

Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO INSULAR DE FORMENTERA

844

Publicación de acuerdo del Pleno del Consell Insular de Formentera en sesión ordinaria celebrada el 22 de diciembre de 2021 de aprobación definitiva de estudio de detalle y escritura de reparcelación voluntaria con la finalidad de desarrollar la unidad de actuación denominada UA EPJ-21, emplazada a es Pujols, promovido por la entidad Serra Mayans SL

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** presentado de la Unidad de Actuación denominada UA EPJ-21, emplazada en el núcleo de es Pujols, según proyecto presentado no visado por el COAIB; y la Escritura de **Reparcelación voluntaria**, firmada ante el notario sr. Javier González Granado según núm. protocolo 268/2019, de 28 de marzo, y diligencia de incorporación de 28 de marzo de 2019 de incorporación a la matriz anterior de la escritura planos núm. 01 y 02 de la planimetría de reparcelación mediante escritura de testigo de particulares del protocolo núm. 108 del Libro indicador del notario sr. Javier González Granado. El estudio de detalle y escritura de reparcelación se promueven por la entidad Serra Mayans SL, con la finalidad de:

- Desarrollar la unidad de actuación con la definición de las alineaciones y rasantes de las parcelas resultantes

La parcela resultante tendrá los siguientes parámetros de aplicación:

Zona extensiva turística TE 02-EPJ. Tipología aislada.

1. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:			
	a. Parcela mínima:	400 m2	783,60 m2
	b. Fachada/fondo mínimos:	15 m/15 m	13,28 m/20,98 m
2. Parámetros de edificación:			
	a. Edificabilidad máxima:	0.60 m2/m2	470,16 m2
	b. Ocupación máxima:	PB 30%	PB 235,08 m2
		P1 30%	P1 235,08 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:	Sot + PB + P1	Sot + PB + P1
	g. Separación mínima a viales y EL-P:	5 m	5 m
	h. Separación mínima a resto de límites:	3 m	3 m
	i. Separación mínima entre edificios en una misma parcela:	6 m	6 m
3. Índice de intensidad de uso:			
	a. IIUT	1/33,33	24 plazas
	b. IIUR	1/200	4 viviendas

Segundo.- ENVIAR una copia del proyecto aprobado al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears, 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 Illes Balears -BOIB- íntegramente el presente acuerdo, así como la documentación gráfica y escrita del mencionado proyecto.

Quart.- NOTIFICAR al promotor el acuerdo presente.

ANEXO
MEMORIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.1.- ENCARGO:

El encargo se refiere a la redacción de un estudio de detalle de la unidad de actuación nº **UA EPJ-21** de las **Normas Subsidiarias de Formentera** (revisión de las **NNSS de 2.010**), aprobadas definitivamente en **2013**.

1.2.- AGENTES QUE INTERVIENEN EN ESTE EXPEDIENTE:

1.2.1.- PROMOTOR:

El promotor del presente encargo, es la sociedad "**SERRA MAYANS, S.L.**", Sociedad con domicilio social en Eivissa, calle Navarra nº 7, C.P. 07800, con C.I.F. número B07608102, representada en calidad de administrador por **D. Joan Serra Mayans**, mayor de edad, divorciado. con domicilio en Eivissa, calle Navarra, número 7, provisto de D.N.I. nº (...).

1.2.2.- ARQUITECTO:

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

1.3.- INFORMACIÓN PREVIA:

1.3.1.- EMPLAZAMIENTO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN:

El ámbito de la unidad de actuación, objeto del presente estudio de detalle, se sitúan al Noreste del núcleo urbano de Es Pujols, en el término municipal de Formentera, porción de suelo que da frente a la calle Xaloc nº 19. La finca tiene la referencia catastral nº **6071505CC6867S0001EF** (superficie según catastro de 2.277 m²). Y es la finca registral nº 2018, tomo 1501 de Formentera, folio13, alta nº 5, del registro de la propiedad nº 4 de Ibiza y Formentera, con una cabida de 2.290 m²

