIVO DE LA ORDENACIÓN PREVISTA EN LA REVISIÓN DE LAS NNSS DE FORMENTERA Y LAS RESULTANTES DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE:

Se cumplen los parámetros establecidos por las NNSS, tanto los previstos para la UA EPJ-01, como para la zona VE EPJ-01. A continuación se justifican las cifras resultantes que cumplen los parámetros establecidos.

Zona	Parámetro	Valor parámetro	Cálculo	Parámetro resultante	Cumplimiento
VE ET EPJ-01	Edificabilidad	0,60 m/m	2.318,75 m <sup>2</sup> X 0,60 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	1.339,00 m <sup>2</sup>	Sí
	Ocupación	20%	Por planta 2.318,75 m <sup>2</sup> X 20%	463,75 m <sup>2</sup>	Sí
	IIUR	1/200	2.318,75 m <sup>2</sup> / 200	11,59 => 12	Sí
	IIUT	1 / 33,33	2.318,75 m <sup>2</sup> / 33,33	69,57 => 70	Sí



Zona	Parámetro	Valor parámetro	Cálculo	Parámetro resultante	Cumplimiento
	Nº plantas	PB	PB + PP1 + PP2	PB + PP1 + PP2	Si

Estos parámetros son los que figuran en los cuadros de zonificación del plano 07 del presente Estudio de Detalle.

#### 1.7.- SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN:

Dentro del ámbito de la unidad de actuación UA EPJ-01, se ha diseñado un vial de carácter peatonal, que sirve de acceso al ámbito de la misma desde la carretera local de Es Pujols a La Savina. En el plano 08 se presenta el perfil longitudinal del vial, con indicación de la rasante final, la del terreno natural, y la parte de excavación y relleno. El vial tiene en su mayor parte una pendiente casi imperceptible, y solo en la conexión con la carretera local, se produce una pequeña rampa del 3,9%.

En Formentera, a 19 de Noviembre de 2.014  
Fdo.: Francisco Javier Magriñá Hernández,  
Arquitecto.

#### Anexos a la memoria del Estudio de Detalle CUADRO RESUMEN DEL DESARROLLO DE LAS PREVISIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Los parámetros urbanísticos de aplicación a las edificaciones que se pueden desarrollar en el ámbito de la UA EPJ-01, dentro de los tres polígonos de movimiento o perímetros de volumetría específica definidos, son los siguientes.

Parámetro	Valor parámetro	Observaciones
Parcela mínima	600 m2	Se admite la parcela del PM-4, de 386,32 m2
Fachada/fondo mínimos	20 ml / 20 ml	
Edificabilidad	0,60 m2 / m2	(1)
Ocupación	20%	En todas las plantas. (3)
Volumen máx. / Edificio	15.000 m3	
Altura máxima	9 ml	
Altura total	10 ml	
Nº plantas	PS + PB + 1 PP1º +1 PP 2n	
Separación mín. viales y EL-P	5 ml	Se podrá edificar libremente dentro de los límites de los perímetros de movimiento o perímetros de volumetría específica VE EPJ-01. Dentro de cada perímetro podrán realizarse más de un edificio con la separación establecida de 6 ml. (4)



Parámetro	Valor parámetro	Observaciones
Separación mín. resto límites	3 ml	
Separación mín. entre edif.	6 ml	
Misma parcela		
Índice de intensidad de uso residencial (IIUR)	1/200	Estos parámetros se cumplirán globalmente dentro de la totalidad de suelo
Índice de intensidad de uso turístico (IIUT)	1 / 33,33	
Tipología edificación	Aislada	
Uso característico	Alojamiento turístico	Todas las modalidades
Otros usos admitidos (2)	Residencial	Todas las modalidades
	Comercial	Tamaño 2, situación 3, prohibidos el resto
	Administrativo privado	Tamaño 2, situación 3
	Establecimientos públicos	Tamaño 2, situación 3
	Sociocultural	Tamaño 0, situación 2
	Docente	Tamaño 0, situación 2
	Sociosanitario	Tamaño 0, situación 2
	Administrativo público	Tamaño 0, situación 2
	Deportivo	Tamaño 0, situación 2
	Seguridad	Tamaño 0, situación 2
	Religioso	Tamaño 0, situación 2
	Municipal diverso	Tamaño 0, situación 2

