Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

CONSEJO INSULAR DE FORMENTERA

8448 ***Acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el 26 de abril de 2019 de aprobación definitiva del estudio de detalle y escritura de reparcelación voluntaria con la finalidad de desarrollar la unidad de actuación denominada UA SFR-10 de Sant Ferran, TM Formentera***

Por acuerdo del Pleno del Consell Insular de Formentera, en sesión ordinaria celebrada el día 26 de abril de 2019 se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

(...)

ACUERDO

Primero.- APROBAR DEFINITIVAMENTE los proyectos de Estudio de Detalle con visados núm. 13/00352, 13/00357/18 y 13/00361/18 redactados por la arquitecta Dña. María Blanca Castiella Rodríguez, y la Escritura de Reparcelación Voluntaria según escritura efectuada ante el notario D. Javier González Granado con núm. de **protocolo 1178 del año 2018**, para desarrollar la unidad de actuación denominada UA SFR-10, de Sant Ferran y definir las alineaciones y rasantes de las parcelas. Los Proyectos se promueven por la Sra. Maria Pulido Serra, Sra. Victoria Pulido Serra, Sr. Pascual Mayans Juan, Sr. Antonio Mayans Juan y Sr. José M. Mayans Juan.

Segundo.- ENVIAR copia cotejada de los proyectos aprobados al Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares, dependiendo de la Conselleria de Territorio, Energía y Movilidad del Gobierno de las Illes Balears (Dirección general de Ordenación del Territorio), conforme al que dice la LUIB.

Tercero- PUBLICAR en el Boletín Oficial de las Islas Baleares -BOIB- íntegramente el presente acuerdo, así como la documentación gráfica y escrita de los mencionado proyecto.

Quart.- NOTIFICAR al promotor el presente acuerdo.

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO Y LA DETERMINACIÓN DE LAS ALINEACIONES Y LÍMITES DE CALIFICACIÓN DE LA UA SFR-10. PARCELA A

PROMOTORES MARÍA PULIDO SERRA
VICTORIA PULIDO SERRA

UBICACIÓN FINCA DE CAN VICENT SERRA
MANZANA 61561 - PARCELA 03 (SUELO URBANO)
CR. DE SANT JAUME ESQ. CR DE CALA EN BASTER
SANT FERRAN – FORMENTERA

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2019/119/1041540

ARQUITECTA MARÍA BLANCA CASTIELLA RODRÍGUEZ
FECHA MARZO 2.018
EXPEDIENTE 06-18

MEMORIA

1 - AGENTES
2 - INFORMACIÓN PREVIA
3 - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
4 - DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
5 - DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO
5.1 - Suelos de cesión
5.2 - Alineaciones
5.3 - Reparto de aprovechamientos
5.4 - Retranqueos
6 - JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

MEMORIA

1 - AGENTES

El Estudio de Detalle se redacta por encargo de Dña. MARÍA PULIDO SERRA con NIF. número ---- y domicilio en Cr. Tarragona, 1, 07871 - Sant Ferran de Ses Roques y de Dña. VICTORIA PULIDO SERRA con NIF. número ----- y domicilio en la vivienda conocida como Can Rita Serra, S/N, 08760 - Sant Francesc Xavier, ambas residentes en Formentera y herederas de Dña. MARÍA MARÍ SERRA, según testamento redactado por el Notario D. Javier González Granado en Formentera, con número de protocolo mil cincuenta y ocho de fecha 20/12/2013.

A efecto de notificaciones el domicilio es PITIÜSES ENGINYERS S.C.P. en Avd. Joan Castelló Guasch, 13 Bajos, Sant Ferran de Ses Roques, 07871 - Formentera.

El técnico que redacta y firma el Estudio de Detalle es la arquitecta Dña. MARÍA BLANCA CASTIELLA RODRÍGUEZ, colegiada en el número 12139 8 en el Col.legi Oficial d'Arquitectes de Balears con el NIF. número ----- y domicilio profesional en el Puerto Deportivo Marina Botafoch, Local 119, 07800 - Eivissa.

2 - INFORMACIÓN PREVIA

Los terrenos clasificados como SUELO URBANO incluidos en la Unidad de Actuación UA SFR-10, con una superficie total de 11.328 m2, se hallan constituidos por tres parcelas discontinuas en el núcleo urbano de Sant Ferran de Ses Roques. El Estudio de Detalle tendrá como objeto la delimitación precisa de los límites de la UA y la determinación de las alineaciones y los límites de cada calificación.

Por tratarse de parcelas discontinuas, para el desarrollo del planeamiento mediante Estudio de Detalle de cada una de las parcelas definidas por la NNSS, se opta por una documentación individual para cada una de las parcelas, por lo que la documentación que se presenta aquí desarrolla únicamente el Estudio de Detalle de la parcela a de la UA SFR-10.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2019/119/1041540

Los terrenos clasificados como Suelo Urbano de la UA SFR-10, parcela a, son remanente de la finca conocida como Can Vicent Serra, situados junto a la iglesia de Sant Ferran. Integrados en una sola Finca Registral, están parcialmente calificados por la Unidad de Actuación como EL-P (3.397 m2) y EL-PR (1.285 m2). El replanteo de los EL (Espacio Libre), tanto P (Público) como PR (Privado), determina unas diferencias con las superficies iniciales según las NNSS, resultando una superficie según medición del EL-P (3.413,90 m2) y del EL-PR (1.291,70 m2). La edificación existente incluida en EL-PR, se trata de una vivienda incluida en el *Catàleg del Patrimoni Cultural de Formentera*, con la ficha número 603. Se describe como … *Casa de planta rectangular coberta de teula a doble vessant. S'oriente al S-SE. Té deverses construccions adossades, totes elles amb coberta plana llevant de l'enramada. Els corrals son exempts i se situen a la part NE. El seu tancat limita amb la plaça de l'Església… … L'entorn de Can Vicent Serra és un aflorament del substrat geològic rocós, de calcàries erosionadas, que, de fet, dóna nom a l'indret: Ses Roques. L'església de Sant Ferran es va eixecar sobre aquest sól un i l'entorm de Can Vicent Serra deixa testimoni d'aquell fet i explica, per si sol, el nom de la vénda i del poble…*

3 - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Dña. MARÍA MARI SERRA con NIF. número ------, titular de la finca:
Cuota: 100% de la nuda propiedad por título de compraventa.
Datos registrales: Finca de Formentera Nº 2880 del Registro de la Propiedad de Eivissa Nº 4, Tomo 434, Libro 34, Folio 12, Inscripción 3ª
Datos catastrales: 6156103CC6865N0001IK (Manzana 61561 - Parcela 03)
Superficie registral: 3.586,55 m2
Superficie real: 4.705,60 m2 (Según medición)
Parcela urbana: 4.705,60 m2 (incluida en la UA SFR-10)
Linderos: Límite Norte: Camino cementerio y de D. Juan Serra Mayans.
Límite Sur: Dña. Rita Serra Mayans y D. Joaquín Yern Ferrer.
Límite Este: D. Juan Serra Mayans y Herederos de
Dña. María Mayans Juan, camino mediante.
Límite Oeste: Camino Iglesia (ahora Cr. De Sant Jaume),
D. Victoriano Mayans Mayans y D. José Marí Marí.

4 - DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Las NNSS de Formentera, con aprobación definitiva 27 de octubre de 2.010, publicada en el BOIB número 155 Ext de fecha 27 de octubre de 2.010, establece en la parcela a una clasificación de Suelo Urbano según la UA SFR-10, calificado como EL-P y el resto como EL-PR, que incluye la vivienda existente. La redacción del Estudio de Detalle tiene como fin la delimitación precisa de los límites de la UA y la determinación de las alineaciones y los límites de cada calificación en la parcela a.

Las condiciones urbanísticas se ajustarán a la parcela aprobada por el Estudio de Detalle de la UA SFR-10, que son las contenidas en la ficha de características para esta calificación, que se incluyen en el Anexo III - UNIDADES DE ACTUACIÓN, según las prescripciones descritas el Art. 106 - Reordenación mediante Estudio de Detalle de las NNSS.

La ficha de las condiciones aplicables a la calificación UA SFR-10 en la parcela a, son las de un EL-P y EL-PR:

5 - DETERMINACIONES DE LA PROPUESTA

Sobre la superficie total del Estudio de Detalle tenemos:

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2019/119/1041540

- Superficie neta parcela: 4.705,60 m2
- Población total (residencial): 1 vivienda existente dentro del EL-PR.

El estado actual de la infraestructura es el siguiente:

- Límites de la UA determinados por muros de mampostería existentes.

Servicios:

- El abastecimiento de agua discurre por Cr de Cala en Baster.
- El saneamiento discurre por Cr de Cala en Baster.
- Red de baja tensión y telefonía existentes. Los puntos de conexión existentes y ampliaciones serán determinadas previo informe de la compañía suministradora y proyecto técnico para su suministro en baja tensión.

5.1 - SUELOS DE CESIÓN

Las NNSS determinan para la parcela incluida en la UA SFR-10 una cesión de 3.397 m2 calificado como EL-P, la medición real determina una superficie de 3.413,90 m2 (EL-P).

