

Secció I. Disposicions generals

CONSELL INSULAR DE FORMENTERA

11462 *Publicació de l'Acord del Ple en sessió celebrada el 26 de gener de 2018 d'aprovació definitiva d'Estudi de Detall amb la finalitat de reordenar volumètricament les edificacions de la parcel·la situada en l'Avinguda Joan Castelló i Guasch núm. 56-66 de Sant Ferran, TM Formentera*

Per acord del Ple del Consell Insular de Formentera, en sessió celebrada el 26 de gener de 2018 es va adoptar, entre d'altres, el següent acord:

(...)

1r. - APROVAR DEFINITIVAMENT el projecte d'Estudi de Detall presentat amb la finalitat de reordenar volumètricament les edificacions de la parcel·la situada en l'Avinguda Joan Castelló i Guasch núm. 56-66 de Sant Ferran .

S'haurà de tenir en compte el següent CONDICIONANT:

Es recorda que les obres que impliquin remoció del subsòl en els terrenys en qüestió (av. de Joan Castelló Guasch 56-66) hauran de comptar amb control arqueològic autoritzat pel Consell Insular de Formentera d'acord amb el que estableix el Decret 14/2011, de 25 de febrer, pel qual s'aprova el reglament d'intervencions arqueològiques i paleontològiques de les Illes Balears.

2n.- ENVIAR còpia acarada del projecte a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears, dependent de la Conselleria de Territori, Energia i Movilitat del Govern del is Illes Balears (Direcció general d'Ordenació del Territori), conforme al que deia la LOUS i, avui, diu la LUIB.

3r.- PUBLICAR en el Butlletí Oficial de les Illes Balears –BOIB- íntegrament el present acord, així com la documentació gràfica i escrita de l'esmentat projecte.

4t. NOTIFICAR al promotor el present acord.

ANNEX ESTUDI DE DETALL

ESTUDI DE DETALL PER A LA MODIFICACIÓ DE LA SEPARACIÓ A LÍMITS I DEFINIR LA RASANT

MEMÒRIA

- 1.- AGENTS
- 2.- INFORMACIÓ PRÈVIA
- 3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
- 4.- DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT

5.- DETERMINACIONS DE LA PROPOSTA

5.1.- Sòls de cessió

5.2.- Alineacions

5.3.- Repartiment d'aprofitaments

5.4.- Reculades

6.- DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT PROPOSAT

7.- JUSTIFICACIÓ I PROCEDÈNCIA DE L'ESTUDI DE DETALL

1 – AGENTS

Els promotors de l'Estudi de Detall, que es descriuran a continuació són Sra. MARÍA DEL PILAR SERRA MARÍ amb NIF núm ----- i domicili en -----, i el Sr. JOSÉ SERRA MARÍ amb NIF núm ----- i domicili en -----, tots dos a Formentera.

El tècnic que redacta i signa aquest Estudi de Detall és Sra. MARÍA BLANCA CASTIELLA RODRÍGUEZ, col·legiada en el Col·legi Oficial d'Arquitectes de Balears amb nº 12139 8, amb NIF núm ----- i domicili en Pto. Esportiu Marina Botafoch, Local 119, 07800 - Eivissa.

2 - INFORMACIÓ PRÈVIA

Es tracta de les modificacions de l'Estudi de Detall presentat amb RGE 2012/5591 de data 04/05/2012, havent-se substituït pel presentat amb RGE 2013/11.556 de data 26/07/2013 amb exp. núm LLICÈNCIES OBRIS 2012/196. Segons informe dels SSTT de data 13 d'agost de 2013 i revisada la documentació de l'expedient, es presenta una nova modificació ajustant les Alineacions segons les NNSS.

L'Àrea objecte del present Estudi de Detall correspon a un solar, agrupació de les finques registrals nombres 9.878 i 9.876 procedents de la finca coneguda amb el nom de Ca'n Josep Ferrer, situada al costat de la ctra. a la Mola, ara "Avinguda de Joan Castelló i Guasch", nombres 56-66 (Parcel·les 03-05 – Poma 60544) de Sant Ferran de Ses Roques, 07871 - Formentera, Illes Balears.