(1) La superficie construida total edificable en la totalidad de la zona VE EPJ-01, es de 1.391,25m<sup>2</sup>. En cada perímetro de movimiento o perímetro de volumetría específica, se puede construir, debidamente repartido, para que no se sobrepase la cifra total señalada, los siguientes porcentajes sobre el total de 1.391,25 m<sup>2</sup>:

Perímetro PM-1 (466,64 m<sup>2</sup>): . . . . . Entre el 30% y el 60% (Entre 139,99 y 279,98 m<sup>2</sup> por planta)

Perímetro PM-2 (294,97 m<sup>2</sup>): . . . . . Entre el 30% y el 60% (Entre 88,49 y 176,98 m<sup>2</sup> por planta)

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2015/148/932201



Perímetro PM-3 (246,60 m2): . . . . . Entre el 35% y el 65% (Entre 86,10 y 160,29 m2 por planta)

(2) Los tamaños y situaciones establecidos para cada uso, tienen la siguiente leyenda:

Tamaño 0: Sin límite de superficie

Tamaño 2: Hasta 400 m2.

Situación 2: En cualquier planta del edificio de uso no exclusivo, salvo exclusivamente en la planta sótano

Situación 3: En planta baja con acceso directo desde la vía pública y/o asociada a planta semisótano, sótano y/o planta primera, con un mínimo del 50 % en planta baja

(3) En la planta sótano, se podrá ocupar la zona de retranqueo a linderos con viales de tráfico rodado de acceso al sótano, cubiertos. El resto de la parcela edificable, fuera de los retranqueos, se podrá incrementar la ocupación máxima señalada en las normas subsidiarias en las plantas superiores, para aquellos usos de servicios no residenciales, que son necesarios para cumplimentar la normativa turística, sólo en el caso que se proyecte un conjunto de uso turístico en alguna e las modalidades previstas en la normativa. En plantas sobre rasante la ocupación máxima sera la promedio de las ocupaciones parciales de cada una de ellas, no pudiendo la resultante superar la establecida en este cuadro.

(4) Los retranqueos de a la edificación a los ELP de la UA, podrán ser 0,00 m, a los linderos de la UA, 3 m, y a calles 5 m.”

Lo que se hace público para general conocimiento.

Formentera, 30 de septiembre de 2015.

**La Vicepresidenta Primera y Presidenta en Funciones del Consell Insular de Formentera**  
Susana Labrador Manchado





<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2015/148/932201>



Fecha: Noviembre 2013  
Delineación: FJM1

Revisión:  
Delineación:

Observaciones:

Situación: Carretera de Es Pupit a La Savina.  
Término municipal de Formentera

LEYENDA: Situación y emplazamiento.  
ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA EPJ-01 DE LAS N.N.S.S. DE FORMENTERA

Escala 1:2000, 1:10000

E.A.U.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO  
Francisco Javier Magaña Hernández, Arquitecto, Miembro colegiado del C.O.A.I.B. nº 59896  
C/Santa Mera 1, 1º y 2º, C.P. 07600, San Francisco Javier, Formentera, Islas Baleares nº 2, 4º A, C.P. 07000, Eivissa, Islas Baleares.  
Tel. (Formentera) 971321132, fax: 971325455, Tel./fax (Eivissa) 971307755, móvil: 629727237, E-mail: fmagana@caib.com

PROMOTOR: D<sup>a</sup> CARMEN MAYANS TUR

01

4to - 5da

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2015/148/932201



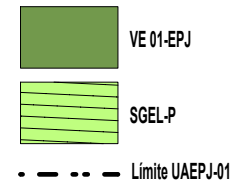
PREVISIÓN EN LAS VIGENTES MNSS (aprobación definitiva Diciembre 2010), Escala 1:1000

