

## Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

### CONSEJO INSULAR DE FORMENTERA

**7649** *Acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Formentera en sesión de 28 de marzo de 2014, de aprobación definitiva del estudio de detalle para la reordenación volumétrica de una edificación proyectada en la Avenida Mediterránea núm . 92 de la Savina, TM Formentera (Exp. núm. 221/2013 licencia obras mayores)*

En cumplimiento de 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 al 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, se hace público que el Pleno del Consejo Insular de Formentera en sesión de 28 de marzo de 2014 adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

**Primero.- APROBAR DEFINITIVAMENTE el Estudio de Detalle**, según proyecto presentado redactado por el arquitecto D. José David Tent Álvarez, para reordenar volumétricamente la parcela situada en la Avenida Mediterránea núm . 92 de La Savina , con los siguientes parámetros :

#### **Núcleo de la Savina**

Zona intensiva I- LSV . Tipología continua.

1 . Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- a . Parcela mínima : 600 m2
- b . Fachada / fondo mínimos : 20 m/20 m

2 . Parámetros de edificación :

- a . Edificabilidad máxima : 0.80 m2/m2
- b . Ocupación: PB 40% ; P1 40%
- c . Altura máxima : 6 m
- d . Altura total : 7 m
- e . Número máximo de plantas : PB + P1
- f . Separación mínima a fondo : 5 m

3 . Índice de intensidad de uso :

- a . IIUR 1/112.5



b . IIUT 1/37.5

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

**Tercero.- 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 al 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 deberá constar toda la documentación debidamente diligenciada.

**Memoria del estudio de detalle DE “RESIDENCIAL LA SAVINA”. EDIFICIO DE SIETE VIVIENDAS Y LOCALES.**

Adaptada para el cumplimiento del CTE (Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación).

**Arquitectura Mediterránea de la Marina Alta, S.L.**

Avda. Mediterrànea nº92- Carrer de S’Estany des Peix nº11.

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

**INDICE**

**A. MEMORIA INFORMATIVA**

1. PROMOCIÓN
2. REDACCIÓN
3. ANTECEDENTES
4. ÁMBITO
5. ESTADO ACTUAL
6. PLANEAMIENTO VIGENTE

**B. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

1. PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE
2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
3. ESTUDIO COMPARATIVO DE OCUPACIONES Y EDIFICABILIDADES



## C. PLANOS

1. NN.SS. ÁMBITO DE LA INTERVENCIÓN
2. EMPLAZAMIENTO SEGÚN NN.SS.
3. ORDENACIÓN SEGÚN NN.SS.
4. VOLÚMENES SEGÚN ORDENACIÓN
5. PROPUESTA DE EMPLAZAMIENTO
6. VOLUMENES PROPUESTOS 1
7. VOLUMENES PROPUESTOS 2
8. VOLUMENES PROPUESTOS 3
9. IMAGANES

## A. MEMORIA INFORMATIVA

### 1. PROMOCIÓN

La iniciativa para la redacción de este Estudio de Detalle es de la promotora ARQUITECTURA MEDITERRANEA DE LA MARINA ALTA, S.L. con domicilio en Avda. L'Alcudia nº 39, bajo, izq, 03720. Benissa, con C.I.F. nº B-97851125.

### 2. REDACCIÓN

El promotor encarga la redacción de este documento al equipo profesional TENT ARQUITECTOS, S.L.P. Sociedad de arquitectos con domicilio en la avenida L'Alcudia nº 39, bajo, izq. 03720. BENISSA y representada por D. Jose David Tent Alvarez, arquitecto colegiado por el Colegio Oficial de les Illes Balears con el nº 950330.

### 3. ANTECEDENTES

Se pretende la construcción de un conjunto residencial de 7 viviendas y dos locales en un solar situado entre las calle de S'Estanty des Peix y la Avda. Mediterrànea.

El solar tiene forma poligonal con frente a los dos viales, según se aprecia en los planos.

La clasificación del suelo es:

Suelo urbano residencial.

Zona Intensiva I-LSV. Tipología continua.

El solar está afectado por una zona de servidumbre de protección de costas en su fachada a la calle de S'Estanty Des Peix.

Debido a esta afección, no es posible la construcción del bloque que da fachada a este vial siguiendo las condiciones marcadas en las NN.SS. en su artículo 100 para la edificación continua, por lo que la volumetría de la parcela debe de ser reordenada.

Este documento es el instrumento mediante el cual se propone la modificación de esta volumetría y su reordenación dentro de la parcela.

