



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL INSULAR DE FORMENTERA

18818

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 a la travessia del C/Juan Castelló i Guasch núm. 10-12 de Sant Ferran, 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:

Aprovació definitiva d'estudi de detall de l'expedient 228/2011, ubicat al carrer de Joan Castelló Guasch, Sant Ferran.

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 pel Sr. ROBERTO OLMEDA MAYANS, presentat a aquesta Corporació en data 3 de juny de 2011 (nRGE 8549), mitjançant el qual presenta estudi de detall per l'adequació d'edificació a tipologia contínua, situada a la travessia del C/Juan Castelló i Guasch núm. 10-12, Sant Ferran, redactat per l'arquitecte Sr. Josep Ferrer Llaneras.

Vist l'acord de la Comissió Tècnica Assessora de sessió de data 20 de setembre de 2013, que ha continuació es transcriu íntegrament:

"(...)

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 a la travessia del C/Juan Castelló i Guasch núm. 10-12 de Sant Ferran, TM Formentera. L'ordenació de la Volumetria Específica serà la següent:

VE SFR-JCG10 de tipologia aïllada.

1. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

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

2. Paràmetres d'edificació.

- | | |
|--|---|
| a. Edificabilitat màxima: | 0.60 m2/m2 |
| b. Ocupació màxima: | PB 30%, P1 30% |
| c. Volum màxim per edifici: | 750 m3 |
| d. Alçada màxima: | 6 m |
| e. Altura total: | 7 m |
| f. Nombre màxim de plantes: | PB + P1 |
| g. Separació mínima a vials i EL-P: | alineada a l'edificació existent |
| h. Separació mínima a resta de límits: | 0 m mitgera nord
3 m resta de límits |
| i. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la: | 6 m |

3. Índex d'intensitat d'ús

- | | |
|---------|-------|
| a. IIUR | 1/200 |
|---------|-------|





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 definexen.
- 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 plenària 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 D'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 a la travesia del C/Joan Castelló i Guasch núm. 10-12 de Sant Ferran, TM Formentera. L'ordenació de la Volumetria Específica serà la següent:

VE SFR-JCG10 de tipologia aïllada.

1. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

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

2. Paràmetres d'edificació.

- | | |
|--|---|
| a. Edificabilitat màxima: | 0.60 m2/m2 |
| b. Ocupació màxima: | PB 30%, P1 30% |
| c. Volum màxim per edifici: | 750 m3 |
| d. Alçada màxima: | 6 m |
| e. Altura total: | 7 m |
| f. Nombre màxim de plantes: | PB + P1 |
| g. Separació mínima a vials i EL-P: | alineada a l'edificació existent |
| h. Separació mínima a resta de límits: | 0 m mitgera nord
3 m resta de límits |
| i. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la: | 6 m |

3. Índex d'intensitat d'ús

- | | |
|---------|-------|
| a. IIUR | 1/200 |
|---------|-------|

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.



(...)

Vist el dictamen favorable emès per la Comissió Informativa de Territori, Urbanisme, Medi Ambient i Infraestructures, a la sessió ordinària del dia 24 de setembre de 2013.

Sotmès a votació dels 12 membres (dels 13 totals) de la corporació, s'adopta, per la majoria absoluta (això és pel vot a favor dels 5 representants del grup polític GxF i dels 2 representants del grup polític PSOE, això és de l'equip de Govern); l'abstència dels 3 representants del grup polític PP; i amb el vot en contra dels 2 representants del grup polític GUIF, s'adopta el següent

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 a la travessia del C/Joan Castelló i Guasch núm. 10-12 de Sant Ferran, TM Formentera. L'ordenació de la Volumetria Específica serà la següent:

VE SFR-JCG10 de tipologia aïllada.

1. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

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

2. Paràmetres d'edificació.

- | | |
|--|---|
| a. Edificabilitat màxima: | 0.60 m2/m2 |
| b. Ocupació màxima: | PB 30%, P1 30% |
| c. Volum màxim per edifici: | 750 m3 |
| d. Alçada màxima: | 6 m |
| e. Altura total: | 7 m |
| f. Nombre màxim de plantes: | PB + P1 |
| g. Separació mínima a vials i EL-P: | alineada a l'edificació existent |
| h. Separació mínima a resta de límits: | 0 m mitgera nord
3 m resta de límits |
| i. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la: | 6 m |

3. Índex d'intensitat d'ús

- | | |
|---------|-------|
| a. IIUR | 1/200 |
|---------|-------|

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.

