



Sección I. Disposiciones generales CONSEJO INSULAR DE FORMENTERA

5228

Acuerdo del Pleno del Consell Insular de Formentera en sesión ordinaria celebrada el 21 de marzo de 2024 de aprobación definitiva de estudio de detalle y escritura de reparcelación voluntaria para el desarrollo de la unidad de actuación denominada UA EPJ-18, emplazada en el casco urbano de es Pujols, TM Formentera

Por acuerdo del Pleno del Consell Insular de Formentera, en sesión ordinaria celebrada el día 21 de marzo de 2024 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-18, emplazada en el núcleo de es Pujols, según proyecto presentado en fecha 18 de mayo de 2022 visado por el COAIB con el núm. 13/00668/22 y con el núm. 13/01130/22; y la **Escritura de Reparcelación voluntaria** protocolo núm. 2022/386 de fecha 08/08/2022, otorgada ante el notario sr. Javier González Granado, que se promueve por el Sr. **J.S.F.**, con el fin de:

Definir las alineaciones y rasantes de las parcelas, así como reordenar volumétricamente las nuevas edificaciones.

Por lo tanto, la ficha resultante de la VE 10-EPJ, de Tipología aislada, será la siguiente:

Parcela mínima:	400 m2	400 m2
Fachada/fundes mínimos:	15 m / 15 m	15 m / 15 m
Edificabilidad máxima:	0,33 m2/m2	0,33 m2/m2
Ocupación máxima:	20%	20%
Volumen máximo por edificio:	750 m3	1.200 m3
Altura máxima:	6 m	6 m
Altura total:	7 m	7 m
Núm. de plantas:	SOT+PB+1PP	SOT+PB+1PP
Separación mínima a viales y EL-P:	5 m	5 m
Separación mínima a resto de límites:	3 m	3 m
Separación mínima entre edificios en una misma parcela:	6 m	6 m
Índice de intensidad de uso.	IIUT 1 / 60,60	IIUT 1 / 60,60
	IIUR 1 / 363,63	IIUR 1 / 363,63
Uso de establecimiento público admitido: Tamaño 2 Situación 3		
	PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE PROPUESTO

Segundo.- ENVIAR una copia del proyecto aprobado al Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares, dependiendo de la Consejería de Vivienda, Territorio y Movilidad del Gobierno de las Islas Baleares (Dirección general de Territorio y Paisaje), conforme a lo que dice la LUIB.

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

Cuarto.- NOTIFICAR al promotor el presente acuerdo.



ANEXO MEMORIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REORDENACIÓN Y DETERMINACIÓN DE VOLUMETRIAS DE LA UA EPJ-18

MODIFICA Y SUSTITUYE VISADO COAIB NÚMERO 13/00668/22 DE FECHA 16/05/2022

MEMORIA

1 - AGENTES

El Estudio de Detalle se redacta por encargo de D. J.S.F, con NIF. número --- y domicilio en ----- - Formentera. El técnico que redacta y firma este Estudio de Detalle es la arquitecta Dña. MARÍA BLANCA CASTIELLA RODRÍGUEZ, colegiada con el número 12139 8, en el Colegio Oficial de Arquitectos de Balears, con NIF. número ---- y domicilio profesional en la Avd. Ignacio Wallis, 31, 6º Derecha (Box 2), 07800 - Eivissa.

2 - INFORMACIÓN PREVIA

Se presenta un MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE que modifica y sustituye el anterior visado por el COAIB con el Núm. 13/00668/22 de fecha 16/05/2022. El Estudio de Detalle procede al desarrollo de la ordenación establecida por el PTI de Formentera. Se determinan los límites de la UA EPJ-18, con una volumetría adaptada a la edificación existente, manteniendo el resto de los parámetros establecidos en la calificación VE 10-EPJ con las otras determinaciones de la calificación ET 02-EPJ. El Área objeto del presente Estudio de Detalle corresponde a un solar, remanente de la finca denominada Es Camp den Bat.le en la parroquia de Sant Ferran de Ses Roques, situada junto a la ctra. a Es Pujols (PM-V-820-2), ahora Avd. Miramar, S/N (Manzana 59722 - Parcela 15), Es Pujols, 07871 - Formentera, Illes Balears.

