

Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO INSULAR DE FORMENTERA

11462 *Publicación del Acuerdo del Pleno en sesión celebrada el 26 de enero de 2018 de aprobación definitiva de Estudio de Detalle con el fin de reordenar volumétricamente las edificaciones de la parcela situada en la Avenida Joan Castelló i Guasch núm. 56-66 de Sant Ferran, TM Formentera*

Por acuerdo del Pleno del Consell Insular de Formentera, en sesión celebrada el 26 de enero de 2018 se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

(...)

1.º - APROBAR DEFINITIVAMENTE el proyecto de Estudio de Detalle presentado con el fin de reordenar volumétricamente las edificaciones de la parcela situada en la Avenida Joan Castelló i Guasch núm. 56-66 de Sant Ferran.

Se tendrá que tener en cuenta el siguiente **CONDICIONANTE**:

Se recuerda que las obras que impliquen remoción del subsuelo en los terrenos en cuestión (avda. de Joan Castelló Guasch 56-66) tendrán que contar con control arqueológico autorizado por el Consell Insular de Formentera de acuerdo con el que establece el Decreto 14/2011, de 25 de febrero, por el cual se aprueba el reglamento de intervenciones arqueológicas y paleontológicas de las Islas Baleares.

2.º - ENVIAR copia cotejada del proyecto al Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares, dependiente de la *Conselleria de Territori, Energia i Movilitat del Govern de les Illes Balears* (Dirección general de Ordenación del Territorio), conforme a lo que decía la LOUS y, hoy, dice la LUIB .

3.º - PUBLICAR en el Boletín Oficial de las Islas Baleares –BOIB- íntegramente el presente acuerdo, así como la documentación gráfica y escrita del mencionado proyecto.

4.º NOTIFICAR al promotor el presente acuerdo.

ANEJO ESTUDIO DE DETALLE

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

MEMORIA

- 1.- AGENTES
- 2.- INFORMACIÓN PREVIA
- 3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

- 4.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
- 5.- DETERMINACIONES DE LA PROPUESTA
 - 5.1.- Suelos de cesión
 - 5.2.- Alineaciones
 - 5.3.- Reparto de aprovechamientos
 - 5.4.- Retranqueos
- 6.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO
- 7.- JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

1 – AGENTES

Los promotores del Estudio de Detalle, que se describirá a continuación son Dña. MARÍA DEL PILAR SERRA MARÍ con NIF número ----- y domicilio en ----- y D. JOSÉ SERRA MARÍ con NIF número ----- y domicilio en ----- , ambos en Formentera.

El técnico que redacta y firma este Estudio de Detalle es Dña. MARÍA BLANCA CASTIELLA RODRÍGUEZ, colegiada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares con nº 12139 8, con NIF número ----- y domicilio en Pto. Deportivo Marina Botafoch, Local 119, 07800 - Eivissa.

2 - INFORMACIÓN PREVIA

Se trata de las modificaciones del Estudio de Detalle presentado con RGE 2012/5591 de fecha 04/05/2012, habiéndose sustituido por el presentado con RGE 2013/11.556 de fecha 26/07/2013 con exp. núm LLICÈNCIES OBRES 2012/196. Según informe de los SSTT de fecha 13 de agosto de 2013 y revisada la documentación del expediente, se presenta una nueva modificación ajustando las Alineaciones según las NNSS.

El Área objeto del presente Estudio de Detalle corresponde a un solar, agrupación de las fincas registrales números 9.878 y 9.876 procedentes de la finca conocida con el nombre de Ca'n Josep Ferrer, situada junto a la ctra. a La Mola, ahora "Avinguda de Joan Castelló i Guasch", números 56-66 (Parcelas 03-05 – Manzana 60544) de Sant Ferran de Ses Roques, 07871 - Formentera, Illes Balears.