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

El ámbito de la presente unidad de actuación, tiene, según las mediciones efectuadas sobre el plano topográfico redactado al efecto, una cabida de **2.273,56 m²**, es de forma poligonal irregular de 5 lados, de los cuales un lado, dan frente a vía pública (C/Xaloc). La pendiente del suelo en la misma prácticamente nula, y no está edificada

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

Las **N.N.S.S. de Formentera**, establecen las siguientes prescripciones en relación a la **UA EPJ-21**:

- 1. Ámbito:** Terrenos con una superficie total de 2.292 m² clasificados como suelo urbano y clasificados como ET 02-EPJ (788 m²) y SGEQ-MD (1.504 m²).
- 2. Objeto:** Obtención de terrenos clasificados como SGEQ-MD.
- 3. Aprovechamiento lucrativo global:** 472,80 m². Número máximo de viviendas: 4. Número máximo de plazas turísticas: 24.
- 4. Planeamiento de desarrollo:** Deberá formularse Estudio de detalle para 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:** Con arreglo a las determinaciones de cada calificación.

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

En el ámbito de la unidad de actuación sólo hay una parte de una única finca catastral, por lo que en el momento de realizar la segregación para ajustarla a los límites de la unidad de actuación, existirá un único propietario. La finca catastral afectada es la **6071505CC6867S0001EF**. Forma parte de la finca inscrita en el registro de la propiedad nº 4 de Eivissa, en el tomo 1501de



Formentera, folio 13, alta nº 5, finca 2018, 1

En la esquina del lidero Norte con la calle Xaloc, hay una construcción realizada por el propietario de la parcela colindante, que invade la parcela, y que tiene una orden de demolición sin ejecutar.

(según las escrituras aquí citadas, tiene una cabida de 2.290 m²).

El ámbito de la unidad de actuación abarca una única parcela, según las NNSS de Formentera, de cabida 2.292 m², según escrituras del registro de la propiedad, 2.290,00 m², y finalmente, según plano topográfico confeccionado al efecto, una cabida de **2.273,56 m²**, que finalmente es la superficie adoptada.

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

En el ámbito de la unidad de actuación no existen edificaciones de ningún tipo.

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

En el ámbito de la unidad de actuación, actualmente existen servicios de infraestructura consolidados (las propias del núcleo urbano de Es Pujols), que se encuentran en la calle peatonal "Xaloc". En el plano de parcela topográfico, se detallan los elementos de infraestructura superficie existentes en la calle. Además de ello, existen redes de abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad y telefonía.

1.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

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

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

Debido fundamentalmente al cambio de escala del plano general de las NNSS de Formentera (1:2000) y la situación exacta de los límites de propiedad, al trabajar sobre cartografía realizada expresamente para la redacción del presente estudio de detalle, se ha tenido que ajustar los límites de la unidad de actuación, fundamentalmente a los límites de propiedad (que con toda seguridad era la intención del planificador al redactar las NNSS de Formentera. En el plano 03 del presente estudio de detalle, se puede ver a escala 1:200, el alcance de estos ajustes, y cuyo cuadro resumen, se inserta sobre estas líneas. La consecuencia más importante es que se pasa de **2.292,00 m²** previstos en la ficha de las NNSS (ver página 4), a **2.273,56 m²**.

1.4.2.- DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA:

Se ha planteado una ordenación que respetando las condiciones de edificabilidad generales planteadas en las NNSS para esta unidad de actuación. La zona edificable prevista como zona "ET", se ha situado en la misma posición que la establecida en las NNSS.

La situación de la unidad de actuación, en el borde exterior del núcleo antiguo de Es Pujols, en el primer anillo del ensanche más moderno del núcleo. La mayor parte de los alrededores de la unidad de actuación se encuentra edificado.

La solución propuesta, es compatible con las NNSS y se adapta a sus prescripciones, como puede verse en el cuadro adjunto.

