

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL INSULAR DE FORMENTERA

24416 *Publicació de l'acord del Ple del Consell Insular Formentera de dia 31 d'octubre de 2012, d'aprovació definitiva de l'estudi de detall de la finca situada al carrer de Berenguer Renard núm. 5 de Sant Francesc, TM Formentera, promogut per l'entitat AB Promociones y desarrollos urbanos, S.L. i publicació de la documentació gràfica i escrita del mencionat estudi de detall.*

Es fa públic que el Ple del Consell Insular Formentera, en sessió ordinària celebrada en data de 31 d'octubre de 2012, va adoptar, entre d'altres, el següent acord:

ACORD

I.- DESESTIMAR les al·legacions presentades pel Sr. Juan Pedro Munar Arrom a l'aprovació inicial de l'Estudi de Detall.

II.- APROVAR DEFINITIVAMENT l'Estudi de Detall presentat. L'ordenació de la Volumetria Específica serà la següent:

VE SFC-BR5 de tipologia contínua.

1.1 Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la.

- | | |
|-----------------------|-----------|
| A. Parcel·la mínima | 800 m2 |
| B. Façana/fons mínims | 15 m/15 m |

1.2 Paràmetres d'edificació.

- | | |
|----------------------------|----------------|
| A. Edificabilitat màxima: | 1.00 m2/m2 |
| D. Ocupació | PB 50 % P1 50% |
| C. Altura màxima | 6 m |
| D. Altura total | 7 m |
| E. Nombre màxim de plantes | PB+P1 |



F. Separació a vial Per darrere de l'element protegit

G. Separació mínima a mitgeres 3 m amb continuïtat de façana

H. Separació mínima a fons 5 m

1.3 Índex d'intensitat d'ús.

A. IIUR 1/90

B. IIUT 1/30

III.- 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 defineixen.
- L'acord s'inscriurà al Llibre-Registre especificant l'ordenació de les parcel·les resultants per mitjà de la Volumetria Específica 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.

IV.- El projecte bàsic que el promotor haurà de presentar per tramitar la corresponent llicència municipal d'obres haurà d'incorporar els següents condicionants:

- a. Els buits de la façana principal hauran de complir l'art. 120 de les RNNSS i tenir, per tant, una innequívoca directriu vertical.
- b. L'elements d'unió amb l'edificació existent haurà de ser massís.
- c. Introduir un element de continuïtat de la façana al seu extrem est a nivell de planta baixa.
- d. Presentar una proposta alternativa en la qual s'incorpori un element d'unió en el coronament de la façana.
- e. Retirar els balcons sobre el carrer, mantenint les baranes proposades.
- f. Haurà d'incorporar la justificació del compliment de l'article 98 de la RNNSS, Construcció de voreres, d'acord amb les indicacions del SSTT del Consell.
- g. Haurà d'aportar Certificació de les empreses subministradores dels serveis (aigua, clavegueram, electricitat, telefonia, etc.) on es declari que la proposta compleix amb els condicionants per la seva entrada en servei.
- h. Haurà d'incorporar la justificació del compliment de l'article 92 de la RNNSS, Construccions permeses per damunt de l'altura màxima.
- i. Haurà d'obtenir autorització per l'aparcament soterrat.

De conformitat amb l'acord transcrit, es publiquen en annexes la documentació gràfica i escrita de l'estudi de detall.

Contra la disposició precedent, que posa fi a la via administrativa, podreu interposar en el termini de dos mesos a partir de l'endemà d'aquesta publicació, recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears; tot això sense perjudici que pugueu utilitzar qualsevol altre recurs que estimeu procedent en dret, de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, que regula la jurisdicció contenciosa administrativa, i la Llei 4/1999, de 13 de gener, de modificació de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

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

Formentera, 22 de novembre de 2012.

El President del Consell Insular de Formentera
Jaume Ferrer Ribas.

ANNEXES.

ESTUDI DE DETALL DE LA PARCEL·LA "FINCA REGISTRAL N° 2610-N"

Emplaçament C / Berenguer Renart 15 S. Fco Javier (Formentera)

Promotor: AB Promoció i desenvolupaments urbans SL

Març 2011

Arquitecte: Jesús de Assas Mtz. De Morentin

DOCUMENT N ° 1: MEMÒRIA

MEMÒRIA

1. - DADES GENERALS

1- AUTOR DEL ENCÀRREC

Societat AB PROMOCIÓ I DESENVOLUPAMENTS URBANS S. L.

2- AUTOR DEL PROJECTE

Arquitecte JESÚS DE ASSAS MTZ. D'MORENTIN (coleg. 68.926)

2.-ANTECEDENTS I OBJECTE

La societat promotora d'aquest estudi de detall va sol·licitar, l'any 2006, aportant per a això el preceptiu projecte bàsic, la llicència municipal d'obra per a la construcció d'un edifici a la parcel·la que



correspon a la finca registral número 2.610-N de S. Francesc (Formentera), expedient que per raons alienes a la promoció es va perllongar en el temps, en el transcurs del qual la normativa urbanística va ser modificada amb la Revisió de les Normes Subsidiàries i Complementàries de Formentera, aprovades amb caràcter definitiu el setembre de 2010. L'empara de la nova normativa aplicable, es redacta el present estudi de detall per definir les característiques formals que es volen donar a l'edificació i determinar el seu emplaçament a la parcel·la. Les referències textuais que es fan en aquesta memòria a l'articulat de la Revisió de les Normes s'expressen en lletra cursiva.