Sus límites respectivos, dentro del suelo Urbano calificado como EP-SFR, por las NNSS de Formentera (AD. 27/10/10), son:

Límite Norte: Avinguda de Joan Castelló i Guasch

Límite Este: Camino

Límite Sur: Suelo no Urbanizable (SRC-SRG) Resto Finca.

Límite Oeste: Mediante vial de acceso a Edificio Illes Pitiusas y casa vieja.

La superficie del terreno sujeto a Estudio de Detalle es la suma de dos fincas registrales:

Finca nº 9.878 de superficie total 1.375,50 m2. y superficie clasificada como Urbano de 653,69 m2.

Finca nº 9.876 de superficie total 1.351,46 m2. y superficie clasificada como Urbano de 465.91 m2

Superficie total 2.726,96 m2.

Superficie clasificada como Urbano 1.069,28 m2.



Existe en cada una de las fincas registrales, una edificación destinada a vivienda unifamiliar aislada, desarrollada en planta baja, finca nº 9.878, ocupada en régimen de primera residencia y la finca nº 9.876, con una vivienda deshabitada pero en buen estado. Además de corrales y muros de mampostería que delimitan las propiedades.

Se adjunta la superposición correcta de las parcelas sobre el plano de la revisión de las NNSS.

Cada uno de los laterales y el frente de las dos fincas descritas se encuentran construidos, con edificaciones desarrolladas en planta baja y dos plantas piso en algún caso, con locales en planta baja y viviendas en planta primera y/o segunda.

El viario existente se concreta en la Avenida situada en el límite Norte del solar, formado por acera (la más lejana a la propiedad) de 2,75 m, zona de aparcamiento de 3,70 m, carril bici de 1,75 m, vial de dos carriles de 6,60 m, carril bici del lado derecho en dirección a La Mola de 2,10 m y acera incluida la marquesina de la parada del bus de 4,50 m, siendo actualmente la zona cedida de 5,00 m determinada por las NNSS y vial transversal en lindero Este, sin aceras, que actualmente tiene una anchura de 4,10 m y que según la RNNSS será un vial travesía de la Avenida, proyectado de 7,00 m de ancho.

El terreno es sensiblemente inclinado, entre pequeños bancales. Como cota de referencia se ha tomado los cuatro vértices que determinan la parcela: Vértice NO cota de referencia 10,00 m (próxima a la esquina del edificio Illes Pitiuses); Vértice NE cota 9,71 m (ambos determinan la pendiente de la fachada con la Avenida de Joan Castelló i Guasch); Vértice SE cota 8,81 (situado en la travesía, ahora camino perpendicular a la Avd. principal), cota del nivel del camino sin asfaltar y sin aceras; Vértice SO cota 8,69 m (situado en el patio posterior del edificio Illes Pitiuses).

La rasante (línea que define el perfil longitudinal del perímetro de una acera o calzada), queda definida por los cuatro puntos (vértices del solar), grafiados en el Plano nº2, que determinarán el nivel de planta baja de la edificación proyectada, en cumplimiento del Art. 115 - Adaptación del edificio al terreno, de las NNSS.

Por lo que la propuesta anterior (... la definición de la rasante al nivel más alto de la parcela...) queda anulada al adaptarse el Estudio de Detalle al CAPITULO III NORMAS DE APLICACIÓN PARA LA EDIFICACIÓN AISLADA de la RNNSS.

