



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL INSULAR DE FORMENTERA

18831 *Publicació de l'acord del Ple del Consell Insular Formentera de dia 27 de setembre de 2013, d'aprovació definitiva de l'estudi de detall per la reordenació volumètrica d'una parcel·la situada al carrer Antoni Blanc núm. 5 de Sant Francesc, TM Formentera, i publicació de la documentació gràfica i escrita de l'esmentat estudi de detall*

Es fa públic que el Ple del Consell Insular Formentera, en sessió ordinària celebrada en data de 27 de setembre de 2013, va adoptar, entre altres, el següent ACORD:

El Sr. Bartomeu Escandell Tur, Conseller de Presidència, Hisenda i Territori del Consell Insular de Formentera, presenta per a la seva aprovació la següent proposta d'acord:

Vist l'escrit efectuat per la Sra. MARIA FERRER COSTA, presentat a aquesta Corporació en data 19 de maig de 2011 (nRGE 7712), mitjançant el qual presenta estudi de detall per l'adequació d'edificació a tipologia contínua, situada al C/d'Antoni Blanc núm. 5 de Sant Francesc, redactat per l'arquitecte Sr. Josep Ferrer Llaneras.

Vist l'acord de la Comissió Tècnica Assessora de sessió de data 20 de setembre, que ha continuació es transcriu:

"(...)

ACORD

1. DESESTIMAR les al·legacions presentades pel Sr. Juan Pedro Munar Arrom a l'aprovació inicial de l'estudi de detall.
2. INFORMAR FAVORABLEMENT l'aprovació definitiva de l'Estudi de Detall, segons projecte presentat redactat per l'arquitecte Sr. Josep Ferrer Llaneras, per reordenació volumètrica d'una parcel·la situada al C/d'Antoni Blanc núm. 5 de Sant Francesc, TM Formentera. L'ordenació de la Volumetria Específica serà la següent:

VE SFC-AB5 de tipologia contínua.

1.1 Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la.

- A. Parcel·la mínima243 m²
- B. Façana/fons mínims....12 m/19 m

1.2 Paràmetres d'edificació.

- A. Edificabilitat màxima:.....1.00 m²/m²
- D. Ocupació.....PB 60 % P1 40%
- C. Altura màxima..... 6 m
- D. Altura total 7 m
- E. Nombre màxim de plantes..... PB+P1
- F. Separació a vial.....0 m
- G. Separació mínima a mitgeres.....3 m mitgera est
.....0 m mitgera oest
- H. Separació mínima a fons.....3'50 m

1.3 Índex d'intensitat d'ús.

- A. IIUR..... 1/90
- B. IIUT.....1/30

3. Una vegada aprovat definitivament:

- L'acord es publicarà al BOIB especificant l'ordenació de les parcel·les resultants per mitjà de la Volumetria Específica amb



indicació dels paràmetres que la definixen.

- L'acord s'inscriurà al Llibre-Registre especificant l'ordenació de les parcel·les resultants amb indicació dels paràmetres que la defineixen d'acord amb l'article 166 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.
- A l'expedient hauran de constar tota la documentació degudament diligenciada.

Tenint en compte el que disposa l'article 22.2.c (en relació amb l'apartat 4 d'aquest article) de la Llei 7/1985 de 2 d'abril, reguladora de las bases del règim local, el qual literalment diu: respecte de la competència plenaria per l'aprovació definitiva dels instruments d'ordenació previstos a la legislació urbanística; i participant de tal naturalesa l'Estudi de Detall, presento per a la seva aprovació la següent

PROPOSTA ACORD

Primer.- DESESTIMAR les al·legacions presentades pel Sr. Juan Pedro Munar Arrom a l'aprovació inicial de l'estudi de detall.

Segon.- APROVAR DEFINITIVAMENT l'Estudi de Detall, segons projecte presentat redactat per l'arquitecte Sr. Josep Ferrer Llaneras, per reordenació volumètrica d'una parcel·la situada al C/d'Antoni Blanc núm. 5 de Sant Francesc, TM Formentera. L'ordenació de la Volumetria Específica serà la següent:

VE SFC-AB5 de tipologia contínua.

1.1 Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la.

- A. Parcel·la mínima243 m²
- B. Façana/fons mínims12 m/19 m

1.2 Paràmetres d'edificació.

- A. Edificabilitat màxima:.....1.00 m²/m²
- D. Ocupació..... PB 60 % P1 40%
- C. Altura màxima 6 m
- D. Altura total 7 m
- E. Nombre màxim de plantes.....PB+P1
- F. Separació a vial..... 0 m
- G. Separació mínima a mitgeres..... 3 m mitgera est
.....0 m mitgera oest
- H. Separació mínima a fons.....3'50 m

1.3 Índex d'intensitat d'ús.

- A. IIUR1/90
- B. IIUT.....1/30

Tercer.- NOTIFICAR el present acord als promotors de l'Estudi de Detall.

Quart.- PUBLICAR, de conformitat amb l'establert a l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, en relació a l'article 140.6 del Reglament de planejament urbanístic, així com l'article 103 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, en el Butlletí Oficial de les Illes Balears -BOIB- íntegrament el present acord, així com la documentació gràfica i escrita del mencionat Estudi de Detall. Així mateix:

L'acord s'inscriurà al Llibre-Registre especificant l'ordenació de les parcel·les resultants amb indicació dels paràmetres que la defineixen d'acord amb l'article 166 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.

A l'expedient hauran de constar tota la documentació degudament diligenciada".

El Conseller explica l'assumpte present.

(...).



Així mateix, s'indica que la interposició dels recursos pertinents no suspenen l'eficàcia de la disposició impugnada, ni tampoc interromp els terminis que se'n puguin derivar, ecepto que l'autoritat competent ho acordi expressament.

Formentera, 9 d'octubre 2013.

