

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

CONSEJO INSULAR DE FORMENTERA

18818 *Publicación del acuerdo del Pleno del Consell Insular Formentera de día 27 de septiembre de 2013, de aprobación definitiva del estudio de detalle para la reordenación volumétrica de una parcela situada en la travesía de la C/ Joan Castelló Guasch n. 10-12 de Sant Ferran, TM Formentera, y publicación de la documentación gráfica y escrita de dicho estudio de detalle*

Se hace público que el Pleno del Consejo Insular Formentera, en sesión ordinaria celebrada en fecha de 27 de septiembre de 2013, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

Aprobación definitiva de estudio de detalle del expediente 228/2011, ubicado en la calle de Joan Castelló i Guasch, Sant Ferran.

El Sr. Bartomeu Escandell Tur, Conseller de Presidencia, Hacienda y Territorio del Consell Insular de Formentera, presenta para su aprobación la siguiente propuesta de acuerdo:

Visto el escrito efectuado por el Sr. ROBERTO OLMEDA MAYANS, presentado a esta Corporación en fecha 3 de junio de 2011 (NRGE 8549), mediante el cual presenta estudio de detalle para la adecuación de edificación a tipología continua, situada en la travesía de la C/Joan Castelló Guasch n. 10-12, Sant Ferran, redactado por el arquitecto Sr. Josep Ferrer Llaneras .

Visto el acuerdo de la Comisión Técnica Asesora de sesión de fecha 20 de septiembre de 2013, que ha continuación se transcribe íntegramente:

" (...)

1. DESESTIMAR las alegaciones presentadas por el Sr. Juan Pedro Munar Arrom a la aprobación inicial del estudio de detalle .
2. INFORMAR FAVORABLEMENTE la aprobación definitiva del Estudio de Detalle , según proyecto presentado redactado por el arquitecto Sr. Josep Ferrer Llaneras , por reordenación volumétrica de una parcela situada en la travesía de la C / Joan Castelló Guasch núm. 10-12 de San Fernando, TM Formentera . La ordenación de la Volumetría Específica será la siguiente :

VE SFR- JCG10 de tipología aislada .

- 1 . Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

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

- 2 . Parámetros de edificación .

- a . Edificabilidad máxima : 0.60 m²/m²
- b . Ocupación máxima : PB 30% , P1 30%
- c . Volumen máximo por edificio : 750 m³
- d . Altura máxima : 6 m
- e . Altura total : 7 m
- f . Número máximo de plantas : PB + P1
- g . Separación mínima a viales y EL- P : alineada a la edificación existente
- h . Separación mínima a resto de límites : 0 m medianera norte
3 m restantes límites
- i . Separación mínima entre edificios
en una misma parcela: 6 m

- 3 . Índice de intensidad de uso

- a . IIUR 1/200





3. Una vez aprobado definitivamente:

- El acuerdo se publicará en el BOIB especificando la ordenación de las parcelas resultantes mediante la volumetría específica con indicación de los parámetros que la defina.
- El acuerdo se inscribirá en el Libro- Registro especificando la ordenación de las parcelas resultantes con indicación de los parámetros que la definen de acuerdo con el artículo 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 .
- En el expediente deberán constar toda la documentación debidamente diligenciada."

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 22.2.c (en relación con el apartado 4 de este artículo) de la Ley 7 /1985 de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, el cual literalmente dice : respecto de la competencia plenaria para la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística , y participando de tal naturaleza del Estudio de Detalle , presento para su aprobación la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO

Primero - DESESTIMAR las alegaciones presentadas por el Sr. Juan Pedro Munar Arrom a la aprobación inicial del estudio de detalle.

Segundo. - APROBAR DEFINITIVAMENTE el Estudio de Detalle , según proyecto presentado redactado por el arquitecto Sr. Josep Ferrer Llaneras , por reordenación volumétrica de una parcela situada en la travesía de la C / Joan Castelló Guasch núm. 10-12 de San Fernando , TM Formentera . La ordenación de la Volumetría Específica será la siguiente :

VE SFR- JCG10 de tipología aislada .

1. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

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

2. Parámetros de edificación .

- a . Edificabilidad máxima : 0.60 m2/m2
- b . Ocupación máxima : PB 30% , P1 30%
- c . Volumen máximo por edificio : 750 m3
- d . Altura máxima : 6 m
- e . Altura total : 7 m
- f . Número máximo de plantas : PB + P1
- g . Separación mínima a viales y EL- P : alineada a la edificación existente
- h . Separación mínima a resto de límites : 0 m medianera norte
3 m restantes límites
- i . Separación mínima entre edificios
en una misma parcela: 6 m

3. Índice de intensidad de uso

- a . IIUR 1/200

Tercero. - NOTIFICAR el presente acuerdo a los promotores del Estudio de Detalle.

