

Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO INSULAR DE FORMENTERA

1452

Acuerdo del Pleno del Consell Insular de Formentera en sesión ordinaria celebrada el 30 de septiembre de 2022 de aprobación definitiva de estudio de detalle y escritura de reparcelación voluntaria de la unidad de actuación denominada UA EPJ-14, emplazada en el núcleo de es Pujols, TM Formentera

Por acuerdo del Pleno del Consell Insular de Formentera, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de septiembre de 2022 se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

(...)

Primero.- DESESTIMAR el escrito de alegaciones presentado por la Sra. M.L.E.T. con RGE núm. 8.058 de 14.03.2022, dado que el acceso al que se refiere la interesada, sin perjuicio de que esté dentro de la zona B de la UA EPJ-14, no está prevista su destino a uso viario según la planimetría del PTIF, así como que las parcelas a las que hace referencia la interesada se encuentran fuera del casco urbano y por lo tanto no existe la obligación de dotarlas de servicios, sin perjuicio de la posibilidad de instar una declaración de interés general a los efectos oportunos.

Segundo.- DESESTIMAR el escrito de alegaciones presentado por la Sra. M.A.M.M. con RGE núm. 9.606 de 26.03.2022 dado que al registro de entrada telemático no consta ningún documento adjunto ni escrito.

Tercero.- DESESTIMAR el escrito de alegaciones presentado por la Sra. M.A.M.M. con RGE núm. 10.446 de 03.04.2022 ates que por la interesada no se aporta título suficiente del dominio y sin que conste procedimiento declarativo de titularidad que se haya pronunciado en el sentido que alega la interesada, sino que el procedimiento al que se refiere esta es un procedimiento sumario en el cual no se acredita la titularidad de los terrenos en cuestión, sino que este se limita a declarar si la obra que se estaba realizando (cierre y deslinde) perjudica los derechos reales del recurrente, por lo cual el Consejo Insular de Formentera, como órgano municipal-insular no puede entrar a valorar cuestiones de propiedad las cuales están reservadas a la jurisdicción ordinaria, sino que este tiene que examinar la titularidad de acuerdo con la documentación aportada, y sin cómo ya se ha dicho se aporte título suficiente del dominio. Así mismo, en relación con la titularidad de las calles, con el desarrollo de las unidades de actuaciones el objetivo se la urbanización de las calles representadas gráficamente y su disposición a favor del Consejo Insular de Formentera.

Cuarto.- DESESTIMAR el escrito de alegaciones presentado por la Comunidad de propietarios del edificio MIRADA II con RGE 11.254 de 08.04.2022 (duplicado con RGE 11.273 y 11.274 de 08.04.2022) ates que no se aporta título acreditativo suficiente de la titularidad de acuerdo con que de la certificación registral obtenida por el Consejo Insular de Formentera de la parcela 7.194 y la propia escritura de división horizontal se constata la segregación de una porción de terreno de la parcela 1.850 donante como resultado una parcela de 3.154m2 donde se ubica la edificación sin que se acredite de forma inequívoca que los terrenos interesados formen parte de esta; que la delimitación catastral excluye esta parte de los terrenos; que el procedimiento verbal no acredita la titularidad senes que conste litigio ordinario de titularidad instado, así como que la posesión de unos terrenos sin aportar título de propiedad no acredita su titularidad y por lo tanto no se de aplicación el artículo 103.3 mencionado dado que no existe discordancia entre los títulos y la realidad física puesto que no existe título suficiente de dominio, además del resto de manifestaciones efectuadas al cuerpo de este informe como sueño el desarrollo de los viales de la calle Tramuntana y parte de la antigua carretera, hoy Avda. Miramar, que formaban parte de la parcela según el plan de emplazamiento en el momento de otorgamiento de la licencia y en el momento de otorgamiento de la escritura de división horizontal y que el propio catastro hoy en día excluye de su medida, así como que el PTIF como instrumento de ordenación territorial y urbanística que tiene valor normativo de disposición reglamentaria delimita la UA EPJ-14 sin incluir los terrenos mencionados, sin que se tenga constancia de oposición al respeto.

Quinto.- APROBAR DEFINITIVAMENTE el Estudio de Detalle presentado de la Unidad de Actuación llamada **UA EPJ-14**, emplazada al núcleo des Colinas, según proyecto presentado no visado por el COAIB; y la Escritura de **Reparcelación voluntaria**, protocolo núm. 372 de 27 de abril de 2017, escritura complementaria protocolo 353 de 15 de abril de 2021 y escritura de rectificación protocolo núm. 1.245 de 20 de octubre de 2021, firmado ante el notario Sr. Javier González Granado, que se promueve por la entidad Frumentum Turística SL, con el fin de definir las alineaciones y rasantes de las parcelas resultantes, así como del volumen máximo por edificio.

Sexto.- Aprobar la liquidación de la tasa por publicación del correspondiente anuncio en el *Diario de Ibiza* de fecha 25 de febrero de 2022, por un importe de 895,40€.



Séptimo.- ENVIAR una copia del proyectos aprobado al Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares, dependiente de la Consejería de Medio ambiente y Territorio del Gobierno de las Islas Baleares (Dirección general de Territorio), conforme al que dice la LUIB.

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

(...)

ANEXO

1- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.1- ENCARGO:

El encargo se refiere a la redacción de un estudio de detalle de la unidad de actuación nº **UA SPJ-014** de las **Normas Subsidiarias de Formentera** (revisión y adaptación de las **NNSS de 1.989**), aprobadas definitivamente en **Diciembre de 2010**.

1.2- AGENTES QUE INTERVIENEN EN ESTE EXPEDIENTE:

1.2.1- PROMOTOR:

El promotor del presente encargo, son las sociedades:

- **“S'ILLA DES BOSCH, S.L.”**, domiciliada en Eivissa, en calle Navarra 7, con C.I.F. nº **B-57299851**, con escrituras de sociedad constituida en Eivissa, el día 29/9/2004, inscrita en el Registro Mercantil de Eivissa, en el tomo 168, libro 167, folio 31, hoja IB-7462, inscripción 1ª, otorga a **D. J.S.M.** poder especial, para que en nombre y representación de la misma, realice las facultades que han sido transcritas en la escritura de otorgamiento de poder del artículo 19 de los estatutos de la sociedad, poder nº 311 otorgado en la ciudad de Eivissa, en fecha 4/02/2005, ante el Notario de Eivissa, **D. Juan Acero Simón**, presentación en el Registro Mercantil de Eivissa 1/18/517, folio 113, protocolo 2005/311/N/04/02/2005, fecha 16/02/2005, hora 12:24, nº de entrada 1/2005/247,0, quien bajo su responsabilidad personal declara que sus facultades no le han sido revocadas ni limitadas, y siguen vigentes en el día de la fecha.

- **“RACO DE SALGA, S.L.”**, domiciliada en Eivissa, en calle Navarra nº 7, con C.I.F. nº **B07750110**, con escrituras de sociedad constituida en Eivissa, el día 8/9/2011, inscrita en el Registro Mercantil de Eivissa, documento 1/2011/1.944,0, asiento 32/686, registrado en el tomo 60, libro 60, folio 18, hoja IB-3071, inscripción 3ª, en la que se otorga la representación a **D. J.S.M.** como administrador único, quien bajo su responsabilidad personal declara que sus facultades no le han sido revocadas ni limitadas, y siguen vigentes en el día de la fecha.

- **“FRUMENTUM TURÍSTICA, S.L.”**, domiciliada en Eivissa, en calle Navara nº 7, con C.I.F. nº **B-57102071**, con escrituras de sociedad constituida en Eivissa, el día 27/9/2011 (en realidad escrituras de elevación a público de acuerdos de la sociedad ya constituida, por la que dimiten y se nombran nuevos administradores y cambio de domicilio social), inscrita en el Registro Mercantil de Eivissa, documento 1/2011/12.089, asiento 32/727, registrado en el tomo 125, libro 125, folio 30, hoja IB-5.784, inscripción 4ª, en la que se otorga la representación a **D. J.S.M.** y **Dª. M.M.M.** como administradores mancomunados, quien bajo su responsabilidad personal declaran que sus facultades no les han sido revocadas ni limitadas, y siguen vigentes en el día de la fecha.