El President del Consell Insular de Formentera,

Jaume Ferrer Ribas



**ANNEXOS.**

Estudi de detall per a l'adequació d'edificació a tipologia contínua

1) OBJECTE . -

Es tracta de descriure i justificar l'ordenació volumètrica que es proposa per a l'addició de planta pis 1 ° sobre planta baixa existent.

2) PROMOTOR . -

Promou Sra Maria Ferrer Costa, amb domicili a Can Vicent Forn , La Savina , al TM de Formentera , proveïda de D.N.I. n ° 41432247 - R .

3) AUTOR DEL PROJECTE . -

És autor d'aquest Estudi de Detall (ED) Josep Ferrer Llaneras , arquitecte col · legiat al Col · legi d'Arquitectes de les Illes Balears amb el n ° 93076 , i estudi professional al C / Aragó n ° 39 , baixos , del terme municipal d'Eivissa i en Av . Portossalè n ° s 20-22 , Sant Francesc Xavier , Formentera , i amb DNI n ° 41433057 - I .

4) SOLAR I EMPLAÇAMENT . -

El solar on s'ubica la construcció es troba en carrer d' Antoni Blanc N ° 5, a Sant Francesc Xavier del terme municipal de Formentera .

Té una superfície de 243,87 m2 , sent les dimensions dels seus costats les següents:

FAÇANA : 12,10 m . FONS : 12,10 m . DRETA : 19,82 m . ESQUERRA : 20,50 m .

5) CONDICIONS URBANÍSTIQUES . -

A la zona on s'ubica el solar, d'acord amb les vigents NNSS de Formentera li correspon la qualificació de zona intensiva 1 . D'ella s'extreuen les següents condicions:

- Parcel · la mínima : 400 m2
- Edificabilitat màxima : 1.00 m2/m2
- Ocupació : p.b. : 50%; P. PIS : 50%
- Alçada màxima : 6.00 m .
- Alçada total : 7.00 m .
- Nombre màxim de plantes : PB + P.P.1 °
- Separació mínima a fons : 5.00 m .
- Índex d'intensitat d'ús (R) : 1/90

6) ANTECEDENTS . -

Amb data 27/11/2008 i núm R.E. n ° 12585 es va sol · licitar llicència d'obres per addició de planta pis 1 ° destinada a habitatge , sobre planta baixa existent , sobre la base del projecte bàsic visat n ° 3/1644/08 , redactat per l'autor d'aquest Estudi de Detall.

Havent entrat en vigor les NNSS de Formentera revisades , els paràmetres que van servir de base a aquest projecte van patir variacions sent els ara vigents els esmentats en l'epígraf anterior.

Els canvis més substancials es produeixen a nivell d'ocupació que passa de 60% i 40% en planta baixa i planta pis 1 ° a 50 % en els dos casos.

7) DESCRIPCIÓ DE LA FAÇANA URBANA DEL CARRER D' ANTONI BLANC . ESTAT ACTUAL .

Es tracta d'un carrer de 115 m . de longitud amb inici al carrer de Santa

Maria i final al carrer de Sant Joan , l'eix longitudinal se situa sensiblement en la direcció est- oest .

Es troba parcialment edificada , descrivint-se a continuació les edificacions existents, les seves característiques bàsiques i la seqüència espais edificats -espais lliures des del seu inici al C / Santa Maria :

- N ° 1 . - Solar de forma rectangular amb una longitud aproximada de façana de 20 m2 . Es troba parcialment edificat en la seva meitat aquest , estant lliure l'altra meitat , tocant al solar situat en el número 3, propietat de la promotora d'aquest ED.
- El volum construït consta de planta baixa .



- N° 5 . - Solar de forma rectangular amb 12.10 m . de façana i una profunditat mitjana de 20.00 m . , amb una superfície de 243,87 m2 . Es troba parcialment construït amb una edificació de planta baixa adossada a la seva límit oest , deixant sense edificar una franja de 3.00 m . d'amplada en el costat est configurant així un espai lliure d'edificació adossat a l'espai lliure del solar situat en el n° 1 del carrer .
- N° 15. - Solar lliure d'edificació , de forma rectangular , amb unes dimensions aproximades de façana i fons de 16 m . i 20 m . respectivament i una superfície aproximada de 320 m2 .
- N° 17. - Solar de forma rectangular amb 12 m . de façana i 20 m . de fons i una superfície aproximada de 240 m2 . Es troba parcialment construït amb una edificació de planta baixa i planta pis 1r adossada al seu límit oest .
- N° 19-21-23 . - Solar de forma rectangular que, igual que passa amb el situat al n° 1 la seva façana , de 52 m . de longitud aproximada és de major dimensió que el seu fons de 21 m . aproximadament . La seva superfície se situa en els 1.100 m2 i en ell se situa una edificació de planta baixa , planta pis i planta àtic amb façana trencada que , en tota la seva longitud, es reula en relació a l'alineació oficial .

Disposa de sengles espais lliures a l'est i l'oest de l'edifici , donant-se en ell la circumstància de ser l'únic edifici aïllat del carrer d' Antoni Blanc .

Es tracta , per tant , d'una seqüència d'espais edificats i espais lliures amb la particularitat que només dos dels edificis existents estan adossats a una de les dues mitgeres .

8) COMPARACIÓ REALITAT EDIFICADA - PARÀMETRES VIGENTS . –

De l'aplicació dels paràmetres urbanístics que es deriven de la zona Intensiva 1 definida en les NNSS i de l'estudi de la realitat construïda s'obté un comparatiu que es resumeix en els aspectes que s'esmenten a continuació :

- La majoria dels edificis superen el 50 % d'ocupació de la seva parcel·la .
- Dos edificis , estan construïts només en planta baixa , un en planta baixa i planta pis , sent el que més s'ajusta als paràmetres vigents (solar al n° 17) i un , el solar suposa pràcticament el 50% de la longitud de carrer , supera tots els paràmetres actualment definits , tant pel que fa a nombre de plantes , com a ocupació, alçada i reculades , així com pel que fa a tipus d'ordenació ja que és l'únic autènticament aïllat .

