



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos CONSEJO INSULAR DE FORMENTERA

18831

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 el carrer Antoni Blanc n. 5 de Sant Francesc, TM Formentera, y publicación de la documentación gráfica y escrita de dicho estudio de detalle

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

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 D^a. MARIA FERRER COSTA, presentado a esta Corporación en fecha 19 de mayo de 2011 (NRGE 7712), mediante el cual presenta estudio de detalle para la adecuación de edificación a tipología continua, situada en C / Antoni Blanc n. 5 de Sant Francesc, 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:

" (...)

ACUERDO

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, para la reordenación volumétrica de una parcela situada en la C / Antoni Blanc n. 5 de San Francisco, TM Formentera. La ordenación de la Volumetría Específica será la siguiente:

VE SFC- AB5 de tipología continua.

1.1 Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- A. Parcela mínima243 m²
- B. Fachada / fondo mínimos ..12 m/19 m

1.2 Parámetros de edificación.

- A. Edificabilidad máxima :1.00 m²/m²
- D. EmpleoPB 60% P1 40%
- C. Altura máxima..... 6 m
- D. Altura total7 m
- E. Número máximo de plantasPB + P1F. Separación a vial 0 m
- G. Separación mínima a medianeras ...3 m medianera este
.....0 m medianera oeste
- H. Separación mínima a fondo3'50 m

1.3 Índice de intensidad de uso.

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

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 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 C / Antoni Blanc n . 5 de San Francisco, TM Formentera . La ordenación de la Volumetría Específica será la siguiente :

VE SFC- AB5 de tipología continua.

1.1 Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- A. Parcela mínima243 m²
- B. Fachada / fondo mínimos12 m/19 m

1.2 Parámetros de edificación .

- A. Edificabilidad máxima :1.00 m²/m²
- D. EmpleoPB 60% P1 40%
- C. Altura máxima6 m
- D. Altura total7 m
- E. Número máximo de plantasPB + P1
- F. Separación a vial..... 0 m
- G. Separación mínima a medianeras3 m medianera este
..... 0 m medianera oeste
- H. Separación mínima a fondo3'50 m

1.3 Índice de intensidad de uso .

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

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 Consejero 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 GxP 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 , 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 C / Antoni Blanc n . 5 de San Francisco, TM Formentera . La ordenación de la Volumetría Específica será la siguiente :

VE SFC- AB5 de tipología continua.

1.1 Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- A. Parcela mínima.... 243 m²
- B. Fachada / fondo mínimos12 m/19 m

1.2 Parámetros de edificación .

- A. Edificabilidad máxima : ...1.00 m²/m²
- D. EmpleoPB 60% P1 40%
- C. Altura máxima6 m
- D. Altura total7 m
- E. Número máximo de plantasPB + P1
- F. Separación a vial..... 0 m
- G. Separación mínima a medianeras ...3 m medianera este
...0 m medianera oeste
- H. Separación mínima a fondo..... 3'50 m

1.3 Índice de intensidad de uso .

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

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 adición de planta piso 1º sobre planta baja existente.

2) PROMOTOR.-

Promueve Dña. María Ferrer Costa, con domicilio en Can Vicent Forn, La Savina, en el T.M. de Formentera, provista de D.N.I. nº 41.432.247-R.

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 41.433.057-Y.

4) SOLAR Y EMPLAZAMIENTO.-

El solar en donde se ubica la construcción se encuentra en carrer d'Antoni Blanc Nº 5, en Sant Francesc Xavier del término municipal de Formentera.

Tiene una superficie de 243,87 m2, siendo las dimensiones de sus lados las siguientes:

FACHADA: 12,10 m. FONDO: 12,10 m. DERECHA: 19,82 m. IZQUIERDA : 20,50 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 intensiva 1. De ella se extraen las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 400 m2
- Edificabilidad máxima: 1.00 m2/m2
- Ocupación : p.b. :50%; p.piso : 50%
- Altura máxima : 6.00 m.
- Altura total : 7.00 m.
- Número máximo de plantas : PB+P.P.1º
- Separación mínima a fondo: 5.00 m.
- Índice de intensidad de uso (R): 1/90

6) ANTECEDENTES.-

Con fecha 27/11/2008 y nº R.E. nº 12585 se solicitó licencia de obras para adición de planta piso 1º destinada a vivienda, sobre planta baja existente, en base al proyecto básico visado nº 3/1644/08, redactado por el autor de este Estudio de Detalle.

Habiendo entrado en vigor las NNSS de Formentera revisadas, los parámetros que sirvieron de base a este proyecto sufrieron variaciones siendo los ahora vigentes los citados en el epígrafe anterior.

