

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL INSULAR DE FORMENTERA

7477 *Publicació de l'acord del Ple del Consell insular de Formentera en sessió de 27 de març de 2015, d'aprovació definitiva de l'estudi de detall per la nova formalització de les façanes de les edificacions situades a la VE02-LSV del Passeig de la Marina, La Savina, TM Formentera (Exp. núm. 197/2013 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 27 de març de 2015 va adoptar, entre d'altres, el següent ACORD:

Primer.- DESESTIMAR l'al·legació presentada per la Sra. MARGALIDA SERRA MAYANS el 23 de juny de 2014 (nRGE 18322).

Segon.- DESESTIMAR l'al·legació presentada pel Sr. FELIPE RUIZ GÓMEZ el passat 1 de juliol de 2014 (nRGE 19202).

Tercer.- APROVAR DEFINITIVAMENT de l'Estudi de Detall amb la nova formalització de les façanes de les edificacions situades a la VE02-LSV del Passeig de la Marina, la Savina, objecte del present expedient.

Una vegada aprovat definitivament:

- L'acord es publicarà al BOIB i al punt de caire urbanístic de la web del Consell de Formentera.
- A l'expedient hauran de constar tota la documentació degudament diligenciada.
- S'haurà de remetre un exemplar diligenciat de l'Estudi de Detall a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears, depenent de la Direcció General d'ordenació del Territori.

Quart.- NOTIFICAR al promotor i als interessats a l'expedient el present acord

Estudi de detall de EDLSV01 (per projecte de reforma en dos edificis plurifamiliars entre mitgeres existents)

Promotor: San Pancrazio Gestión Inmobiliaria, SL

Arquitecte: Xavier Olivella Rius

Situació: Àmbit ED LSV-01. Passeig de la Marina 54-60, 07870 La Savina. Formentera (Balears)

Data: desembre 2014



I. MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS

1.1 Identificació i objecte del projecte

1.2 Títol del projecte

ESTUDI DE DETALL PER A PROJECTE DE REFORMA EN DOS EDIFICIS PLURIFAMILIARS ENTRE MITGERES EXISTENTS

Objecte del projecte

Validació de la proposta d'ordenació i volumetria existent dotant de coherència formal en la seva resolució de les façanes amb el seu tractament de l'equilibri entre buits i plens en relació al conjunt eclèctic del front marítim, alhora que es diferencien els dos edificis, tot això corresponent a àmbit ED LSV-01 a l'illa que conforma el front portuari del casc urbà de la Savina

Àmbit ED LSV-01 Passeig de la Marina núm 54-60 07870 La Savina

Emplaçament Passeig de la Marina núm 54-60 07870 La Savina

Municipi FORMENTERA (ILLES BALEARS)

Coordenades UTM Coordenades UTM X: 362.395 / I: 4.288.266

Referència cadastral

Passeig de la Marina 54, edifici sense divisió horitzontal

-2485906CC6828S0001XG

Passeig de la Marina 60, edifici amb divisió horitzontal

-2485907CC6828S0003PJ (Es.1, Pl. 02, Pt. 01)

-2485907CC6828S0004AK (Es.1, Pl. 03, Pt. 01)

Dades Registrals

Passeig de la Marina 54: sense divisió horitzontal

Tom 2032, llibre 198, folis 108-126, finques 12.511-12.517

Passeig de la Marina 60: amb divisió horitzontal

2ª: tom 1398, llibre 128, foli 96, finca 6147.

