

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

CONSEJO INSULAR DE FORMENTERA

6854 *Publicación del 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 parcela ubicada en la C/ del Carmen, n. 1, de la Savina, TM Formentera (Exp. núm. 434/2012 licencias 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 la arquitecta Sra. M^a Blanca Castiella Rodríguez, para la reordenación volumétrica de la parcela resultante situada en C/Madre de Deu del Carmen núm. 1, La Savina, TM Formentera.

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 deberán constar toda la documentación debidamente diligenciada.’

Lo que se hace público para general conocimiento.

Formentera, 9 de abril de 2014.

El Presidente del Consejo Insular de Formentera
Jaume Ferrer Ribas



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

MODIFICA Y SUSTITUYE VISADO 13/00844/12 DE FECHA 13/12/2012

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

ARQUITECTA MARÍA BLANCA CASTIELLA RODRÍGUEZ

FECHA MAYO 2.013

EXPEDIENTE 52-12

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

MEMORIA

1 – AGENTES

Los promotores de las modificaciones del Estudio de Detalle, son Dña. MARGALIDA SERRA MAYANS con NIF. número 41.446.803-K y D. JOSÉ CHANS CHANS, con NIF. número 43.030.132 -F, ambos con domicilio en carrer de la Mare de Deu del Carme, 1, Bajos - Edificio del Carme, Port de La Savina, La Savina 07870 - Formentera.

El técnico que redacta y firma las modificaciones del Estudio de Detalle es la arquitecta Dña. MARÍA BLANCA CASTIELLA RODRÍGUEZ, colegiada en el número 12139 8 en el Col.legi Oficial d'Arquitectes de Balears con el NIF. número 15.799.396-Y y domicilio en el Puerto Deportivo Marina Botafoch, Local 119, 07800 - Eivissa.

2 - INFORMACIÓN PREVIA

Se incluyen las modificaciones solicitadas por los Servicios Técnicos del Consell del Expediente núm LLICÈNCIES OBRES 2012/434, por lo que se modifica el plano núm. 1 y se eliminan los planos núms. 2-3 y se presentan otros en sustitución con los núms. 2-3-4-5-6, definiéndose los parámetros de aplicación de la nueva ordenación para su aprobación, según la parcela aprobada el Estudio de Detalle UA LSV-SFR en sesión de gobierno de fecha 31/10/2012: El Área objeto del presente Estudio de Detalle corresponde a una parcela, remanente de la finca denominada 'Ca'n Savines', (Parcelas 13-14 - Manzana 26846) que linda según dibujo anexo con zona portuaria según deslinde de la ZMT (fachada 1), Carrer de la Mare de Deu del Carme (fachada 2), con EL-P (fachadas 3-4), con tramo del carrer Ponent (fachada 5) y con acceso a los terrenos de la Salinera Española (fachada 6), en el Port de la Savina, La Savina, 07870 - Formentera.

Está clasificada como suelo Urbano dentro de la UA LSV-SFR, calificada como VE 03-LSV y con el resto de las condiciones de la calificación Intensiva I-LSV. Tipología continúa por la sesión de gobierno de fecha 31/10/2012, siendo sus límites:

Límite Norte: Zona Marítimo terrestre (ZMT) mediante acera de la finca (1)

Límite Sur: Espacio libre público (EL-P) (3-4), carrer Ponent (5) mediante un EL-PR o jardín y acceso a los terrenos de Salinera Española (6)

Límite Este: Salinera Española, S.A.

Límite Oeste: Vial denominado carrer de la Mare de Deu del Carme (2) Según escrituras de Reparcelación Urbanística, de conformidad con el Art. 115 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por RD 3288/1978, de 25 de Agosto, los comparecientes, como titulares de pleno dominio de la finca que se describirá en el próximo apartado, integrante de la Unidad de Actuación, a los efectos de cumplimentar las exigencias del planeamiento urbanístico vigente, adaptando la configuración de la finca incluida en la UA LSV-SFR a las exigencias del planeamiento y realizar las cesiones obligatorias y gratuitas al Consell Insular de Formentera, llevan a cabo su Reparcelación Voluntaria de la que resulta la siguiente finca, además de otras: Urbana: Parcela urbana de novecientos nueve



metros cuadrados y veinte decímetros cuadrados (909,20 m²) de superficie, sita en carrer de la Mare de Deu del Carme, en el núcleo de La Savina, Formentera, formando parte de la Unidad de Actuación UA LSVSFR con una construcción de cuatrocientos noventa y un metros cuadrados con dieciséis decímetros cuadrados (491,16 m²); actualmente conocida como 'EDIFICI DEL CARME'; y *una construcción de ochenta y seis metros y sesenta y cuatro decímetros (86,64 m²); destinada a almacén.*

Linderos; Norte, con zona marítimo terrestre; Sur, con espacio libre público y vial; Este, con Salinera Española SA; y Oeste con calle Mare de Deu del Carmen.

