

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL INSULAR DE FORMENTERA

7649 *Acord del Ple del Consell insular de Formentera en sessió de 28 de març de 2014, d'aprovació definitiva de l'estudi de detall per la reordenació volumètrica d'una edificació projectada a l'Avinguda Mediterrània núm. 92 de la Savina, TM Formentera (Exp. núm. 221/2013 llicències obres majors)*

En compliment de 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, es fa públic que el Ple del Consell insular de Formentera en sessió de 28 de març de 2014 va adoptar, entre d'altres, el següent ACORD:

Primer.-APROVAR DEFINITIVAMENT l'Estudi de Detall, segons projecte presentat redactat per l'arquitecte Sra. José David Tent Álvarez, per tal de reordenar volumètricament la parcel·la situada a l'Avinguda Mediterrània núm. 92 de La Savina, amb els següents paràmetres:

Nucli de la Savina

Zona intensiva I-LSV. Tipologia contínua.

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

- a. Parcel·la mínima: 600 m²
- b. Façana/fons mínims: 20 m/20 m

2. Paràmetres d'edificació:

- a. Edificabilitat màxima: 0.80 m²/m²
- b. Ocupació: PB 40 %; P1 40 %
- c. Alçada màxima: 6 m
- d. Altura total: 7 m
- e. Nombre màxim de plantes: PB + P1
- f. Separació mínima a fons: 5 m

3. Índex d'intensitat d'ús:

- a. IIUR 1/112.5



b. IIUT 1/37.5

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

Tercer.- 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.

Memòria de l'estudi de detall de "RESIDENCIAL LA SAVINA". EDIFICI DE SET HABITATGES I LOCALS.

Adaptada per al compliment del CTE (Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació).

Arquitectura Mediterrànea de la Marina Alta , S.L.

Avda Mediterrània n ° 92 - Carrer de l'estany des Peix n ° 11 .

La Savina de Formentera . FORMENTERA. (Illes Balears).

ÍNDEX

A. MEMÒRIA INFORMATIVA

- 1 . PROMOCIÓ
- 2 . REDACCIÓ
- 3 . ANTECEDENTS
- 4 . ÀMBIT
- 5 . ESTAT ACTUAL
- 6 . PLANEJAMENT VIGENT

B. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 1 . PROCEDÈNCIA DE L'ESTUDI DE DETALL
- 2 . JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA
- 3 . ESTUDI COMPARATIU OCUPACIONS I Edificabilitats



C. PLÀNOLS

- 1 . NN.SS. ÀMBIT DE LA INTERVENCIÓ
- 2 . EMPLAÇAMENT SEGONS NN.SS.
- 3 . ORDENACIÓ SEGONS NN.SS.
- 4 . VOLUMS SEGONS ORDENACIÓ
- 5 . PROPOSTA D'EMPLAÇAMENT
- 6 . VOLUMS PROPOSATS 1
- 7 . VOLUMS PROPOSATS 2
- 8 . VOLUMS PROPOSATS 3
- 9 . IMAGANES

A. MEMÒRIA INFORMATIVA

1 . PROMOCIÓ

La iniciativa per a la redacció d'aquest estudi de detall és de la promotora ARQUITECTURA MEDITERRÀNEA DE LA MARINA ALTA, SL amb domicili en Avda L'Alcudia n ° 39, baix, esq, 03720. Benissa , amb CIF n ° B - 97851125 .

2 . REDACCIÓ

El promotor encarrega la redacció d'aquest document a l'equip professional TENT ARQUITECTES , SLP Societat d'arquitectes amb domicili a l'avinguda L'Alcudia n ° 39 , baix, esq . 03720 . BENISSA i representada per D. Jose David Tent Alvarez , arquitecte col·legiat pel Col·legi Oficial de les Illes Balears amb el n ° 950.330 .

3 . ANTECEDENTS

Es pretén la construcció d'un conjunt residencial de 7 habitatges i dos locals en un solar situat entre els carrer de s'Estany des Peix i l'Av Mediterrànea.

El solar té forma poligonal amb front als dos vials , segons s'aprecia en els plànols .

La classificació del sòl és :

Sòl urbà residencial .

Zona Intensiva I- LSV . Tipologia contínua .

El solar està afectat per una zona de servitud de protecció de costes en la seva façana al carrer de s'Estany Des Peix .

A causa d'aquesta afecció , no és possible la construcció del bloc que dona façana a aquest vial seguint les condicions marcades en les NN.SS. en el seu article 100 per a l'edificació contínua , de manera que la volumetria de la parcel·la ha de ser reordenada .