Los cambios más sustanciales se producen a nivel de ocupación que pasa de 60% y 40% en planta baja y planta piso 1º a 50% en ambos casos.

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

Se trata de una calle de 115 m. de longitud con inicio en la calle Santa

María y final en la calle de Sant Joan, cuyo eje longitudinal se sitúa sensiblemente en la dirección este-oeste.

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 C/ Santa María:



- Nº1.- Solar de forma rectangular con una longitud aproximada de fachada de 20 m2. Se encuentra parcialmente edificado en su mitad este, estando libre la otra mitad, lindante con el solar sito en el nº 3, propiedad de la promotora de este ED.

El volumen construido consta de planta baja.

- Nº5.- Solar de forma rectangular con 12.10 m. de fachada y una profundidad media de 20.00 m., con una superficie de 243,87 m2. Se encuentra parcialmente construido con una edificación de planta baja adosada a su lindero oeste, dejando sin edificar una franja de 3.00 m. de anchura en su lado este configurando así un espacio libre de edificación adosado al espacio libre del solar sito en el nº1 de la calle.

- Nº15.-Solar libre de edificación, de forma rectangular, con unas dimensiones aproximadas de fachada y fondo de 16 m. y 20 m. respectivamente y una superficie aproximada de 320 m2.

- Nº17.-Solar de forma rectangular con 12 m. de fachada y 20 m. de fondo y una superficie aproximada de 240 m2. Se encuentra parcialmente construido con una edificación de planta baja y planta piso 1º adosada a su lindero oeste.

- Nº19-21-23.- Solar de forma rectangular que, al igual que ocurre con el situado en el nº1 su fachada, de 52 m. de longitud aproximada es de mayor dimensión que su fondo de 21 m. aproximadamente. Su superficie se sitúa en los 1.100 m2 y en él se ubica una edificación de planta baja, planta piso y planta ático con fachada quebrada que, en toda su longitud, se retranquea en relación a la alineación oficial.

Dispone de sendos espacios libres al este y al oeste del edificio, dándose en él la circunstancia de ser el único edificio aislado de la calle d'Antoni Blanc.

Se trata, por lo tanto, de una secuencia de espacios edificados y espacios libres con la particularidad de que sólo dos de los edificios existentes están adosados a una de sus dos medianeras.

8) COMPARACIÓN REALIDAD EDIFICADA-PARÁMETROS VIGENTES.-

De la aplicación de los parámetros urbanísticos que se derivan de la zona Intensiva 1 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:

- La mayoría de los edificios superan el 50% de ocupación de su parcela.

- Dos edificios, están construidos sólo en planta baja, uno en planta baja y planta piso, siendo el que más se ajusta a los parámetros vigentes (solar en el nº 17) y uno, cuyo solar supone prácticamente el 50% de la longitud de la calle, supera todos los parámetros actualmente definidos, tanto en cuanto a número de plantas, como a ocupación, altura y retranqueos, así como en lo referente a tipo de ordenación pues es el único auténticamente aislado.

En conclusión, resulta obvio que la trama de edificación continua que define la zona Intensiva 1 no puede ser consolidada en estas circunstancias salvo derribo y reedificación de lo ya construido o modificación de Normas que permita colmatar los espacios intersticiales ahora libres de edificación.

En consecuencia, es evidente que la secuencia de espacios libres-espacios construidos se mantendrá a lo largo de un periodo de tiempo indefinido pero que se presume muy dilatado.

9) PROPUESTA DE VOLÚMENES DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

De todo lo expuesto y razonado hasta aquí se obtiene la conclusión de que solamente cabría actuar en las condiciones de edificación del solar sito en el nº15 de la calle e introducir ciertas modificaciones en el proyecto propio de la promotora de este ED que más adelante se explicarán.

Así pues, la propuesta se concreta como sigue:

- Por razones estructurales y de edificabilidad parece evidente que en el solar nº 1 sólo cabe la posibilidad de remonte de una planta piso sobre la planta baja que, además, ayudaría a disminuir el efecto pernicioso de la medianera del edificio que se le adosa por el sur ayudando asimismo a regularizar el perfil construido de la C/ Santa Maria.

- En el solar sito en el nº 15 definir un volumen edificado de planta baja y planta piso 1º adosado a la medianera del edificio propiedad de la promotora de este ED (nº 5) de manera que ambos edificios configuren un volumen único con sendos espacios libres al este del nº 5 y al oeste del nº15.

Además, en los dos edificios las fachadas laterales recayentes sobre dichos espacios libres deberían ser tratadas como tales, y no como planos ciegos, a tenor de lo que se dispone en el art. 110 y concordantes de las NNUU.

- No parece que quepan otras actuaciones en las edificaciones implantadas sobre los restantes solares de la calle.