De los tres promotores citados anteriormente, la sociedad **“FRUMENTUM TURÍSTICA, S.L.”**, es la propietaria única de los terrenos del ámbito de la **UA EPJ-14**, a los efectos de los deberes y cargas que se deducen de la tramitación del presente estudio de detalle.

Los datos de los representantes de estas tres sociedades, son los siguientes:

- **D. J.Y.M.**, provisto de D.N.I. nº (...), con domicilio en (...) Formentera.

El domicilio a efectos de notificación de cualquier tipo comunicación al promotor, es el siguiente:

- Al promotor: **Asesoría Serra Mayns**, C/Navarra 7, 07800, Eivissa, Illes Balears.

1.2.2- ARQUITECTO:

El arquitecto autor del presente proyecto, es **D. Francisco Javier Magriñá Hernández**, con domicilio profesional en el término municipal de Eivissa, en calle Federico García Lorca nº 14, Playa den Bossa, 07800 T.M. de Eivissa, 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**.

El domicilio a efectos de notificación de cualquier tipo de comunicación al Arquitecto, es el siguiente:

- **Al Arquitecto: D. Francisco Javier Magriñá Hernández**, C/Federico García Lorca 14, Playa den Bossa, 07800, Eivissa, Illes Balears.

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 Sur del núcleo urbano de **Es Pujols**, en su parte central, en el término municipal de Formentera, es discontinua, con tres partes aisladas entre sí, y se sitúa entre la zona verde en la esquina entre la calle "**Espalmador**" y la avenida "**Miramar**" (parte "**A**") (límite Norte), hasta unos terrenos junto "**El camí de can Jaume den Sala**" como límite Sur (parte "**C**"); entre ambos extremos la parte más extensa, situada entre la **Ronda Sur de Es Pujols** y la calle "**Tramuntana**" (parte "**B**"). La unidad de actuación, se compone de varias fincas independientes, la mayor de ellas, la situada en la parte "**B**", va más allá de los límites de la misma, abarcando zonas actualmente como urbanas. Las fincas tienen las referencias catastrales nº **5973423CC6857S0001OP** (parcela catastral 23, parte "**A**" de la UA); **5972236CC6856N0001JI** y **07024A009001220000PU** (ambas fincas, corresponden a la misma parcela, la 36 del catastro, parte "**B**" de la UA); y **5972237CC6857S0000WO** y **5972237CC6857S0001EP** (parcela catastral 37, parte "**C**" de la UA). Las fincas registrales son las nº **10.626**, tomo 1.551 del archivo general, libro 150 de Formentera, folio 106, inscripción 1ª, propiedad de "**Fruentum Turística, S.L.**", de cabida **3.787,32 m²** (parte "**A**" de la UA EPJ-14); la nº **12.022**, tomo **1.865** del archivo general, libro 184 de Formentera, folio 102, propiedad de "**Fruentum Turística, S.L.**", de cabida **11.356,96 m²** (parte "**B**" y "**C**" de la UA EPJ-14).

1.3.2- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN:

El ámbito de la presente unidad de actuación, según las NNSS de Formentera, es discontinua, formada por tres partes diferenciadas, y en sus tres partes es de forma poligonal irregular de múltiples lados.

Según medición realizada mediante nuevo plano topográfico, tiene una cabida global de **15.269,37 m²**, una cabida **+2,79%** mayor a la establecida en la ficha de las NNSS (**14.855,00 m²**).

La parte "**A**" se encuentra al Norte de la calle "**Espalmador**", cerca del cruce con la avenida de "**Miramar**". Actualmente en una zona de bosque dentro del núcleo urbano de Es Pujols.

La parte "**B**" se encuentra entre la prolongación de la calle "**Tramontana**" y la vía de cintura o **ronda Sur** de Es Pujols; linda por el Este con edificio "Mirada II", y por el Oeste con la UA EPJ-12.

La parte "**C**" se encuentra junto al llamado "**El camí de can Jaume den Sala**" como límite Este y Sur, con las UA EPJ-15 y UA EPJ-16 por el Norte y Oeste.

La pendiente del suelo en la misma es en general baja. En la parte "**A**", la pendiente oscila entre las cotas +7,59 y +4,80, en dirección Noroeste Sureste aproximadamente; en la parte "**B**", la pendiente oscila entre las cotas +4,21 y +2,00, en dirección Este-Oeste, aunque por su extensión, en la parte central de la misma, el terreno es prácticamente horizontal, siendo la parte más elevada la vía de ronda situada al Sur; la pendiente en la parte "**C**" oscila entre la cota de +5,18 m en el Norte y +3,49 al Sur, en la dirección Sur-Norte. Hacia el Sur, especialmente la parte "**B**", se abren vistas hacia el Estany Pudent.

Los terrenos correspondientes a la ronda de circunvalación y sistemas generales de espacios libres públicos colindantes a dicha vía, se cedieron mediante pacto o convenio no establecido en el correspondiente Registro de la propiedad, al **Consell Insular de Formentera** para posibilitar precisamente la ejecución de dichas infraestructuras. En la actualidad, los terrenos objeto de la presente unidad de actuación, no tienen ningún uso productivo. Los situados sobre la vía de cintura y el límite Norte del ámbito de la UA en su parte "**B**", sirven de aparcamiento improvisado de vehículos de la zona; la parte "**A**", hace de improvisada zona verde.



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-14:

UA EPJ-14

1. **Ámbito:** Terrenos con una superficie total de 14.855 m² clasificados como suelo urbano, constituidos por tres parcelas discontinuas:
 - a. Parcela de 3.239 m² calificada como SGEL-P.
 - b. Parcela de 10.051 m² calificada como VE 08-EPJ (5.336 m²), EL-P (72 m²), SGEL-P (1.814 m²) y viario y AP (2.820 m²).
 - c. Parcela de 1.565 m² calificada como ET 02-EPJ (400 m²), SGEL-P (722 m²) y viario (443 m²).
2. **Objeto:** Obtención de terrenos clasificados como EL-P, SGEL-P y viario y AP vinculados a la actuación de la ronda de Es Pujols, y de terrenos clasificados como EL-P ya contemplados en las NNSS vigentes. Deberá además cederse la parcela calificada como ET 02-EPJ.
3. **Aprovechamiento lucrativo global:** 6.282 m². Número máximo de viviendas: 52. Número máximo de plazas turísticas: 315. Aprovechamiento de cesión: Número máximo de viviendas: 2. Número máximo de plazas turísticas: 12.
4. **Planeamiento de desarrollo:** Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA, de las alineaciones y límites de calificación y de la volumetría. En la parte superior de la zona calificada como VE 08-EPJ, el Estudio de detalle, de forma pormenorizadamente justificada, podrá facultar la construcción de una planta Ático retranqueada respecto del SSGG del borde del núcleo en las zonas de su ámbito en que, por la existencia a la trasera de volumetrías consolidadas de excesiva altura relativa, su disposición mejore la composición paisajística de dicho borde al procurar una mejor transición volumétrica, debiendo en todo caso el frente edificado al SSGG presentar, en una profundidad suficiente, una altura de PB+P1.
5. **Sistema de actuación:** Compensación.
6. **Tipo de actuación de transformación urbanística:** Nueva urbanización.
7. **Ordenación:** Con arreglo a las determinaciones de cada calificación. **Volumetrías específicas:**
VE 08-EPJ: Edificación aislada de PB+P1 o PB+P1+Ático en los casos en que se permita su construcción; 1,18 m²/m²; 60% de ocupación; IIUR 1/101,69; IIUT 1/16,94. Ámbito de retranqueo obligatorio para protección de vistas desde el pasaje de Can Pitet definido en planos mediante la grafía VE; Resto de determinaciones las de la calificación ET 02-EPJ.
8. **Otras condiciones:**
 - a. Previa la aprobación del Estudio de detalle deberá acordarse el final convencional del expediente de expropiación de los terrenos correspondientes a la parcela a que se refiere el apartado 1.a. con renuncia de los propietarios a cualquier indemnización.