En conclusió , resulta obvi que la trama d'edificació contínua que defineix la zona Intensiva 1 no pot ser consolidada en aquestes circumstàncies excepte enderroc i reedificació del ja construït o modificació de normes que permeti reblir els espais intersticials ara lliures d'edificació .

En conseqüència , és evident que la seqüència d'espais lliures -espais construïts es mantindrà al llarg d'un període de temps indefinit però que es presumeix molt dilatat .

9) PROPOSTA DE VOLUMS DE L'ESTUDI DE DETALL . –

De tot el que s'ha exposat i raonat fins aquí s'obté la conclusió que només caldria actuar en les condicions d'edificació del solar situat en el n° 15 del carrer i introduir certes modificacions en el projecte propi de la promotora d'aquest ED que més endavant s'explicaran .

Així doncs , la proposta es concreta com segueix :

- Per raons estructurals i d'edificabilitat sembla evident que al solar n° 1 només hi ha la possibilitat de remunta d'una planta pis sobre la planta baixa que, a més , ajudaria a disminuir l'efecte perniciosos de la mitgera de l'edifici que se li adossa pel sud ajudant així mateix a regularitzar el perfil construït del C / Santa Maria .
 - Al solar situat en el n° 15 definir un volum edificat de planta baixa i planta pis 1° adossat a la mitgera de l' edifici propietat de la promotora d'aquest ED (n° 5) de manera que ambdós edificis configuren un volum únic amb sengles espais lliures al aquest del n° 5 i l'oest del n° 15 .
- A més , en els dos edificis les façanes laterals que recauen sobre aquests espais lliures s'han de tractar com a tals , i no com plànols cecs , a tenor del que es disposa en l'art . 110 i concordants de les NNUU .
- No sembla que hi càpiguen altres actuacions en les edificacions implantades sobre els restants solars del carrer .

10) JUSTIFICACIÓ NORMATIVA . –

El projecte d'addició de planta pis 1r promogut per la mateixa promotora d'aquest ED , visat amb núm 3/1644/08 , contempla l'addició d'una planta la ocupació és inferior al 50 % permès per l'ordenança actual pel que compleix amb ella .

No compleix , en canvi , el criteri d'edificació contínua havent-se ja descrit i justificat la solució global que es proposa .



La proposta que es presenta que , com s'ha vist , manté la tesi de la impossibilitat de creació d'una trama d'edificació contínua al llarg d'aquesta façana del C / Antoni Blanc , troba suport normatiu en l'article 108.2 de les NNUU i , basant ell , es proposa l'ordenació global de volums que es presenta, en el benentès que no variaran les condicions d'altura , nombre de plantes i edificabilitat per solar .

11) ADEQUACIÓ ESTÈTICA DEL PROJECTE VISAT Núm 3/1644/08.-

D' aprovar-se aquest ED el projecte d'addició de planta pis s'hauria d'adequar tant a les seves pròpies condicions , tractant la façana lateral visible dins de la parcel · la com a tal i no com pla cec i adequant la seva façana frontal a l'article 110 de les NNUU , eliminant parcialment el voladís corregut que ara ocupa el 100% de la seva longitud .

Així mateix , el tractament de la façana lateral lliure que dóna en el propi solar , haurà de cenyir a les condicions d'aquest article .

Formentera , 14 d maig de 2011. Signat . Josep Ferrer Llaneras .

Annex a estudi de detall per a l'adequació d'edificació a tipologia contínua .

Proposta que es contempla en el projecte d'addició de planta pis visat amb núm 3/1644/08 .

El projecte planteja una addició d'un habitatge en planta pis sobre planta baixa existent . Aquesta, al seu moment, va obtenir llicència d'obres, en base a una ocupació màxima de planta baixa d'un 60 % (55,60%) i adossant-se a la mitgera oest del solar .

La planta pis que es va projectar se cenyia a una ocupació màxima del 40% (39,63%) i manté una cara adossada a la mateixa mitgera .