De conformidad con el acuerdo transcrito, se publican en anexo la documentación gráfica y escrita de estudio de detalle.

Contra el acuerdo precedente, que posa fi a la via administrativa, es podrà 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 es pugui utilitzar qualsevol altre recurs que s'estimi 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 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'edificació de dos habitatges en planta baixa i planta pis 1r, adossades a mitgera i una aïllada en plantes soterrani , baixa i pis .

2) PROMOTOR . -

Promou D. Roberto Olmeda Mayans , amb domicili en (...), al TM de Formentera , proveït d' D.N.I. n ° (...).

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 ° (...).

4) SOLAR I EMPLAÇAMENT . -

El solar on s'ubica la construcció es troba en la travesia Joan Castelló Guasch 10-12 , Sant Ferran de Ses Roques , del terme municipal de Formentera.

Té una superfície de 568,20 m2 . sent la dimensions dels seus costats les següents:

FAÇANA : 20,61 m . FONS : 24,46 m . DRETA : 24,24 m . ESQUERRA : 27,40 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 Extensiva unifamiliar EU - SFR .

D'ella s'extreuen les següents condicions :

- Parcel · la mínima : 400 m2
- Edificabilitat màxima : 0.60 m2/m2 / 340 M2
- Ocupació : 30% P.B./30 % P.P.1 °
- Alçada màxima : 6.00 m .
- Alçada total : 7.00 m .
- Nombre màxim de plantes : PB + P.P.1 ° - Separació mínima a fons : 3.00 m .
- Índex d'intensitat d'ús (R) : IIUR 1/200 (2,84 hab) = > 3 hab .

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

Es tracta d'un tram de carrer de 52 m . de longitud amb inici a la carretera general de La Savina a la Mola , l'eix longitudinal se situa en la direcció nord - sud.

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 a la carretera general .

- N ° s2 - 8. - Solar de forma trapezoïdal amb una longitud aproximada de façana de 33,00 m . i una profunditat mitjana de 18,00 m . Es troba parcialment edificat en aproximadament dues tercers parts de la seva superfície situada al sud , estant lliure el terç nord , confrontant amb la carretera .

El volum construït consta de planta baixa i planta pis en la seva meitat nord i de planta baixa en la seva meitat sud .

- N ° s10 - 12. - Solar de forma trapezoïdal amb 19.00 m . de façana i una profunditat mitjana de 26.00 m . , amb una superfície de 568,20 m2 . Es troba parcialment construït amb una edificació de planta baixa adossada a la seva lindero nord , alineada amb la del solar situat en els n ° s 2 al 8 , deixant sense edificar una zona situada a l'oest , no visible des del carrer .

7) COMPARACIÓ REALITAT EDIFICADA - PARÀMETRES VIGENTS . -



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

- A excepció de l'espai lliure inicial confrontant amb la carretera general , cap dels altres espais lliure dels solars és visible des del tram de carrer que és objecte d'aquest ED
- Dels 52.00 m . de longitud de la mateixa , 42.00 m . defineixen una façana edificada contínua en què un primer volum , alineat amb el carrer , té una longitud de façana de 11.00 m . amb planta baixa i planta pis 1 ° i la resta és planta baixa .

En conclusió , la percepció de la façana edificada del carrer és de continuïtat tant des del punt de vista del seu inici com des del punt en què fallida per passar a ser curvilínia , no existint, en conseqüència, en tot el tram objecte d'estudi cap edificació aïllada , en oberta contradicció amb el tipus d'ordenació que es deriva de la zona EU - SFR .

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

En base al que descrit fins aquí , la proposta es concreta com segueix :

- Sembla obvi , que resultaria contraproductiu la substitució de la continuïtat edificada per un nou volum aïllat que , no només trencaria aquesta continuïtat sinó que , a més , en separar 5.00 m . del vial i 3.00 m . del solar situat en els n ° s 2 al 8 deixaria a la vista un mur cec mitger d'una longitud propera als 19.00 m .
- De les condicions urbanístiques de la zona EU- SFR es deriva que només edificant la planta pis és possible obtenir l'aprofitament global del solar xifrat unitàriament en 0.6m²/m² .