**UA EPJ-01**

- 1** **Ámbito:** Terrenos clasificados como suelo urbano con una superficie total de 6.625 m<sup>2</sup> y calificados como VE 01-EPJ (2.208 m<sup>2</sup>) y SGEL-P (4.417 m<sup>2</sup>)
- 2** **Objeto:** Obtención de terrenos calificados como SGEL-P vinculados a la actuación del espacio libre central del núcleo.
- 3** **Aprovechamiento lucrativo global:** 1.325 m<sup>2</sup>. Número máximo de viviendas: 11. Número máximo de plazas turísticas: 66
- 4** **Planesamiento de desarrollo:** Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA, de las alineaciones y límites de calificación y de la volumetría
- 5** **Sistema de actuación:** Compensación.
- 6** **Tipo de actuación de transformación urbanística:** Nueva urbanización
- 7** **Ordenación:** Con arreglo a las determinaciones de cada calificación. Volumetrías específicas:  
**VE 01-EPJ:** Edificación aislada de PB+P1+P2, 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 20 % de ocupación, IUUR 1/200, IUUT 1/33,33; Polígono de movimiento definido en planos mediante la grafía VE; Resto de determinaciones, las de la calificación ET 01-EPJ
- 8** **Otras condiciones:**
  - a. Las edificaciones deberán disponerse en los ámbitos que determine el Estudio de detalle. Cuando el emplazamiento se ubique fuera del polígono de movimiento definido, dicho Estudio deberá contar con informe favorable del órgano competente del Consell de Formentera en materia de medio ambiente, en que se verifique que la afección a los valores naturales de la zona es menor que en el polígono.



Detalle unidad de actuación UA EPJ-01 en las MNSS. Escala 1:500



Fecha: Noviembre 2013  
Delineación: F.M.H.

Revisión:  
Delineación:

Observaciones:

Edificación: Carretera de Es Pujols a La Santa.  
Territorio municipal de Formentera

LEYENDA: Previsión en las MNSS en la zona de la UA EPJ-01.  
ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA EPJ-01 DE LAS MNSS DE FORMENTERA

Escala: 1:500

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO  
Francisco Javier Magaña Hernández, Arquitecto. Miembro colegiado del COAUB nº 09306.  
C/ Santa Maria 1, 1º-1º C.P. 07018, Sant Francesc Xavier, Formentera. C/ Galimany 12, 4º A.P. 07006, Eivissa, Illes Balears  
Tlf. / Teléfono: 971.52.11.32 / Fax: 97.152.24.85 / Tlf. de fax: 97.15.34.97 / 97.12.75 / móvil: 607192713 / E-mail: fmagana@magana.com  
PROMOTOR: D. CARMEN MAYANS TUR