5.2 – ALINEACIONES

Las determinadas por las NNSS.

5.3 - REPARTO DE APROVECHAMIENTOS

Las determinadas por las NNSS.

5.4 – RETRANQUEOS

Las determinadas por las NNSS.

6 - JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Las determinaciones del Estudio de Detalle no vulneran ninguno de los parámetros ni condiciones de la RNNSS. En particular:

- Se mantiene la estructura viaria.
- No se modifica el uso previsto en la RNNSS.
- No existe aumento de la edificabilidad, altura de la edificación o densidad de viviendas.

Por todo lo cual, se considera debidamente justificada la procedencia de la redacción del Estudio de Detalle, así como su acomodación a todas las determinaciones marcadas por la Ley.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2019/119/1041540

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO Y LA DETERMINACIÓN DE LAS ALINEACIONES Y LÍMITES DE CALIFICACIÓN DE LA UA SFR-10. PARCELA b.
Y SU REPARCELACIÓN EN TRES PARCELAS

PROMOTOR PASCUAL MAYANS JUAN
UBICACIÓN AVD. JOAN CASTELLÓ GUASCH, 2
CTRA. PM-820 DE LA SAVINA A LA MOLA
MANZANA 59553 - PARCELA 2-18 (SUELO URBANO)
POLÍGONO 012 - PARCELA 59 (SUELO RÚSTICO)
SANT FERRAN - FORMENTERA
ARQUITECTA MARÍA BLANCA CASTIELLA RODRÍGUEZ
FECHA MARZO 2.018
EXPEDIENTE 07-18

MEMORIA

1 - AGENTES
2 - INFORMACIÓN PREVIA
3 - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
4 - DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
5 - DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO
5.1 - Suelos de cesión
5.2 - Alineaciones
5.3 - Reparto de aprovechamientos
5.4 - Retranqueos
6 - DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO
7 - JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

MEMORIA

1 - AGENTES

El Estudio de Detalle se redacta por encargo de D. PASCUAL MAYANS JUAN con NIF. número ---- y domicilio en Cr. Francesc d'Aragó, 3, P0 1, Es Caló de Sant Agustí, 07872 - Formentera.

A efecto de notificaciones el domicilio es PITIÜSES ENGINYERS S.C.P. en Avd. Joan Castelló Guasch, 13 Bajos, Sant Ferran de Ses Roques, 07871 - Formentera.

El técnico que redacta y firma el Estudio de Detalle es la arquitecta Dña. MARÍA BLANCA CASTIELLA RODRÍGUEZ, colegiada en el número 12139 8 en el Col.legi Oficial d'Arquitectes de Balears con el NIF. número ----- y domicilio profesional en el Puerto Deportivo Marina Botafoch, Local 119, 07800 - Eivissa.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2019/119/1041540

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2019/119/1041540

2 - INFORMACIÓN PREVIA

Los terrenos clasificados como SUELO URBANO incluidos en la Unidad de Actuación UA SFR-10, con una superficie total de 11.328 m2, se hallan constituidos por tres parcelas discontinuas en el núcleo urbano de Sant Ferran de Ses Roques. El Estudio de Detalle tendrá como objeto la delimitación precisa de los límites de la UA y la determinación de las alineaciones y los límites de cada calificación.

Por tratarse de parcelas discontinuas, para el desarrollo del planeamiento mediante Estudio de Detalle de cada una de las parcelas definidas por la NNSS, se opta por una documentación individual para cada una de las parcelas, por lo que la documentación que se presenta aquí desarrolla únicamente el Estudio de Detalle de la parcela b de la UA SFR-10.

Los terrenos clasificados como Suelo Urbano de la UA SFR-10, parcela b, son remanente de la finca conocida como Can Pep Tauet, ahora Las Mezquitas, situados en la zona suroeste de Sant Ferran, junto a la Ctra. PM-820 de La Savina a La Mola. Integrados en una sola Finca Registral, están parcialmente calificados por la misma Unidad de Actuación como EP-SFR (2.265 m2) y viario (631m2). El replanteo de la Zona Extensiva Plurifamiliar y el viario determina unas diferencias con las superficies según NNSS iniciales, resultando una medición de EP-SFR (2.378,20 m2) y viario (662,60 m2), con un remanente de Suelo Rústico calificado como SRC-SRG (17.518,60 m2), sin edificaciones en suelo rústico. La vivienda existente con terraza, garaje y trastero aislados, estarán incluidos en la futura parcela 2 de la reparcelación proyectada conjuntamente con el desarrollo del Estudio de Detalle. Se prevé su demolición. El viario actual se encuentra pendiente de ejecución, separado de la Avd. Joan Castelló Guasch, mediante un muro de mampostería.

3 - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

D. PASCUAL MAYANS JUAN con NIF. número -----, es titular de la finca:

Cuota:	100% del pleno dominio por título de donación.
Datos registrales:	Finca de Formentera nº 6.234 del Registro de la Propiedad de Eivissa Nº 4, Tomo 820, Libro 69, Folio 160, Inscripción 1ª
Datos catastrales:	5955301CC6855N0001IF (Manzana 59553 - Parcela 2-18)
	07024A012000590000PW (Polígono 012 - Parcela 59)
Superficie registral:	14.859 m2
Superficie real:	20.559,40 m2 (Según medición)
Parcela urbana:	2.378,20 m2 (incluida en la UA SFR-10)
Parcela rústica:	17.518,60 m2
Linderos:	Límite Norte: Ctra. PM-820 de La Savina.
	Límite Sur: Porción de la misma finca adjudicada a María Mayans.
	Límite Este: D. Juan Juan Portas y D. Vicente Mayans Ferrer.
	Límite Oeste: D. Celestino Mayans.

4 - DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Las NNSS de Formentera, con aprobación definitiva 27 de octubre de 2.010, publicada en el BOIB número 155 Ext de fecha 27 de octubre de 2.010, establece en la parcela b una clasificación de Suelo Urbano según la UA SFR-10, calificado como Zona Extensiva Plurifamiliar EP-SFR. Tipología aïllada y el resto como viario. La redacción del Estudio de Detalle tiene como fin la delimitación precisa de los límites de la UA y la determinación de las alineaciones y los límites de cada calificación en la parcela b.

Las condiciones urbanísticas se ajustarán a la parcela aprobada por el Estudio de Detalle de la UA SFR-10, que son las contenidas en la ficha de características para esta calificación, que se incluyen en el Anexo III - UNIDADES DE ACTUACIÓN, según las prescripciones descritas el Art. 106 - Reordenación mediante Estudio de Detalle de las NNSS.

La ficha de las condiciones aplicables a la calificación UA SFR-10 en la parcela b, con el resto de condiciones de la calificación Zona Extensiva Plurifamiliar EP-SFR. Tipología aïllada, son:

1 - Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

a. Parcela mínima: 400 m2
b. Fachada/Fondo mínimos: 15 m / 15 m

2 - Parámetros de edificación.

a. Edificación máxima: 1,00 m2/m2 - Máximo aprovechamiento lucrativo global 2.378,20 m2
b. Ocupación máxima: PB 50% P1 50%
c. Volumen máximo por edificio: 4.000 m3
d. Altura máxima: 6 m
e. Altura total: 7 m
f. Número máximo de plantas: PB+P1
g. Separación mínima a viales y EL-P: 5 m
h. Separación mínima resto de límites: 3 m
i. Separación mínima entre edificio en una misma parcela: 6 m

3 - Índice de intensidad de uso

a. IIUR 1/90 - Número máximo de viviendas 25
b. IIUT 1/30

5 - DETERMINACIONES DE LA PROPUESTA

Sobre la superficie total del Estudio de Detalle tenemos:

- Superficie neta parcela: 2.378,20 m2 (EP-SFR. Tipología aïllada)
- Superficie cesiones: 662,60 (Viario)
- Población total (residencial): 25 viviendas.

El estado actual de la infraestructura es el siguiente:

- El viario de cesión está separado por un muro de mampostería del viario existente, concretado en la Avd. Joan Castelló Guasch (Ctra. PM-820 de La Savina a La Mola), en la zona suroeste de Sant Ferran.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2019/119/1041540

Servicios:

- El abastecimiento de agua discurre por la carretera, (Avd. Joan Castelló Guasch).
- El saneamiento discurre por la carretera.
- Red de baja tensión y telefonía existentes. Los puntos de conexión existentes y ampliaciones serán determinadas previo informe de la compañía suministradora y proyecto técnico para su suministro en baja tensión.

5.1 - SUELOS DE CESIÓN

Las NNSS determina para la UA SFR-10 de la parcela b, una cesión para viario de 631 m2, la medición real determina una superficie de 662,60 m2, sin ejecutar.

5.2 – ALINEACIONES

La determinada por las cesiones de viario en la Avd. Joan Castelló Guasch.

