

## Sección I. Disposiciones generales

### CONSEJO INSULAR DE FORMENTERA

**234329** *Publicación de acuerdo del Pleno del Consell Insular de Formentera en sesión ordinaria celebrada el 28 de mayo de 2021 de aprobación definitiva del estudio de detalle y escritura de reparcelación voluntaria para desarrollar la unidad de actuación denominada UA SFR 04, de Sant Ferran, TM Formentera*

Por acuerdo del Pleno del Consell Insular de Formentera, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de mayo de 2021 se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

(...)

#### ACUERDO

**Primero.- APROBAR DEFINITIVAMENTE** el **proyecto de Estudio de Detalle** visado por el COAIB núm. **13/00796/19**, redactado por la arquitecta Sra. Maria Blanca Castiella, y la **Escritura de Reparcelación Voluntaria** según escritura efectuada ante el notario Sr. Javier González Granado con núm. protocolo 689 del año 2.020, y escritura de enmienda de la anterior escritura de reparcelación voluntaria redactada por el Notario Javier González Granado en fecha 12/02/21, para desarrollar la unidad de actuación llamada UA SFR 04, de Santo Ferran. El Estudio de Detalle se promueve por la Sra. MARIA DE a CARMEN FERRER MAYANS y otros con el fin de:

- **La reparcelación voluntaria de la parcela.**
- **Fijar los límites de la UA**
- **Fijar las alineaciones y rasantes de las parcelas.**

La ordenación concreta de las parcelas resultantes no se modifica y por lo tanto será la correspondiente a la Zona extensiva plurifamiliar EU-SFR de Tipología aislada

1. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:				
a. Parcela mínima:	400	m2	921	m2
b. Fachada/fundes mínimos:	15 /15	m	>15/15	m
2. Parámetros de edificación.				
a. Edificabilidad máxima:	0.60	m2/m2	552,60	m2
b. Ocupación máxima:	P-1	30%	276,30	m2
<i>no computable para usos auxiliares</i>				
PB	30%		276,30	m2



P1	30%		276,30	m2
c. Volumen máximo por edificio:	750	m3	750	m3
d. Altura máxima:	6	m	6	m
e. Altura total:	7	m	7	m
f. Número máximo de plantas:	P-1		P-1	
	PB		PB	
	P1		P1	
g. Separación mínima a viales y EL-P:	5	m	5	m
h. Separación mínima a resto de límites:	3	m	3	m
y. Separación mínima entre edificios en una misma parcela:	6	m	6	m
<b>3. Índice de intensidad de uso</b>				
a. IIUR	1/200		5 viviendas máximo.	
	PLANEAMIENTO		PARCELA RESULTANTE	

**Segundo.- ENVIAR** una copia cotejada de los proyectos aprobados al Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares, dependiente de la Conselleria de Medi Ambient i Territori del Govern de les Illes Balears (Dirección general de Ordenación del Territorio y Paisaje), conforme a lo que dice la LUIB.

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

**Quart.- NOTIFICAR** al promotor el acuerdo presente.

**Estudio de detalle para el desarrollo urbanístico y la determinación de las alineaciones y límites de calificación de la US SFR-04**

Modifica y sustituye visado COAIB 13/00173/18 de fecha 21/02/2018

**Promotores**

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

**Ubicación**

Ronda norte esq. Camí de ses vinyes  
polígono 009 - parcelas 186-348



Sant Ferran - Formentera

Arquitecta .....María Blanca Castiella Rodríguez

Fecha..... Junio 2.019

Expediente.....03-18

### 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

### 1 - Agentes

Los promotores del Estudio de Detalle son D. Francisco Javier Ferrer Mayans con NIF. número (...) y domicilio en (...); Dña. María Del Carmen Ferrer Mayans con NIF. número (...) y domicilio en (...); Dña. Catalina Ferrer Mayans con NIF. número (...) y domicilio en (...) y Dña. Esperanza Tur Tur con NIF. número (...) y domicilio en (...), todos residentes en 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 Colegio Oficial de Arquitectos de Balears con el NIF. número (...) y domicilio profesional en el Puerto Deportivo Marina Botafoch, Local 119, 07800 - Eivissa.

### 2 - Información previa

Se modifica el Estudio de Detalle visado por el COAIB número 13/00173/18 de fecha 21/02/2018, que tiene como objetivo el desarrollo urbanístico y la determinación de las alineaciones y límites de calificación de la UA SFR-04, en Sant Ferran de Ses Roques, 07871 - Formentera. Se modifican las superficies que se destinan a SGEL-P (926,18 m2), viario y AP (861,88 m2).