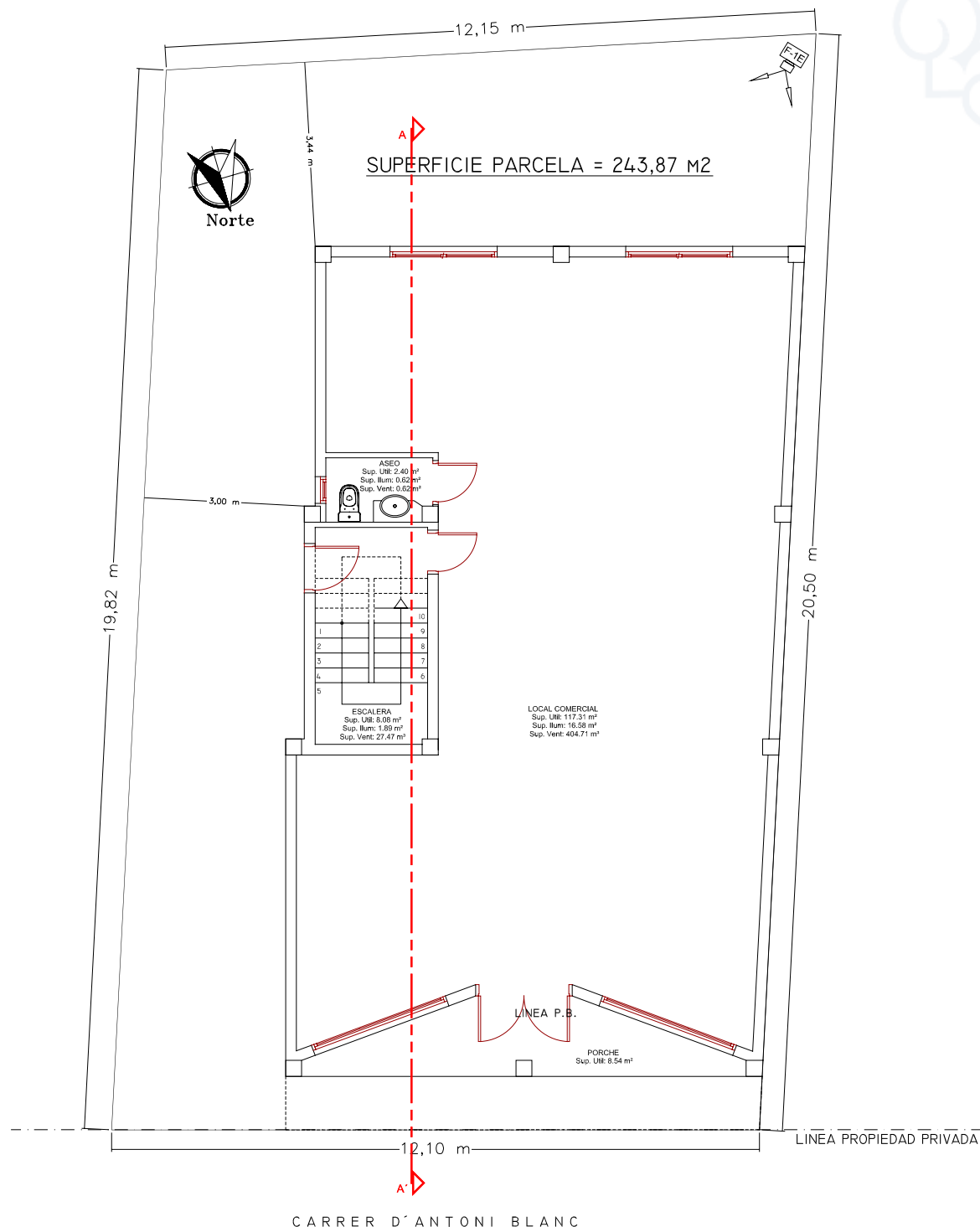
Per tant el volum global de l'edifici acabat segueix respectant l'espai lliure situat a l'est i el lliure situat al sud com a fons de parcel · la .

Altres alternatives com dissenyar la planta pis ocupant la totalitat de la longitud de façana i volant sobre l'espai de reculada situat a l'est , tocant al solar n ° 1 han estat rebutjades ja que només s'aconseguiria crear una nova mitgera en planta pis amb aquest solar i un porxo en planta baixa augmentant encara més l'ocupació global de l'edifici sobre la parcel · la com a conseqüència del sobrevol de la planta pis sobre la planta baixa . Veure estudi de volums adjunt i fotocòpia de la fitxa urbanística del projecte d'addició de planta pis 1 ° .

Formentera , 19 maig de 2011.

Josep Ferrer Llaneras .