10) JUSTIFICACIÓN NORMATIVA.-

El proyecto de adición de planta piso 1º promovido por la misma promotora de este ED, visado con nº 3/1644/08, contempla la adición de una planta cuya ocupación es inferior al 50% permitido por la ordenanza actual por lo que cumple con ella.

No cumple, en cambio, el criterio de edificación continua 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 continua a lo largo de esta fachada de la C/ Antoni Blanc, 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 por solar.

11) ADECUACIÓN ESTÉTICA DEL PROYECTO VISADO Nº 3/1644/08.-

De aprobarse este ED el proyecto de adición de planta piso debería adecuarse tanto a sus propias condiciones, tratando la fachada lateral visible dentro de la parcela como tal y no como plano ciego y adecuando su fachada frontal al artículo 110 de las NNUU, eliminando parcialmente el voladizo corrido que ahora ocupa el 100% de su longitud.

Asimismo, el tratamiento de la fachada lateral libre recayente en el propio solar, deberá ceñirse a las condiciones de este artículo.

Formentera, 14 de mayo de 2011. Fdo. Josep Ferrer Llaneras.

Anexo a estudio de detalle para la adecuación de edificación a tipología continua.

Propuesta que se contempla en el proyecto de adición de planta piso visado con nº 3/1644/08.

El proyecto plantea una adición de una vivienda en planta piso sobre planta baja existente. Ésta, en su momento, obtuvo licencia de obras, en base a una ocupación máxima de planta baja de un 60% (55,60%) y adosándose a la medianera oeste del solar.

La planta piso que se proyectó se ceñía a una ocupación máxima del 40% (39,63%) y mantiene una cara adosada a la misma medianera.

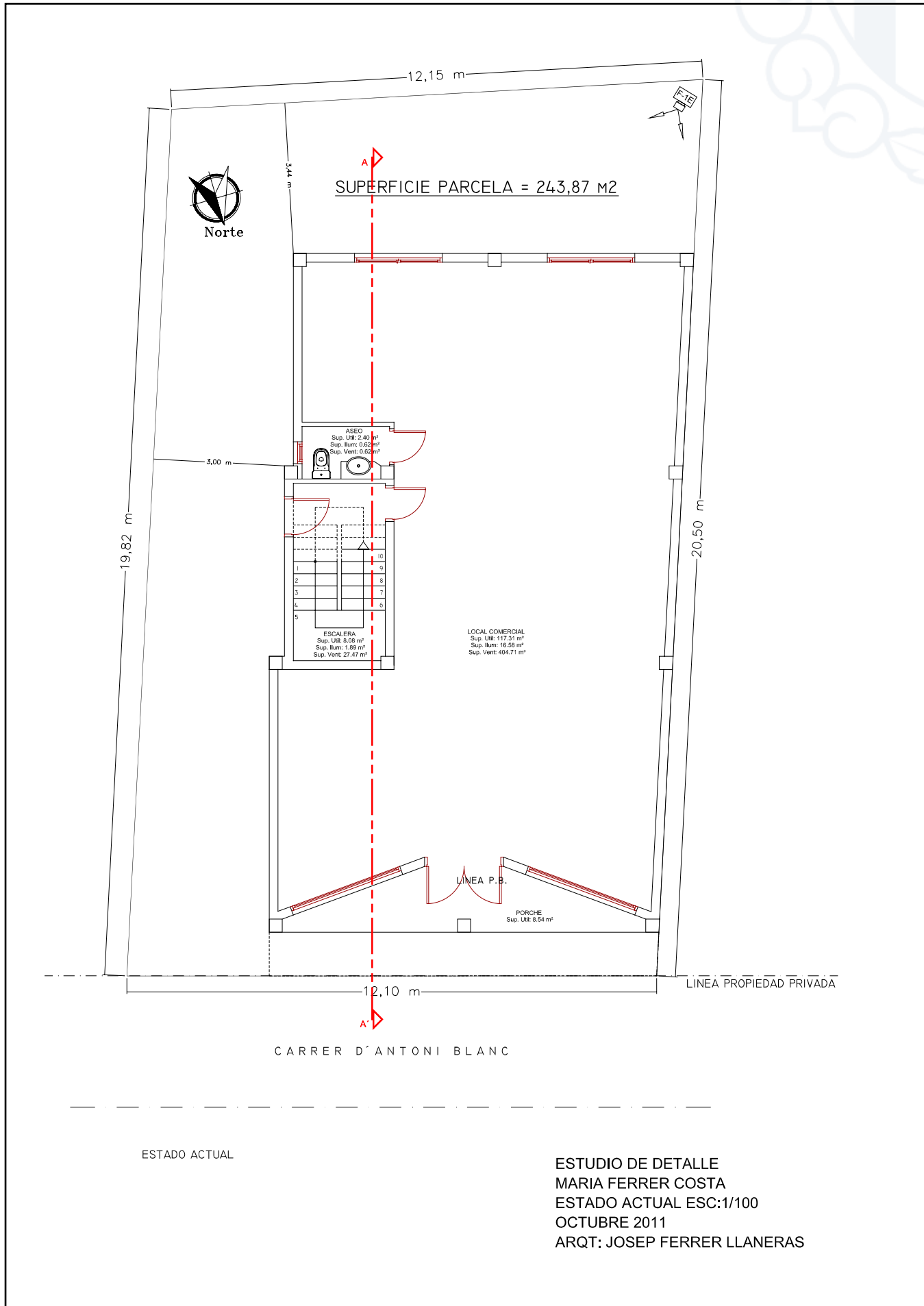
Por lo tanto el volumen global del edificio terminado sigue respetando el espacio libre situado al este y el libre situado al sur como fondo de parcela.

