

## Sección I. Disposiciones generales

### CONSEJO INSULAR DE FORMENTERA

**711**

*Acuerdo del Pleno del Consell Insular de Formentera en sesión ordinaria celebrada el 22 de diciembre de 2021 de aprobación definitiva de proyecto de Estudio de Detalle y Escritura de Reparcelación Voluntaria, respecto de de unidades de actuación discontinua U.A. SFC-01, Actuación aislada núm. A.A. SFC-01, Actuación aislada A.A. SFC-03 de Sant Francesc y ejecución de Convenio Urbanístico*

Por acuerdo del Pleno del Consell Insular de Formentera, en sesión ordinaria celebrada el día 22 de diciembre de 2021 se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

(...)

**Primero.- APROBAR DEFINITIVAMENTE** el proyecto de Estudio de Detalle redactado por el arquitecto Sr. Manuel Briones Devesa, y la Escritura de Reparcelación Voluntaria otorgada ante el notario Sr. Javier González Granado con núm. protocolo 1190 del año 2.021, respecto de las unidades de actuación discontinua U.A. SFC-01, Actuación aislada núm. A.A. SFC-01, Actuación aislada A.A. SFC-03 de Sant Francesc y ejecución de Convenio Urbanístico. El proyecto de estudio de detalle prevé:

- **Desarrollar la UA SFC01, la AA SFC 01 y la AA SFC 03, con la ejecución del convenio urbanístico ya aprobado y con la definición de una volumetría específica.**

Después de la incorporación del Convenio Urbanístico, de la definición precisa de los límites de la UA SFC-01, de la definición de las alineaciones y de los límites de las diferentes calificaciones de los terrenos incluidos al presente Estudio de Detalle resultan las siguientes fichas:

UA SFC-01	PLANEAMIENTO	CONVENIO URBANISTIC	ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE TOTAL	5.265 m2	5.625,86 m2	5.661,27 m2
PARCELA A (ROTONDA)	890 m2	1250,65 m2 ( 890+360,65)	1250,65 m2
PARCELA B (URBANO)	4375 m2		4.410,62 m2
EU-SFC	2880 m2 (2.305+575)	2880,21 m2	2.908,38 m2
Ap	1410 m2	1410 m2	1.418,28 m2
VIARIO	85 m2	85 m2	83,96 m2
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	1383 m2	1728,13 m2 (1383+345)	1745,02 m2
NÚMERO VIVIENDAS	12	15 (12+3)	15
APROVECHAMIENTO CESSIO		345 m2	345 m2
VIVIENDAS CESSIO		3	3
CESIONES		575 m2	575,21 m2

AA SFC-01	PLANEAMIENTO	CONVENIO URBANISTICO	ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE TOTAL	513,81 m2	797,70 m2 (513,81+283,89)	797,70 m2
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		159,54 m2	159,54 m2
SUP. EQUIVALENTE EU SFC(*)		265,90 m2	265,90 m2

(\*) de terrenos calificados como EU-SFC, situados a la Unidad de Actuación UA SFC-02, que resultan de cesión obligatoria.

AA SFC-03	PLANEAMIENTO	CONVENIO URBANISTICO	ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE TOTAL	1.126,54 m2	1.775,07 m2 (1.126,54+648,53)	1.775,07 m2
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		355,01 m2	355,01 m2
SUP. EQUIVALENTE EU SFC(1)		591,69 m2(2) (136,69+455)	591,69 m2



(1) de terrenos calificados como EU-SFC, situados 455 de ellos a la UA SFC-01 (que resultan de cesión obligatoria) y los restantes 136,69 situados en los terrenos así calificados en la Unidad de Actuación UA SFC-02, que también resultan de cesión obligatoria.

**Ficha original UA SFC-01.** Zona extensiva unifamiliar EU-SFC. Tipología aislada.

1. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

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

2. Parámetros de edificación:

- a. Edificabilidad máxima: 0.60 m<sup>2</sup>/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: S + PB + P1
- g. Separación mínima a viales y EL-P: 5 m
- h. Separación mínima a resto de límites: 3 m
- y. Separación mínima entre edificios en una misma parcela: 6 m

3. Índice de intensidad de uso:

- a. IIUR 1/200

4. Os global: Residencial

5. Os detallado: Vivienda unifamiliar emparejada R-UA conjunto de dos viviendas unifamiliares adosados en una única parcela, formando un único cuerpo de edificación y con accesos independientes

**Ficha modificada.** Zona extensiva unifamiliar VE. Tipología aislada.

1. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- a. Parcela: 2.908,38 m<sup>2</sup>
- b. Fachada/fundes mínimos: 15 m/15 m

2. Parámetros de edificación:

- a. Edificabilidad máxima: 1.745'02 m<sup>2</sup> (0.60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)
- b. Ocupación máxima: PB 30 % P1 30 %
- c. Volumen máximo por edificio: **1200 m<sup>3</sup>**
- d. Altura máxima: 6 m
- e. Altura total: 7 m
- f. Número máximo de plantas: S + PB + P1
- g. Separación mínima a viales y EL-P: 5 m
- h. Separación mínima a resto de límites: 3 m
- y. Separación mínima entre edificios en una misma parcela: **3 m**

3. Índice de intensidad de uso:

- a. IIUR 15 (1/200)

4. Os global: Residencial

5. Uso detallado: Vivienda unifamiliar pareada R-UA conjunto de tres viviendas unifamiliares adosadas en una única parcela, formando un único cuerpo de edificación y con accesos independientes.

**Segundo.- ENVIAR** una copia del proyecto aprobado al Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares, dependiente de la Consejería de Medio Ambiente y Territorio del Govern de les Illes Balears (Dirección general de Territorio), conforme a lo 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 del mencionado proyecto.

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

#### ANEXO

### ESTUDIO DE DETALLE PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA SFC-01 JUNTO CON LA EJECUCIÓN DEL CONVENIO URBANÍSTICO DE LOS TERRENOS AFECTADOS POR LA CONSTRUCCIÓN DE LA ROTONDA DE ACCESO AL HOSPITAL DE FORMENTERA CONTEMPLADAS A LA REVISIÓN DE LAS NNSS DE FORMENTERA Y LA REORDENACIÓN VOLUMETRICA DE LA PARCELA RESULTANTE DE LA UA SFC-01.

#### Índice

- 1 Antecedentes
- 2 Ámbito
- 3 Marco legal
- 4 Objeto
- 5 Fichas resultantes de las diferentes actuaciones afectadas
- 6 Afectación sobre el BIC del Conjunto Histórico de Sant Francesc
- 7 Reordenación volumétrica de la parcela resultante de la UA SCF-01
- 8 Documentación gráfica del Estudio de detalle
- 9 Anejos

#### 1 Antecedentes

1.1 En fecha 27 de octubre de 2010 se publicó al BOIB núm. 155 extraordinario, la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Formentera, aprobadas definitivamente por el Pleno del Consejo Insular el 30 de septiembre de 2010. Estas Normas contemplaban la construcción de una rotonda de acceso al Hospital de Formentera. La obtención de los terrenos necesarios para la ejecución de esta infraestructura se contemplaba en tres actuaciones independientes. Una parte de los terrenos se encontraban incluidos a la Unidad de Actuación Discontinua UA SFC-01, mientras que las otras dos porciones conformaban dos actuaciones aisladas expropiatorias independientes llamadas AA SFC-01 y AA SFC-03.

Las diferentes actuaciones se encontraban definidas a las fichas correspondientes.

Unidad de actuación UA SFC-01

1. Ámbito: dos parcelas discontinuas con una superficie total de 5.265 m2, situadas al núcleo de Sant Francesc:

- a. Parcela de 890 m2 correspondiente aparte de los sistemas generales viario en suelo rústico de la rotonda del Hospital.
- b. Parcela de 4.375 m2, clasificada como suelo urbano y cualificada como EU-SFC (2.880 m2), AP (1.410 m2) y viario (85 m2).

2. Objeto: obtención de terrenos calificados como sistemas generales en suelo rústico, AP y viario, y urbanización de la zona. Habrá más ceder parcela de 575 m2 calificada como EU-SFC el ámbito se define de forma indicativa en planes mediante la grafía VE.

3. Aprovechamiento lucrativo global: 1.383,00 m2s. Número máximo de viviendas: 12. Aprovechamiento de cesión: 345,00 m2t. Número máximo de viviendas: 3

4. Desarrollo: se tendrá que formular Estudio de detalle para la fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación.

5. Sistema de actuación: compensación.

6. Tipo de actuación de transformación urbanística: dotación

7. Ordenación: de acuerdo con las determinaciones de cada calificación.

Actuaciones aisladas AA SFC-01

1. Ámbito: el definido en el planos, con una superficie total de 513.81 m2 según el correspondiente proyecto.

2. Objeto: la obtención de los terrenos necesarios para la ejecución de la rotonda de conexión del acceso al Hospital de Formentera.

3. Sistema de actuación: expropiación.

Actuaciones aisladas AA SFC-03

1. Ámbito: el definido en el planos, con una superficie total de 1.126.54 m<sup>2</sup> según el correspondiente proyecto.

2. Objeto: la obtención de los terrenos necesarios para la ejecución de la rotonda de conexión del acceso al Hospital de Formentera y del vial de conexión con el camino Viejo de la Mola.

3. Sistema de actuación: expropiación.

Ninguno de las diferentes modificaciones puntuales posteriores a la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Formentera han alterado las fichas ni la planimetría de estas actuaciones.

1.2 Las obras de construcción de la rotonda de acceso al Hospital de Formentera se ejecutaron posteriormente a la aprobación de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Formentera sin ejecutar ninguno de las actuaciones contempladas. En el curso de la ejecución de las obras el Consejo modificó la situación de la rotonda desplazándola ningún ponente, el que supuso un aumento sustancial de las superficies contempladas a las diferentes actuaciones contenidas a la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Formentera.

1.3 En fecha 14 de diciembre de 2013 se publicó al BOIB núm. 172 el Convenio Urbanístico en lo referente a las actuaciones aisladas denominadas AA SFC-01 y AA SFC-03 de Sant Francesc Xavier, y a la unidad de actuación discontinua llamada UA SFC -01 también de Sant Francesc Xavier (terrenos donde se ha construido la rotonda de acceso al Hospital de Formentera y otros terrenos de los alrededores). El Pleno del Consejo Insular, en sesión ordinaria de 25 octubre 2013 consideró aprobado definitivamente el citado convenio. Finalmente, en fecha 2 de diciembre de 2013 se procedió a la materialización del Convenio Urbanístico mediante la firma de las partes interesadas.

El objeto del Convenio es la determinación de la superficie concreta que constituye el objeto de la expropiación o cesión y el establecimiento de las oportunas contraprestaciones, finalizando los expedientes expropiatorios respecto de las concretas superficies de las dos actuaciones aisladas mediante la mutua conformidad al amparo del que establece la Ley de expropiación forzosa.