El viario se concreta en el vial carrer de la Mare de Deu del Carme (anchura total incluso aceras y aparcamientos 14,10 m), que continua por el N hacia la zona portuaria y el paseo marítimo y por el S con la rotonda inicio Avd. Mediterrànea y carrer de Ponent. Además de la rotonda y la zona calificada como EL-P frente el almacén por el S, están los accesos de Salinera Española, S.A. y por el E los terrenos de la misma sociedad separados por un muro alto de mampostería.

Las alineaciones de las edificaciones existentes, según la calificación actual, sólo mantienen las fachadas con los viales: Carrer de la Mare de Deu del Carme, por donde se accede mediante un patio a las viviendas, una en planta baja con acceso posterior y otra en planta piso, mediante una escalera interior, y acera con zona portuaria y delimitación ZMT. El almacén mantiene alineación por el vial opuesto al EL-P, mediante un EL-PR, y al vial carrer de Ponent. Los accesos a los locales existentes en planta baja se realizan por el vial carrer de la Mare de Deu del Carme directamente por la acera.

Construcciones existentes:

- La principal, el 'EDIFICI DEL CARME', es una construcción aislada dentro de la parcela, retranqueada de los linderos por el patio de acceso, fondo de parcela con muro de Salinera Española y acera con zona portuaria, menos por el vial carrer de la Mare de Deu del Carme que linda con la Alineación de Fachada que determinan las RNNSS.
- El almacén linda por el S y E con los accesos y terrenos de Salinera Española y por el N y O con terrenos de su propia parcela, patio y EL-PR.

En el momento de su construcción, según las NNSS anteriores (AD. 19/04/89) se trataba de terrenos calificados como Zona Industrial con parámetros urbanísticos diferentes a los actuales, definiéndose unos retranqueos mínimos a viales, medianeras y fondo. Antes de la aprobación de las NNSS ya existía una vivienda al N de la parcela que lindaba con la ZMT de puertos y el almacén anteriormente descrito. El proyecto de la reforma de la vivienda para local comercial está visado por el COAIB con el número 3/1304/96 de fecha 29/10/96 y el proyecto de la reforma y ampliación de tres locales y dos viviendas está visado con el número 3/0015/06 de fecha 02/01/06, por lo que tanto el edificio existente como el almacén son anteriores a la aprobación de las NNSS actuales (AD. 27/10/10).

Otros edificios de La Savina construidos en el mismo periodo de tiempo presentan las mismas peculiaridades, en cuanto a su ubicación en la parcela y los retranqueos de las plantas pisos respecto de la planta baja y sobre las alineaciones de fachada, similares a la propuesta del presente Estudio de Detalle, tal y como reflejan las siguientes imágenes:

- (FOTO 1) - Ca'n Guillem entre Avd. Mediterrànea y carrer de Ponent, casa Catalogada con el número de ficha 745; Tiene en planta baja un porche de columnas que se transforma en terraza descubierta de la planta piso (consta en el expediente).
- (FOTO 2) - Edificio la Savina, desarrollado en planta baja y dos plantas piso que se retranquean respecto a la planta inferior (consta en el expediente).
- (FOTO 3) - Hostal la Savina desarrollado en planta baja y planta piso retranqueada con terrazas cubiertas (consta en el expediente).
- (FOTO 4) - Edificio de planta baja y piso en Avd. Mediterrànea, 37 (consta en el expediente).
- (FOTO 5) - Edificio del puerto (consta en el expediente).



f. (FOTO 6) - Edificio del puerto (consta en el expediente).

De todo lo expuesto se desprende que la solicitud de la alteración de la ALINEACIÓN DE FACHADA - Definida en las NNSS, como: 'Alineación a partir de la cual y en edificación continua se deberán levantar las construcciones', en el núcleo de La Savina, no se trata de un caso excepcional, que podría repetirse sin alterar la tipología urbana propuesta por la RNNSS. Además las futuras ampliaciones en planta piso de los edificios existentes, sólo modificarían puntualmente las Normas de Aplicación para la Edificación Continua (Capítulo II), sin alterar los demás artículos y parámetros urbanísticos de las RNNSS.

3 - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Dña. MARGALIDA SERRA MAYANS con NIF. número 41.446.803-K y D. JOSÉ CHANS CHANS, con NIF. número 43.030.132-F, ambos con domicilio en Carrer de la Mare de Deu del Carme, 1, Bajos - Edificio del Carme, Port de La Savina, La Savina 07870 - Formentera, tienen indiviso el 50% del pleno dominio por reparcelación:

Cuota ambos: 50% mitad indivisa

Datos registrales: Finca nº 14.658 del Registro de la propiedad de Eivissa nº 4, Tomo 2.132, Libro 116, Folio 218, Folio 141, Inscripción 1ª

Datos catastrales: No constan

Parcela urbana: 909,20 m2.