5.3 - REPARTO DE APROVECHAMIENTOS

De la reparcelación resultaran tres parcelas, que mantiene la calificación descrita como Zona Extensiva Plurifamiliar EP-SFR. Tipología aïllada:

Parcela única:

- Superficie neta parcela computable: 2.378,20 m2
- Fachada/fondo parcela: 71,31 m / 34,69 m
- Edificabilidad sobre parcela neta: 1,00 m2/m2 (Máximo 2.378,20 m2)
- Ocupación máxima: PB 50% P1 50%
- Volumen máximo por edificio: 4.000 m3
- Altura máxima: 6 m
- Altura total: 7 m
- Número máximo de planta: PB+P1
- IIUR: 1/90
- Número máx. de viviendas : 25 viviendas
- IIUT: 1/30

5.4 – RETRANQUEOS

De Tipología aïllada, determinados por la alineación de rasantes propuesta:

- Separación mínima a viales y EL-P: 5 m
- Separación mínima resto de límites: 3 m
- Separación mínima entre edificios en una misma parcela: 6 m

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2019/119/1041540

6 - DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO

La reparcelación en tres parcelas, mantiene las condiciones aplicables a la calificación UA SFR-10 en la parcela b, con el resto de condiciones de la calificación Zona Extensiva Plurifamiliar EP-SFR. Tipología aïllada, son:

Parcela número 1:

- Superficie neta parcela computable: 768,20 m2
- Parcela mínima: 400,00 m2
- Fachada/fondo mínimo: 15 m / 15 m
- Fachada/fondo parcela: 33,64 m / 34,69 m
- Edificabilidad sobre parcela neta: 1,00 m2/m2 (Máximo 768,20 m2)
- Ocupación máxima: PB 50% P1 50%
- Volumen máximo por edificio: 4.000 m3
- Altura máxima: 6 m
- Altura total: 7 m
- Número máximo de planta: PB+P1
- IIUR: 1/90
- Número máximo de viviendas: 8 viviendas
- IIUT: 1/30

Parcela número 2:

- Superficie neta parcela computable: 810,00 m2
- Parcela mínima: 400,00 m2
- Fachada/fondo mínimo: 15 m / 15 m
- Fachada/fondo parcela: 21,67 m / 34,69 m
- Edificabilidad sobre parcela neta: 1,00 m2/m2 (Máximo 810,00 m2)
- Ocupación máxima: PB 50% P1 50%
- Volumen máximo por edificio: 4.000 m3
- Altura máxima: 6 m
- Altura total: 7 m
- Número máximo de planta: PB+P1
- IIUR: 1/90
- Número máx. de viviendas : 9 viviendas
- IIUT: 1/30

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2019/119/1041540

Parcela número 3:

- Superficie neta parcela computable: 800,00 m2
- Parcela mínima: 400,00 m2
- Fachada/fondo mínimo: 15 m / 15 m
- Fachada/fondo parcela: 16,00 m / 34,82 m
- Edificabilidad sobre parcela neta: 1,00 m2/m2 (Máximo 800,00 m2)
- Ocupación máxima: PB 50% P1 50%
- Volumen máximo por edificio: 4.000 m3
- Altura máxima: 6 m
- Altura total: 7 m
- Número máximo de planta: PB+P1
- IIUR 1/90
- Número máx. de viviendas : 8 viviendas
- IIUT 1/30

7 - JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

La ordenación final y la aplicación de los parámetros urbanísticos y la precisión en el diseño, queda para el proyecto arquitectónico.

De otra parte, las determinaciones del presente Estudio de Detalle no vulneran ninguno de los parámetros ni condiciones de la RNNSS. En particular:

-Se mantiene la estructura viaria y cesiones a viario.
-No se modifica el uso previsto, viviendas y/o turístico, en la RNNSS.
-No existe aumento de la edificabilidad, altura de la edificación o densidad de viviendas.

Por todo lo cual, se considera debidamente justificada la procedencia de la redacción del Estudio de Detalle, así como su acomodación a todas las determinaciones marcadas por la Ley.

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO Y LA DETERMINACIÓN DE LAS ALINEACIONES Y LÍMITES DE CALIFICACIÓN DE LA UA SFR-10.
PARCELA c.
Y SU REPARCELACIÓN EN CUATRO PARCELAS

PROMOTORES JOSÉ MIGUEL FERNANDO MAYANS SERRA
ANTONIO MAYANS SERRA
UBICACIÓN CTRA. PM-820 DE LA SAVINA A LA MOLA
FINCA DE CAN JOSEP FERRER
POLÍGONO 012 - PARCELAS 21 Parte Y 43

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2019/119/1041540

	SANT FERRAN - FORMENTERA
ARQUITECTA	MARÍA BLANCA CASTIELLA RODRÍGUEZ
FECHA	MARZO 2.018
EXPEDIENTE	08-18

MEMORIA

1 - AGENTES
2 - INFORMACIÓN PREVIA
3 - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
4 - DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
5 - DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO
5.1 - Suelos de cesión
5.2 - Alineaciones
5.3 - Reparto de aprovechamientos
5.4 - Retranqueos
6 - DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO
7 - JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

MEMORIA

1 - AGENTES

El Estudio de Detalle se redacta por encargo de D. JOSÉ MIGUEL FERNANDO MAYANS SERRA con NIF. número ---- y domicilio en Cr. Santa María, 15, P01, 1, 07870 - Sant Francesc Xavier y D. ANTONIO MAYANS SERRA con NIF. número ----- y domicilio en Cr. Francesc d'Aragó, 1, 07872 - Es Caló de Sant Agustí, ambos residentes en Formentera.

A efecto de notificaciones el domicilio es PITIÜSES ENGINYERS S.C.P. en Avd. Joan Castelló Guasch, 13 Bajos, Sant Ferran de Ses Roques, 07871 - Formentera.

El técnico que redacta y firma el Estudio de Detalle es la arquitecta Dña. MARÍA BLANCA CASTIELLA RODRÍGUEZ, colegiada en el número 12139 8 en el Col.legi Oficial d'Arquitectes de Balears con el NIF. número ------ y domicilio profesional en el Puerto Deportivo Marina Botafoch, Local 119, 07800 - Eivissa.

2 - INFORMACIÓN PREVIA

Los terrenos clasificados como SUELO URBANO incluidos en la Unidad de Actuación UA SFR-10, con una superficie total de 11.328 m2, se hallan constituidos por tres parcelas discontinuas en el núcleo urbano de Sant Ferran de Ses Roques. El Estudio de Detalle tendrá como objeto la delimitación precisa de los límites de la UA y la determinación de las alineaciones y los límites de cada calificación.

Por tratarse de parcelas discontinuas, para el desarrollo del planeamiento mediante Estudio de Detalle de cada una de las parcelas definidas por la NNSS, se opta por una documentación individual para cada una de las parcelas, por lo que la documentación que se presenta aquí desarrolla únicamente el Estudio de Detalle de la parcela c de la UA SFR-10.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2019/119/1041540

Los terrenos clasificados como Suelo Urbano de la UA SFR-10, parcela c, son remanente de la finca conocida como Can Josep Ferrer, situados en la zona este de Sant Ferran, junto a la Ctra. PM-820 de La Savina a La Mola. Integrados en una sola Finca Registral, están parcialmente, calificados como EP-SFR (3.166 m2) y viario (591 m2) por las NNSS. El replanteo de la Zona Extensiva Plurifamiliar y el viario determina unas diferencias con las superficies según NNSS iniciales, resultando una medición de EP-SFR (3.324,30 m2) y viario (620,50 m2), con un remanente de Suelo Rústico calificado como SRC-SRG (10.762 m2), sin edificaciones.

El viario actual se concreta en el arcén asfaltado de la Ctra. PM-820 de La Savina a La Mola, asfaltado, continuación de la Avd. Joan Castelló Guasch, ejecutado según NNSS.

3 - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

D. JOSÉ MIGUEL FERNANDO MAYANS SERRA con NIF. número ------ y D. ANTONIO MAYANS SERRA con NIF. número ----- son titulares de la finca:

Cuota: 50% del pleno dominio por título pacto sucesorio.
Datos registrales: Finca de Formentera nº 9.879 del Registro de la Propiedad de Eivissa Nº 4, Tomo 1.426, Libro 132, Folio 97, Inscripción 2ª
Datos catastrales: 07024A012000210000PJ (Polígono 012 - Parcela 21Parte)
07024A012000430000PM (Polígono 012 - Parcela 43)
Superficie registral: 12.100 m2
Superficie real: 14.706,50 m2 (Según medición)
Parcela urbana: 3.324,30 m2 (incluida en la UA SFR-10)
Parcela rústica: 10.762 m2
Linderos: Límite Norte: Ctra. de La Savina.
Límite Sur: Resto finca.
Límite Este: Dña. Rita Serra Mayans y D. Vicente Mayans Ferrer.
Límite Oeste: Resto finca y Juan de Sa Punta y Fonda Pepe.

4 - DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Las NNSS de Formentera, con aprobación definitiva 27 de octubre de 2.010, publicada en el BOIB número 155 Ext de fecha 27 de octubre de 2.010, establece en la parcela c una clasificación de Suelo Urbano según la UA SFR-10, calificado como Zona Extensiva Plurifamiliar EP-SFR. Tipología aïllada y el resto como viario. La redacción del Estudio de Detalle tiene como fin la delimitación precisa de los límites de la UA y la determinación de las alineaciones y los límites de cada calificación en la parcela c.