3ª: tom 1305, llibre 117, foli 165, finca 6.148

1.3 Agents

Promotor San Pancrazio Gestión Inmobiliaria SL, amb CIF: B57653313

Direcció: Passeig de la Marina, nº54 07870 La Savina FORMENTERA (ILLES BALEARS)

Representació: Andrea Giordani, amb NIE / (...) -D

Projectista

XAVIER OLIVELLA RIUS, arquitecte, núm Col·legiat: 5390-2, Col·legi: COAIB
CIF: (...); correu electrònic: estudi@omarquitectura.com
Oficina de Formentera: C / Isidor Macabich núm 29, 1ºB. T.M. 07860 Sant Francesc Xavier
(Formentera). Telf. 971-32.23.23
Oficina de Barcelona: C / Cartagena núm 243, 4t-1a. T.M. 08025 Barcelona.
Telf. 93-455.39.74

2. ESTAT ACTUAL**2.1. Informació prèvia: antecedents i condicionants de partida****Situació**

Les dues parcel·les, objecte del present Estudi de detall, es troben situades a la part nord de l'illa, formant part del front marítim del port de la Savina, en un entorn urbà definit prioritàriament per edificis d'hotels i habitatges plurifamiliars amb tipologia d'edificació contínua de PB + 2.

En l'àmbit de la Savina a l'ED LSV-01, la seva adreça és Passeig de la Marina 54-60 07870 Formentera, amb coordenades UTM X: 362.395 / I: 4.288.266, detallada a la documentació gràfica.

Dades de les parcel·les

Es tracta de dues parcel·les urbanes, de configuració rectangular, a la cantonada de l'illa que conformen al polígon de la Marina. La parcel·la de Passeig de la Marina 54 disposa de dues façanes: nord que dona al passeig i sud que dona al pati interior d'illa. En canvi, la parcel·la de Passeig de la Marina 60 té tres façanes: nord i est a via rodada i sud al pati d'illa. Ambdues parcel·les estan dotades de servei d'aigua potable, electricitat i sanejament de la població.

La superfície total en planta de la parcel·la del passeig de la Marina 54 és de 208 m2 segons el cadastre i 211,73 m2 segons edifici existent, i es tracta d'un terreny amb topografia plana. El terreny està catalogat com SÒL URBÀ INTENSIU I, VE 02-ELS ED.

La superfície total en planta de la parcel·la del passeig de la Marina 60 és de 74 m2 segons el cadastre i 80,80 m2 segons edifici existent, i es tracta d'un terreny amb topografia plana. El terreny està catalogat com SÒL URBÀ INTENSIU I, VE 02-ELS ED.

No hi ha servituds conegudes sobre la parcel·la, ni a favor de tercers ni de línies elèctriques aèries o enterrades.

S'adjunten fotografies de l'estat actual de la parcel·la en els plànols.

Dades edificacions existents

Actualment, la parcel·la de Passeig de la Marina 54 es troba edificada per un volum entre mitgeres de 3 plantes que data de l'any 1972 segons cadastre i 1965 segons ortofoto de l'IDEIB. La planta baixa està destinada a local comercial (no es disposen de dades cadastrals sobre la seva superfície). Se situa en el límit sud de la parcel·la alliberant una zona porticada amb porxos, característica de la façana

de tot el front marítim de la poma a la qual pertany l'edificació. La planta 1, la planta 2 i la planta 3 (no es disposen de dades cadastrals de les seves superfícies individuals) estan destinades a habitatges d'ús residencial. La superfície total edificada segons cadastre és de 581 m2. La coberta és plana i d'ús restringit.

Actualment, la parcel·la de Passeig de la Marina 60 es troba edificada per un volum entre mitgeres de 4 plantes que data almenys de l'any 1970 segons cadastre. La planta baixa està destinada a local comercial amb una superfície de 70 m2 segons cadastre. Se situa en el límit sud-est de la parcel·la alliberant una zona porticada amb porxos, característica de la façana de tot el front marítim de la poma a la qual pertany l'edificació. La planta 1a de 76 m2, la planta 2ª de 74, 30 m2 i la planta 3a de 74,30 m2 segons cadastre estan destinades a habitatges d'ús residencial. La coberta és plana i d'ús restringit.

S'adjunten fotografies de l'estat actual de les edificacions en els plànols.

Antecedents de projecte

La informació necessària per a la redacció del projecte (geometria, superfície de la parcel·la, edificacions ...), ha estat aportada pel promotor per a ser incorporada a la present memòria.