Així doncs, la proposta parteix del plantejament d' simetritzar dels espais lliures del tram de carrer configurant un de nou en l'extrem sud , que ocupa la mateixa longitud de façana que el ja existent al nord , donant continuïtat a la façana en l'alineació existent ara amb un volum en planta baixa i planta pis adossat a la mitgera i amb una mida similar al seu homòleg de plantes baixa i pis situat al solar n ° s 2-8 i definint en un segon pla , mig amagat pel volum frontal , un altre volum amb el mateix nombre de plantes , configurat com a edificació aïllada que compleix totes les condicions de reculades tant a vials , com a altres límits, com l'altre edifici situat al mateix solar .

9) MOTIVACIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL . –

La redacció del present ED ve motivada per la intenció del seu promotor de desenvolupar al solar de la seva propietat un projecte de tres habitatges tal com s'esmenta en l'epígraf n ° 1 d'aquesta memòria les plantes i alçats s'adjunten a E-1/200 com Annex .

Es tracta de no deixar totalment vista la mitgera del solar confrontant , trencant el pla d'alineació que posseeix l'edificació actual , pel que el projecte d'edificació planteja la configuració d'un volum en dues plantes , adossat al solar nord i mantenint la continuïtat del pla de façana , volum que albergarà dos habitatges en dúplex.

Una tercera casa, també dúplex , es planteja en la zona lliure oest del solar com a volum aïllat .

10) JUSTIFICACIÓ NORMATIVA . –

El projecte esmentat s'ajusta quant a edificabilitat màxima , altura , nombre de plantes i ocupació a les ordenances derivades de la zona EU - SRF però planteja un cos en edificació contínua en coherència amb l'edificació ja existent al carrer.

No compleix , per tant , el criteri d'edificació aïllada 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 aïllada al llarg d'aquesta façana de la travessia Joan Castelló Guasch , 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 d'aplicació al solar .

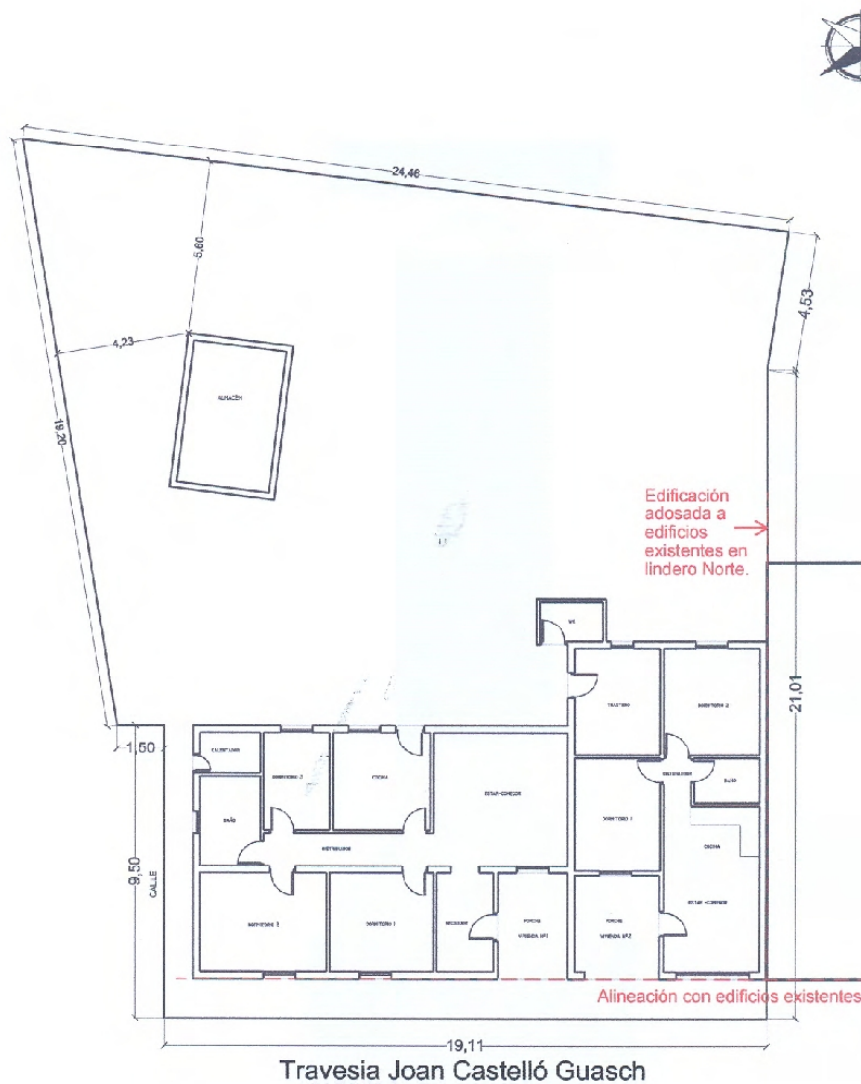
11) ADEQUACIÓ ESTÈTICA DEL PROJECTE D'EDIFICACIÓ QUE PRESENTARÀ PER SOL · LICITUD DE LLICÈNCIA . –