Cuarto. - PUBLICAR , de conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 , de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, en relación a el artículo 140.6 del Reglamento de planeamiento urbanístico , así como el artículo 103 de la Ley 20/2006 , de 15 de diciembre , municipal y de régimen local de las Islas Baleares , en el boletín Oficial de las Islas Baleares - BOIB - íntegramente el presente acuerdo , así como la documentación gráfica y escrita del mencionado Estudio de Detalle . Asimismo:

- El acuerdo se inscribirá en el Libro- Registro especificando la ordenación de las parcelas resultantes con indicación de los parámetros que la definen de acuerdo con el artículo 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 .
- En el expediente deberán constar toda la documentación debidamente diligenciada".



El Conseller explica el asunto presente .

(...)

Visto el dictamen favorable emitido por la Comisión Informativa de Territorio, Urbanismo, Medio Ambiente e Infraestructuras, en la sesión ordinaria del día 24 de septiembre de 2013.

Sometido a votación de los 12 miembros (de los 13 totales) de la corporación, se adopta , por la mayoría absoluta (esto es por el voto a favor de los 5 representantes del grupo político GxF y los 2 representantes del grupo político PSOE , esto es de la el equipo de Gobierno), la abstención de los 3 representantes del grupo político PP , y con el voto en contra de los 2 representantes del grupo político GUIF, adopta el siguiente

ACUERDO:

Primero. - DESESTIMAR las alegaciones presentadas por el Sr. Juan Pedro Munar Arrom a la aprobación inicial del estudio de detalle.

Segundo. - APROBAR DEFINITIVAMENTE el Estudio de Detalle , según proyecto presentado redactado por el arquitecto Sr. Josep Ferrer Llaneras , por reordenación volumétrica de una parcela situada en la travesía de la C / Joan Castelló Guasch núm. 10-12 de San Fernando , TM Formentera . La ordenación de la Volumetría Específica será la siguiente :

VE SFR- JCG10 de tipología aislada .

1 . Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

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

2 . Parámetros de edificación .

- a . Edificabilidad máxima : 0.60 m²/m²
- b . Ocupación máxima : PB 30% , P1 30%
- c . Volumen máximo por edificio : 750 m³
- d . Altura máxima : 6 m
- e . Altura total : 7 m
- f . Número máximo de plantas : PB + P1
- g . Separación mínima a viales y EL- P : alineada a la edificación existente
- h . Separación mínima a resto de límites : 0 m medianera norte
3 m restantes límites
- i . Separación mínima entre edificios
en una misma parcela: 6 m

3 . Índice de intensidad de uso

- a . IIUR 1/200

Tercero. - NOTIFICAR el presente acuerdo a los promotores del Estudio de Detalle .

Cuarto. - PUBLICAR , de conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 , de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, en relación a el artículo 140.6 del Reglamento de planeamiento urbanístico , así como el artículo 103 de la Ley 20/2006 , de 15 de diciembre , municipal y de régimen local de las Islas Baleares , en el boletín Oficial de las Islas Baleares - BOIB - íntegramente el presente acuerdo , así como la documentación gráfica y escrita del mencionado Estudio de Detalle . Asimismo :

- El acuerdo se inscribirá en el Libro- Registro especificando la ordenación de las parcelas resultantes con indicación de los parámetros que la definen de acuerdo con el artículo 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.

En el expediente deberán constar toda la documentación debidamente diligenciada.

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

Contra el acuerdo precedente , que pone fin a la vía administrativa , se podrá interponer en el plazo de dos meses a partir del día siguiente de esta publicación, recurso contencioso administrativo ante la Sala Contencioso Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Islas



Baleares, todo ello sin perjuicio de que se pueda utilizar cualquier otro recurso que se estime procedente en derecho, de 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.

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

Formentera, 9 de octubre 2013.

El Presidente del Consell Insular de Formentera,
Jaume Ferrer Ribas





ANEXOS.

Estudio de detalle para la adecuación de edificación a tipología continua.

1) OBJETO.-

Se trata de describir y justificar la ordenación volumétrica que se propone para la edificación de dos viviendas en planta baja y planta piso

1º, adosadas a medianera y una aislada en plantas sótano, baja y piso.

2) PROMOTOR.-

Promueve D. Roberto Olmeda Mayans, con domicilio en (...), T.M. de Formentera, provisto de D.N.I. nº (...).

