

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL INSULAR DE FORMENTERA

6854 *Publicació de l'acord del Ple del Consell insular de Formentera en sessió de 28 de març de 2014, d'aprovació definitiva de l'estudi de detall per de reordenació volumètrica d'una parcel·la ubicada al C/del Carme, núm. 1, de la Savina, TM Formentera (Exp. núm. 434/2012 llicències obres majors).*

En compliment de l'establert a l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, en relació a l'article 140.6 del reglament de planejament Urbanístic; així com l'article 103 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, es fa públic que el Ple del Consell insular de Formentera en sessió de 28 de març de 2014 va adoptar, entre d'altres, el següent ACORD:

"Primer.- APROVAR DEFINITIVAMENT l'Estudi de Detall, segons projecte presentat redactat per l'arquitecta Sra. M^a Blanca Castiella Rodríguez, per la reordenació volumètrica de la parcel·la resultant situada al C/mare de Deu del Carmen núm. 1, La Savina, TM Formentera.

Segon.- NOTIFICAR el present acord als promotors de l'Estudi de Detall.

Tercer.- PUBLICAR, de conformitat amb l'establert a l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, en relació a l'article 140.6 del Reglament de planejament urbanístic, així com l'article 103 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, en el Butlletí Oficial de les Illes Balears -BOIB- íntegrament el present acord, així com la documentació gràfica i escrita del mencionat Estudi de Detall. Així mateix:

- L'acord s'inscriurà al Llibre-Registre especificant l'ordenació de les parcel·les resultants amb indicació dels paràmetres que la defineixen d'acord amb l'article 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.
- A l'expedient hauran de constar tota la documentació degudament diligenciada."

La qual cosa es fa públic per a general coneixement.

Formentera, 9 d'abril de 2014.

El President del Consell Insular de Formentera
Jaume Ferrer Ribas



ESTUDI DE DETALL PER A L'ALTERACIÓ DE L'ALINEACIÓ DE FAÇANES DE LES PLANTES PIS DE LA PARCEL · QUALIFICADA COM VE 03-LSV DE LA UA LSV-SFR

MODIFICA I SUBSTITUEIX VISAT 13/00844/12 DE DATA 13/12/2012

PROMOTORS MARGALIDA SERRA MAYANS

JOSÉ Chans Chans

UBICACIÓ CR. DE LA MARE DE DÉU DEL CARME, 1 PORT DE LA SAVINA

PARCEL 13-14 - POMA 26.846

L'SAVINA - FORMENTERA

ARQUITECTA MARÍA BLANCA Castiella RODRÍGUEZ

DATA MAIG 2.013

EXPEDIENT 52-12

MEMÒRIA

1 - AGENTS

2 - INFORMACIÓ PRÈVIA

3 - ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

4 - DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT

5 - DETERMINACIONS DE LA PROPOSTA

5.1 - Sòls de cessió

5.2 - Alineacions

5.3 - Repartiment d'aprofitaments

5.4 - Reculades



6 - DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT PROPOSAT

7 - JUSTIFICACIÓ I PROCEDÈNCIA DE L'ESTUDI DE DETALL

MEMÒRIA

1 - AGENTS

Els promotors de les modificacions de l'Estudi de Detall, són Sra MARGALIDA SERRA MAYANS amb NIF. nombre 41.446.803-K i D. JOSÉ Chans Chans, amb NIF. nombre 43.030.132-F, tots dos amb domicili a carrer de la Mare de Déu del Carme, 1, Baixos - Edifici del Carme, Port de la Savina, La Savina 07870 - Formentera.

El tècnic que redacta i signa les modificacions de l'Estudi de Detall és l'arquitecta Sra MARIA BLANCA Castiella RODRÍGUEZ, col·legiada en el nombre 12139 8 al Col·legi Oficial d'Arquitectes de Balears amb el NIF. nombre 15.799.396-Y i domicili al Port Esportiu Marina Botafoch, local 119, 07800 - Eivissa.

2 - INFORMACIÓ PRÈVIA

S'inclouen les modificacions sol·licitades pels Serveis Tècnics del Consell de l'Expedient núm LLICÈNCIES OBRES 2012/434, per la qual es modifica el plànol núm. 1 i s'eliminen els plànols núms. 2-3 i es presenten altres en substitució amb els núms. 2-3-4-5-6, definint els paràmetres d'aplicació de la nova ordenació per a la seva aprovació, segons la parcel·la aprovada l'Estudi de Detall UA LSV-SFR en sessió de govern de data 31/10/2012: L'Àrea objecte del present Estudi de Detall correspon a una parcel·la, romanent de la finca anomenada "Can Savines", (Parcel·la 13-14 - Poma 26.846) que limita segons dibuix annex amb zona portuària segons delimitació de la ZMT (façana 1), Carrer de la Mare de Déu del Carme (façana 2), amb EL-P (façanes 3-4), amb tram del carrer Ponent (façana 5) i amb accés als terrenys de la Salinera Espanyola (façana 6), al Port de la Savina, La Savina, 07870 - Formentera.