Els seus límits respectius, dins del sòl Urbà qualificat com EP-SFR, per les NNSS de Formentera (AD. 27/10/10), són:

Límit Nord: Avinguda de Joan Castelló i Guasch

Límit Aquest: Camí

Límit Sud: Sòl no Urbanitzable (SRC-SRG) Resta Finca.

Límit Oest: Mitjançant vial d'accés a Edifici Illes Pitiuses i casa vella.

La superfície del terreny subjecte a Estudi de Detall és la suma de dues finques registrals:

Finca nº 9.878 de superfície total 1.375,50 m2. i superfície classificada com a Urbà de 653,69 m2.

Finca nº 9.876 de superfície total 1.351,46 m2. i superfície classificada com a Urbà de 465.91 m2

Superfície total 2.726,96 m2.

Superfície classificada com a Urbà 1.069,28 m2.

Existeix en cadascuna de les finques registrals, una edificació destinada a habitatge unifamiliar aïllat, desenvolupada en planta baixa, finca nº 9.878, ocupada en règim de primera residència i la finca nº



9.876, amb un habitatge deshabitat però en bon estat. A més de corral·ls i murs de maçoneria que delimiten les propietats.

S'adjunta la superposició correcta de les parcel·les sobre el plànol de la revisió de les NNSS.

Cadascun dels laterals i el front de les dues finques descrites es troben construïts, amb edificacions desenvolupades en planta baixa i dues plantes pis en algun cas, amb locals en planta baixa i habitatges en planta primera i/o segona.

El viari existent es concreta en l'Avinguda situada en el límit Nord del solar, format per vorera (la més llunyana a la propietat) de 2,75 m, zona d'aparcament de 3,70 m, carril bici d'1,75 m, vial de dos carrils de 6,60 m, carril bici del costat dret en direcció a la Mola de 2,10 m i vorera inclosa la marquesina de la parada del bus de 4,50 m, sent actualment la zona cedida de 5,00 m determinada per les NNSS i vial transversal en fita Aquest, sense voreres, que actualment té una amplària de 4,10 m i que segons la RNNSS serà un vial travessia de l'Avinguda, projectat de 7,00 m d'ample.

El terreny és sensiblement inclinat, entre petits bancals. Com a cota de referència s'ha pres els quatre vèrtexs que determinen la parcel·la: Vèrtex NO cota de referència 10,00 m (propera a la cantonada de l'edifici Illes Pitiuses); Vèrtex NE cota 9,71 m (tots dos determinen el pendent de la façana amb l'Avinguda de Joan Castelló i Guasch); Vèrtex ES cota 8,81 (situat en la travessia, ara camí perpendicular a l'Avd. principal), cota del nivell del camí sense asfaltar i sense voreres; Vèrtex SOTA cota 8,69 m (situat al pati posterior de l'edifici Illes Pitiuses).

La rasant (línia que defineix el perfil longitudinal del perímetre d'una vorera o calçada), queda definida pels quatre punts (vèrtexs del solar), grafiats en el Pla nº2, que determinaran el nivell de planta baixa de l'edificació projectada, en compliment de l'Art. 115 - Adaptació de l'edifici al terreny, de les NNSS.

Pel que la proposta anterior (... la definició de la rasant al nivell més alt de la parcel·la...) queda anul·lada en adaptar-se l'Estudi de Detall al CAPITULO III NORMES D'APLICACIÓ PER A L'EDIFICACIÓ AÏLLADA de la RNNSS.

3 - ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

El solar objecte de l'estudi de Detall, pertanyen a dos propietaris:

1- Sra. PILAR SERRA MARÍ amb NIF núm ----- i domicili en -----, propietària del 100% del domini amb caràcter privatiu:

Dades registrals: Finca nº 9.878 del Registre de la propietat d'Eivissa nº 2, Tom 1426, Llibre 132, Foli 94, Inscripció 1ª

Dades cadastrals:

Superfície: Ha=0 a=13 c=75,5 (1.375,50 m2)

Fites: N Ctra. La Savina, ara Avd. Joan Castelló Guasch, 56

S Maria Polit Serra

I Resto finca propietat de José Serra Marí (2ª parcel·la)

O Edifici Illes Pitiuses i casa vella

2- D. JOSÉ SERRA MARÍ amb NIF núm ----- i domicili en -----, propietari del 100% del domini amb caràcter privatiu:

Dades registrals: Finca nº 9.876 del Registre de la propietat d'Eivissa nº 2, Tom 1426, Llibre 132, Foli 88, Inscripció 2ª



Dades cadastrals:

Superfície: Ha=0 a=13 c=51,46 (1.351,46 m²)
Fites: N Ctra. La Savina, ara Avd. Joan Castelló Guasch, 66
S Rita Serra Mayans
I José Serra Mayans mitjançant camí
O Resto finca propietat de Pilar Serra Mari (1^a parcel·la)

4 - DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT

Les NNSS de Formentera, amb aprovació definitiva 27 d'Octubre de 2.010, publicades en el BOIB número 155 EXT de data 27 d'Octubre de 2.010, estableixen una classificació de Sòl Urbà, qualificat com EP-SFR per a la zona de referència. La redacció d'un Estudi de Detall, té com a fi establir la modificació de la reculada amb l'alineació definida per l'Avd. Joan Castelló i Guasch, sense una altra modificació sobre els paràmetres urbanístics restants definits per a aquesta qualificació en les NNSS.

Les condicions urbanístiques al fet que ha d'ajustar-se el citat Estudi de Detall són les contingudes en la fitxa de característiques per a aquesta qualificació, que s'inclouen en l'Annex I - NORMES DE ZONIFICACIÓ, PARCEL·LACIÓ I EDIFICACIÓ de les NNSS, segons les prescripcions descrites en l'Art. 81 - Modificacions de l'Ordenació i l'Art. 108 - Reordenació mitjançant Estudi de Detall.

S'acompanyen també, els plànols de classificació i qualificació del sòl amb la superposició de la parcel·la al plànol de la revisió de les NNSS, a més dels plànols de situació i emplaçament, grafiant-se les edificacions adjacents que defineixen l'alineació proposada.

La fitxa de les condicions aplicables sobre parcel·la neta, són les qualificades com:

Zona Extensiva Plurifamiliar. EP-SFR. 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. Edificació màxima 1,00 m²/m²
- b. Ocupació màxima PB 50% P1 50%
- c. Volum màxim per edifici 4.000 m³
- d. Altura màxima 6 m
- i. Altura total 7 m
- f. Nombre màxim de plantes PB+P1
- g. Separació mínima a vials i EL-P 5 m
- h. Separació mínima a resta de fites 3 m
- i. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la 6 m



3 – Índex d'intensitat d'ús

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

Sobre la superfície total de l'Estudi de Detall tenim:

- Superfície urbana existent 1.285,87 m2.
- Superfície solar per a edificació 1.069,28 m2.
- Població total 12 habitatges

L'estat actual de la infraestructura és el següent:

- Viari principal totalment acabat
- Un carrer (Avinguda de Joan Castelló i Guasch) de 14,15 m de calçada inclosos els carrils bici i l'espai destinat per a aparcaments i dues voreres de 2,75 m (vorera esquerra en sentit La Mola) i de 4,50 m l'oposada. Prevista en les NNSS actualment asfaltada i per tant amb alineacions i rasants determinades.

S'ha cedit ja del solar descrit una franja mitjana de 2,175 m d'ample i 32,11 m de llarg, amb una superfície de 66,51 m2. Quedant pendent de cessió d'una franja fins a l'alineació segons NNSS amb una superfície de 50,32 m2. - Carrer lateral, travessia de l'Avinguda descrita de 4,10 m d'ample sense asfaltar. Les NNSS determinen la cessió, per completar el vial i voreres, d'una franja gairebé rectangular de 3,25 m d'ample i 32,86 m de llarg, amb una superfície de 99,76 m2.

Serveis:

- El proveïment d'aigua discorre per l'Avinguda.
- El sanejament discorre per l'Avinguda.
- La xarxa de baixa tensió i telefonia existent. Els punts de connexió es determinaran previ informe de les companyies subministradores i projecte tècnic per a subministrament en BT.

5.- DETERMINACIONS DE LA PROPOSTA

5.1.- SÒLS DE CESSIÓ

A més de la cessió per a viari de la travessia lateral que es contempla en les NNSS, definida amb l'Estudi de Detall, ja s'ha cedit en la façana del solar amb l'Avd. Joan Castelló i Guasch una franja mitjana de 2,175 m d'ample per completar la continuïtat de l'ample viari, havent-se completat en aquest espai, la continuïtat de la vorera amb la parada de bus.