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

En el ámbito de la unidad de actuación hay tres fincas independientes, pero con el mismo propietario, por lo que en el momento de realizar la segregación para ajustarla a los límites de la unidad de actuación, y realizar las cesiones de suelo establecidas en las NNSS, no será preciso realizar un proyecto de compensación. Las fincas catastrales afectadas son las 5973423CC6857S0001OP (parcela catastral nº 23, corresponde a la zona "A"), y 5972236CC6856N0000HU y 5972236CC6856N0001JI (ambas fincas, corresponden a la misma parcela, la 36 del catastro, corresponden a la zona "B"), y 5972237CC6857S0000WO y 5972237CC6857S0001EP (ambas fincas, corresponden a la misma parcela, la 37, corresponde a la zona "C"). La segunda finca se extiende más allá del límite del suelo urbano de Es Pujols, por el Sur, por lo que quedará un remanente en suelo urbano y otro de suelo rústico, después del proceso de parcelación posterior a la aprobación definitiva del presente estudio de detalle). Para más detalles de estas fincas, ver el apartado 1.3.1 de esta memoria.

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, especialmente en la parte "B", actualmente no existen servicios de infraestructura consolidados, salvo los existentes en el tramo de la vía de cintura o ronda perimetral de Es Pujols incluidos en el ámbito de la unidad de actuación (servicios de vialidad, aparcamiento, saneamiento, suministro de agua, alumbrado público, telefonía y mobiliario urbano). La calle situada al Norte de la UA, prolongación de la calle **Tramuntana**, no tiene trazado ni alineaciones, ni rasantes, así como ningún tipo de infraestructura. En el lindero Este de la UA, hay prevista una calle peatonal que no está ejecutada. En la parte "A", no se prevén nuevas infraestructuras de ningún tipo, y en la parte "C", el tramo de vial que se incluye en esta parte ya está ejecutado.

Para la previsión de las nuevas infraestructuras del ámbito de la unidad de actuación, se deberá realizar en su momento, el correspondiente proyecto de urbanización con el desarrollo de las infraestructuras de agua, saneamiento, electricidad, telefonía, vialidad y aparcamiento, que se realizarán con los materiales y conexiones que se establezcan de común acuerdo los servicios técnicos y empresas municipales y de suministro de la zona para cada servicio.



La alineaciones y rasantes de los viales que afectan a la presente unidad de actuación, se desarrollan en los párrafos correspondientes de esta memoria y en los planos 06, 07 y 08 del estudio de detalle. Concretamente el tramo que afecta a esta unidad de actuación, que circula de Este a Oeste y enlaza la actual calle “Tramuntana” que queda cortada a la altura del “Hostal Levante”, hasta la calle que circula de Norte a Sur, desde los “Apartamento Castavi” hasta la vía de ronda de Es Pujols. El tramo que le afecta va desde el límite de la calle “Tramuntana” a la altura del transformador existente junto al edificio “Mirada II”(por el Este), hasta el vial peatonal de esta unidad de actuación, que coincide con el límite de la UA EPJ-12 por el Oeste.

Plano del ámbito de la UA EPJ-12 y topográfico acotado.

Los servicios de infraestructura existentes, descritos en el párrafo anterior, han sido ejecutados por el **Consell Insular de Formentera**. En el esquema que sigue, pueden observarse los límites reales de la UA, el topográfico de la zona, y los viales existentes y en proyecto previstos en su ámbito.

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:

Tras trasladar los límites previstos en los planos de las NNSS al plano topográfico levantado al efecto para desarrollar el presente estudio de detalle, resultan las siguientes cifras:

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA EPJ-14					
CALIFICACIÓN	SUP.ZONA S/NNSS	% RESPECTO TOTAL NNSS	SUP. ZONA SEGÚN MEDICIONES REALES	% RESPECTO MEDICIONES REALES	% VARIACIÓN RESPEC. NNSS
SGEL-P (ZONA A)	3.239,00	21,80%	3.409,30	22,328%	5,26%
VE 08-EPJ	5.336,00	35,92%	5.371,23	35,177%	0,66%
EL-P	81,00	0,55%	68,58	0,449%	-15,33%
SGEL-P	1.814,00	12,21%	1.922,34	12,590%	5,97%
VIARIO+AP	2.820,00	18,98%	2.929,62	19,186%	3,89%
TOTAL ZONA B	10.051,00	67,66%	10.291,77	67,401%	2,40%
ET 02-EPJ	400,00	2,69%	400,00	2,620%	0,00%
SGEL-P	722,00	4,86%	694,48	4,548%	-3,81%
VIARIO	443,00	2,98%	473,82	3,103%	6,96%
TOTAL ZONA C	1.565,00	10,54%	1.568,30	10,271%	0,21%
TOTAL	14.855,00	100,00%	15.269,37	100,000%	2,79%

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 modificándolos, fundamentalmente a los límites de propiedad (que con toda seguridad era la intención del planificador al redactar las NNSS de Formentera. En el plano 04 del presente estudio de detalle, se puede ver a escala 1:500, el alcance de los límites definitivos, y cuyo cuadro resumen en superficie, comparados con los previstos en las NNSS, se inserta junto estas líneas. La consecuencia más importante es que se pasa de **14.855,00 m²** previstos en la ficha de las NNSS (ver página 4), a **15.269,37 m²**, con un incremento de **+2,79%** respecto de aquel. En el cuadro, se especifican las superficies de cada zona establecidas en la ficha de las NNSS de Formentera, lo previsto en estas, y el tamaño real, una vez trasladadas sobre el terreno. Estos cuadros y la zonificación definitiva, se pueden ver también en el plano 05 del presente estudio de detalle.

1.4.2- DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA:

Se ha optado por una ordenación que respetando las condiciones de edificabilidad generales planteadas en las NNSS para esta unidad de actuación.

Una vez establecidos los límites definitivos de la unidad de actuación, y de las diferentes zonas que proponen las NNSS, se establecen en primer lugar las cifras definitivas de superficies total y de cada zona, ya establecidas en el apartado anterior, se proponen las cifras de edificabilidad correspondientes al aprovechamiento lucrativo, las cifras definitivas de suelo de cesión en sus diferentes tipos de zonas.

Se plantea en el presente estudio de detalle, edificaciones con una planta “ático”, a fin de que las edificaciones resultantes de la UA EPJ-14, queden lo más retranqueada respecto del sistemas generales del borde del núcleo en las zonas de su ámbito en que (lado Sur), por la existencia a la trasera (lado Norte de esta unidad de actuación) de volumetrías consolidadas de excesiva altura relativa. Esta disposición mejora la composición paisajística de dicho borde al procurar una mejor transición volumétrica, debiendo en todo caso el frente edificado al sistema general presentar, en una profundidad suficiente, una altura de PB+P1 (los retranqueos se realizan respecto de la fachada Sur de sus parcelas).

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

- Superficie total UA: **15.269,37 m²**
- Superficie **SGEL-P** (suelo de cesión): **6.026,12 m²**
- Superficie **EL-P** (suelo de cesión): **68,58 m²**
- Superficie **VIALES+AP** (suelo de cesión): **3.403,44 m²**
- Superficie **VE 08-EPJ** (suelo de aprovechamiento lucrativo): **5.371,23 m²**
- Superficie **ET 02-EPJ** (suelo de cesión): **400,00 m²**

La superficie de suelo de zonas de cesión, asciende a **9.898,14 m²**.