#### 4. ÁMBITO

Se delimita el Estudio de Detalle abarcando la parcela sita en La Savina de Formentera, entre las calles de S'Estany Des Peix nº 11 y la Avda. Mediterránea nº 92, correspondiente a las referencias catastrales nº 2681307CC6828S0001JG y 2681312CC6828S0001SG.

El solar tiene una superficie de 746 m2 y reúne todas las condiciones de solar.

#### 5. ESTADO ACTUAL

Se trata de una parcela en el casco urbano La Savina. Los viarios que le dan acceso se encuentran abiertos al uso público y están urbanizadas en su totalidad, excepto en el caso de la calle Estany Des Peix, que no está asfaltada, disponiendo de todos los servicios urbanísticos necesarios para que la parcela tenga la consideración desolar:

- Acceso rodado por vía pavimentada.
- Suministro de agua potable y energía eléctrica.
- Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.
- Acceso de peatones, colocación de aceras y alumbrado público.

Se trata de una parcela de suelo con frente a dos viales, la Avda. Mediterránea, en el frente noreste y la calle Estany Des Peix en el frente suroeste. Los dos viales presentan un desnivel entre ellos de aproximadamente 1,25m, estando más elevada la Avda. Mediterránea. Este desnivel afecta a la altura de los dos bloques que componen el conjunto:

- el bloque 1, con frente a la Avda. Mediterránea se adapta a la rasante de esta vía.
- el bloque 2 con frente a la calle Estany Des Peix.

La parcela está libre de edificaciones.

#### 6. PLANEAMIENTO VIGENTE

Las NN.SS. de Formentera, aprobadas con fecha 09 de septiembre de 2010 y publicadas en el BOIB nº 155 del 27 de octubre de 2010, y las modificaciones posteriores, clasifican este solar como suelo urbano, zona intensiva I-LSV, con tipología continua.

Los parámetros urbanísticos fundamentales que se asignan a esta parcela son, de acuerdo a lo establecido en el Anexo I Normas de zonificación, parcelación y edificación:

#### NÚCLEO DE LA SAVINA

1 Zona intensiva I-LSV. Tipología continua

1.1 Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

a. Parcela mínima 600 m2



b. Fachada/fondo mínimos 20 m/20 m

1.2 Parámetros de edificación.

- a. Edificabilidad máxima 0.80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- b. Ocupación PB 40 %; P1 40 %
- c. Altura máxima 6 m
- d. Altura total 7 m
- d. Número máximo de plantas PB+P1
- e. Separación mínima a fondo 5 m

1.3 Índice de intensidad de uso.

- a. IUR 1/112.5
- b. IUT 1/37.5

Por tratarse de edificación continua, le es de aplicación, del Título V, además del “Capítulo I: Normas aplicables a todos los tipos de edificación”, también, el "*Capítulo II Normas de aplicación para la edificación continua*" de las NN.SS.

## CAPÍTULO II NORMAS DE APLICACIÓN PARA LA EDIFICACIÓN CONTINUA

- Artículo 100 Definición de la tipología de edificación continua
- Artículo 101 Ordenación mediante el tipo de edificación continua
- Artículo 102 Condiciones de edificación y uso en los patios de manzana y espacios libres de parcela
- Artículo 103 Medición de la altura en la tipología de edificación continua
- Artículo 104 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima
- Artículo 105 Adaptación del edificio al terreno
- Artículo 106 Reordenación mediante Estudio de detalle
- Artículo 107 Cercas de separación en la tipología de ordenación continua
- Artículo 108 Cuerpos y elementos salientes en la tipología de edificación continua
- Artículo 109 Toldos y marquesinas
- Artículo 110 Anuncios, rótulos y carteles publicitarios
- Artículo 111 Farolas

## B. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1. PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Según el artículo 100 de las NN.SS., en su modificación 1, define la tipología de edificación continua de la siguiente forma:



*Artículo 100 Definición de la tipología de edificación continua*

*1 Es aquella en la que las fachadas de las edificaciones se deben situar coincidentes con la alineación oficial del vial o espacio libre público a que dan frente, adosándose la construcción a las medianeras laterales y resultando el espacio edificable de cada parcela determinado por la aplicación de un porcentaje de ocupación máxima, debiendo dicho espacio respetar, además, un retranqueo mínimo al fondo de parcela. El límite interior del espacio edificable se denomina alineación interior y será sensiblemente paralelo a la alineación oficial.*

El solar objeto de proyecto, en su frente a la calle del Estany del Peix, se encuentra afectado por la zona de servidumbre de protección de costas, por lo que, esta zona debe estar libre de edificación.