- Superfície total cedida en l'Avd. Joan Castelló i Guasch és 66,51 m2.
- Superfície restant fins a alineació segons NNSS en l'Avd. Joan Castelló Guasch és 50,32 m2.
- Superfície total de l'àrea en la travessia perpendicular 99,76 m2.

El repartiment d'aquest sòl de cessió és per a vials.



5.2.- ALINEACIONS

Sent la separació mínima a vials i EL-P de 5,00 m segons els paràmetres descrits en la qualificació EP-SFR, la separació amb el carril de vehicles quedaria de 13,80 m, mentre que els edificis adjacents (mesurat sobre Edifici Illes Pitiuses) la separació actual és de 10,00 m.

En el Plànol nº 1 es grafia els edificis adjacents: A l'Est l'edifici PO BOX i a l'Oest l'edifici ILLES PITIUSES.

5.3.- REPARTIMENT D'APROFITAMENTS

La tipologia d'aplicació és la d'EP-SFR.

Parcel·la única:

- Superfície neta parcel·la 1.285,87 m²
- Edificabilitat sobre parcel·la neta 1.069,28 m²
- Ocupació màxima 534,64 m² PB – 534,64 m² P1
- Nombre màx. d'habitatges 12 habitatges repartits en P1 - PB comercial
- Parcel·la mínima 400,00 m² < 1.069,28 m²
- Façana/Fons mínims > 15 m/15 m
- Nombre màxim d'altures S+PB+P1
- Altura màxima 6,00 m
- Altura total 7,00 m

5.4.- RECU LADES

La separació mínima a fites i façanes segons NNSS, són les següents:

- Separació mínima a vials i EL-P 5,00 m
- Separació mínima a resta de fites 3,00 m

La separació proposada per l'Estudi de Detall, són les següents:

- **Fita Nord, separació a vial 1,20 m. (Planejament 5,00 m = 1,20 m proposats + 3,80 m cedits)**
- Fita Aquest, segons NNSS a vial > 5,00 m
- Fita Sud, segons NNSS > 3,00 m
- Fita Oest, segons NNSS > 3,00 m

6.- DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT PROPOSAT

La fitxa de les condicions aplicables sobre parcel·la neta, són les qualificades com:



Zona Extensiva Plurifamiliar. EP-SFR. 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. Edificació màxima 1,00 m²/m²
- b. Ocupació màxima PB 50% P1 50%
- c. Volum màxim per edifici 4.000 m³
- d. Altura màxima 6,00 m
- i. Altura total 7,00 m
- f. Nombre màxim de plantes PB+P1
- g. Separació mínima al vial principal (Avd. Joan Castelló Guasch) 1,20 m
- h. Separació mínima resta vials i EL-P 5,00 m
- i. Separació mínima a resta de fites 3,00 m
- j. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la 6,00 m

3 – Índex d'intensitat d'ús

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

7.- JUSTIFICACIÓ I PROCEDÈNCIA DE L'ESTUDI DE DETALL

Com ja s'ha indicat en apartats anteriors, l'Estudi de Detall es redacta per a la modificació de la reclusa amb l'alineació en l'Avd. Joan Castelló i Guasch, Havent-se grafiat en els Plans n° 1-2, sense una altra modificació sobre els paràmetres urbanístics restants definits en el Capítol III Normes d'Aplicació per a l'Edificació Aïllada de la revisió de les NNSS. Reduint-se la separació mínima al vial principal, per mantenir l'alineació amb els edificis adjacent, segons l'Art. 108 - Reordenació mitjançant Estudi de detall.

En ell, es contempla l'establiment de les alineacions i rasants de la xarxa viària, així com la definició i ubicació dels espais de cessió i estacionaments, ja existents. L'ordenació final i l'aplicació dels paràmetres urbanístics (edificabilitat, altura, ocupació i volum), quedarà a la precisió en el disseny del projecte arquitectònic.