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

El desarrollo del estudio de detalle se adapta a las previsiones de las N.N.S.S. para esta unidad de actuación. En el siguiente cuadro se plantean las cifras pormenorizadas, en detalle de las zonas en que quedan divididas la unidad de actuación. La edificación correspondiente a esta unidad de actuación, zona **VE 08-EPJ**, corresponde a una zona de uso turístico, de edificación aislada. Respetando los retranqueos a los linderos, la edificación, se puede situar en cualquier espacio de la parcela después de esta línea de retranqueos.

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

CUADRO ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA EPJ-12								
ZONA	SUPERF. SUELO (m ²)	SUELO DE CESIÓN (m ²)	COEF.APROVECH. (m ² /m ²)	SUPERF. CONSTR. (m ²)	INDICE INT.USO RES./TURIST.	Nº VIV.	Nº PLAZ. TURISTICA	SUELO DE APROVECH. LUCRATIVO (m ²)
SGEP-P	6.026,12	6.026,12	0,00	0,00	0	-	-	0,00
VIARIO+AP	3.403,44	3.403,44	0,00	0,00	0	-	-	0,00
EL-P	68,58	68,58	0,00	0,00	0	-	-	0,00
VE 08-EPJ	5.371,23	0,00	1,18	6.338,05	1/101,69; 1/16,94	53	317	5.371,23
ET 02-EPJ	400,00	400,00	0,60	240,00	1/200; 1/33,33	2	12	0,00
TOTAL	15.269,37	9.898,14	0,43	6.578,05	-	55	329	5.371,23

Se grafía en el plano de zonificación, una línea de retranqueo obligatorio que afecta a la zona de aprovechamiento lucrativo **VE 08-EPJ**, y que afecta fundamentalmente a la edificación de la zona **SGEQ-MD**, cuando el Consell Insular de Formentera pretenda implantar algún edificio para equipamientos.

Si la edificación en la parcela **VE 08-EPJ**, se opta por planta baja, planta piso primera más un ático, deberá situarse lo más cerca posible del lindero Norte de la parcela, para que se aleje lo más posible de las zonas de sistemas generales situadas en el Sur.

Los edificios se regularán, salvo el índices de intensidad de uso, por las normas de la zona **VE 08-EPJ** y 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 (Establecido en la ficha de la UA EPJ-14, zona “B” 1,18)

- b. Ocupación máxima PB 30 % P1 30 % (Establecido en la ficha de la UA EPJ-14, zona "B" 60%)
- c. Volumen máximo por edificio 15.000 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+P1. En el ámbito de las UA en que expresamente se señala y en las condiciones que en las correspondientes fichas se establecen, PB+P1+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.

Se permitirá la construcción de sótanos en las condiciones previstas en el **ANEXO VI** (Instrucciones técnicas), **Instrucción 4** (Conceptos sobre los cómputos), **apartado "c"**, de las **NNSS** de Formentera, que no computarán como superficie construida (se cumplirán además las normas establecidas en los artículos 147 a 152 de las Normas Urbanísticas de las **NNSS** de Formentera y en el cuadro de normativa del anexo a la presente memoria). También se podrán construir piscinas dentro del suelo **VE 08-EPJ** y en el suelo **ET 02-EPJ**, que estén completamente enterradas en el terreno, y que cumplan los requisitos del apartado "e" de la **instrucción 4** antes comentada del **anexo VI**.

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

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

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

4.1 Socio cultural: Tamaño 0. Situación 2

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

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

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

4.5 Deportivo: Tamaño 0. Situación 2

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

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

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

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

Según su situación:

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

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

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

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

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

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

Situación 6: En espacio libre de parcela.

Según su tamaño:

Tamaño 0: Sin límite de superficie.

Tamaño 1: Hasta 150 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.

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 2.010 (más la revisión de 2.013), y es del tipo “a” y “c”, por lo que este documento se ajusta al **apartado 1** del artículo.

Las alineaciones y rasantes previstas en el presente estudio de detalle, desarrollan las del único acceso público previsto en el mismo, y que dentro del espacio libre público previsto, en las **NNSS de Formentera**, se define como elemento de enlace entre la trama viaria pública prevista en las **NNSS** y la zona privada del estudio de detalle, por lo que se cumplen las previsiones del **apartado 2** del **artículo 65**.

El **apartado 3** del **artículo 65** comentado, se cumple en su integridad, al no generar disminuciones de los espacios públicos, ni aumentos de edificabilidad en las zonas edificables, consecuencia de las adaptaciones y/o modificaciones de las alineaciones señaladas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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-14**, se ajusta a los límites delimitados en las **NNSS** de Formentera, con unos ligeros ajustes, como consecuencia de ciertas pequeñas desviaciones respecto de los límites de propiedad y alineaciones de vías públicas a las que da frente. Dichos ajustes se reflejan en los planos 04 y 05.

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL: Se respeta el parámetro de **1,18 m²/m²** aplicado a la superficie de suelo **VE 08-EPJ**, y de **0,60 m²/m²** aplicado a la superficie de suelo **ET 02-EPJ**.

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

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

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

ORDENACIÓN: Se propone la ordenación con arreglo a las determinaciones de la calificación “ Extensiva turística”:

VE 08-EPJ-ET 02-EPJ: Edificación aislada de PB+P1+Ático; 1,18 m²/m²; 60 % de ocupación; **IIUR** 1/101,69; **IIUT** 1/16,94.

1.4.6- AJUSTE DEL ESTUDIO DE DETALLE A LAS PREVISIONES DE LAS NNSS EN RELACIÓN A LOS ESTUDIOS DE DETALLE, ARTÍCULOS 8.3 Y 9

Según las **NNSS de Formentera**, las previsiones para redactar y tramitar estudios de detalle, se contienen en los artículos 8 y 9:

Artículo 7

Desarrollo de las NNSS

4. Se admitirá, en relación a las superficies delimitadas en los planos de las NNSS, un margen de error del más menos 5 %, debiendo la presentación de las diferentes documentaciones efectuarse sobre cartografía oficial municipal.

Artículo 8:

3. Para la aplicación de las NNSS en suelo urbano:

3.1 Se formularán Estudios de detalle cuando así lo dispongan las NNSS o los Planes especiales y con las finalidades que en aquellos se establezca. También se formularán cuando el Consell de Formentera lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinado.

3.2 Se podrán formular Estudios de detalle con alguna o algunas de las siguientes finalidades:

- a. Señalar alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento y completando las que ya estuviesen fijadas.
- b. Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento, pudiendo concretar los trazados, sin reducir en ningún caso la superficie del viario y otros espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades ni alterar los aprovechamientos asignados.
- c. Ordenar los volúmenes edificatorios, de acuerdo con lo señalado en los artículos 79, 106 y concordantes de éstas NNUU.

3.3 Cuando estén previstos en la correspondiente ficha, deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de las Unidades de actuación, de las alineaciones y límites de calificación definidos en las NNSS, y de la volumetría resultante de la ordenación que:

- a. Deberá básicamente respetar, en su caso, los polígonos indicativos de movimiento definidos.
- b. Incorporará la volumetría de las edificaciones existentes en su ámbito que se mantengan.

En éstos Estudios de detalle no resultará de aplicación el límite a que se refiere el artículo 7.4, cuando se efectúe corrección de errores de medición de las NNSS o se ajusten a la realidad los límites de ámbitos de pequeña magnitud.

3.4 Las NNSS definen los siguientes ámbitos de Estudio de detalle:

- a. Los exigidos en las distintas unidades de actuación.
- b. ED LSV-01
- c. ED EPJ-01

Artículo 9

Gestión

1. Las determinaciones de las NNSS, o de los instrumentos de planeamiento derivado, podrán gestionarse de forma sistemática mediante unidades de actuación o, de forma asistemática, mediante actuaciones aisladas. La gestión de forma sistemática será obligatoria cuando resulte necesario proceder a la equidistribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados.