Aquest document és l'instrument mitjançant el qual es proposa la modificació d'aquesta volumetria i la seva reordenació dins de la parcel·la.

4. ÀMBIT

Es delimita l'Estudi de Detall abastant la parcel·la situada a La Savina de Formentera, entre els carrers de l'estany Des Peix n° 11 i l'Av Mediterrània núm 92, corresponent a les referències cadastrals núm 2681307CC6828S0001JG i 2681312CC6828S0001SG.

El solar té una superfície de 746 m² i reuneix totes les condicions de solar.

5. ESTAT ACTUAL

Es tracta d'una parcel·la al nucli urbà La Savina. Els viaris que li donen accés es troben oberts a l'ús públic i estan urbanitzades íntegrament, excepte en el cas del carrer Estany Des Peix, que no està asfaltada, disposant de tots els serveis urbanístics necessaris perquè la parcel·la tingui la consideració desolar:

- Accés rodat per via pavimentada.
- Subministrament d'aigua potable i energia elèctrica.
- Evacuació d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram.
- Accés de vianants, col·locació de voreres i enllumenat públic.

Es tracta d'una parcel·la de sòl amb front a dos vials, l'Av Mediterrània, al front nord-est i el carrer Estany Des Peix al front sud-oest. Els dos vials presenten un desnivell entre ells d'aproximadament 1,25 m, estant més elevada la Avda Mediterrània. Aquest desnivell afecta l'altura dels dos blocs que componen el conjunt:

- el bloc 1, amb enfront de l'Av Mediterrània s'adapta a la rasant d'aquesta via.
- el bloc 2 amb front al carrer Estany Des Peix.

La parcel·la està lliure d'edificacions.

6. PLANEJAMENT VIGENT

Les NN.SS. de Formentera, aprovades amb data 09 de setembre de 2010 i publicades en el BOIB núm 155 del 27 d'octubre de 2010, i les modificacions posteriors, classifiquen aquest solar com a sòl urbà, zona intensiva I- LSV, amb tipologia contínua.

Els paràmetres urbanístics fonamentals que s'assignen a aquesta parcel·la són, d'acord amb el que estableix l'annex I Normes de zonificació, parcel·lació i edificació:

NUCLI DE LA SAVINA

1 Zona intensiva I- LSV, tipologia contínua

1.1 Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la.



- a . Parcel · la mínima 600 m2
- b . Façana / fons mínims 20 m/20 m

1.2 Paràmetres d'edificació .

- a . Edificabilitat màxima 0.80 m2/m2
- b . Ocupació PB 40% ; P1 40%
- c . Alçada màxima 6 m
- d . Altura total 7 m
- d . Nombre màxim de plantes PB + P1
- i . Separació mínima a fons 5 m

1.3 Índex d'intensitat d'ús .

- a . IIUR 1/112.5
- b . IIUT 1/37.5

Per tractar-se d' edificació contínua , li és d'aplicació , del títol V , a més del "Capítol I: Normes aplicables a tots els tipus d'edificació", també, el "Capítol II Normes d'aplicació per a l'edificació contínua" de les NN.SS .

CAPÍTOL II NORMES D'APLICACIÓ PER L'EDIFICACIÓ CONTÍNUA

- Article 100 Definició de la tipologia d'edificació contínua
- Article 101 Ordenació mitjançant el tipus d' edificació contínua
- Article 102 Condicions d'edificació i ús en els patis d'illa i espais lliures de parcel·la
- Article 103 Mesura de l'altura en la tipologia d'edificació contínua
- Article 104 Construccions permeses per sobre de l'altura màxima
- Article 105 Adaptació de l'edifici al terreny
- Article 106 Reordenació mitjançant Estudi de detall
- Article 107 Tanques de separació en la tipologia d'ordenació contínua
- Article 108 Cossos i elements sortints a la tipologia d'edificació contínua
- Article 109 Tendals i marquesines
- Article 110 Anuncis , rètols i cartells publicitaris
- Article 111 Fanals

B. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1 . PROCEDÈNCIA DE L'ESTUDI DE DETALL

Segons l'article 100 de les NN.SS. , en la modificació 1, defineix la tipologia d'edificació contínua de la següent manera :

Article 100 Definició de la tipologia d'edificació contínua

1 És aquella en la qual les façanes de les edificacions s'han de situar coincidents amb l'alineació oficial del vial o espai lliure públic a què donen front, adossant la construcció a les mitgeres laterals i resultant l'espai edificable de cada parcel·la determinat per l'aplicació d'un percentatge d'ocupació màxima, havent dit espai respectar, a més, una reculada mínima al fons de parcel·la. El límit interior de l'espai edificable es denomina alineació interior i serà sensiblement paral·lel a l'alineació oficial.

