

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

CONSEJO INSULAR DE FORMENTERA

24416 *Publicación del acuerdo del Pleno del Consell Insular Formentera de día 31 de octubre de 2012, de aprobación definitiva del estudio de detalle de la finca situada en la calle de Berenguer Renard núm. 5 de Sant Francesc, TM Formentera, promovido por la entidad AB Promociones y desarrollos urbanos, S.L. y publicación de la documentación gráfica y escrita del mencionado estudio de detalle*

Se hace público que el Pleno del Consell Insular de Formentera, en sesión ordinaria celebrada en fecha 31 de octubre de 2012, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

ACUERDO

- I.- DESESTIMAR las alegaciones presentadas por el Sr. Juan Pedro Munar Arrom a la aprobación inicial del Estudio de Detalle.
- II.- APROBAR DEFINITIVAMENTE el Estudio de Detalle presentado. La ordenación de la Volumetría Específica será la siguiente:
- VE SFC-BR5 de tipología continua.
- 1.1 Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.
- A. Parcela mínima 800 m²
B. Fachada/fundes mínimos 15 m/15 m
- 1.2 Parámetros de edificación.
- A. Edificabilidad máxima: 1.00 m²/m²
D. Ocupación PB 50 % P1 50%
C. Altura máxima 6 m
D. Altura total 7 m
E. Número máximo de plantas PB+P1
F. Separación a vial Por detrás del elemento protegido
G. Separación mínima a medianeras 3 m con continuidad de fachada
H. Separación mínima a fondo 5 m
- 1.3 Índice de intensidad de uso.



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

III.- Una vez aprobado definitivamente:

- El acuerdo se publicará al BOIB especificando la ordenación de las parcelas resultantes por medio de la Volumetría Específica con indicación de los parámetros que la definen.
- El acuerdo se inscribirá al Libro-Registro especificando la ordenación de las parcelas resultantes por medio de la Volumetría Específica con indicación de los parámetros que la definen de acuerdo con el artículo 166 de Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, miedo el que se aprueba lo Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Al expediente tendrán que constar toda la documentación debidamente diligenciada.

IV.- El proyecto básico que el promotor tendrá que presentar para tramitar la correspondiente licencia municipal de obras tendrá que incorporar los siguientes condicionantes:

- a. Los vacíos de la fachada principal tendrán que cumplir el arte. 120 de las RNNSS y tener, por lo tanto, una inequívoca directriz vertical.
- b. El elemento de unión con la edificación existente tendrá que ser macizo.
- c. Introducir un elemento de continuidad de la fachada a su extremo este a nivel de planta baja.
- d. Presentar una propuesta alternativa en la cual se incorpore un elemento de unión en el coronamiento de la fachada.
- e. Retirar los balcones sobre la calle, manteniendo las barandillas propuestas.
- f. Tendrá que incorporar la justificación del cumplimiento del artículo 98 de la RNNSS, Construcción de aceras, de acuerdo con las indicaciones del SSTT del Consejo.
- g. Tendrá que aportar Certificación de las empresas suministradoras de los servicios (agua, alcantarillado, electricidad, telefonía, etc.) donde se declare que la propuesta cumple con los condicionantes por su entrada en servicio.
- h. Tendrá que incorporar la justificación del cumplimiento del artículo 92 de la RNNSS, Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.
- y. Tendrá que obtener autorización por el aparcamiento soterrado.

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

Contra la disposición precedente, que pone fin a la vía administrativa, podréis interponer en el plazo de dos meses a partir del día siguiente de esta publicación, recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares; todo esto sin perjuicio que podáis utilizar cualquiera otro recurso que estimáis procedente en derecho, en conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, que regula la jurisdicción contenciosa administrativa, y la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

Así mismo, se indica que la interposición de los recursos pertinentes no suspende la eficacia de la disposición impugnada, ni tampoco interrumpe los plazos que se puedan derivar, excepto que la autoridad competente lo acuerde expresamente.

Formentera, 22 de noviembre de 2012.

El Presidente del Consell Insular de Formentera
Jaume Ferrer Ribas.



ANEJOS.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA “FINCA REGISTRAL N° 2610-N”

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

Promotor: AB Promoción y desarrollos urbanos SL

Marzo 2011

Arquitecto: Jesús de Assas Mtz. De Morentin

DOCUMENTO N° 1: MEMORIA

MEMORIA

1.- DATOS GENERALES

1.1.- AUTOR DEL ENCARGO

Sociedad AB PROMOCIÓN Y DESARROLLOS URBANOS S. L.