Los terrenos clasificados como Suelo Urbano incluidos dentro de la UA SFR-04 son remanente de la finca denominada Can Vicent Damià Ferrer, formados por dos Fincas Registrales independientes. Están parcialmente, clasificados como EU-SFR (921 m2), SGEL-P (971 m2) y viario y AP (870 m2) por las NNSS. La medición de los viales y aceras ejecutados, determina unas diferencias de las superficies en los terrenos clasificados como SGEL-P (926,18 m2), viario y AP (861,88 m2), con un remanente en Suelo Rústico calificado como SRC-SRG (3.064,94 m2), sin edificaciones. La superficie calificada como EU-SFR (921 m2), no se ha modificado.

El viario actual se concreta en la Ronda Norte de Sant Ferran y travesía conocida con el nombre de Camí de Ses Vinyes, con viales asfaltados, aceras, alcorques y servicios soterrados, ejecutados según



NNSS.

### 3 - Estructura de la propiedad

D. Francisco Javier Ferrer Mayans con NIF. número (...); Dña. María Del Carmen Ferrer Mayans con NIF. número (...) y Dña. Catalina Ferrer Mayans con NIF. número (...) son titulares de la finca:

Cuota: 1/6 nuda propiedad y 1/6 pleno dominio por título de herencia.  
Datos registrales: Finca de Formentera nº 3.435 del Registro de la Propiedad de Eivissa nº 4, Tomo 1.796, Libro 176, Folio 129, Inscripción 3ª  
Datos catastrales: 07024A009001860000PU (Polígono 009 - Parcela 186)  
Superficie registral: 3.300 m2  
Superficie real: 3.151,10 m2 (Según medición)  
Parcela urbana: 1.912,81 m2  
Parcela rústica: 1.238,29 m2  
Linderos: Límite Norte: D. Francisco Tur Tur (Can Xicu), Dña. Rita, Dña. Esperanza y D. Bartolomé Tur Tur, servidumbre de paso mediante.  
Límite Sur: Camino público Es Pujols.  
Límite Este: Camino público Es Pujols.  
Límite Oeste: D. Francisco Tur Tur.

Dña. Esperanza Tur Tur con NIF. número (...) es titular de la finca:

Cuota: 100% de la nuda propiedad por donación.  
Datos registrales: Finca de Formentera nº 3.441 del Registro de la Propiedad de Eivissa nº 4, Tomo 460, Libro 38, Folio 121, Inscripción 1ª  
Datos catastrales: 07024A009003480000PA (Polígono 009 - Parcela 348)  
Superficie registral: 3.300 m2  
Superficie real: 2.622,90 m2 (Según medición)  
Parcela urbana: 728,08 m2  
Parcela rústica: 1.894,82 m2  
Linderos: Límite Norte: D. Agustín Tur Tur.  
Límite Sur: Dña. María Tur Tur.  
Límite Este: Dña. Rita Tur Tur.  
Límite Oeste: D. Francisco Tur Tur (Can Xicu).

### 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 una clasificación de Suelo Urbano de la UA SFR-04, con un suelo edificable calificado como EU-SFR. Tipología aislada y el resto como SGEL-P y viario y AP. **La redacción del Estudio de Detalle tiene como fin el desarrollo urbanístico y la determinación de las alineaciones y límites de cada calificación.**



Las condiciones urbanísticas se ajustarán a la parcela aprobada por el Estudio de Detalle de la UA SFR-04, 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-04, con el resto de condiciones de la calificación Zona Extensiva Unifamiliar EU-SFR. Tipología aislada, son:

1 - Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- a. Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>
- b. Fachada/Fondo mínimos: 15 m / 15 m

2 - Parámetros de edificación.

- a. Edificación máxima: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> - Máximo aprovechamiento lucrativo global 552,60 m<sup>2</sup>
- b. Ocupación máxima: PB 30% P1 30%
- c. Volumen máximo por edificio: 750 m<sup>3</sup>
- 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 1/200 - Número máximo de viviendas 5

#### **5 - Determinaciones de la propuesta**

Sobre la superficie total del Estudio de Detalle tenemos:

- Superficie neta parcela:.....921 m<sup>2</sup>
- Superficie cesiones:.....926,18 m<sup>2</sup> (SGEL-P) + 861,88 m<sup>2</sup> (Viario y AP)
- Población total (residencial): .....5 viviendas.