3) AUTOR DEL PROYECTO.-

Es autor de este Estudio de Detalle (ED) Josep Ferrer Llaneras, arquitecto colegiado en el Colegio de Arquitectos de les Illes Balears con el nº 93076, y estudio profesional el C/ Aragón nº 39, bajos, del término municipal de Eivissa y en Avda. Portossalè nºs 20-22, Sant Francesc Xavier, Formentera, y con D.N.I. nº (...).

4) SOLAR Y EMPLAZAMIENTO.-

El solar en donde se ubica la construcción se encuentra en la travesía Joan Castelló Guasch 10-12, Sant Ferran de Ses Roques, del término municipal de Formentera.

Tiene una superficie de 568,20 m2. siendo la dimensiones de sus lados las siguientes:

FACHADA: 20,61 m. FONDO: 24,46 m. DERECHA: 24,24 m. IZQUIERDA: 27,40 m.

5) CONDICIONES URBANÍSTICAS.-

A la zona donde se ubica el solar, de acuerdo con las vigentes NNSS de Formentera le corresponde la calificación de zona Extensiva unifamiliar EU-SFR.

De ella se extraen las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 400 m2
- Edificabilidad máxima: 0.60 m2/m2 /340 M2
- Ocupación : 30% P.B./30% P.P.1º
- Altura máxima : 6.00 m.
- Altura total : 7.00 m.
- Número máximo de plantas : PB+P.P.1º
- Separación mínima a fondo: 3.00 m.
- Índice de intensidad de uso (R): IIUR 1/200 (2,84 viv)=>3 viv.

6) DESCRIPCIÓN DE LA FACHADA URBANA DE LA CALLE D'ANTONI BLANC. ESTADO ACTUAL.

Se trata de un tramo de calle de 52 m. de longitud con inicio en la carretera general de La Savina a La Mola, cuyo eje longitudinal se sitúa en la dirección norte-sur.

Se encuentra parcialmente edificada, describiéndose a continuación las edificaciones existentes, sus características básicas y la secuencia espacios edificados-espacios libres desde su inicio en la carretera general.

- Nºs2-8.-Solar de forma trapezoidal con una longitud aproximada de fachada de 33,00 m. y una profundidad media de 18,00 m. Se encuentra parcialmente edificado en aproximadamente dos terceras partes de su superficie situada al sur, estando libre el tercio norte, lindante con la carretera.





El volumen construido consta de planta baja y planta piso en su mitad norte y de planta baja en su mitad sur.

- Nºs10-12.-Solar de forma trapezoidal con 19.00 m. de fachada y una profundidad media de 26.00 m., con una superficie de 568,20m². Se encuentra parcialmente construido con una edificación de planta baja adosada a su lindero norte, alineada con la del solar sito en los nºs 2 al 8, dejando sin edificar una zona situada al oeste, no visible desde la calle.

7) COMPARACIÓN REALIDAD EDIFICADA-PARÁMETROS VIGENTES.-

De la aplicación de los parámetros urbanísticos que se derivan de la zona Extensiva Unifamiliar para Sant Ferran definida en las NNSS, y del estudio de la realidad construida se obtiene un comparativo que se resume en los aspectos que se citan a continuación:

- A excepción del espacio libre inicial lindante con la carretera general, ninguno de los demás espacios libre de los solares es visible desde el tramo de calle que es objeto de este E.D.
- De los 52.00 m. de longitud de la misma, 42.00 m. definen una fachada edificada continua en la que un primer volumen, alineado con la calle, tiene una longitud de fachada de 11.00 m. con planta baja y planta piso 1º y el resto es planta baja.

En conclusión, la percepción de la fachada edificada de la calle es de continuidad tanto desde el punto de vista de su inicio como desde el punto en que quiebra para pasar a ser curvilínea, no existiendo, en consecuencia, en todo el tramo objeto de estudio ninguna edificación aislada, en abierta contradicción con el tipo de ordenación que se deriva de la zona EU-SFR.

8) PROPUESTA DE VOLÚMENES DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

En base a lo descrito hasta aquí, la propuesta se concreta como sigue:

- Parece obvio, que resultaría contraproducente la sustitución de la continuidad edificada por un nuevo volumen aislado que, no sólo rompería dicha continuidad sino que, además, al separarse 5.00 m. del vial y 3.00 m. del solar sito en los nºs 2 al 8 dejaría a la vista un muro ciego medianero de una longitud cercana a los 19.00 m.
- De las condiciones urbanísticas de la zona EU-SFR se deriva que sólo edificando la planta piso es posible obtener el aprovechamiento global del solar cifrado unitariamente en 0.6m²/m².