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

El desarrollo del estudio de detalle se adapta a las previsiones de las N.N.S.S. para esta unidad de actuación. En el cuadro del apartado anterior, se plantean las cifras pormenorizadas, en detalle de las zonas en que quedan dividida la unidad de actuación. También se detallan las superficies de suelo **SGEL-MD** que se propone en las NNSS de Formentera para esta unidad de actuación.

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

La edificabilidad total resultante se obtendrá de multiplicar la superficie de la zona **ET 02-EPJ** por 0,60 m²/m², resultando **470,16 m²** computables.

Los edificios se regularán, salvo la edificabilidad, ocupación, nº de plantas e índices de intensidad de uso, por las normas establecidas en la ficha de la UA **EPJ-21**, de la zona **ET 02-EPJ**, cuyas determinaciones, se indican a continuación.



Zona extensiva turística **ET 02-EPJ**. Tipología aislada

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. Edificabilidad máxima 0.60 m²/m².
- b. Ocupación máxima PB 30 % PI 30 %.
- c. Volumen máximo por edificio 750 m³.
- d. Altura máxima 6 m o 9 m en los casos en que se permita la construcción de Ático.
- e. Altura total 7 m o 10 m en los casos en que se permita la construcción de Ático.
- f. Número máximo de plantas PB+PI. En el ámbito de las UA en que expresamente se señala y en las condiciones que en las correspondientes fichas se establecen, PB+PI+Ático.
- g. Separación mínima a viales y EL-P 5 m.
- h. Separación mínima al resto de linderos 3 m o 4.5 m en los casos en que se permita la construcción de Ático.
- i. Separación mínima entre edificios en una misma parcela 6 m o 9 m en los casos en que se permita la construcción de Ático.

3. Índice de intensidad de uso.

a. IIUT 1/33,33

IIUR 1/200

Se permitirá la construcción de sótanos en las condiciones previstas en el **ANEXO VI** (Instrucciones técnicas), **Instrucción 4** (Conceptos sobre los cómputos), **apartado “e”**, de las **NNSS** de Formentera, que no computarán como superficie construida (se cumplirán además las normas establecidas en los artículos 147 a 152 de las Normas Urbanísticas de las **NNSS** de Formentera). También se podrán construir piscinas dentro del suelo **ET EPJ-21**, que estén completamente enterradas en el terreno, y que cumplan los requisitos del apartado “e” de la **instrucción 4** antes comentada del **anexo VI**. Se aplicará asimismo las normas de carácter turístico que le sean de aplicación, cuando el uso de las edificaciones dentro de la parcela edificable de la unidad de actuación, sea de este carácter.

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

Artículo 123 Ordenanzas particulares de las zonas extensivas turísticas ET

1. Tipología de edificación: Aislada.
2. Condiciones de edificación: Las definidas para cada núcleo en el Anexo I
3. Régimen de usos:

Uso característico: 3.3 Alojamiento turístico

Usos permitidos:

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

1.1 vivienda unifamiliar y

1.2 vivienda unifamiliar pareada

2.3. Talleres: Únicamente en Es Caló. Tamaño 2. Situación 3. Prohibido en el resto de núcleos.

3.1. Comercial: Únicamente en **ET 01**: Tamaño 2. Situación 3.

3.3 Administrativo privado: Únicamente en **ET 01**: Tamaño 2. Situación 3.

3.3 Establecimientos públicos: Únicamente en **ET 01**: Tamaño 2. Situación 3.

4.1 Socio cultural: Tamaño 0. Situación 2

4.2 Docente: Únicamente en **ET 01**: Tamaño 0. Situación 2

4.3 Socio sanitario: Únicamente en **ET 01**: Tamaño 0. Situación 2

4.4 Administrativo público: Únicamente en **ET 01**: Tamaño 0. Situación 2

4.5 Deportivo: Tamaño 0. Situación 2

4.6 Seguridad: Únicamente en **ET 01**: Tamaño 0. Situación 2

4.9 Religioso: Únicamente en **ET 01**: Tamaño 0. Situación 2



4.10 Municipal diverso: Únicamente en ET 01: Tamaño 0. Situación 2

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

Según su situación:

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

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

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

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

Situación 4: *En edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso. Situación 5:* *En edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de uso igual o diferente. Situación 6:* *En espacio libre de parcela.*

Según su tamaño:

Tamaño 0: *Sin límite de superficie.*

Tamaño 1: *Hasta 150 m².*

Tamaño 2: *Hasta 400 m².*

Tamaño 3: *Hasta 1.000 m².*

Tamaño 4: *Hasta 2.500 m².*

Tamaño 5: *Hasta 5.000 m².*

Tamaño 6: *Hasta 10.000 m².*

También se tienen en cuenta para la tramitación del presente estudio de detalle, las siguientes previsiones de las NNSS de Formentera:

Artículo 9

Gestión

10. Los procedimientos de agilización de la gestión en los que se faculte la previa ocupación de los terrenos de cesión, o mediante reparcelación voluntaria u otras fórmulas jurídicas se efectúe ésta, constituirá un supuesto justificado para que el Consell de Formentera:

a. Si se dan las circunstancias determinadas en los puntos b) y c) del artículo 10.2 de la Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible exonerar a la actuación de la reserva prevista en el artículo 10.1 de dicha Ley.

b. Considere reducida al máximo legalmente factible y reemplazada por actuación vinculada a finalidad definida para el patrimonio público de suelo la cesión regulada en el artículo 8 de la Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible.

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

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

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

El artículo 65 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana, es el que regula en términos generales la formación y contenido de los estudios de detalle. Concretamente el artículo 65 establece:

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

a. Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de



Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

b. Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.

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

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

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

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

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

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

El presente estudio de detalle, se formula, siguiendo las previsiones de la revisión de las **NNSS de Formentera** del año 2.013, y es del tipo “a”, por lo que este documento se ajusta al **apartado 1** del artículo.

Las alineaciones y rasantes previstas en el presente estudio de detalle, no modifican las ya establecidas en el único vial público a que da frente la unidad de actuación (calle Xaloc), que está completamente urbanizada.

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

No es de aplicación lo establecido en el **apartado 4** del artículo 65 comentado, al no ser necesario establecer ningún tipo de volumetría específica, más allá de la aplicación de las normas de edificación de la zona **ET EPJ- 02** de las **NNSS de Formentera**.

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

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

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

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

1. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el núm. 3 artículo anterior.

3. Planos a escala adecuada, y, como mínimo, 1:500, que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

Se cumple al **apartado 1** del artículo 66 comentado, ya que en el presente estudio de detalle, se incluye una memoria



descriptiva y justificativa de la conveniencia de la redacción de la misma, justificando las decisiones adoptadas.

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

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

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

ÁMBITO: El ámbito de la unidad de actuación **UA EPJ-21**, se ajusta a los límites delimitados en las NNSS de Formentera, con unos ligeros ajustes, como consecuencia de ciertas pequeñas desviaciones respecto de los límites de propiedad y alineaciones de vías públicas a las que da frente y cambio de escala.

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL: Se respeta el parámetro de **0,60 m²/m²** aplicado a la superficie de suelo **ET EPJ-02**.

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

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

TIPO DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA: Dotación.

ORDENACIÓN: Se propone la ordenación con arreglo a las determinaciones de la calificación **ET**

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

El sistema de actuación previsto para el desarrollo del presente Estudio de Detalle es el de **COMPENSACIÓN**. En caso de que en el momento de ejecutar el Estudio de Detalle, hubiera un solo propietario, el trámite se limitará a la cesión de los terrenos **SGEL-MD** a la administración actuante, el **Consell Insular de Formentera**, en el acto de registro de la parcela de cesión y edificable privada en el Registro de la Propiedad correspondiente.