A estos efectos, en cuanto a los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación se procedió a la cesión de los terrenos afectados, materializando los aprovechamientos en los términos establecidos en la propia ficha de la Unidad de Actuación, en la forma que resulte una vez que el Estudio de Detalle para la definición precisa de las características de esta UA incorpore la superficie de la totalidad de terrenos afectados por la rotonda, sometido y delimitado todo esto por los acuerdos logrados mediante el Convenio.

En cuanto a la obtención por expropiación de los terrenos incluidos en las actuaciones aisladas SFC-01 y SFC-03, se finalizaban los expedientes expropiatorios por mutua conformidad y en los términos establecidos en la misma Ley de Expropiación Forzosa y en la Ley 8/2004, y se estableció como contraprestación la atribución de parcelas de aprovechamiento que pertenecen o tienen que pertenecer al Consejo Insular como consecuencia del desarrollo de unidades de actuación previstas en las normas, según los términos que se pactaron.

En ambos casos, la contraprestación por los terrenos afectados tendrá lugar mediante la adjudicación de terrenos calificados como EU-SFC aplicando el criterio general de asignación de aprovechamiento señalado en el punto 3.5 de la Memoria de las NNSS y utilizado en la definición de características de la UA SFC-01, es decir asignando un aprovechamiento sucio de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

El Convenio contiene la relación de las superficies realmente afectadas por la construcción de la rotonda y las contraprestaciones correspondientes de acuerdo con el criterio general de la Revisión de las NNSS.

	SUP AFECTADA	APROVECHAMIENTO	SUP EQUIVALENTE EU- SFC
UA SFC-01	1.250,65 m <sup>2</sup>	250,13 m <sup>2</sup> t	416,88 m <sup>2</sup>
AA SFC-01	797,70 m <sup>2</sup>	159,54 m <sup>2</sup> t	265,90 m <sup>2</sup>
AA SFC-03	1.775,07 m <sup>2</sup>	355,01 m <sup>2</sup> t	591,69 m <sup>2</sup>

El Convenio concreta también los pactos a los que se someten las partes (se hacen constar los que afectan a la atribución de terrenos definidos al presente Estudio de Detalle):

1 Los titulares de los terrenos incluidos en la UA SFC-01 ceden al Consejo Insular de Formentera los terrenos descritos en el expositivo IV el destino de los cuales ha sido la ejecución del acceso al Hospital, a cambio de las contraprestaciones ahora pactadas. Esta cesión se realiza por anticipado del futuro desarrollo de la UA mencionada y manteniendo sus titulares los aprovechamientos a que da derecho la porción cedida dentro del ámbito, en los términos antes señalados. En consecuencia, la adquisición de estos aprovechamientos por sus titulares tendrá lugar con la aprobación del proyecto de reparcelación de la Unidad de Actuación.

2 A los titulares de los terrenos incluidos en el AA SFC-01 se le adjudicarán un total de 265,90 m<sup>2</sup> de terrenos calificados como





EU-SFC, situados a la Unidad de Actuación UA SFC-02, que resultaron de cesión obligatoria.

3 A los titulares de los terrenos incluidos en el AA SFC-03 se le adjudicarán un total de 591,69 m<sup>2</sup> de terrenos calificados como EU-SFC, situados 455 de ellos a la UA SFC-01 (que resultaban de cesión obligatoria) y los restantes 136,69 situados a los terrenos así calificados en la Unidad de Actuación UA SFC-02, que también resultaron de cesión obligatoria.

De la redacción del Convenio se extrae que la definición de las parcelas y de sus superficies se tiene que concretar al Estudio de Detalle y al proyecto de reparcelación de la UA SFC-01.

1.4 En fecha 17 de diciembre de 2013 se publicó al BOIB núm. 173 la aprobación definitiva del Estudio de Detalle y la Reparcelación Voluntaria de la UA SFC-02, donde se disponía la cesión a favor del Consejo de Formentera de la parcela de 2.406,34 m<sup>2</sup> calificada como EU-SFC.

## 2 Ámbito

2.1 De acuerdo con los antecedentes, el ámbito de este estudio de detalle define de forma detallada los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación UA SFC-01, las Actuaciones Aisladas denominadas AA SFC-01 y AA SFC-03 y una parcela procedente de la UA SFC-02. Todas las parcelas se sitúan en el núcleo de Sant Francesc y se encuentran afectadas por el Convenio Urbanístico firmado sobre los terrenos donde se ha construido la rotonda de acceso al Hospital de Formentera.

2.1.1 Respecto a la Unidad de actuación UA SFC-01

1. Ámbito: dos parcelas discontinuas con una superficie total de 5.661'27 m<sup>2</sup>, situadas al núcleo de Sant Francesc:

a. Parcela de 1250'65 m<sup>2</sup> (890+360,65) correspondiendo aparte de los sistemas generales viario en suelo rústico de la rotonda del Hospital, definida en el topográfico integrante del Convenio Urbanístico firmado.

b. Parcela de 4.410,62 m<sup>2</sup>, clasificada como suelo urbano y cualificada como EU-SFC (2.908.38 m<sup>2</sup>), AP (1.418'28 m<sup>2</sup>) y viario (83'96 m<sup>2</sup>), definida en el topográfico existente en el presente Estudio de Detalle.

2. Objeto: obtención de terrenos calificados como sistemas generales en suelo rústico, AP y viario, y urbanización de la zona. Dado que la única superficie que resta para urbanizar se la parcela destinada a Aparcamiento y que consta grafiada como sistema general de ejecución directa por parte del Consejo, se tiene que considerar que la Unidad de Actuación se encuentra urbanizada.

La parcela de 575 m<sup>2</sup> calificada como EU-SFC, se cederá a los propietarios de la UA-SFC-01 y la AA SFC-03 en las proporciones establecidas de acuerdo con el Convenio Urbanístico firmado.

3. Aprovechamiento lucrativo global: 1.745'02 m<sup>2</sup>s. Número máximo de viviendas: 12. Aprovechamiento de cesión: 345,00 m<sup>2</sup>t. Número máximo de viviendas: 3. Atendido el Convenio Urbanístico firmado, el aprovechamiento se cederá a los propietarios de la UA-SFC-01 y la AA SFC-03 en las proporciones establecidas de acuerdo con el Convenio Urbanístico firmado.

4. El desarrollo se concreta mediante el presente Estudio de Detalle donde se fija de forma precisa los límites de la Unidad de Actuación, de las alineaciones y límites de calificación.

5. El sistema de actuación se ejecuta por el sistema abreviado de la tramitación de la Escritura de Reparcelación Voluntaria

6. Tipo de actuación de transformación urbanística: dotación

7. La Ordenación se regula por la figura de la Volumetría Específica que, respetando las determinaciones básicas de la calificación EU-SFC, para conseguir un resultado formal óptimo, atendida la forma de la parcela resultante y la proximidad de una edificación protegida, propone la agrupación de viviendas adosadas en grupos de 3 unidades, la modificación de la distancia entre edificios y del Volumen máximo por edificio.

2.1.2 Respecto a la Actuación aislada AA SFC-01

1. Ámbito: el definido en el topográfico integrante del Convenio Urbanístico firmado, con una superficie total de 797,70 m<sup>2</sup> (513,81+283,89).

2. Objeto: la obtención de los terrenos necesarios para la ejecución de la rotonda de conexión del acceso al Hospital de Formentera.

3. Sistema de actuación: Expropiación finalizada por Convenio Urbanístico.



### 2.1.3 Respecto a la Actuación aislada AA SFC-03

1. **Ámbito:** el definido en el topográfico integrante del Convenio Urbanístico firmado, con una superficie total de 1.775,07 m<sup>2</sup> (1.126.54+648,53).
2. **Objeto:** la obtención de los terrenos necesarios para la ejecución de la rotonda de conexión del acceso al Hospital de Formentera y del vial de conexión con el camino Viejo de la Mola.
3. **Sistema de actuación:** Expropiación finalizada por Convenio Urbanístico.

2.1.4 Parcela procedente de la UA SFC-02 con una superficie total de 402,59 m<sup>2</sup>. Esta parcela se cederá a los propietarios de la AA SFC-01 y la AA SFC-03 en las proporciones establecidas de acuerdo con el Convenio Urbanístico firmado

2.2 La totalidad del ámbito del estudio de detalle se sitúa y detallan en los planos de la documentación gráfica del documento.

### 3.- Marco legal

3.1 La figura del estudio de detalle viene regulada en:

- a. La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares (LUIB).
- b. Supletoriamente, el Real decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el cual se aprueba el Reglamento de planeamiento.
- c. Supletoriamente, el Real decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el cual se aprueba el Reglamento de gestión urbanística.
- d. Revisión Normas Subsidiarias de Planeamiento de Formentera. Aprobación definitiva 30/09/10, publicación al BOIB nº 155 EXT de 27/10/10. Actualmente, por efecto de la DA6 de la Ley 12/2017 (LUIB), ha pasado a denominarse, a todos los efectos, Pla Territorial Insular de Formentera.

Cuando estén previstos en la correspondiente ficha, se tiene que formular Estudio de detalle para la fijación precisa de los límites de las unidades de actuación, de las alineaciones y límites de calificación definidos en el PTI, y de la volumetría resultante de la ordenación.

3.2 Los estudios de detalle tienen por objeto, cuando sea necesario, completar o, si se tercia, adaptar las determinaciones de la ordenación detallada del suelo urbano, y a tal efecto pueden prever o reajustar, según los casos:

- a) La adaptación y el reajuste de alineaciones y rasantes señaladas al planeamiento urbanístico, con las condiciones que este fije y siempre que no se disminuyan las superficies destinadas a red viaria o en espacios libres.
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan.

3.3 Los estudios de detalle tienen que respetar las determinaciones tanto de carácter estructural como de detalle del planeamiento urbanístico de jerarquía superior, sin que puedan alterar el aprovechamiento, el uso global mayoritario, las alturas máximas previstas y la densidad poblacional que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. En ningún caso no pueden ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

3.4 El Estudio de detalle contendrá los siguientes documentos:

- a. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones planteadas.
- b. 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.
- c. Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completen, adapten o reajusten, con referencias precisas a la nueva ordenación y a su relación con lo anteriormente existente.

### 4.- Objeto

1 El estudio de detalle se formula con la finalidad de:

- a. Definir de manera precisa los límites de la Unidad de Actuación UA SFC-01, las alineaciones, superficies y límites de las diferentes calificaciones definidas en la documentación gráfica de la Revisión de las NNSS para los terrenos que resultan afectados por la delimitación de la misma.
- b. Incorporar la definición de las superficies realmente ocupadas por la construcción de la rotonda de acceso al Hospital de Formentera así como de la situación y las superficies de las parcelas objeto de las compensaciones acordadas en el Convenio Urbanístico firmado.
- c. La reordenación de la volumetría de la parcela resultante de la UA SFC-01 estableciendo los parámetros aplicables por medio de una Volumetría Específica que se denominará VIENE SFC-01



2 La definición precisa de límites y alineaciones se efectúa sobre cartografía de detallada. De acuerdo con el artículo 7.4 de la de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Formentera en el desarrollo de las diferentes actuaciones se admitirá un margen de error del más/menos 5 % en relación a las superficies delimitadas en los planos de las Normas Subsidiarias. Dado que el Convenio contenía su propio topográfico, el margen del 5% se aplicará exclusivamente a las parcelas que restan para concretar.