Està classificada com a sòl urbà dins de la UA LSV-SFR, qualificada com VE 03-LSV i amb la resta de les condicions de la qualificació Intensiva I-LSV. Tipologia continua per la sessió de govern de data 31/10/2012, sent els seus límits:

Límit Nord: Zona Marítim terrestre (ZMT) mitjançant vorera de la finca (1)

Límit Sud: Espai lliure públic (EL-P) (3-4), carrer Ponent (5) mitjançant un EL-PR o jardí i accés als terrenys de Salinera Espanyola (6)

Límit Est: Salinera Espanyola, SA

Límit Oest: Vial denominat carrer de la Mare de Déu del Carme (2) Segons escriptures de reparcel·lació urbanística, de conformitat amb l'Art 115 del Reglament de Gestió Urbanística aprovat per RD 3288/1978, de 25 d'agost, els compareixents, com titulars de ple domini de la finca que es descriurà en el proper apartat, integrant de la Unitat d'Actuació, als efectes de complimentar les exigències del planejament urbanístic vigent, adaptant la configuració de la finca inclosa en la UA LSV-SFR a les exigències del planejament i realitzar les cessions obligatòries i gratuïtes al Consell Insular de Formentera, porten a terme la seva reparcel·lació voluntària de la qual resulta la següent finca, a més d'altres: Urbana: Parcel·la urbana de nou-cents nou metres quadrats i vint decímetres quadrats (909,20 m2) de superfície, situada en carrer de la Mare de Déu del Carme, al nucli de La Savina, Formentera, formant part de la Unitat d'Actuació UA LSVSFR amb una construcció de quatre-cents noranta-un metres quadrats amb setze decímetres quadrats (491 , 16 m2); actualment coneguda com "EDIFICI DEL CARME"; i una construcció de vuitanta-sis metres i seixanta-quatre decímetres (86,64 m2); destinada a magatzem.

Límits; Nord, amb zona marítim terrestre; Sud, amb espai lliure públic i vial; Aquest, amb Salinera Española SA; i Oest amb carrer Mare de Déu del Carme.



El viari es concreta al vial carrer de la Mare de Déu del Carme (amplada total fins i tot voreres i aparcaments 14,10 m), que continua pel N cap a la zona portuària i el passeig marítim i pel S amb la rotonda inici av . Mediterrània i carrer de Ponent. A més de la rotonda i la zona qualificada com EL-P front el magatzem pel S, hi ha els accessos de Salinera Espanyola, SA i per l'E els terrenys de la mateixa societat separats per un mur alt de maçoneria.

Les alineacions de les edificacions existents, segons la qualificació actual, només mantenen les façanes amb els vials: Carrer de la Mare de Déu del Carme, per on s'accedeix mitjançant un pati als habitatges, una a planta baixa amb accés posterior i una altra en planta pis, mitjançant una escala interior, i vorera amb zona portuària i delimitació ZMT. El magatzem manté alineació pel vial oposat al EL-P, mitjançant un EL-PR, i al vial carrer de Ponent. Els accessos als locals existents en planta baixa es realitzen pel vial carrer de la Mare de Déu del Carme directament per la vorera.

Construccions existents:

- La principal, el "EDIFICI DEL CARME", és una construcció aïllada dins de la parcel·la, reculada dels límits pel pati d'accés, fons de parcel·la amb mur de Salinera Espanyola i vorera amb zona portuària, menys pel vial carrer de la Mare de Déu del Carme que limita amb l'alineació de façana que determinen les RNNSS.

- El magatzem limita pel S i E amb els accessos i terrenys de Salinera Espanyola i pel N i O amb terrenys de la seva pròpia parcel·la, pati i EL-PR.

En el moment de la seva construcció, segons les NNSS anteriors (AD. 19/04/89) es tractava de terrenys qualificats com a zona industrial amb paràmetres urbanístics diferents als actuals, definint uns reculades mínimes a vials, mitgeres i fons. Abans de l'aprovació de les NNSS ja existia un habitatge al N de la parcel·la que limitava amb la ZMT de ports i el magatzem anteriorment descrit. El projecte de la reforma de l'habitatge per a local comercial està visat pel COAIB amb el número 3/1304/96 de data 29/10/96 i el projecte de la reforma i ampliació de tres locals i dos habitatges està visat amb el número 3/0015/06 de data 02/01/06, de manera que tant l'edifici existent com el magatzem són anteriors a l'aprovació de les NNSS actuals (AD. 27/10/10).

Altres edificis de la Savina construïts en el mateix període de temps presenten les mateixes peculiaritats, quant a la seva ubicació a la parcel·la i les reculades de les plantes pisos respecte de la planta baixa i sobre les alineacions de façana, similars a la proposta del present Estudi de Detall, tal com reflecteixen les següents imatges:

a. (FOTO 1) - Can Guillem entre Avd Mediterrània i carrer de Ponent, casa Catalogada amb el número de fitxa 745; Té en planta baixa un porxo de columnes que es transforma en terrassa descoberta de la planta pis (consta a l'expedient).

b. (FOTO 2) - Edifici la Savina, desenvolupat en planta baixa i dues plantes pis que es reculen

respecte a la planta inferior (consta a l'expedient).

c. (FOTO 3) - Hostal la Savina desenvolupat en planta baixa i planta pis reculada amb terrasses

cobertes (consta a l'expedient).

d. (FOTO 4) - Edifici de planta baixa i pis en Avd Mediterrània, 37 (consta a l'expedient).

i. (FOTO 5) - Edifici del port (consta a l'expedient).

f. (FOTO 6) - Edifici del port (consta a l'expedient).



De tot l'exposat es desprèn que la sol·licitud de l'alteració de la ALINEACIÓ DE FAÇANA - Definida en les NNSS, com: "Alineació a partir de la qual i en edificació contínua s'hauran aixecar les construccions", al nucli de La Savina, no es tracta d'un cas excepcional, que podria repetir-se sense alterar la tipologia urbana proposada per la RNNSS. A més les futures ampliacions en planta pis dels edificis existents, només modificarien puntualment les Normes d'Aplicació per a l'Edificació Contínua (Capítol II), sense alterar els altres articles i paràmetres urbanístics de les RNNSS.