3.-PROCEDÈNCIA DE L'ESTUDI DE DETALL

La Revisió de les Normes Subsidiàries inclou la parcel·la abans esmentada en sòl urbà, zona intensiva, amb tipologia d'edificació contínua.

La parcel·la està situada en un entorn urbà d'edificacions aïllades, una de les quals té una façana amb buits aixecada al mateix límit de parcel·la, sent així que aquesta situació provoca una disfunció en l'aplicació de la normativa d'aquella tipologia. És pertinent en aquest cas, recolzat en els articles 81 i 108 de les normes urbanístiques, la redacció d'un estudi de detall que defineixi les característiques de l'edificació per a la seva millor resultat compositiu i estètic.

Article 108 Reordenació mitjançant Estudi de detall

1 Quan, per l'existència d'edificis antics, el pendent dels carrers o la topografia accidentada de les parcel·les, de l'aplicació de les regles generals s'originés l'aparició de mitgeres vistes d'alçada superior a 3 m, de plantes soterrani exemptes, o de desnivells no ajustats a les regles generals dels espais lliures de parcel·la, hauran de definir les característiques de l'edificació segons la tipologia de volumetria específica mitjançant la formulació d'un Estudi de detall dels que preveu l'article 81 encaminat a obtenir el millor resultat compositiu i estètic. Les determinacions d'aquest Estudi de detall:

- a.No s'han de subjectar a les regles generals definides en aquest Capítol però respectaran els criteris bàsics que les mateixes obeeixen.
- b.Mantindran la continuïtat dels plans de façana a via pública definint una adequada transició entre les diferents altures de cornisa.
- c.Definiran els diferents plànols de referència procurant l'adaptació gradual entre ells i respecte del terreny natural.

2 Excepcionalment, en les illes ordenades per les NNSS amb tipologia d'edificació contínua on hi hagi edificacions realitzades segons tipologia d'edificació aïllada, es podrà mitjançant Estudi de detall l'àmbit abasti la illa completa, plantejar la redistribució de la edificabilitat i ordenació de volums definits per les NNSS mitjançant la tipologia de volumetria específica.

Article 81 Modificacions de l'ordenació

1 Es permetrà la modificació de l'ordenació detallada establerta per les NNSS en qualsevol de les zones mitjançant Estudi de detall que determini una volumetria específica, quan la solució proposada, que haurà de comptar amb informe favorable de la Comissió tècnica assessora del Consell de Formentera, solvent les disfuncions que de l'aplicació de la normativa general puguin derivar, ajust les característiques de l'edificació a l'ús a què es destini o suposi una ordenació de l'edificació més d'acord amb les característiques tipològiques generals de la zona en què es plantegi.

2 Qualsevol reordenació de volums que, excepte en els casos específicament previstos en aquestes NNUU, no podrà alterar la tipologia, aïllada o contínua, definida:

- a.No podrà suposar increment de l'altura màxima i edificabilitat fixada per a la parcel·la o parcel·les de què es tracti, però sí de l'ocupació del sòl i del volum màxim per edifici definits.
- b.No podrà alterar els usos establerts a la zona ni incrementar la densitat de població que de l'aplicació del IIU resulti.
- c. En cap cas podrà ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis pròxims o confrontants, ja aquest efecte s'han de respectar les reculades a limitrofs fixats per a la



qualificació de la zona.

3 En cas d'aprovació de l'Estudi de detall, el Consell de Formentera podrà fixar el termini màxim que consideri procedent per a la presentació de la sol·licitud de llicència i del projecte corresponent.

4.-ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ

L'Estudi de Detall es limita a l'espai físic fa a la parcel·la abans esmentada, per concórrer-hi les circumstàncies descrites en els anteriors punts 2 i 3 d'aquesta memòria. La parcel·la correspon a la finca registral número 2.610-N. Té una superfície de 812'50 m² i una forma rectangular amb fons de 17'00m i un front al carrer Berenguer Renart, al nucli urbà de Sant Francesc, a Formentera, de 47'95 m. Està orientat longitudinalment en direcció est-oest, amb el front cap al nord al dit carrer. Presenta uns pendents aproximades del 2'5% en la direcció del carrer i del 3'5% en la direcció transversal.

5.-SOLUCIÓ PROPOSTA

D'acord amb l'exposat anteriorment, es fa una proposta que es centra en un doble objectiu: establir les alineacions de l'edificació, i definir la volumetria i les característiques de la mateixa, d'acord amb la tipologia específica, per obtenir el millor resultat estètic i de composició.

Article 8 Instruments de planejament derivat

3.2 Es podran formular Estudis de detall amb alguna o algunes de les següents finalitats:

- a. Assenyalar alineacions i rasants d'elements o trams de la xarxa viària en desenvolupament de les previsions contingudes en el planejament i completant les que ja estiguessin fixades.
- b. Reajustar o adaptar les alineacions i rasants assenyalades en el planejament, podent concretar els traçats, sense reduir en cap cas la superfície del viari i altres espais públics i sense incrementar les edificabilitats ni alterar els aprofitaments assignats.
- c. Ordenar els volums edificatoris, d'acord amb el que assenyalen els articles 81, 108 i concordants

5.1. - ALINEACIONS DE L'EDIFICACIÓ

L'alineació proposta per al suport de la façana de l'edificació al carrer Berenguer Renart passa, de ser el límit actual de la parcel·la amb el carrer, a una altra retirada 50 cm. cap a l'interior, com s'assenyala en el plànol n° 3. Aquesta alineació regularitza la seva trobada amb l'alineació al carrer de l'edifici construït en el límit oest de la parcel·la i permet el traçat d'una vorera de més ample sense disminuir per això l'amplada del carrer.