2. Las actuaciones para el desarrollo de las determinaciones de las NNSS se adscriben a alguno de los siguientes tipos:

- a. Actuaciones de nueva urbanización, que son las que suponen el paso de un ámbito de terrenos de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado.
- b. Actuaciones de dotación, que son las restantes.

3. El desarrollo de las unidades de actuación se efectuará mediante el sistema señalado en éstas NNUU y, en defecto o sustitución de éste, mediante alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística: compensación, cooperación o expropiación.

4. El Consell de Formentera podrá delimitar nuevas unidades de ejecución y eliminar o modificar el ámbito de las previstas por las NNSS, así como alterar los sistemas de actuación por ellas definidos, siguiendo los trámites establecidos en los artículos 14 y 15 de la Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible, sin necesidad de tramitar Modificación de las NNSS.

5. Las unidades de actuación definidas por las NNSS son las siguientes:

j. **Núcleo de Es Pujols:** UA EPJ-01, UA EPJ-02, UA EPJ-03, UA EPJ-04, UA EPJ-05, UA EPJ-06, UA EPJ-07, UA EPJ-08, UA EPJ-09, UA EPJ-10, UA EPJ-11, **UA EPJ-12, UA EPJ-13, UA EPJ-14, UA EPJ-15, UA EPJ-16, UA EPJ-17, UA EPJ-18.** UA EPJ-19, UA EPJ-20, UA EPJ-21, UA EPJ-22, UA EPJ-23.

6. En relación con las unidades de actuación definidas:

- a. Previa su ejecución, salvo en los casos en que resulte indubitablemente justificada la titularidad de los terrenos incluidos, deberá procederse a la confirmación de la delimitación de su ámbito mediante el trámite contemplado en el artículo 14 de la Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible, que podrá ser simultáneo, en su caso, al de aprobación de los Estudios de detalle contemplados en las correspondientes fichas.
- b. Los Estudios de detalle ajustarán los parámetros de edificabilidad e índice de intensidad definidos para las calificaciones VE a los que resulten del reparto de los parámetros de aprovechamiento lucrativo y número máximo de viviendas o de plazas turísticas



fijado con carácter global, que tendrán carácter prevalente.

c. En las unidades de los núcleos de Es Caló y Es Pujols los parámetros de capacidad global en número de viviendas y/o de plazas turísticas se han fijado estimando que la totalidad de terrenos lucrativos de la UA se asignan en exclusiva a uno u otro uso por lo que cuando en dichos terrenos se pretenda constituir parcelas destinadas a uno u otro uso deberá distribuirse dicha capacidad global aplicando, a fin de no superarla, los parámetros unitarios de 20 m² por plaza turística caso de que la parcela se destine a uso turístico y 120 m² por vivienda caso de que la parcela se destine a uso residencial.

d. A efectos del cumplimiento de los parámetros globales computarán la edificabilidad y capacidad correspondientes a las edificaciones existentes en el ámbito de las UA que se mantengan en la ordenación.

8. El Consell de Formentera podrá delimitar nuevas actuaciones aisladas y eliminar o modificar el ámbito de las ya previstas, mediante el trámite establecido en el artículo 14 de la Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible, sin necesidad de tramitar Modificación de las NNSS.

9. La documentación gráfica de las NNSS contiene delimitación indicativa de los ámbitos de SSGG cuya ejecución directa corresponde al Consell de Formentera una vez se cedan los terrenos correspondientes o resulte autorizada su ocupación. La delimitación precisa de tales ámbitos se efectuará por el planeamiento de desarrollo o, en su caso, por los correspondientes proyectos.

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.

En el presente estudio de detalle, se cumplen las previsiones establecidas en las NNSS de Formentera.:

- El ámbito de la UA EPJ-14, tras medición efectuada sobre plano topográfico redactado a los efectos de redactar el estudio de detalle, tiene un incremento de superficie de 2,79%, respecto de las previsiones de la ficha de la unidad de actuación, inferior al 5% que prevé el artículo 7.4.

- Se cumplen las previsiones del artículo 8.3.1, al formularse el Estudio de detalle previsto así en las NNSS en el artículo 9.5.j.

- En la ficha de la unidad de actuación UA EPJ-14 se establece que el estudio de detalle debe formularse para la fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación, es decir se trata de un estudio de detalle del tipo "a" y "c" del apartado 3.2 del artículo 8, por lo tanto se cumple dicho apartado. También se cumple el apartado 3.3 y 3.4.a del mismo artículo 8, al reajustar los límites de la UA, tal y como solicita la ficha de la misma.

- El presente estudio de detalle, se gestiona como una tramitación sistemática tal y como se prevé en el artículo 9.1, y se trata de una actuación de nueva urbanización, de acuerdo con lo especificado en la ficha de la UA y lo previsto en el artículo 9.2.a.

- Se cumple lo previsto en el artículo 9.3, al preverse como sistema de gestión de la UA el de COMPENSACIÓN, tal y como se prevé en la ficha de la UA.

- Se cumple lo previsto en el artículo 9.9, al establecer los límites definitivos en la documentación de la UA.

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

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

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.

En este momento (ver apartado 1.3.1 de esta memoria), hay un sólo propietario de los terrenos del ámbito de la unidad de actuación.

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-014, como para las zonas VE 08-EPJ y ET 02-EPJ. A continuación se justifican las cifras resultantes que cumplen los parámetros establecidos:



ZONA	PARÁMETRO	VALOR PARÁMETRO	CÁLCULO	PARÁMETRO RESULTANTE	CUMPLIMIENTO
VE 08-EPJ	Edificabilidad	1,18 m ² /m ²	5.371,23 m ² X 1,18 m ² /m ²	6.338,05 m ²	Si
	Ocupación	60%	Por planta 5.371,23 m ² X 60%	3.222,74 m ²	Si
	IIUR	1/101,69	5.371,23 m ² /101,69	52,819 53	Si
	IIUT	1/16,94	5.371,23 m ² /16,94	317,03 317	Si
	Nº plantas	PB+PP1+A	-	-	Si

ZONA	PARÁMETRO	VALOR PARÁMETRO	CÁLCULO	PARÁMETRO RESULTANTE	CUMPLIMIENTO
ET 02- EPJ	Edificabilidad	0,60 m ² /m ²	400,00 m ² X 0,60 m ² /m ²	240,00 m ²	Si
	Ocupación	30%	Por planta 400,00 m ² X 30%	120,00 m ²	Si
	IIUR	1/200	400,00 m ² /200	2	Si
	IIUT	1/33,33	400,00 m ² /33,33	12	Si
	Nº plantas	PB+PP1+A	-	-	Si

Estos parámetros son los que figuran en los cuadros de zonificación del plano 05 del presente Estudio de Detalle.

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

Dentro del ámbito de la unidad de actuación **UA EPJ-14**, se ha diseñado un vial de tráfico rodado, que sirve de acceso rodado al ámbito de la misma, especialmente a la parcela de aprovechamiento lucrativo (prolongación de la calle “Tramontana”). En el plano 07 se presenta el perfil longitudinal de todo el vial (el vial completo, se desarrolla entre las unidades de actuación **UA EPJ-12**, **UA EPJ-13** y **UA EPJ-14**, con indicación de la rasante final, la del terreno natural, y la parte de excavación y relleno. El vial tiene en su mayor parte una pendiente pequeña del 0,231%, pero la máxima que es posible obtener, para que la totalidad del vial, pueda desaguar por gravedad al vial que hace de lindero Oeste de la unidad de actuación.