3 - ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Sra MARGALIDA SERRA MAYANS amb NIF. nombre 41.446.803-K i D. JOSÉ Chans Chans, amb NIF. nombre 43.030.132-F, tots dos amb domicili a Carrer de la Mare de Déu del Carme, 1, Baixos - Edifici del Carme, Port de la Savina, La Savina 07870 - Formentera, tenen indivís el 50% del ple domini per reparcel·lació:

Quota dos: 50% meitat indivisa

Dades registrals: Finca n° 14.658 del Registre de la propietat d'Eivissa n° 4,

Tom 2.132, Llibre 116, Foli 218, Foli 141, Inscripció 1ª

Dades cadastrals: No consten

Parcel·la urbana: 909,20 m2.

Límits:

Límit Nord: Zona Marítim terrestre (ZMT) mitjançant vorera de la finca.

Límit Sud: Espai lliure públic (EL-P) i vial carrer de Ponent mitjançant EL-PR.

Límit Est: Salinera Espanyola, SA

Límit Oest: Vial denominat carrer de la Mare de Déu del Carme

4 - DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT

La RNNSS de Formentera, amb aprovació definitiva 27 d'Octubre de 2.010, publicada al BOIB número 155 EXT de data 27 d'Octubre de 2.010, estableix una classificació de Sòl Urbà, qualificat com VE 03-LSV inclosa en la UA LSV-SFR i amb la resta de les condicions de la qualificació Intensiva I-LSV. Tipologia contínua.

La redacció del present Estudi de Detall té com a finalitat establir l'alteració de la ALINEACIÓ DE FAÇANES de les ampliacions en plantes pis de l'"Edifici del Carme" i d'un magatzem a la mateixa parcel·la mantenint els altres paràmetres de la Tipologia Contínua descrita en les Normes .

Les edificacions existents a excepció de l'alineació amb el carrer de la Mare de Déu del Carme i zona portuària d'una banda i carrer Ponent pel costat oposat, no hi ha més alineacions sobre la resta de vials i el EL-P.

Les condicions urbanístiques han d'ajustar a la parcel·la aprovada l'Estudi de Detall de la UA LSV-SFR en sessió de govern de data 31/10/2012, que són les contingudes a la fitxa de característiques per



a aquesta qualificació, que s'inclouen en el Annex III - UNITATS D'ACTUACIÓ (Nucli La Savina), segons les prescripcions descrites en l'Art 81 - Modificacions de l'Ordenació i l'Art 108 - Reordenació mitjançant estudi de detall.

La fitxa de les condicions aplicables d'acord amb la qualificació, és:

VE 03-LSV Zona intensiva I-LSV. Tipologia continua.

1 - Superfície i dimensions mínimes de la parcel · la.

a. Parcel · la mínima 600 m2 - Existent 861,40 m2 (VE 03-LSV) + 47,80 m2 (EL-PR)

b. Façana / fons mínims 20 m / 20 m

2 - Paràmetres d'edificació.

a. Edificació màxima 1,20 m2/m2 - màxima de 1.033,68 m2.

b. Ocupació màxima PB 56,50% P1 43,50% Àtic 20%

c. Altura màxima 9 m

d. Altura total 10 m

i. Nombre màxim de plantes PB + P1 + Àtic

f. Separació mínima a fons 5 m (per a ampliacions)

3 - Índex d'intensitat d'ús

a. IIUR 1/75 - Nombre màxim d'habitatges 11

b. IIUT 1/25

Sobre la superfície total de l'Estudi de Detall tenim:

- Superfície urbana existent 1.298,40 m2.

- Superfície solar per edificació 909,20 m2.

- Superfície cessions 172,20 m2 (EL-P) 217,00 m2 (viari)



- Població total (residencial) 11 habitatges

L'estat actual de la infraestructura és el següent:

- Viari principal (Carrer de la Mare de Déu del Carme, rotonda Av Mediterrània i carrer de Ponent) totalment acabats, EL-P delimitat.

Serveis:

- El proveïment d'aigua discorre per l'Avinguda i el carrer inferior
- El sanejament discorre també per les dues.
- Xarxa de baixa tensió i telefonia existents. Els punts de connexió existents i ampliacions seran determinades previ informe de la companyia subministradora i projecte tècnic per al seu subministrament.

5 - DETERMINACIONS DE LA PROPOSTA

5.1 - TERRES DE CESSIÓ

Segons estudi detall aprovat de la UA LSV-SFR en la parcel · VE 03-LSV determina la cessió de l'EL-P (172,20 m2) i viari (217,00 m2).

5.2 - ALINEACIONS

Les establertes per l'Estudi de Detall.

5.3 - REPARTIMENT D'APROFITAMENTS

La tipologia d'aplicació és la descrita en el VE 03-LSV i la qualificació Intensiva I-LSV. Tipologia continua.

Parcel · la única:

- Superfície neta parcel 909,20 m2
- Edificabilitat sobre parcel · la neta 1.033,68 m2 (1,20 m2/m2)
- Ocupació màxima PB 56,50% P1 43,50% Àtic 20%
- Nombre màx. d'habitatges 11 habitatges repartides en PB + P1 + Àtic
- Parcel · la mínima 600,00 m2 <909,20 m2



- Façana / fons mínims > 20 m/20 m
- Nombre màxim de plantes S + PB + P1 + Àtic
- Alçada màxima 9,00 m
- Altura total 10,00 m
- IIUR 1/75
- IIUT 1/25

5.4 - RECLADES

La separació mínima a límits i façanes segons la RNNSS, són les següents:

- Fons 5,00 m

6 - DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT PROPOSAT

Es proposa alterar la ALINEACIÓ DE FAÇANA en les futures ampliacions de les plantes pis de les edificacions existents, segons es determina en els art.102 i art .103 del Capítol II - Normes d'Aplicació per a l'Edificació Continua a la RNNSS.