Así pues, la propuesta parte del planteamiento de simetrizar los espacios libres del tramo de calle configurando uno nuevo en el extremo sur, que ocupa la misma longitud de fachada que el ya existente al norte, dando continuidad a la fachada en la alineación existente ahora con un volumen en planta baja y planta piso adosado a la medianera y con un tamaño similar a su homólogo de plantas baja y piso situado en el solar nºs 2-8 y definiendo en un segundo plano, semioculto por el volumen frontal, otro volumen con el mismo número de plantas, configurado como edificación aislada que cumple todas las condiciones de retranqueos tanto a viales, como a otros linderos, como al otro edificio situado en el mismo solar.

9) MOTIVACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

La redacción del presente ED viene motivada por la intención de su promotor de desarrollar en el solar de su propiedad un proyecto de tres viviendas tal como se menciona en el epígrafe nº1 de esta memoria cuyas plantas y alzados se adjuntan a E-1/200 como Anexo.

Se trata de no dejar totalmente vista la medianera del solar colindante, rompiendo el plano de alineación que posee la edificación actual, por lo que el proyecto de edificación plantea la configuración de un volumen en dos plantas, adosado al solar norte y manteniendo la continuidad del plano de fachada, volumen que albergará dos viviendas en dúplex.

Una tercera vivienda, también en dúplex, se plantea en la zona libre oeste del solar como volumen aislado.

10) JUSTIFICACIÓN NORMATIVA.-

El proyecto mencionado se ajusta en cuanto a edificabilidad máxima, altura, número de plantas y ocupación a las ordenanzas derivadas de la zona EU-SRF pero plantea un cuerpo en edificación continua en coherencia con la edificación ya existente en la calle.

No cumple, por lo tanto, el criterio de edificación aislada habiéndose ya descrito y justificado la solución global que se propone.

La propuesta que se presenta que, como se ha visto, mantiene la tesis de la imposibilidad de creación de una trama de edificación aislada a lo largo de esta fachada de la travesía Joan Castelló Guasch, halla soporte normativo en el artículo 108.2 de las NNUU y, en base a él, se propone la ordenación global de volúmenes que se presenta, en el bien entendido de que no se variarán las condiciones de altura, número de plantas y edificabilidad de aplicación al solar.





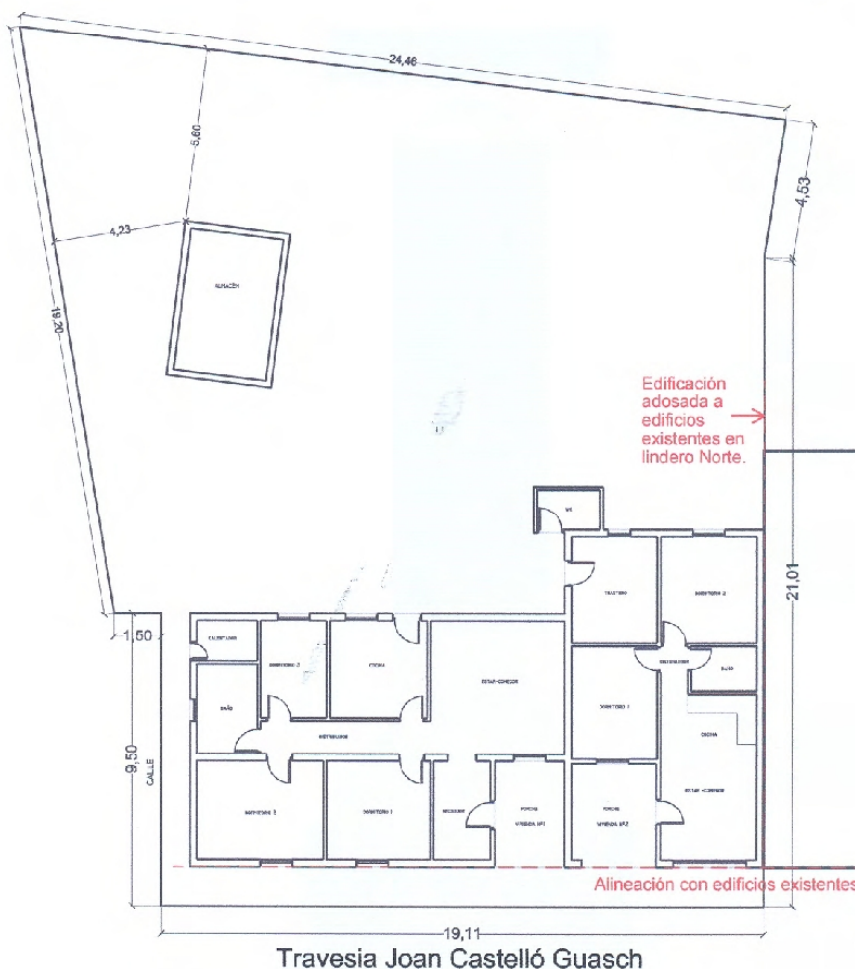
11) ADECUACIÓN ESTÉTICA DEL PROYECTO DE EDIFICACIÓN QUE SE PRESENTARÁ PARA SOLICITUD DE LICENCIA.-