Es desconeix l'autor del projecte i la direcció facultativa de les obres existent.

3. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

PARCEL·LA	SUPERFÍCIE	PROPIETARI
Passeig de la Marina 54.	208 m2	San Pancrazio Gestió Immobles SL
Passeig de la Marina 60	74 m2	Comunitat Propietaris
Total 282 m2		

EDIFICACIÓ	SUPERFÍCIE	PROPIETARI
Passeig de la Marina 54.	581 m2	San Pancrazio Gestió Immobles SL
Passeig de la Marina 60 (Pl. 00)	20 m2	D. Francisco Javier Mayans Serra
Passeig de la Marina 60 (Es.1, Pl. 01, Pt. 01)	76 m2	D. Felip Ruiz Gómez
Passeig de la Marina 60 (Es.1, Pl. 02, Pt. 01)	76 m2	San Pancrazio Gestió Immobles SL
Passeig de la Marina 60 (Es.1, Pl. 03, Pt. 01)	76 m2	San Pancrazio Gestió Immobles SL
Total 733 m2		

4. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT

L'àrea motiu del present Estudi de Detall són els terrenys que les NNSS delimita com ED LSV-01 coincident amb la poma que conforma el front portuari del casc urbà de La Savina segons el plànol d'ordenació urbana 2.01.

Les NNSS qualifiquen els solars com a sòl urbà intensiu I, VE 02-LSV / ED.

ED LSV-01: Les NNSS estableixen per a aquest àmbit hi la necessitat de redacció d'Estudi de Detall:

1 Àmbit: El definit en plans d'ordenació coincident amb la poma que conforma el front portuari del casc urbà de la Savina

2 Objecte: Definir la volumetria de l'illa, dotant a la mateixa de coherència formal i unificant acord amb les seves especials característiques. Les altures definides podran ser de PB + P1 + Àtic; 9 m. Altura total 10 m; havent de mantenir els porxos de PB.

2 Edificabilitat: 0.80 m² / m².

Les NNSS qualifiquen aquest àmbit amb les normes de Volumetria específica (Nucli de la Savina) **VE 02-LSV:** Edificació contínua de PB + P1 + A; 0.80 m² / m²; volumetria a definir mitjançant estudi de detall, d'acord amb les condicions generals de la qualificació I-LSV.; IIUR 1 / 112.5 IIUT 1 / 37.50

Normativa d'aplicació

Article 8 Instruments de planejament derivat

8.3.3 Quan estiguin previstos en la corresponent fitxa, s'ha de formular Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de les unitats d'actuació, de les alineacions i límits de qualificació definits en les NNSS, i de la volumetria resultant de l'ordenació que:

- a.** Haurà bàsicament respectar, si escau, els polígons indicatius de moviment definits.
- b.** Incorporarà la volumetria de les edificacions existents en el seu àmbit que es mantinguin. En aquests Estudis de detall no és aplicable el límit a què es refereix l'article 7.4, quan s'efectuï correcció d'errors de mesurament de les NNSS o s'ajustin a la realitat els límits d'àmbits de petita magnitud.

Article 87.2

En tractar-se d'edificacions anteriors a 1.995 en base al que determina l'article 87.2 no es consideren edificis fora d'ordenació pel que resulta factible executar obres de reforma, consolidació, de modernització.

Article 88.2.1

Els edificis objecte d'estudi de detall que entren en la qualificació de EDIFICIS EXISTENTS / CONSTRUÏTS L'EMPARA DE LA NORMATIVA ANTERIOR, es troben dins de la SITUACIÓ PRIMERA, com edificis la superfície edificada excedeix de la permesa en les normes.

Pel que s'autoritzen:

Obres de reforma i canvi d'ús d'entre els permesos en les ordenances particulars de cada zona.

En casos degudament justificats es podrà ampliar l'edifici existent fins a un 10% de la superfície edificada, exceptuant soterranis, compensant aquesta ampliació amb la demolició d'una superfície igual a la que s'amplia i sempre que l'esmentada ampliació s'ajusti a la resta dels paràmetres de la zona.