La resta de paràmetres urbanístics proposats per la RNNSS no es modifiquen, a excepció com se sol · licita, les ALINEACIONS DE FAÇANA EN PLANTA PIS PROPOSTES:

VE 03-LSV Zona intensiva I-LSV. Tipologia continua.

1 - Superfície i dimensions mínimes de la parcel · la.

- a. Parcel · la mínima 600 m² <909,20 m² existent.
- b. Façana / fons mínims 20 m / 20 m

2 - Paràmetres d'edificació.

- a. Edificació màxima 1,20 m²/m² - màxima de 1.033,68 m².
- b. Ocupació màxima PB 56,50% P1 43,50% Àtic 20%
- c. Altura màxima 9 m



d. Altura total 10 m

e. Nombre màxim de plantes PB + P1 + Àtic

f. Separació mínima a fons 5 m

3 - Índex d'intensitat d'ús

a. IIUR 1/75 - Nombre màxim d'habitatges 11

b. IIUT 1/25

7 - JUSTIFICACIÓ I PROCEDÈNCIA DE L'ESTUDI DE DETALL

Com ja s'ha indicat en apartats anteriors, l'Estudi de Detall es redacta per establir un criteri per a les futures ampliacions en planta pis sense les determinacions de l'alineació de façana que determinaven les normes.

L'ordenació final i l'aplicació dels paràmetres urbanístics (edificabilitat, alçada i ocupació) i la precisió en el disseny, queda per al projecte arquitectònic.

D'altra banda, les determinacions del present Estudi de Detall no vulnereu cap dels paràmetres ni condicions de les NNSS. En particular:

- Es manté l'estructura viària.
- No es modifica l'ús previst, habitatges i / o turístic, a la RNNSS.
- La qualificació de la parcel·la continua amb la tipologia contínua. No hi ha augment de l'edificabilitat, ocupació del sòl, alçada de l'edificació o densitat d'habitatges.

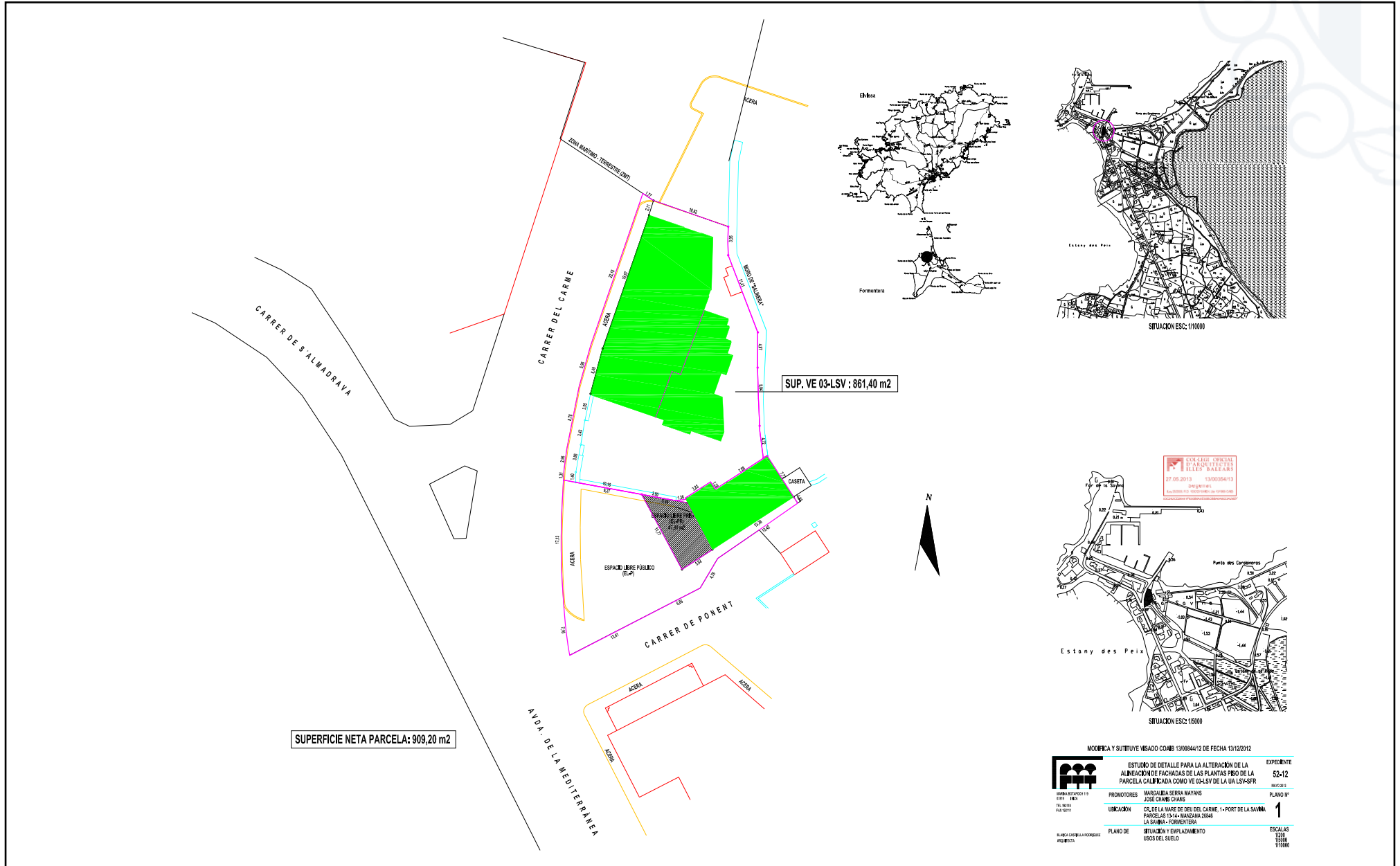
Per tot això, es considera degudament justificada la procedència de la redacció de l'Estudi de Detall, així com la seva acomodació a totes les determinacions marcades per la Llei