De aprobarse este ED el proyecto de edificación de las tres viviendas que se han mencionado se adecuará tanto a sus propias condiciones, evitando la aparición de una larga medianera ciega donde ahora existe edificación continua, como a las de tipo estético y compositivo que se derivan del art. 110 y concordantes de las NNUU.

Formentera, 31 de mayo de 2011.

Josep Ferrer Llaneras.





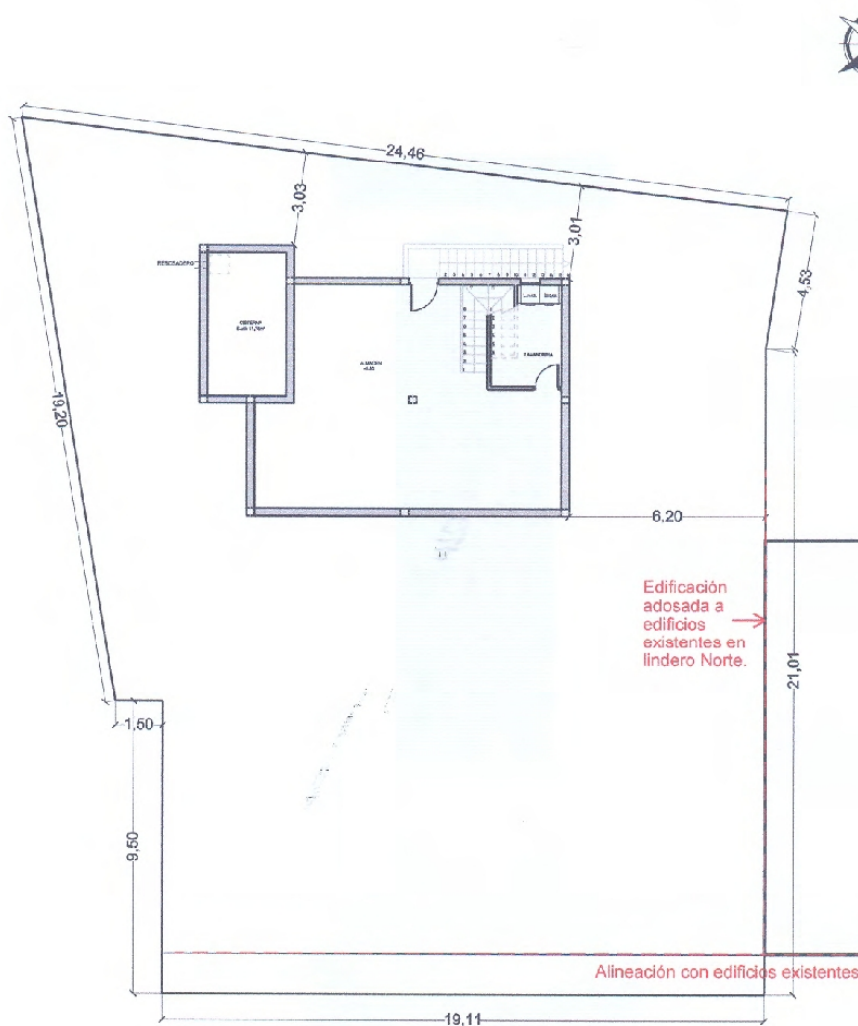
Travesía Joan Castelló Guasch

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

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2013/142/841271



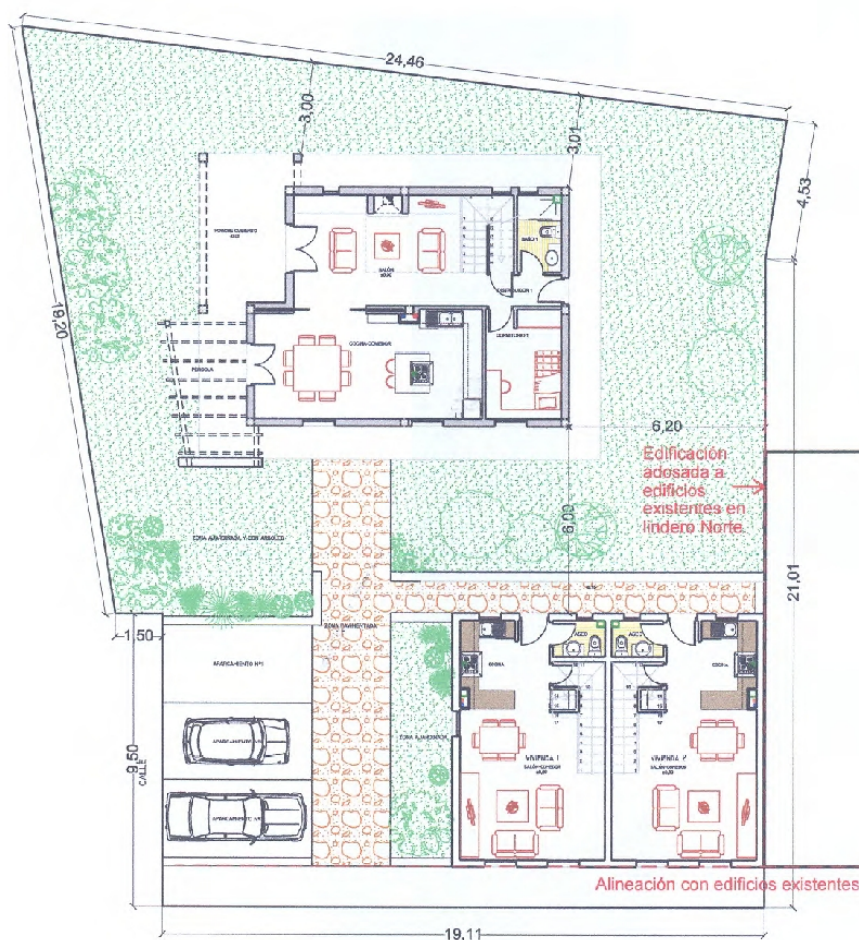


Travesía Joan Castelló Guasch

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



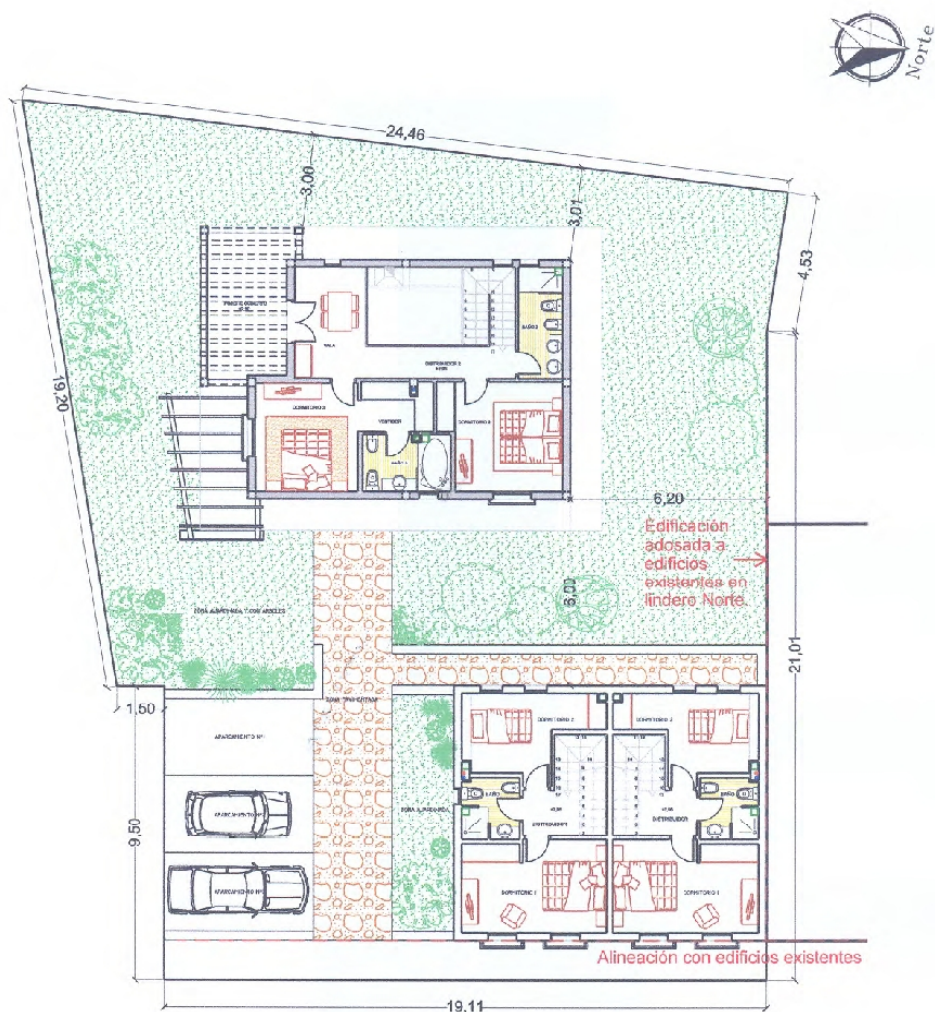