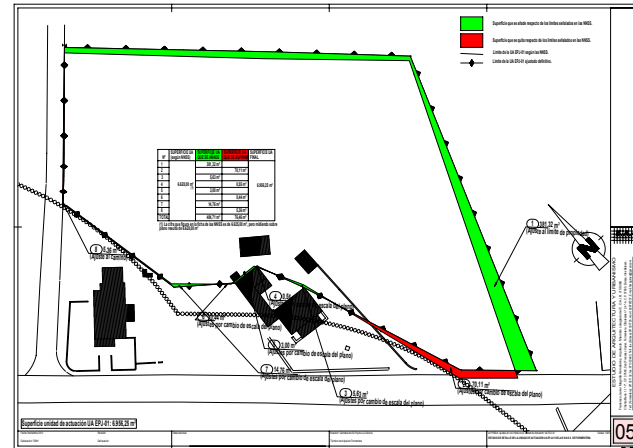
02





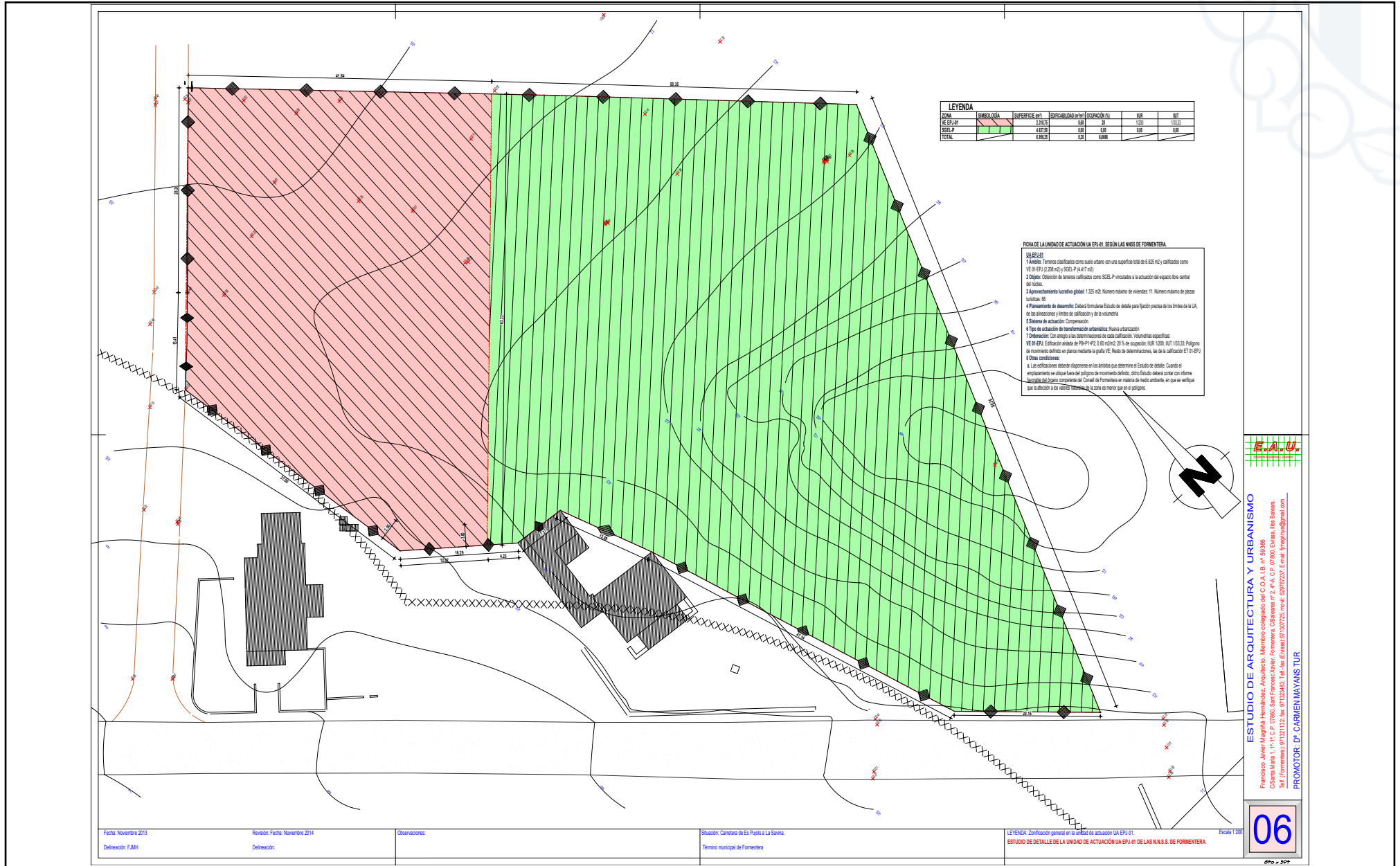


http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2015/148/932201





http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2015/148/932201



E.A.U.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Francisco Javier Magaña Hernández, Arquitecto. Miembro colegiado del C.O.A.I.B. nº 59.936  
C/ Santa Maura, 1, 1º - C.P. 07060, Sant Francesc Xavier Formentera, CB (Balears) nº 2, P.A. C.P. 07.800, Eivissa, Illes Balears.  
Tel. (Formentera) 971311152; fax: 971322483; Tel. Fax (Eivissa) 971307725; móvil: 609792237; E-mail: fmagana@magana.com