El estado actual de la infraestructura es el siguiente:

- El viario actual se concreta en la Ronda Norte de Sant Ferran y travesía conocida con el nombre de Camí de Ses Vinyes, con viales asfaltados, aceras, alcorques y servicios soterrados, ejecutados según NNSS.



Servicios:

- El abastecimiento de agua discurre por la calle (Ronda Norte)
- El saneamiento discurre también por la calle (Ronda Norte)
- 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-04 una cesión de SGEL-P (971 m2) y viario y AP (870 m2), sin embargo, la medición de los viales y aceras ejecutadas, determina unas diferencias de las superficies en los terrenos calificados como SGEL-P (926,18 m2), viario y AP (861,88 m2), ya cedidos y habiéndose ejecutado las obras de urbanización. No se modifica la superficie calificada como EU-SFR (921 m2).

**5.2 – Alineaciones**

Las existentes definidas por los viales y aceras ejecutados, según Normas.

**5.3 - Reparto de aprovechamientos**

De la reparcelación resulta una parcela, que mantiene la calificación descrita de EU-SFR. Tipología aislada.

Parcela única:

Superficie neta parcela computable:.... 921 m2  
Parcela mínima:.....400,00 m2  
Fachada/fondo mínimo:.....15 m / 15 m  
Edificabilidad sobre parcela neta:.....0,60 m2/m2 (Máximo 552,60 m2)  
Ocupación máxima: .....PB 30% P1 30%  
Volumen máximo por edificio:.....750 m3  
Altura máxima:.....6 m  
Altura total:.....7 m  
Número máximo de planta: .....PB+P1  
- IIUR .....1/200  
Número máx. de viviendas : .....5 viviendas

**5.4 – Retranqueos**

De Tipología aislada, 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 - 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.

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.

Eivissa, Junio 2.019  
María Blanca Castiella Rodríguez  
Arquitecta

El que se hace público a los efectos oportunos.

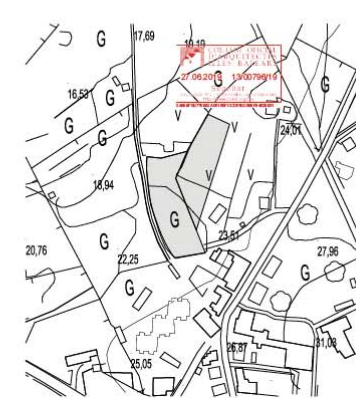
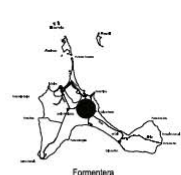
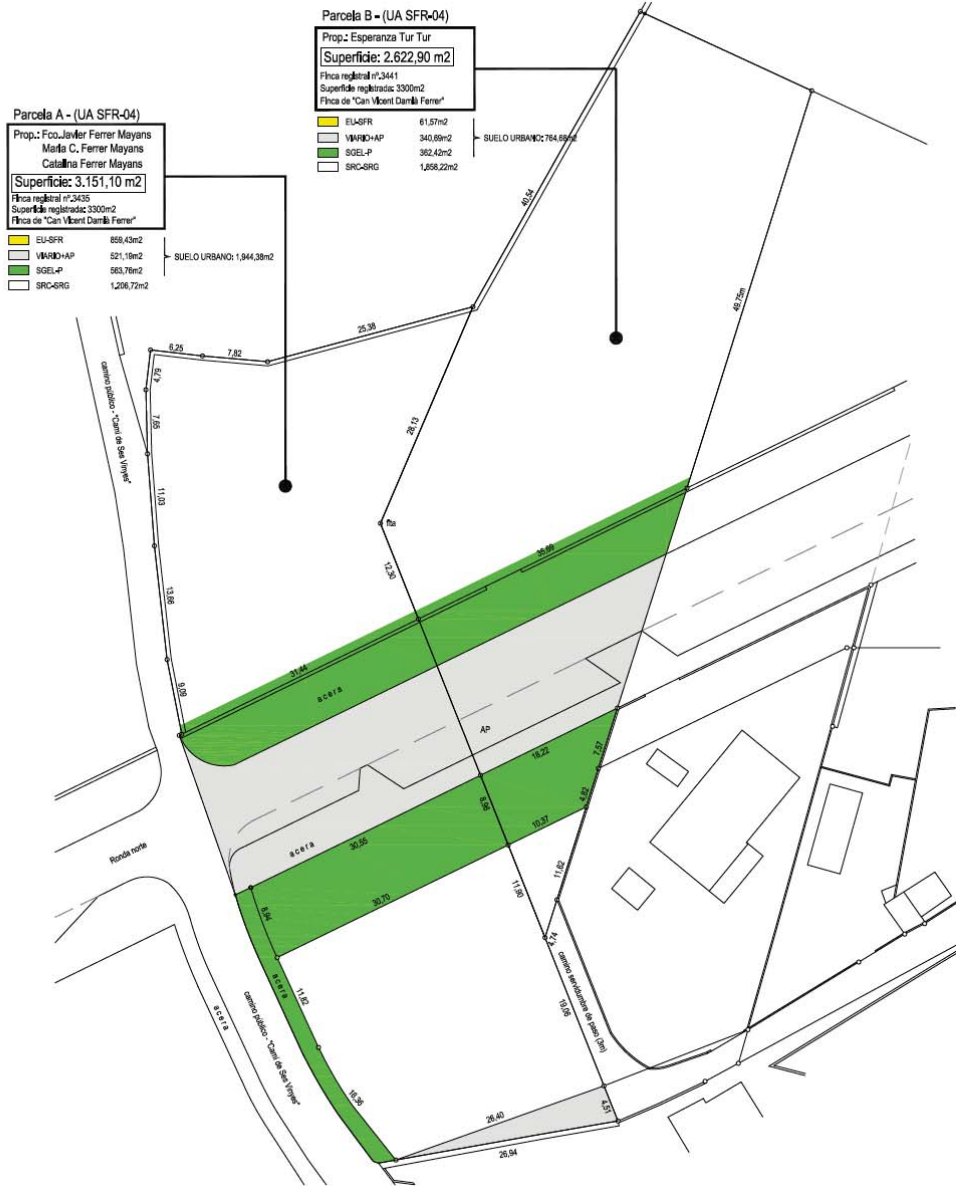
Formentera, en fecha de la firma electrónica (*9 de junio del 2021*)