Linderos:

Límite Norte: Zona Marítimo terrestre (ZMT) mediante acera de la finca.

Límite Sur: Espacio libre público (EL-P) y vial carrer de Ponent mediante EL-PR.

Límite Este: Salinera Española, S.A.

Límite Oeste: Vial denominado carrer de la Mare de Deu del Carme

4 - DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

La RNNSS de Formentera, con aprobación definitiva 27 de Octubre de 2.010, publicada en el BOIB número 155 EXT de fecha 27 de Octubre de 2.010, establece una clasificación de Suelo Urbano, calificado como VE 03-LSV incluida en la UA LSV-SFR y con el resto de las condiciones de la calificación Intensiva I-LSV. Tipología continúa.

La redacción del presente Estudio de Detalle tiene como fin establecer la alteración de la ALINEACIÓN DE FACHADAS de las ampliaciones en plantas piso del 'Edificio del Carme' y de un almacén en la misma parcela manteniendo los demás parámetros de la Tipología Continua descrita en las Normas.

Las edificaciones existentes a excepción de la alineación con el carrer de la Mare de Deu del Carme y zona portuaria por un lado y carrer Ponent por el lado opuesto, no habiendo más alineaciones sobre el resto de viales y el EL-P.



Las condiciones urbanísticas han de ajustarse a la parcela aprobada del Estudio de Detalle de la UA LSV-SFR en sesión de gobierno de fecha 31/10/2012, que son las contenidas en la ficha de características para esta calificación, que se incluyen en el Anexo III - UNIDADES DE ACTUACIÓN (Núcleo La Savina), según las prescripciones descritas en el Art. 81 - Modificaciones de la Ordenación y el Art. 108 - Reordenación mediante Estudio de Detalle.

La ficha de las condiciones aplicables con arreglo a la calificación, es:

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

1 – Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- a. Parcela mínima 600 m² – Existente 861,40 m² (VE 03-LSV) + 47,80 m² (EL-PR)
- b. Fachada/Fondo mínimos 20 m / 20 m

2 – Parámetros de edificación.

- a. Edificación máxima 1,20 m²/m² - máxima de 1.033,68 m².
- b. Ocupación máxima PB 56,50% P1 43,50% Ático 20%
- c. Altura máxima 9 m
- d. Altura total 10 m
- e. Número máximo de plantas PB+P1+Ático
- f. Separación mínima a fondo 5 m (*para ampliaciones*)

3 – Índice de intensidad de uso

- a. IIUR 1/75 - Número máximo de viviendas 11
- b. IIUT 1/25

Sobre la superficie total del Estudio de Detalle tenemos:

- Superficie urbana existente 1.298,40 m².
- Superficie solar para edificación 909,20 m².
- Superficie cesiones 172,20 m² (EL-P) 217,00 m² (viario)



- Población total (residencial) 11 viviendas

El estado actual de la infraestructura es el siguiente:

- Viario principal (Carrer de la Mare de Deu del Carme, rotonda Avd. Mediterrànea y carrer de Ponent) totalmente terminados, EL-P delimitado.

Servicios:

- El abastecimiento de agua discurre por la Avenida y la calle inferior
- El saneamiento discurre también por ambas.
- Red de baja tensión y telefonía existentes. Los puntos de conexión existentes y ampliaciones serán determinadas previo informe de la compañía suministradora y proyecto técnico para su suministro.

5 - DETERMINACIONES DE LA PROPUESTA

5.1 - SUELOS DE CESIÓN

Según estudio detalle aprobado de la UA LSV-SFR en la parcela VE 03-LSV determina la cesión del EL-P (172,20 m2) y viario (217,00 m2).

5.2 – ALINEACIONES

Las establecidas por el Estudio de Detalle.

5.3 - REPARTO DE APROVECHAMIENTOS

La tipología de aplicación es la descrita en el VE 03-LSV y la calificación Intensiva I-LSV. Tipología continua.

Parcela única:

- Superficie neta parcela 909,20 m2
- Edificabilidad sobre parcela neta 1.033,68 m2 (1,20 m2/m2)
- Ocupación máxima PB 56,50% P1 43,50% Ático 20%
- Número máx. de viviendas 11 viviendas repartidas en PB+P1+Ático
- Parcela mínima 600,00 m2 < 909,20 m2



- Fachada/Fondo mínimos > 20 m/20 m
- Número máximo de plantas S+PB+P1+Ático
- Altura máxima 9,00 m
- Altura total 10,00 m
- IIUR 1/75
- IIUT 1/25

5.4 – RETRANQUEOS

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

- Fondo 5,00 m

6 - DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO

Se propone alterar la ALINEACIÓN DE FACHADA en las futuras ampliaciones de las plantas piso de las edificaciones existentes, según se determina en los Art.102 y Art.103 del Capítulo II - Normas de Aplicación para la Edificación Continua en la RNNSS.