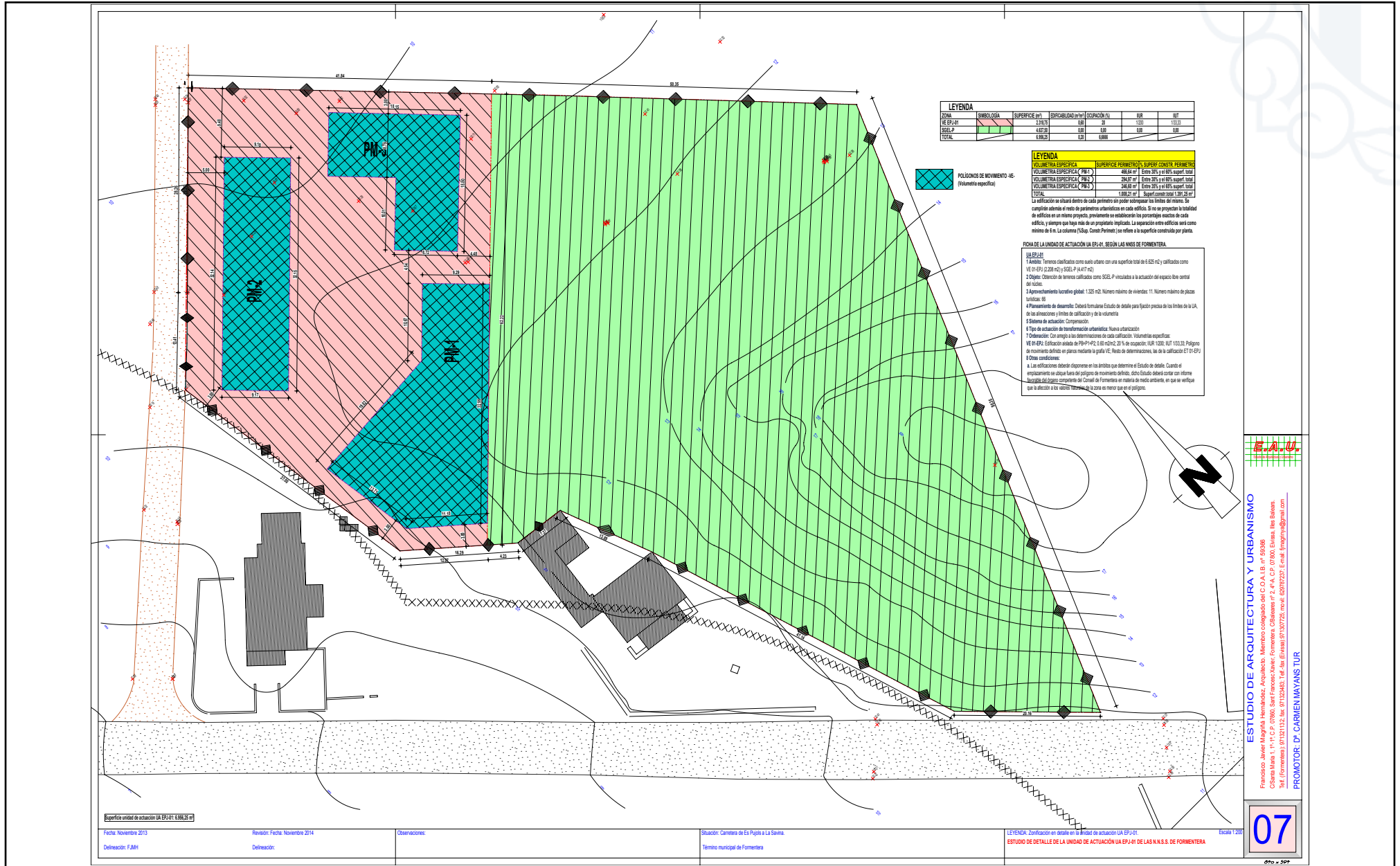
PROMOTOR: D. CARMEN MAYANS TUR

06

Fecha: Noviembre 2013      Revisión: Fecha: Noviembre 2014      Observaciones:      Situación: Carretera de Es Pujols a La Savina      Escala: 200  
Delineación: FAH      Delineación:      Término municipal de Formentera      LEYENDA: Zonificación general en la unidad de actuación UA EP1-01      ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA EP1-01 DE LAS INSS. DE FORMENTERA



http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2015/148/932201



ZONA	SIMBOLOGIA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	ENTRABILIDAD (m <sup>2</sup> )	OCCUPACION (%)	IBR	INT
VE-EP-41		2.387,3	0,00	0,00	0,00	0,00
SEEL-P		4.027,0	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL		6.414,3	0,00	0,00	0,00	0,00