Article 88.4

En base al que determina aquest article en el projecte de l'estudi de detall es contempla el tancament de porxos terrasses i cossos entrants i sortints de les façanes, amb l'objectiu d'aconseguir una millor composició estètica de les mateixes d'acord amb la resta del front marítim de l'illa, així com amb les NNSS sense que aquestes modificacions es conceptuaran com alteracions de superfícies i volum edificat.

5. DESCRIPCIÓ DE LA INTERVENCIÓ EN PROJECTE.

Intervencions

Millora de l'accessibilitat i eliminació de barreres arquitectòniques.

Es dota al conjunt dels dos edificis d'un accés pel front marítim (actualment es realitza per patis del darrere), mitjançant vestíbul conjunt als dos edificis, sense barreres arquitectòniques.

Instal·lació d'ascensor per a tots dos edificis.

Unificació de les dues escales en una sola situada a la façana sud amb accés des del vestíbul. Aquesta intervenció no suposa un augment de superfície edificada ja que la petita ampliació que causa la reforma de l'escala de 28,42 m², es compensa amb l'eliminació de la mateixa superfície existent a la planta coberta de l'edifici del núm 54 i tot això en base a l'autoritzat per l'article 88.2.1.

Reforma integral de l'interior dels habitatges, sense modificar el seu nombre, actualitzant i millorant absolutament les condicions de la seva habitabilitat ajustant-se al programa per habitatge que estableixen les actuals normes.

No es modifica l'ús residencial dels habitatges.

No es modifica l'ús comercial ni l'activitat del local de planta baixa.

6. PROPOSTA

6.1. Objecte i justificació

Es proposa un tipus d'obertura de grans dimensions seguint la directriu general de l'illa, els pòrtics. Com s'aprecia en les fotografies dels edificis adjacents al projecte, les plantes tipus segueixen el patró de planta baixa per compondre les seves façanes.

Diferenciar l'edifici n° 54 del n° 60, marcant una discontinuïtat en el parament de façana així com reforçant aquesta discontinuïtat adequant les obertures a l'horitzontalitat de l'edifici n° 54 i a la verticalitat de l'edifici n°60.

Les obertures s'adeqüen a la distribució interior que es preveu i que en part està obligada per l'estructura vertical existent.

L'alternativa com comparativa a obertures de dimensions on la vertical domini sobre l'horitzontalitat, veure plànol de façana, crea una sensació de major desordre, quan el que es pretén és el contrari.

No podem oblidar la situació dels habitatges que es reformen, davant del port, i les vistes que des d'elles s'obtenen. La reforma integral d'aquests edificis, amb el que suposa d'ordenació a l'habitabilitat, accessibilitat i programa funcional segons les normes, s'ha de considerar també les possibilitats des de l'interior de les mateixes.

6.2. Procedència

No es modifica la qualificació del sòl, ni la tipologia de l'edificació.

No suposa increment d'alçada màxima.

No es modifica l'ús, ni s'afecta la densitat de la població.

No es causa perjudici ni altera les condicions d'ordenació dels predis confrontants.

No es modifica la superfície de les parcel·les en qüestió.

6.3. Justificació de la composició de la façana

L'estudi de detall recull la proposta que es presenta en els plànols i fotografies ordenades com:

Estat actual

Proposta

Alternativa

A les façanes de l'estat actual, es pot apreciar que en la transició de l'extrem oest fins a l'extrem est, es passa d'una paret mitgera a la vista, una façana amb finestres de poca dimensió (hotel), una altra amb obertures gairebé quadrades en planta 1a i composició horitzontal en la superior (hotel) a una deriva d'una marcada referència de buits, terrasses, clarament de domini horitzontal, inclòs l'edifici n°54 al qual se li van tancar les terrasses per augmentar l'espai interior com es veu clarament en els tancaments existents, baranes d'obra, afegides, acabant amb un edifici amb una planta més que la resta del conjunt i amb una eclèctica distribució de buits i terrasses.