1.2.- AUTOR DEL PROYECTO

Arquitecto JESÚS DE ASSAS MTZ. DE MORENTIN (coleg. 68926)

2.- ANTECEDENTES Y OBJETO

La sociedad promotora de este Estudio de Detalle solicitó, el año 2006, aportando para ello el preceptivo proyecto básico, la licencia municipal de obra para la construcción de un edificio en la parcela que corresponde a la finca registral nº 2610-N de S. Francesc (Formentera), expediente que por razones ajenas a la promoción se prolongó en el tiempo, en el transcurso del cual la normativa urbanística fue modificada con la Revisión de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Formentera, aprobadas con carácter definitivo en septiembre de 2010. Al amparo de la nueva normativa aplicable, se redacta el presente Estudio de Detalle para definir las características formales que se quieren dar a la edificación y determinar su emplazamiento en la parcela. Las referencias textuales que se hacen en esta memoria al articulado de la Revisión de las Normas se expresan en letra cursiva.



3.-PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

La Revisión de las Normas Subsidiarias incluye la parcela antes mencionada en suelo urbano, zona intensiva, con tipología de edificación continua.

La parcela está situada en un entorno urbano de edificaciones aisladas, una de las cuales tiene una fachada con huecos levantada en el propio límite de parcela, siendo así que esta situación provoca una disfunción en la aplicación de la normativa de aquella tipología. Es pertinente en este caso, apoyado en los artículos 81 y 108 de las normas urbanísticas, la redacción de un Estudio de Detalle que defina las características de la edificación para su mejor resultado compositivo y estético.

Artículo 108 Reordenación mediante Estudio de detalle

1 Cuando, por la existencia de edificios antiguos, la pendiente de las calles o la topografía accidentada de las parcelas, de la aplicación de las reglas generales se originase la aparición de medianeras vistas de altura superior a 3 m, de plantas sótano exentas, o de desniveles no ajustados a las reglas generales de los espacios libres de parcela, deberán definirse las características de la edificación según la tipología de volumetría específica mediante la formulación de un Estudio de detalle de los contemplados en el artículo 81 encaminado a obtener el mejor resultado compositivo y estético. Las determinaciones de dicho Estudio de detalle:

- a. No deberán sujetarse a las reglas generales definidas en éste Capítulo pero respetarán los criterios básicos a que las mismas obedecen.
- b. Mantendrán la continuidad de los planos de fachada a vía pública definiendo una adecuada transición entre las distintas alturas de cornisa.
- c. Definirán los distintos planos de referencia procurando la adaptación gradual entre ellos y respecto del terreno natural.

2 Excepcionalmente, en las manzanas ordenadas por las NNSS con tipología de edificación continua en que existan edificaciones realizadas según tipología de edificación aislada, se podrá mediante Estudio de detalle cuyo ámbito abarque la manzana completa, plantear la redistribución de la edificabilidad y ordenación de volúmenes definidos por las NNSS mediante la tipología de volumetría específica.

Artículo 81 Modificaciones de la ordenación

1 Se permitirá la modificación de la ordenación pormenorizada establecida por las NNSS en cualquiera de las zonas mediante Estudio de detalle que determine una volumetría específica, cuando la solución propuesta, que deberá contar con informe favorable de la Comisión técnica asesora del Consell de Formentera, solvente las disfunciones que de la aplicación de la normativa general puedan derivarse, ajuste las características de la edificación al uso al que se destine o suponga una ordenación de la edificación mas acorde con las características tipológicas generales de la zona en que se plantee.

2 Toda reordenación de volúmenes que, salvo en los casos específicamente contemplados en éstas NNUU, no podrá alterar la tipología, aislada o continua, definida:

- a. No podrá suponer incremento de la altura máxima y edificabilidad fijada para la parcela o parcelas de que se trate, pero si de la ocupación del suelo y del volumen máximo por edificio definidos.
- b. No podrá alterar los usos establecidos en la zona ni incrementar la densidad de población que de la aplicación del IIU resulte.
- c. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios próximos o colindantes, a cuyo efecto deberán respetarse los retranqueos a colindantes fijados para la calificación de la zona.

3 En caso de aprobación del Estudio de detalle, el Consell de Formentera podrá fijar el plazo máximo que considere procedente para la presentación de la solicitud de licencia y del proyecto correspondiente.



4.-ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

El Estudio de Detalle se limita al espacio físico concerniente a la parcela antes citada, por concurrir en ella las circunstancias descritas en los anteriores puntos 2 y 3 de esta memoria. La parcela corresponde a la finca registral nº 2610-N. Tiene una superficie de 812'50 m² y una forma rectangular con fondo de 17'00m y un frente a la calle Berenguer Renart, en el núcleo urbano de S. Francesc, en Formentera, de 47'95 m. Está orientado longitudinalmente en dirección Este-Oeste, con el frente hacia el norte a dicha calle. Presenta unas pendientes aproximadas del 2'5% en la dirección de la calle y del 3'5% en la dirección transversal.