D' aprovar-se aquest ED el projecte d'edificació de les tres habitatges que s'han esmentat s'adequarà tant a les seves pròpies condicions , evitant l'aparició d'una llarga mitgera cega on ara hi ha edificació contínua , com a les de tipus estètic i compositiu que es deriven del art . 110 i concordants de les NNUU .

Formentera , 31 maig de 2011.

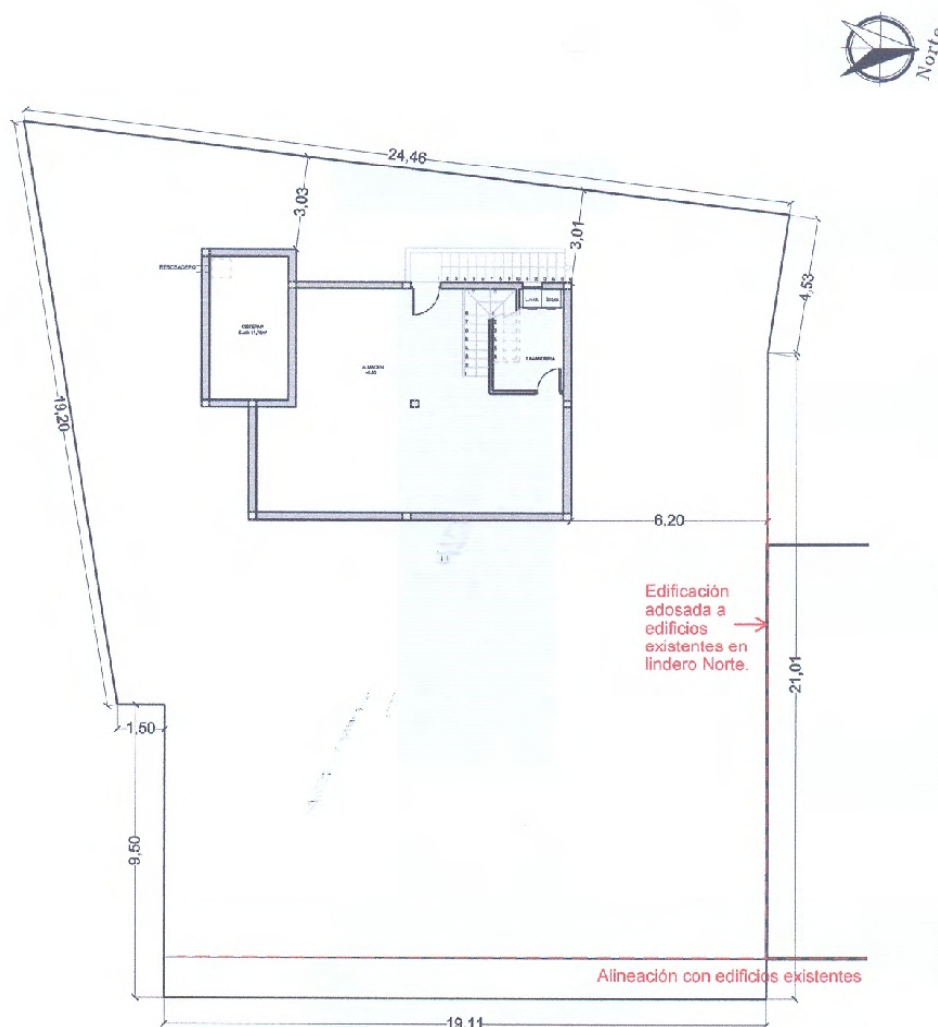
Josep Ferrer Llaneras .