Otras alternativas como diseñar la planta piso ocupando la totalidad de la longitud de fachada y volando sobre el espacio de retranqueo situado al este, lindante con el solar nº 1 han sido desechadas por cuanto sólo se conseguiría crear una nueva medianera en planta piso con dicho solar y un porche en planta baja aumentando todavía más la ocupación global del edificio sobre la parcela como consecuencia del sobrevuelo de la planta piso sobre la planta baja. Ver estudio de volúmenes adjunto y fotocopia de la ficha urbanística del proyecto de adición de planta piso 1º.

Formentera, 19 de mayo de 2011.

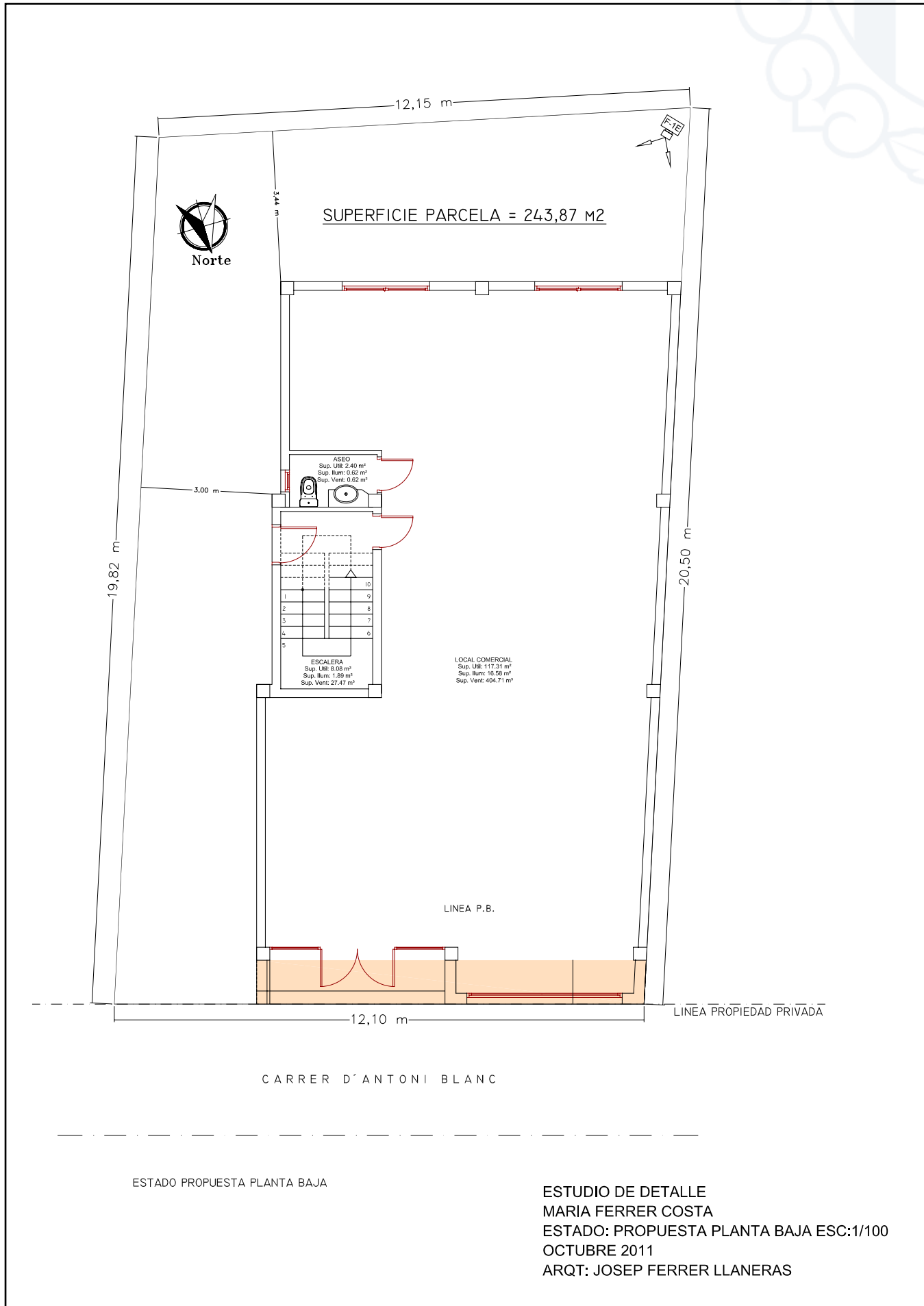
Josep Ferrer Llaneras.