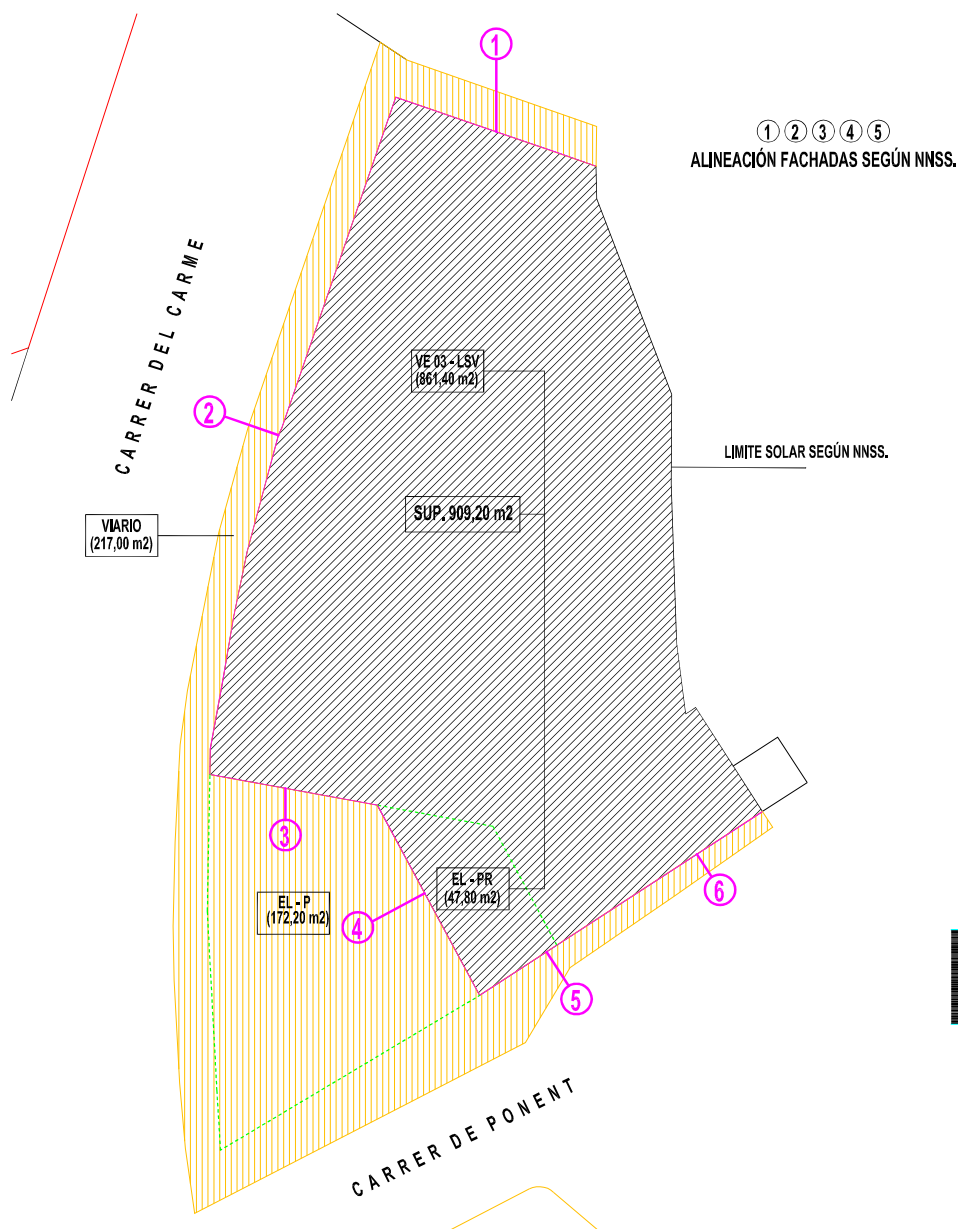
Eivissa, maig 2.013

Arquitecta

MARÍA BLANCA CASTIELLA RODRÍGUEZ







MARINA BOTAFOCH 119
07819 BIZA
TEL 192110
FAX 192111

BLANCA CASTIELLA RODRIGUEZ
ARQUITECTA

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ALTERACIÓN DE LA
ALINEACIÓN DE FACHADAS DE LAS PLANTAS PISO DE LA
PARCELA CALIFICADA COMO VE 03-LSV DE LA UA LSV-SFR

PROMOTORES	MARGALIDA SERRA MAYANS JOSÉ CHANS CHANS
UBICACIÓN	CR. DE LA MARE DE DEU DEL CARME, 1 - PORT DE LA SAVINA PARCELAS 13-14 - MANZANA 26846 LA SAVINA - FORMENTERA
PLANO DE	SOLAR EXISTENTE