1.3.- DESCRIPCION DE LAS MODIFICACIONES

Las modificaciones consisten en que se presentan de nuevo los planos nº 1 y 3, en los que se introducen las Coordenadas UTM en los vértices del plano de emplazamiento.

Eivissa, Agosto 2.022

MARÍA BLANCA CASTIELLA RODRÍGUEZ

Arquitecta

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REORDENACIÓN Y DETERMINACIÓN DE VOLUMETRIAS DE LA UA EPJ-18

MEMORIA

1 - AGENTES

2 - INFORMACIÓN PREVIA

3 - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

4 - DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

5 - DETERMINACIONES DE LA PROPUESTA

5.1 - SUELOS DE CESIÓN

5.2 - ALINEACIONES

5.3 - REPARTO DE APROVECHAMIENTOS

5.4 - RETRANQUEOS

6 - DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO

7 - JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

MEMORIA

1 – AGENTES

El Estudio de Detalle se redacta por encargo de D. J.S.F. con NIF. Número ----- y domicilio en ---- - Formentera.

El técnico que redacta y firma este Estudio de Detalle es la arquitecta Dña. MARÍA BLANCA CASTIELLA RODRÍGUEZ, colegiada con el número 12139 8, en el Col.legi Oficial d'Arquitectes de Balears, con NIF. número -----y domicilio profesional en la Avd. Ignacio Wallis, 31, 6º Derecha (Box 2), 07800 - Eivissa.

2 - INFORMACIÓN PREVIA

El Estudio de Detalle procede al desarrollo de la ordenación establecida por el PTI de Formentera. Se determinan los límites de la UA EPJ-18, con una volumetría adaptada a la edificación existente, manteniendo el resto de los parámetros establecidos en la calificación VE 10-EPJ con las otras determinaciones de la calificación ET 02-EPJ. El Área objeto del presente Estudio de Detalle corresponde a un solar, remanente de la finca denominada Es Camp den Bat.le en la parroquia de Sant Ferran de Ses Roques, situada junto a la ctra. a Es Pujols (PMV- 820-2), ahora Avd. Miramar, S/N (Manzana 59722 - Parcela 15), Es Pujols, 07871 - Formentera, Illes Balears.

Está clasificado como Suelo Urbano dentro de la UA EPJ-18, con dos calificaciones: VE 10-EPJ (ET 02-EPJ) y EL-P por el PTI de Formentera, con los siguientes límites:

- Límite Norte: Parcela de Gustave Fischer
- Límite Sur: Juan Ferrer Mari
- Límite Este: Avenida Miramar (antes ctra. a Es Pujols - ahora vial de acceso)
- Límite Oeste: Herederos de Juan Castelló Mayans y José Tur Mayans

La superficie del terreno sujeto a Estudio de Detalle es:

- Finca N.º 2.620 con Superficie Registral de 637,00 m2. Pendiente Ampliación Registral.
- Superficie catastral 3.259,00 m2. (Referencia catastral 5972215CC6857S0001BP)
- Superficie clasificada como suelo urbano en la UA EPJ-18 es 3.140,00 m2, con las siguientes calificaciones: VE 10-EPJ (1.893,00 m2) y EL-P (1.247,00 m2)

El viario existente se concreta en la Avenida Miramar, fachada Este del solar, formado por acera (la más lejana a la propiedad) de 2,00 m, interrumpida por un muro de mampostería separado de la línea de arcén 0,60 m, vial de dos carriles de 6,20 m y acera de 2,00 m.

El terreno es sensiblemente llano, con un desnivel entre la rasante determinada por la acera de la Avenida Miramar y la cota de terreno natural, con una diferencia de -1,30 m, quedando el plano de referencia definido por la rasante de la acera existente, por lo que determina las alturas edificables, según los Art. 105, Art. 106 y Art. 92 del PTI de Formentera.