Esta afección provoca que la tipología continua, que debe de ser coincidente con la alineación oficial del vial, no sea posible en este solar.

Además de esta afección, el solar tiene la particularidad de que los edificios situados en su límite sureste, sean de tipología aislada, por lo que se deberán resolver las medianeras que dan frente a estos colindantes.

Según el artículo 79 de las NN.SS., estas disfunciones que provoca la aplicación de la norma general en su aplicación a solares como el que nos ocupa, con características muy particulares, se resuelve mediante un Estudio de Detalle.

*Artículo 79 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, ....., 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 más acorde con las características tipológicas generales de la zona en que se plantee.....*

El presente documento se redacta para dar resolver estas disfunciones y realizar una nueva propuesta de edificación para la parcela en cuestión que reordene los volúmenes en el interior de la misma de forma que no quede afectada la zona de servidumbre de protección de costas y se resuelvan las fachadas medianeras con los edificios existentes.

## **2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA**

### **Bloque 1 con frente a la Avda. Mediterrànea.**

1. Este bloque se adapta a la alineación obligatoria en la fachada a la Avda. Mediterrànea.
2. Se sitúa adosado al edificio existente en el linde noroeste tapando, en la medida de lo posible la medianera del edificio contiguo.
3. El bloque 1, se separa de la medianera con el edificio colindante en el linde sureste, creando una zona de paso cubierta con una pérgola.



**Bloque 2 con frente a la calle Estany Des Peix.**

- 1 La zona de servidumbre de protección de costas afecta al bloque 2, que no puede quedar alineado en su totalidad con el vial Estany Des Peix.
- 2 Se propone crear un edificio irregular, que se adapte a la zona de afección sin invadirla y resuelva la fachada de la edificación hacia el Estany Des Peix.
- 3 Este bloque 2, además no debe invadir la zona de 5 m de retranqueo respecto del fondo de la parcela.
- 4 Se propone un volumen quebrado que limita el tamaño de la medianera con el solar colindante.
- 5 El bloque 2, se separa del linde sureste, creando una zona de paso en este frente, cubierta con una pérgola cuya función es reducir la altura de la medianera.

**3. ESTUDIO COMPARATIVO DE OCUPACIONES Y EDIFICABILIDADES**

Para el caso de Estudios de Detalle que ordenen volúmenes es preceptivo que en la memoria justificativa figure un estudio comparativo de la edificabilidad propia de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle. Obviamente, esto se observa mejor en los planos de ordenación, no obstante se incorporan aquí, a modo de resumen, las siguientes tablas:

**EDIFICABILIDAD SEGÚN NN.SS.**

- Superficie de solar 754,00 m2
- Ocupación planta baja 40% (301,60 m2)
- Ocupación planta primera 40% (301,60 m2)
- Edificabilidad máxima 0,80 m2/m2 (603,20 m2)

**EDIFICABILIDAD SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE**

- Superficie de solar 754,00 m2
- Ocupación planta baja 40,00 % (301,60 m2)
- Ocupación planta primera 40,00% (301,60 m2)
- Edificabilidad máxima 0,80 m2/m2 ( 603,20 m2)

Se observa que no se modifica ni la ocupación ni la edificabilidad en la parcela, que si bien podría disminuirse, en modo alguno podría incrementarse.

La Savina de Formentera, mayo de 2.013



Fdo:El/Los Proyectistas  
TENT ARQUITECTOS, S.L.  
Jose David Tent Alvarez, Arquitecto.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Formentera, 9 de abril de 2014.