El solar objecte de projecte, en el seu front al carrer de l'Estant del Peix, es troba afectat per la zona de servitud de protecció de costes, per la qual cosa, aquesta zona ha d'estar lliure d'edificació.

Aquesta afecció fa que la tipologia contínua, que deu ser coincident amb l'alineació oficial del vial, no sigui possible en aquest solar.

A més d'aquesta afecció, el solar té la particularitat que els edificis situats en el seu límit sud-est, siguin de tipologia aïllada, per la qual cosa s'hauran de resoldre les mitgeres que donen front a aquests confrontants.

Segons l'article 79 de les NN.SS, aquestes disfuncions que provoca l'aplicació de la norma general en la seva aplicació a solars com el que ens ocupa, amb característiques molt particulars, es resol mitjançant un estudi de detall.

Article 79 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,, 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

El present document es redacta per donar resolure aquestes disfuncions i fer una nova proposta d'edificació per a la parcel·la en qüestió que reordeni els volums a l'interior de la mateixa de manera que no quedi afectada la zona de servitud de protecció de costes i es resolguin les façanes mitgeres amb els edificis existents.

2. JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

Bloc 1 amb enfront de l'av Mediterrània.

1. Aquest bloc s'adapta a l'alineació obligatòria a la façana a l'av Mediterrània.
2. Se situa adossat a l'edifici existent en el límit nord-oest tapant, en la mesura del possible la mitgera de l'edifici contigu.
3. El bloc 1, se separa de la mitgera amb l'edifici adjacent al límit sud-est, creant una zona de pas coberta amb una pèrgola.

Bloc 2 amb front al carrer Estany Des Peix.

1. La zona de servitud de protecció de costes afecta el bloc 2, que no pot quedar alineat en la seva totalitat amb el vial Estany Des Peix.
2. Es proposa crear un edifici irregular, que s'adapti a la zona d'afecció sense envair- i resolgui la façana de l'edificació cap a l'estany Des Peix.



3. Aquest bloc 2 , a més no ha d'envair la zona de 5 m de reculada respecte del fons de la parcel la.
4. Es proposa un volum trencat que limita la mida de la mitgera amb el solar confrontant .
5. El bloc 2 , se separa del límit sud-est , creant una zona de pas en aquest front , coberta amb una pèrgola la funció és reduir l'altura de la mitgera .

3 . ESTUDI COMPARATIU OCUPACIONS I EDIFICABILITATS

Per al cas d'estudis de detall que ordenin volums és preceptiu que en la memòria justificativa figuri un estudi comparatiu de l'edificabilitat pròpia de les determinacions previstes en el Pla i de les que s'obtenen en l'Estudi de Detall . Òbviament , això s'observa millor en els plànols d'ordenació , però s'incorporen aquí , a manera de resum , les següents taules :

EDIFICABILITAT SEGONS NN.SS.

Superfície de solar 754,00 m2
Ocupació planta baixa 40% (301,60 m2)
Ocupació planta primera 40% (301,60 m2)
Edificabilitat màxima 0,80 m2/m2 (603,20 m2)

EDIFICABILITAT SEGONS ESTUDI DE DETALL

Superfície de solar 754,00 m2
Ocupació planta baixa 40,00% (301,60 m2)
Ocupació planta primera 40,00% (301,60 m2)
Edificabilitat màxima 0,80 m2/m2 (603,20 m2)

S'observa que no es modifica ni l'ocupació ni l'edificabilitat en la parcel la, que si bé podria disminuir, de cap manera podria incrementar-se.

La Savina de Formentera , maig de 2.013

El / Els Projectistes
TENT ARQUITECTES , S.L.
Jose David Tent Alvarez, arquitecte.

La qual cosa es fa públic per a general coneixement.