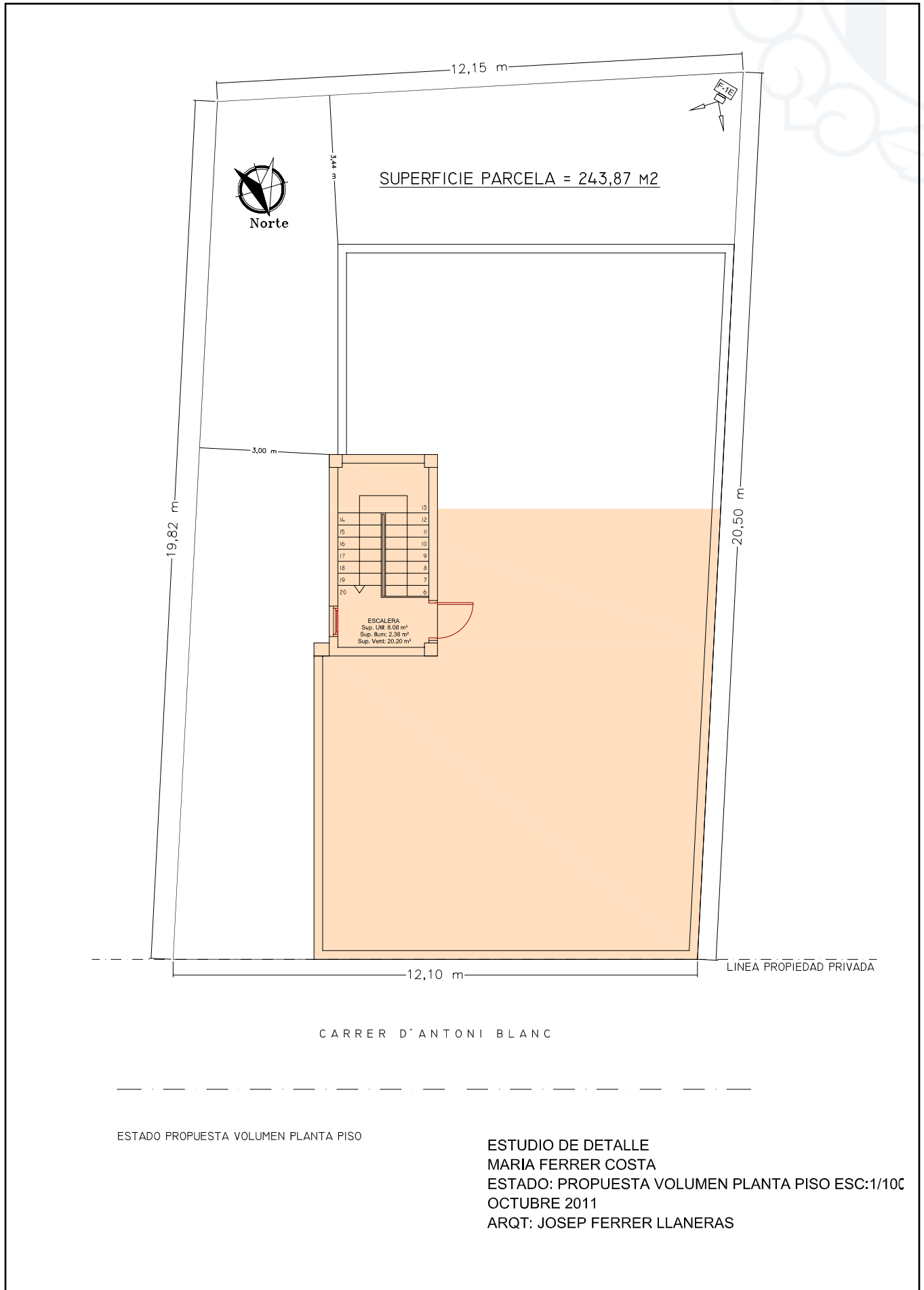
<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2013/142/841298>