EXPEDIENTE

52-12

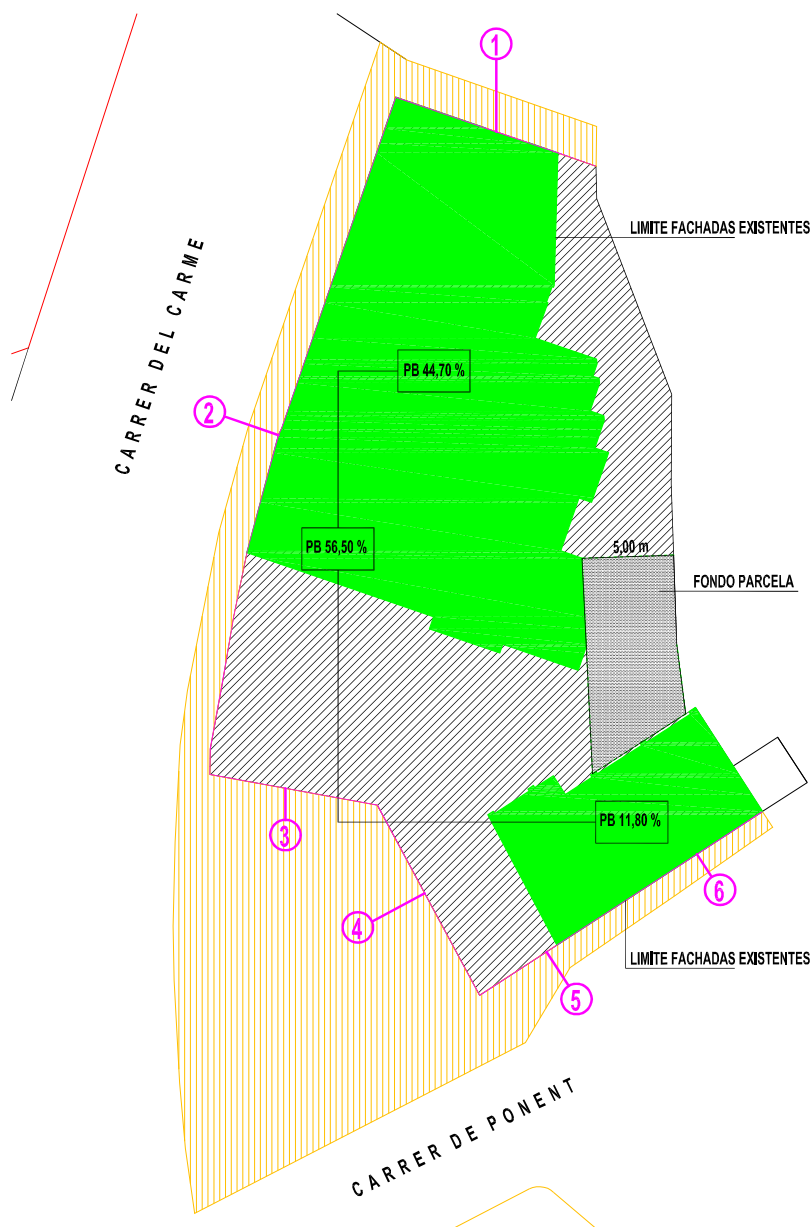
MAYO 2013

PLANO Nº

2

ESCALAS





MARINA BOTAFOCH 119
07819 BIZA
TEL 192110
FAX 192111

BLANCA CASTIELLA RODRIGUEZ
ARQUITECTA

**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ALTERACIÓN DE LA
ALINEACIÓN DE FACHADAS DE LAS PLANTAS PISO DE LA
PARCELA CALIFICADA COMO VE 03-LSV DE LA UA LSV-SFR**

PROMOTORES	MARGALIDA SERRA MAYANS JOSÉ CHANS CHANS
UBICACIÓN	CR. DE LA MARE DE DEU DEL CARME, 1 - PORT DE LA SAVINA PARCELAS 13-14 - MANZANA 26846 LA SAVINA - FORMENTERA
PLANO DE	EDIFICACIÓN EXISTENTE PLANTA BAJA