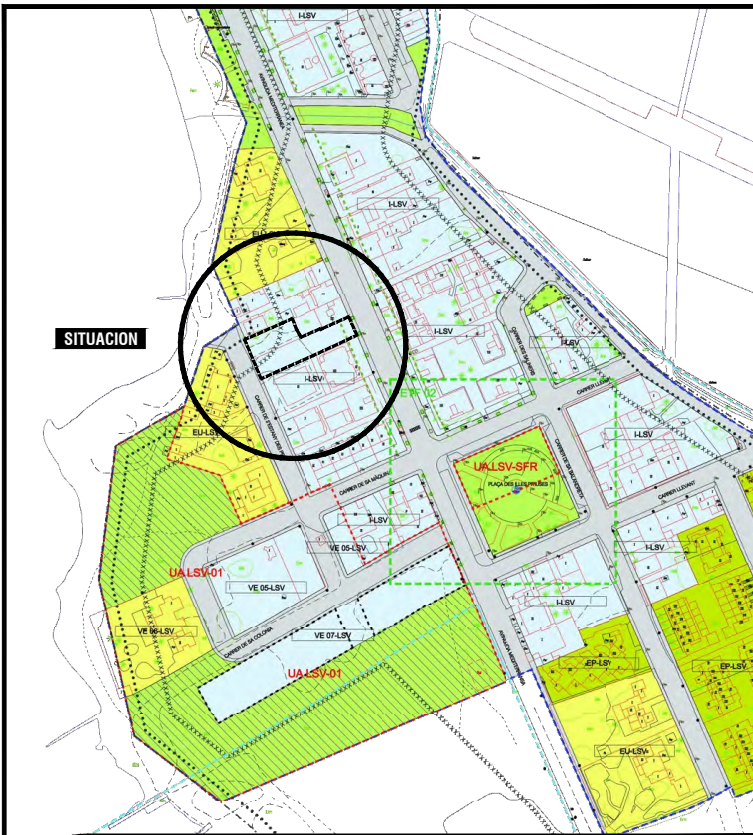
Formentera, 9 d'abril de 2014.

El President del Consell Insular de Formentera
Jaume Ferrer Ribas

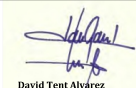




SITUACION



**ESTUDIO DE DETALLE DE
EDIFICIO DE 7 VIVIENDAS Y LOCALES**

Plano de	NN.SS. - AMBITO DE INTERVENCION	Expediente:	10-10
Promotor	ARQUITECTURA MEDITERRANEA DE LA MARINA ALTA S.L.	Escala:	1/2000
Situación	Avinguda Mediterrànea Nº92, C\ S'ESTANY DES PEIX Nº11. LA SAVINA, FORMENTERA.	Fecha:	MAYO 2013
Arquitecto. Autor del proyecto:	TENT ARQUITECTOS S.L.  David Tent Álvarez		01