3 - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El solar objeto del estudio de Detalle, pertenecen a dos propietarios:

1- Dña. PILAR SERRA MARÍ con NIF número ----- y domicilio en -----, propietaria del 100% del dominio con carácter privativo:

Datos registrales: Finca nº 9.878 del Registro de la propiedad de Ibiza nº 2, Tomo 1426, Libro 132, Folio 94, Inscripción 1ª

Datos catastrales:

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

Linderos: N Ctra. La Sabina, ahora Avd. Joan Castelló Guasch, 56

S María Pulido Serra

E Resto finca propiedad de José Serra Marí (2ª parcela)

O Edificio Illes Pitiusas y casa vieja

2- D. JOSÉ SERRA MARÍ con NIF número ----- y domicilio en -----, propietario del 100% del dominio con carácter privativo:



Datos registrales: Finca nº 9.876 del Registro de la propiedad de Ibiza nº 2, Tomo 1426, Libro 132, Folio 88, Inscripción 2ª

Datos catastrales:

Superficie: Ha=0 a=13 c=51,46 (1.351,46 m²)
Linderos: N Ctra. La Sabina, ahora Avd. Joan Castelló Guasch, 66
S Rita Serra Mayans
E José Serra Mayans mediante camino
O Resto finca propiedad de Pilar Serra Marí (1ª parcela)

4 - DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Las NNSS de Formentera, con aprobación definitiva 27 de Octubre de 2.010, publicadas en el BOIB número 155 EXT de fecha 27 de Octubre de 2.010, establecen una clasificación de Suelo Urbano, calificado como EP-SFR para la zona de referencia. La redacción de un Estudio de Detalle, tiene como fin establecer la modificación del retranqueo con la alineación definida por la Avd. Joan Castelló i Guasch, sin otra modificación sobre los parámetros urbanísticos restantes definidos para esta calificación en las NNSS.

Las condiciones urbanísticas a que ha de ajustarse el citado Estudio de Detalle son las contenidas en la ficha de características para esta calificación, que se incluyen en el Anexo I - NORMAS DE ZONIFICACIÓN, PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN de las NNSS, según las prescripciones descritas en el Art. 81 - Modificaciones de la Ordenación y el Art. 108 - Reordenación mediante Estudio de Detalle.

Se acompañan también, los planos de clasificación y calificación del suelo con la superposición de la parcela al plano de la revisión de las NNSS, además de los planos de situación y emplazamiento, grafiándose las edificaciones colindantes que definen la alineación propuesta.

La ficha de las condiciones aplicables sobre parcela neta, son las calificadas como:

Zona Extensiva Plurifamiliar. EP-SFR. 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. Edificación máxima 1,00 m²/m²
- b. Ocupación máxima PB 50% P1 50%
- c. Volumen máximo por edificio 4.000 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 5 m
- h. Separación mínima a resto de linderos 3 m
- i. Separación mínima entre edificios en una misma parcela 6 m

3 – Índice de intensidad de uso

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

Sobre la superficie total del Estudio de Detalle tenemos:

- Superficie urbana existente 1.285,87 m2.
- Superficie solar para edificación 1.069,28 m2.
- Población total 12 viviendas

El estado actual de la infraestructura es el siguiente:

- Viario principal totalmente terminado
- Una calle (Avinguda de Joan Castelló i Guasch) de 14,15 m de calzada incluidos los carriles bici y el espacio destinado para aparcamientos y dos aceras de 2,75 m (acera izquierda en sentido La Mola) y de 4,50 m la opuesta. Prevista en las NNSS actualmente asfaltada y por tanto con alineaciones y rasantes determinadas.

Se ha cedido ya del solar descrito una franja media de 2,175 m de ancho y 32,11 m de largo, con una superficie de 66,51 m2. Quedando pendiente de cesión de una franja hasta la alineación según NNSS con una superficie de 50,32 m2. - Calle lateral, travesía de la Avenida descrita de 4,10 m de ancho sin asfaltar. Las NNSS determinan la cesión, para completar el vial y aceras, de una franja casi rectangular de 3,25 m de ancho y 32,86 m de largo, con una superficie de 99,76 m2.

Servicios:

- El abastecimiento de agua discurre por la Avenida.
- El saneamiento discurre por la Avenida.
- La red de baja tensión y telefonía existente. Los puntos de conexión se determinarán previo informe de las compañías suministradoras y proyecto técnico para suministro en BT.