Les alineacions laterals marquen les separacions mínimes de l'edificació, 3'5 metres, dels límits laterals, per respectar d'una banda la façana i buits de la casa existent en el límit oest i permetre l'altra la construcció d'un accés rodat a la planta semisoterrani. Del fons de la parcel·la la separació serà, com a mínim, de 5'00 metres.

L'edificació que es planteja com a proposta en l'estudi de detall es recolza en l'alineació al carrer B. Renart i queda dins de l'àmbit edificable definit per la superfície tancada per les alineacions.

5.2. - VOLUMETRIA I CARACTERÍSTIQUES DE L'EDIFICACIÓ

La tipologia específica de l'edificació de la parcel·la, derivada de la disfunció en l'aplicació de la normativa de tipologia contínua, per la realitat física de l'entorn descrit en el punt 3, manté tots els paràmetres urbanístics i edificatoris de zona assenyalats per aquesta última:



2 Zona intensiva I_SFC. Tipologia continu

1.1 Superfície i dimensions mínimes de la parcel · la.

- a. Parcel · la mínima 400 m²
- b. Façana / fons mínims 15 m/15m

1.2 Paràmetres d'edificació.

- a. Edificabilitat màxima: 1.00 m²/m²
- b. Ocupació PB 50% P 50%
- c. Alçada màxima 6 m
- d. Alçada total 7 m
- e. Nombre màxim de plantes PB + P1
- f. Separació mínima a fons 5 m

1.3 Índex d'intensitat d'ús.

- a. IIUR 1/90
- b. IIUT 1/30

En coherència amb aquests paràmetres d'edificació, l'edifici que es proposa té dues plantes sobre rasant. Una planta baixa, destinada a locals comercials, que ocupa un rectangle de 406'23 m² (el 50% de la superfície de parcel · la), i una altra planta sobre ella per a habitatges, accessibles des d'un corredor situat a la façana posterior, cadascuna de les quals té, cap al carrer, una terrassa descoberta que es conforma amb una penetració de la façana d'aquesta planta i un balcó sobre la vorera. El corredor d'accés als habitatges és un espai cobert separat de l'exterior per lames de formigó que permeten alhora donar continuïtat a la façana i la il · luminació i ventilació de les peces dels habitatges que s'obren al mateix Sota la rasant, el sostre de la planta semisoterrani, destinada a aparcaments, trasters i locals de magatzem vinculats als locals comercials de la planta baixa, s'adapta al perfil inclinat del carrer, no computant com a planta.

Per tal de que el carrer tingui, en la seva part alta, una façana amb aparença d'edificació contínua, s'introdueix un element d'unió amb l'edifici existent al límit oest, un "artifici" que continua la façana, limitant, però no tancant, l'espai interior de la parcel · la. Aquest element quedarà definit amb el projecte d'execució de l'edifici.

En relació a la seva volumetria i forma, aquest estudi de detall determina les següents

NORMES D'APLICACIÓ ESPECÍFIQUES

PENETRACIONS A FAÇANA

Estaran permeses les que es plantegen a la primera planta (veure plànol n ° 5) sempre que no superin en conjunt el 40% de la longitud de la façana i compleixin amb l'article 134 de les normes urbanístiques.

BALCONS



Estaran permesos els que es plantegen a la primera planta (veure plànol n ° 5) sempre que no superin en conjunt el 40% de la longitud de la façana. No tindran un vol superior a 50 cm. L'alçada entre el pla inferior del balcó i la vorera serà de 3 m. com a mínim.

BUITS DE FAÇANA AL CARRER BERENGUER Renart

La mida i la composició dels buits d'il·luminació i ventilació de la façana de l'edifici al carrer s'ajustaran a una de les variants ofertes en el plànol número 6. En totes elles els buits de la planta baixa s'han situat coincidents amb les terrasses de la planta primera, sent aquest el motiu de la seva composició.

ALTRES ELEMENTS

D'acord amb l'article 80 de les normes urbanístiques, per el no especificat en aquest estudi de detall és aplicable la normativa de la zona en què s'ubica la parcel·la.