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

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

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

ZONA	PARÁMETRO	VALOR PARÁMETRO	CÁLCULO	PARÁMETRO RESULTANTE	CUMPLIMIENTO
ET EPJ-21	Edificabilidad	0,60 m ² /m ²	783,60 m ² X 0,60 m ² /m ²	470,16 m ²	Si
	Ocupación	30%	Por planta 783,60 m ² X 30%	235,08 m ²	Si
	IIUR	1/200	783,60 m ² /200	4	Si
	IIUT	1/33,33	783,60 m ² /33,33	24	Si
	Nº plantas	2/3	PB+PP1 o PB+PP1+Ático	2/3	Si

Estos parámetros son los que figuran en los cuadros de zonificación del plano 04 del presente Estudio de Detalle.

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

La unidad de actuación **UA EPJ-21**, da frente a un vial, actualmente peatonal, completamente urbanizado, y con alineaciones y rasantes establecidas. Por lo tanto no es preciso añadir ninguna precisión al vial existente y se mantienen dichas alienaciones y rasantes.



CUADRO RESUMEN DEL DESARROLLO DE LAS PREVISIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Los parámetros urbanísticos de aplicación a las edificaciones que se pueden desarrollar en el ámbito de la **UA EPJ-21**, son los siguientes.

PARÁMETRO	VALOR PARÁMETRO	OBSERVACIONES
Parcela mínima	400 m2	Resulta una única parcela de 783,60
Fachada/fondo mínimos	15 ml/15 ml	Cumple
Edificabilidad	0,60 m2 /m2	Superficie construida computable max. 470,16 m2
Ocupación	30%	En todas las plantas. (2)
Volumen máx./ edificio	15.000 m3	
Altura máxima	6/9 ml	
Altura total	7/10 ml	Si la edificación tiene PB+PP1, altura máx. 6 m, total 7 m. Si tiene PB+PP1+Ático, altura máx. 9 m, total 10
Nº plantas	PS+PB+PP1/PS+PB+PP1+A	
Separación mín.viales y EL-P	5 ml	
Separación mín.resto linderos	3 ml	
Separación mín. entre edif. misma parcela	6 ml/9 ml	Si edificios son de 2 alturas, 6 ml, si son de 3, 9 ml
Índice intensidad uso residencial (IIUR)	1/200	Estos parámetros se cumplirán globalmente dentro de la totalidad de suelo. 4 viv. o 24 plazas turist.
Índice intensidad uso turístico (IIUT)	1/33,33	
Tipología edificación	Aislada	
Uso característico	Alojamiento turístico	Todas las modalidades
Otros usos admitidos (1)	Residencial	Solo viv. unifamiliar o unifamiliar pareada
	Comercial	No
	Administrativo privado	No
	Establecimientos públicos	No
	Socio cultural	Tamaño 0, situación 2
	Docente	No
	Socio sanitario	No
	Administrativo público	No
	Deportivo	No
	Seguridad	No
	Religioso	No
	Municipal diverso	No

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

Tamaño 0 Sin límite de superficie

Tamaño 2 Hasta 400 m².

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

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

(2) En la planta sótano, se podrá ocupar la zona de retranqueo a linderos con viales de tráfico rodado de acceso al sótano, cubiertos y el 100% si el uso es hotelero. En plantas sobre rasante la ocupación máxima será el promedio de las ocupaciones de cada una de las plantas.

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 cualquiera 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, documento firmado electrónicamente (*4 de febrero de 2022*)