Construcción existente: La construcción existente tiene como nivel de planta baja el nivel de rasante de la acera en la Avenida Miramar, habiéndose rellenado el frente de parcela y el lateral sur de la edificación. Edificio aislado dentro de la VE 10-EPJ, destinada a local comercial, anexos y patio, retranqueados de los linderos definidos por la calificación ET 02-EPJ. Edificación desarrollada en planta baja y sótano, con terrazas descubierta hasta la Avd. Miramar y jardineras.

Las parcelas colindantes están ocupadas por edificaciones plurifamiliares, desarrolladas en planta baja y piso, con locales en planta baja y un fondo de parcela (límite oeste) sin construir, clasificado como no urbanizable.

3 - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El solar objeto del estudio de Detalle, pertenece a un único propietario:

D. J.S.F. con NIF. número ----- y domicilio en ----- - Formentera, propietario del 100% del dominio con carácter privativo:

Datos registrales: Finca N.º 262 del Registro de la Propiedad de Eivissa N.º 4, Tomo 1.620, Libro 158, Folio 75, Inscripción 6ª

Datos catastrales:

Superficie parcela: Ha=0 a=6 c=37 (637,00 m2)

Superficie construida: 98,67 m2

Linderos: N Parcela de Gustave Fischer



S Juan Ferrer Marí
E Avenida Miramar (antes ctra. a Es Pujols - ahora vial de acceso)
O Herederos de Juan Castelló Mayans y José Tur Mayans

4 - DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El PTI de Formentera (AD. 27/10/2010), publicado en el BOIB número 155 EXT de fecha 27 de octubre de 2.010, establece una clasificación de Suelo Urbano, afectado por la UA EPJ-18.

- 1 - Ámbito: Terrenos con una superficie total de 3.140 m², calificado como EL-P (1.247 m²) y VE 10-EPJ (1.893 m²).
- 2 - Objeto: Obtención de terrenos calificados como EL-P
- 3 - Aprovechamiento lucrativo global: 628 m². Número máximo de viviendas: 5. Número máximo de plazas turísticas: 31.
- 4 - Planeamiento de desarrollo: Deberá formularse Estudio de detalle para la fijación precisa de los límites de la UA, de las alineaciones y límites de calificación y de la volumetría.
- 5 - Sistema de actuación: Compensación.
- 6 - Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.
- 7 - Ordenación: Con arreglo a las determinaciones de cada calificación.

Volumetrías específicas de la VE 10-EPJ:

Edificación aislada de PB+P1
0,33 m²/m²
20% de ocupación
IIUR 1/363,63
IIUT 1/60,60
Uso de establecimiento público admitido. Tamaño 2. Situación 3.

Resto, según calificación Extensiva Turística ET 02-EPJ. Tipología aislada:

Volumen máximo por edificio 750 m³
Altura máxima 6 m
Altura total 7 m
Separación mínima a viales y EL-P 5 m
Separación mínima al resto de linderos 3 m
Separación mínima entre edificios en una misma parcela 6 m

La redacción del Estudio de Detalle, tiene como fin establecer los límites de los espacios calificados como EL-P y VE 10-EPJ con el resto de las determinaciones según la calificación ET 02-EPJ, Tipología aislada, adecuando la volumetría de la parcela a la construcción existente, sin otras modificaciones sobre los parámetros urbanísticos restantes definidos en el PTI de Formentera.

Las condiciones urbanísticas se ajustarán al citado Estudio de Detalle y el resto las contenidas en la ficha de características para esta calificación, que se incluyen en el Anexo I – NORMAS DE ZONIFICACIÓN, PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN del PTI de Formentera, según las prescripciones descritas en el Art. 81 - Modificaciones de la Ordenación y el Art. 108 - Reordenación mediante Estudio de Detalle. Se acompañan también, los planos de clasificación y calificación del suelo e infraestructura existente, además de las previstas por el PTI de Formentera y planos de situación y emplazamiento.