5.-SOLUCIÓN PROPUESTA

En base a lo expuesto anteriormente, se hace una propuesta que se centra en un doble objetivo: establecer las alineaciones de la edificación, y definir la volumetría y las características de la misma, de acuerdo a su tipología específica, para obtener el mejor resultado estético y de composición.

Artículo 8 Instrumentos de planeamiento derivado

3.2 Se podrán formular Estudios de detalle con alguna o algunas de las siguientes finalidades:

- a. Señalar alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento y completando las que ya estuviesen fijadas.
- b. Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento, pudiendo concretar los trazados, sin reducir en ningún caso la superficie del viario y otros espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades ni alterar los aprovechamientos asignados.
- c. Ordenar los volúmenes edificatorios, de acuerdo con lo señalado en los artículos 81, 108 y concordantes

5.1.- ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN

La alineación propuesta para el apoyo de la fachada de la edificación a la calle Berenguer Renart pasa, de ser el límite actual de la parcela con la calle, a otra retirada 50 cm. hacia el interior, como se señala en el plano nº 3. Esta alineación regulariza su encuentro con la alineación a la calle del edificio construido en el límite oeste de la parcela y permite el trazado de una acera de mayor ancho sin disminuir por ello la anchura de la calle.

Las alineaciones laterales marcan las separaciones mínimas de la edificación, 3'5 metros, de los linderos laterales, para respetar por un lado la fachada y huecos de la casa existente en el lindero oeste y permitir por otro la construcción de un acceso rodado a la planta semisótano. Del fondo de la parcela la separación será, como mínimo, de 5'00 metros.

La edificación que se plantea como propuesta en el Estudio de Detalle se apoya en la alineación a la calle B. Renart y queda dentro del ámbito edificable definido por la superficie encerrada por las alineaciones.

5.2.- VOLUMETRÍA Y CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

La tipología específica de la edificación de la parcela, derivada de la disfunción en la aplicación de la normativa de tipología continua, por la realidad física del entorno descrito en el punto 3, mantiene



todos los parámetros urbanísticos y edificatorios de zona señalados para esta última:

2 Zona intensiva I_SFC. Tipología continua

1.1 Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- a. Parcela mínima 400 m²
- b. Fachada/fondo mínimos 15 m/15m

1.2 Parámetros de edificación.

- a. Edificabilidad máxima: 1.00 m²/m²
- b. Ocupación PB 50% P 50%
- c. Altura máxima 6 m
- d. Altura total 7 m
- e. Número máximo de plantas PB + P1
- f. Separación mínima a fondo 5 m

1.3 Índice de intensidad de uso.

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

En coherencia con estos parámetros de edificación, el edificio que se propone tiene dos plantas sobre rasante. Una planta baja, destinada a locales comerciales, que ocupa un rectángulo de 406'23 m² (el 50% de la superficie de parcela), y otra planta sobre ella para viviendas, accesibles desde un corredor situado en la fachada posterior, cada una de las cuales tiene, hacia la calle, una terraza descubierta que se conforma con una penetración de la fachada de esta planta y un balcón sobre la acera. El corredor de acceso a las viviendas es un espacio cubierto separado del exterior por lamas de hormigón que permiten a la vez dar continuidad a la fachada y la iluminación y ventilación de las piezas de las viviendas que se abren al mismo. Bajo la rasante, el techo de la planta semisótano, destinada a aparcamientos, trasteros y locales de almacén vinculados a los locales comerciales de la planta baja, se adapta al perfil inclinado de la calle, no computando como planta.

Con el propósito de que la calle tenga, en su parte alta, una fachada con apariencia de edificación continua, se introduce un elemento de unión con el edificio existente en el lindero oeste, un "trampantojo" que continúa la fachada, limitando, pero no cerrando, el espacio interior de la parcela. Este elemento quedará definido con el proyecto de ejecución del edificio.

En relación a su volumetría y forma, este Estudio de Detalle determina las siguientes

NORMAS DE APLICACIÓN ESPECÍFICAS

PENETRACIONES EN FACHADA

Estarán permitidas las que se plantean en la primera planta (ver plano nº 5) siempre que no superen en conjunto el 40% de la longitud de la fachada y cumplan con el artículo 134 de las normas urbanísticas.

BALCONES

Estarán permitidos los que se plantean en la primera planta (ver plano nº 5) siempre que no superen en conjunto el 40% de la longitud de la fachada. No tendrán un vuelo superior a 50 cm. La altura entre el plano inferior del balcón y la acera será de 3 m. como mínimo.

HUECOS DE FACHADA A LA CALLE BERENGUER RENART

El tamaño y la composición de los huecos de iluminación y ventilación de la fachada del edificio a la calle se ajustarán a una de las variantes ofrecidas en el plano nº 6. En todas ellas los huecos de la planta baja se han situado coincidentes con las terrazas de la planta primera, siendo éste el motivo de su composición.