**La presidenta**  
Alejandra Ferrer Kirschbaum.





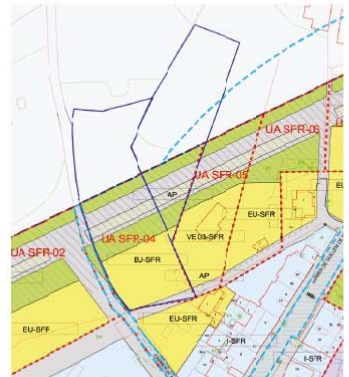
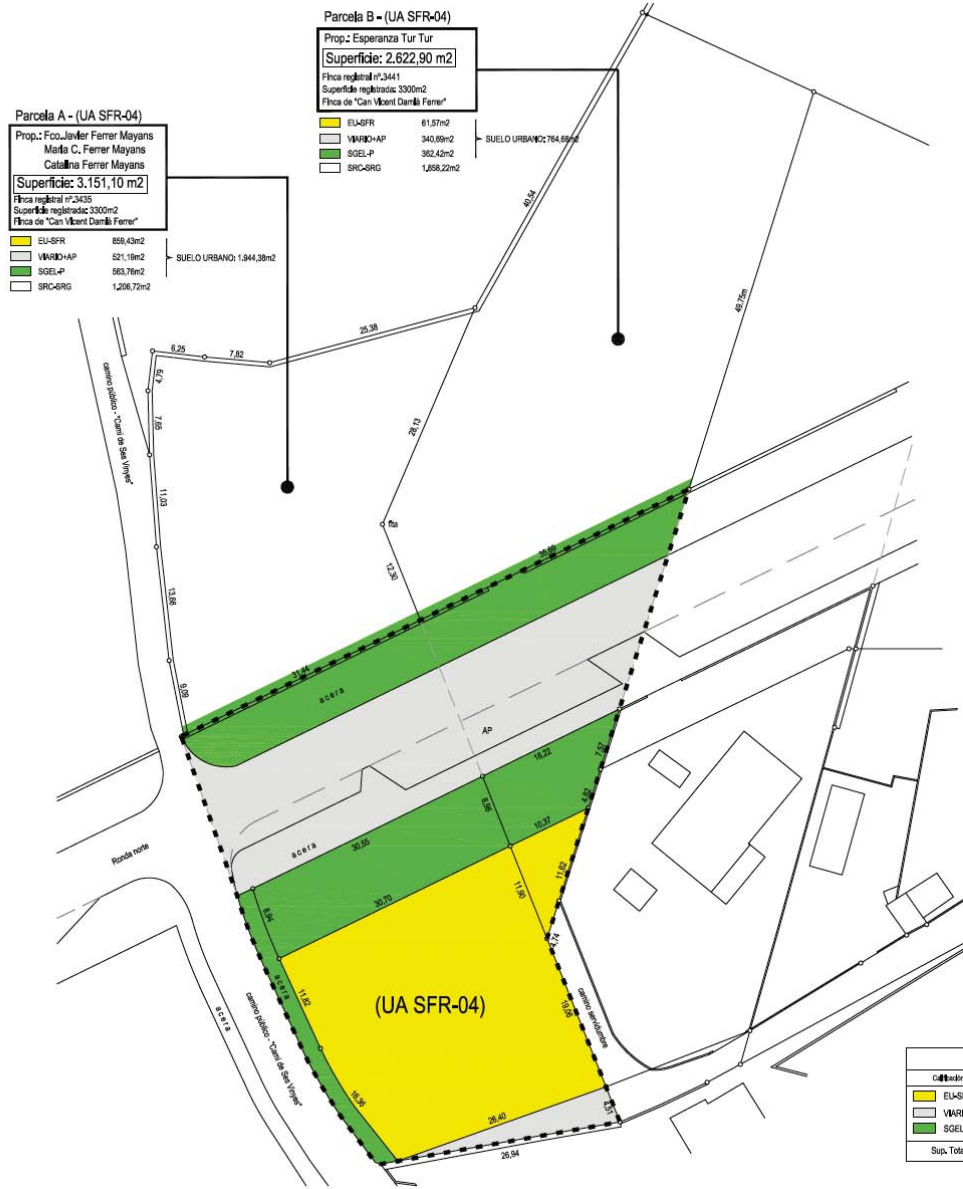
https://www.caib.es/eoibfront/pdf/es/2021/78/1090880