6. - DOCUMENTS DE L'ESTUDI DE DETALL

DOCUMENT N ° 1

MEMÒRIA

Text

Fotografies d'estat actual

DOCUMENT N ° 2

PLÀNOLS

Plànol n ° 1.-SITUACIÓ EN SÒL URBÀ. ORDENACIÓ VIGENT S / E

Plànol n ° 2.-ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ I 1/200

Plànol n ° 3.-TOPOGRÀFIC DE LA PARCEL·LA I ALINEACIONS I 1/200

Plànol n ° 4.-Ocupació de PTA. BAIXA I DE PTA. BAIX RASANT I 1/200

Plànol n ° 5.-PLANTES, PERFILS I ALÇATS L'EDIFICI I 1/200

Plànol n ° 6.-VARIANTS DE BUI TS EN FAÇANA AL CARRER I 1/200

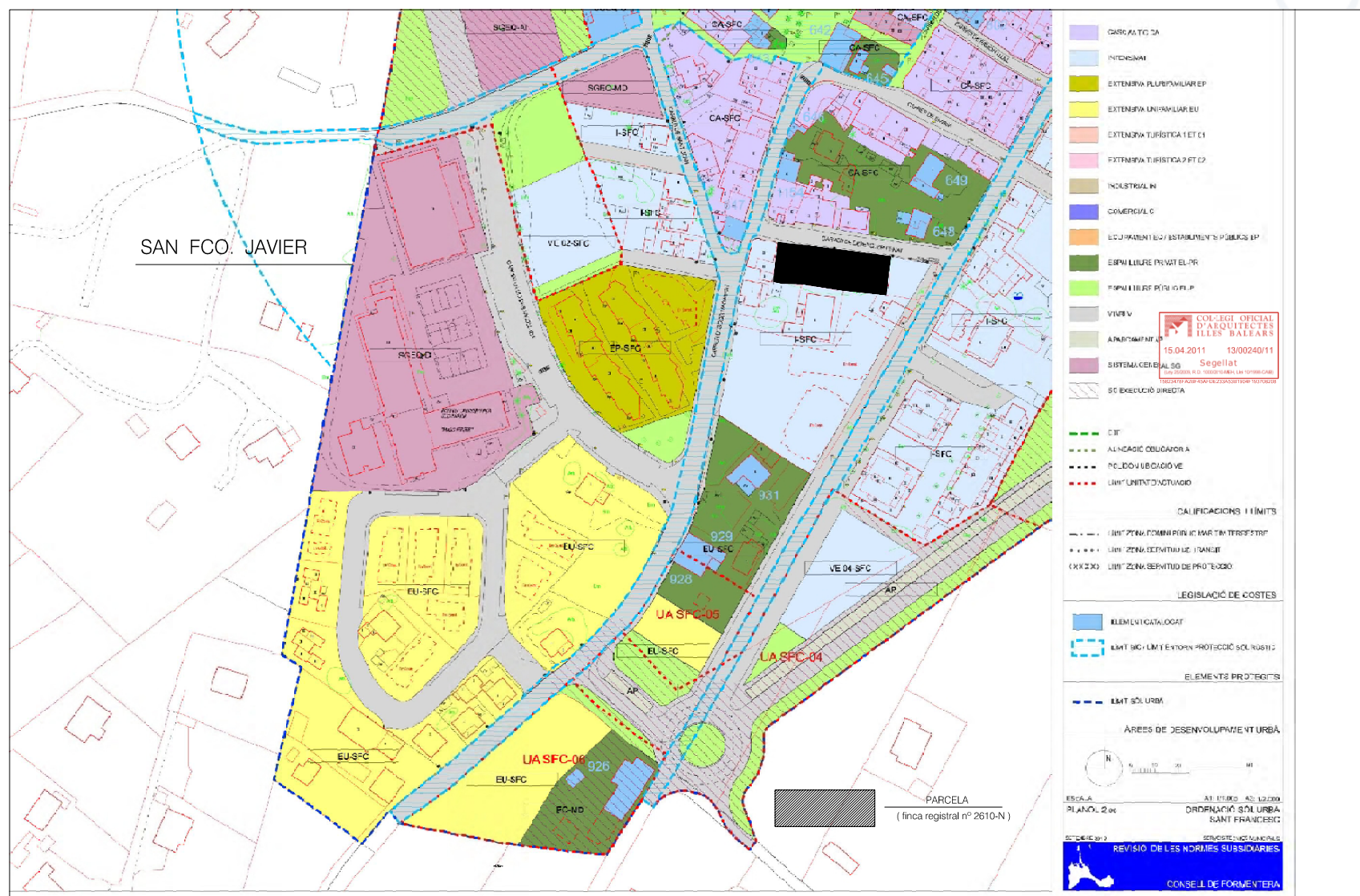
Plànol n ° 7.-VISTES DE L'EDIFICI EN TRES DIMENSIONS ES / E

Sant Sebastià, 16 març 2011

(Arquitecte coleg. 68.926)

FOTOS DE CARRER I PARCEL·LA (consten en l'expedient)





PROMOTOR	AB PROMOCIÓN Y DESARROLLOS URBANOS SL	ESTUDIO DE DETALLE	DE LA PARCELA "FINCA REGISTRAL Nº 2610-N"	MARZO	PLANO Nº	SITUACIÓN EN SUELO URBANO Y ORDENACIÓN VIGENTE
ARQUITECTO	JESUS DE ASSAS MARTINEZ DE MORENTIN				1	e S/E
	collegio 15581					