D'una altra part, les determinacions del present Estudi de Detall, no vulnereu cap dels paràmetres ni condicions de les NNSS. En particular:

- Es completa l'estructura viària.
- No es modifica la tipologia d'edificació assenyalada en el Capítol III de les NNSS.
- Tampoc es modifica l'ús previst en les NNSS.
- No existeix augment de l'edificabilitat, volum edificable, ocupació del sòl, altura de l'edificació o densitat d'habitatges.



- Es mantindrà la continuïtat de les alineacions i mitgeres.

Per tot la qual cosa, es considera degudament justificada la procedència de la redacció de l'Estudi de Detall, així com la seva acomodació a totes les determinacions marcades per la Llei.

El que es fa públic per a coneixement general.

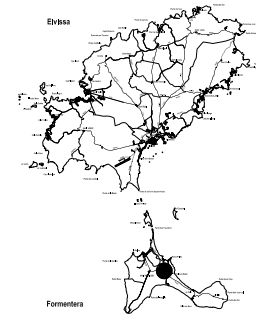
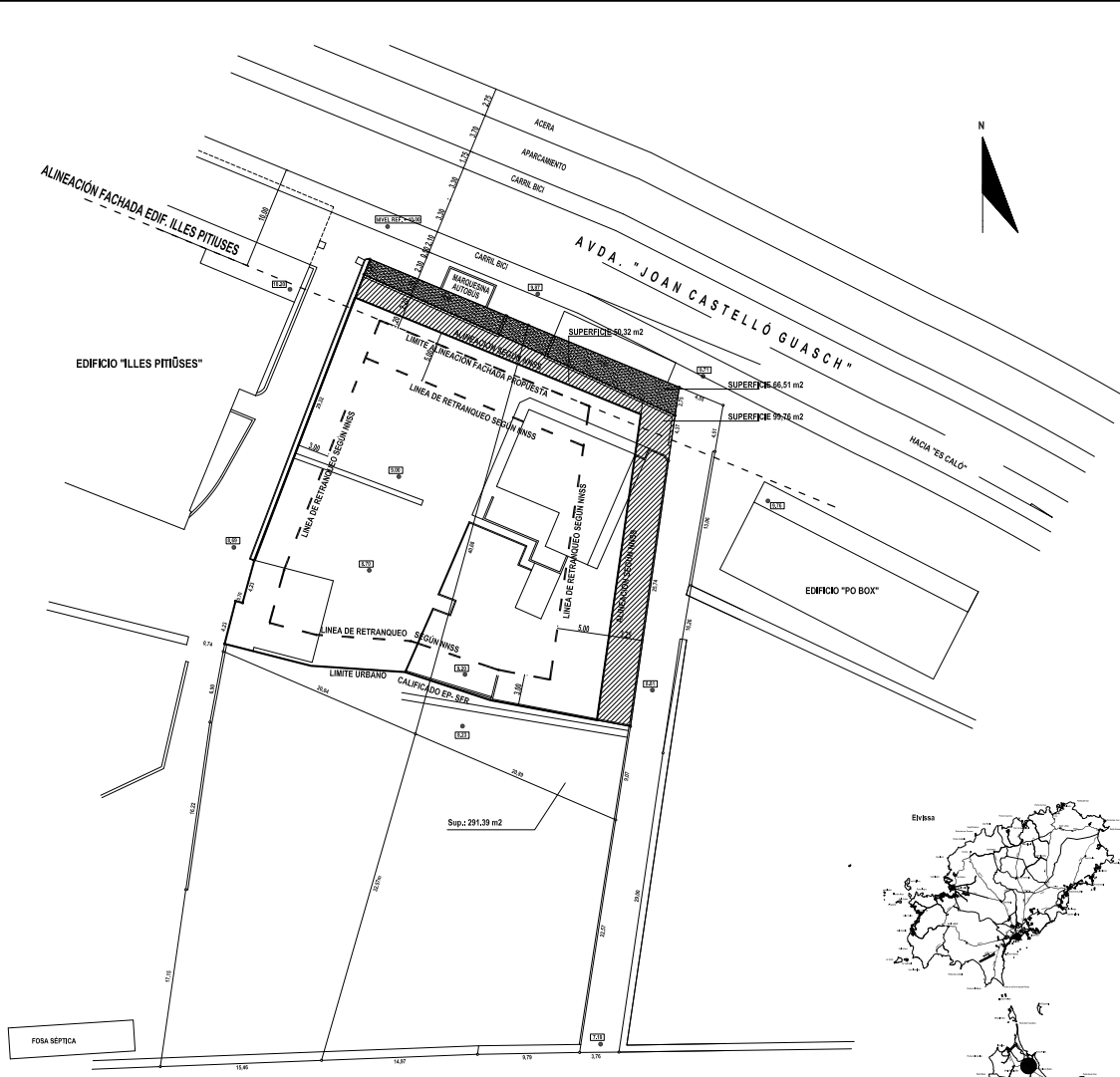
Formentera, a 5 de novembre de 2018.