L'ordenació de les edificacions és més d'acord amb les característiques tipològiques generals de la zona en què es planteja, i s'obté un millor resultat compositiu i estètic.

Finalment, el present Estudi de detall, s'ha redactat a l'empara del que estableixen les NS, i altres preceptes concordants de la Normativa Urbanística vigent, i a efecte que es tramiti d'acord amb el procediment establert, i culmini amb l'acord municipal de la seva aprovació definitiva.

Per tot l'exposat es considera degudament justificat la procedència de l'Estudi de Detall, així com el seu ajust a totes les determinacions marcades per la Llei.

A Formentera, el 24 novembre 2014

Signat .: XAVIER OLIVELLA RIUS

Arquitecte

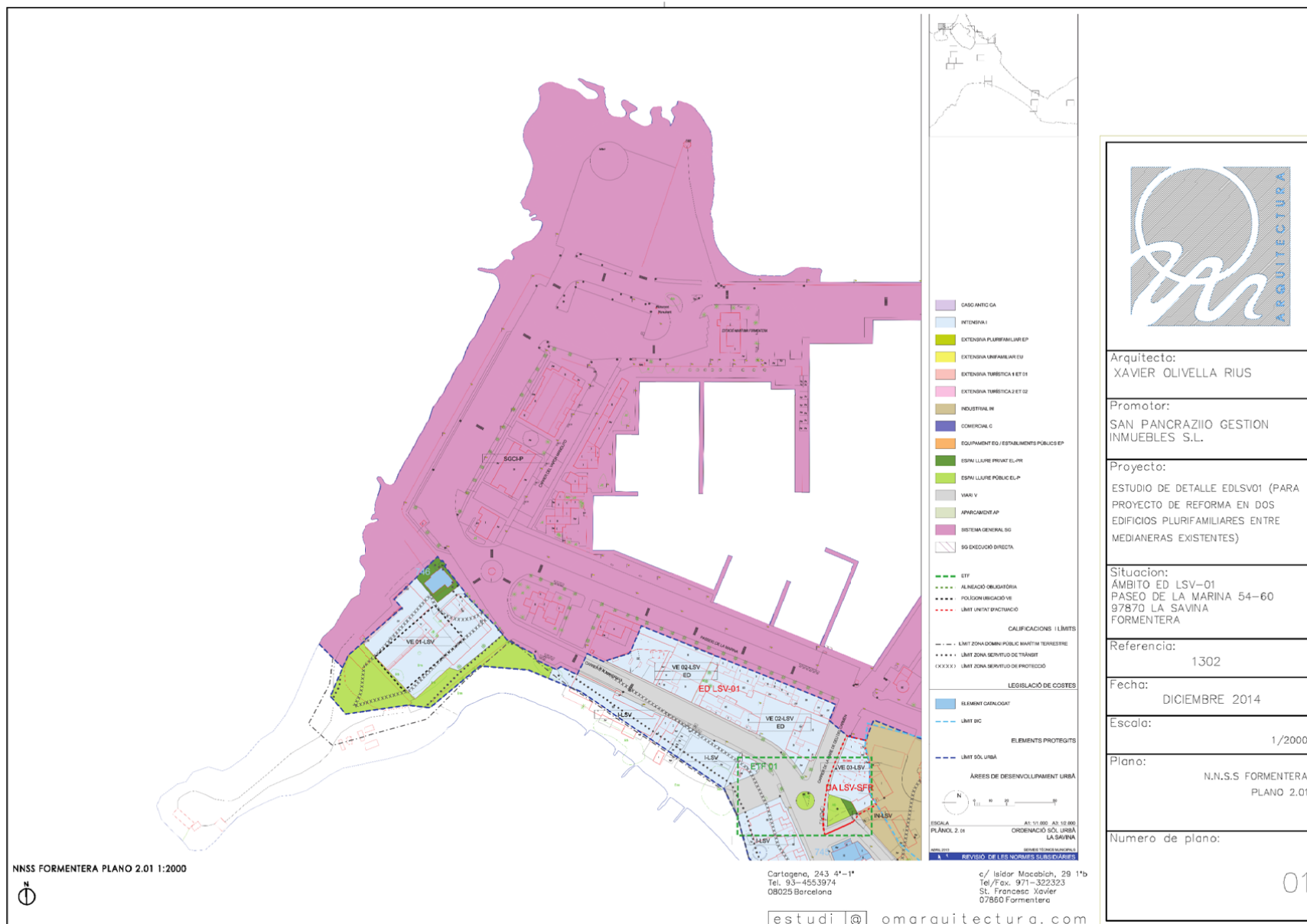
La qual cosa es fa públic per a general coneixement.