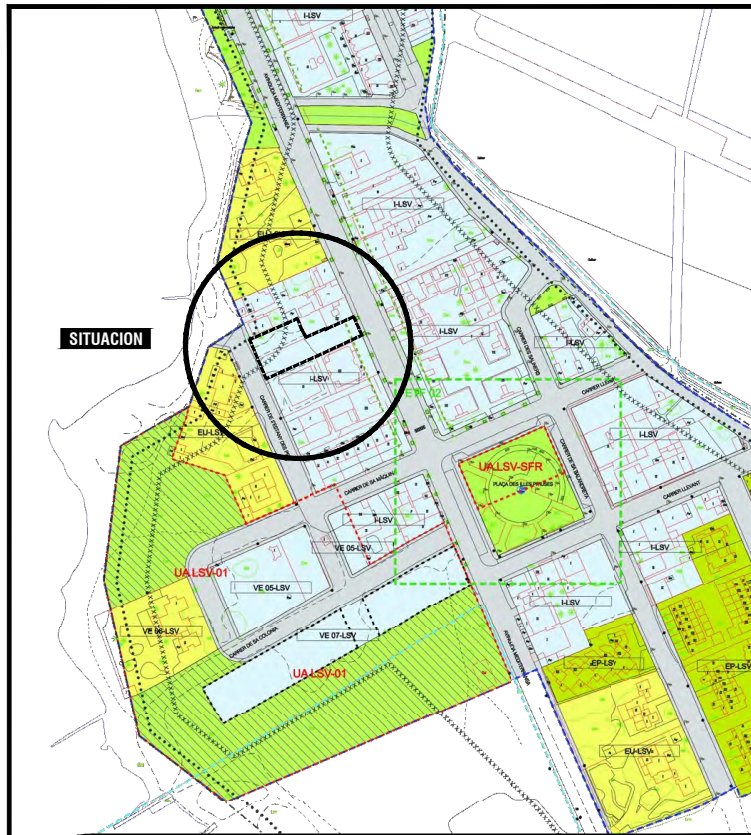
**El Presidente del Consejo Insular de Formentera**  
Jaume Ferrer Ribas