Las condiciones urbanísticas se ajustarán a la parcela aprobada por el Estudio de Detalle de la UA SFR-10, que son las contenidas en la ficha de características para esta calificación, que se incluyen en el Anexo III - UNIDADES DE ACTUACIÓN, según las prescripciones descritas el Art. 106 - Reordenación mediante Estudio de Detalle de las NNSS.

La ficha de las condiciones aplicables a la calificación UA SFR-10 de la parcela c, con el resto de condiciones de la calificación Zona Extensiva Plurifamiliar EP-SFR. Tipología aïllada, son:

1 - Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

a. Parcela mínima: 400 m2
b. Fachada/Fondo mínimos: 15 m / 15 m

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2019/119/1041540

2 - Parámetros de edificación.

a. Edificación máxima: 1,00 m2/m2 - Máximo aprovechamiento lucrativo global 3.324,30 m2
b. Ocupación máxima: PB 50% P1 50%
c. Volumen máximo por edificio: 4.000 m3
d. Altura máxima: 6 m
e. Altura total: 7 m
f. Número máximo de plantas: PB+P1
g. Separación mínima a viales y EL-P: 5 m
h. Separación mínima resto de límites: 3 m
i. Separación mínima entre edificio en una misma parcela: 6 m

3 - Índice de intensidad de uso

a. IIUR 1/90 - Número máximo de viviendas 35
b. IIUT 1/30

5 - DETERMINACIONES DE LA PROPUESTA

Sobre la superficie total del Estudio de Detalle tenemos:

- Superficie neta parcela: 3.324,30 m2
- Superficie cesiones: 620,50 (Viario)
- Población total (residencial): 35 viviendas.

El estado actual de la infraestructura es el siguiente:

- El viario actual se concreta en lateral de la el arcén asfaltado utilizado como zona de aparcamiento junto a la Ctra. PM-820 de La Savina a La Mola, en la zona este de Sant Ferran, ejecutado según NNSS.

Servicios:

- El abastecimiento de agua discurre por la carretera, (Avd. Joan Castelló Guasch).
- El saneamiento discurre por la carretera.
- Red de baja tensión y telefonía existentes. Los puntos de conexión existentes y ampliaciones serán determinadas previo informe de la compañía suministradora y proyecto técnico para su suministro en baja tensión.

5.1 - SUELOS DE CESIÓN

Las NNSS determina para la UA SFR-10 de la parcela c, una cesión para el viario de 591 m2, la medición real determina una superficie de 620,50 m2, ya ejecutado.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2019/119/1041540

5.2 – ALINEACIONES

La existente definida por el vial (Avd. Joan Castelló Guasch), ejecutado según Normas.

5.3 - REPARTO DE APROVECHAMIENTOS

De la reparcelación resultan cuatro parcelas, que mantiene la calificación descrita como Zona Extensiva Plurifamiliar EP-SFR. Tipología aïllada.

Parcela única:

- Superficie neta parcela computable: 3.324,30 m2
- Fachada/fondo parcela: 88,35 m / 41,03 m
- Edificabilidad sobre parcela neta: 1,00 m2/m2 (Máximo 3.324,30 m2)
- Ocupación máxima: PB 50% P1 50%
- Volumen máximo por edificio: 4.000 m3
- Altura máxima: 6 m
- Altura total: 7 m
- Número máximo de planta: PB+P1
- IIUR: 1/90
- Número máx. de viviendas : 35 viviendas
- IIUT: 1/30

5.4 – RETRANQUEOS

De Tipología aïllada, determinados por la alineación de rasantes fachadas propuesta:

- Separación mínima a viales y EL-P: 5 m
- Separación mínima resto de límites: 3 m
- Separación mínima entre edificios en una misma parcela: 6 m

6 - DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO

La reparcelación en cuatro parcelas, mantiene las condiciones aplicables a la calificación UA SFR-10 en la parcela b, con el resto de condiciones de la calificación Zona Extensiva Plurifamiliar EP-SFR. Tipología aïllada, son:

Parcela número 4:

- Superficie neta parcela computable: 831,07 m2
- Parcela mínima: 400,00 m2
- Fachada/fondo mínimo: 15 m / 15 m

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2019/119/1041540

- Fachada/fondo parcela: 22,08 m / 41,78 m
- Edificabilidad sobre parcela neta: 1,00 m2/m2 (Máximo 831,07 m2)
- Ocupación máxima: PB 50% P1 50%
- Volumen máximo por edificio: 4.000 m3
- Altura máxima: 6 m
- Altura total: 7 m
- Número máximo de planta: PB+P1
- IIUR 1/90
- Número máx. de viviendas : 9 viviendas
- IIUT 1/30

Parcela número 5:

- Superficie neta parcela computable: 831,07 m2
- Parcela mínima: 400,00 m2
- Fachada/fondo mínimo: 15 m / 15 m
- Fachada/fondo parcela: 22,09 m / 41,27 m
- Edificabilidad sobre parcela neta: 1,00 m2/m2 (Máximo 831,07 m2)
- Ocupación máxima: PB 50% P1 50%
- Volumen máximo por edificio: 4.000 m3
- Altura máxima: 6 m
- Altura total: 7 m
- Número máximo de planta: PB+P1
- IIUR 1/90
- Número máx. de viviendas : 9 viviendas
- IIUT 1/30

Parcela número 6:

- Superficie neta parcela computable: 831,07 m2
- Parcela mínima: 400,00 m2
- Fachada/fondo mínimo: 15 m / 15 m
- Fachada/fondo parcela: 22,09 m / 41,03 m
- Edificabilidad sobre parcela neta: 1,00 m2/m2 (Máximo 831,07 m2)
- Ocupación máxima: PB 50% P1 50%
- Volumen máximo por edificio: 4.000 m3
- Altura máxima: 6 m
- Altura total: 7 m
- Número máximo de planta: PB+P1

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2019/119/1041540

- IIUR 1/90
- Número máx. de viviendas : 9 viviendas
- IIUT 1/30

Parcela número 7:

- Superficie neta parcela computable: 831,07 m2
- Parcela mínima: 400,00 m2
- Fachada/fondo mínimo: 15 m / 15 m
- Fachada/fondo parcela: 22,09 m / 41,09 m
- Edificabilidad sobre parcela neta: 1,00 m2/m2 (Máximo 831,07 m2)
- Ocupación máxima: PB 50% P1 50%
- Volumen máximo por edificio: 4.000 m3
- Altura máxima: 6 m
- Altura total: 7 m
- Número máximo de planta: PB+P1
- IIUR 1/90
- Número máx. de viviendas: 8 viviendas
- IIUT 1/30

7 - JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

La ordenación final y la aplicación de los parámetros urbanísticos y la precisión en el diseño, queda para el proyecto arquitectónico.

De otra parte, las determinaciones del presente Estudio de Detalle no vulneran ninguno de los parámetros ni condiciones de la RNNSS. En particular:

- Se mantiene la estructura viaria y cesiones ejecutadas.
- No se modifica el uso previsto, viviendas y/o turístico, en la RNNSS.
- No existe aumento de la edificabilidad, altura de la edificación o densidad de viviendas.

Por todo lo cual, se considera debidamente justificada la procedencia de la redacción del Estudio de Detalle, así como su acomodación a todas las determinaciones marcadas por la Ley.

El que se hace público a los efectos oportunos.

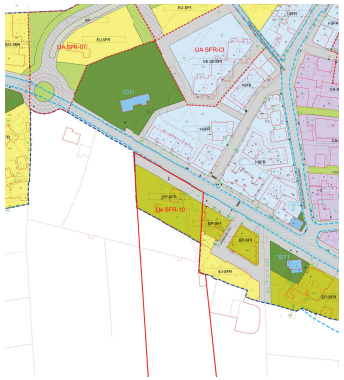
Formentera, a 23 de agosto de 2019

La Presidenta
Alejandra Ferrer Kirschbaum

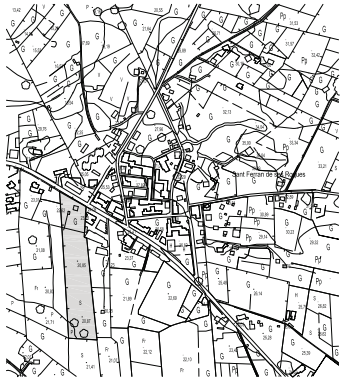
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2019/119/1041540