<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2013/142/841298>

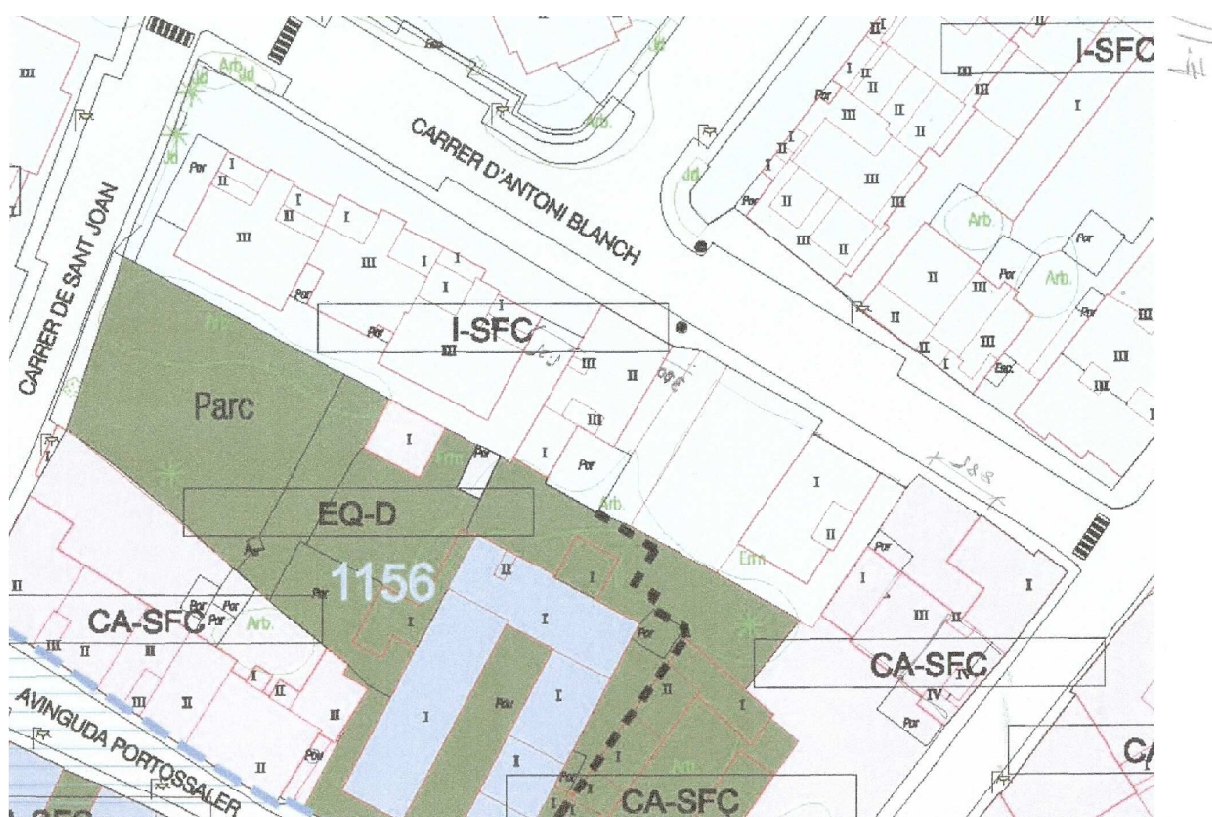






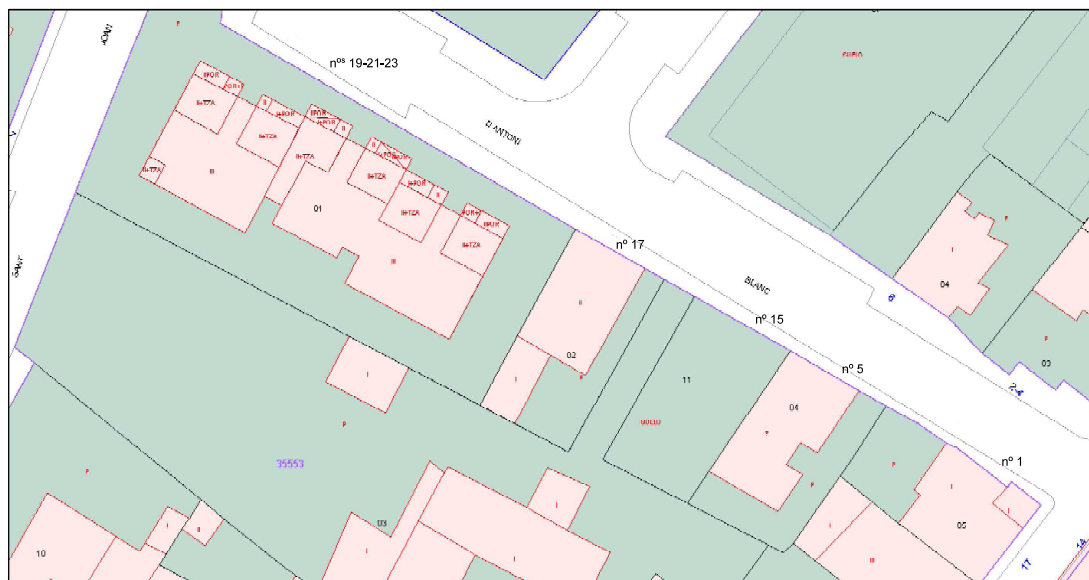
ESTUDIO DE DETALLE
MARIA FERRER COSTA
VISTA 3D
OCTUBRE 2011
ARQT: JOSEP FERRER LLANERAS