Formentera, 22 d'abril de 2015.

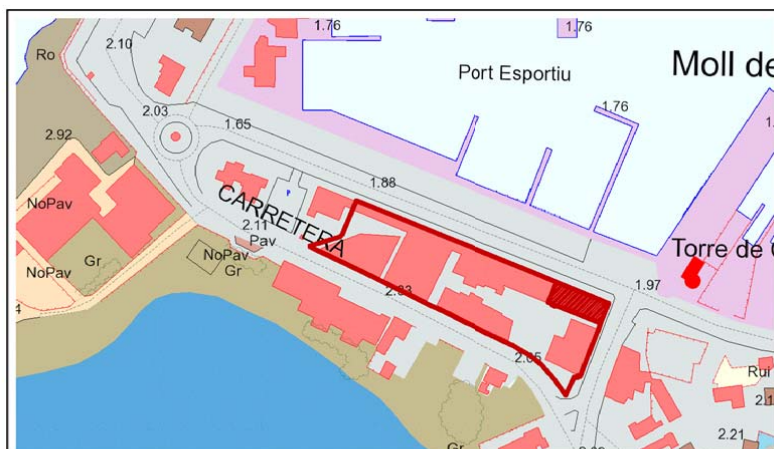
El President del Consell Insular de Formentera

Jaume Ferrer Ribas





Arquitecto:	XAVIER OLIVELLA RIUS
Promotor:	SAN PANCRAZIO GESTION INMUEBLES S.L.
Proyecto:	ESTUDIO DE DETALLE EDLSV01 (PARA PROYECTO DE REFORMA EN DOS EDIFICIOS PLURIFAMILIARES ENTRE MEDIANERAS EXISTENTES)
Situación:	AMBITO ED LSV-01 PASEO DE LA MARINA 54-60 97870 LA SAVINA FORMENTERA
Referencia:	1302
Fecha:	DICIEMBRE 2014
Escala:	1/2000
Plano:	N.N.S.S FORMENTERA PLANO 2.01
Numero de plano:	01



TOPOGRÁFICO EMPLAZAMIENTO 1:2000



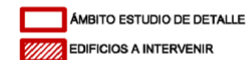
ORTOFOTO EMPLAZAMIENTO 1:1000



Cartagena, 243 4^a-1^a
Tel. 93-4553974
08025 Barcelona

c/ Isidor Macabich, 29 1^a
Tel/Fax. 971-322323
St. Francesc Xavier
07860 Formentera

estudi @ omarquitectura.com



Arquitecto:
XAVIER OLIVELLA RIUS

Promotor:
SAN PANCRAZIO GESTION
INMUEBLES S.L.