### 5 Fichas resultantes de las diferentes actuaciones afectadas

Después de la incorporación del Convenio Urbanístico, de la definición precisa de los límites de la UA SFC-01, de la definición de las alineaciones y de los límites de las diferentes calificaciones de los terrenos incluidos en el presente Estudio de Detalle resultan las siguientes fichas:

#### 5.1 Ficha resultante de la Unidad de actuación UA SFC-01

1. Ámbito: dos parcelas discontinuas con una superficie total de 5.661'27 m<sup>2</sup>, situadas al núcleo de Sant Francesc:

- Parcela de 1250'65 m<sup>2</sup> (890+360,65) correspondiendo aparte de los sistemas generales viario en suelo rústico de la rotonda del Hospital, definida en el topográfico integrante del Convenio Urbanístico firmado.
- Parcela de 4.410,62 m<sup>2</sup>, clasificada como suelo urbano y cualificada como EU-SFC (2.908.38 m<sup>2</sup>), AP (1.418'28 m<sup>2</sup>) y viario (83'96 m<sup>2</sup>), definida en el topográfico existente en el presente Estudio de Detalle.

2. Objeto: obtención de terrenos calificados como sistemas generales en suelo rústico, AP y viario, y urbanización de la zona. Dado que la única superficie que resta para urbanizar se la parcela destinada a Aparcamiento y que consta grafiada como sistema general de ejecución directa por parte del Consejo, se tiene que considerar que la Unidad de Actuación se encuentra urbanizada.

La parcela de 575 m<sup>2</sup> calificada como EU-SFC, se cederá a los propietarios de la UA-SFC-01 y la AA SFC-03 en las proporciones establecidas de acuerdo con el Convenio Urbanístico firmado.

3. Aprovechamiento lucrativo global: 1.745'02 m<sup>2</sup>s. Número máximo de viviendas: 12. Aprovechamiento de cesión: 345,00 m<sup>2</sup>s. Número máximo de viviendas: 3. Atendido el Convenio Urbanístico firmado, el aprovechamiento se cederá a los propietarios de la UA-SFC-01 y la AA SFC-03 en las proporciones establecidas de acuerdo con el Convenio Urbanístico firmado.

4. El desarrollo se concreta mediante el presente Estudio de Detalle donde se fija de forma precisa los límites de la Unidad de Actuación, de las alineaciones y límites de calificación.

5. El sistema de actuación se ejecuta por el sistema abreviado de la tramitación de la Escritura de Reparcelación Voluntaria

6. Tipo de actuación de transformación urbanística: dotación

7. La Ordenación se regula por la figura de la Volumetría Específica que, respetando las determinaciones básicas de la calificación EU-SFC, para conseguir un resultado formal óptimo, atendida la forma de la parcela resultante y la proximidad de una edificación protegida, propone la agrupación de viviendas adosadas en grupos de 3 unidades, la modificación de la distancia entre edificios y del Volumen máximo por edificio.

Dado que los adjudicatarios de la parcela de cesión sueño los mismos que los actuales propietarios de la Unidad de Actuación y de la Actuación Aislada, se propone la unificación de todo el aprovechamiento en una única parcela resultante.

Comprobación del cumplimiento de los parámetros generales de la Unidad de Actuación:

SUPERFICIE TOTAL	5.265		<b>5.661'27 m<sup>2</sup></b>	+7,5% (*)
Parcela A	890	360,65	<b>1.250'65 m<sup>2</sup></b>	+40,5% (*)
Parcela B	4.375		<b>4.410,62 m<sup>2</sup></b>	+0.8%
EU SFC	2.800 (2.305+575)		<b>2.908.38 m<sup>2</sup></b>	0,9%
AP	1.410		<b>1.418'28 m<sup>2</sup></b>	0,5%
viario	85		<b>83'96 m<sup>2</sup></b>	-1,2%
Aprovechamiento lucrativo global	1.728 (1.383+345)		<b>1.745'02 m<sup>2</sup>s</b>	0,9%
Número máximo de viviendas	15 (12+3)		<b>15</b>	
	PLANEAMIENTO	CONVENIO URBANÍSTICO	ESTUDIO DE DETALLE	

(\*) estas superficies (exclusivamente de cesión) superan el margen de error del +/- 5 % por efecto da la aplicación del Convenio Urbanístico

firmado.

La incorporación al desarrollo de la UA SFC-01 de los pactos logrados al Convenio Urbanístico no altera el aprovechamiento asignado por la Revisión de las NNSS a la Unidad de Actuación. Se trata, por lo tanto, de la asignación de los aprovechamientos de acuerdo con el Convenio Urbanístico firmado.

### 5.2 Ficha resultante de la Actuación aislada AA SFC-01

1. **Ámbito:** el definido en el topográfico integrante del Convenio Urbanístico firmado, con una superficie total de 797,70 m<sup>2</sup> (513,81+283,89).
2. **Objeto:** la obtención de los terrenos necesarios para la ejecución de la rotonda de conexión del acceso al Hospital de Formentera.
3. **Sistema de actuación:** Expropiación finalizada por Convenio Urbanístico.

### 5.3 Ficha resultante de la Actuación aislada AA SFC-03

1. **Ámbito:** el definido en el topográfico integrante del Convenio Urbanístico firmado, con una superficie total de 1.775,07 m<sup>2</sup> (1.126.54+648,53).
2. **Objeto:** la obtención de los terrenos necesarios para la ejecución de la rotonda de conexión del acceso al Hospital de Formentera y del vial de conexión con el camino Viejo de la Mola.
3. **Sistema de actuación:** Expropiación finalizada por Convenio Urbanístico.

**5.4 Definición de la parcela situada a la UA SFC-02** con una superficie total de 402,52 m<sup>2</sup>, definida en la planimetría del presente Estudio de Detalle, calificada como EU SFC. La morfología de la parcela se ha establecido partiendo del topográfico de la parcela cedida en el desarrollo de la UA SFC-02, respetando la condición de solar de la parcela resultante así como la futura formación otras parcelas que respeten las condiciones mínimas para ser edificables a la finca matriz. Esta parcela se asignará a los propietarios de la AA SFC-01 y la AA SFC-03 en las proporciones establecidas de acuerdo con el Convenio Urbanístico firmado.

## 6 Afectación sobre el BIC del Conjunto Histórico de Sant Francesc

La parcela resultante de la UA SFC-01 se encuentra en el entorno de protección de grado 3 de acuerdo con el plano 1.5 Conjuntos Históricos. Sant Francesc, el que significa que se encuentra a la periferia del núcleo de Sant Francesc, más alejada del Conjunto Histórico que las edificaciones que se ejecutaron a partir de los años 90s a la zona Norte que limitan con la Avenida 8 de Agosto. Todas estas edificaciones cuentan en tres plantas de altura y se sitúan a una cota determinada por esta Avenida. En ningún punto de esta vía existen visuales sobre el Conjunto Histórico de Sant Francesc.

Las futuras edificaciones se situarán a una cota ligeramente inferior a la Avenida 8 de Agosto y contarán con una altura de dos plantas. Cómo se puede comprobar a las fotografías captadas al norte del emplazamiento, las nuevas edificaciones no tendrán ningún efecto sobre las visuales del conjunto histórico.

La estética de las futuras edificaciones se ajustará escrupulosamente a las condiciones de la calificación donde se situarán.

## 7 Reordenación volumétrica de la parcela resultante de la UA SCF-01

La única parcela resultante de la UA SFC-01 se encuentra condicionada por diferentes factores.

En primer lugar, tiene una forma de trapezoide irregular en la que domina la directriz longitudinal sobre la transversal. La calificación en la que se encuentra supone, entre otros condicionantes, la agrupación de las viviendas en grupos de máximo dos unidades con un volumen máximo de 750 m<sup>3</sup> por edificio, que junto con la obligación de separar los edificios dentro de la misma parcela a una distancia de 6 m, mujer como resultado la ocupación total de la parcela con pequeños volúmenes dispersos de forma poco ordenada. La configuración de las circulaciones para acceder a las diferentes unidades así como la de los espacios libres de las viviendas también resulta irregular y poco aprovechable. El conjunto edificado resulta caótico y desordenado.

Por otro lado, tocando al límite Norte de la parcela se encuentra una vivienda tradicional conocido como Can Lluquí, incluido al Inventario de Patrimonio Histórico de Formentera y definido a la ficha 938. La vivienda se encuentra aproximadamente en unos 9 metros de límite norte de la parcela resultante de la unidad de actuación. Dado que, de acuerdo con la ficha de la calificación de EU-SFC, el retroceso a fondo de parcela es de 3 metros, las futuras edificaciones podrían llegar a situarse a unos 12 metros de la vivienda tradicional.



Los objetivos para conseguir un conjunto edificado optimizado sueño:

- Liberar el límite norte de la aparición de nuevas edificaciones, creando una almohada de espacio libre de una superficie superior a los 700 m<sup>2</sup>, para minimizar la afección sobre la vivienda tradicional protegida. Las nuevas edificaciones se situarán a una distancia superior a los 15 m respecto al límite norte en el tramo confrontado con la vivienda tradicional protegida.
- Disponer las nuevas edificaciones alineadas al resto de los límites de la parcela, manteniendo el “grado” característico de la tipología de edificación aislada y la permeabilidad visual del conjunto.
- Obtener una mayor calidad de espacios libres en el interior de la parcela, un comunitario a todas las viviendas adosado al límite norte y otros privados adosados a las viviendas.
- Conseguir unas circulaciones interiores racionales y ordenadas.

Para lograr los objetivos se proponen tres modificaciones de la ordenación:

- Agrupar las viviendas en grupos de máximo tres unidades, resultando cinco grupos independientes de tres viviendas.
- Establecer el volumen máximo por edificio a 1.200 m<sup>3</sup>. Esta volumetría es inferior a la volumetría permitida al suelo rústico.
- Establecer la distancia mínima entre edificios de la misma parcela en 3 m.

Propuesta alternativa. Disposición del 15 viviendas resultantes agrupados en grupos de 3 viviendas adosadas a los límites contrarios a la vivienda de protección oficial.

Las modificaciones propuestas a la ficha de la calificación suponen, de acuerdo con el artículo 79 del TRNS, la determinación de una volumetría específica.