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2019/119/1041540





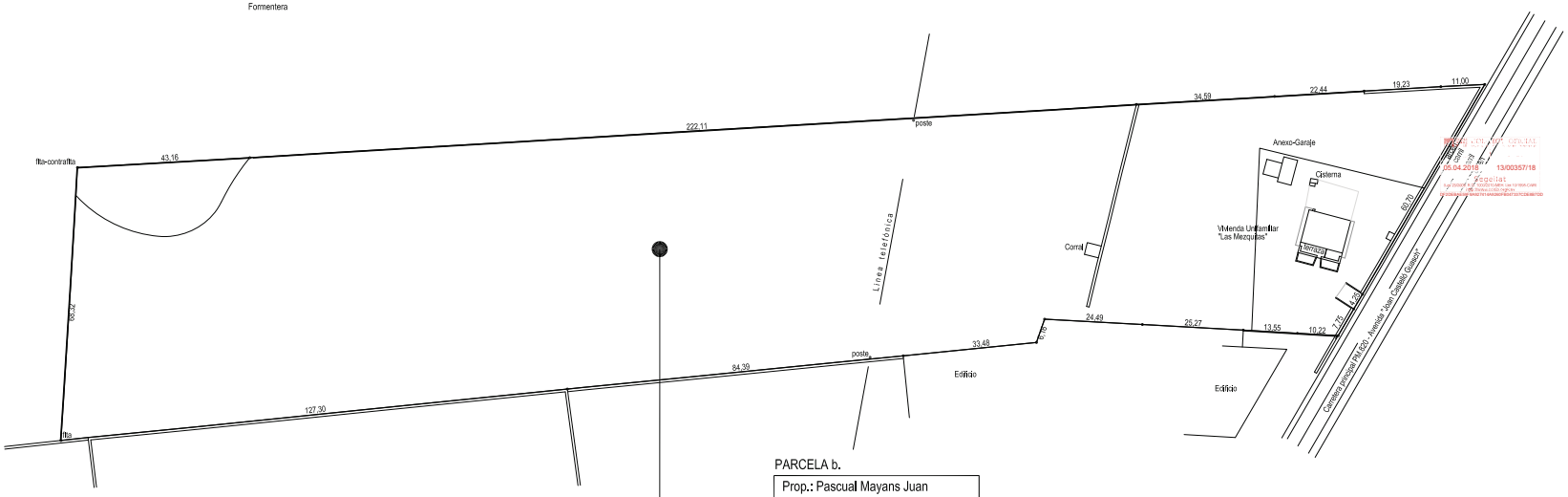
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL - ORDENACIÓ DEL SÒL URBA



SITUACIÓN 1/5000



SITUACIÓN 1/2000



ESTUDIO DE DETALLE PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO Y LA DETERMINACIÓN DE LAS ALINEACIONES Y LÍMITES DE CALIFICACIÓN DE LA UA SFR-10, PARCELA b. Y SU REPARCELACIÓN EN TRES PARCELAS

EXPEDIENTE 07-18 MARZO 2018

PROMOTORES: PASCUAL MAYANS JUAN

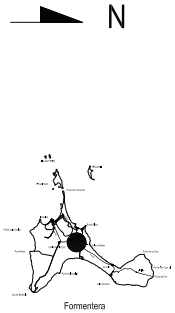
PLANO Nº 1

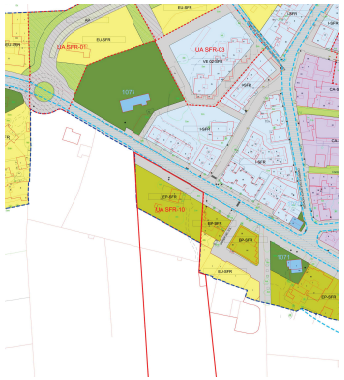
UBICACIÓN: AVD. JOAN CASTELLÓ GUASCH, 2 - CTRA. PRADO DE LA SAVINA A LA MOLA - MANZANA 53653 - PARCELA 3-01 (SUELO URBANO) POLÍGONO 012 - PARCELA 59 (SUELO RÚSTICO) SANT FERRAN - FORMENTERA

PLANO DE: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

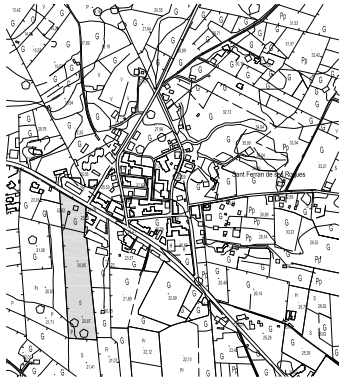
ESCALAS 1/500 1/2000 1/5000

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2019/119/1041540

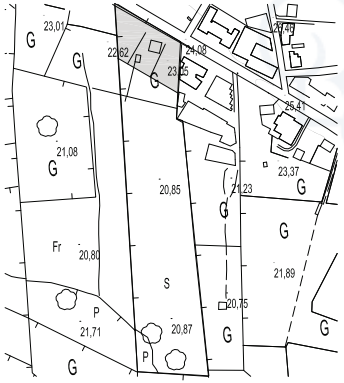




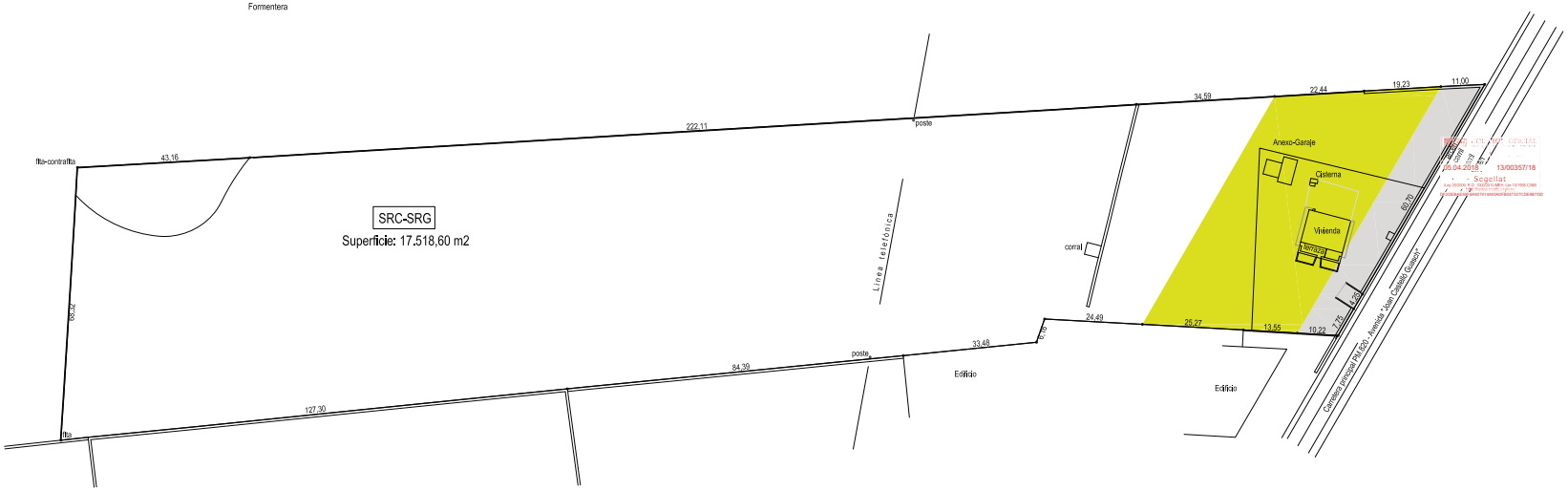
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL - ORDENACIÓ DEL SÒL URBA



SITUACIÓN 1/5000



SITUACIÓN 1/2000



Unidad de Actuación UA SFR-10 - PARCELA b.		
Calificación	Según NNSS	Según medición
EP-SFR	2.265,00 m2	2.378,20 m2
VIARIO (V)	631,00 m2	662,60 m2
Sup. Total	2.896,00 m2	3.040,80 m2

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO Y LA DETERMINACIÓN DE LAS ALINEACIONES Y LÍMITES DE CALIFICACIÓN DE LA UA SFR-10, PARCELA b. Y SU REPARCELACIÓN EN TRES PARCELAS