Superficie solar: 568,20 m²

ESTUDIO DE DETALLE C/ JOAN CASTELLÓ GUASCH
ROBERTO OLMEDA MAYANS
ESTADO ACTUAL
ESC:1/200 OCTUBRE 2011
ARQT: JOSEP FERRER LLANERAS



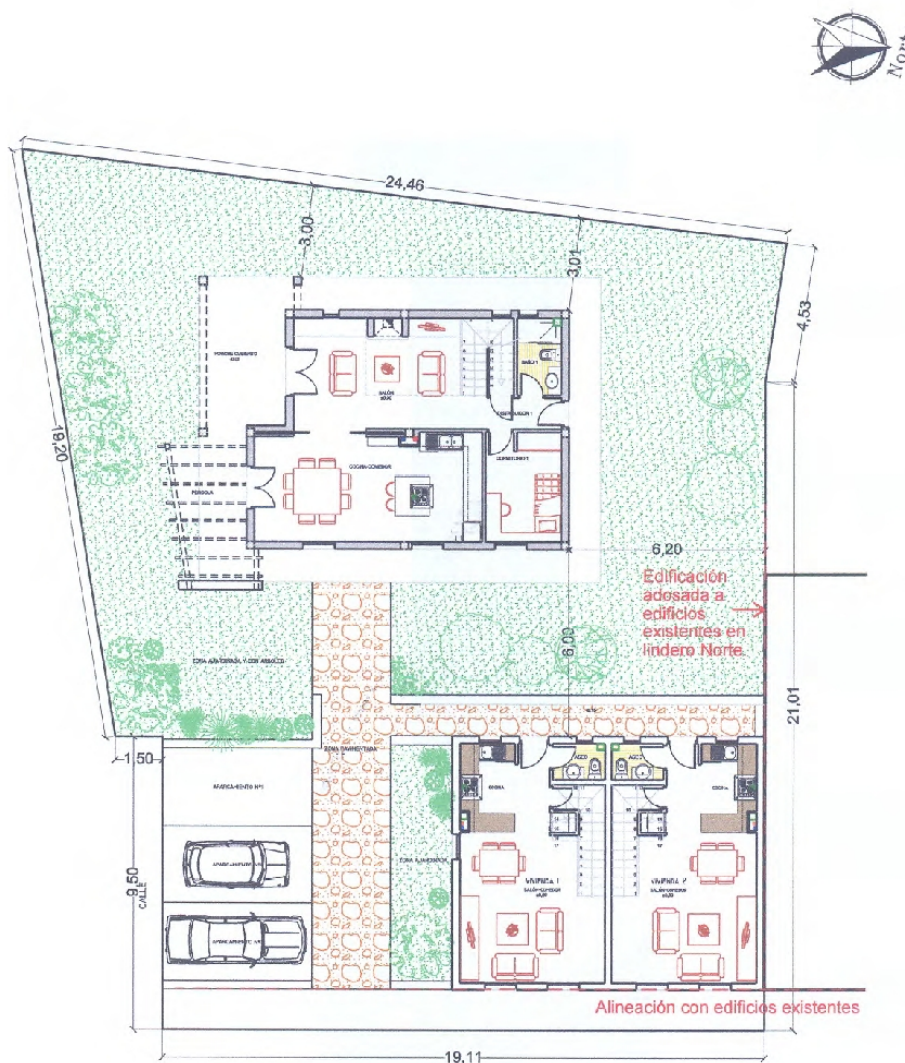


Travesia Joan Castelló Guasch

Superficie solar: 568,20 m²

ESTUDIO DE DETALLE C/ JOAN CASTELLÓ GUASCH
ROBERTO OLMEDA MAYANS
ESTADO PROPUESTA PLANTA SÓTANO
ESC:1/200 OCTUBRE 2011
ARQT: JOSEP FERRER LLANERAS