La Presidenta en Funcions,
Susana Labrador Manchado.





http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2018/140/1020875

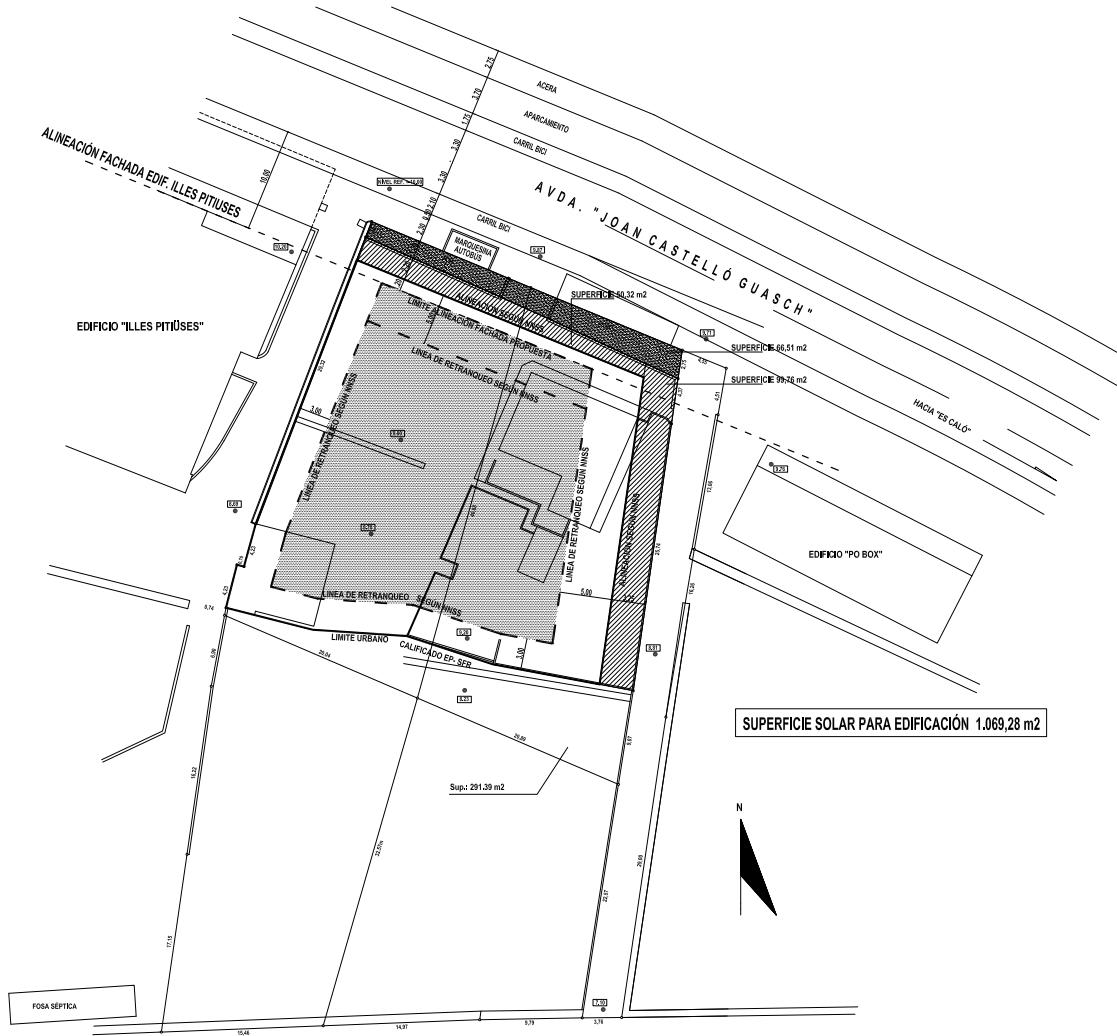


SUPERFICIE PARCELAS : 2.726,96 m²
 SUPERFICIE URBANA EXISTENTE 1.285,87 m²
 SUPERFICIE SOLAR PARA EDIFICACIÓN 1.069,28 m²