La demás parámetros urbanísticos propuestos por la RNNSS no se modifican, a excepción como se solicita, las ALINEACIONES DE FACHADA EN PLANTA PISO PROPUESTAS:

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

1 – Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- a. Parcela mínima 600 m² < 909,20 m² existente.
- b. Fachada/Fondo mínimos 20 m / 20 m

2 – Parámetros de edificación.

- a. Edificación máxima 1,20 m²/m² - máxima de 1.033,68 m².
- b. Ocupación máxima PB 56,50% P1 43,50% Ático 20%
- c. Altura máxima 9 m



d. Altura total 10 m

e. Número máximo de plantas PB+P1+Ático

f. Separación mínima a fondo 5 m

3 – Índice de intensidad de uso

a. IIUR 1/75 - Número máximo de viviendas 11

b. IIUT 1/25

7 - JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Como ya se ha indicado en apartados anteriores, el Estudio de Detalle se redacta para establecer un criterio para las futuras ampliaciones en planta piso sin las determinaciones de la alineación de fachada que determinaban las Normas.

La ordenación final y la aplicación de los parámetros urbanísticos (edificabilidad, altura y ocupación) y la precisión en el diseño, queda para el 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:

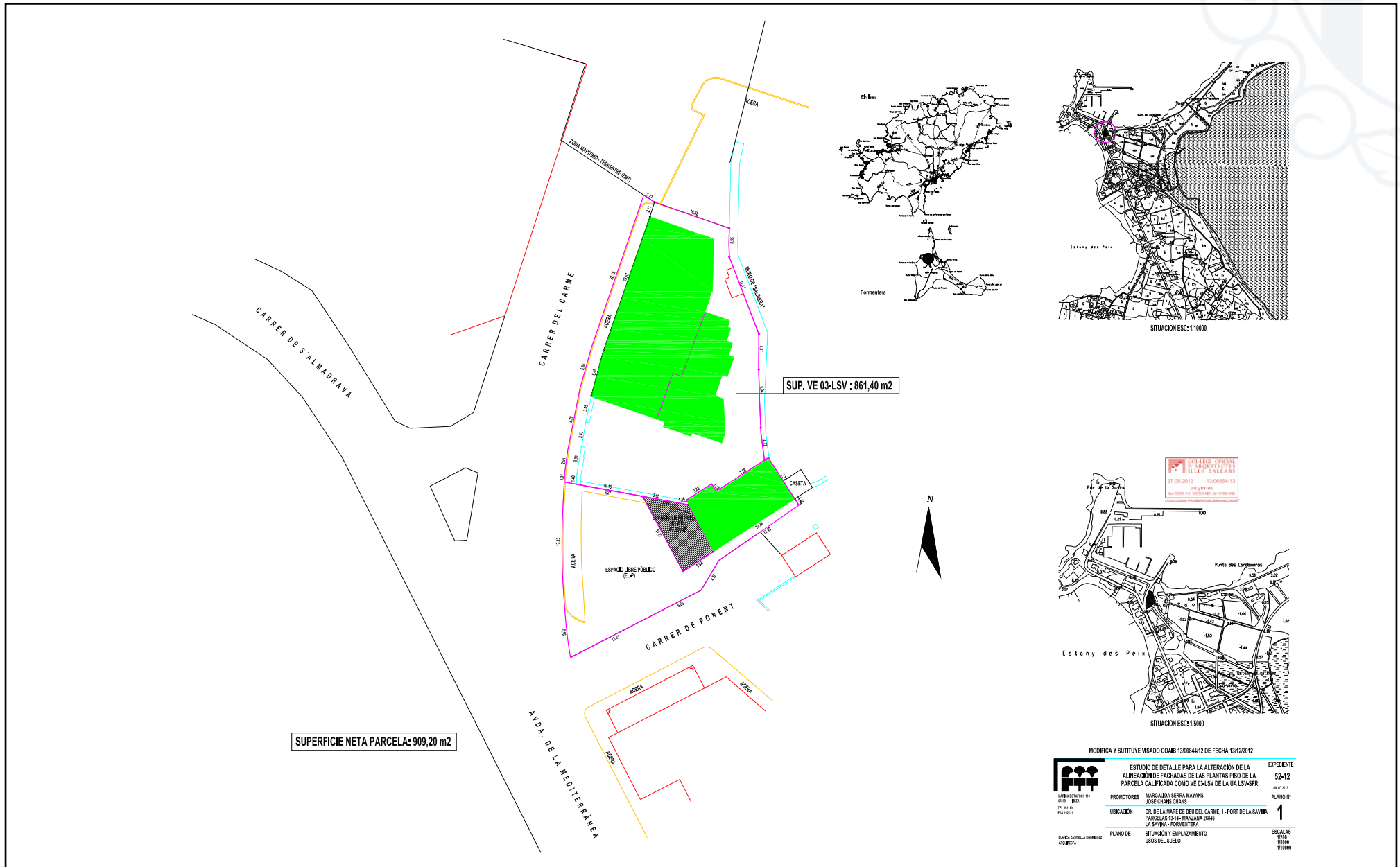
- Se mantiene la estructura viaria.
- No se modifica el uso previsto, viviendas y/o turístico, en la RNNSS.
- La calificación de la parcela continúa con la tipología continua. No existe aumento de la edificabilidad, ocupación del suelo, altura de la edificación o densidad de viviendas.

