



Sección I. Disposiciones generales CONSEJO INSULAR DE FORMENTERA

6716

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 para la eliminación del retranqueo entre parcelas en la Unidad de Actuación denominada UA POL-01, emplazadas en el polígono industrial de can Teuet, 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:

(...)

ACUERDO

Primero.- APROBAR DEFINITIVAMENTE el **proyecto de Estudio de Detalle** para la eliminación del retranqueo entre las parcelas adyacentes 25 y 26 de la Unidad de actuación UA POL-01, emplazadas en el polígono industrial de can Teuet, según lo establecido al artículo 122.2.B del PTI de Formentera, en base al proyecto sin visar redactado por el arquitecto Sr. Marc Iglesias Briones.

Segundo.- ENVIAR una copia del proyecto aprobado al Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares, dependiente de la Conselleria 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.

Quart.- NOTIFICAR al promotor el presente acuerdo.

ANEXO

MEMORIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE, SOLARES 25 Y 26

1. AUTOR DEL PROYECTO

Marc Iglesias Briones, arquitecto colegiado en el C.O.A.I.B. con el nº 55448-0.
C/ des Morer nº 9, Sant Francesc Xavier 07860 Formentera
Tel: +34 722 297 538.

2. PROPIEDAD

2.1. PROPIEDAD DEL SOLAR 25

C.T.M. (domicilio en -----; DNI/NIF -----)
M.T.M. (domicilio en -----; DNI/NIF -----)
F.T.M. (domicilio en -----; DNI/NIF -----)
J.T.M. (domicilio en -----; DNI/NIF -----)

2.2. PROPIEDAD DEL SOLAR 26

M.M.C. (domicilio en -----; DNI/NIF -----)

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2024/91/1166267>

3. ESTADO ACTUAL

3.1. ESTADO ACTUAL, SOLAR 25

3.1.1. Antecedentes

El área motivo del presente Estudio de Detalle es la del solar nº 25 del UA POL-01 que las NN.SS. delimita como IN-POL situado en el km.2 de la carretera de la Savina (PM-820) en la venda des Brolls Polígono 7 Parcela 192. Francesc Xavier, Formentera.

Según medición el solar tiene 2379,14 m².

En el solar hay una vivienda con cuatro anexos, un local comercial, seis almacenes y dos porches. A continuación se detallan las edificaciones y el año aproximado de la construcción de cada una de ellas.

- En el vuelo de 1984 del IDEIB aparece la primera edificación del conjunto, pegada al linde compartido con el solar nº 26 y creciendo hacia el sur de la parcela. Se trata de una vivienda con cuatro anexos y un porche, de 204.83 m² totales, un local comercial de 131.79 m² y un almacén de 72.64 m². La vivienda se desarrolla en PB + P1 y tiene una altura total de 7 m; el resto de construcciones se desarrollan en PB, con una altura total de 4.70 m.
- En el vuelo de 1989 del IDEIB aparece una nueva construcción, también pegada al linde compartido con el solar nº 26 y pegada a la fachada noreste de la edificación existente. Se trata de un cobertizo que consta de PB, de 61.51 m² y con una altura de 3.70 m.
- En el vuelo de 2001 del IDEIB aparecen, en el mismo linde y creciendo hacia el noreste de la edificación existente, dos edificaciones más que se desarrollan en PB: un almacén de grano, de 41.31 m², y una caseta que sirve de almacén de herramientas agrícolas, de 26.10 m². Ambas tienen una altura de 3.70 m.
- En el vuelo de 2006 del IDEIB aparecen pegadas al edificio existente y a los lindes de la parcela dos edificaciones más, completando así la zona noreste de la parcela. Se trata de un almacén y un trastero, de 80.54 m² y 81.29 m² respectivamente, ambos en PB y 3.70 m de altura.
- Finalmente, en el vuelo de 2015 aparece un porche anexo a la fachada sur del local comercial, de 41.53 m².

El desarrollo de las construcciones a lo largo del linde noroeste (el linde compartido con el solar nº 26), que también replicó el vecino (se adjunta la documentación del estudio de detalle de dicho solar), acaba originando una medianera entre ambos solares de unos 37 m (ver planta del estado actual, plano EA-01)

3.1.2. Límites

- Al Norte: parcela vecina. Polígono 7 Parcela 172 Venda des Brolls.
- Al Sur: camino público de 4.40 m de ancho.
- Al Este: parcela vecina. Polígono 7 Parcela 25 Venda des Brolls.
- Al Oeste: carretera de la Savina y parcela vecina. Polígono 7 Parcela 169 Venda des Brolls.