La presidenta
Ana Juan Torres





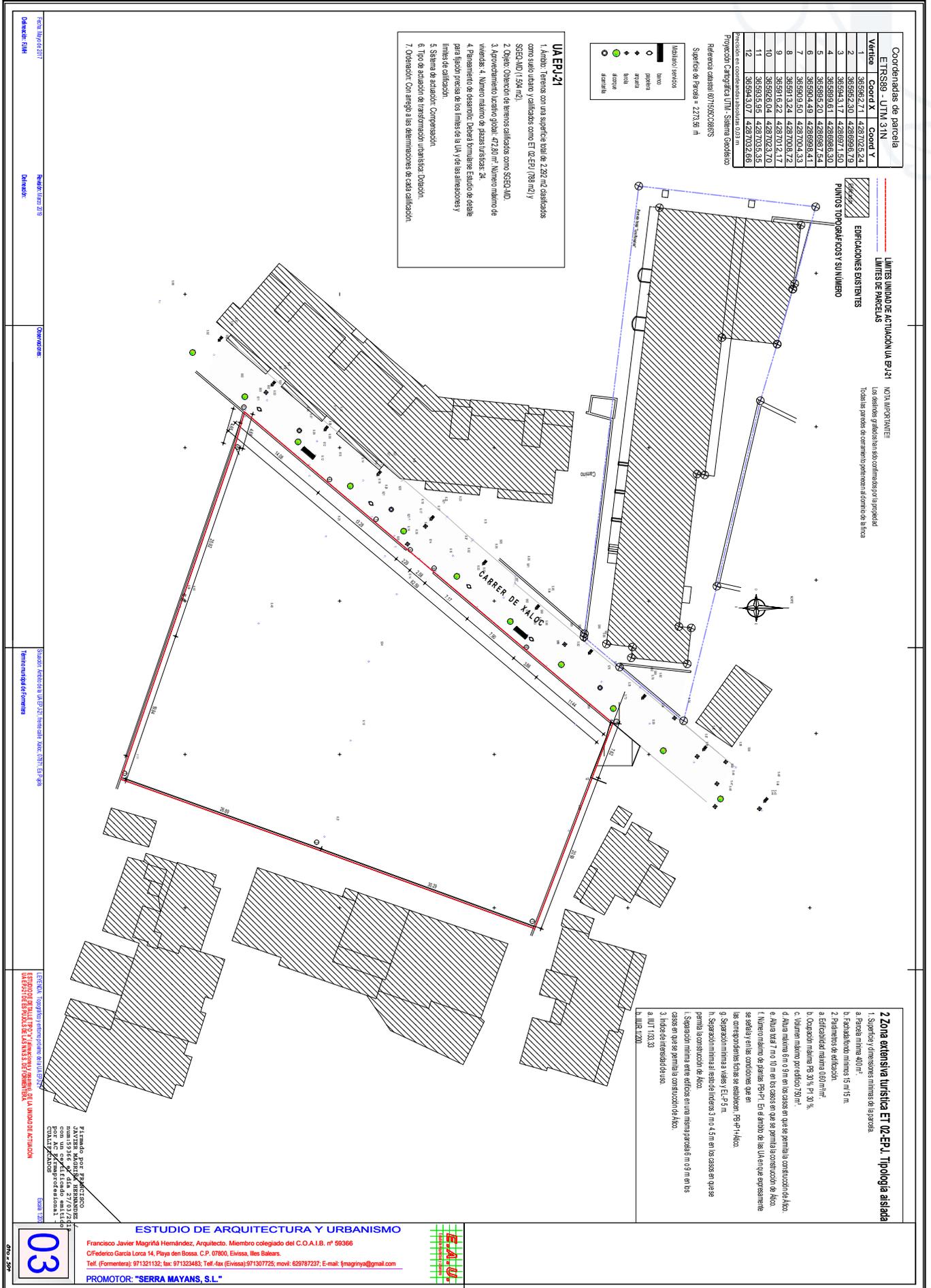
<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/27/1105168>



Fecha de depósito: 11/02/2022	Expediente: 11/2022	Situación: Urbanización	Descripción: Proyecto de urbanización de un terreno de 1.000,00 m ² situado en el término municipal de Serra de Capçanes, en el municipio de Serra de Capçanes, provincia de Mallorca, Islas Baleares.	Leyenda: Línea roja: Límite de la zona de protección del patrimonio cultural. Línea azul: Límite de la zona de protección del patrimonio natural. Línea verde: Límite de la zona de protección del patrimonio histórico. Línea negra: Límite de la zona de protección del patrimonio artístico.	Escala: 1:1000
----------------------------------	------------------------	----------------------------	--	--	-------------------

01

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
 Francisco Javier Magriñá Hernández, Arquitecto. Miembro colegiado del C.O.A.I.B. nº 59366
 C/Federico García Lorca 14, Playa den Bossa. C.P. 07800, Eivissa, Illes Balears.
 Telf. (Formentera): 971321132; fax: 971323483; Telf.-fax (Eivissa): 971307725; móvil: 629787237; E-mail: fmagriña@gmail.com
 PROMOTOR: "SERRA MAYANS, S.L."