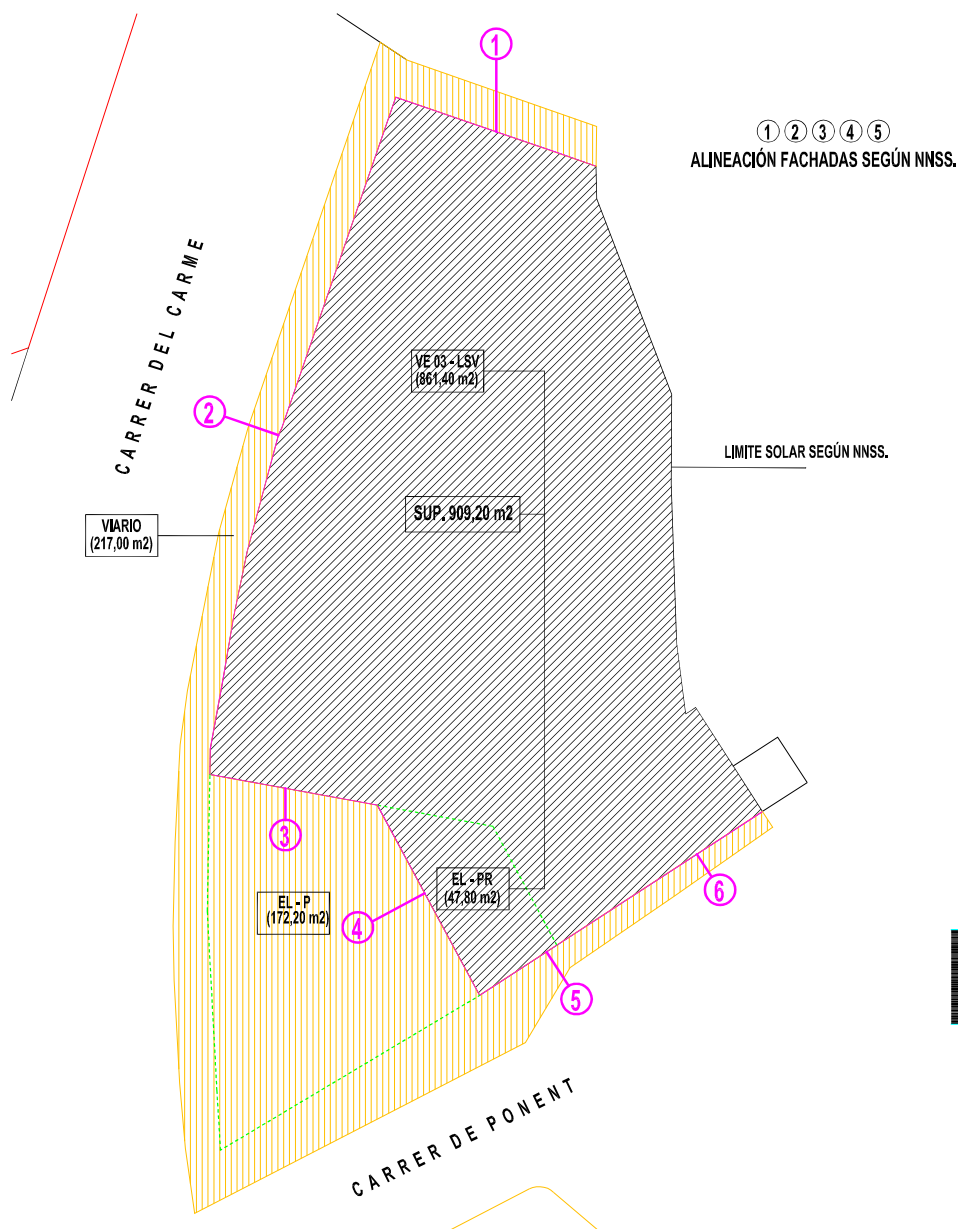
Por todo lo cual, se considera debidamente justificada la procedencia de la redacción del Estudio de Detalle, así como su acomodación a todas las determinaciones marcadas por la Ley.