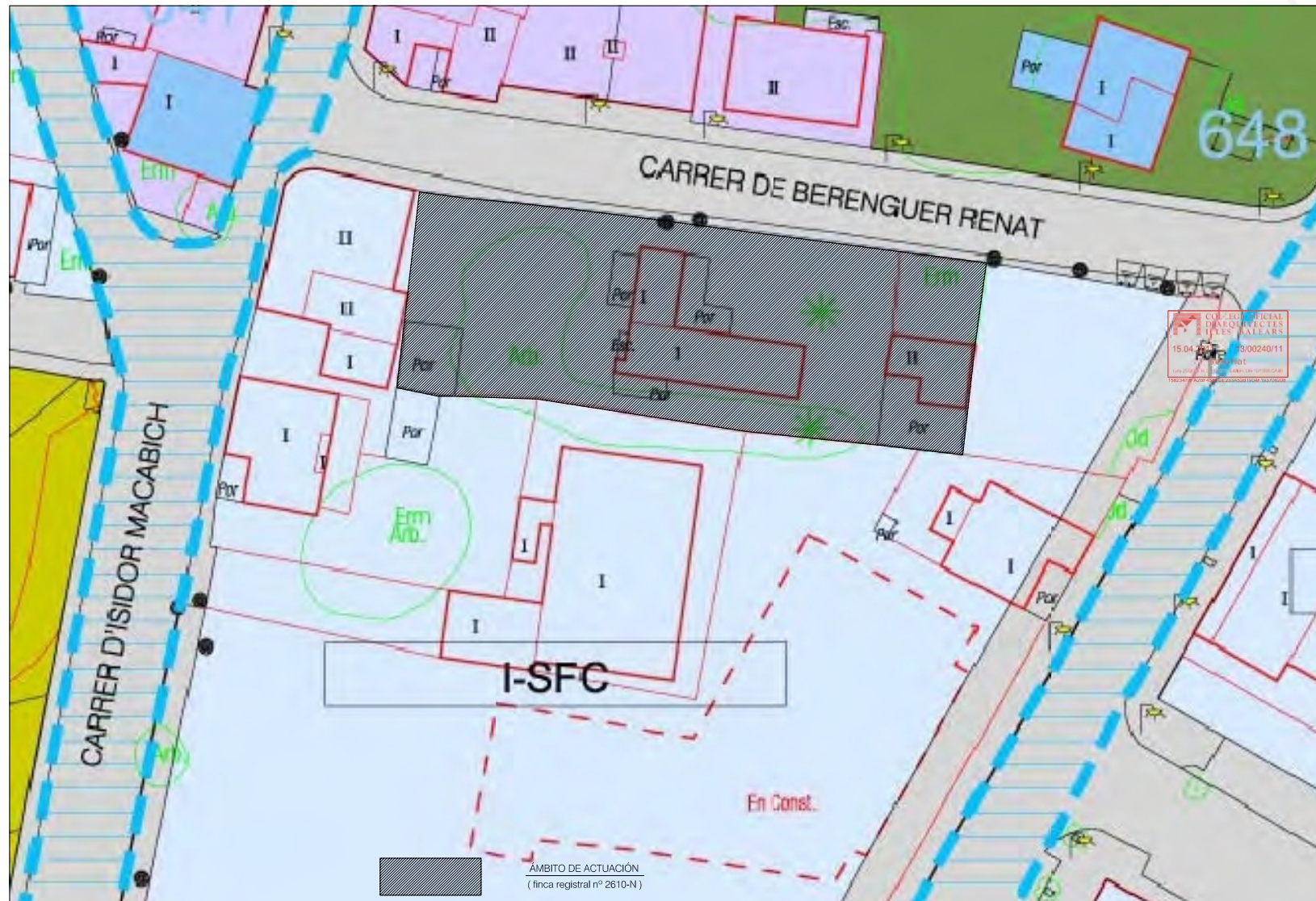
BOIB

Butlletí Oficial de les Illes Balears

Núm. 194

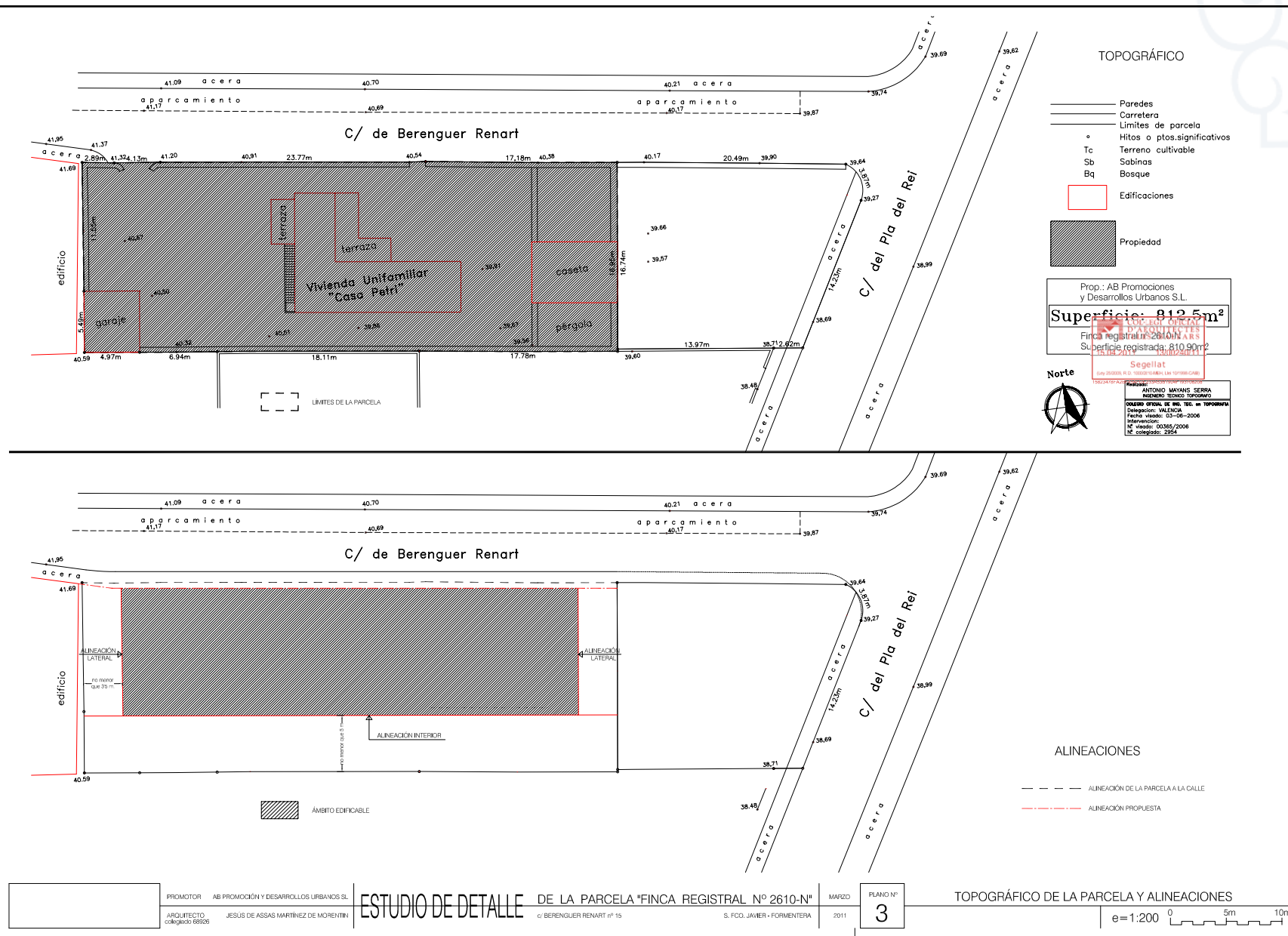
27 de desembre de 2012

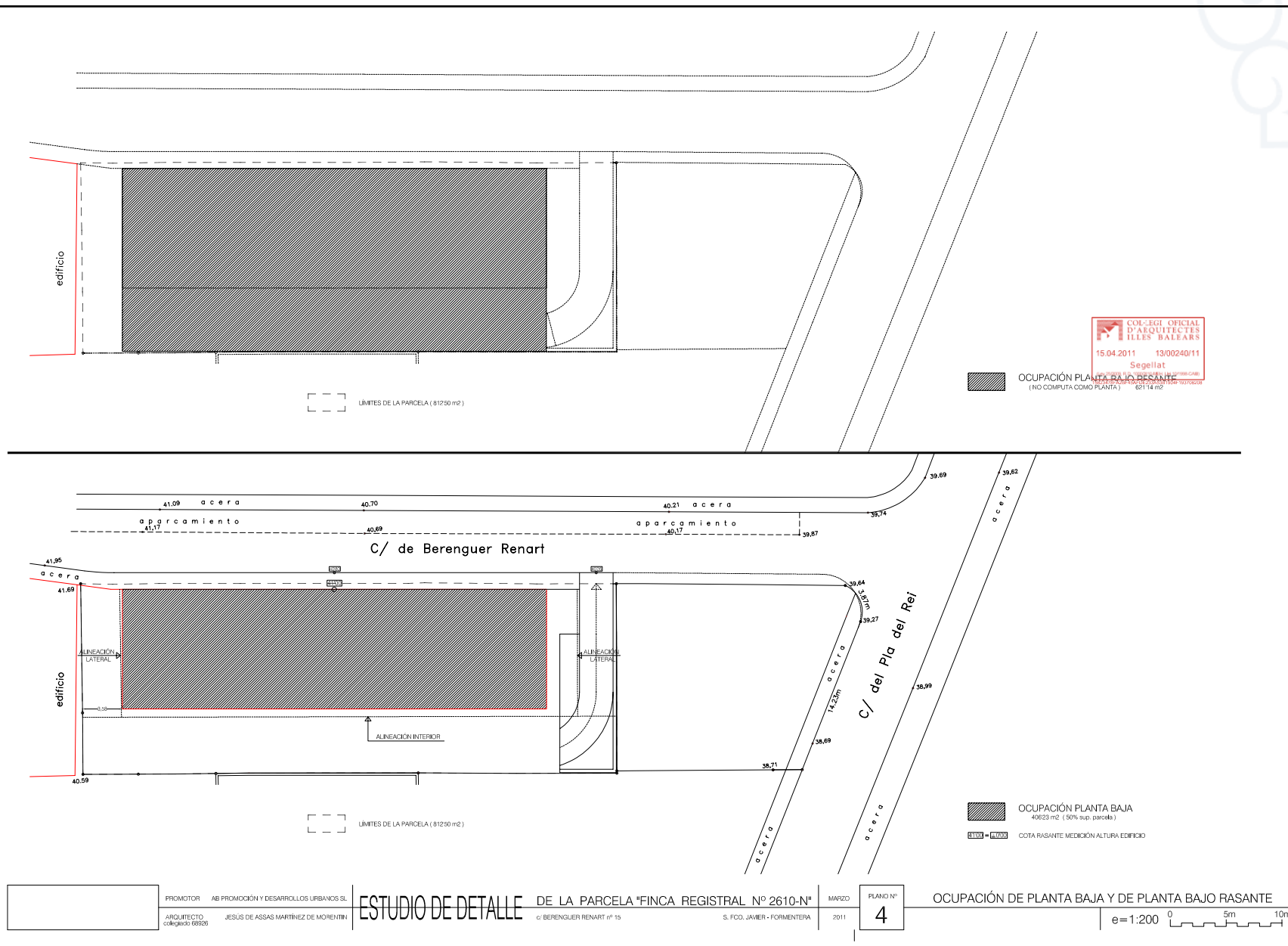
Fascicle 78 - Sec. III. - Pàg. 15582



PROMOTOR		AB PROMOCIÓN Y DESARROLLOS URBANOS SL	ESTUDIO DE DETALLE		DE LA PARCELA "FINCA REGISTRAL Nº 2610-N"	MARZO	PLANO Nº	ÁMBITO DE ACTUACIÓN	
ARQUITECTO		JESUS DE ASSAS MARTINEZ DE MORENTIN	C/ BERENGUER RENAT nº 15		S. FCO. JAVIER - FORMENTERA	2011	2	e=1:200 0 5m 10m	
CARGO		16026							