OTROS ELEMENTOS

De acuerdo con el artículo 80 de las normas urbanísticas, para lo no especificado en este Estudio de Detalle resultará de aplicación la normativa de la zona en que se ubica la parcela.

6.- DOCUMENTOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

DOCUMENTO Nº 1

MEMORIA

Texto

Fotografías de estado actual

DOCUMENTO Nº 2

PLANOS

Plano nº 1.-SITUACIÓN EN SUELO URBANO. ORDENACIÓN VIGENTE E S/E

Plano nº 2.-ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN E 1/200

Plano nº 3.-TOPOGRÁFICO DE LA PARCELA Y ALINEACIONES E 1/200

Plano nº 4.-OCUPACIÓN DE PTA. BAJA Y DE PTA. BAJO RASANTE E 1/200

Plano nº 5.-PLANTAS, PERFILES Y ALZADOS DEL EDIFICIO E 1/200

Plano nº 6.-VARIANTES DE HUECOS EN FACHADA A LA CALLE E 1/200

Plano nº 7.-VISTAS DEL EDIFICIO EN TRES DIMENSIONES E S/E

San Sebastián, 16 de marzo de 2011

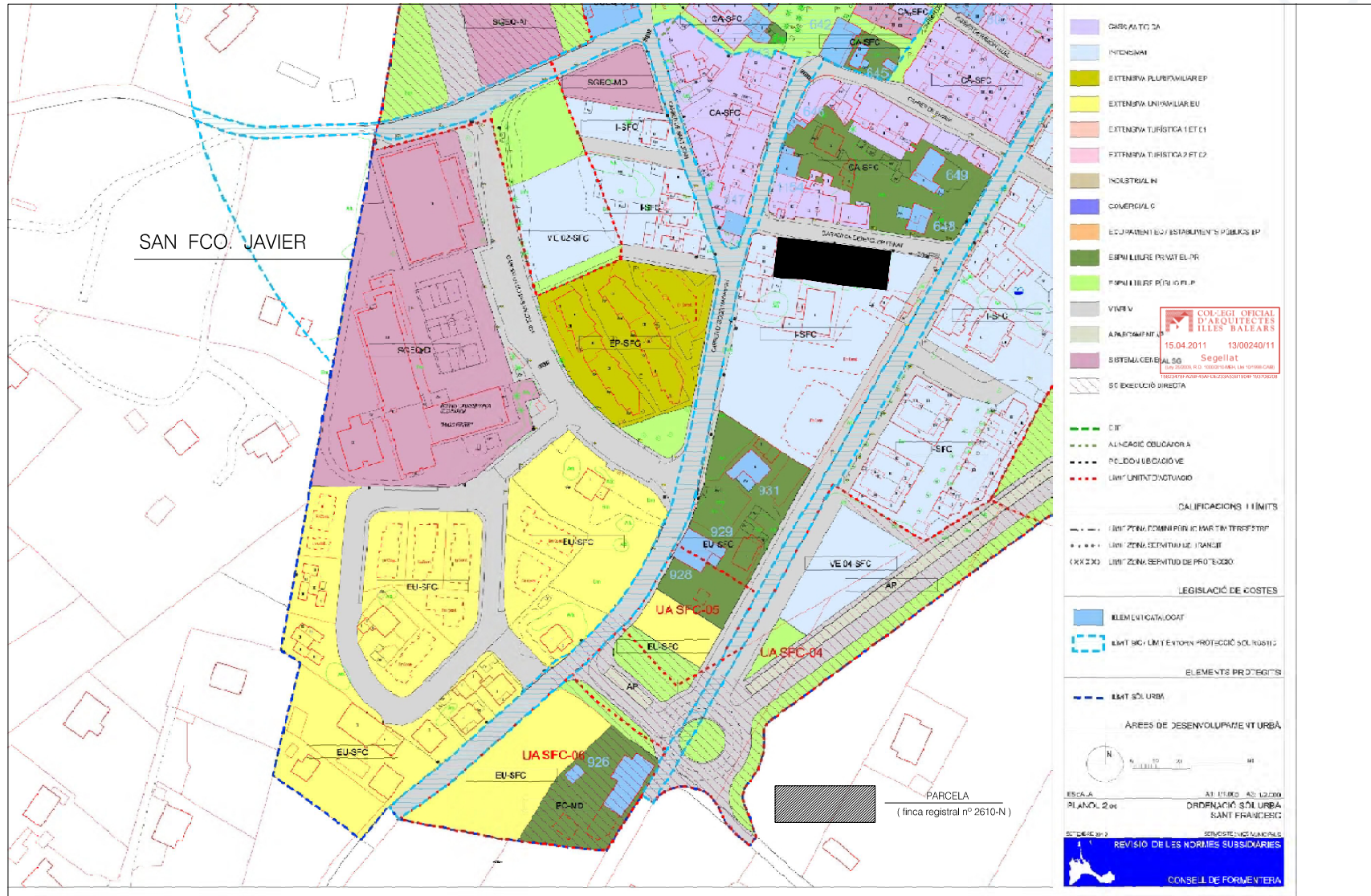
(arquitecto coleg. 68926)