La ficha de las condiciones aplicables sobre la parcela neta, con arreglo a las determinaciones de la volumetría específica VE 10-EPJ y la calificación ET 02-EPJ:

VE 10-EPJ - 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. Edificación máxima 0,33 m²/m²
- b. Ocupación máxima PB 20% P1 20%
- c. Volumen máximo por edificio 750 m³





- d. Altura máxima 6 m
- e. Altura total 7 m
- f. Número máximo de plantas PB+P1
- g. Separación mínima a viales y EL-P 5 m
- h. Separación mínima a resto de linderos 3 m
- i. Separación mínima entre edificios en una misma parcela 6 m

3 - Índice de intensidad de uso

- a. IIUR 1/363,63.
- b. IIUT 1/60,60

Sobre la superficie total del Estudio de Detalle tenemos:

- Superficie urbana existente 3.140,00 m².
- Superficie solar para edificación VE 10-EPJ (1.893,00 m².)
- Superficie como espacio libre público EL-P (1.247,00 m².)
- Población total (residencial) 5 viviendas
- Población total (turística) 31 plazas

El estado actual de la infraestructura es el siguiente:

- Viario principal totalmente terminado
- Una calle (Avinguda Miramar) de 6,20 m de calzada y dos aceras de 2,00 m. Prevista por el PTI de Formentera se encuentra actualmente asfaltada y por tanto con alineaciones y rasantes determinadas.

Se cederá del solar descrito una superficie destinada a EL-P (1.247,00 m².)

Servicios:

- El abastecimiento de agua discurre por la Avenida.
- El saneamiento discurre por la Avenida.
- La red de baja tensión y telefonía existente. Los puntos de conexión se determinarán previo informe de las compañías suministradoras y/o proyecto técnico para suministro.

5 - DETERMINACIONES DE LA PROPUESTA

5.1 - SUELOS DE CESIÓN

La Unidad de Actuación contempla la cesión de terrenos calificados como EL-P (1.247,00 m²).

El Estudio de Detalle definirá los límites.

5.2 – ALINEACIONES

Las establecidas por la UA EPJ-18.

5.3 - REPARTO DE APROVECHAMIENTOS

La tipología de aplicación es el VE 10-EPJ y ET 02-EPJ. Tipología aislada.

Parcela única con una superficie parcela neta 1.893,00 m²

- Parcela mínima 400,00 m²
- Fachada/Fondo mínimos 15 m/15 m
- Edificabilidad sobre parcela neta 628,00 m² (0,33 m²/m²)
- Ocupación máxima 378,60 m² PB (20%) resto PP
- Volumen máximo por edificio 750 m³
- Altura máxima 6,00 m
- Altura total 7,00 m
- Número máximo de plantas S+PB+P1
- Número máximo de viviendas 5 viviendas



- IIUR 1/363,63
- Número de plazas turísticas 31 plazas
- IIUT 1/60,60

Alturas respecto al plano de rasante, definido con la acera más próxima de la Avd. Miramar.

5.4 – RETRANQUEOS

La separación mínima a linderos y fachadas según NNSS, son las siguientes:

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

6 - DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO

Considerando la volumetría de la edificación existente, las condiciones aplicables a la parcela propuesta por la UA EPJ-18, con arreglo a las determinaciones a la volumetría específica VE 10-EPJ y las determinaciones de la calificación Zona extensiva turística ET 02-EPJ. Tipología aislada, son:

Parcela:

1 - Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela 400 m² < 1.893,00 m²
- Fachada/Fondo mínimos 15 m / 15 m < 20,48 m / 48,88 m

2 - Parámetros de edificación.