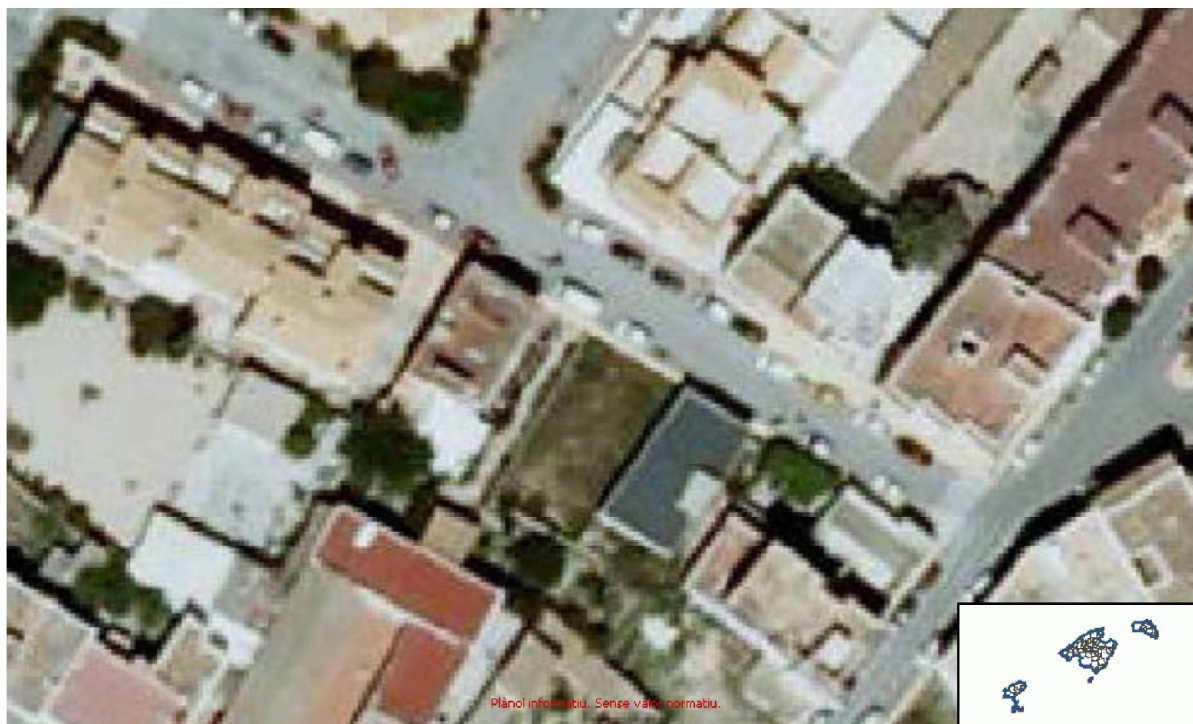
ESTUDIO DE DETALLE C/ ANTONI BLANC. SITUACIÓN SOBRE NNSS.
ARQUITECTO JOSEP FERRER LLANERAS, E. 1/500.
14 MAYO 2011.





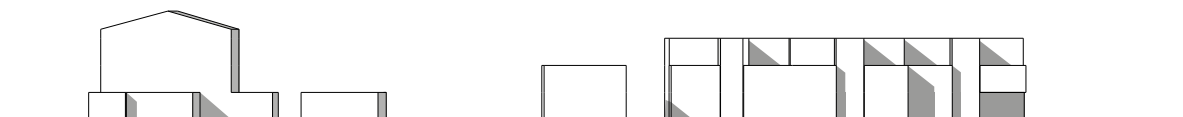
ESTUDIO DE DETALLE C/ ANTONI BLANC, PLANO CATASTRAL.
ARQUITECTO JOSEP FERRER LLANERAS, E. 1/500,
14 MAYO 2011.