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2014/62/867637>





http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2014/62/867637



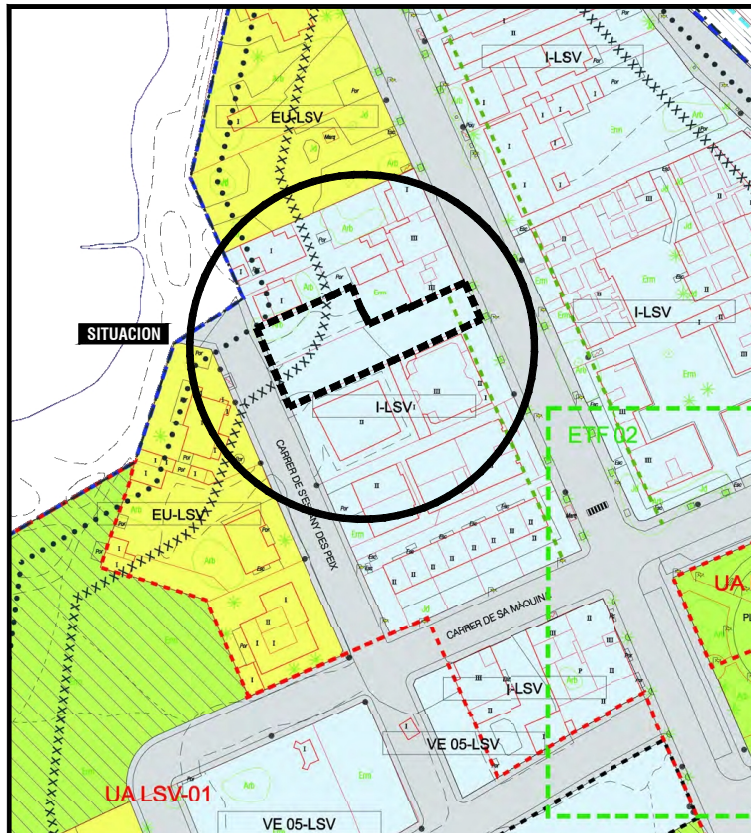
## ESTUDIO DE DETALLE DE EDIFICIO DE 7 VIVIENDAS Y LOCALES

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 Alvarez	<b>01</b>	





http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2014/62/867637



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

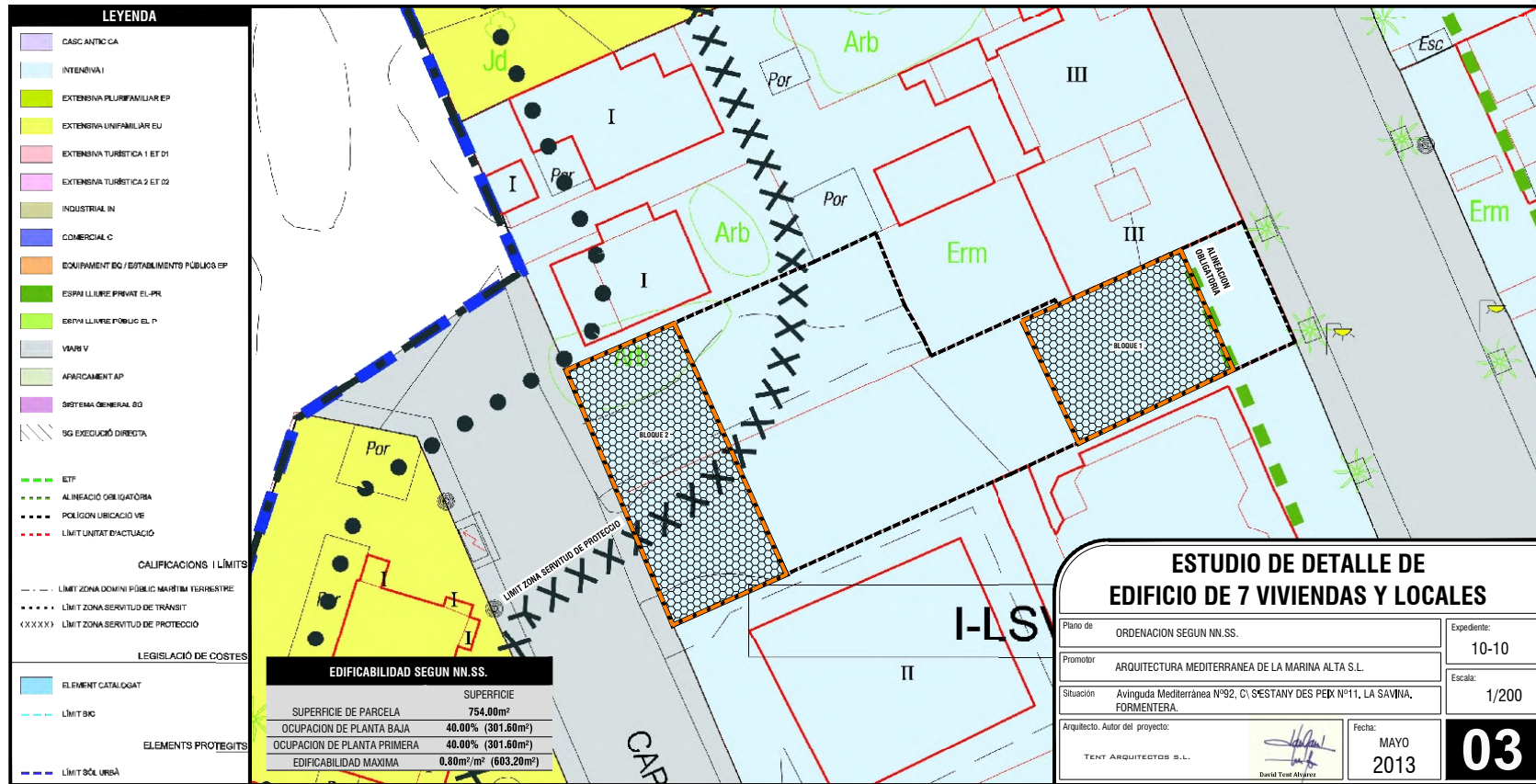
Plano de	EMPLAZAMIENTO SEGUN NN.SS.	Expediente:	10-10
Promotor	ARQUITECTURA MEDITERRANEA DE LA MARINA ALTA S.L.	Escala:	1/1000
Situación	Avinguda Mediterrànea Nº92, C\ S'ESTANY DES PEIX Nº11. LA SAVINA. FORMENTERA.	Fecha:	MAYO 2013
Arquitecto. Autor del proyecto:	TENT ARQUITECTOS S.L.		<b>02</b>