EXPEDIENTE

52-12

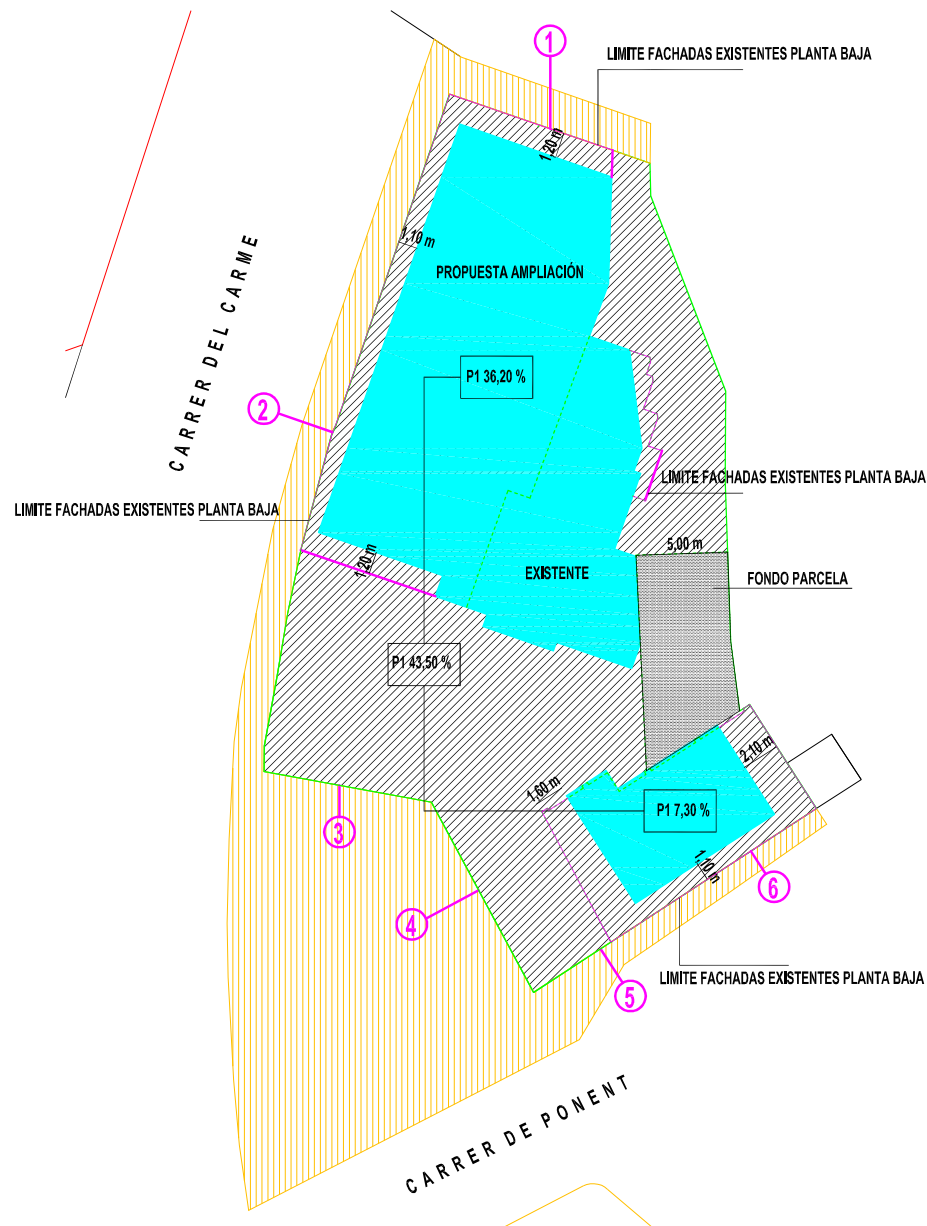
MAYO 2013

PLANO Nº

3

ESCALAS





MARINA BOTAFOCH 119
07819 BIZA
TEL 192110
FAX 192111

BLANCA CASTIELLA RODRIGUEZ
ARQUITECTA

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ALTERACIÓN DE LA
ALINEACIÓN DE FACHADAS DE LAS PLANTAS PISO DE LA
PARCELA CALIFICADA COMO VE 03-LSV DE LA UA LSV-SFR

PROMOTORES	MARGALIDA SERRA MAYANS JOSÉ CHANS CHANS
UBICACIÓN	CR. DE LA MARE DE DEU DEL CARME, 1 - PORT DE LA SAVINA PARCELAS 13-14 - MANZANA 26846 LA SAVINA - FORMENTERA
PLANO DE	EDIFICACIÓN EXISTENTE PROPUESTA PLANTA PRIMERA