<b>Ficha original. Zona extensiva unifamiliar EU-SFC. Tipología aislada.</b>			
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. Edificabilidad máxima:		0.60 m <sup>2</sup> /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:		S + PB + P1
	g. Separación mínima a viales y EL-P:		5 m
	h. Separación mínima a resto de límites:		3 m
	i. Separación mínima entre edificios en una misma parcela:		6 m
3. Índice de intensidad de uso:			
	a. IIUR		15 (1/200)
4. Uso global:	Residencial		
5. Uso detallado:	Vivienda unifamiliar pareada R-UA conjunto de dos viviendas unifamiliares adosadas en una única parcela, formando un único cuerpo de edificación y con accesos independientes.		

<b>Ficha modificada. Zona extensiva unifamiliar VE UA SFC-01. Tipología aislada.</b>			
1. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:			
	a. Parcela mínima:		2,908,38 m <sup>2</sup>
	b. Fachada/fondo mínimos:		15 m/15 m
2. Parámetros de edificación:			
	a. Edificabilidad máxima:		1,745,02 m <sup>2</sup> (0.60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
	b. Ocupación máxima:	PB	30%





	P1	30%
c. Volumen máximo por edificio:		1200 m3
d. Altura máxima:		6 m
e. Altura total:		7 m
f. Número máximo de plantas:		S + PB + P1
g. Separación mínima a viales y EL-P:		5 m
h. Separación mínima a resto de límites:		3 m
i. Separación mínima entre edificios en una misma parcela:		3 m
3. Índice de intensidad de uso:		
a. IIUR		15 (1/200)
4. Uso global:	Residencial	
5. Uso detallado:	Vivienda unifamiliar pareada R-UA conjunto de tres viviendas unifamiliares adosadas en una única parcela, formando un único cuerpo de edificación y con accesos independientes.	

La Volumetría Específica propuesta supone una ordenación de la edificación más adecuada con las características particulares de la parcela en la que se sitúa y no supera cabeza de las limitaciones establecidas para un estudio de detalle. No altera la tipología aislada. No supone incremento de la altura máxima y edificabilidad fijada para la parcela ni tampoco de la ocupación del suelo. No altera el uso global ni incrementa la densidad de población. En ningún caso no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los predios próximos o colindantes.

### 8 Documentación gráfica del estudio de detalle

La documentación gráfica de este Estudio de Detalle está constituida por los siguientes planos

- Plano 01: Situación, escala 1:3000
- Plano 02: Ámbito discontinuo-1, escala 1:1500
- Plano 03: Ámbito discontinuo-2, escala 1:1000
- Plano 04: Parcela urbana UA SFC-01, escala 1:500
- Plano 05: Parcela rústica UA SFC-01, AA SFC-01 y AA SFC-03 escalera 1:500
- Plano 06: Parcela urbana UA SFC-02, escala 1:500
- Plano 07: Esquema reparto aprovechamientos
- Plano 08: Parcela B UA SFC-01 (Topográfico actual), escala 1:400
- Plano 09: Parcela UA SFC-02 escalera 1:400
- Plano 10: Topográfico actual parcela urbana UA SFC-01, escala 1:400
- Plano 11: Reordenación Volumétrica de los volúmenes sobre rasante. Plano orientativo de la planta sótano y planta baja.
- Plano 12: Reordenación Volumétrica de los volúmenes sobre rasante. Plano orientativo de distribución de la planta primera y planta cubierta.

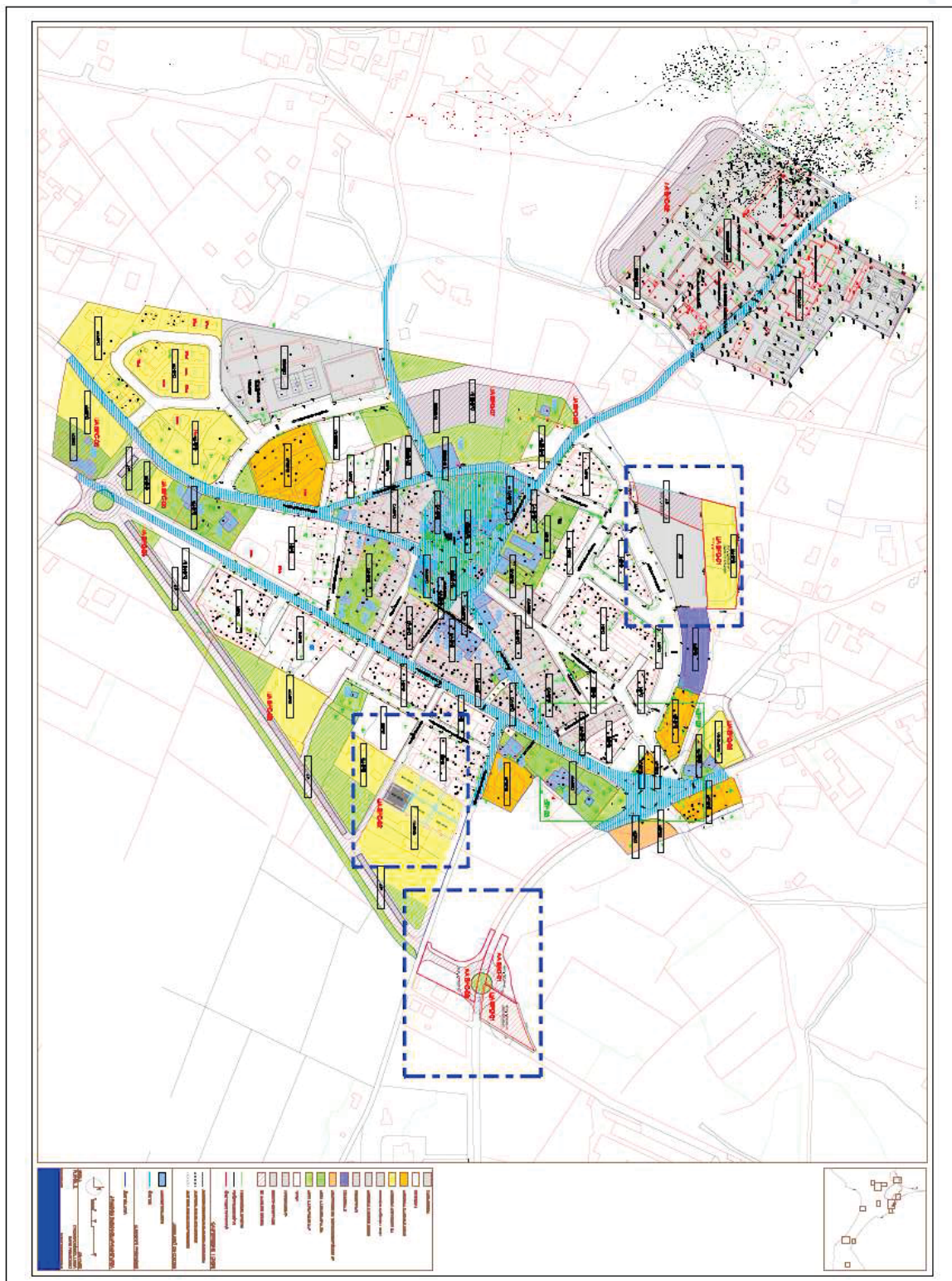
Se recuerda que contra el acuerdo presente, al tratarse de un instrumento urbanístico, con rango reglamentario, se podrá interponer, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente de esta publicación en el BOIB, recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, con sede en Palma (Mallorca); todo esto sin perjuicio que se utilice cualquier otro recurso que estime procedente en derecho, en conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, que regula la jurisdicción contenciosa administrativa y la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las Administraciones públicas.

Lo que se hace público a los efectos oportunos.

Formentera, a fecha de la firma electrónica (28 de enero de 2022)

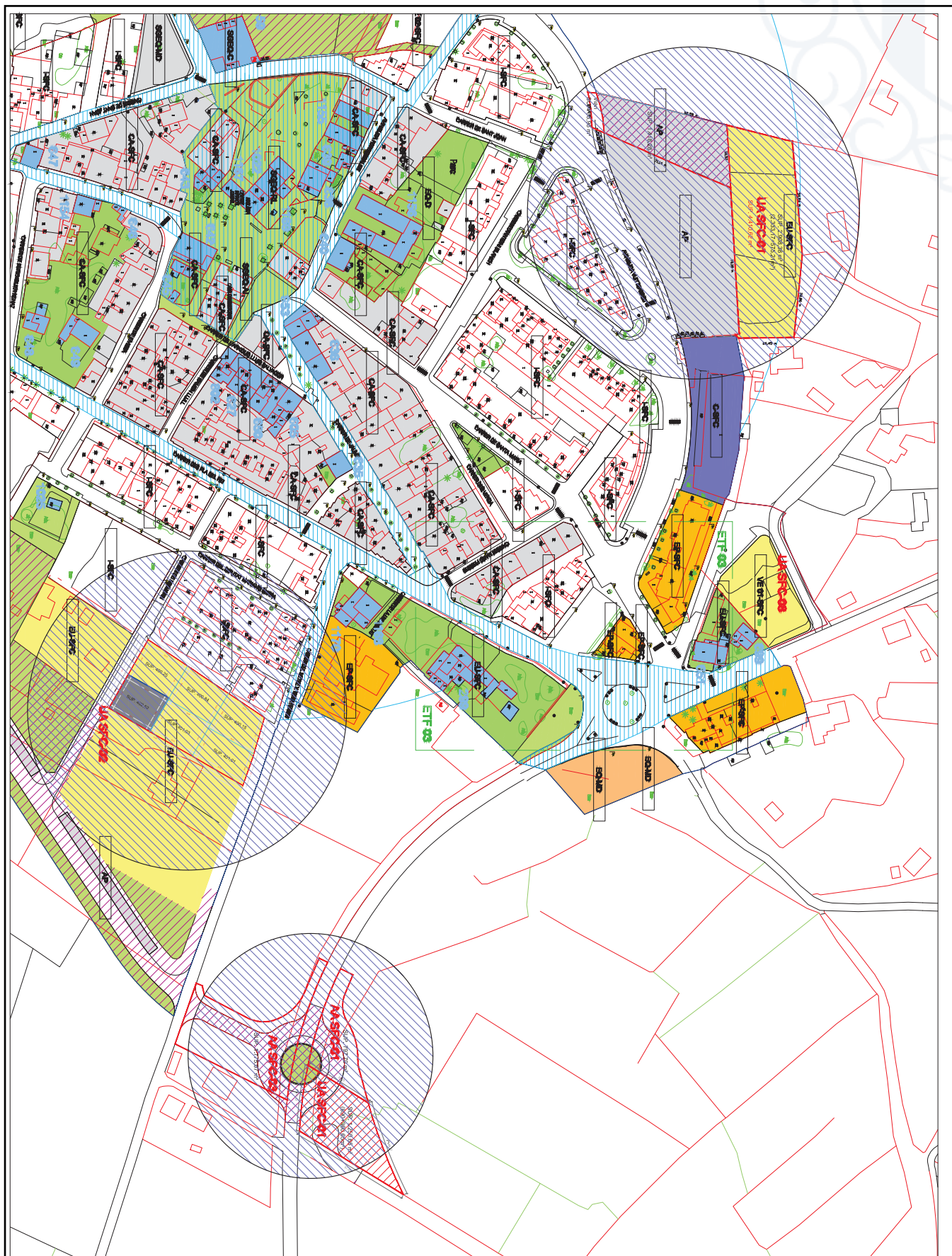
**La presidenta**  
Ana Juan Torres





PLÀNOL 01	SITUACIÓ	ESTUDI DE DETALL DE L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA SFC -01 - REVISIÓ DE LES NNSS DE FORMENTERA SANT FRANCESC XAVIER DE FORMENTERA
MAIG 2021	Manel Briones Devesa, arquitecte Nº col·legiat 5372-4	ESCALA 1/3000