Comparten medianera. (Acogidos al art. 122.2.b de las NN.SS.)

* Ver plano de situación, plano de Ordenación y planta del estado actual.

3.1.3. Superficie

La superficie del solar es de 2379.14 m².

3.1.4. Edificaciones existentes

Encontramos una vivienda con PB + P1, con una altura total de 7m; la vivienda tiene cuatro anexos de 4.70 m de altura y dos porches en PB. El conjunto tiene un total de 246.36 m². Construidos en la misma época y anexos a la vivienda nos encontramos un local comercial de 131.79 m² y un almacén de 72.64 m², ambos desarrollados únicamente en PB y con una altura total de 4.70 m.

El resto de volúmenes presentes en la parcela se desarrollan en PB y tienen una altura total de 3.70 m; se trata de un cobertizo (de 61.51 m²), un almacén de grano (de 41.31 m²), una caseta de herramientas agrícolas (de 26.10 m²), un almacén (de 80.54 m²) y un trastero (81.29 m²).

3.2. ESTADO ACTUAL, SOLAR 26

3.2.1. Antecedentes

El área motivo del presente Estudio de Detalle es la del solar nº26 del UA POL-01 que las NN.SS. delimita como IN-POL situado en el km.2

de la carretera de la Savina (PM-820) en la venda des Brolls Polígono 7 Parcela 169. Francesc Xavier, Formentera.

Según medición el solar tiene 1198,31 m².

En el solar hay dos negocios dedicados a la reparación de automóviles. Se ubican en un edificio que se construyó en 1982 con una licencia nº1982/33 para la construcción de un taller mecánico.

Posteriormente se amplió sin licencia en el año 2002.

La licencia nº1982/33, para construir un taller mecánico de 385m² de superficie, estaba compuesta por una nave de 300 m² (12mx25m) y un cuerpo lateral para oficinas y servicios higiénicos (8mx10m).

Finalmente se construyó 361,98 m² ya que tuvieron que recortar la nave dada la forma del solar y el retranqueo respecto viales.

Esto provocó una primera medianera con el vecino, el solar nº26 (ver planta del estado actual, plano EA-01). Éste a su vez construía en el linde de la parcela (se adjunta la documentación del estudio de detalle de dicho solar). Acabaron generando una medianera de unos 37m de largo.

Posteriormente se construyó una ampliación de 114,11 m² (ver vuelo del 2001 adjunto a la presente memoria). Esta ampliación es la prolongación del cuerpo lateral a lo largo de todo el solar hasta el linde del solar nº25, dando una fachada continua a la carretera de la Savina y así tapar la medianera del vecino. Entre 2015 y 2018 se construye un porche desmontable de 22.52m² al norte del solar, entre la fachada de la primera nave y el límite de la parcela.

El resultado es un edificio de planta trapezoidal paralelo al vial con 3 fachadas y una medianera.

3.2.2. Límites

- Al Norte: parcela vecina. Polígono 7 Parcela 24 Venda des Brolls.
- Al Sureste: parcela vecina. Polígono 7 Parcela 192 Venda des Brolls.

Comparten medianera. (Acogidos al art. 122.2.b de las NN.SS.)

- Al Oeste: carretera de la Savina

* Ver plano de situación, plano de Ordenación y planta del estado actual.

3.2.3. Superficie

La superficie del solar es de 1198,31 m².

3.2.4. Edificaciones existentes

Encontramos una edificación con licencia nº1982/33 de 361,98m² con una nave de 281.98m² y un cuerpo lateral más bajo de 80m². La nave tiene una altura de 5m en arranque de cubierta y 7,40 m. en cumbrera, es una cubierta a dos aguas.

El cuerpo bajo tiene una altura total de 3.70m y en su fachada principal un voladizo de 1.1m a lo largo de toda la fachada. Ambos se alinean para dar fachada a la carretera de la Savina a unos 20m del eje de la carretera.

La ampliación de 114,11 m² está compuesta de dos volúmenes. El primero es la prolongación del cuerpo bajo existente a lo largo de toda fachada principal hasta el linde de la parcela, tiene 71,58m² y una altura de 3.70m siguiendo la línea del cuerpo bajo. También se ha prolongado el voladizo para dar mayor continuidad a la fachada.

El segundo está en la parte trasera y acaba de cubrir la superficie libre que queda entre los edificios del solar y la medianera del vecino, tiene 42,53m². Y una altura total de 3m.

El último edificio añadido al conjunto es el porche desmontable de 22.52m² de superficie y 3m de altura que se coloca entre la fachada norte del edificio principal (la primera nave construida) y el límite de la parcela. En lo que se realiza el presente estudio de detalle se procederá al desmontaje de dicho porche (se adjunta foto del porche en la documentación gráfica).