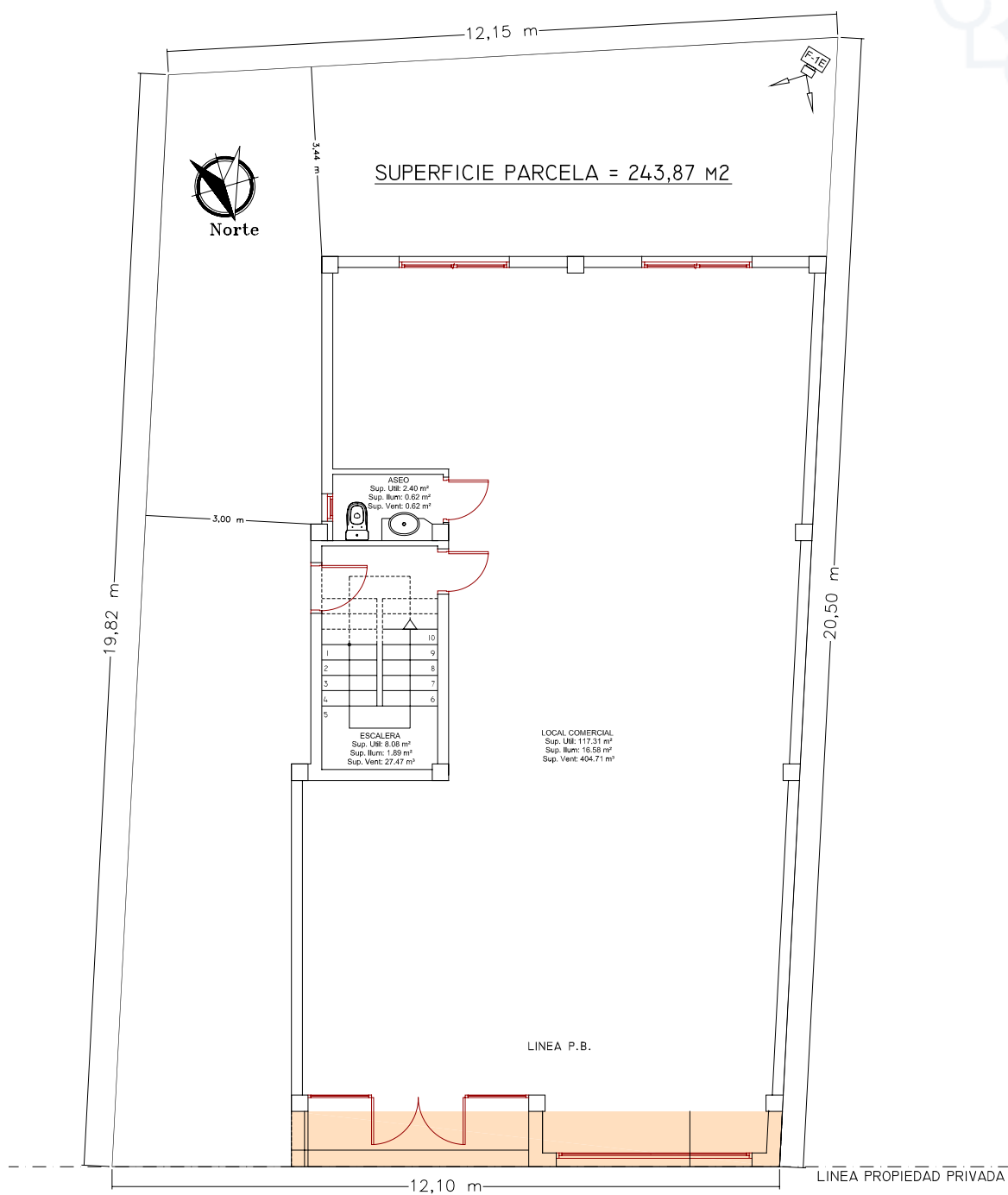


CARRER D'ANTONI BLANC

ESTADO ACTUAL

ESTUDIO DE DETALLE
MARIA FERRER COSTA
ESTADO ACTUAL ESC:1/100
OCTUBRE 2011
ARQT: JOSEP FERRER LLANERAS



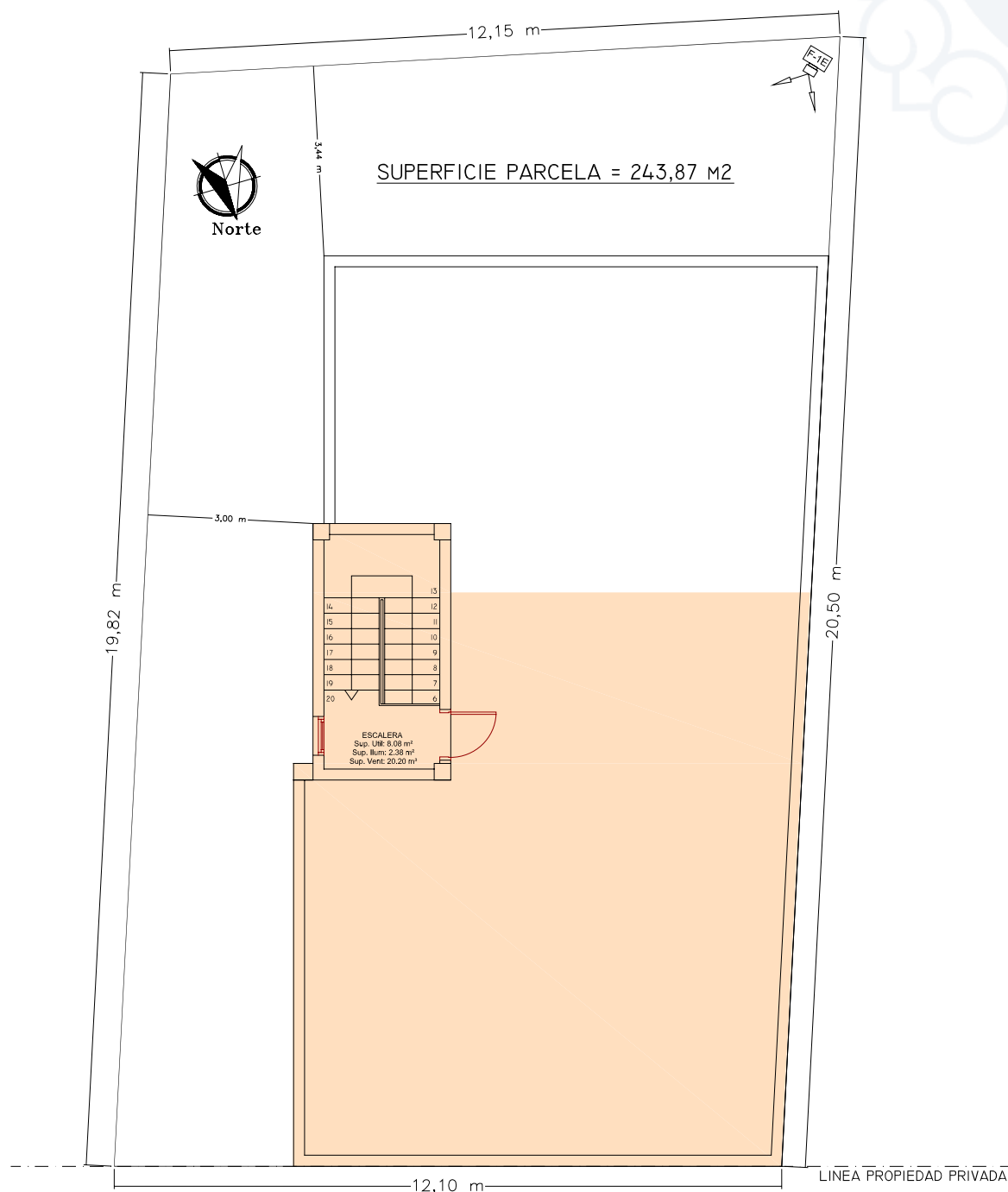


CARRER D'ANTONI BLANC

ESTADO PROPUESTA PLANTA BAJA

ESTUDIO DE DETALLE
MARIA FERRER COSTA