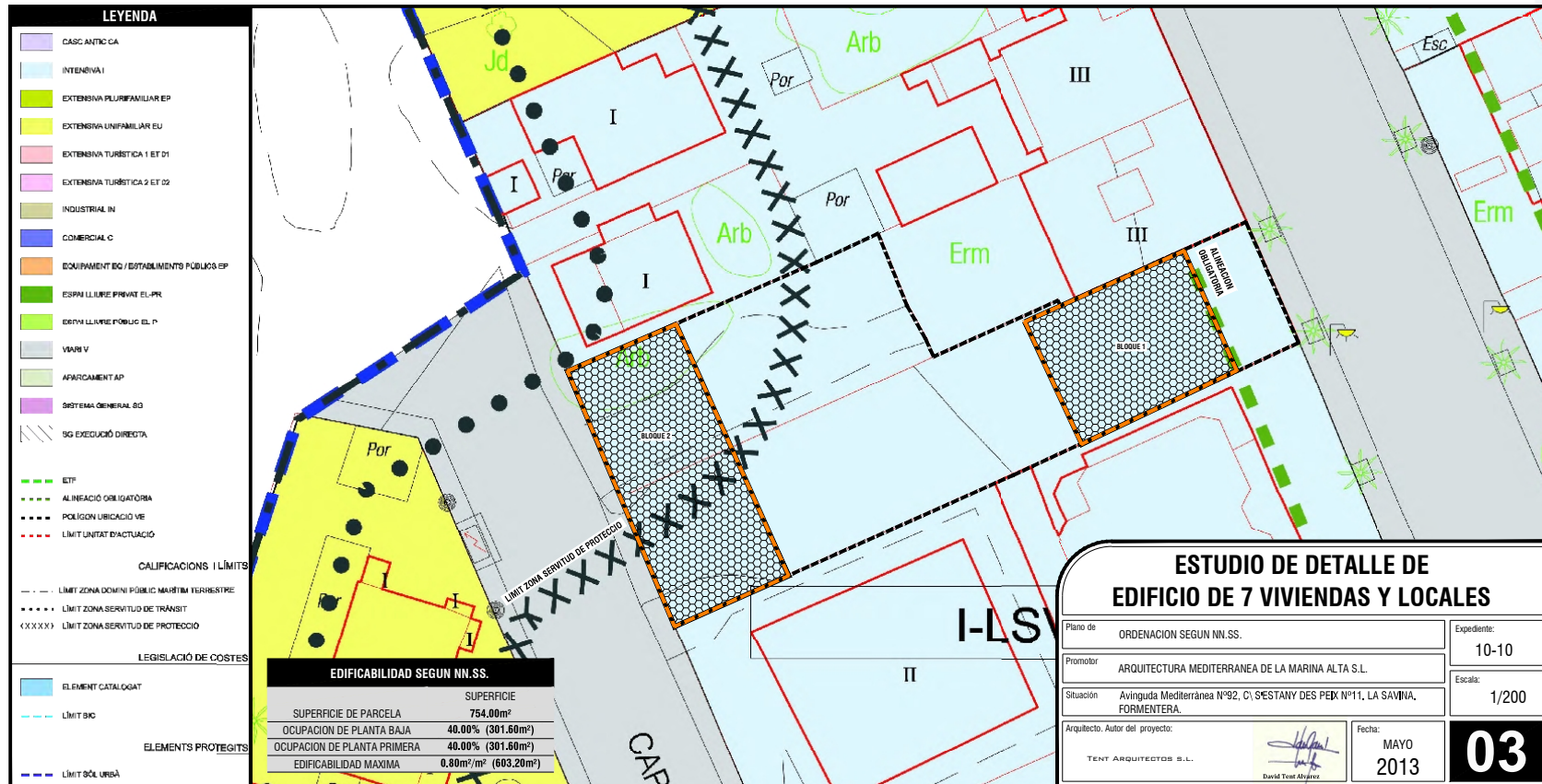


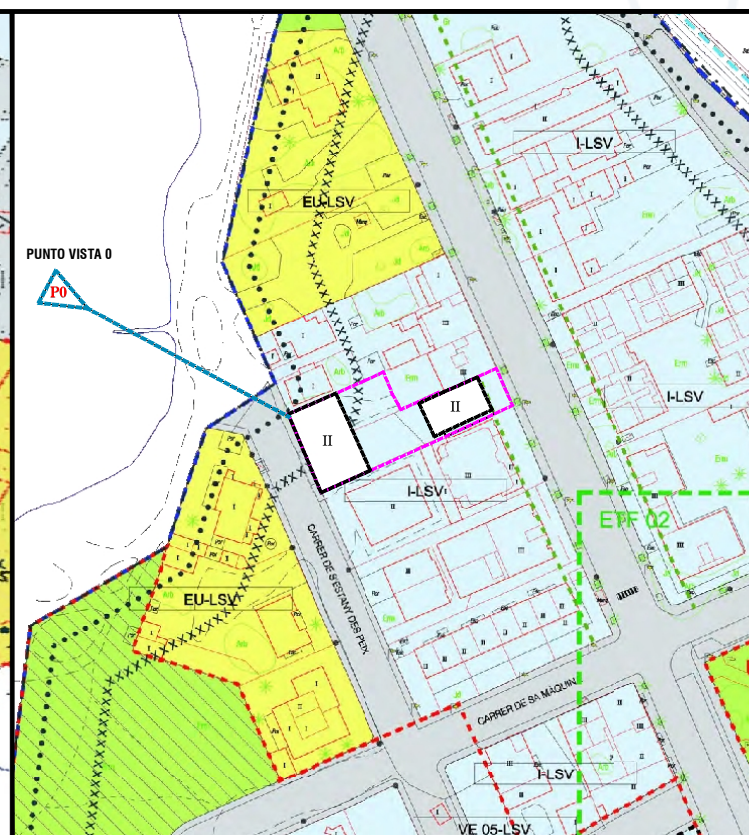
SITUACION

**ESTUDIO DE DETALLE DE
EDIFICIO DE 7 VIVIENDAS Y LOCALES**

Plano de	EMPLAZAMIENTO SEGUN NN.SS.	Expediente:	10-10
Promotor	ARQUITECTURA MEDITERRANEA DE LA MARINA ALTA S.L.	Escala:	1/1000
Situación	Avinguda Mediterrànea Nº92, C\ S'ESTANY DES PEIX Nº11. LA SAVINA, FORMENTERA.	Fecha:	MAYO 2013
Arquitecto. Autor del proyecto:	TENT ARQUITECTOS S.L.		02