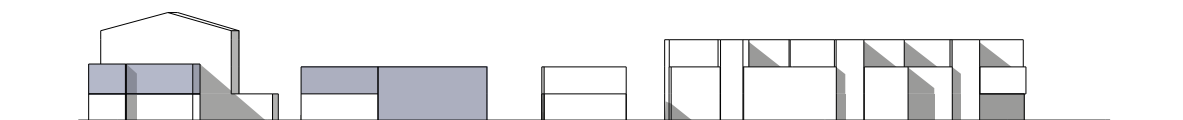


ESTUDIO DE DETALLE C/ ANTONI BLANC. FOTOGRAFÍA AÉREA.
ARQUITECTO JOSEP FERRER LLANERAS, E. 1/500.
14 MAYO 2011.





ESTADO ACTUAL.
ALZADO GLOBAL
ESCALA 1:500

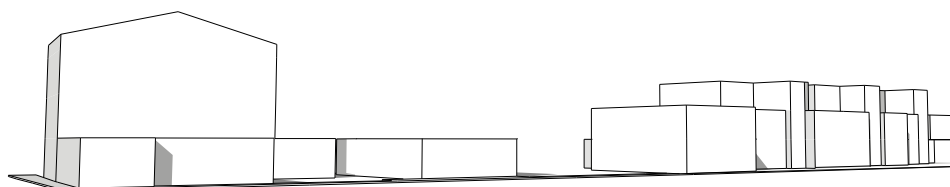


ESTADO PROPUESTO.
ALZADO GLOBAL
ESCALA 1:500

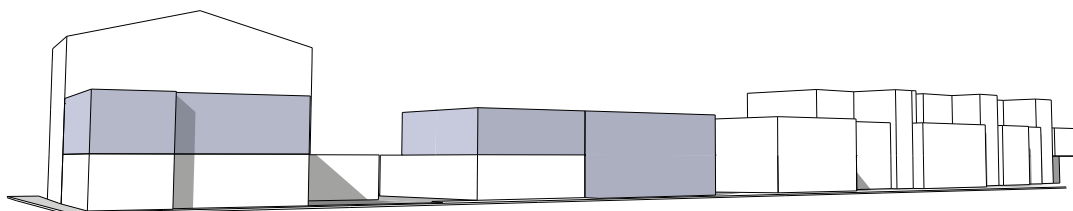
ESTUDIO DE DETALLE C/ ANTONI BLANC. ALZADO GLOBAL
ARQUITECTO JOSEP FERRER LLANERAS. E. 1/500.
14 MAYO 2011.

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2013/142/841298>





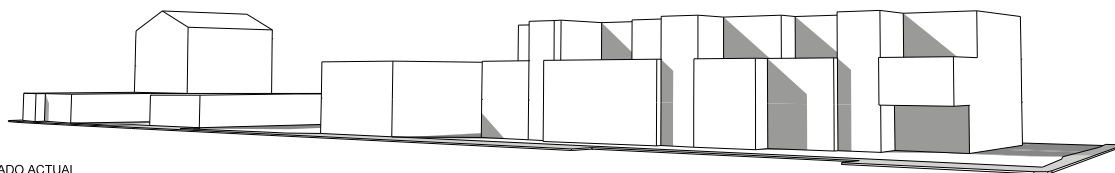
ESTADO ACTUAL.
VISTA 3D GLOBAL 1



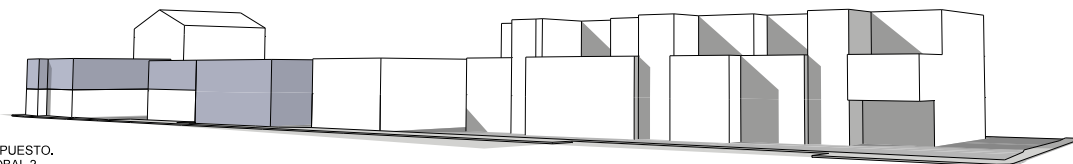
ESTADO PROPUESTO.
VISTA 3D GLOBAL 1

ESTUDIO DE DETALLE C/ ANTONI BLANC. VISTA 3D GLOBAL 1
ARQUITECTO JOSEP FERRER LLANERAS.
14 MAYO 2011.





ESTADO ACTUAL.
VISTA 3D GLOBAL 2



ESTADO PROPUESTO.
VISTA 3D GLOBAL 2

ESTUDIO DE DETALLE C/ ANTONI BLANC. VISTA 3D GLOBAL 2
ARQUITECTO JOSEP FERRER LLANERAS.
14 MAYO 2011.