ESTADO: PROPUESTA PLANTA BAJA ESC:1/100
OCTUBRE 2011
ARQT: JOSEP FERRER LLANERAS



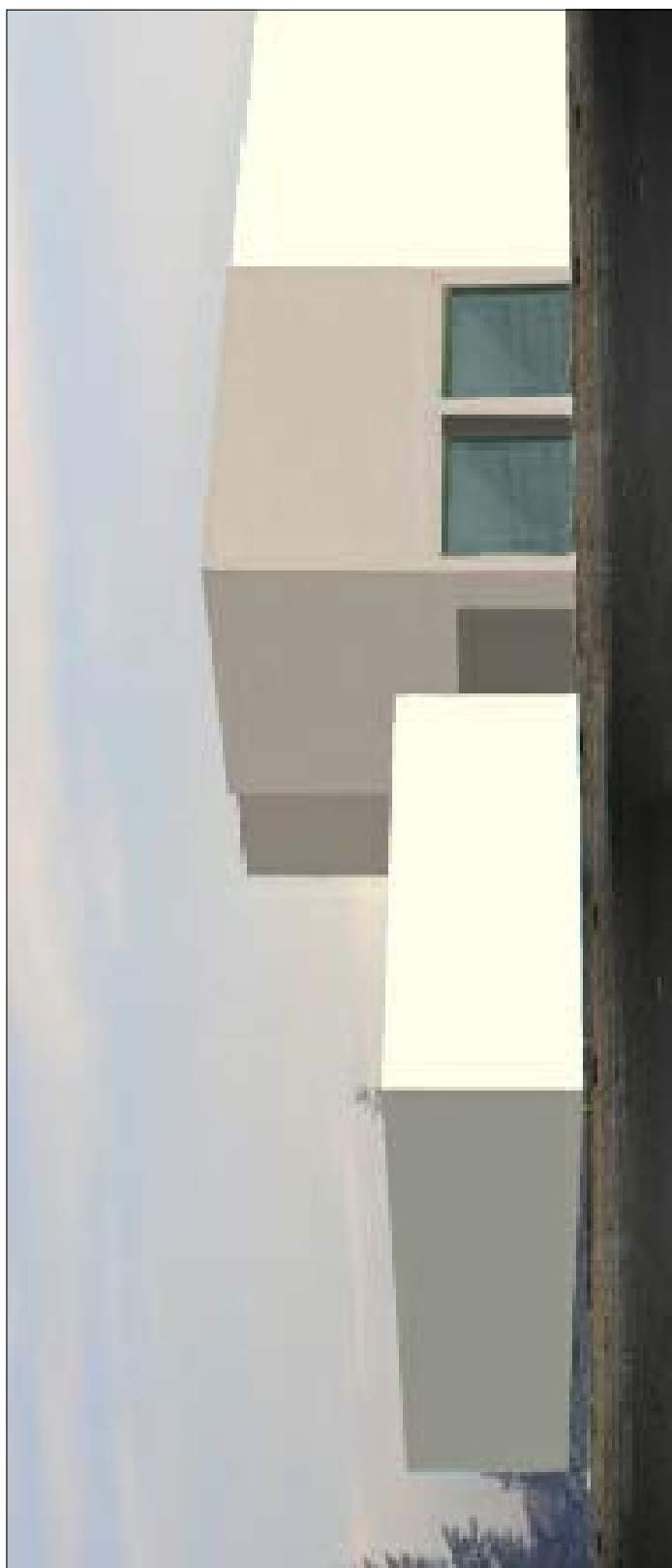


CARRER D'ANTONI BLANC

ESTADO PROPUESTA VOLUMEN PLANTA PISO

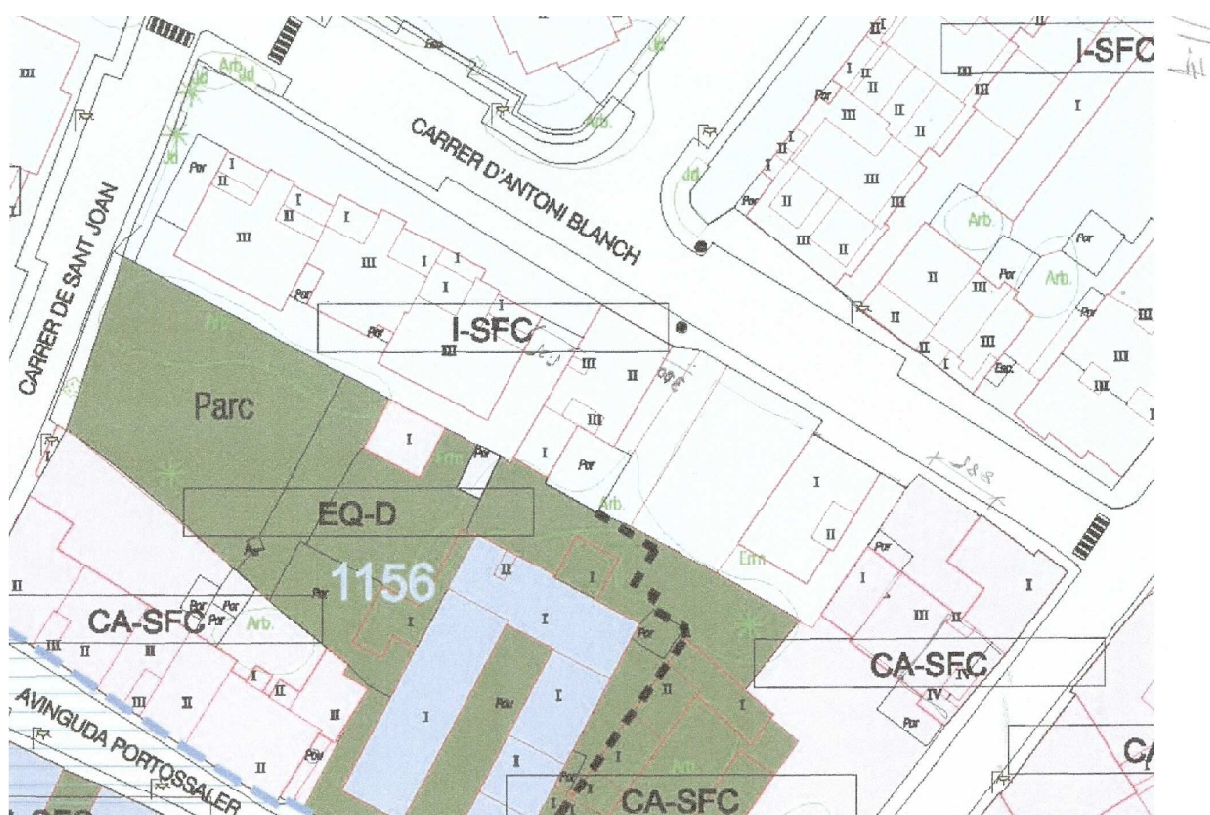
ESTUDIO DE DETALLE
MARIA FERRER COSTA
ESTADO: PROPUESTA VOLUMEN PLANTA PISO ESC:1/100
OCTUBRE 2011
ARQT: JOSEP FERRER LLANERAS