MODIFICA Y SUSTITUYE AL PLANO VISADO COAB 13/00173/18 DE FECHA DE 21/02/2018

	ESTUDIO DE DETALLE PARA EL DESARROLLO URBANISTICO Y LA DETERMINACION DE LAS ALINEACIONES Y LIMITES DE CALIFICACION DE LA UA SFR04	EXPERIMENTO 03-18
	FRANCISCO JAVIER FERRER MAYANS M <sup>º</sup> DE CARBEN FERRER MAYANS CATALINA FERRER MAYANS ESPERANZA TUR TUR	PLANO N <sup>º</sup>
PROMOTORES	FRANCISCO JAVIER FERRER MAYANS M <sup>º</sup> DE CARBEN FERRER MAYANS CATALINA FERRER MAYANS ESPERANZA TUR TUR	1
UBICACION	FINCA NORTE ESQ. CAMÍ DE SES INYES POLIGONO 006-PARCELAS 18-246 SANT FERRAN-FORMENTERA	ESCALAS 1:200 1:500 1:5000
PLANO DE	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	

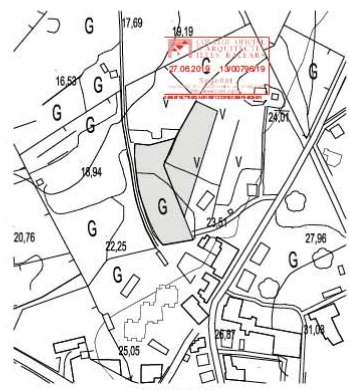
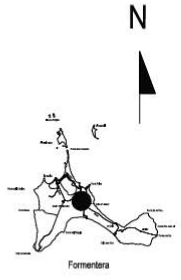
https://www.caib.es/eoibfront/pdf/es/2021/78/1090880



CLASSIFICACION DEL SÓL - ORDENACION DEL SÓL URB



SITUACION 1:5000



SITUACION 1:2000

Unidad de Actuación (UA SFR-04)			
Calificación	Según IMSS-2010	% de UA	Superficie (m <sup>2</sup> )
EU-SFR	821,00m <sup>2</sup>	31,34%	821,00m <sup>2</sup> (+4,00%)
VARIOP-AP	870,00m <sup>2</sup>	31,50%	861,89m <sup>2</sup> (-0,94%)
SGEL-P	871,00m <sup>2</sup>	35,16%	926,18m <sup>2</sup> (+4,84%)
Sup. Total	2.762,00m <sup>2</sup>	100,00%	2.709,08m <sup>2</sup> (-1,95%)

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



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

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

UBICACION: ZONA NORTE ESQ. CAMÍ DE SES INYES, POLÍGONO 06 - PARCELAS 18-24, SAN VICENT D'AMÍ - FORMENTERA

PLANO DE: DETERMINACION DEL PLANEAMIENTO URBENTE

EXPERIMENTO: 03-18

PLANO Nº: 2

ESCALAS: 1:200, 1:500