EXPEDIENTE 07-18 MARZO 2018

PROMOTORES PASCUAL MAYANS JUAN

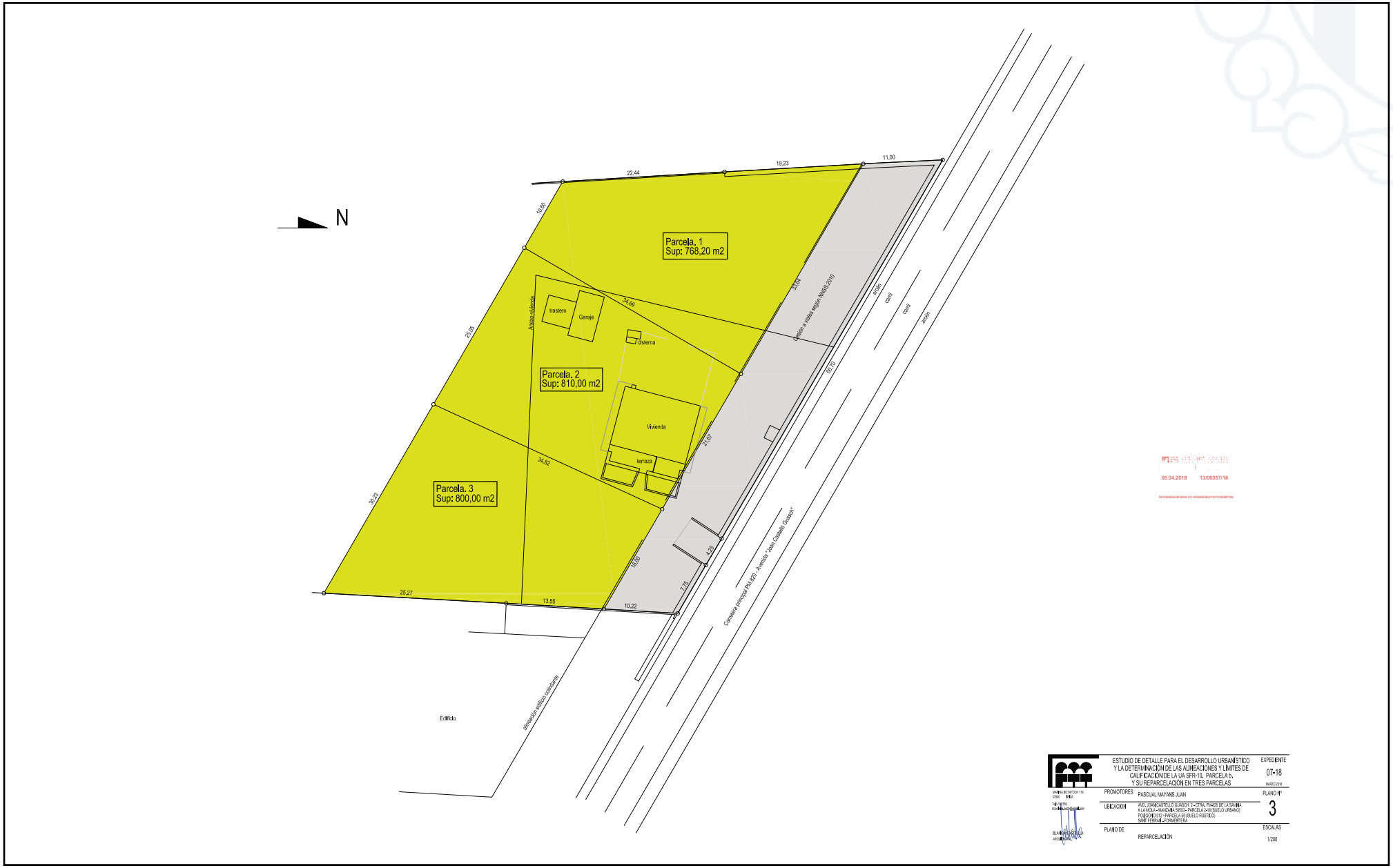
PLANO Nº 2

UBICACIÓN AVD. JOAN CASTELLÓ GUASCH, 2 - CTRA. PRADO DE LA SAVINA A LA MOLA - MANZANA 58923 - PARCELA 5-01 (SUELO URBANO) POLÍGONO 012 - PARCELA 59 (SUELO RÚSTICO) SANT FERRAN - FORMENTERA

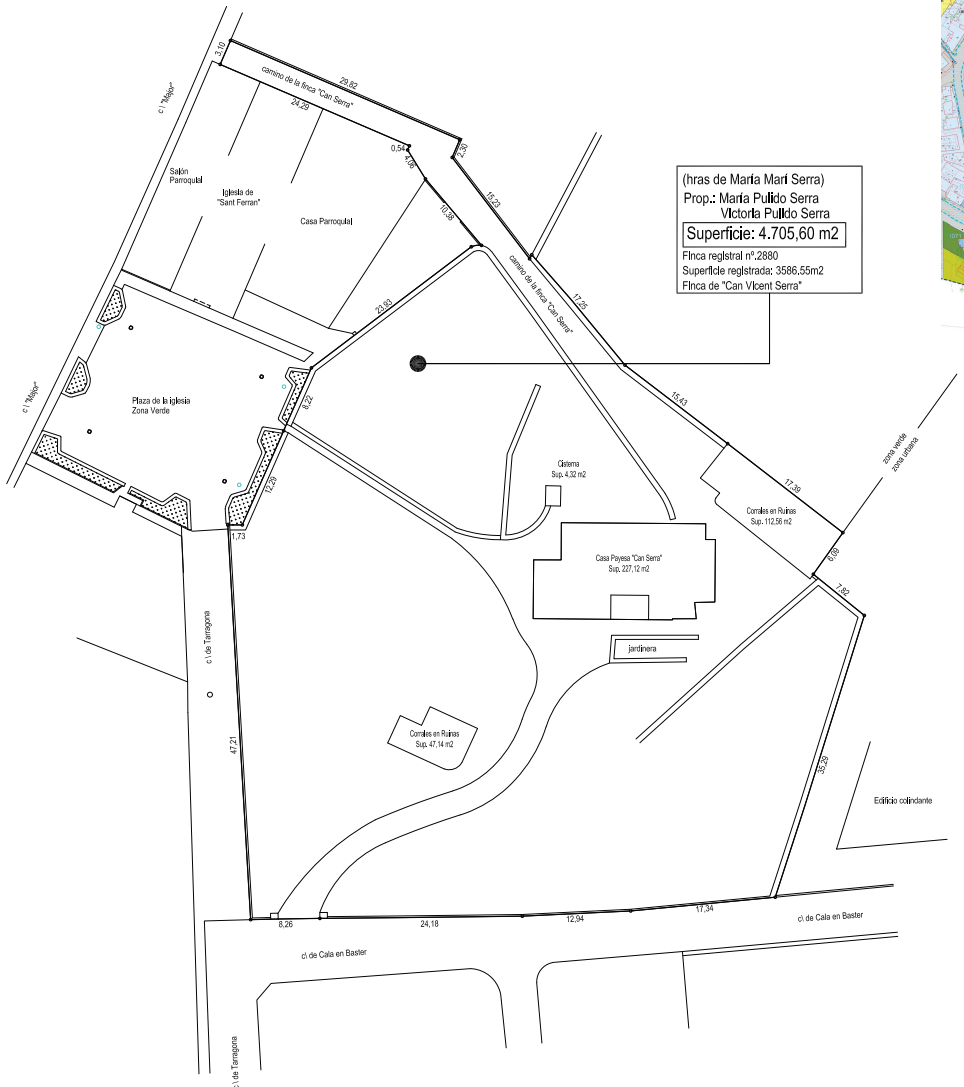
PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO CALIFICACIONES DEL SUELO URBANO

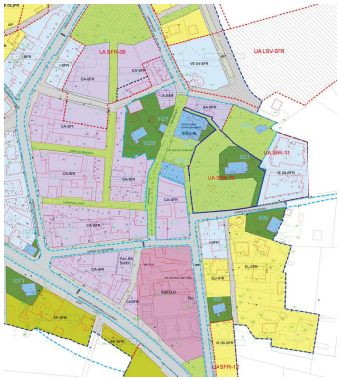
ESCALAS 1/500 1/2000 1/5000

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2019/119/1041540

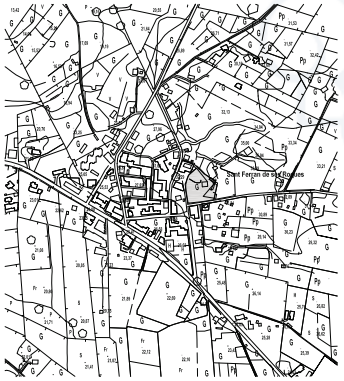


http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2019/119/1041540

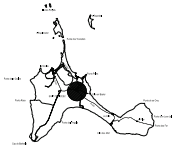




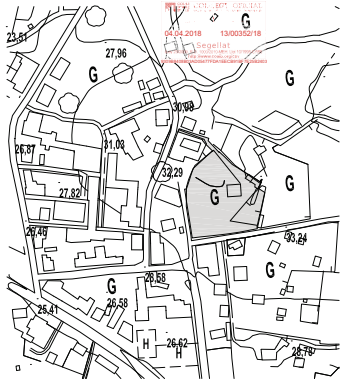
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL - ORDENACIÓ DEL SÒL URBA



SITUACIÓN 1/5000



Formentera



SITUACIÓN 1/2000

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO Y LA DETERMINACIÓN DE LAS ALINEACIONES Y LÍMITES DE CALIFICACIÓN DE LA UA SFR-10. PARCELA a.