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/19/1104902>



PLÀNOL 02

ÀMBIT DISCONTINU

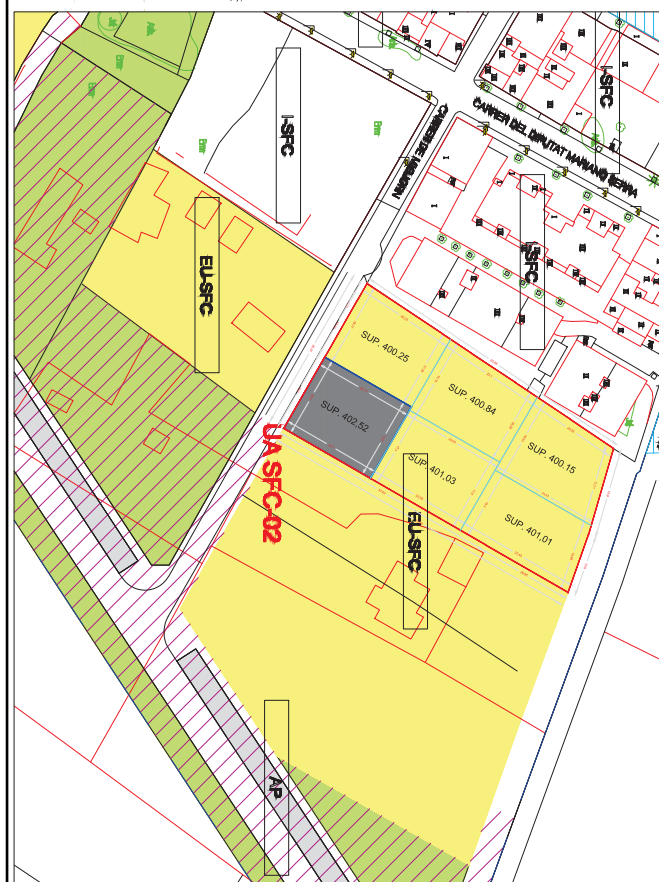
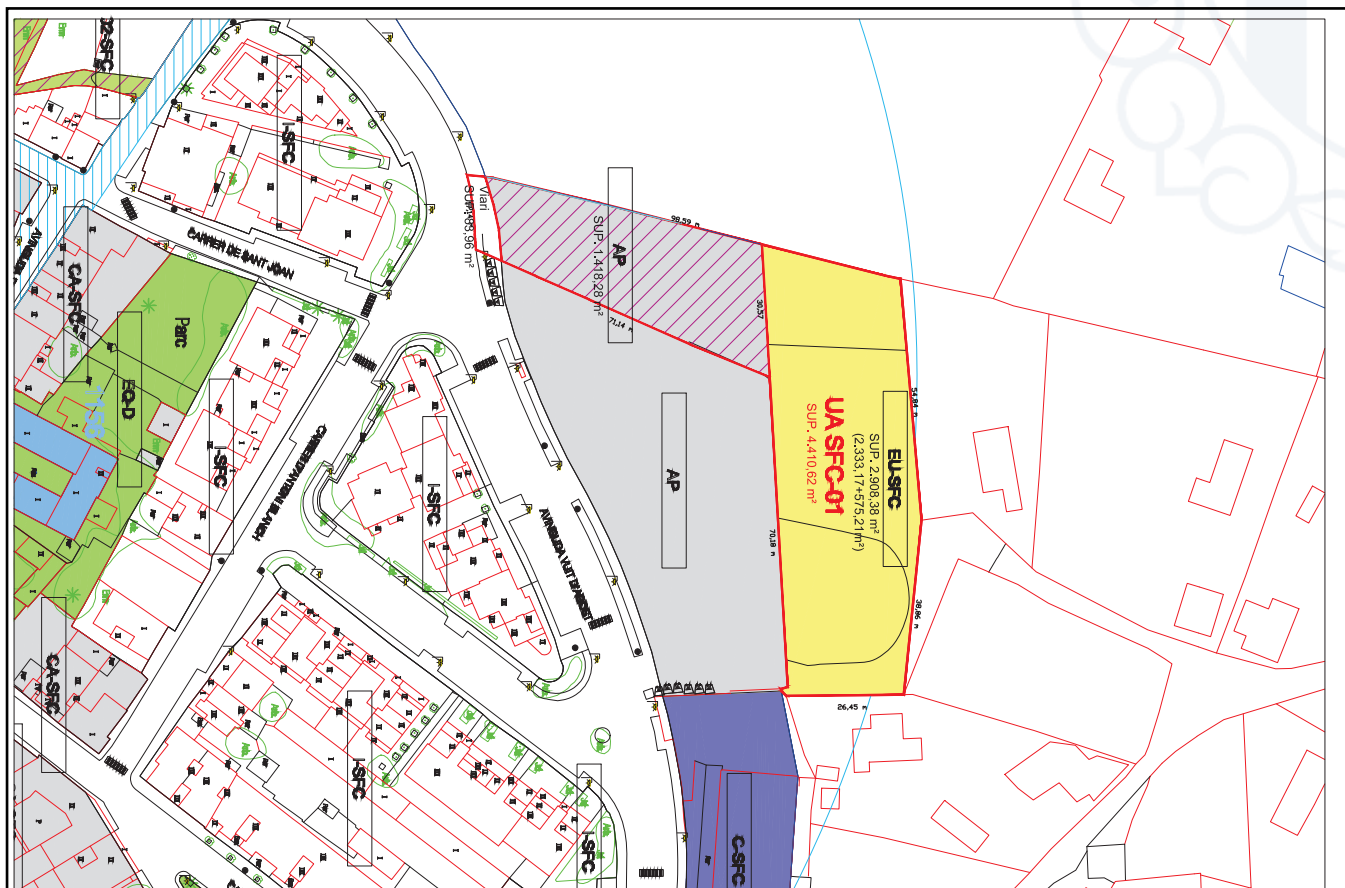
MAIG 2021

Manel Briones Devesa, arquitecte  
Nº col.legiat 5372-4



ESCALA 1/ 1500

ESTUDI DE DETALL DE L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ  
UA SFC-01 - REVISIÓ DE LES NNSS DE FORMENTERA  
SANT FRANCESC XAVIER DE FORMENTERA



<https://www.caib.es/eboifront/pdf/es/2022/19/1104902>



PLÀNOL 03

ÀMBIT DISCONTINU

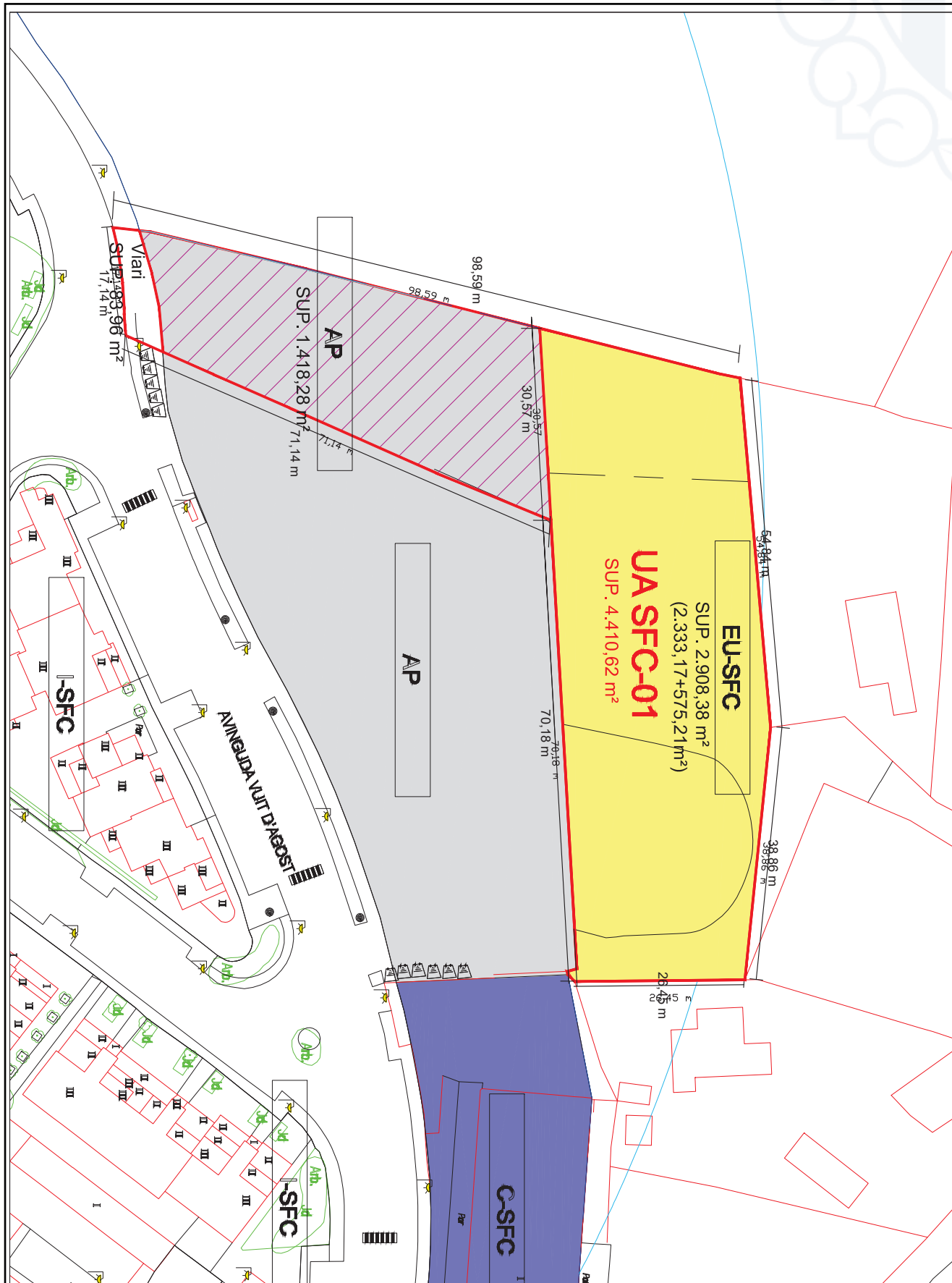
MAIG 2021

Manel Briones Devesa, arquitecte  
Nº col.legiat 5372-4



ESCALA 1/ 1000

ESTUDI DE DETALL DE L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ  
UA SFC-01 - REVISIÓ DE LES NNSS DE FORMENTERA  
SANT FRANCESC XAVIER DE FORMENTERA