BOIB

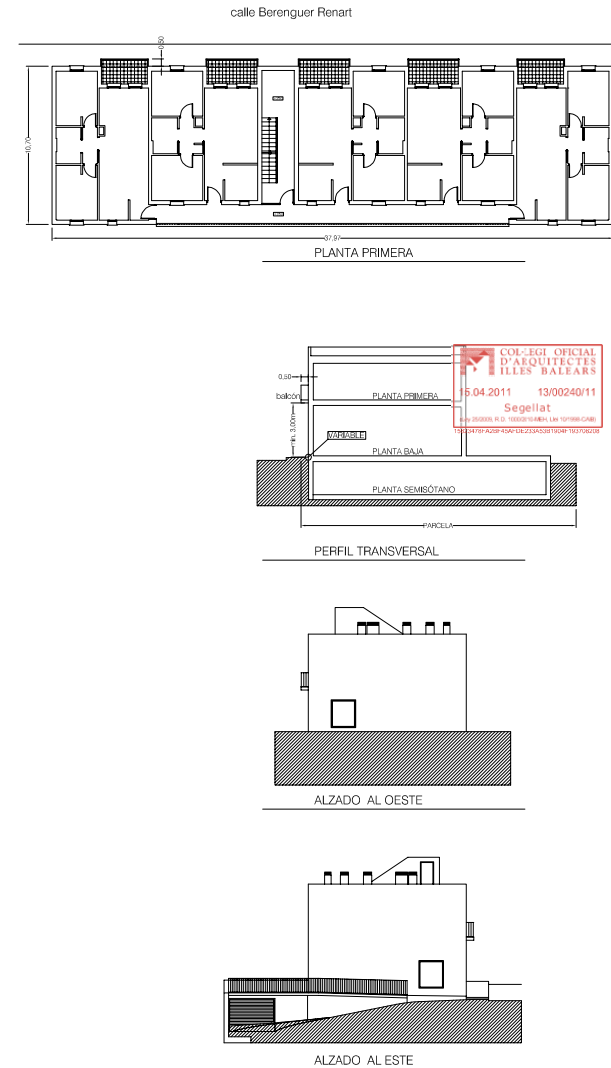
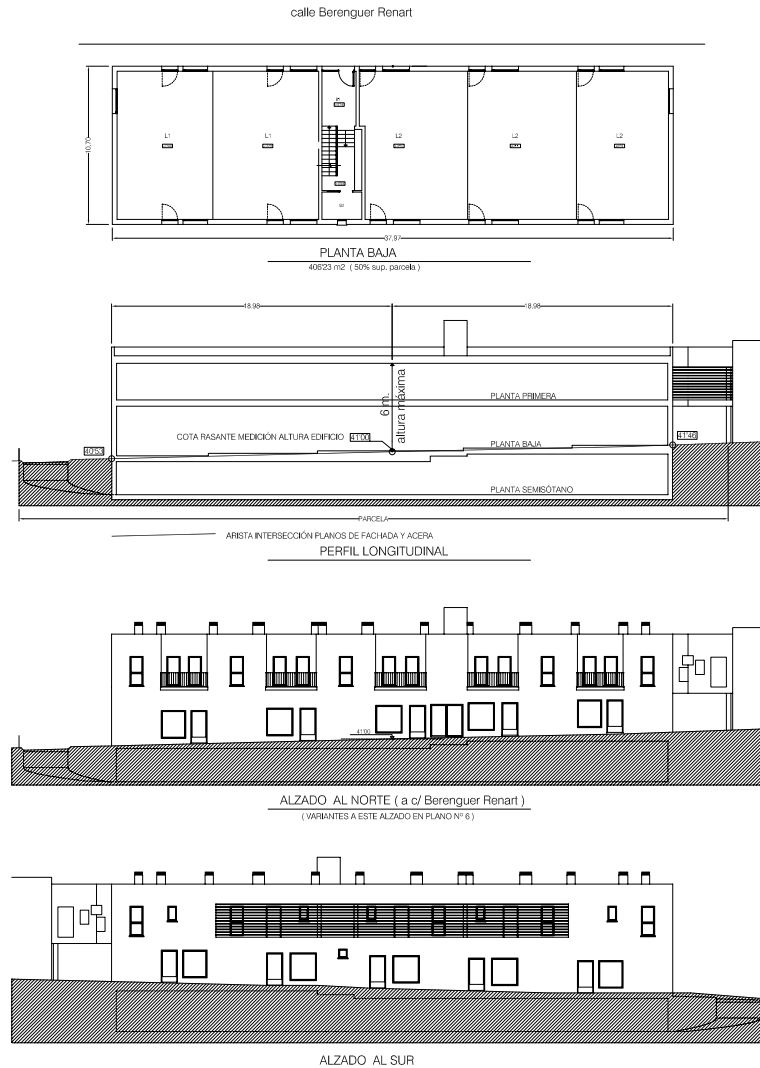
Butlletí Oficial de les Illes Balears

Núm. 194

27 de desembre de 2012

Fascicle 78 - Sec. III. - Pàg. 15585

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2012/194/802108



PROMOTOR: AB PROMOCIÓN Y DESARROLLOS URBANOS SL
ARQUITECTO: JESUS DE ASSAS MARTINEZ DE MORENTIN (col·legio 16926)

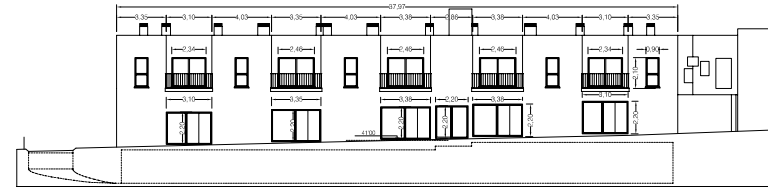
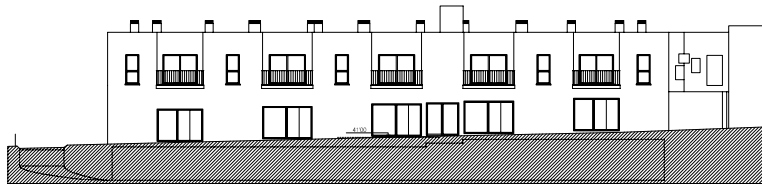
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA "FINCA REGISTRAL Nº 2610-N" c/ BERENGUER RENART nº 15