FOTOS DE CALLE Y PARCELA (constan en el expediente)





http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2012/194/802107

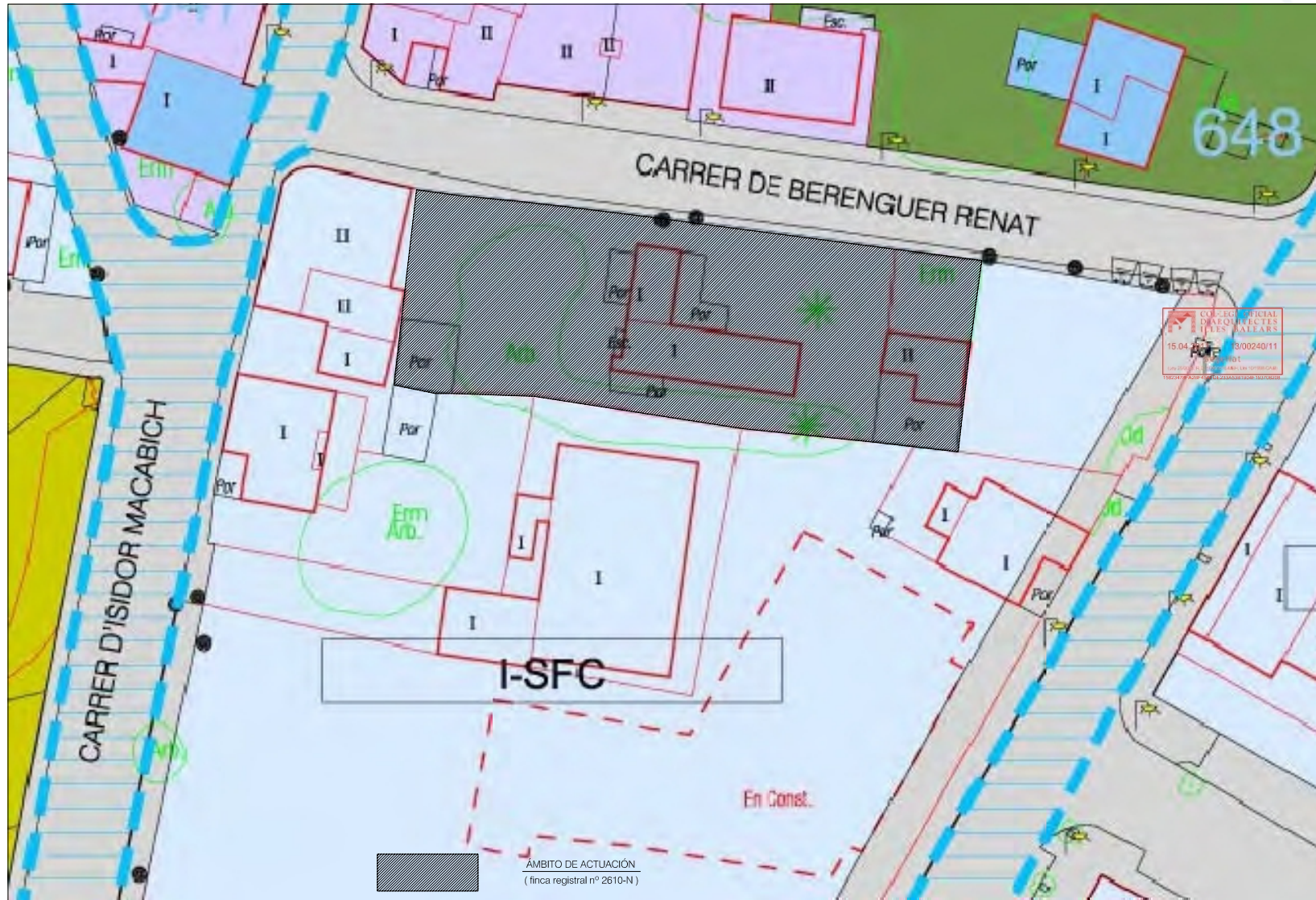


PROMOTOR: AB PROMOCIÓ I DESARROLLOS URBANOS SL | ESTUDIO DE DETALLE | DE LA PARCELA "FINCA REGISTRAL Nº 2610-N" | MARZO | PLANO Nº 1 | SITUACIÓN EN SUELO URBANO Y ORDENACIÓN VIGENTE