(*1) En 1982 se concedió una licencia para taller en este solar y no ha sufrido segregaciones desde entonces. En la junta de compensación de la zona industrial UA POL-01 se aprobó con esta superficie.

(*2) La licencia se concedió con las distancias a lindes existentes. La distancia es de 4m a lo largo de todo el linde norte con excepción de



una esquina a 20cm. El vecino norte siguió la misma alineación formando una fachada continua a lo largo de la carretera de la Savina.

4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD PARCELA 25/26

4.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD, SOLAR 25

Parcela Superficie Propietarios

Única 2.379,14 m² C, M, F. y J. T. M.

Total 2.379,14 m²

4.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD, SOLAR 26

Parcela Superficie Propietario

Única 1.198,31 m² M.M.C.

Total 1.198,31 m²

5. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

5.1. Actuaciones urbanísticas

Las NN.SS. califican ambos solares como IN-POL, y establecen en el artículo 122.2.b que bajo previo estudio de detalle, se pueden adosar al linde las edificaciones de dos parcelas compartiendo así una medianera. Los muros de separación tienen que ser cortafuegos.

5.2. Aprovechamiento urbanístico según NN.SS. para la calificación IN-POL:

1. Superficies y dimensiones mínimas de parcela:

- a) Parcela mínima 1500 m²
- b) Fachada/fondo mínimos 30 m/30 m

2. Parámetros de edificación:

- a) Edificabilidad máxima 1,00 m²/m²
- b) Ocupación máxima PB 60% / P1 40%
- c) Volumen máximo por edificio 10.000 m³
- d) Altura máxima 8 m
- e) Altura total 10 m
- f) Número máximo de plantas PB+1
- g) Separación mínima a viales y EL-P 10 m
- h) Separación mínima a resto de linderos 5 m
- i) Separación mínima entre edificios en una misma parcela 10 m

6. PROPUESTA

Propuesta de ordenación mediante ED acorde a la normativa vigente, sin determinar una volumetría específica.

Supone un cambio de tipología, siendo aislada en el caso industrial, no obstante el art.122 permite bajo estudio de detalle la tipología de pareada.

No supone incremento de altura máxima ni de edificabilidad.

No se modifica el uso, el cual no afecta a la densidad de población.

Se adjunta un acuerdo con el vecino, el cual demuestra que no le perjudica ningún volumen del estudio de detalle en cuestión (consta en el expediente administrativo).

Para realizar la propuesta de ordenación volumétrica se ha considerado las actividades existentes y la obra ejecutada y el aprovechamiento de la misma en lo posible.

La superficie máxima de aprovechamiento viene determinada en las NN.SS. por el coeficiente 1,0 m²/m², la ocupación máxima señalada es



del 60%, limitada por las alineaciones al vial de la carretera de la Savina, las alineaciones al resto de lindes y la forma del solar.

A continuación se adjuntan los cuadros de parámetros urbanísticos resultantes de ambos solares (Anejo)

7. JUSTIFICACION Y PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle se redacta por la necesidad de desarrollar, completar la zona, y ordenar la edificabilidad prevista en las NN.SS.

No se contempla una ordenación de volúmenes estricta y vinculante lo que se deja a los respectivos proyectos de arquitectura. Se adjunta planta y alzado el plano (EP-01) con las medidas correctoras que contempla las NNSS.

En lo especificado en la Propuesta no se vulneran ningún parámetro ni condiciones de las NN.SS. y en particular:

- No se modifica la calificación del suelo, ni el uso de la misma.
- Se define y detalla la estructura viaria manteniendo lo que señalan las NN.SS.
- No se establecen nuevas ordenanzas.
- No se origina, por ninguna causa aumento de volumen, ocupación del suelo o alturas edificables.

Por último, el presente Estudio de Detalle, además de estar justificado por el art. 122.2.b en que se pueden parear las edificaciones con uso industrial en suelo industrial, tiene la intención de mejorar un tramo de la fachada lateral de la carretera de la Savina, dando una fachada continua con un correcto retranqueo.

Por todo lo expuesto se considera debidamente justificado la procedencia del Estudio de Detalle, así como su ajuste a todas las determinaciones marcadas por la Ley.

Marc Iglesias Briones
Arquitecto

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, en fecha de la firma electrónica: 4 de julio de 2024

El presidente
Lorenzo Córdoba Mari





Anejo .- Cuadros de parámetros urbanísticos resultantes de ambos solares.