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/19/1104902>



PLÀNOL 04

PARCEL·LA URBANA UA SFC-01

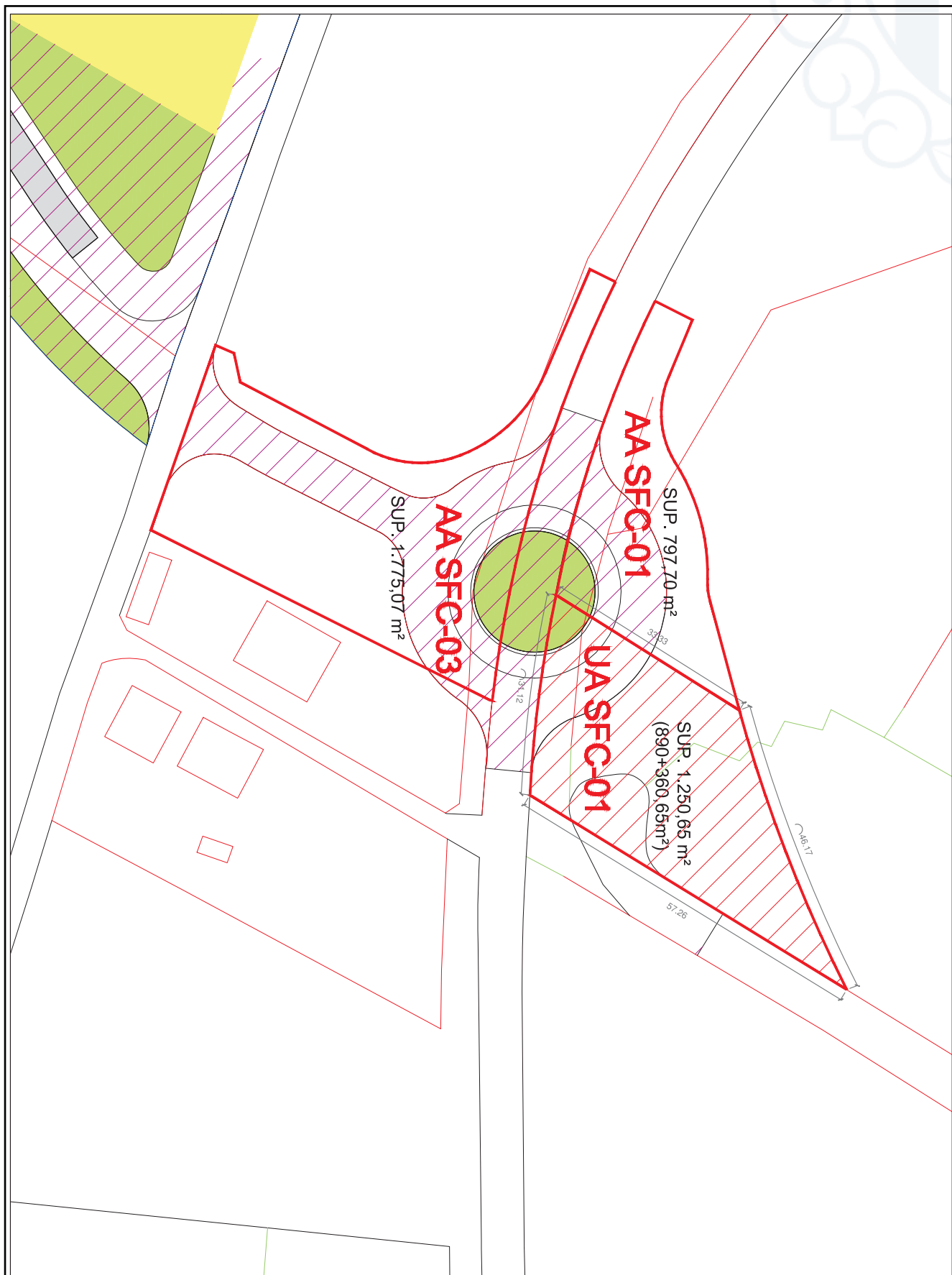
MAIG 2021

Manel Briones Devesa, arquitecte  
Nº col·legiat 5372-4



ESCALA 1/ 500

ESTUDI DE DETALL DE L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ  
UA SFC -01 - REVISIÓ DE LES NNSS DE FORMENTERA  
SANT FRANCESC XAVIER DE FORMENTERA



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/19/1104902>



PLÀNOL 05

PARCEL·LA RÚSTEGA

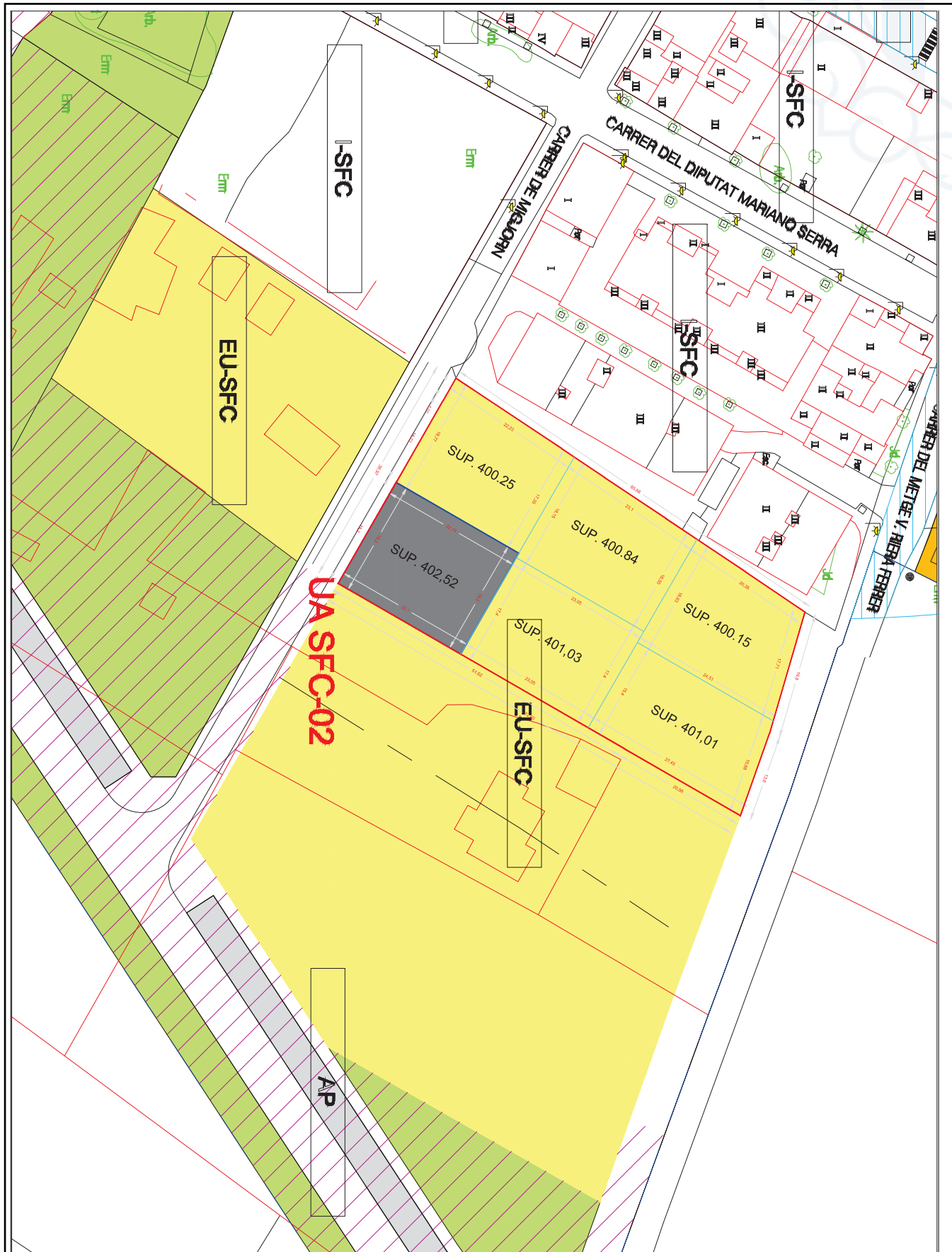
MAIG 2021

Manel Briones Devesa, arquitecte  
Nº col.legiat 5372-4



ESCALA 1/ 500

ESTUDI DE DETALL DE L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ  
UA SFC -01 - REVISIÓ DE LES NNSS DE FORMENTERA  
SANT FRANCESC XAVIER DE FORMENTERA