ARQUITECTO: JESUS DE ASSAS MARTINEZ DE MORENTIN | © BENIGNER RENART Nº 15 | S. FCO. JAVIER - FORMENTERA | 2011 | e / S/E

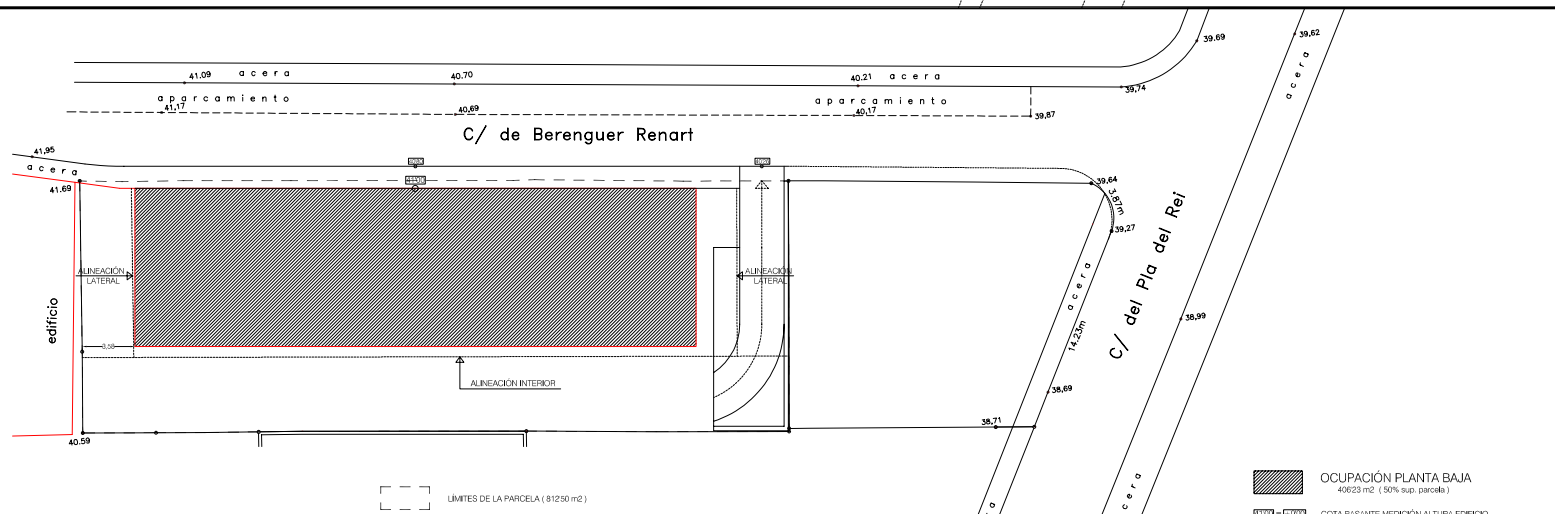
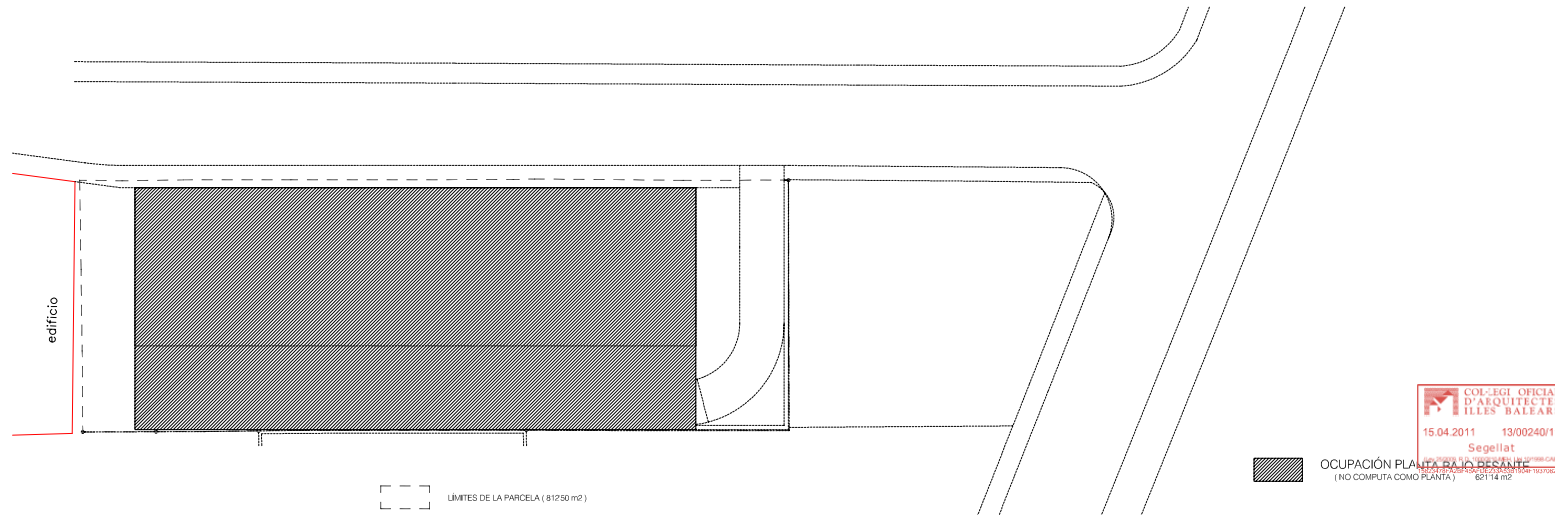