- Edificación máxima 628 m² (0,33 m²/m²)
- Ocupación máxima PB 20% P1 20%
- Volumen máximo por edificio 1.200 m³
- Altura máxima 6 m
- Altura total 7 m
- Número máximo de plantas S+PB+P1
- Separación mínima a viales 5 m
- Separación mínima a resto de linderos 3 m
- Separación mínima entre edificios en una misma parcela 6 m

3 - Índice de intensidad de uso

- IIUR 1/363,63. Máximo 5 viviendas
- IIUT 1/60,60. Máximo 31 plazas

7 - JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Como ya se ha indicado en apartados anteriores, el Estudio de Detalle se redacta, además de establecer los límites de los espacios, para la modificación de la volumetría, adecuándola a la edificación existente, según el Art. 108 - Reordenación mediante Estudio de detalle.

En él, se contempla la definición y ubicación de los espacios de cesión (EL-P) definidos por el PTI de Formentera, así como el establecimiento de una volumetría específica. La ordenación final y la aplicación de los parámetros urbanísticos (edificabilidad, ocupación, altura, etc. ...) y la precisión en el diseño, queda para el proyecto arquitectónico.

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

- Se mantiene la estructura viaria.
- No se modifica el uso previsto.
- No existe aumento de la edificabilidad, ocupación del suelo, altura de la edificación o densidad de viviendas.
- Se mantiene el Plano de Rasante definido por la acera más próxima de la Avd. Miramar.





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

Eivissa, Octubre 2.021

MARÍA BLANCA CASTIELLA RODRÍGUEZ

Arquitecta

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, a fecha de la firma electrónica (24 de mayo de 2024)