5.- DETERMINACIONES DE LA PROPUESTA

5.1.- SUELOS DE CESIÓN

Además de la cesión para viario de la travesía lateral que se contempla en las NNSS, definida con el Estudio de Detalle, ya se ha cedido en la fachada del solar con la Avd. Joan Castelló i Guasch una franja media de 2,175 m de ancho para completar la continuidad del ancho viario, habiéndose completado en este espacio, la continuación de la acera con la parada de bus.

- Superficie total cedida en la Avd. Joan Castelló i Guasch es 66,51 m2.
- Superficie restante hasta alineación según NNSS en la Avd. Joan Castelló Guasch es 50,32 m2.



- Superficie total del área en la travesía perpendicular 99,76 m2.

El reparto de dicho suelo de cesión es para viales.

5.2.- ALINEACIONES

Siendo la separación mínima a viales y EL-P de 5,00 m según los parámetros descritos en la calificación EP-SFR, la separación con el carril de vehículos quedaría de 13,80 m, mientras que los edificios colindantes (medido sobre Edificio Illes Pitiuses) la separación actual es de 10,00 m.

En el Plano nº 1 se grafía los edificios colindantes: Al Este el edificio PO BOX y al Oeste el edificio ILLES PITIUSES.

5.3.- REPARTO DE APROVECHAMIENTOS

La tipología de aplicación es la de EP-SFR.

Parcela única:

- Superficie neta parcela 1.285,87 m2
- Edificabilidad sobre parcela neta 1.069,28 m2
- Ocupación máxima 534,64 m2 PB – 534,64 m2 P1
- Número máx. de viviendas 12 viviendas repartidas en P1 - PB comercial
- Parcela mínima 400,00 m2 < 1.069,28 m2
- Fachada/Fondo mínimos > 15 m/15 m
- Número máximo de alturas S+PB+P1
- Altura máxima 6,00 m
- Altura total 7,00 m

5.4.- RETRANQUEOS

La separación mínima a linderos y fachadas según NNSS, son las siguientes:

- Separación mínima a viales y EL-P 5,00 m
- Separación mínima a resto de linderos 3,00 m

La separación propuesta por el Estudio de Detalle, son las siguientes:

- **Lindero Norte, separación a vial 1,20 m. (Planeamiento 5,00 m = 1,20 m propuestos + 3,80 m cedidos)**
- Lindero Este, según NNSS a vial > 5,00 m
- Lindero Sur, según NNSS > 3,00 m
- Lindero Oeste, según NNSS > 3,00 m



6.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO

La ficha de las condiciones aplicables sobre parcela neta, son las calificadas como:

Zona Extensiva Plurifamiliar. EP-SFR. 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. Edificación máxima 1,00 m²/m²
- b. Ocupación máxima PB 50% P1 50%
- c. Volumen máximo por edificio 4.000 m³
- d. Altura máxima 6,00 m
- e. Altura total 7,00 m
- f. Número máximo de plantas PB+P1
- g. Separación mínima al vial principal (Avd. Joan Castelló Guasch) 1,20 m
- h. Separación mínima resto viales y EL-P 5,00 m
- i. Separación mínima a resto de linderos 3,00 m
- j. Separación mínima entre edificios en una misma parcela 6,00 m

3 – Índice de intensidad de uso

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

7.- JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Como ya se ha indicado en apartados anteriores, el Estudio de Detalle se redacta para la modificación del retranqueo con la alineación en la Avd. Joan Castelló i Guasch, Habiéndose grafiado en los Planos nº 1-2, sin otra modificación sobre los parámetros urbanísticos restantes definidos en el Capítulo III Normas de Aplicación para la Edificación Aislada de la revisión de las NNSS. Reduciéndose la separación mínima al vial principal, para mantener la alineación con los edificios colindante, según el Art. 108 - Reordenación mediante Estudio de detalle.