Eivissa, Mayo 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

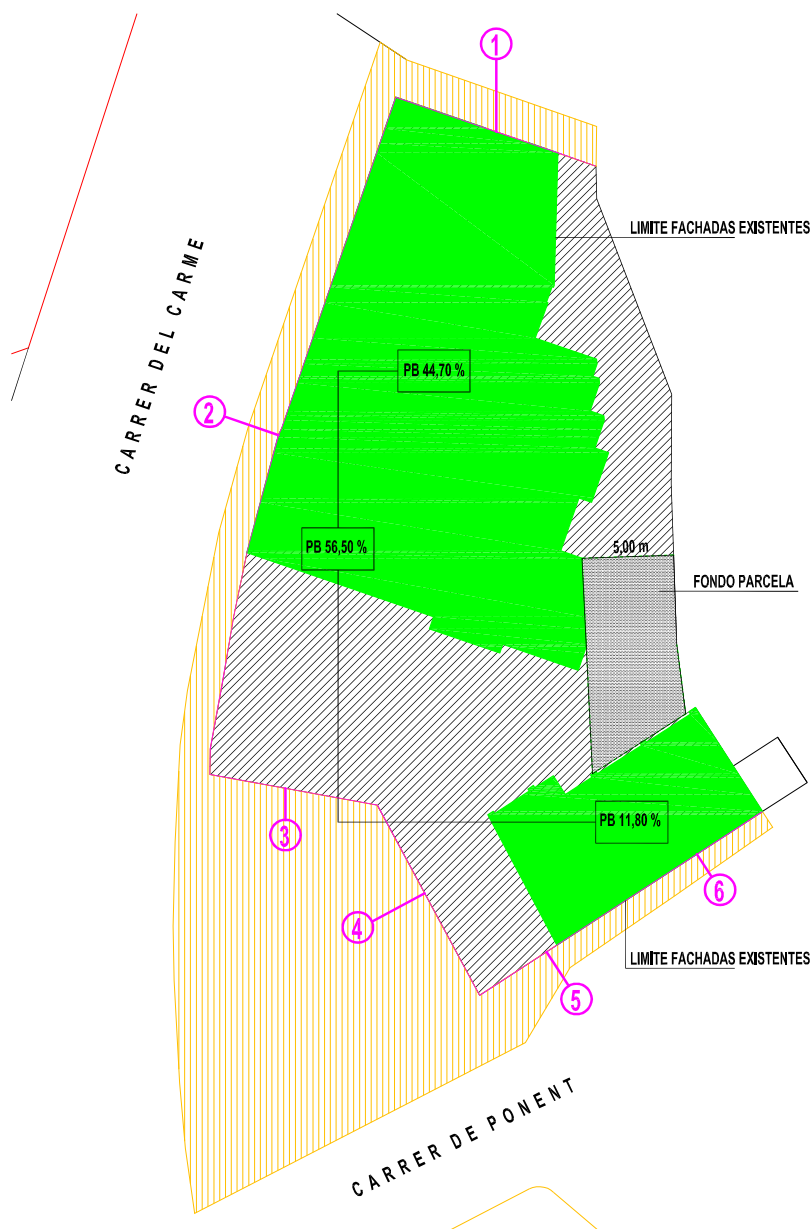
MAYO 2013

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