La vicepresidenta primera y presidenta en funciones

Verónica Castelló Pérez



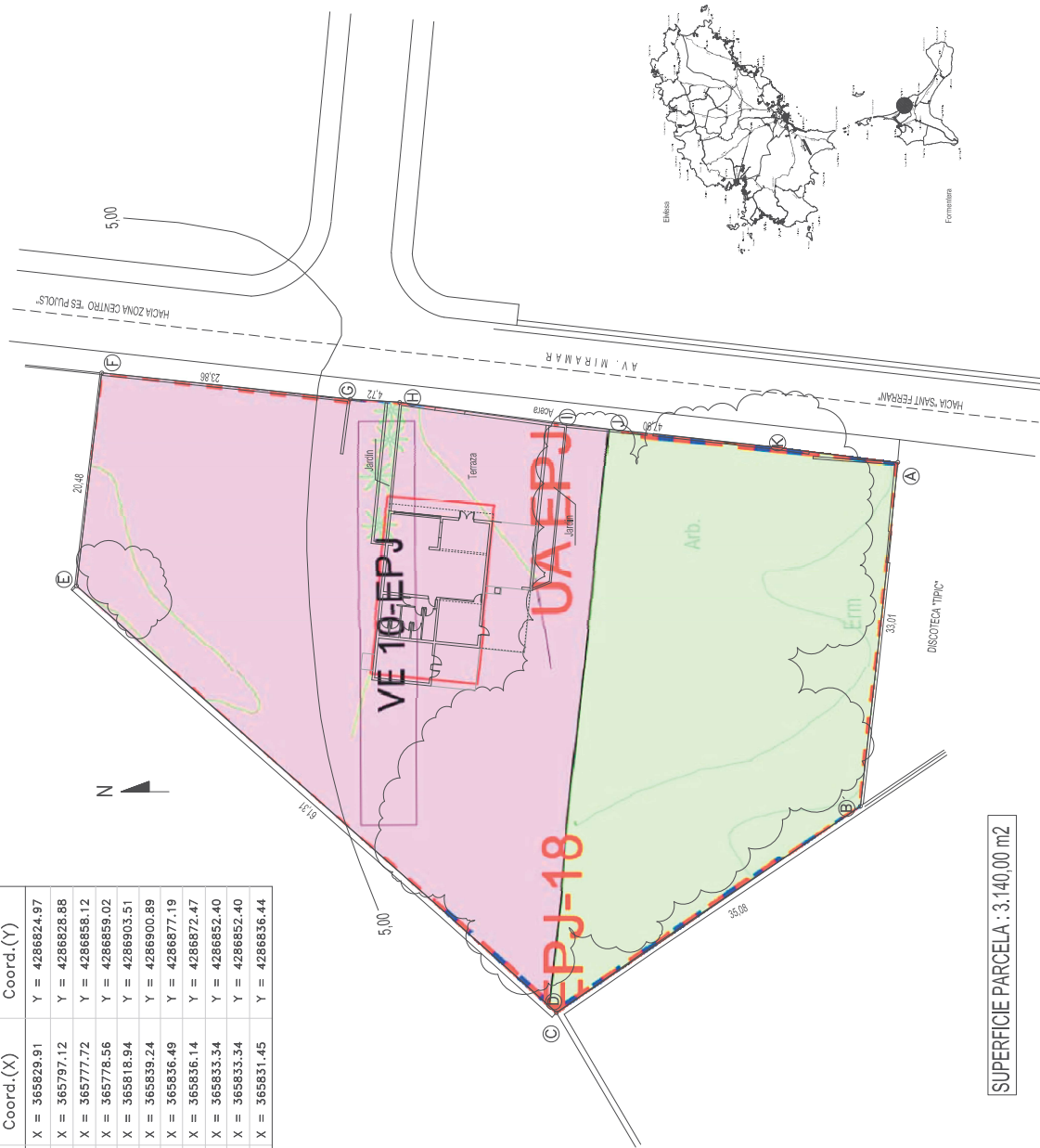


<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2024/72/1163289>

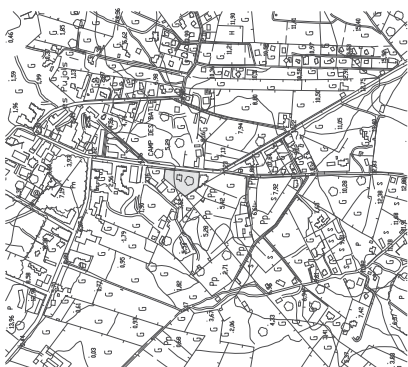


Proyección UTM (Sis.Ref.: ETRS-89, Huso: 31-N)

Punto	Coord.(X)	Coord.(Y)
A	X = 365829.91	Y = 4286824.97
B	X = 365797.12	Y = 4286828.88
C	X = 365777.72	Y = 4286858.12
D	X = 365776.56	Y = 4286859.02
E	X = 365818.94	Y = 4286903.51
F	X = 365839.24	Y = 4286900.89
G	X = 365836.49	Y = 4286877.19
H	X = 365836.14	Y = 4286872.47
I	X = 365833.34	Y = 4286852.40
J	X = 365833.34	Y = 4286852.40
K	X = 365831.45	Y = 4286836.44



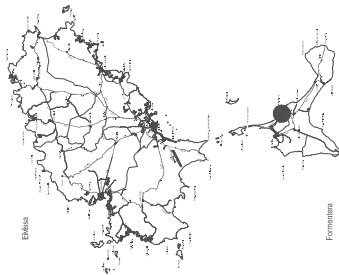
SUPERFICIE PARCELA: 3.140,00 m²



SITUACION ESC: 1:5000



SITUACION ESC: 1:2000



MODIFICACION DEL PLANO MISMO COMO EXPEDIENTE
MODIFICADO ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REEDIFICACION
Y DETERMINACION DE VOLUMETRIAS DE LA UEP-H8 192/1

PROMOTOR: JOSE SERRA FERRER
 UBICACION: ANSOLGA PARRAS, SAN PABLO (15 - ANSOLGA 19722) ES PUIGS - FORNIQUERA
 PLANO Nº: 1
 ESCALAS: 1:5000, 1:2000, 1:500

AUTORIZADO POR:
 CAIB (CONSEJO REGULADOR DE LAS ILLES BALEARS)
 DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y ORDENACION DEL TERRITORIO