En él, se contempla el establecimiento de las alineaciones y rasantes de la red viaria, así como la definición y ubicación de los espacios de cesión y estacionamientos, ya existentes. La ordenación final y la aplicación de los parámetros urbanísticos (edificabilidad, altura, ocupación y volumen), quedará a la precisión en el diseño del proyecto arquitectónico.

De otra parte, las determinaciones del presente Estudio de Detalle, no vulneran ninguno de los parámetros ni condiciones de las NNSS. En particular:

- Se completa la estructura viaria.
- No se modifica la tipología de edificación señalada en el Capítulo III de las NNSS.



- Tampoco se modifica el uso previsto en las NNSS.
- No existe aumento de la edificabilidad, volumen edificable, ocupación del suelo, altura de la edificación o densidad de viviendas.
- Se mantendrá la continuidad de las alineaciones y medianeras.

Por todo lo cual, se considera debidamente justificada la procedencia de la redacción del Estudio de Detalle, así como su acomodación a todas las determinaciones marcadas por la Ley.

Lo que se hace público para conocimiento general.

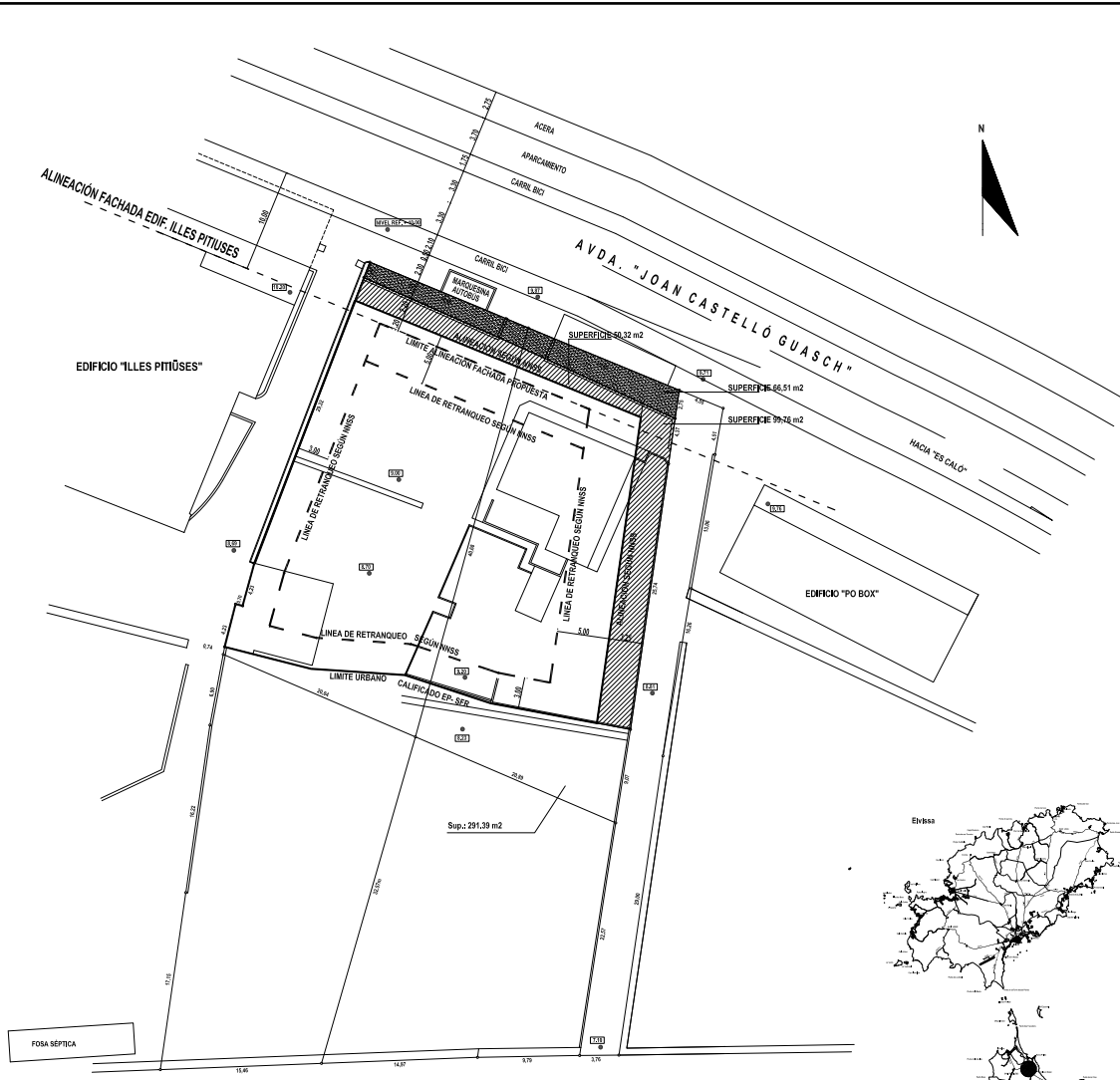
Formentera, a fecha de la firma electrónica.