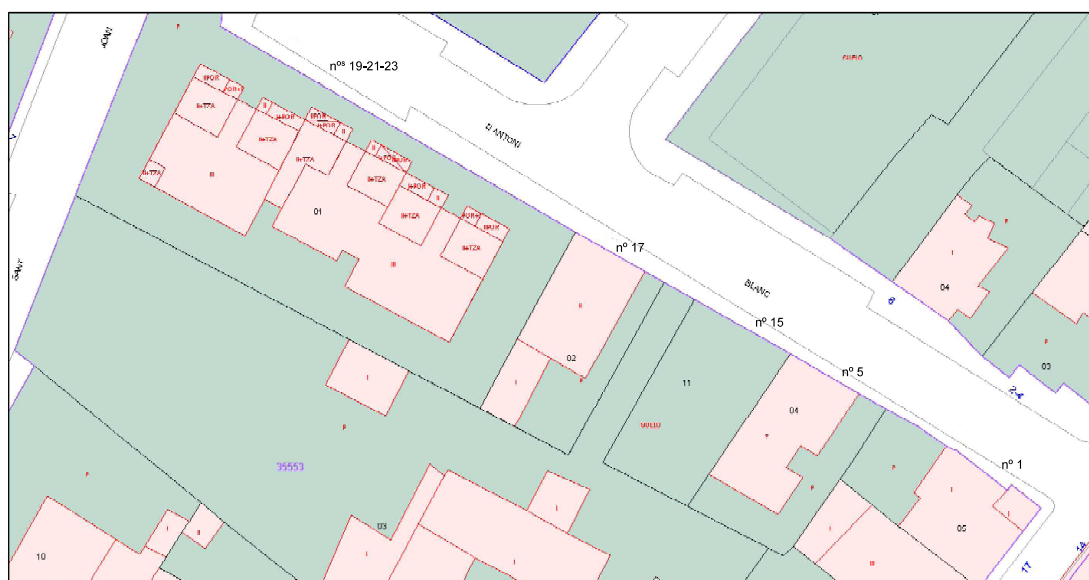
ESTUDIO DE DETALLE
MARIA FERRER COSTA
VISTA 3D
OCTUBRE 2011
ARQT: JOSEP FERRER LLANERAS





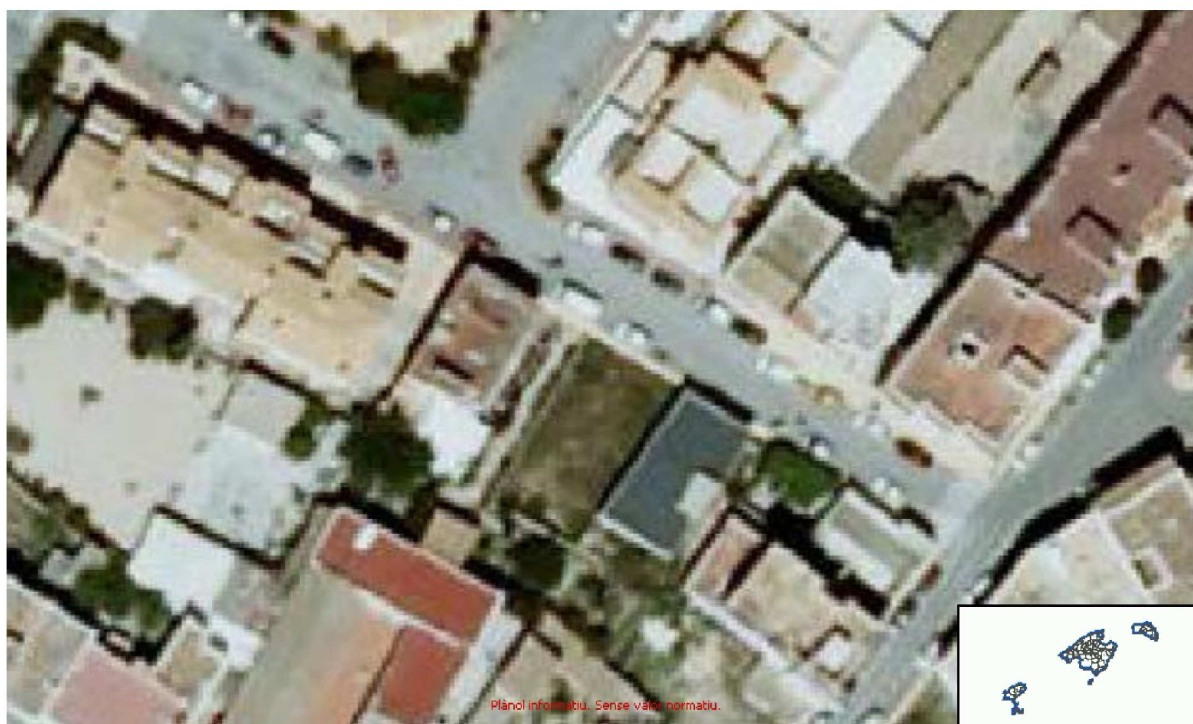
ESTUDIO DE DETALLE C/ ANTONI BLANC. SITUACIÓN SOBRE NNSS.
ARQUITECTO JOSEP FERRER LLANERAS, E. 1/500.
14 MAYO 2011.