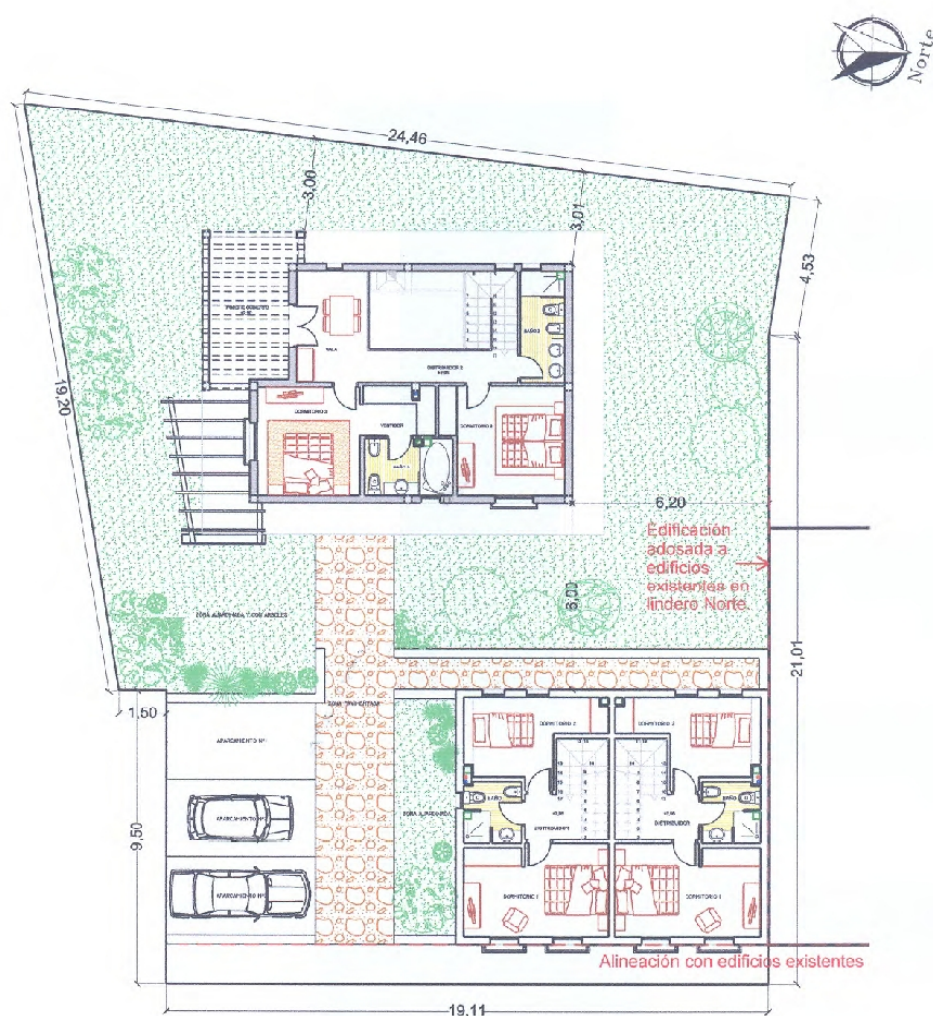


Travesia Joan Castelló Guasch

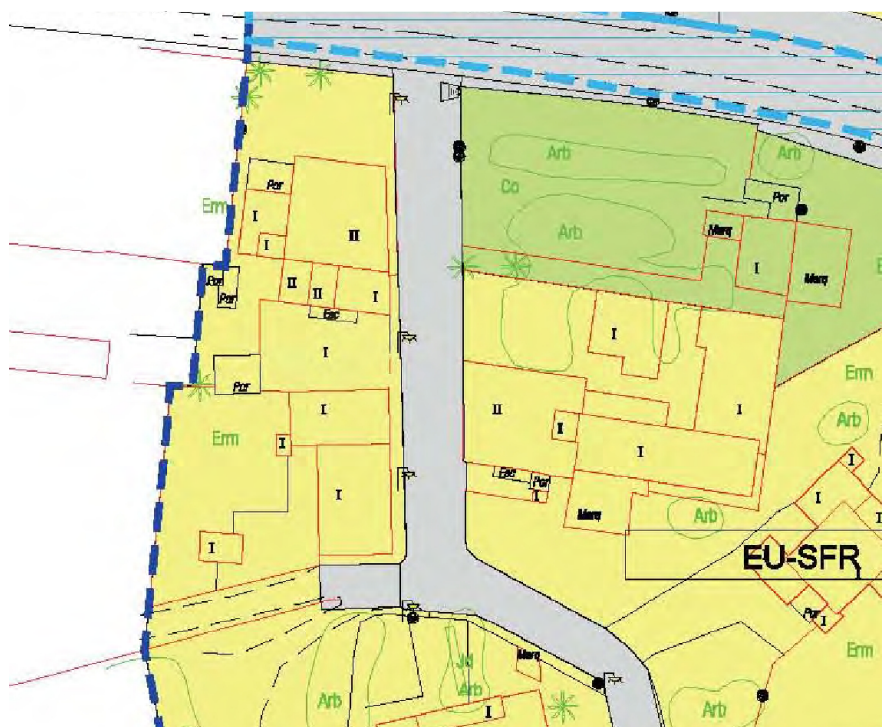
Superficie solar: 568,20 m²

ESTUDIO DE DETALLE C/ JOAN CASTELLÓ GUASCH
ROBERTO OLMEDA MAYANS
ESTADO PROPUESTA PLANTA BAJA
ESC: 1/200 OCTUBRE 2011
ARQT: JOSEP FERRER LLANERAS



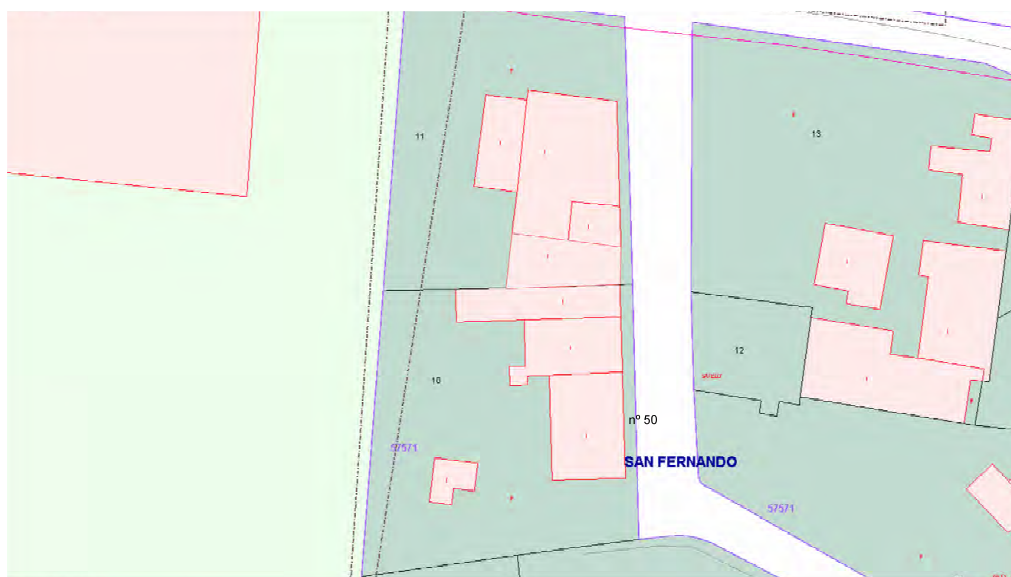
**Travesia Joan Castelló Guasch**Superficie solar: 568,20 m²

ESTUDIO DE DETALLE C/ JOAN CASTELLÓ GUASCH
ROBERTO OLMEDA MAYANS
ESTADO PROPUESTA PLANTA PISO
ESC:1/200 OCTUBRE 2011
ARQT: JOSEP FERRER LLANERAS



ESTUDIO DE DETALLE C/ JOAN CASTELLÓ GUASCH. SITUACIÓN SOBRE NNSS.
ARQUITECTO JOSEP FERRER LLANERAS. E. 1/500.
31. MAYO 2011.





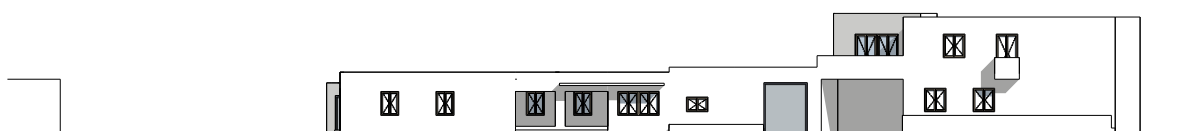
ESTUDIO DE DETALLE C/ JOAN CASTELLÓ GUASCH, PLANO CATASTRAL.
ARQUITECTO JOSEP FERRER LLANERAS, E. 1/500.
31. MAYO 2011.