También se desarrollan las rasantes mediante perfil longitudinal del vial peatonal que une el vial descrito en el párrafo anterior con la ronda Sur de Es Pujols. A fin de desaguar las aguas pluviales de este vial, una pequeña parte cercana al vial prolongación de la calle “Tramontana”, tiene pendiente hacia este, y el resto pendiente hacia el vial de ronda en el Sur. Aun así, las pendientes son pequeñas ya que en términos generales, la ronda Sur de Es Pujols, tiene en casi todo el recorrido que afecta a la **UA EPJ-14** unas cotas de rasantes, más elevadas que las de la calle “Tramuntana”.

Alineaciones calle prolongación calle “Tramuntana” y calle peatonal de nueva creación en la **UA EPJ-14**

1.8- ESTUDIO VOLUMÉTRICO:

La, o las edificaciones que se pueden llevar a término en la parcela edificable de suelo lucrativo **VE 08-EPJ**, respetarán las normas de edificación previstas para esta zona en las **NNSS**, y que se reflejan en el primer anexo a esta memoria. Las edificaciones que se podrán edificar en las zonas edificables del ámbito de la presente unidad de actuación, serán el resultado de aplicar los parámetros edificatorios descritos en el cuadro resumen de la normativa de esta memoria, a las superficies de suelo edificable, y al criterio de la planta ático retranqueada, descrita en párrafos anteriores, y que también se deducen de la ficha de las **NNSS** para esta unidad de actuación.

Las normas urbanísticas de aplicación a la zona **ET 02-EPJ**, se encuentran en el **anexo 1** de las **NNSS**, núcleo de Es Pujols (**Condiciones de edificación**), y también en el **artículo 121** de las **NNSS**, “**Ordenanzas particulares de las zonas extensivas turísticas ET**”, donde se encuentran las normas relativas a la “**Tipología**”, “**Régimen de usos**” y las “**Condiciones específicas de estética y composición**”.

Las normas relativas a las condiciones estéticas y de composición, son las previstas en las **NNSS** para este tipo de suelo. Efectivamente, en el artículo **121.4.1**, se describen en siete apartados, las condiciones de diseño de las fachadas, configurando edificios de volúmenes rectangulares, prohibiéndose fachadas con volúmenes curvos, torres cilíndricas o semicirculares, las partes macizas deben predominar sobre los huecos, que como máximo deben tener un ancho de 1,5 m y de predominio su dimensión vertical:

- El color predominante de las fachadas, podrá ser el blanco o tonos ocres claros, formadas con elementos de albañilería revestidos mediante tendidos, revocos o estucos.

En el plano 08, de volumetría edificatoria, se plantea de forma general, la implantación de las edificaciones previstas en el presente estudio de detalle.

En esta unidad de actuación, así como la parte de suelo **VE 08 EPJ** de la **UA EPJ-13**, que se encuentra en esta misma manzana y su suelo es colindante con el suelo **VE 08 EPJ** de la unidad de actuación **UA EPJ-14**, se encuentra en una situación peculiar, que precisa de una pequeña matización, en lo que se refiere a la aplicación del artículo 113 de las NNSS de Formentera “**Adaptación del edificio al terreno**”, siempre que se edifique la totalidad de la parcela con un único proyecto. En la zona objeto del presente Estudio de Detalle, la pendiente general es de Norte a Sur, y sin embargo, en la manzana donde se encuentra la **UA EPJ-14**, y parte de la **UA EPJ-13**, debido a que en la realización de la ronda Sur de Es Pujols, se realizó terraplenando de forma acusada dicha vía, resulta que la cota del vial Sur, esta entre +0,44/+1,25 metros más alta que el vial Norte. A los efectos de fijar la cota de la altura máxima y total de las edificaciones, se tomara como referencia las cotas o niveles de la vía de Ronda, situada en el Sur, pudiéndose elevar dicho plano, un máximo de un metro por encima de dichos niveles.

En Formentera, a 4 de Febrero de 2.021

Fdo.: Francisco Javier Magriñá Hernández,
Arquitecto

ANEXOS A LA MEMORIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

CUADRO RESUMEN DEL DESARROLLO DE LAS PREVISIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Los parámetros urbanísticos de aplicación a las edificaciones que se pueden desarrollar en el ámbito de la **VE 08-EPJ**, son los siguientes:

PARÁMETRO	VALOR PARÁMETRO	OBSERVACIONES
Parcela mínima	400 m ²	
Fachada/fondo mínimos	15 ml/15 ml	
Edificabilidad	1,18 m ² /m ²	
Ocupación	60%	En todas las plantas. (2)
Volumen máx./ edificio (4)	15.000 m ³	
Altura máxima	6/9 ml	6 m edif. de PB+1PP; 9 m edif. de PB+1PP+Ático
Altura total	7/10 ml	7 m edif. de PB+1PP; 10 m edif. de PB+1PP+Ático
Nº plantas	PS+PB+PP1+Ático	Ático opcional (retranqueada de la fachada Sur 3m)
Separación mínima viales y EL-P (3)	5 ml	
Separación mínima resto linderos	3/4,50 ml	3 m en edif. de PB+1PP; 4,5 m en edif. de PB+1PP+A
Separación mín. entre edif. misma parcela	6/9 ml	6 m en edif. de PB+1PP; 9 m en edif. de PB+1PP+A
Índice intensidad uso residencial (IIUR)	1/101,69	Estos parámetros se cumplirán globalmente dentro de la totalidad de suelo
Índice intensidad uso turístico (IIUT)	1/16,94	
Tipología edificación	Aislada	
Uso característico	Alojamiento turístico	Todas las modalidades
Otros usos admitidos (1)	Residencial	Sólo 1.1 viv. unifamiliar y 1.2 viv. pareada
	Talleres	Prohibido
	Comercial	Prohibido
	Administrativo privado	Prohibido
	Establecimientos públicos	Prohibido
	Socio cultural	Tamaño 0, situación 2



PARÁMETRO	VALOR PARÁMETRO	OBSERVACIONES
	Docente	Prohibido
	Socio sanitario	Prohibido
	Administrativo público	Prohibido
	Deportivo	Tamaño 0, situación 2
	Seguridad	Prohibido
	Religioso	Prohibido
	Municipal diverso	Prohibido
	Aparcamiento	Únicamente los derivados de la aplic. art. 148 y 149
	Espacio libre	Tamaño 0, situación 6

(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 espacios de equipamiento, infraestructura y servicio en caso de instalaciones turísticas. El resto de la parcela edificable, fuera de los retranqueos, se podrá incrementar la ocupación máxima señalada en las normas subsidiarias en las plantas superiores, para aquellos usos de servicios no residenciales, que son necesarios para cumplimentar la normativa turística, sólo en el caso que se proyecte un conjunto de uso turístico en alguna de las modalidades previstas en la normativa. En plantas sobre rasante la ocupación máxima será el promedio de las ocupaciones parciales de cada una de ellas, no pudiendo la resultante superar la establecida en este cuadro.

(3) Los retranqueos de a la edificación a los ELP de la UA, podrán ser 0,00 m.

(4) En caso de que el volumen de la/s edificaciones en la parcela supera los 15.000 m³, se realizarán tantos edificios o alas como sean necesarias para que cada uno de ellos, no superen esta cifra, con retranqueos entre los mismos la señalada en el cuadro anterior. No obstante se admitirá que, cuando el uso de los edificios sea el hotelero, puedan comunicarse entre ellos, mediante pasadizos y elementos de comunicación vertical y/o horizontal en todas las plantas, a fin de evitar las incomodidades que representan para los clientes tener que salir al exterior para acceder a los servicios de la instalación hotelera que estén en otro edificio o ala independiente dentro de una misma parcela. Estas comunicaciones serán en dimensiones las mínimas, de manera que se preserven las separaciones visuales entre los bloques o alas independientes.