Proyecto:
ESTUDIO DE DETALLE EDLSV01 (PARA
PROYECTO DE REFORMA EN DOS
EDIFICIOS PLURIFAMILIARES ENTRE
MEDIANERAS EXISTENTES)

Situacion:
 AMBITO ED LSV-01
 PASEO DE LA MARINA 54-60
 97870 LA SAVINA
 FORMENTERA

Referencia: 1302

Fecha: DICIEMBRE 2014

Escala: 1/2000-1000

Plano:	TOPOGRÁFICO Y ORTOFOTO EMPLAZAMIENTO
--------	---

Numero de plano:

02





VISTA 1



VISTA 2



VISTA 3



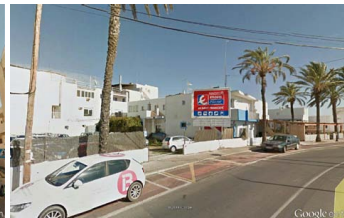
VISTA 4



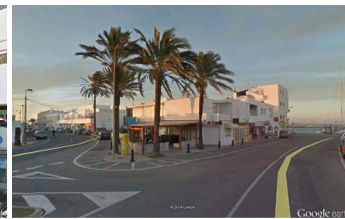
VISTA 5



VISTA 6



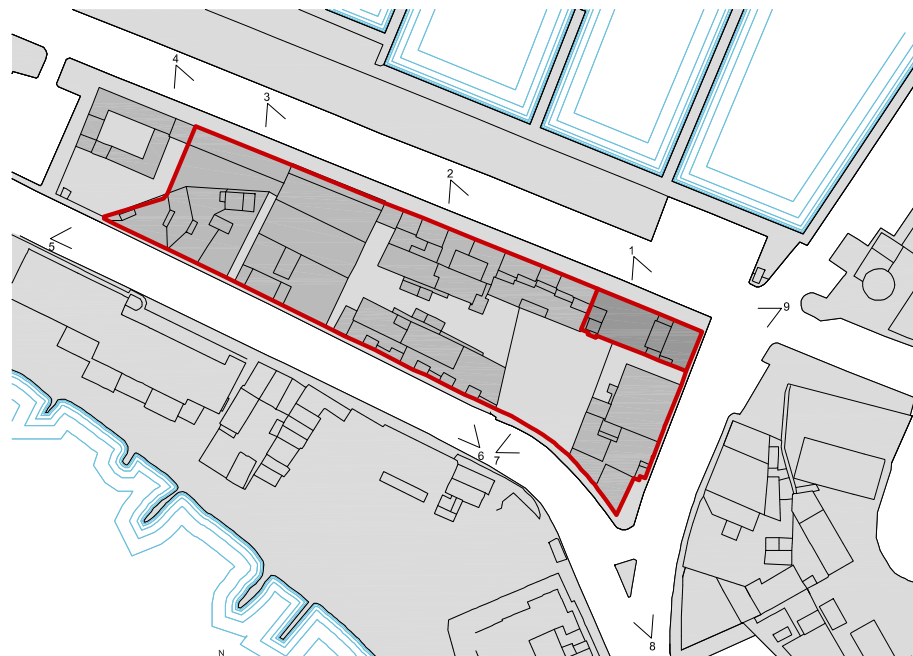
VISTA 7



VISTA 8



VISTA 9



PLANTA EMPLAZAMIENTO 1:1000

AMBITO ESTUDIO DE DETALLE
EDIFICIOS A INTERVENIR



Arquitecto:
XAVIER OLIVELLA RIUS

Promotor:
SAN PANCRAZIO GESTION
INMUEBLES S.L.

Proyecto:
ESTUDIO DE DETALLE EDLSV01 (PARA
PROYECTO DE REFORMA EN DOS
EDIFICIOS PLURIFAMILIARES ENTRE
MEDIANERAS EXISTENTES)

Situación:
AMBITO ED LSV-01
PASEO DE LA MARINA 54-60
97870 LA SAVINA
FORMENTERA

Referencia:
1302

Fecha:
DICIEMBRE 2014

Escala:
1/1000

Plano:
FOTOGRAFÍAS AMBITO INTERVENCIÓN

Numero de plano:

03

Cortagena, 243 4ª-1ª
Tel. 93-4553974
08025 Barcelona

c/ Isidor Macabich, 29 1ªb
Tel/Fax. 971-322323
St. Francesc Xavier
07860 Formentera

estudi @ omarquitectura.com





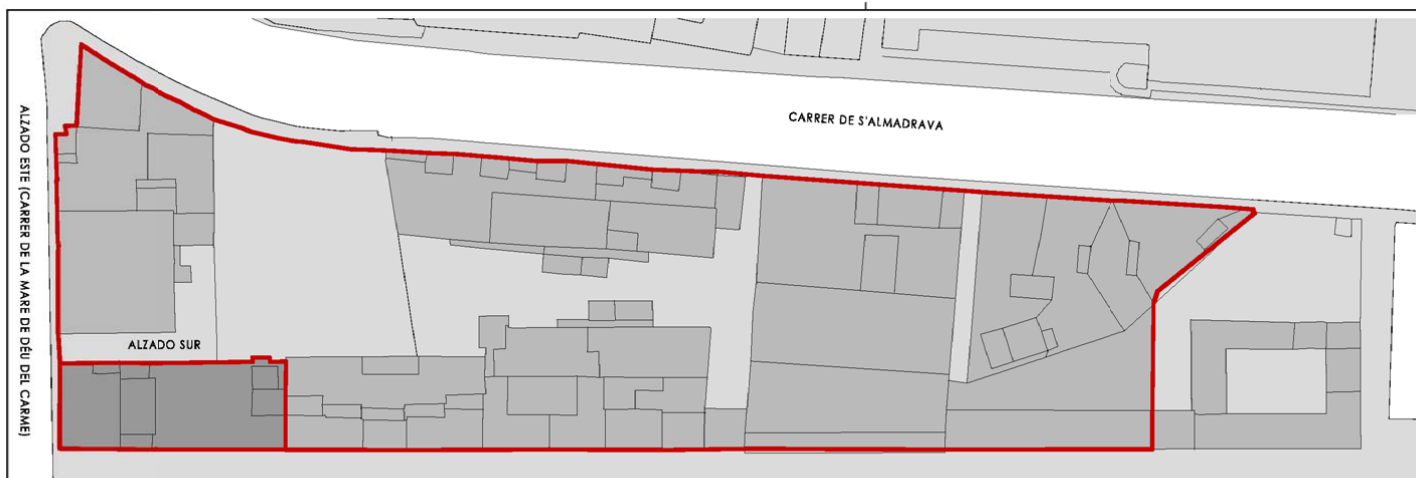
BOIB

Butlletí Oficial de les Illes Balears

Núm. 67

2 de maig de 2015

Sec. III. - Pàg. 22344



PLANTA EMPLAZAMIENTO 1:500



ALZADO NORTE PROPUESTA 1:500



ALZADO NORTE ESTADO ACTUAL 1:500



ALZADO ESTE PROPUESTA 1:500



ALZADO SUR PROPUESTA 1:500



ALZADO ESTE ESTADO ACTUAL 1:500



ALZADO SUR ESTADO ACTUAL 1:500

ÁMBITO DE ESTUDIO



Cartegena, 243 4ª-1ª
Tel. 93-4553974
08025 Barcelona

c/ Isidor Macabich, 29 1ª
Tel/Fax. 971-322323
St. Francesc Xavier
07860 Formentera

estudi @ omarquitectura.com

ÁMBITO ESTUDIO DE DETALLE
EDIFICIOS A INTERVENIR



Arquitecto:
XAVIER OLIVELLA RIUS

Promotor:
SAN PANCRAZIO GESTION
INMUEBLES S.L.

Proyecto:
ESTUDIO DE DETALLE EDLSV01 (PARA
PROYECTO DE REFORMA EN DOS
EDIFICIOS PLURIFAMILIARES ENTRE
MEDIANERAS EXISTENTES)

Situación:
ÁMBITO ED LSV-01
PASEO DE LA MARINA 54-60
97870 LA SAVINA
FORMENTERA

Referencia:
1302

Fecha:
DICIEMBRE 2014

Escala:
1/500

Plano:
ALZADOS ÁMBITO DE ESTUDIO

Numero de plano:

04