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/19/1104902>



PLÀNOL 06

PARCEL.LAURBANA UA SFC-02

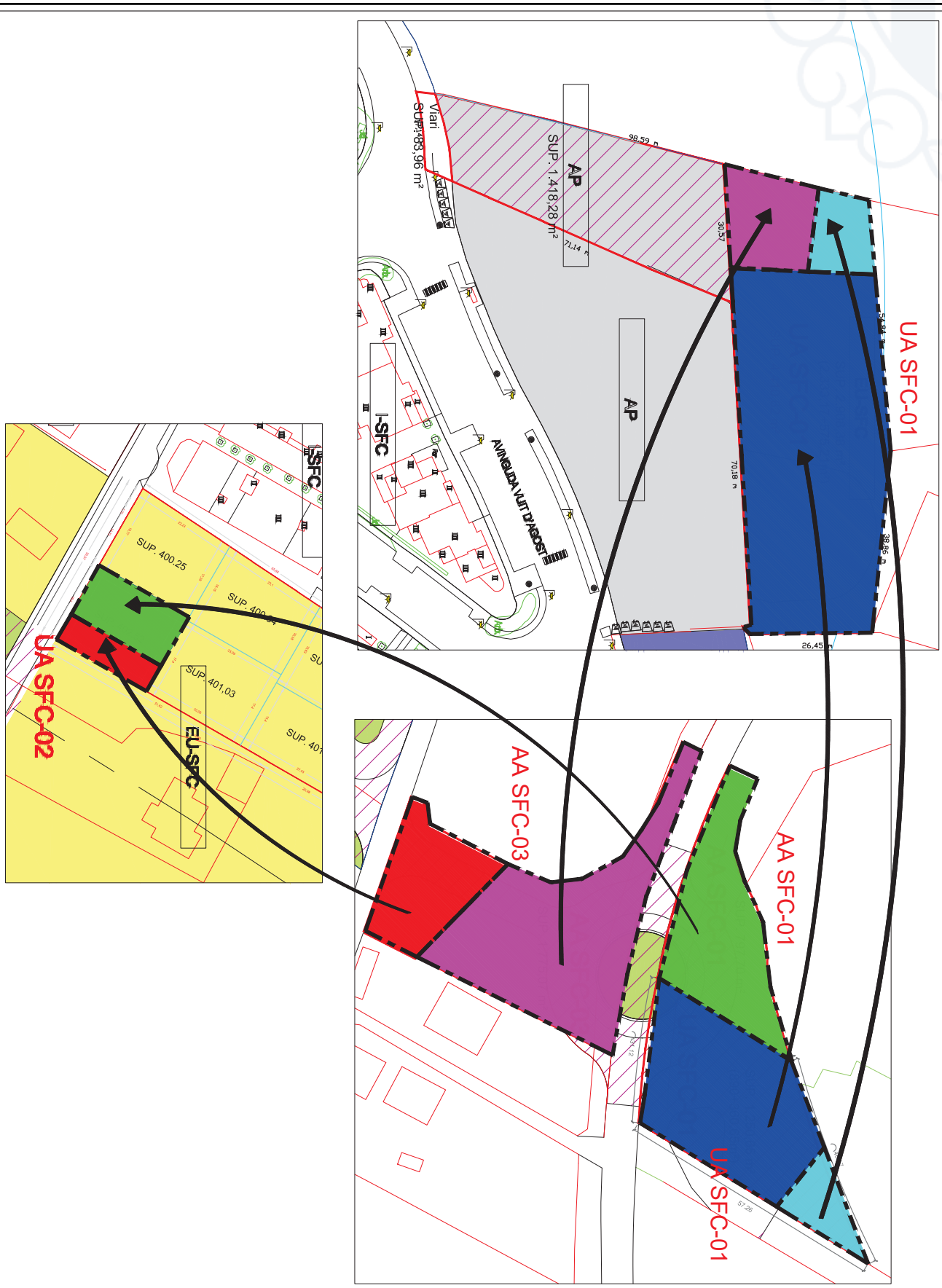
MAIG 2021

Manel Briones Devesa, arquitecte  
Nº col.legiat 5372-4



ESCALA 1/ 500

ESTUDI DE DETALL DE L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ  
UA SFC -01 - REVISIÓ DE LES NNSS DE FORMENTERA  
SANT FRANCESC XAVIER DE FORMENTERA



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/19/1104902>



PLÀNOL 07

ESQUEMA REPARTIMENT APROFITAMENT

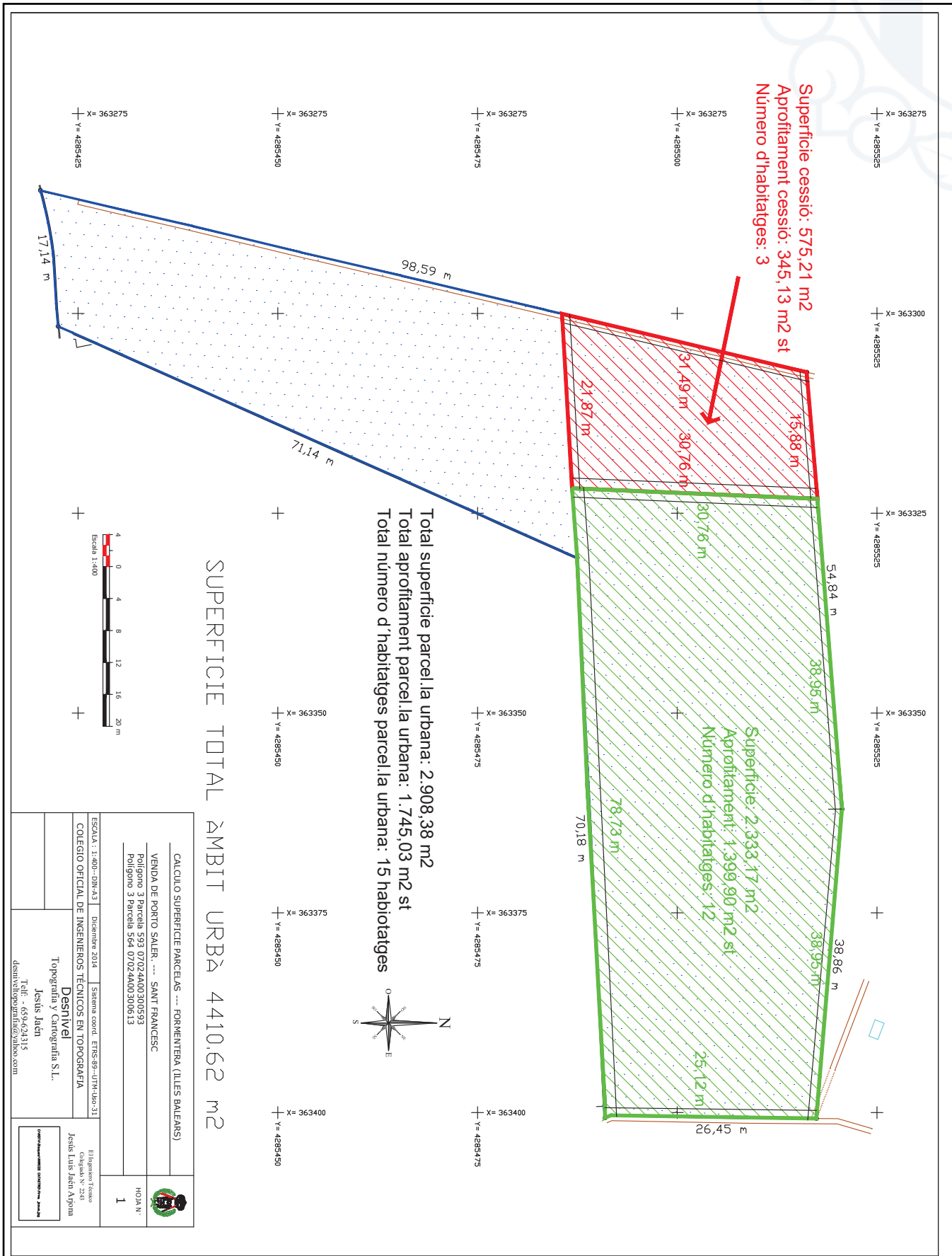
MAIG 2021

Manel Briones Devesa, arquitecte  
Nº col.legiat 5372-4



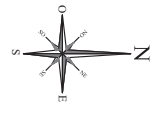
ESCALA 1/ 500

ESTUDI DE DETALL DE L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ  
UA SFC -01 - REVISIÓ DE LES NNSS DE FORMENTERA  
SANT FRANCESC XAVIER DE FORMENTERA



SUPERFICIE TOTAL ÀMBIT URBÀ 4410,62 m<sup>2</sup>

Total superfície parcel·la urbana: 2.908,38 m<sup>2</sup>  
 Total aprofitament parcel·la urbana: 1.745,03 m<sup>2</sup> st  
 Total número d'habitacles parcel·la urbana: 15 habitacles



CALCULO SUPERFICIE PARCELAS --- FORMENTERA (ILLES BALEARS) VENDA DE PORTO SAUER, --- SANT FRANCESC Poligono 3 Parcela 593 07024A00300593 Poligono 3 Parcela 594 07024A00300613		HOJA N. 1
ESCALA : 1:400-DIN-A3 COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS EN TOPOGRAFIA Diciembre 2014	Sistema coord. ETRS-89-UTM-Uso-31 Destínel Topografía y Cartografía S.L. Jesús Jaén Tel: - 659624315 dsnuveltopografia@yahoo.com	El Ingeniero Técnico Colgado N.º 248 Jesús Luis Jaén Ayrota

PLÀNOL 08  
 MAIG 2021

PARCEL·LARI URBÀ  
 UA SFC-01 (TOPOGRAFIC ACTUAL)

Manel Briones Devesa, arquitecte  
 N.º col·legiat 5372-4

ESCALA 1/400

ESTUDI DE DETALL DE L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ  
 UA SFC-01 - REVISIÓ DE LES NNSS DE FORMENTERA  
 SANT FRANCESC XAVIER DE FORMENTERA





### UA SFC-02

Total superfície: 402,52 m<sup>2</sup>  
 Total aprofitament: 241,51 m<sup>2</sup> st  
 Total número d'habitatges: 2 habitatges

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/19/1104902>



PLÀNOL 09

PARCEL·LARI URBÀ  
UA SFC-02

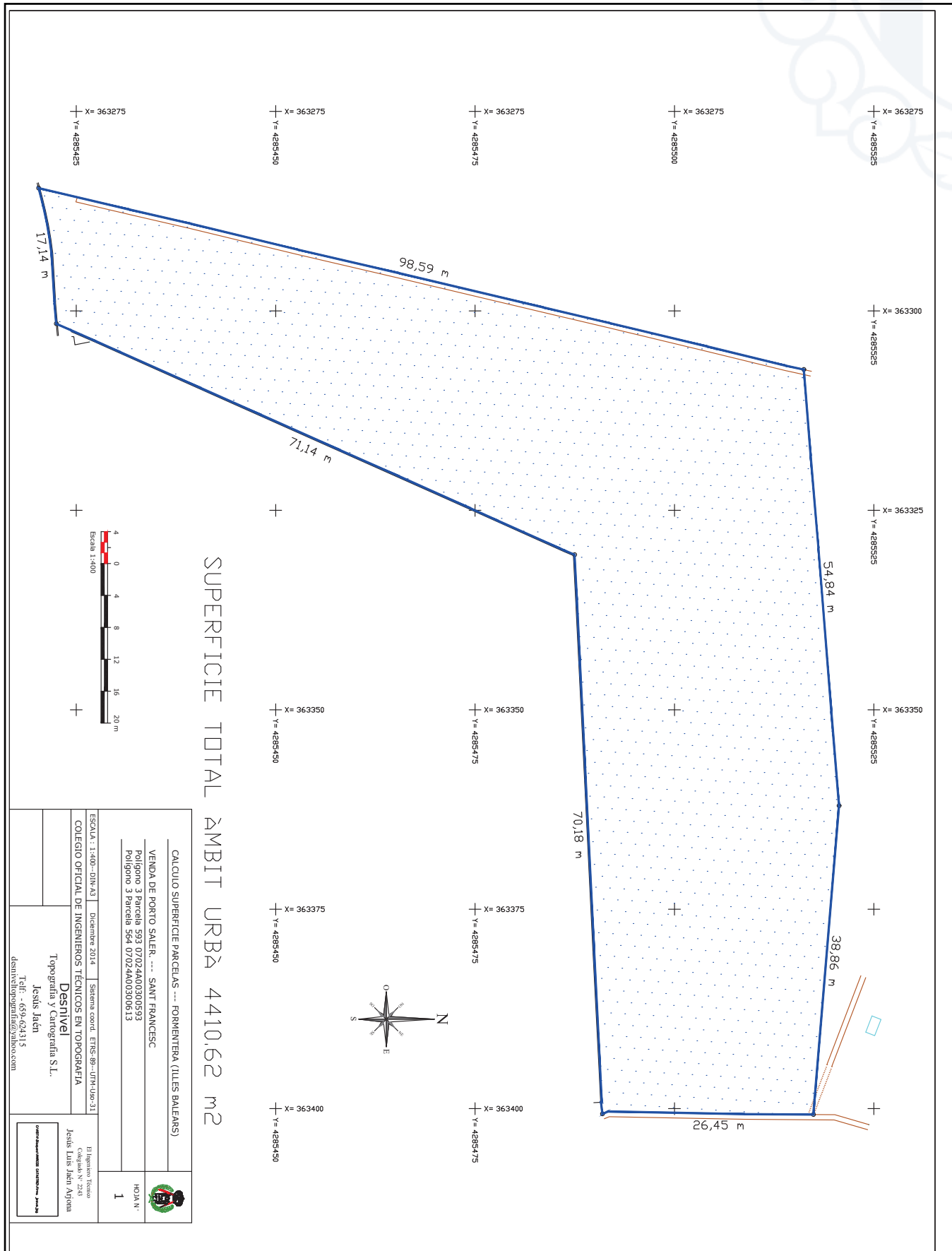
Manel Briones Devesa, arquitecte  
Nº col·legiat 5372-4