Travesía Joan Castelló Guasch

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



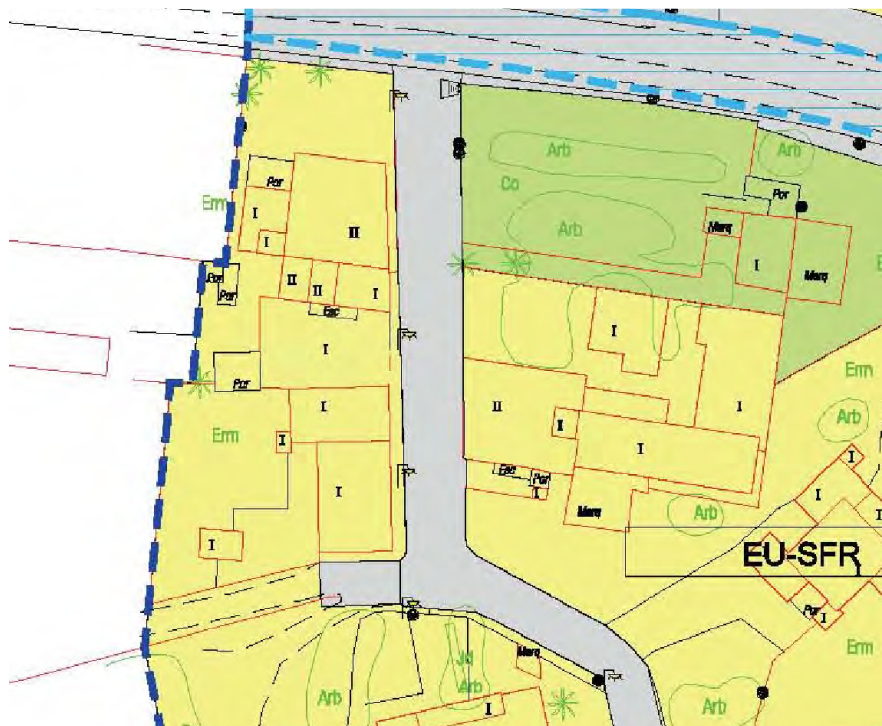


Travesia Joan Castelló Guasch

Superficie solar: 568,20 m²

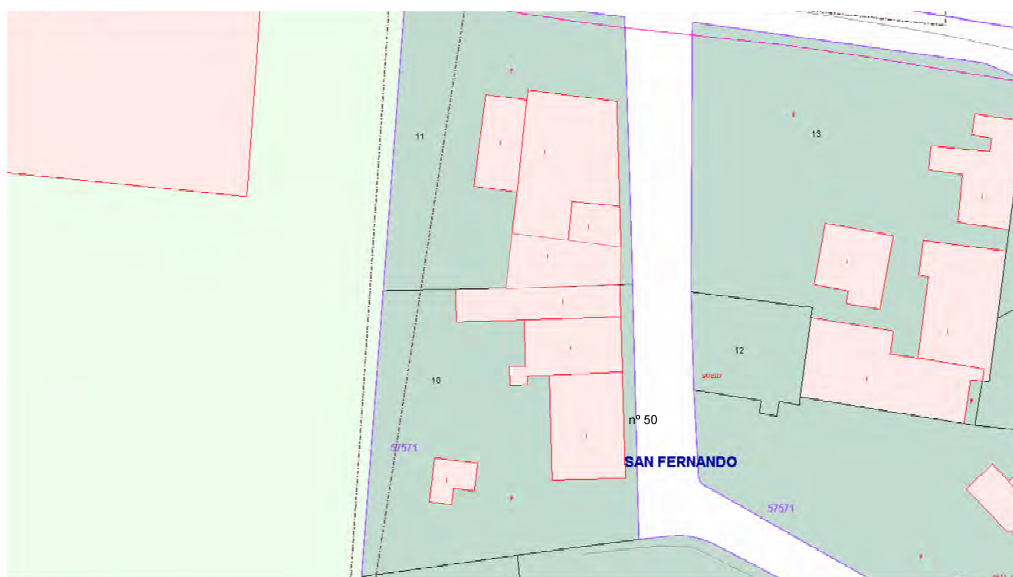
ESTUDIO DE DETALLE C/ JOAN CASTELLÓ GUASCH
ROBERTO OLMEDA MAYANS
ESTADO PROPUESTA PLANTA PISO
ESC:1/200 OCTUBRE 2011
ARQT: JOSEP FERRER LLANERAS