*David Tent*  
David Tent Alvarez



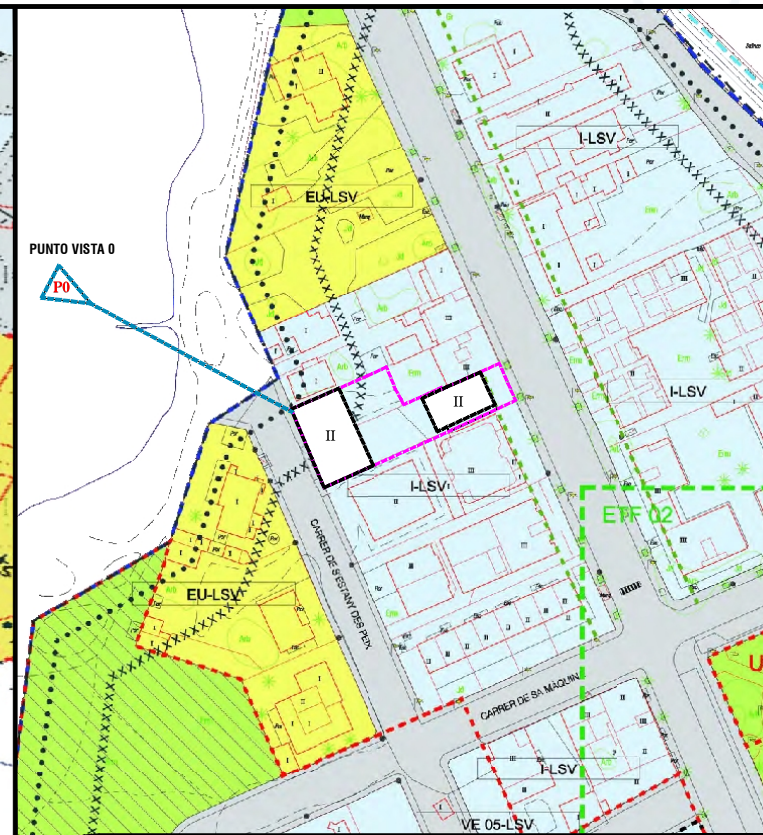


http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2014/62/867637





http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2014/62/867637



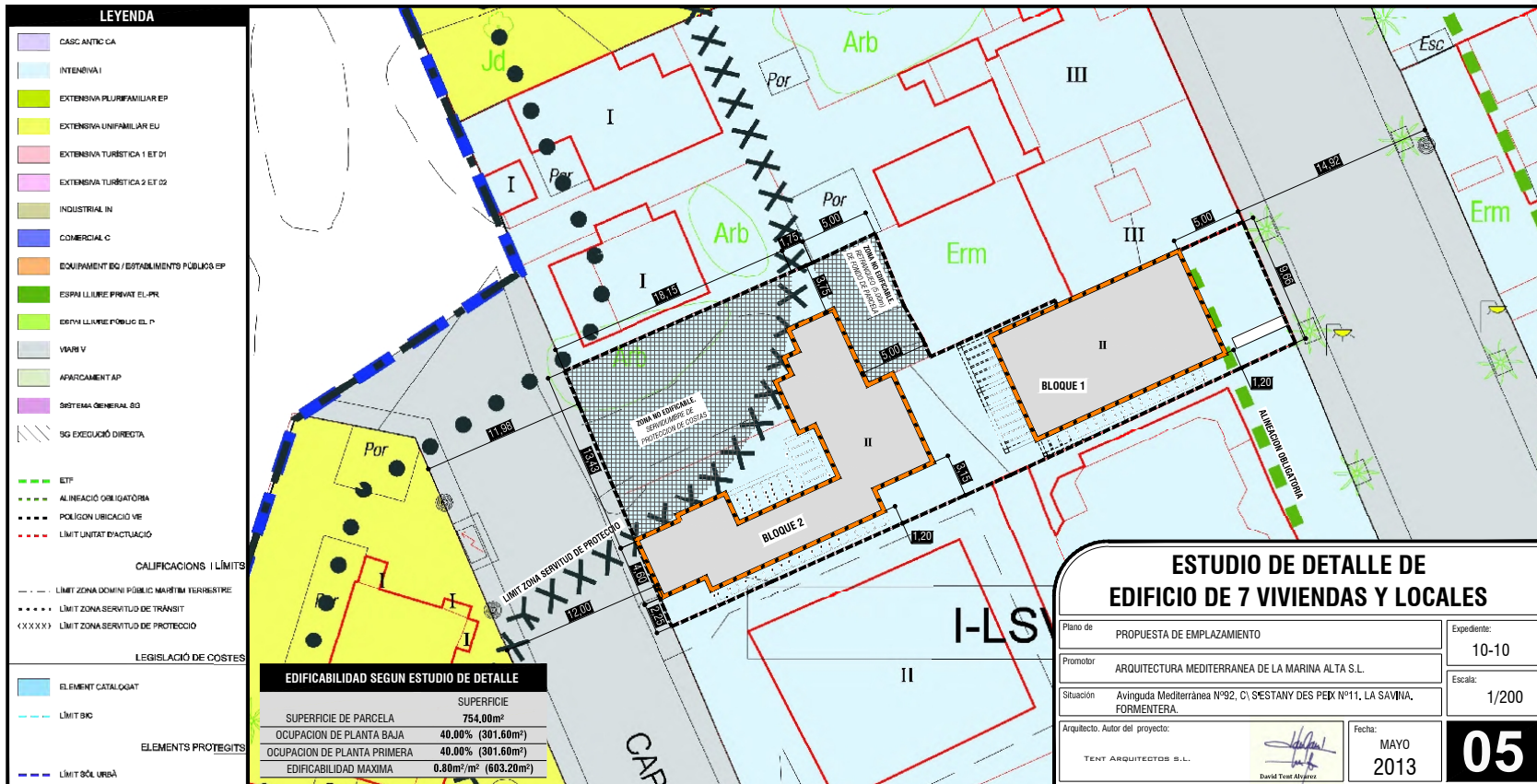
## ESTUDIO DE DETALLE DE EDIFICIO DE 7 VIVIENDAS Y LOCALES

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.	Fecha:	MAYO 2013
Arquitecto. Autor del proyecto:	TENT ARQUITECTOS S.L.		<b>04</b>