MAIG 2021



ESCALA 1/ 400

ESTUDI DE DETALL DE L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ  
UA SFC -01 - REVISIÓ DE LES NNSS DE FORMENTERA  
SANT FRANCESC XAVIER DE FORMENTERA



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/19/1104902>

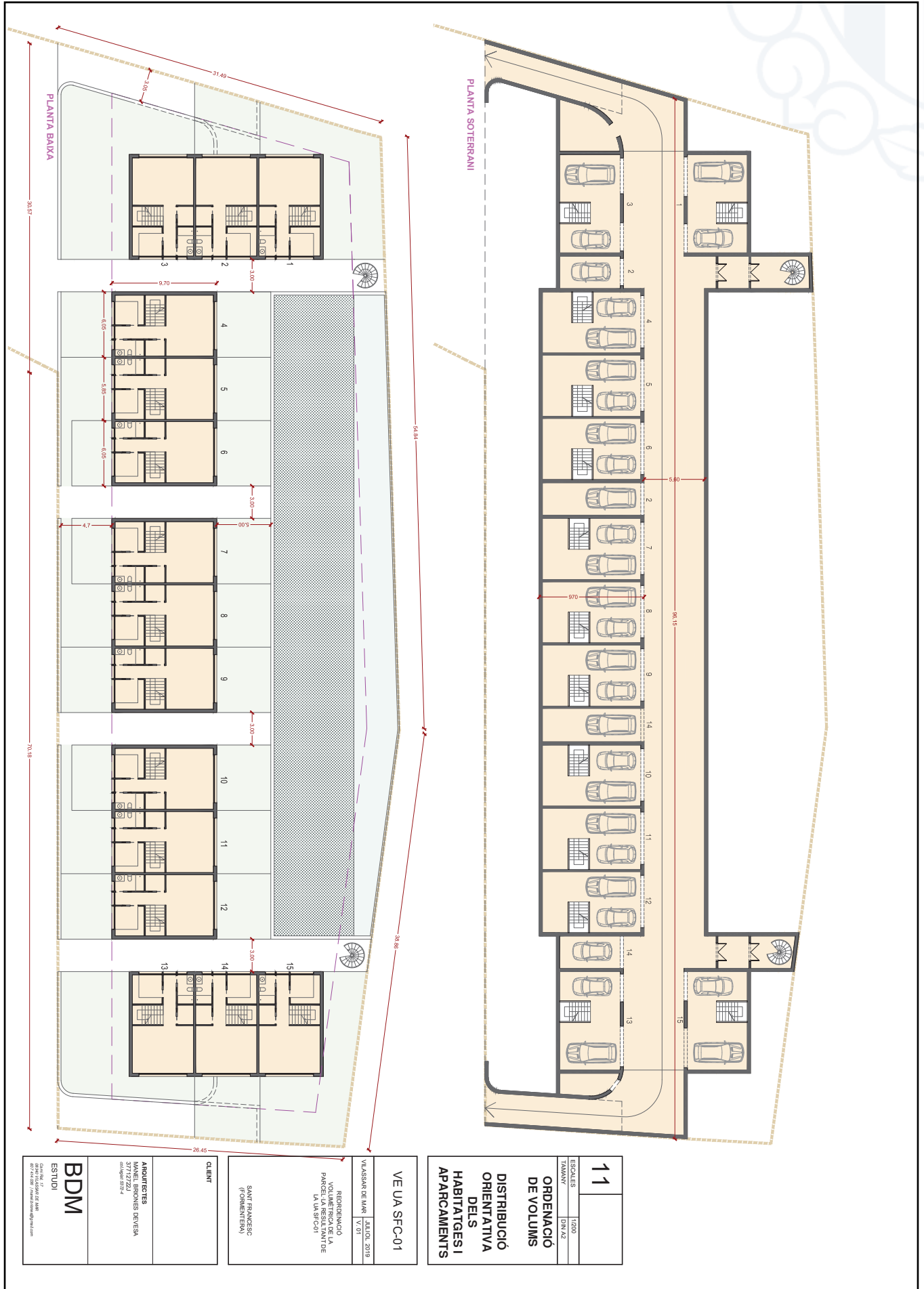
CALCULO SUPERFICIE PARCELAS --- FORMENTERA (ILLES BALEARS) VENDA DE PORTO SAUER. --- SANT FRANCESC Poligono 3 Parcela 553 07024A00300593 Poligono 3 Parcela 554 07024A00300613		HORA N. <b>1</b>
ESCALA: 1:400-DIN/A3   Diciembre 2014   Sistema coord. ETRS 89 - UTM-Luz-31	<b>Destívet</b> Topografia y Cartografía S.L. Jesús Jachn Telf. +359-424315 densiveltopografia@whoo.com	El Topògraf, Ferran Capelà N. 2143 Jesús Luis Jachn Anyosa

PLÀNOL 10  
MAIG 2021

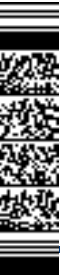
TOPOGRAFIC ACTUAL PARCELLA URBANA UA SFC-01  
Manel Briones Devesa, arquitecte  
Nº col.legiat 5372-4

ESCALA 1/ 400

ESTUDI DE DETALL DE L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA SFC -01 - REVISIÓ DE LES NNSS DE FORMENTERA  
SANT FRANCESC XAVIER DE FORMENTERA



<https://www.caib.es/eboifront/pdf/es/2022/19/1104902>



**BDM**  
ESTUDI

ARQUITECTES  
MANEL BRONCS DE VESA  
C/IBRAMOR, 22 2a  
07014 PALMA DE MALLORCA

CLIENT

VE UA SFC-01

VIASSAN DE MAR | JULIOL 2019  
V.01

RENOBENEFICIARI  
VOLUNTARIAT DE LA  
PARROQUIA DE NOSTRE  
SANT PATRI (LA UA SFC-01)

11

ESQUEMA 1/200  
TAMANY DINA 2

ORDENACIÓ DE VOLUMS

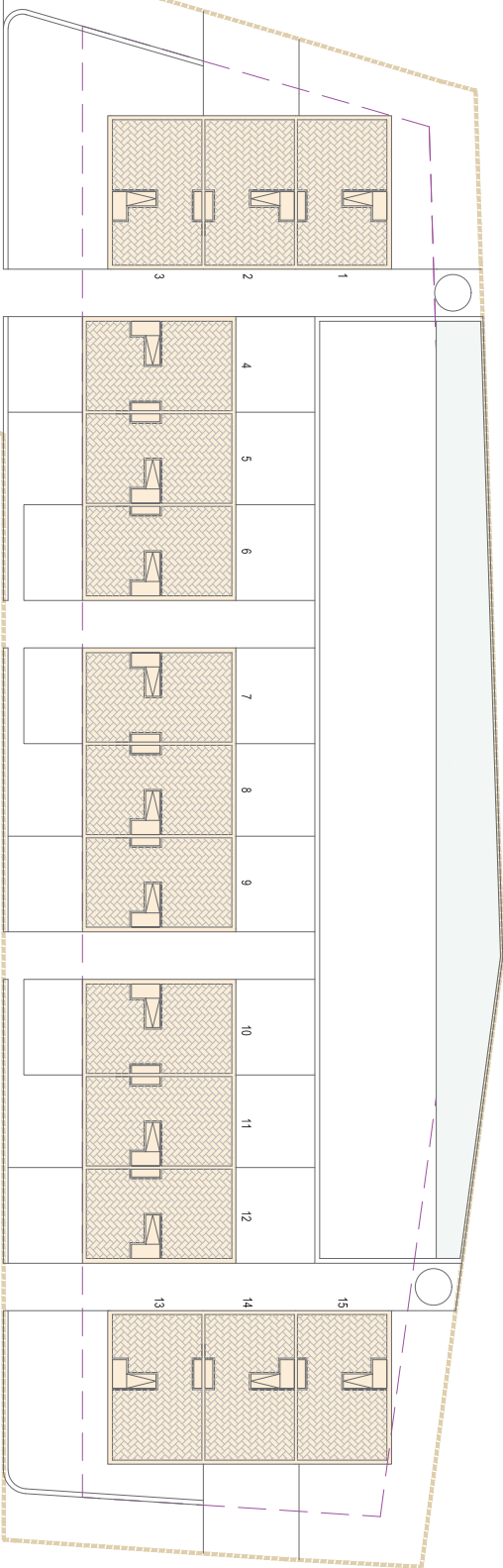
DISTRIBUCIÓ ORIENTATIVA DELS HABITATGES I APARCAMENTS



PLANTA PRIMERA



PLANTA COBERTA



12

ESQUELS  
TAMANY 1/200  
DIN A2

ORDENACIÓ  
DE VOLUMS

DISTRIBUCIÓ  
ORIENTATIVA  
DELS  
HABITATGES

VE UA SFC-01

VASSAN DE MAR | JULIOL 2019  
V.01

RENOBACIÓ  
DE LA  
PARCEL·LA RESULTANT DE  
LA UA SFC-01

CLIENT  
SANT FRANCESC  
(FORBENTERIA)

ARQUITECTES  
MANEL BRONIES DE VESA  
C/IBRAM 10  
07014 CALVIÀ (IBIZA)

BDM

ESTUDI

Col·lecció 17  
2019-2020  
DIPLOMA DE TITULAR DE M.M.  
07014 CALVIÀ (IBIZA)