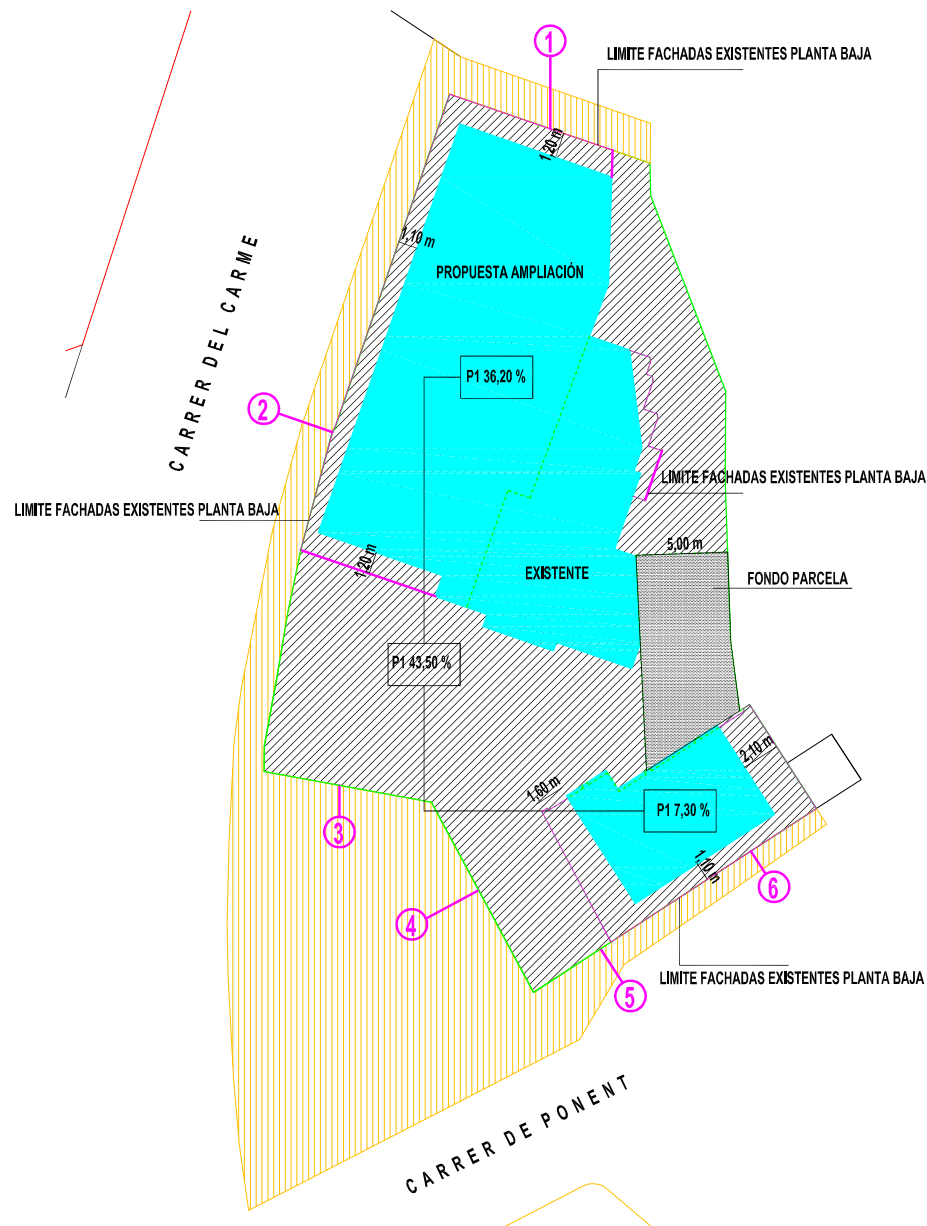
MAYO 2013

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

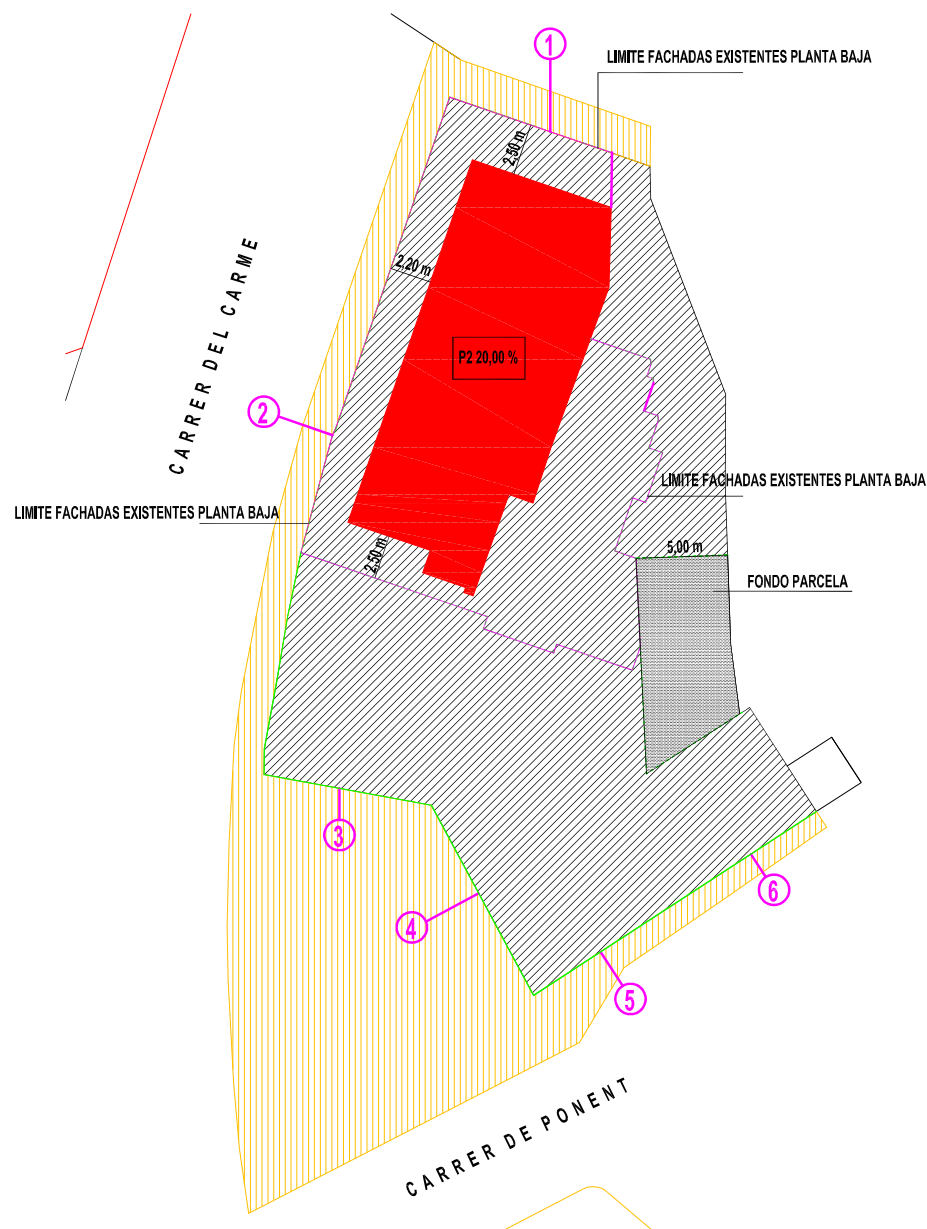
MAYO 2013