La Presidenta en Funciones,
Susana Labrador Manchado.





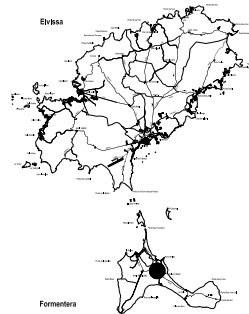
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/140/1020876



SITUACION ESC: 1/10000



SITUACION ESC: 1/5000



Formentera

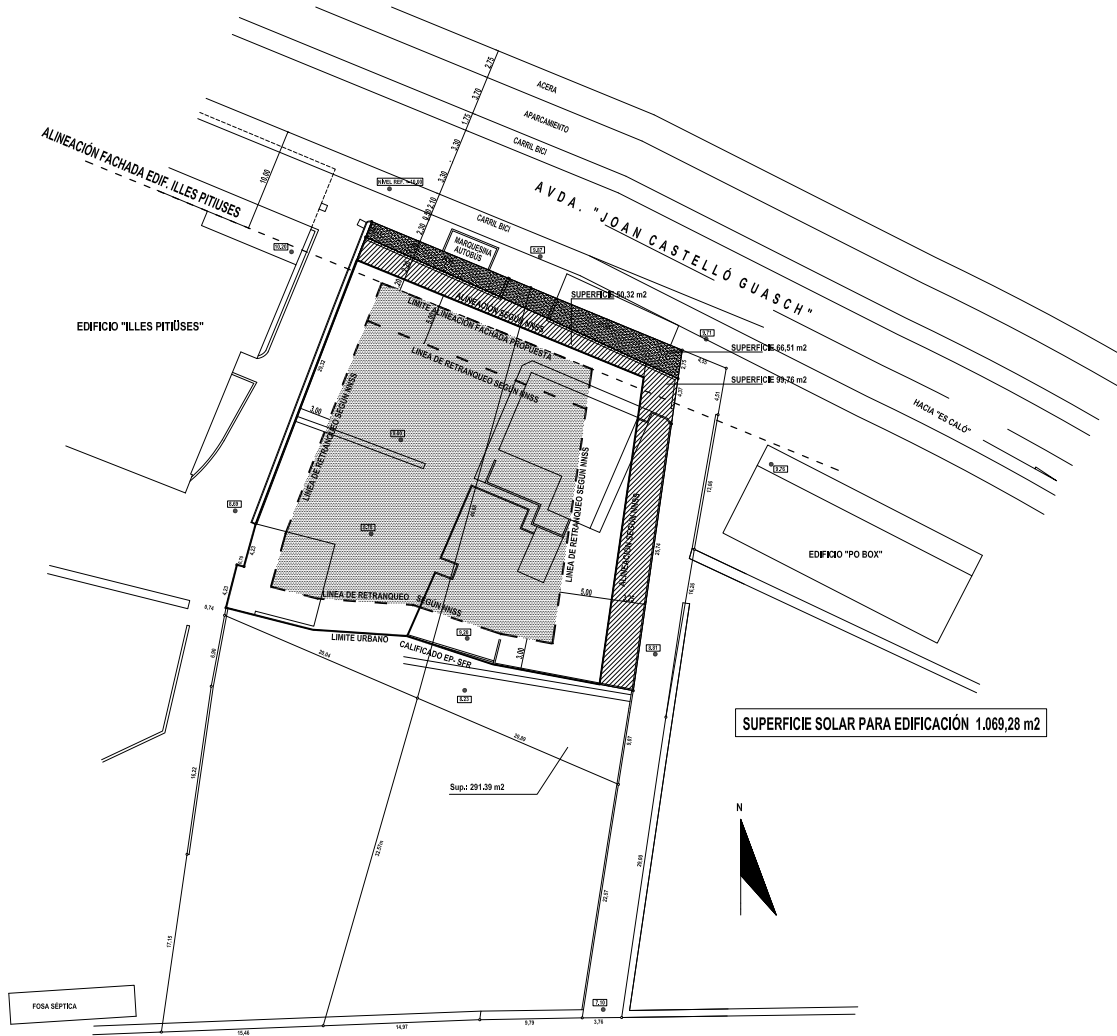
SUPERFICIE PARCELAS : 2.726,96 m2
 SUPERFICIE URBANA EXISTENTE 1.285,87 m2
 SUPERFICIE SOLAR PARA EDIFICACIÓN 1.069,28 m2