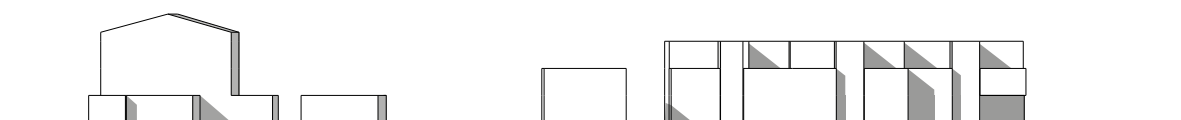


ESTUDIO DE DETALLE C/ ANTONI BLANC, PLANO CATASTRAL.
ARQUITECTO JOSEP FERRER LLANERAS, E. 1/500.
14 MAYO 2011.

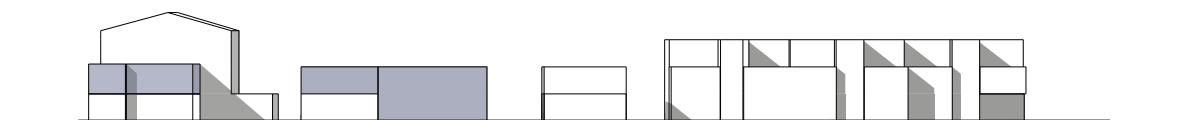




ESTUDIO DE DETALLE C/ ANTONI BLANC. FOTOGRAFÍA AÉREA.
ARQUITECTO JOSEP FERRER LLANERAS, E. 1/500.
14 MAYO 2011.



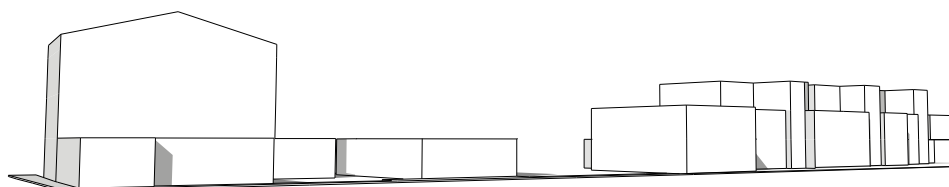
ESTADO ACTUAL.
ALZADO GLOBAL
ESCALA 1:500



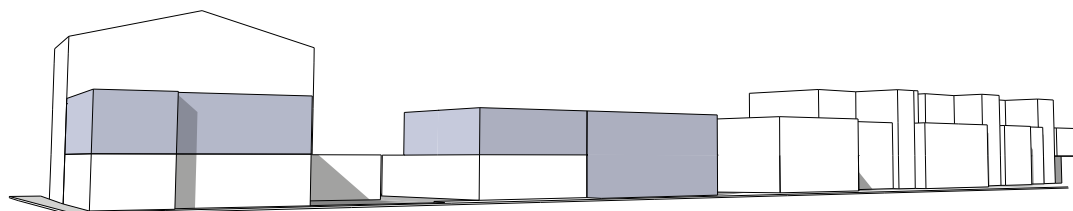
ESTADO PROPUESTO.
ALZADO GLOBAL
ESCALA 1:500

ESTUDIO DE DETALLE C/ ANTONI BLANC. ALZADO GLOBAL
ARQUITECTO JOSEP FERRER LLANERAS. E. 1/500.
14 MAYO 2011.





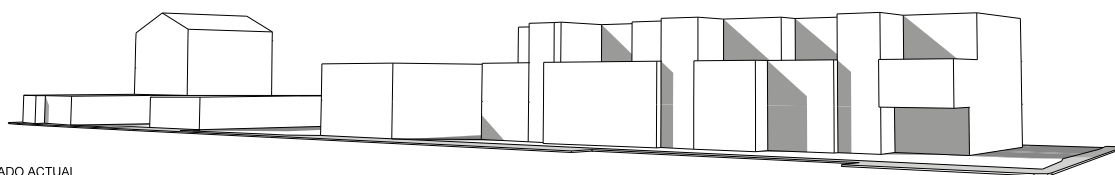
ESTADO ACTUAL.
VISTA 3D GLOBAL 1



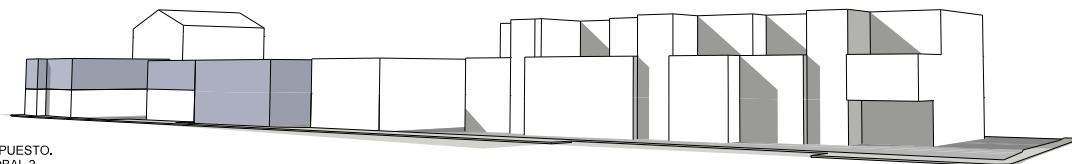
ESTADO PROPUESTO.
VISTA 3D GLOBAL 1

ESTUDIO DE DETALLE C/ ANTONI BLANC, VISTA 3D GLOBAL 1
ARQUITECTO JOSEP FERRER LLANERAS.
14 MAYO 2011.





ESTADO ACTUAL.
VISTA 3D GLOBAL 2



ESTADO PROPUESTO.
VISTA 3D GLOBAL 2

ESTUDIO DE DETALLE C/ ANTONI BLANC. VISTA 3D GLOBAL 2
ARQUITECTO JOSEP FERRER LLANERAS.
14 MAYO 2011.