EXPEDIENTE

52-12

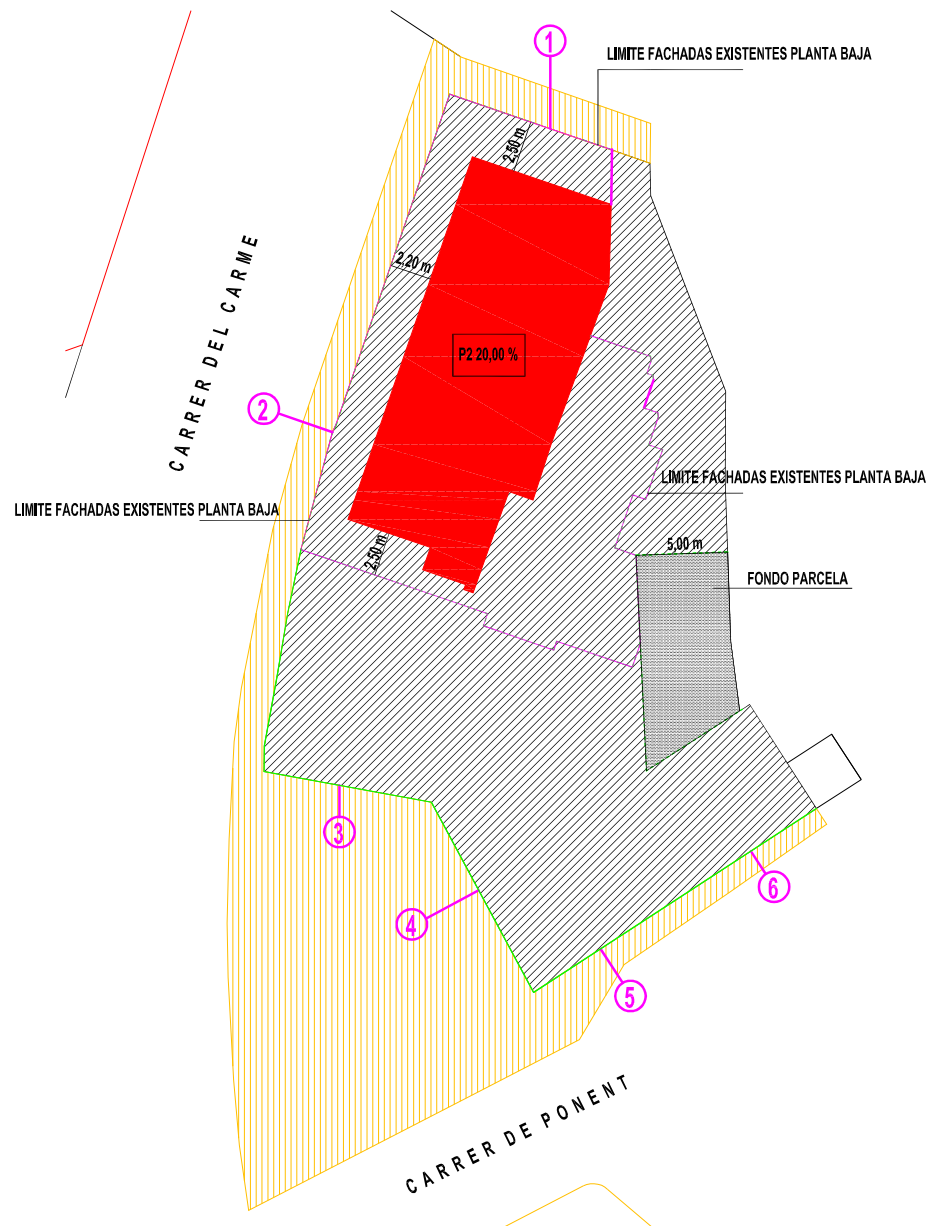
MAYO 2013

PLANO Nº

4

ESCALAS





MARINA BOTAFOCH 119
07819 BIZA
TEL 192110
FAX 192111

BLANCA CASTIELLA RODRIGUEZ
ARQUITECTA

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ALTERACIÓN DE LA
ALINEACIÓN DE FACHADAS DE LAS PLANTAS PISO DE LA
PARCELA CALIFICADA COMO VE 03-LSV DE LA UA LSV-SFR

PROMOTORES	MARGALIDA SERRA MAYANS JOSÉ CHANS CHANS
UBICACIÓN	CR. DE LA MARE DE DEU DEL CARME, 1 - PORT DE LA SAVINA PARCELAS 13-14 - MANZANA 26846 LA SAVINA - FORMENTERA
PLANO DE	EDIFICACIÓN EXISTENTE PROPUESTA PLANTA SEGUNDA

EXPEDIENTE

52-12

MAYO 2013

PLANO Nº

5

ESCALAS





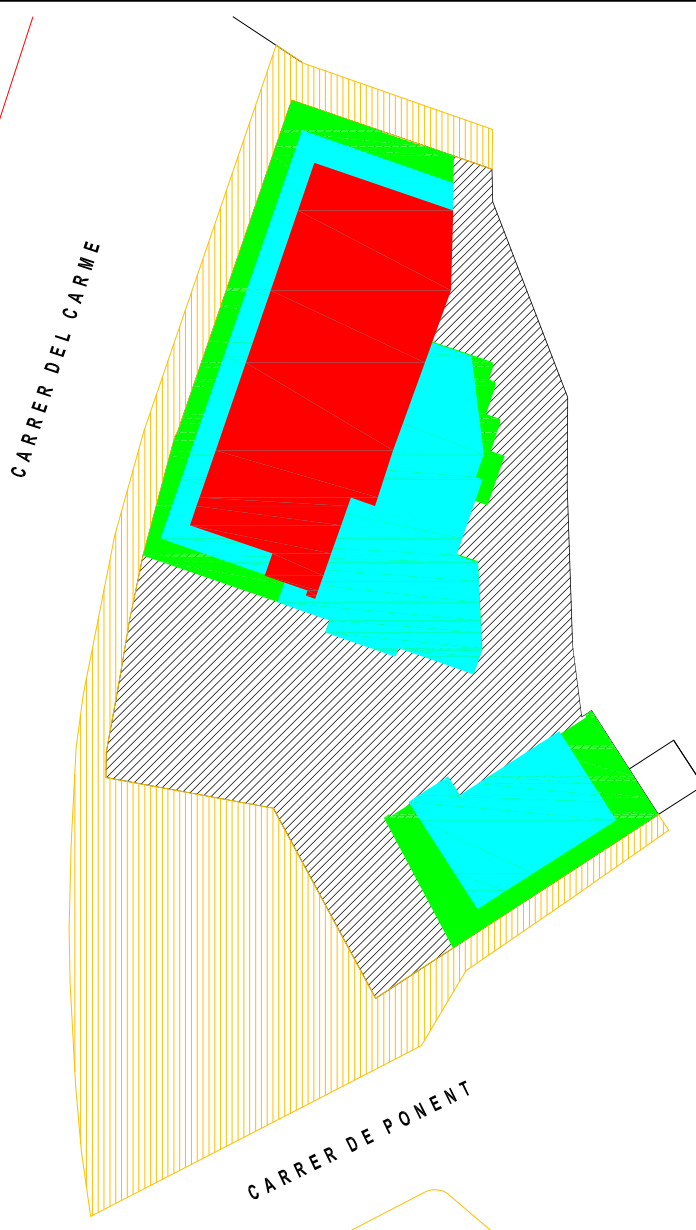
BOIB

Butlletí Oficial de les Illes Balears

Núm. 59

1 de maig de 2014

Fascicle 92 - Sec. III. - Pàg. 18391



MARINA BOTAFOCH 119
07819 BIZA

TEL 192110
FAX 192111

BLANCA CASTIELLA RODRIGUEZ
ARQUITECTA

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ALTERACIÓN DE LA
ALINEACIÓN DE FACHADAS DE LAS PLANTAS PISO DE LA
PARCELA CALIFICADA COMO VE 03-LSV DE LA UA LSV-SFR

PROMOTORES MARGALIDA SERRA MAYANS
JOSÉ CHANS CHANS

UBICACIÓN CR. DE LA MARE DE DEU DEL CARME, 1 - PORT DE LA SAVINA
PARCELAS 13-14 - MANZANA 26846
LA SAVINA - FORMENTERA

PLANO DE ESQUEMA ALINEACIONES FACHADAS
EN PLANTAS PISO

EXPEDIENTE

52-12

MAYO 2013

PLANO Nº

6

ESCALAS