MODIFICA Y SUSTITUYE AL PLANO VISADO COAIB 13/00485/13 DE FECHA 18/07/2013			
ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DE LA SEPARACIÓN A LÍNEAS Y DEFINIR LA RASANTE			EXPEDIENTE 08-12
			SEPTIEMBRE 2011
NUMERA DE REGISTRO 13/00485	PROMOTOR	MARÍA DEL PILAR SERRA NARI	PLANO Nº
TEL 971 91 10 11		JOSE SERRA NARI	1
	UBICACION	AVINGUDA DE JOAN CASTELLÓ GUASCH, 9646	
		PARCELAS 0345 - MANZANA 0044	
		SANT TERMO DE SES TROCLES FORMENTERA	
PLANO DE	SITUACION Y EMPLAZAMIENTO	ESCALAS	
ALINEACIÓN FACHADA EDIFICIO	ALINEACIONES Y RASANTES	1/200	
		1/5000	
		1/10000	



http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2018/140/1020875



SUPERFICIE SOLAR PARA EDIFICACION 1.069,28 m2

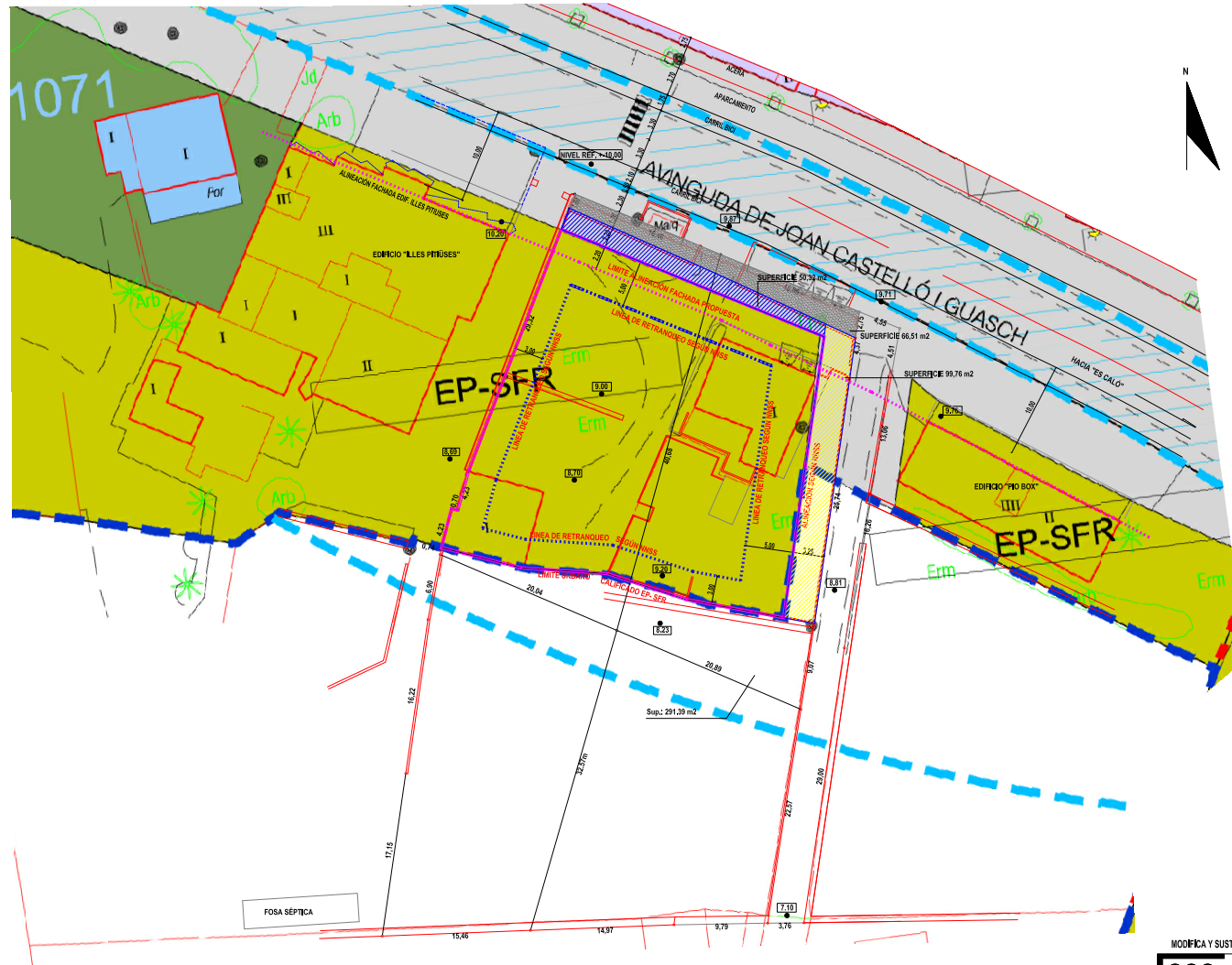


MODIFICA Y SUSTITUYE AL PLANO VISADO COAIB 13/00485/13 DE FECHA 18/07/2013

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACION DE LA SEPARACION A LINDEROS Y DEFINIR LA RASANTE		EXPEDIENTE 08-12
MAYOR REGISTRO 18 07/18 BOIB		SEPTIEMBRE 2018
PROMOTOR	MARIA DEL PILAR SERRA NARI JOSE SERRA NARI	PLANO Nº 2
UBICACION	AVINGUDA DE JOAN CASTELLO GUASCH, 9646 PARCELAS 0345 - MANZANA 0054 SANT TERESA DE SES ROQUES FORMENTERA	ESCALAS
PLANO DE AREA EDIFICABLE		1/200



http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2018/140/1020875



SUPERFICIE PARCELAS : 2.726,96 m²
 SUPERFICIE URBANA EXISTENTE 1.285,87 m²