MARZO 2011

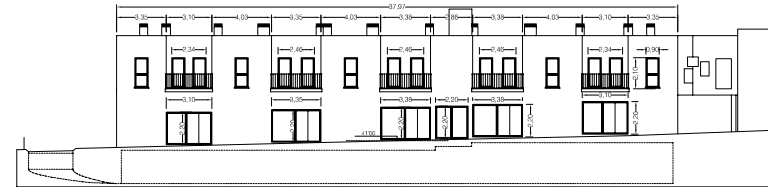
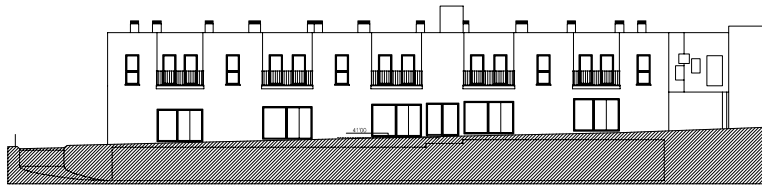
PLANO Nº 5

PLANTAS, PERFILES Y ALZADOS DEL EDIFICIO

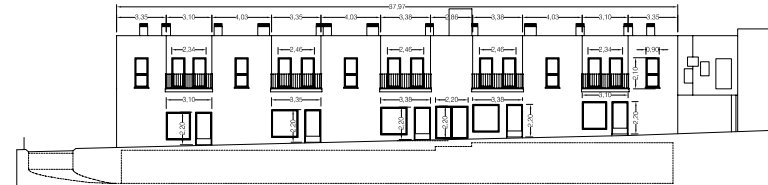
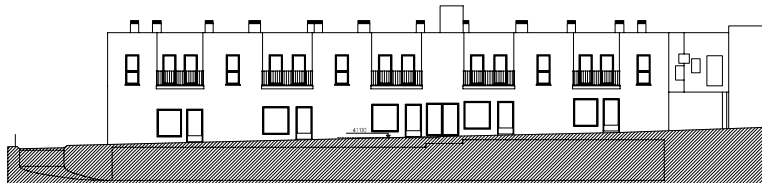
0 5m 10m
e ≈ 1:200



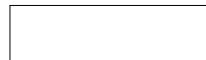
ALZADO A LA c/ BERENGUER RENART CON VARIANTE DE HUECOS EN PLANTAS BAJA Y PRIMERA



ALZADO A LA c/ BERENGUER RENART CON VARIANTE DE HUECOS EN PLANTA BAJA



ALZADO A LA c/ BERENGUER RENART CON HUECOS COMO ALZADO DE PLANO Nº 5



PROMOTOR AB PROMOCIÓN Y DESARROLLOS URBANOS SL
ARQUITECTO JESUS DE ASSAS MARTINEZ DE MORENTIN
cálculo 161026

ESTUDIO DE DETALLE

DE LA PARCELA "FINCA REGISTRAL Nº 2610-N" c/ BERENGUER RENART nº 15

S. FCO. JAVIER - FORMENTERA

2011

PLANO Nº
6

VARIANTES DE HUECOS EN FACHADA a la c/ BERENGUER RENART

e=1:200 0 5m 10m

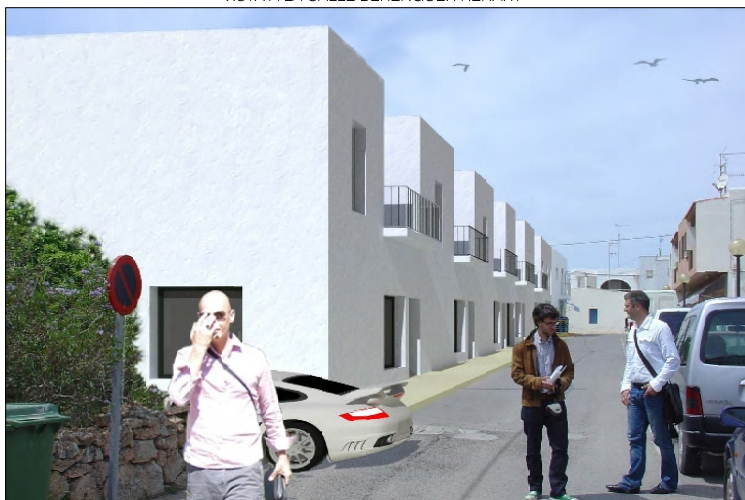




VISTA AL ESPACIO LIBRE DE PARCELA
VISTA A LA CALLE BERENGUER RENART



VISTA AL ESPACIO LIBRE DE PARCELA
VISTA A LA CALLE BERENGUER RENART



PROMOTOR	AB PROMOCIÓN Y DESARROLLOS URBANOS SL	ESTUDIO DE DETALLE	DE LA PARCELA "FINCA REGISTRAL Nº 2610-N"	MARZO	PLANO Nº	VISTAS DEL EDIFICIO EN TRES DIMENSIONES
ARQUITECTO	JESUS DE ASSAS MARTINEZ DE MORENTIN		© BERENGUER RENART nº 15	S. FCO. JAVIER - FORMENTERA	2011	e S/E
	cálculo 16/06				7	