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

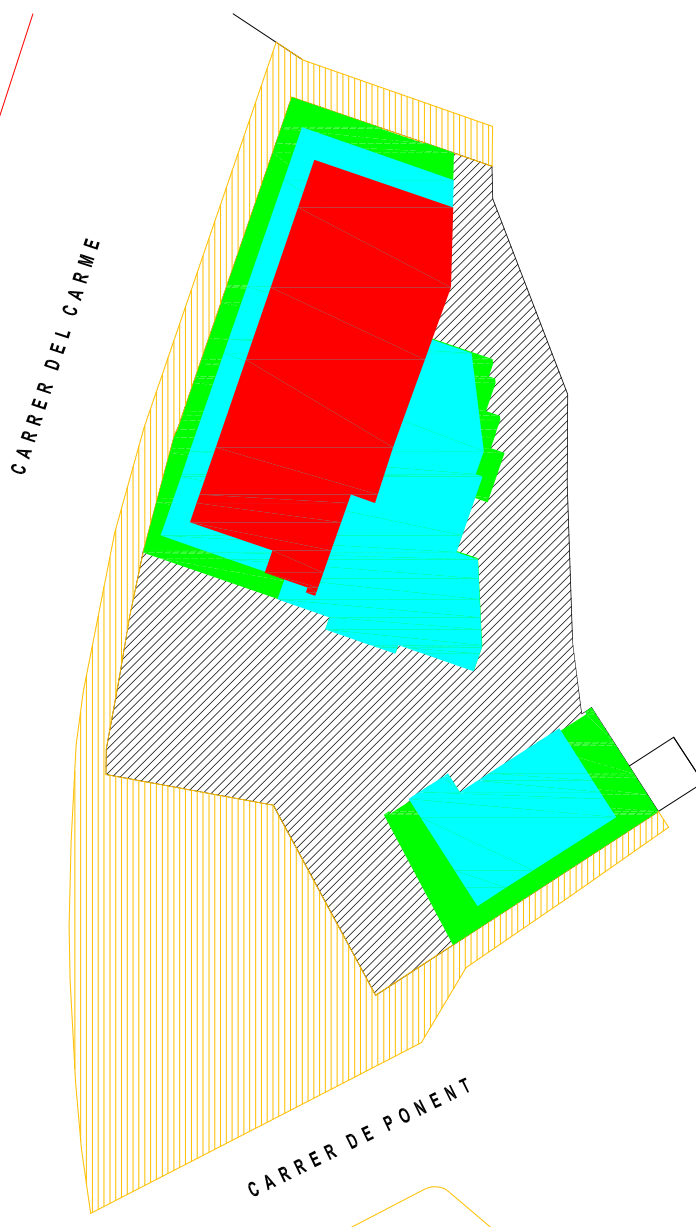
MAYO 2013

PLANO Nº

5

ESCALAS





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