*David Tent*  
David Tent Alvarez

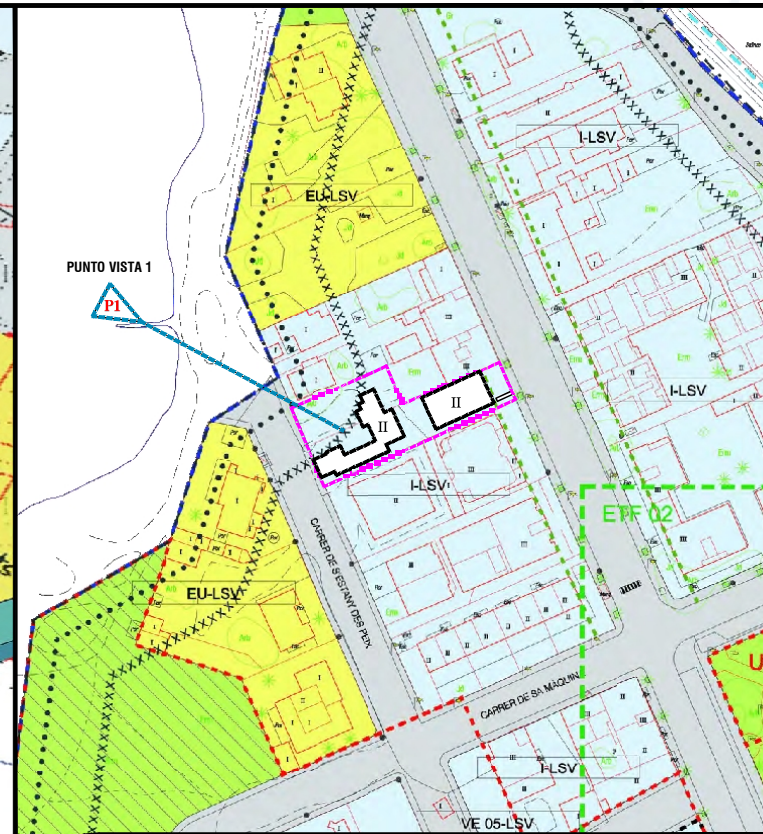


http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2014/62/867637





http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2014/62/867637

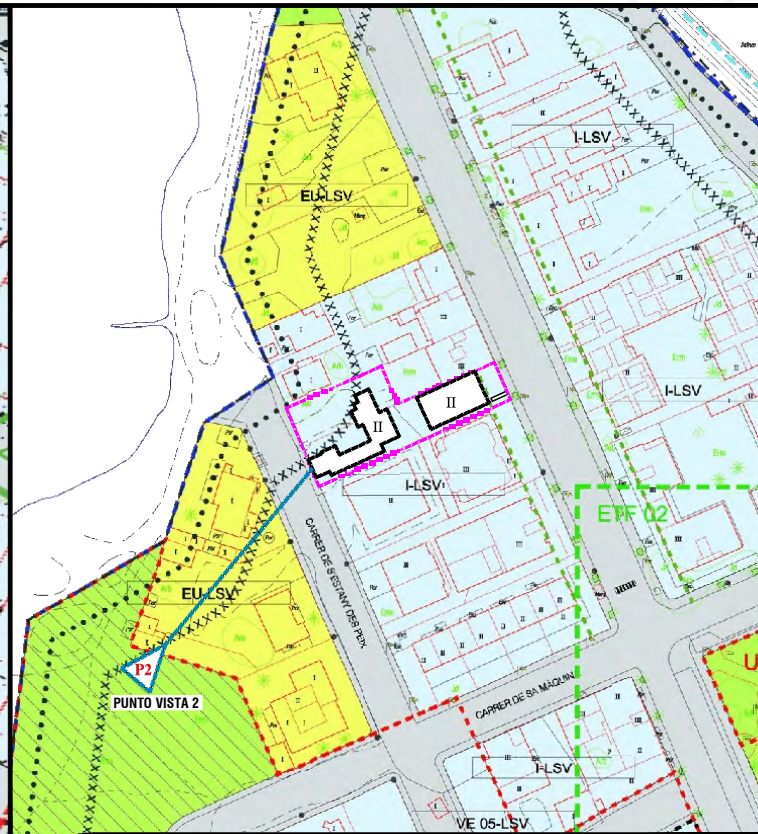


## ESTUDIO DE DETALLE DE EDIFICIO DE 7 VIVIENDAS Y LOCALES

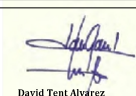
Plano de	VOLUMENES PROPUESTOS	Expediente:	10-10
Promotor	ARQUITECTURA MEDITERRANEA DE LA MARINA ALTA S.L.	Escala:	1/1000 1/500
Situación	Avinguda Mediterrànea Nº92, C\ S'ESTANY DES PEIX Nº11, LA SAVINA, FORMENTERA.	Fecha:	MAYO 2013
Arquitecto, Autor del proyecto:	TENT ARQUITECTOS S.L.	<b>06</b>	
	David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