http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2012/194/802107



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 MARTÍNEZ DE MORENTIN CÁLCULO: 16208		© BERENGUER RENART Nº 15	S. FCO. JAVIER - FORMENTERA	2011	e=1:200 0 5m 10m
				2	

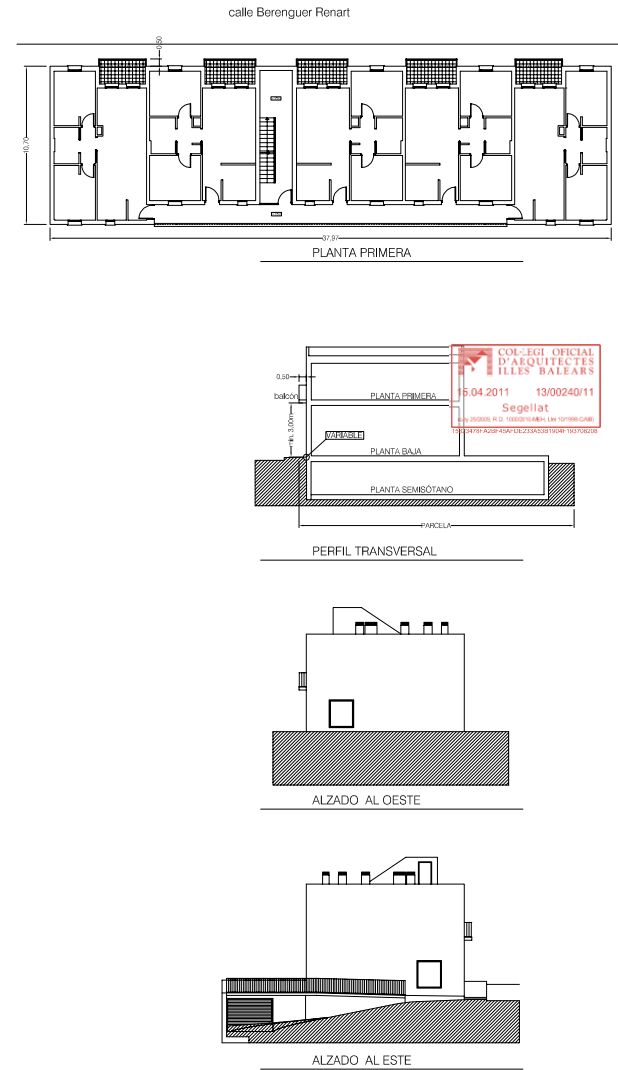
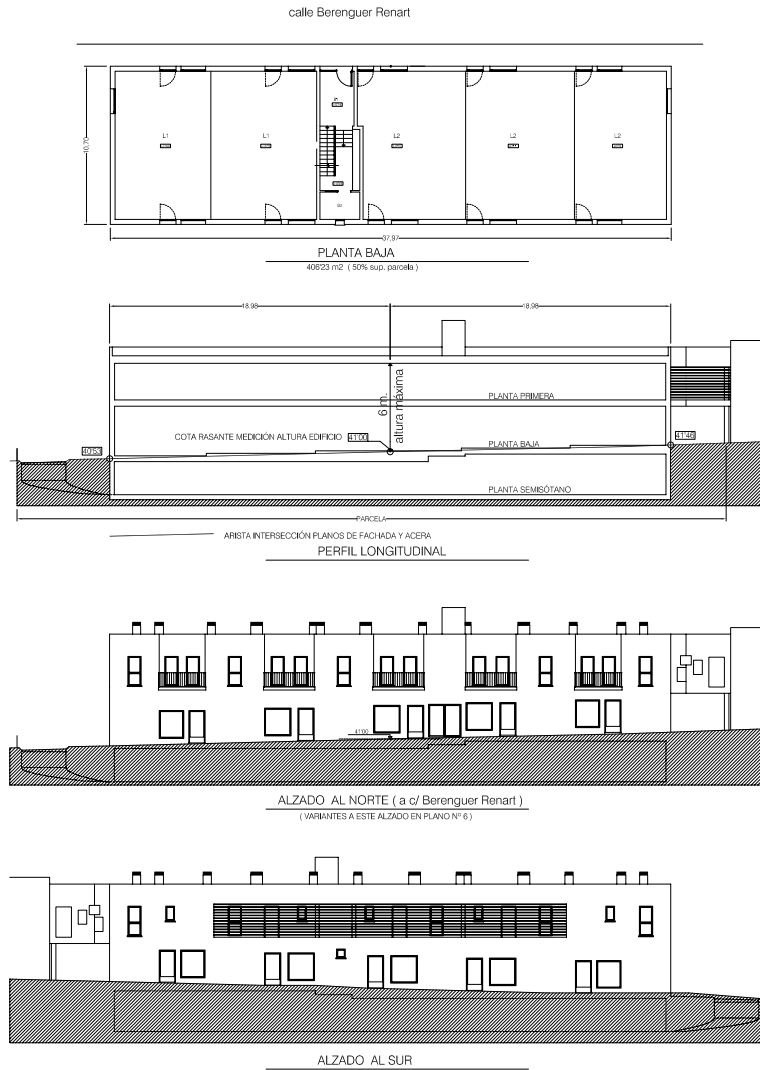
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2012/194/802107