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 2013		PLANO Nº 1
NÚMERO REGISTRO 13/00485/13 TÍTULO 13/00485/13 FECHA 13/07/2013	PROMOTOR MARIA DEL PILAR SERRA NARI JOSE SERRA NARI UBICACION AVINGUDA DE JOAN CASTELLÓ GUASCH, 9646 PARCELAS 0345 - MANZANA 0604 SANT TERENI DE SES TROCIES FORMENTERA	PLANO DE SITUACION Y EMPLAZAMIENTO ALINEACIONES Y RASANTES
AGENCIA DE URBANISME IBERICA	ESCALAS 1/200 1/5000 1/10000	



http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/140/1020876

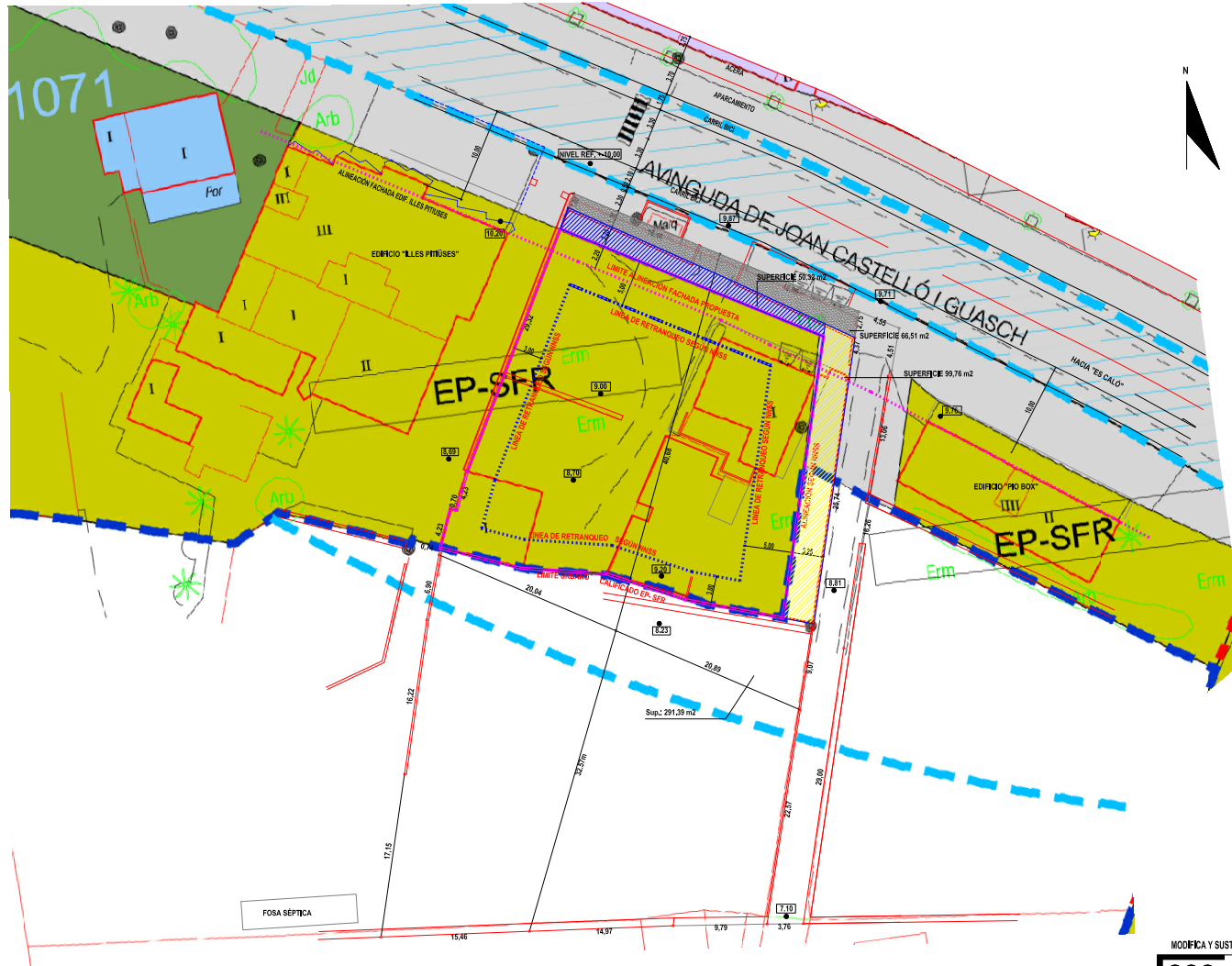


MODIFICA Y SUSTITUYE AL PLANO VISADO COAIB 13/00485/13 DE FECHA 18/07/2013

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACION DE LA SEPARACION A LINDEROS Y DEFINIR LA RASANTE		EXPEDIENTE 08-12
MARIA DEL PILAR SERRA NARI		SEPTIEMBRE 2013
JOSE SERRA NARI		PLANO Nº 2
AVINGUDA DE JOAN CASTELLO GUASCH, 9646		ESCALAS
PARCELAS 0345 - MANZANA 0054		1/200
SANT TERESA DE SES ROQUES FORMENTERA		
PLANO DE AREA EDIFICABLE		



http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/140/1020876



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 T. 971 22 11 11 maria@caib.es </small>	<small> PROMOTOR MARIA DEL PILAR SERRA NARI JOSE SERRA NARI UBICACIÓN AVINGUDA DE JOAN CASTELLÓ GUASCH, 96-6 PARCELAS 10-45 - MANZANA 0054 SANT TERMI DE SES RODONS FORMENTERA </small>	<small> PLANO Nº 3 ESCALAS 1/200 </small>
<small> ILIANA CASTELLA ARQUITETA </small>	<small> PLANO DE SUPERPOSICIÓN PROPUESTA SOBRE RANUS </small>	



http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/140/1020876



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 BOTAFOCÍ 119
07000 IBIZA

Tel: 902116
boib@caib.es

BLANCA CASTELLA
ARQUITECTA

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

PROMOTOR MARÍA 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