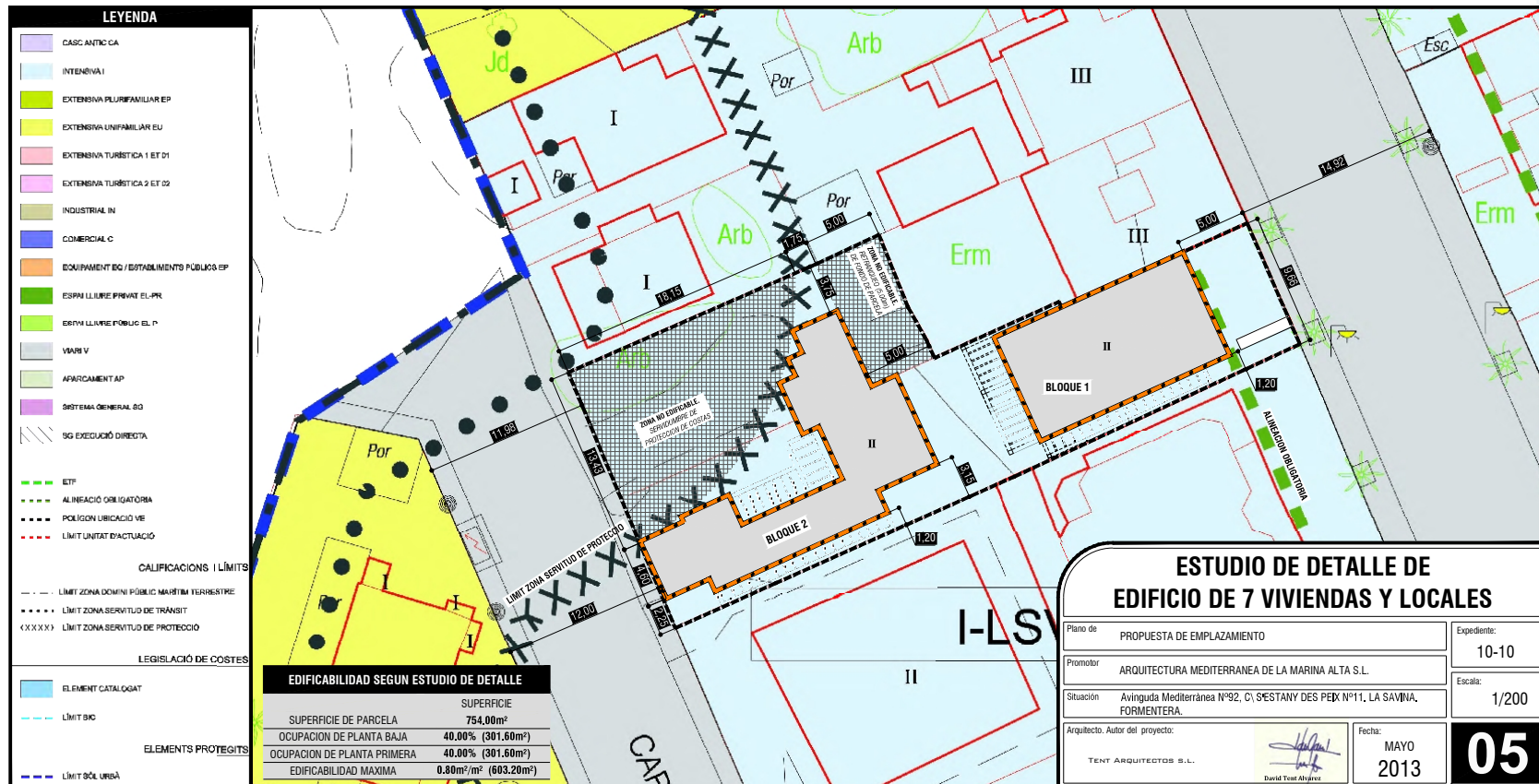
David Tent Alvarez

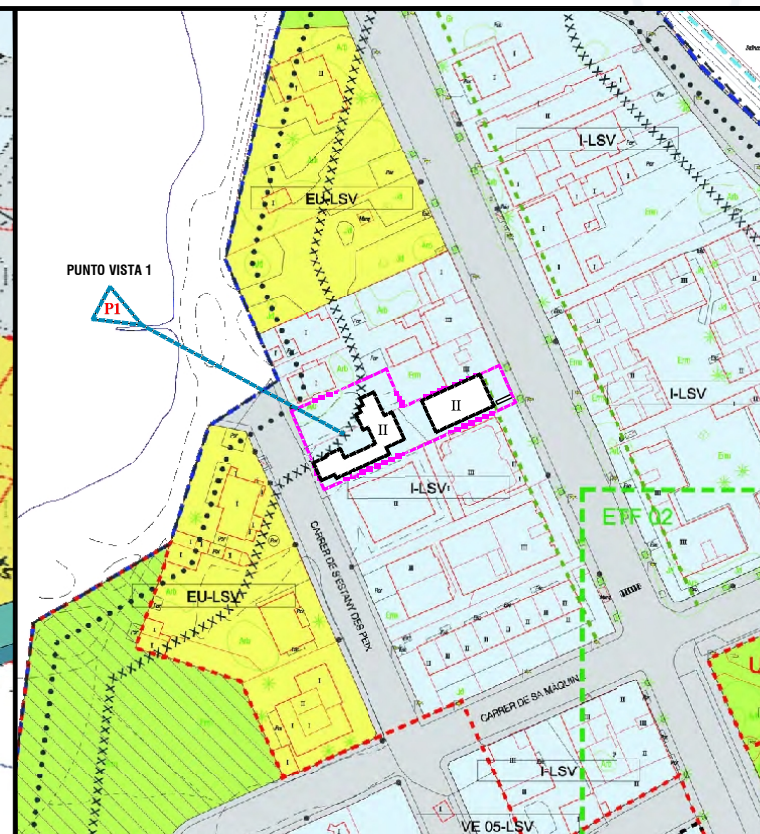




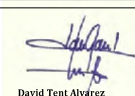
ESTUDIO DE DETALLE DE EDIFICIO DE 7 VIVIENDAS Y LOCALES

Plano de	VOLUMENES SEGUN NN.SS	Expediente:	10-10
Promotor	ARQUITECTURA MEDITERRANEA DE LA MARINA ALTA S.L.	Escala:	1/1000 1/500
Situación	Avinguda Mediterrànea Nº92, C\ S'ESTANY DES PEIX Nº11. LA SAVINA, FORMENTERA.	Arquitecto. Autor del proyecto:	Fecha:
TENT ARQUITECTOS S.L.	 David Tent Alvarez	MAYO 2013	04





ESTUDIO DE DETALLE DE EDIFICIO DE 7 VIVIENDAS Y LOCALES

Plano de	VOLUMENES PROPUESTOS	Expediente:	10-10
Promotor	ARQUITECTURA MEDITERRANEA DE LA MARINA ALTA S.L.	Escala:	1/1000 1/500
Situación	Avinguda Mediterrànea Nº92, C\ S'ESTANY DES PEIX Nº11. LA SAVINA, FORMENTERA.	Fecha:	MAYO 2013
Arquitecto. Autor del proyecto:	TENT ARQUITECTOS S.L.  David Tent Alvarez	06	