PROMOTOR: AB PROMOCIÓN Y DESARROLLOS URBANOS S.L.	ESTUDIO DE DETALLE	DE LA PARCELA "FINCA REGISTRAL Nº 2610-Nº"	MARZO	PLANO Nº	OCUPACIÓN DE PLANTA BAJA Y DE PLANTA BAJO RASANTE
ARQUITECTO: JESUS DE ASSAS MARTINEZ DE MORENTIN (CÁLENGO 16026)		© BERENGUER RENART Nº 15	S. FCO. JAVIER - FORMENTERA	2011	

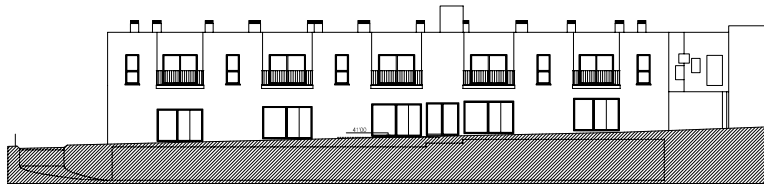
e=1:200 0 5m 10m

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2012/194/802107

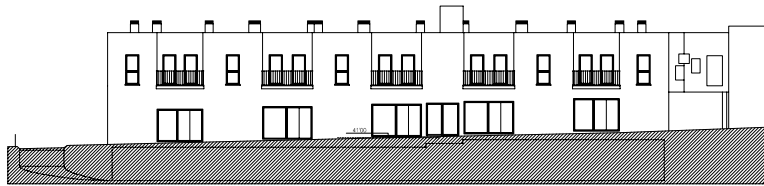


COL·LEGI OFFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS
15.04.2011 13/00240/11
Segellat
Els signants i el Col·legi no assumeixen responsabilitat per errors o omissions.

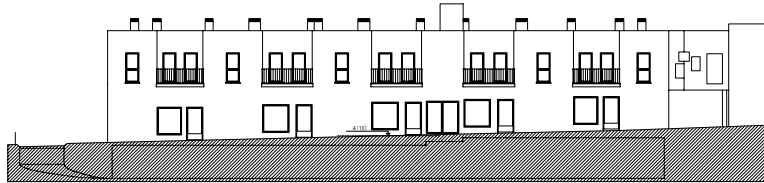
PROMOTOR: AB PROMOCIÓN Y DESARROLLOS URBANOS SL | ESTUDIO DE DETALLE | DE LA PARCELA "FINCA REGISTRAL Nº 2610-N" | MARZO | PLANO Nº 5 | PLANTAS, PERFILES Y ALZADOS DEL EDIFICIO
ARQUITECTO: JESUS DE ASSAS MARTINEZ DE MORENTIN | © BERENGUER RENART Nº 15 | S. FCO. JAVIER - FORMENTERA | 2011 | e=1:200 0 5m 10m



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



http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2012/194/802107



PROMOTOR: AB PROMOCIÓN Y DESARROLLOS URBANOS SL

ARQUITECTO: JESUS DE ASSAS MARTINEZ DE MORENTIN
CÁRGENO: 16026

ESTUDIO DE DETALLE

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

MAI 2011

PLANO Nº 6

VARIANTES DE HUECOS EN FACHADA a la c/ BERENGUER RENART

e=1:200 0 5m 10m



http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2012/194/802107



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
ARQUITECTO JESUS DE ASSAS MARTINEZ DE MORENTIN
CÁLCULO 16208

ESTUDIO DE DETALLE

DE LA PARCELA "FINCA REGISTRAL Nº 2610-N"

© BERENGUER RENART nº 15

MARZO 2011

PLANO Nº 7

VISTAS DEL EDIFICIO EN TRES DIMENSIONES
e S/E