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





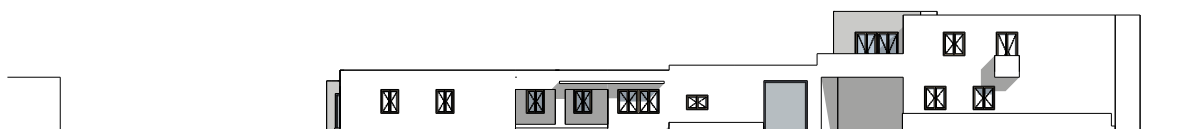
ESTUDIO DE DETALLE C/ JOAN CASTELLÓ GUASCH, PLANO CATASTRAL.
ARQUITECTO JOSEP FERRER LLANERAS, E. 1/500.
31. MAYO 2011.



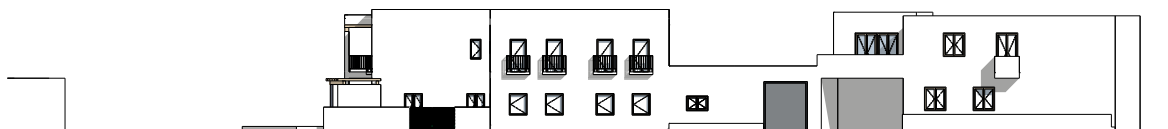


ESTUDIO DE DETALLE C/ JOAN CASTELLÓ GUASCH. FOTOGRAFÍA AÉREA.
ARQUITECTO JOSEP FERRER LLANERAS. E. 1/1000.
31. MAYO 2011.





ESTADO ACTUAL.
ALZADO GLOBAL
ESCALA 1:250



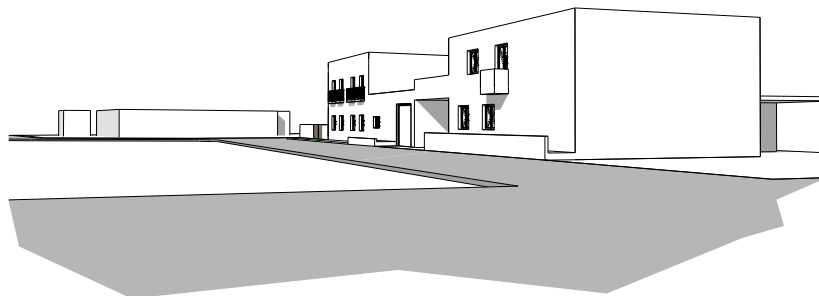
ESTADO PROPUESTO.
ALZADO GLOBAL
ESCALA 1:250

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





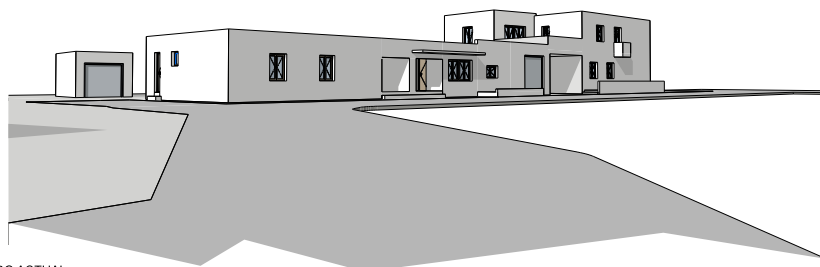
ESTADO ACTUAL.
VISTA 3D GLOBAL 1



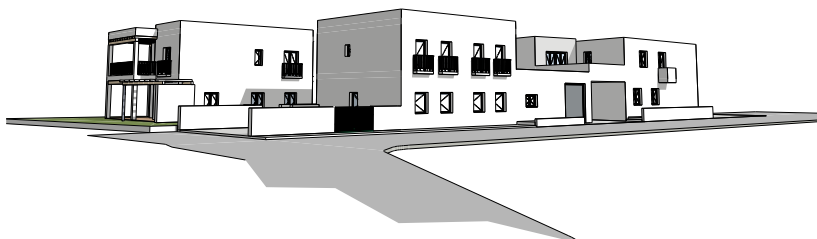
ESTADO PROPUESTO.
VISTA 3D GLOBAL 1

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.