Se hace constar que en el expediente consta presentada renuncia del propietario/promotor a la expropiación de la zona verde de la unidad de actuación UA EPJ-14, parcela calificada SGEL-P de superficie 3.409,30 m², dándose cumplimiento a la condición impuesta en las Normas Subsidiarias para esta unidad de actuación, con renuncia a cualquier indemnización.

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.

El que se hace público a los efectos oportunos.

Formentera, fecha de la firma electrónica (20 de febrero de 2023)

La presidenta del Consell Insular de Formentera,

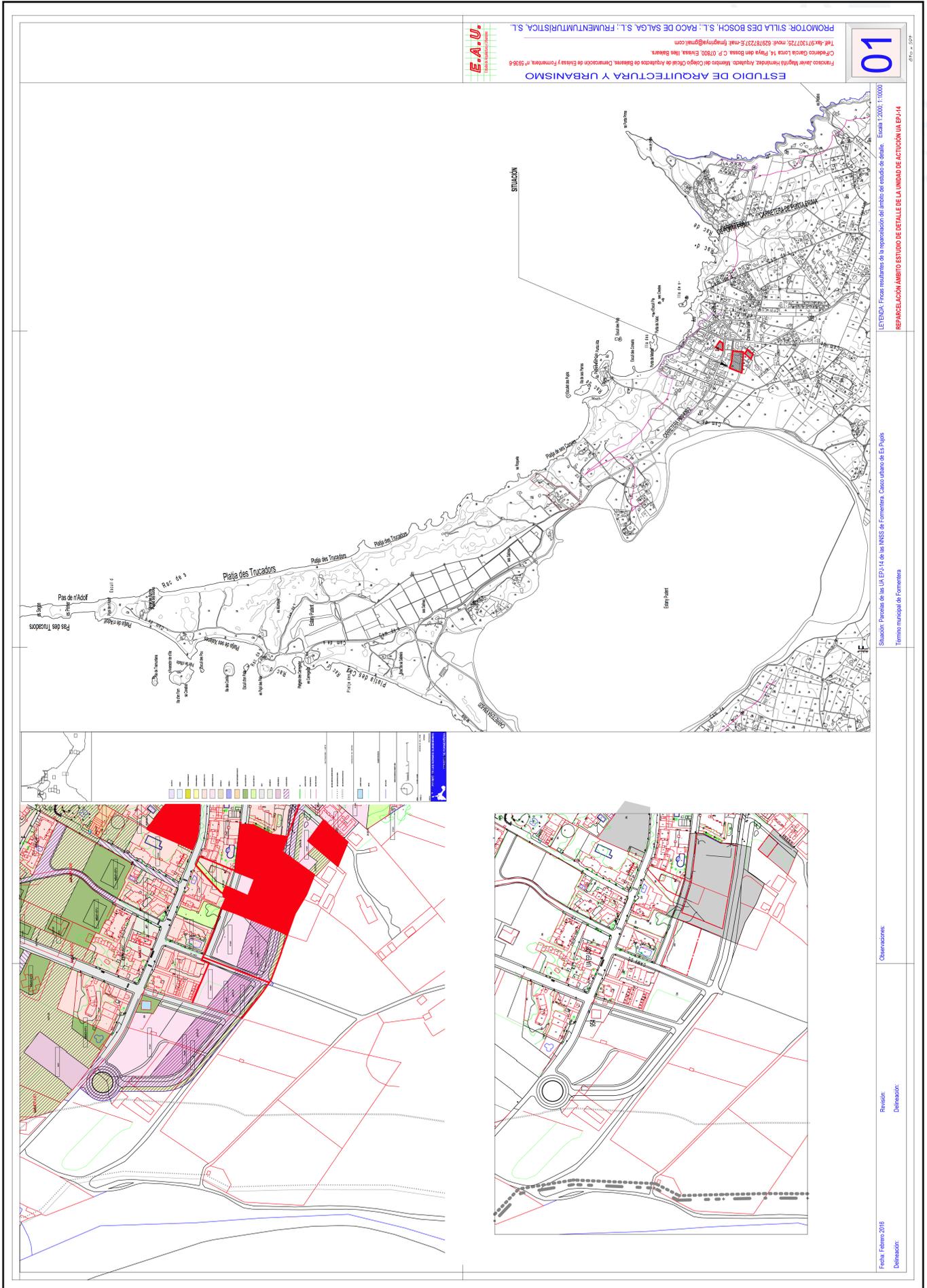
Ana Juan Torres

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/24/1130323



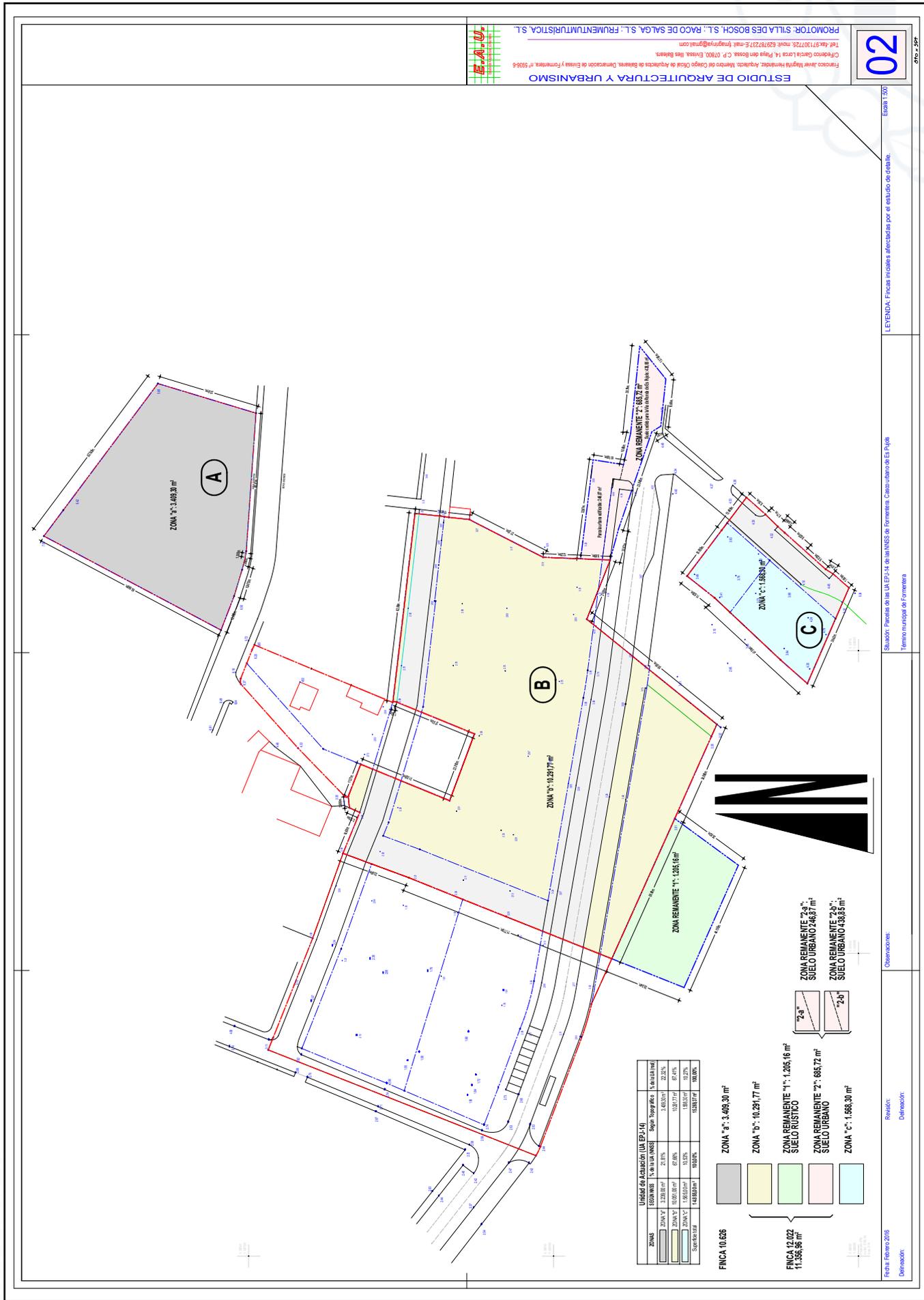


<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/24/1130323>



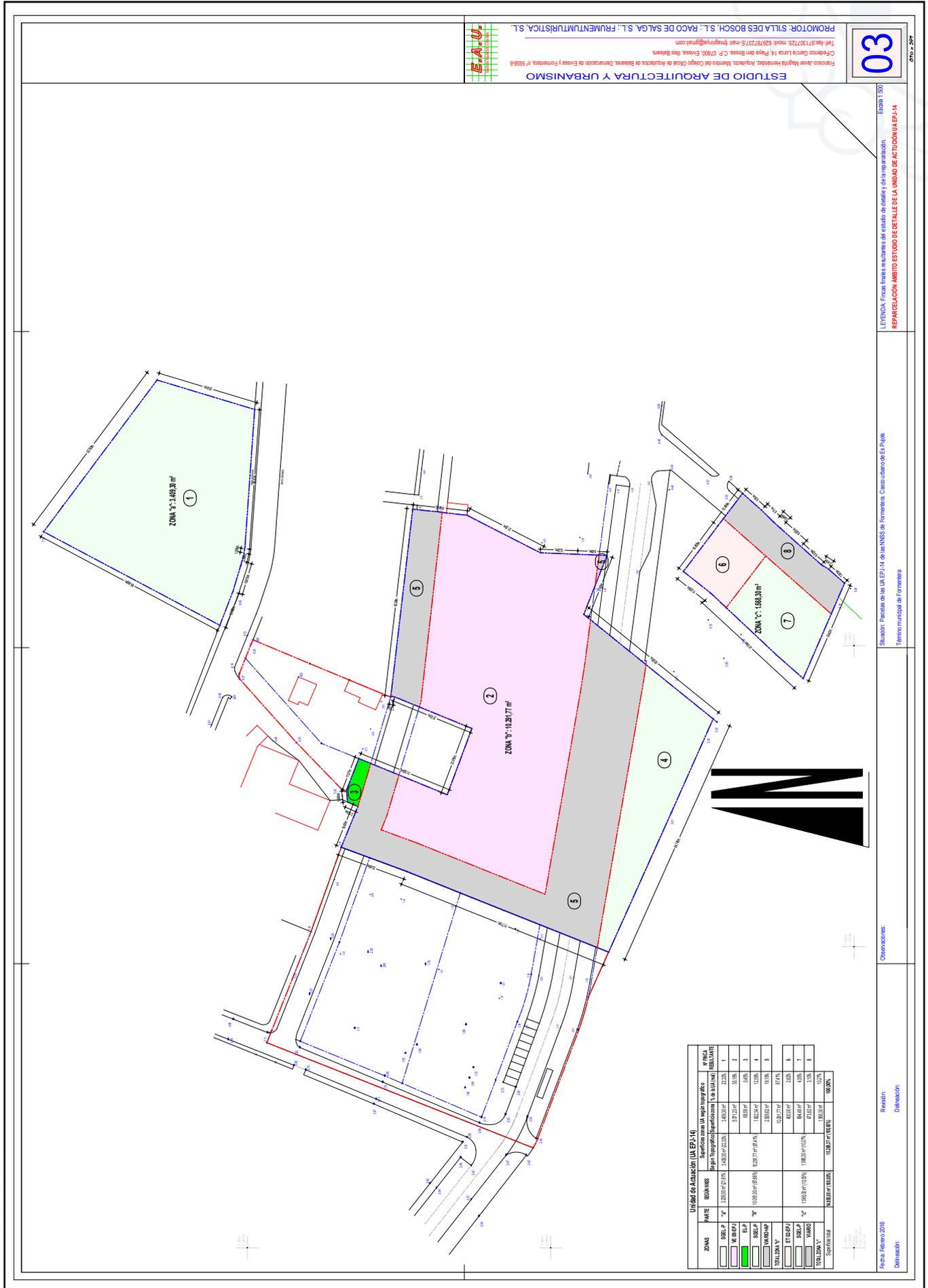


<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/24/1130323>





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/24/1130323>



UNIDAD DE ACTUACIÓN (UA EPJ-14)			
ZONA	PARTE	SGM/NMS	Superficie (m²)
1	1	1	3.463,30
2	1	1	14.261,77
3	1	1	1.962,30
4	1	1	1.962,30
5	1	1	1.962,30
6	1	1	1.962,30
7	1	1	1.962,30
8	1	1	1.962,30
TOTAL ZONA "1"			38.031,57
TOTAL ZONA "2"			14.261,77
TOTAL ZONA "3"			1.962,30
TOTAL ZONA "4"			1.962,30
TOTAL ZONA "5"			1.962,30
TOTAL ZONA "6"			1.962,30
TOTAL ZONA "7"			1.962,30
TOTAL ZONA "8"			1.962,30
TOTAL ZONA "9"			1.962,30
TOTAL ZONA "10"			1.962,30
TOTAL ZONA "11"			1.962,30
TOTAL ZONA "12"			1.962,30
TOTAL ZONA "13"			1.962,30
TOTAL ZONA "14"			1.962,30
TOTAL ZONA "15"			1.962,30
TOTAL ZONA "16"			1.962,30