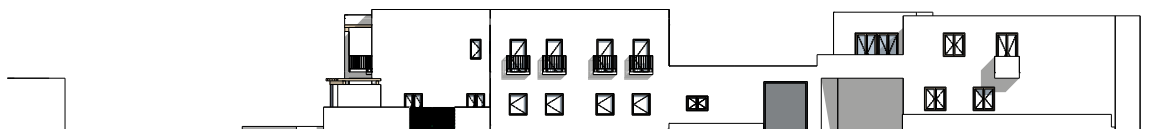


ESTUDIO DE DETALLE C/ JOAN CASTELLÓ GUASCH. FOTOGRAFÍA AÉREA.
ARQUITECTO JOSEP FERRER LLANERAS. E. 1/1000.
31. MAYO 2011.





ESTADO ACTUAL.
ALZADO GLOBAL
ESCALA 1:250



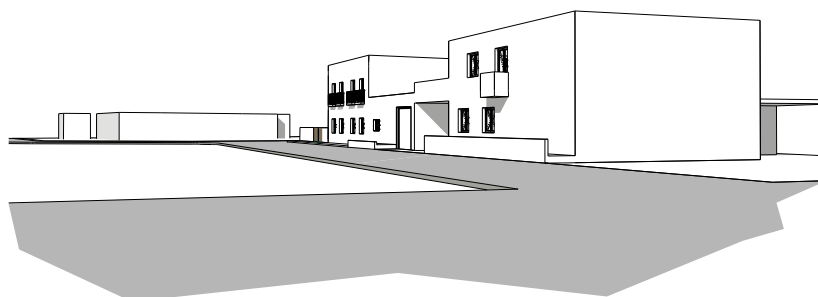
ESTADO PROPUESTO.
ALZADO GLOBAL
ESCALA 1:250

ESTUDIO DE DETALLE C/ JOAN CASTELLÓ GUASCH. ALZADO GLOBAL
ARQUITECTO JOSEP FERRER LLANERAS, E. 1/250.
31. MAYO 2011.





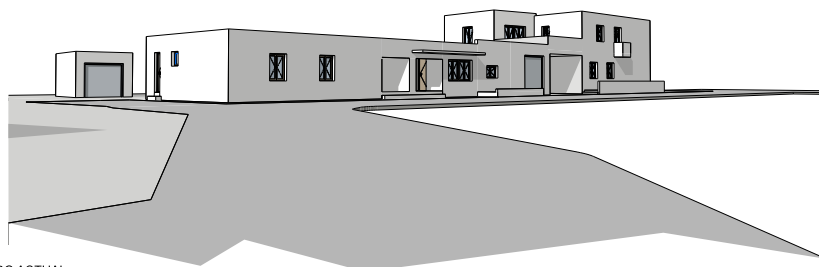
ESTADO ACTUAL.
VISTA 3D GLOBAL 1



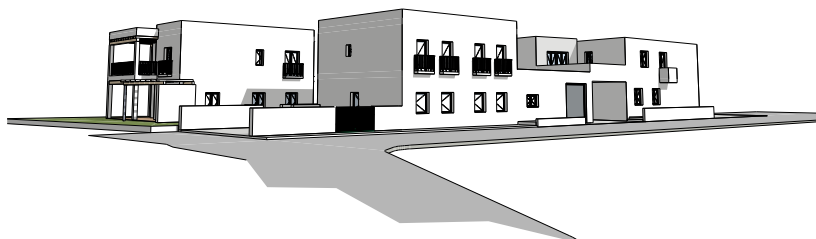
ESTADO PROPUESTO.
VISTA 3D GLOBAL 1

ESTUDIO DE DETALLE C/ JOAN CASTELLÓ GUASCH. VISTA 3D GLOBAL 1
ARQUITECTO JOSEP FERRER LLANERAS.
31. MAYO 2011.





ESTADO ACTUAL.
VISTA 3D GLOBAL 2



ESTADO PROPUESTO.
VISTA 3D GLOBAL 2

ESTUDIO DE DETALLE C/ JOAN CASTELLÓ GUASCH. VISTA 3D GLOBAL 2
ARQUITECTO JOSEP FERRER LLANERAS.
31. MAYO 2011.