http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2014/62/867637

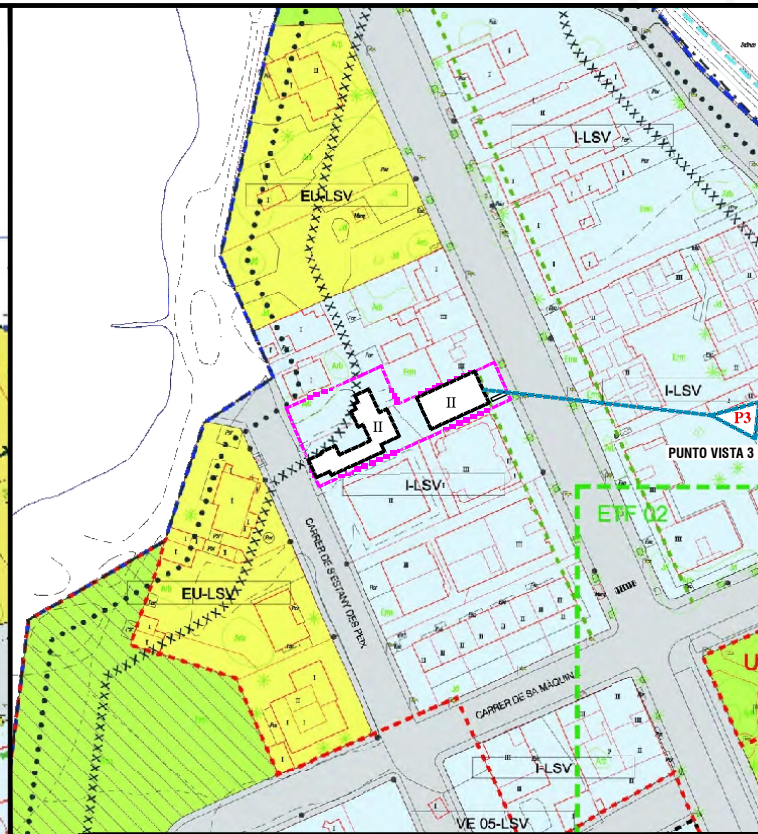


## ESTUDIO DE DETALLE DE EDIFICIO DE 7 VIVIENDAS Y LOCALES

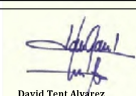
Plano de	VOLUMENES PROPUESTOS	Expediente:	10-10
Promotor	ARQUITECTURA MEDITERRANEA DE LA MARINA ALTA S.L.	Escala:	1/1000 1/500
Situación	Avinguda Mediterrànea Nº92, C/ S'ESTANY DES PEIX Nº11, LA SAVINA, FORMENTERA.	Fecha:	MAYO 2013
Arquitecto, Autor del proyecto:	TENT ARQUITECTOS S.L.  David Tent Alvarez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



http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2014/62/867637



## 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	<b>08</b>	