**POLÍGONOS DE MOVIMIENTO-VE:**  
(Volúmenes específicos)

VOLUMETRIA ESPECIFICA	SUPERFICIE PERIMETRO	SUPERFICIE CONSTR. PERIMETRO
VOLUMETRIA ESPECIFICA (PM 1)	48,44 m <sup>2</sup>	Entre 20% y el 65% superior total
VOLUMETRIA ESPECIFICA (PM 2)	24,87 m <sup>2</sup>	Entre 20% y el 65% superior total
VOLUMETRIA ESPECIFICA (PM 3)	24,88 m <sup>2</sup>	Entre 20% y el 65% superior total
TOTAL	98,19 m <sup>2</sup>	Superficie construida: 139,25 m <sup>2</sup>

La edificación se situará dentro de cada polígono sin poder sobrepasar los límites del mismo. Se cumplirá además el resto de parámetros urbanísticos en cada edificio. Si no se proyecta la totalidad de edificios en un mismo proyecto, previamente se establecerá los porcentajes exactos de cada edificio, y siempre que haya más de un propulsado implicado. La separación entre edificios será como mínimo de 6 m. La columna (%Sup. Constr.Perimetro) se refiere a la superficie construida por planta.

**FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACION UA EP-41, SEGUN LAS INSIS DE FORMENTERA.**

**UA EP-41**  
**1** Ámbito: Terreno clasificado como suelo urbano con una superficie total de 6.425 m<sup>2</sup> y calificado como VE-EP-41 (2.208 m<sup>2</sup>) y SEEL-P (4.147 m<sup>2</sup>).  
**2** Objeto: Otorgación de terrenos calificados como SEEL-P vinculados a la actuación del espacio libre central del núcleo.  
**3** Aprovechamiento licitativo global: 1.225 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>; Número máximo de viviendas: 11; Número máximo de plantas urbanas: 05.  
**4** Planamiento de desarrollo: Calcular forma Estado de detalle para fijación precisa de los límites de la UA, de las alineaciones y límites de edificación y de la volumetría.  
**5** Sistema de actuación: Compensación.  
**6** Tipo de actuación de transformación urbanística: Nueva urbanización.  
**7** Condiciones: Con arreglo las determinaciones de esta calificación: Volumetría específica: VE-EP-41: Edificación aislada de PB+PM2, 0,01 m<sup>2</sup>m<sup>2</sup>, 20% de ocupación; IUR: 1000; IUR: 1033,33; Polígono de movimiento definido en planta mediante la grilla VE. Resto de determinaciones, las de la calificación ET-EP2.  
**8** Otras condiciones:  
 a. Las edificaciones deberán disponerse en los ámbitos que determine el Estado de detalle. Cuando el emplazamiento se sitúe fuera del polígono de movimiento definido, dicho Estado deberá contar con informe justificativo del lugar correspondiente al Consejo de Fomento en materia de suelo urbano, en el que se verifique que la edificación se sitúa fuera de la zona en menor que en el polígono.

E.A.U.

**ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO**  
 Francisco Javier Magaña Hernández, Arquitecto. Miembro colegiado del C.O.A.I.B. nº 59.936  
 C/Gran Marqués, 1, 1º, C.P. 07060, Sant Francesc Xavier Formentor, CB (Balears) nº 2, P.A. C.P. 07.000, Evreux, Illes Balears.  
 Tel: (Formentor) 971311152; fax: 971324843; fax: (Evreux) 971397725; móvil: 620975237; E-mail: fmagana@magana.com

**PROMOTOR: D. CARMEN MAYANS TUR**

**07**

Superficie unidad de actuación UA EP-41: 6.414,3 m<sup>2</sup>  
 Fecha: Noviembre 2013      Revisión: Fecha: Noviembre 2014      Observaciones:  
 Delineación: FAH      Delineación:  
 Situación: Carretera de Es Pujols a La Savina      Escala: 1:200  
 Término municipal de Formentor      LEYENDA: Zonificación en detalle en el ámbito de actuación UA EP-41      ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION UA EP-41 DE LAS INSIS DE FORMENTERA