Fecha: 14/02/2022
Dibujante: GJM

Revisión: 20/02/2022
Dibujante:

Comprova:

Ubicación: Urbanització: 02/02/EPJ

Coordenades de parcel·la	
ET/RS99 - UTM 31N	
Vertice	Coord X / Coord Y
1	365992,71 / 4287025,24
2	365992,30 / 4286995,79
3	365994,17 / 4286971,50
4	365999,61 / 4286985,50
5	365992,20 / 4286971,54
6	365992,49 / 4286994,51
7	365992,49 / 4286994,51
8	365991,324 / 4287003,72
9	365991,622 / 4287013,17
10	365992,604 / 4287023,70
11	365993,995 / 4287033,35
12	365994,07 / 4287033,66

Proyecció en coordenades absolutes: UTM.
Referència cartogràfica: 6017050230675
Superfície de Parcel·la = 2.273,56 m²

UA EPJ-21

1. Anàlisi: Terrens amb una superfície total de 2.282 m² classificats com a sòl urbà i qualificats com a ET 02/EPJ (R8) i SGEQMD (1,504 m²).
2. Objectiu: Construcció de diversos edificis com a SGEQMD.
3. Aproximació: Localització general: 47230 m²; Nombre màxim de vivendes: 4; Nombre màxim de places turístiques: 24.
4. Paràmetre de disseny: Deberà formular-se l'edifici de realització pàr·quing amb pretesa de les línies de la UA i de les alineacions i línies de qualificació.
5. Sistema de actuació: Compensació.
6. Tipus de actuació de transformació urbanística: Disseny.
7. Observació: Convingo a les determinacions de cada qualificació.

2 Zona extensiva turística ET 02/EPJ, Tipologia aturada

1. Superfície i dimensions mínimes de parcel·la:
a) Parcel·la mínima: 40 m²
b) Parcel·la mínima: 15 m x 15 m
2. Paràmetre de edificació:
a) Edificabilitat màxima: 0,07 m²/m²
- b) Ocupació màxima: 95,30 % P₀ 30 %
- c) Índex màxim per edifici: 70 m²
- d) Altes màxim fins a 3 m en les cases que se permet la construcció de hico
- e) Altes màxim fins a 10 m en les cases que se permet la construcció de hico
- f) Nombre màxim de places turístiques: 24. En el cas de les UA que expressament se seteli a les condicions que en les corresponents retxes se estableixen: P₀ per hico.
- g) Separació mínima a veïns: 5 m.
- h) Separació mínima al carrer: 3 m o 4 m en les cases que se permet la construcció de hico.
- i) Separació mínima entre edificis en una mansana: 6 m o 9 m en les cases que se permet la construcció de hico.
3. Índex de densitat de usos:
a) IUT: 133,33
b) IUT: 1200

ZONA	SIMBOLISMO	SUPERFÍCIE (m ²) % DEL TOTAL	EDIFICABILITAT (m ² /m ²)	OCCUPACIÓ (%)	IUTR	Nº VIV.	IUT	Nº PLAZ.
SGEQMD		1.489,96	65,53%	0,00	0,00%			
ET 02/EPJ		783,60	34,47%	0,60 (470,16 m ²)	30,00%	1/200	4	1/33,33
TOTAL		2.273,56	100,00%	0,207 (Global UA)	10,340%		4	24

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Francisco Javier Magriña Hernández, Arquitecto. Miembro colegiado del C.O.A.I.B. nº 59366
C/Federico García Lorca 14, Playa den Bossa. C.P. 07800. Eivissa, Illes Balears.
Telf: (Formentera) 971321132; fax: 971323483; Telf-fax (Eivissa) 971307725; movi: 629787237; E-mail: fmagriña@gmail.com

PROMOTOR: "SERRA MAYANS, S.L."

04