PARCELA UBICADA EN SUELO RÚSTICO			
Clasificación del suelo		INDUSTRIAL	
Planeamiento de aplicación		Texto Refundido de la modificación puntual nº4 del Pla Territorial Insular de Formentera, aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Formentera el día 25 de febrero de 2020 y publicadas en el BOIP núm. 110 del 18 de junio de 2020.	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Suelo Urbano_ IN-POL solar nº 25			
Tipología aislada			
		Normativa	Estudio de Detalle
Condiciones de parcela:			
Superficie mínima		1.500 m ²	2379,14 m ²
Fachada mínima		30 m.	no varía (30 m).
Fondo mínimo		30m.	no varía (30 m).
Parámetros edificación:			
Edificabilidad máxima		1 m ² /m ²	no varía (1 m ² /m ²)
Ocupación máxima		60% PB 40%P1	no varía (60% PB) no varía (40% P1)
Altura máxima		8 m.	no varía (8m).
volumen		10.000 m ³	no varía (10.000) m ³
Altura total		10 m.	no varía (10m).
Número máximo de plantas		PB +1	no varía (PB+1)
Separación mínima	entre edificios	10 m.	no varía (10 m).
	fachada	10 m.	no varía (10 m)*.
	fondo	5 m.	no varía (5 m).
	derecha	10 m.	no varía (10 m).
	izquierda	5 m.	0 m**.
Índice de intensidad de uso			
IIUR		1 vivienda del guarda	no varía (1 vivienda del guarda)
Régimen de usos			
Uso característico		Industrial	no varía (Industrial)
*a 18m del eje de la carretera			
**aplicación del artículo 122.2.b			





PARCELA UBICADA EN SUELO RÚSTICO			
Clasificación del suelo		INDUSTRIAL	
Planeamiento de aplicación		Texto Refundido de la modificación puntual nº4 del Pla Territorial Insular de Formentera, aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Formentera el día 25 de febrero de 2020 y publicadas en el BOIP núm. 110 del 18 de junio de 2020.	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Suelo Urbano_IN-POL solar nº 26			
Tipología aislada			
		Normativa	Estudio de Detalle
Condiciones de parcela:			
Superficie mínima		1.500 m ²	1198.31 m ²
Fachada mínima		30 m.	no varía (30 m).
Fondo mínimo		30m.	no varía (30 m).
Parámetros edificación:			
Edificabilidad máxima		1 m ² /m ²	no varía (1 m ² /m ²)
Ocupación máxima		60% PB 40% P1	no varía (60% PB) no varía (40% P1)
Altura máxima		8 m.	no varía (8 m).
volumen		10.000 m ³ .	no varía (10.000 m ³).
Altura total		10 m.	no varía (10 m).
Número máximo de plantas		PB +1	no varía (PB+1)
Separación mínima	entre edificios	10 m.	no varía (10 m).
	fachada	10 m.	no varía (10m)*.
	fondo	5 m.	no varía (5 m).
	derecha	5 m.	0 m**.
	izquierda	5 m.	no varía (5 m).
Índice de intensidad de uso			
IIUR		1 vivienda del guarda	no varía (1 vivienda del guarda)
Régimen de usos			
Uso característico		Industrial	no varía (Industrial)
*a 18m del eje de la carretera			
**aplicación del artículo 122.2.b			

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2024/91/1166267



caib
ARQUITECTURA



ARQUITECTO:
MARC IGLESIAS BRIONES
mrciglesiasbriones@gmail.com

PROMOTOR:
MARIANO MAYANS CASTELLÓ

PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE
PARCELAS EN ZONA
INDUSTRIAL

SITUACION:
POLIGONO 7, SOLARES Nº 25
Y Nº 26, VENDA DES BROLLS,
FORMENTERA

CATASTRO: 070204020169001A4
MAYANS CASTELLÓ, MARIANO
LIT: X-363.65 / Y-4.286-454

REFERENCIA: 0023
FECHA: JULIO 2023
ESCALA: 1/10.000

G-01

SITUACION





caib
ARQUITECTURA



ARQUITECTO:
MARC IGLESIAS BRIONES
mrc@iglesiasbriones.com

PROMOTOR:
MARIANO MAYANS CASTELLÓ

PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE
PARCELAS EN ZONA
INDUSTRIAL

SITUACION:
POLIGONO 7, SOLARES Nº 25
Y Nº 26, VENDA DES BROLLS,
FORMENTERA

CATASTRO: 0702040201169001A1
MAYANS CASTELLÓ, MARIANO
UTM: X: 363.165 / Y: 4.284.454
REFERENCIA: 0023
FECHA: JULIO 2023
ESCALA: 1/2.000

G-02

SITUACION