 SUPERFICIE SOLAR PARA EDIFICACIÓN 1.069,28 m²

MODIFICA Y SUSTITUYE AL PLANO VISADO COAMB 13/00016/13 DE FECHA 09/12/2013

	ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DE LA SEPARACIÓN A LINDEROS Y DEFINIR LA RASANTE	EXPEDIENTE
		08-12
<small> MARIA DEL PILAR SERRA NARI JOSE SERRA NARI </small>	PROMOTOR	MARIA DEL PILAR SERRA NARI JOSE SERRA NARI
<small> T.º 9 9718 t.º 9 9718 </small>	UBICACION	AVINGUDA DE JOAN CASTELLÓ GUASCH, 9646 PARCELAS 0945 - MANZANA 0946 SANT TERMI DE SES RODIES FORNENTERA
<small> ILIANA CASTELLA ARQUITETA </small>	PLANO DE	SUPERPOSICIÓN PROPUESTA SOBRE RANUS
		ESCALAS 1/200



http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2018/140/1020875



VISTA ESTADO ACTUAL, DIRECCIÓN LA MOLA



VISTA PROPUESTA, DIRECCIÓN LA MOLA



VISTA ESTADO ACTUAL, DIRECCIÓN SANT FRANCESC



VISTA PROPUESTA, DIRECCIÓN SANT FRANCESC

MODIFICA Y SUSTITUYE AL PLANO VISADO COAIB 13/00816/13 DE FECHA 09/12/2013



MARINA BOTAFOCHE 119
07000 IBIZA
Tel: 971116
boib@caib.es

BLANCA CASTELLA
ARQUITECTA

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DE LA
SEPARACIÓN A LINDEROS Y DEFINIR LA RASANTE

PROMOTOR MARIA DEL PILAR SERRA MARI
JOSE SERRA MARI

UBICACION AVINGUDA DE JOAN CASTELLÓ GUASCH, 56-66
PARCELAS 03-05 - MANZANA 80544
SANT FERRAN DE SES ROQUES FORMENTERA

PLANO DE FOTOGRAFÍAS ESTADO ACTUAL
FOTOMONTAJES

EXPEDIENTE

08-12

JULIO 2017

PLANO Nº

4

ESCALAS