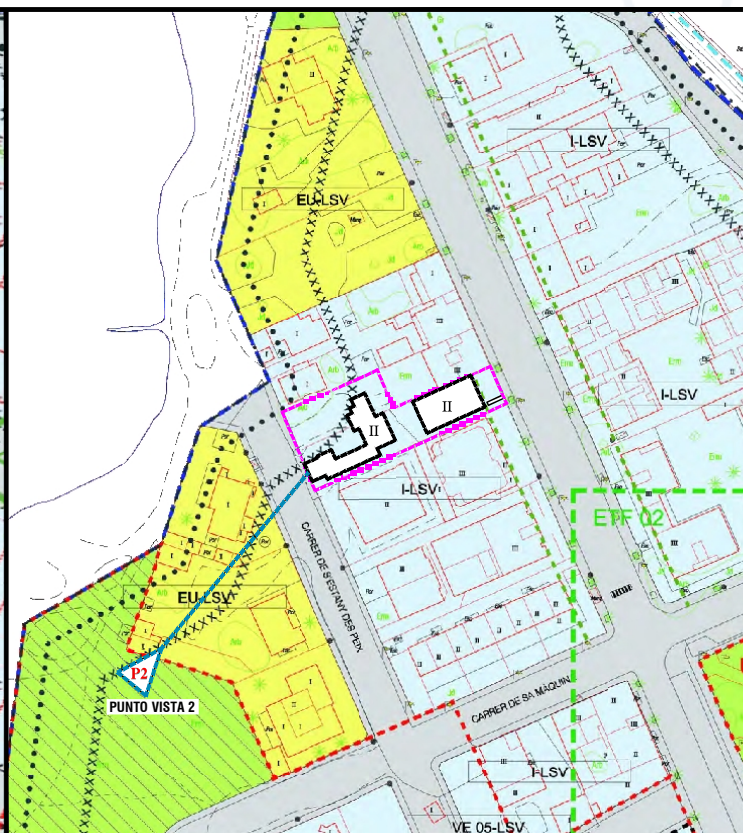


BOIB

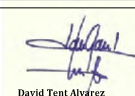
Butlletí Oficial de les Illes Balears

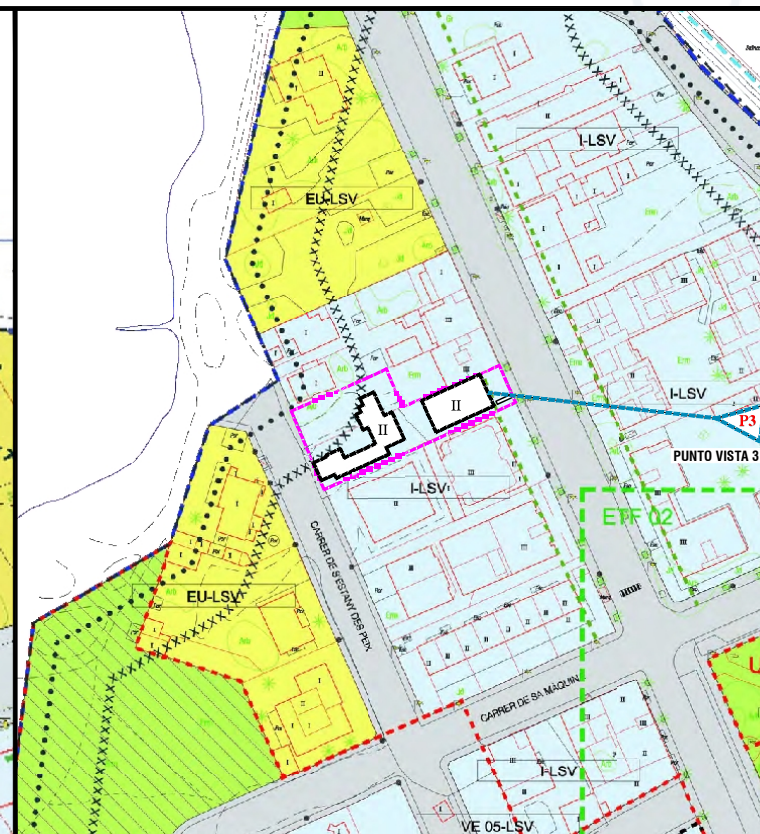
Núm. 62
6 de maig de 2014
Sec. III. - Pàg. 19213

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2014/62/867636>

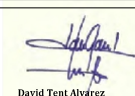


ESTUDIO DE DETALLE DE EDIFICIO DE 7 VIVIENDAS Y LOCALES

Plano de	VOLUMENES PROPUESTOS	Expediente:	10-10
Promotor	ARQUITECTURA MEDITERRANEA DE LA MARINA ALTA S.L.	Escala:	1/1000 1/500
Situación	Avinguda Mediterrànea Nº92, C/ S'ESTANY DES PEIX Nº11. LA SAVINA, FORMENTERA.	Fecha:	MAYO 2013
Arquitecto. Autor del proyecto:	TENT ARQUITECTOS S.L.  David Tent Alvarez		07



ESTUDIO DE DETALLE DE EDIFICIO DE 7 VIVIENDAS Y LOCALES

Plano de	VOLUMENES PROPUESTOS	Expediente:	10-10
Promotor	ARQUITECTURA MEDITERRANEA DE LA MARINA ALTA S.L.	Escala:	1/1000 1/500
Situación	Avinguda Mediterrànea Nº92, C/ S'ESTANY DES PEIX Nº11, LA SAVINA, FORMENTERA.	Fecha:	MAYO 2013
Arquitecto. Autor del proyecto:	TENT ARQUITECTOS S.L.  David Tent Alvarez		08