EXPEDIENTE 06-18

MARZO 2018

PROMOTORES: MARÍA PULIDO SERRA, VICTORIA PULIDO SERRA

PLANO Nº 1

UBICACIÓN: FINCA DE CAN VICENT SERRA - MANZANA 61561 - PARCELA 03 (SUELO URBANO) - CR. DE SANT JAUME ESQ. CR DE CALA EN BASTER - SANT FERRAN - FORMENTERA

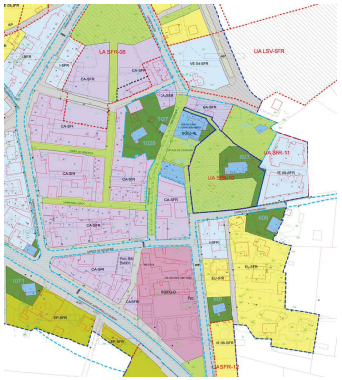
PLANO DE: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

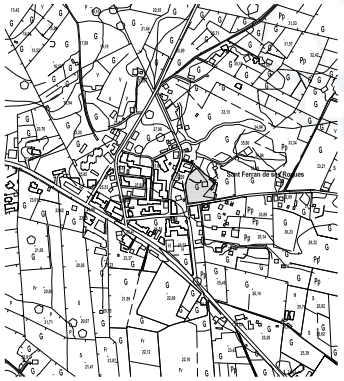
ESCALAS 1/250 1/2000 1/5000

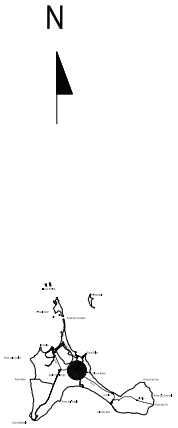
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2019/119/1041540

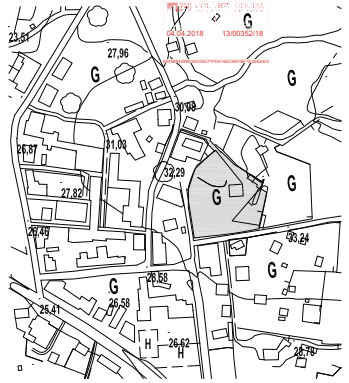
Unidad de Actuación UA SFR-10 - PARCELA a.		
Calificación	Según NNSS	Según medición
EL-P	3.397,00 m2	3.413,90 m2
EL-PR	1.285,00 m2	1.291,70 m2
Sup. Total	4.682,00 m2	4.705,60 m2











ESTUDIO DE DETALLE PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO Y LA DETERMINACIÓN DE LAS ALINEACIONES Y LÍMITES DE CALIFICACIÓN DE LA UA SFR-10. PARCELA a.

EXPEDIENTE 06-18 MARZO 2018

PROMOTORES: MARÍA PUJOL SERRA, VICTORIA PUJOL SERRA

UBICACIÓN: FINCA DE CAN VICENT SERRA - MANZANA 61561 - PARCELA 03 (SUELO URBANO) - CR. DE SANT JAUME ESQ. CR DE CALA EN BASTER - SANT FERRAN - FORMENTERA

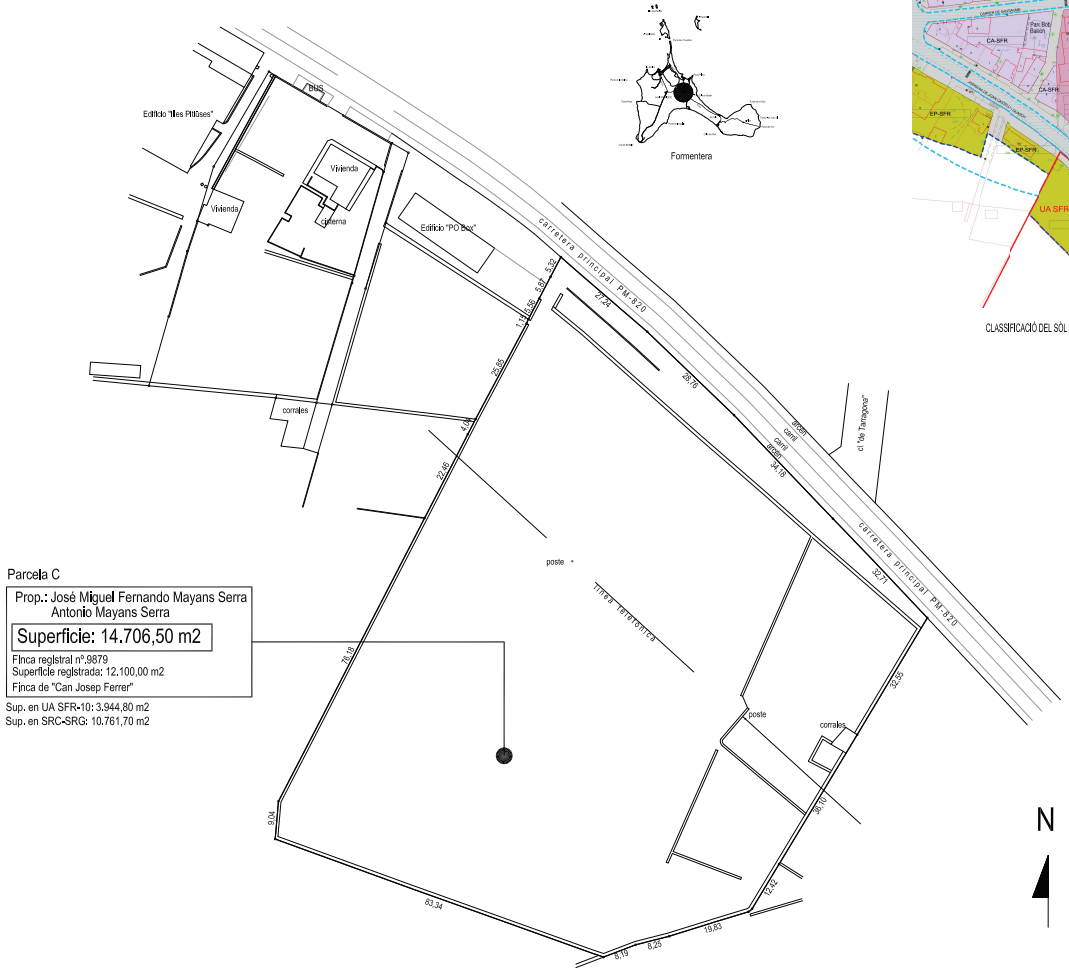
PLANO Nº 2

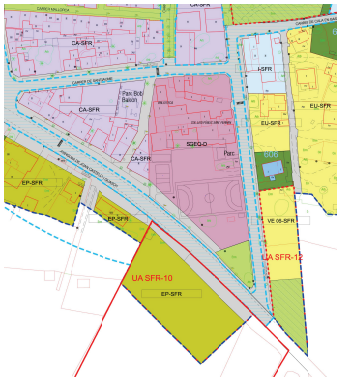
PLANO DE: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO, CALIFICACIONES DEL SUELO URBANO

ESCALAS 1/250 1/2000 1/5000

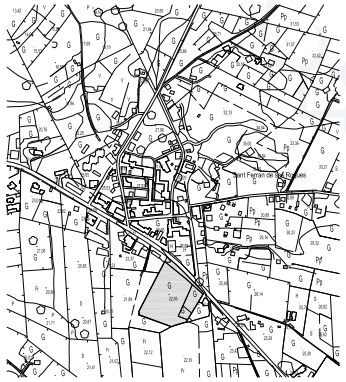
BLANCA CASTELLA ARQUITECTA

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2019/119/1041540

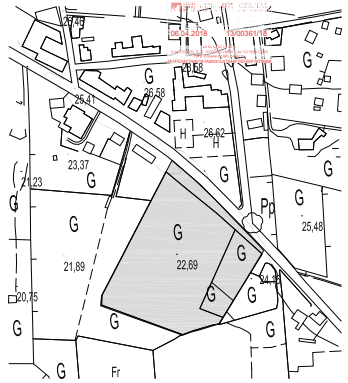




CLASSIFICACIÓ DEL SÒL - ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ



SITUACIÓN 1/5000



SITUACIÓN 1/2000

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO Y LA DETERMINACIÓN DE LAS ALINEACIONES Y LÍMITES DE CALIFICACIÓN DE LA UA SFR-10, PARCELA c, Y SU REPARCELACIÓN EN CUATRO PARCELAS

EXPEDIENTE 08-18

PROMOTORES: JOSÉ MIGUEL FERNANDO MAYANS SERRA, ANTONIO MAYANS SERRA

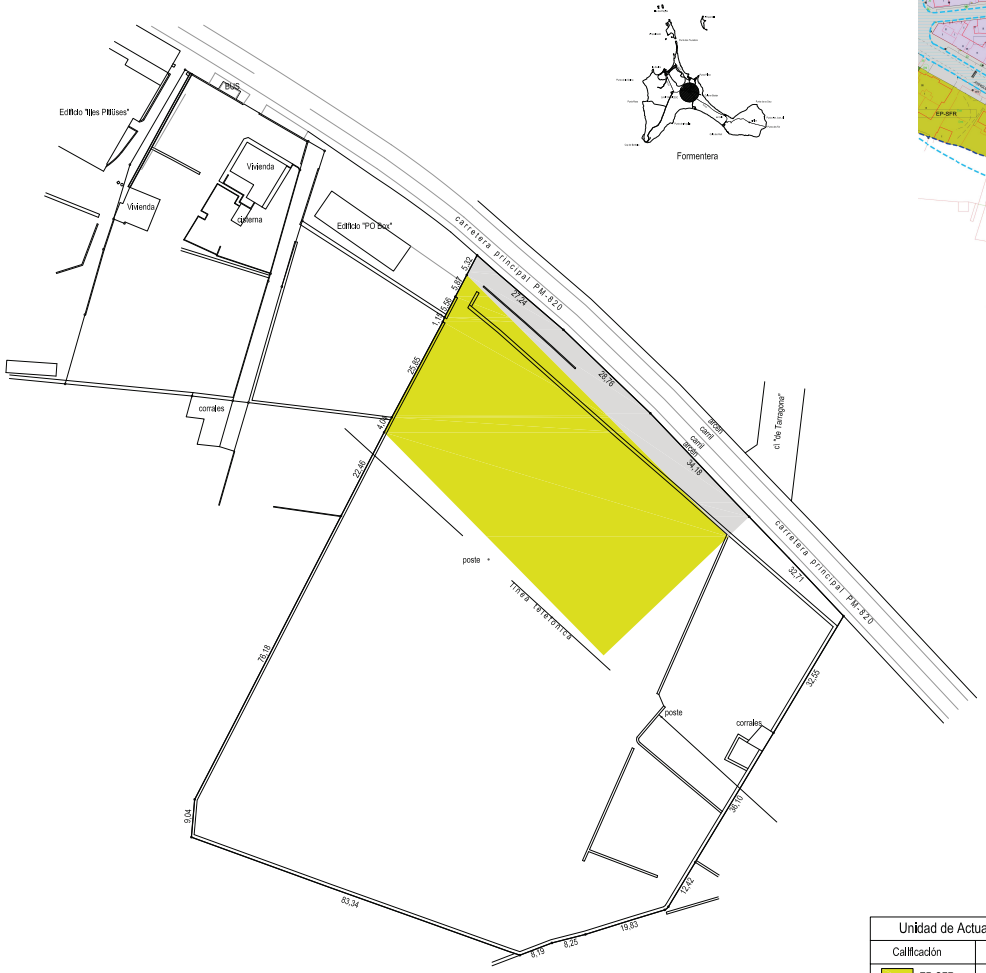
UBICACIÓN: CTRA. PM-820 DE LA SAVINA A LA MOLA - FINCA DE CAN JOSEP FERRER - POLÍGONO 012 - PARCELAS 21 Parte Y 43 SANT FERRAN - FORMENTERA