TOTAL ZONA "17"			1.962,30
TOTAL ZONA "18"			1.962,30
TOTAL ZONA "19"			1.962,30
TOTAL ZONA "20"			1.962,30
TOTAL ZONA "21"			1.962,30
TOTAL ZONA "22"			1.962,30
TOTAL ZONA "23"			1.962,30
TOTAL ZONA "24"			1.962,30
TOTAL ZONA "25"			1.962,30
TOTAL ZONA "26"			1.962,30
TOTAL ZONA "27"			1.962,30
TOTAL ZONA "28"			1.962,30
TOTAL ZONA "29"			1.962,30
TOTAL ZONA "30"			1.962,30
TOTAL ZONA "31"			1.962,30
TOTAL ZONA "32"			1.962,30
TOTAL ZONA "33"			1.962,30
TOTAL ZONA "34"			1.962,30
TOTAL ZONA "35"			1.962,30
TOTAL ZONA "36"			1.962,30
TOTAL ZONA "37"			1.962,30
TOTAL ZONA "38"			1.962,30
TOTAL ZONA "39"			1.962,30
TOTAL ZONA "40"			1.962,30
TOTAL ZONA "41"			1.962,30
TOTAL ZONA "42"			1.962,30
TOTAL ZONA "43"			1.962,30
TOTAL ZONA "44"			1.962,30
TOTAL ZONA "45"			1.962,30
TOTAL ZONA "46"			1.962,30
TOTAL ZONA "47"			1.962,30
TOTAL ZONA "48"			1.962,30
TOTAL ZONA "49"			1.962,30
TOTAL ZONA "50"			1.962,30

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
 FRANCISCO JAVIER MATEU HERRERA, Arquitecto. Miembro del Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares. Domicilio en C/ Santa Catalina, nº 222-6. Oficinas: C/ San Juan, nº 14, Pº 2º, 07003, Ciutat de Mallorca, Islas Baleares. Tel: 971 301 772. Móvil: 620 87 23 11. Email: fmateu@caib.es

PROMOTOR: SILLA DES BOSCH, S.L.; RACO DE SALGA, S.L.; FRUMENTUM JURISTICA, S.L.

03
 Escala: 1:50
 LEYENDA: Fíjase en el anexo del estudio de detalle y en la reparación.
 REPARACIÓN ÁMBITO ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN EPJ-14
 Situación: Parcelas de la UA EPJ-14 de las NMS de Formentor, Caserío de Es Plaça
 Término municipal de Formentor