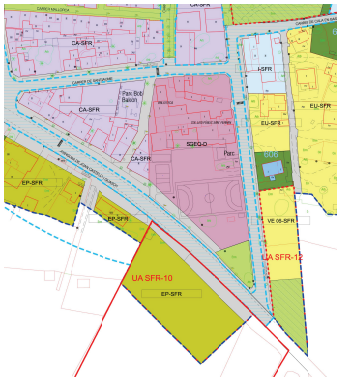
PLANO Nº 1

PLANO DE: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

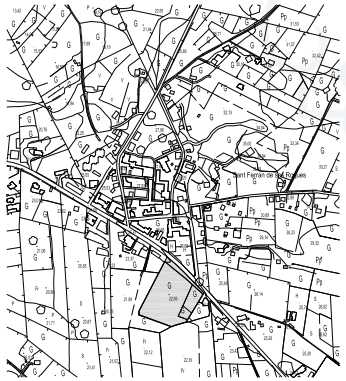
ESCALAS 1:500 1:2000 1:5000

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2019/119/1041540



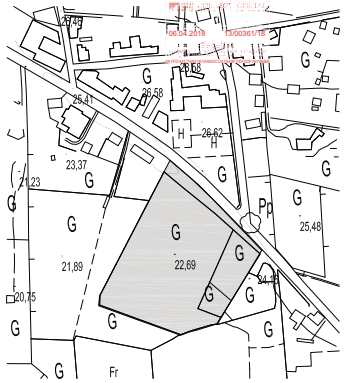


CLASSIFICACIÓ DEL SÒL - ORDENACIÓ DEL SÒL URBA



SITUACIÓN 1/5000

N



SITUACIÓN 1/2000

Unidad de Actuación UA SFR-10 - Parcela c.		
Calificación	Según NNSS	Según medición
EP-SFR	3.166,00 m2	3.324,30 m2
VIARIO (V)	591,00 m2	620,50 m2
Sup. Total	3.757,00 m2	3.944,80 m2

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO Y LA DETERMINACIÓN DE LAS ALINEACIONES Y LÍMITES DE CALIFICACIÓN DE LA UA SFR-10, PARCELA c, Y SU REPARCELACIÓN EN CUATRO PARCELAS

EXPEDIENTE 08-18

PROMOTORES: JOSÉ MIGUEL FERNANDO MAYANS SERRA, ANTONIO MAYANS SERRA

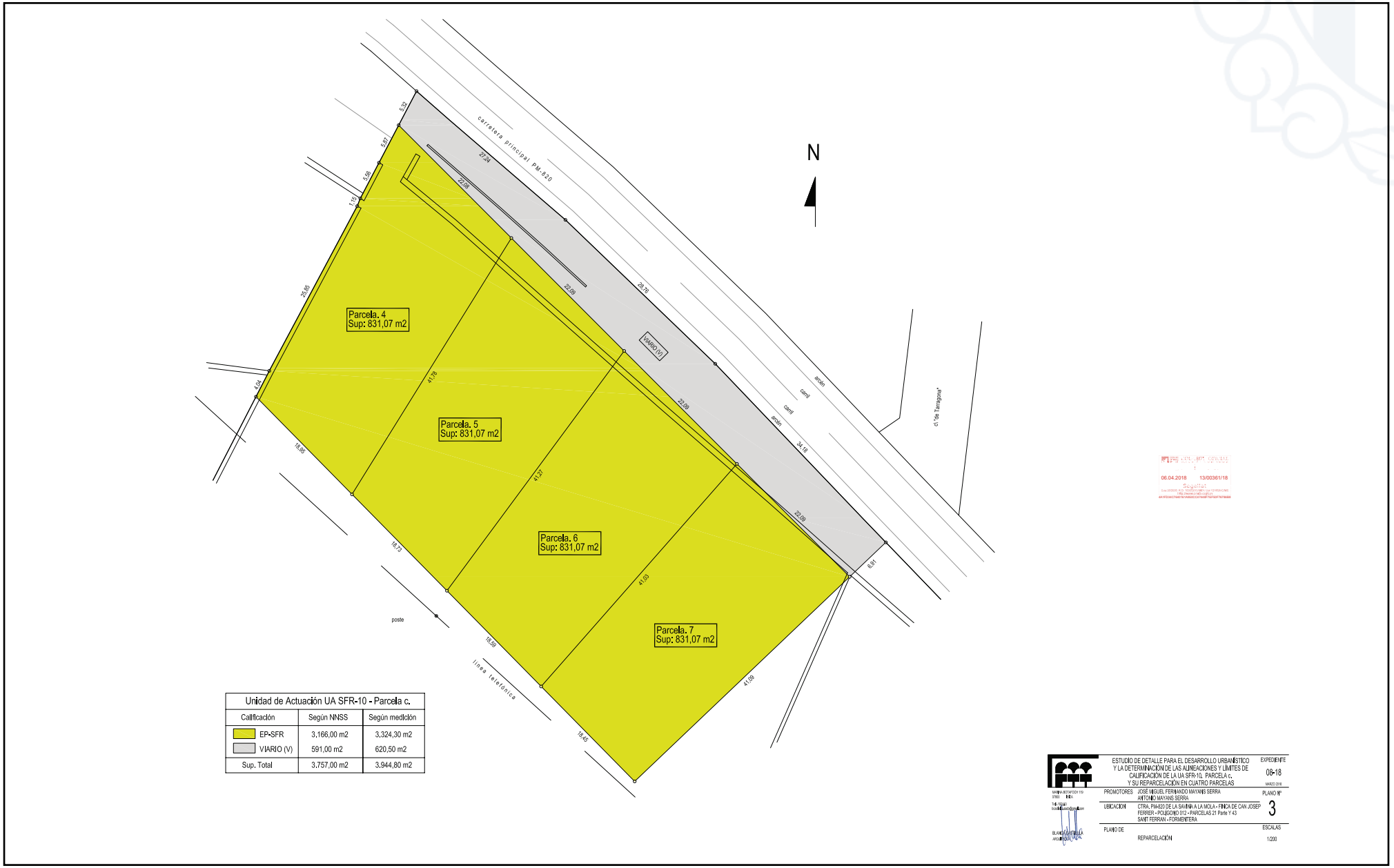
UBICACIÓN: CTRA. PM-820 DE LA SAVINA A LA MOLA - FINCA DE CAN JOSEP FERRER - POLÍGONO 012 - PARCELAS 21 Parte Y 43 SANT FERRAN - FORMENTERA

PLANO Nº 2

PLANO DE: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO, CALIFICACIONES DEL SUELO URBANO

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

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2019/119/1041540



Unidad de Actuación UA SFR-10 - Parcela c.		
Calificación	Según NNSS	Según medición
EP-SFR	3.166,00 m2	3.324,30 m2
VIARIO (V)	591,00 m2	620,50 m2
Sup. Total	3.757,00 m2	3.944,80 m2

06.04.2018 13/00361/18

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO Y LA DETERMINACIÓN DE LAS ALINEACIONES Y LÍMITES DE CALIFICACIÓN DE LA UA SFR-10, PARCELA c. Y SU REPARCELACIÓN EN CUATRO PARCELAS

EXPEDIENTE 08-18 MARZO 2018

PROMOTORES: JOSÉ MIGUEL FERNANDO MAYANS SERRA, ANTONIO MAYANS SERRA

PLANO Nº 3

UBICACIÓN: CTRA. PM-820 DE LA SAVINA A LA MOLA - FINCA DE CAN JOSEP FERRER - POLÍGONO 012 - PARCELAS 21 Parte Y 43 SANT FERRAN - FORMENTERA

PLANO DE: REPARCELACIÓN

ESCALAS 1/200