

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

CONSEJO INSULAR DE FORMENTERA

7477 *Publicación del acuerdo del Pleno del Consell insular de Formentera en sesión de 27 de marzo de 2015, de aprobación definitiva del estudio de detalle para la nueva formalización de las fachadas de las edificaciones situadas en la VE02-LSV del Passeig de la Marina, La Savina, TM Formentera (Exp. núm. 197/2013 licencias de obra mayor)*

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 Illes Balears, se hace público que el Pleno del Consell insular de Formentera en sesión de 27 de marzo de 2015 adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

Primero.- DESESTIMAR la alegación presentada por la Sra. MARGALIDA SERRA MAYANS el 23 de junio de 2014 (nRGE 18322).

Segundo.- DESESTIMAR la alegación presentada por el Sr. FELIPE RUIZ GÓMEZ el pasado 1 de julio de 2014 (nRGE 19202).

Tercero.- APROBAR DEFINITIVAMENTE el Estudio de Detalle con la nueva formalización de las fachadas de las edificaciones situadas en la VE02-LSV del Passeig de la Marina, la Savina, objeto del presente expediente.

Una vez aprobado definitivamente:

- El acuerdo se publicará en el BOIB y en el punto de carácter urbanístico de la web del Consell de Formentera.
- En el expediente deberá constar toda la documentación debidamente diligenciada.
- Se deberá remitir un ejemplar diligenciado del Estudio de Detalle al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears, dependiente de la Dirección General de ordenación del Territorio.

Cuarto.- NOTIFICAR al promotor y a los interesados en el expediente el presente acuerdo.

Estudio de detalle de EDLSV01 (para proyecto de reforma en dos edificios plurifamiliares entre medianeras existentes)

Promotor: San Pancrazio Gestión Inmobiliaria, S.L.

Arquitecto: Xavier Olivella Rius

Situación: Ámbito ED LSV-01. Paseo de la Marina 54-60, 07870 La Savina. Formentera (Balears)

Fecha: Diciembre 2014

I. MEMORIA



1. ANTECEDENTES

1. **Identificación y objeto del proyecto**
2. **Título del proyecto**

ESTUDIO DE DETALLE PARA PROYECTO DE REFORMA EN DOS EDIFICIOS PLURIFAMILIARES ENTRE MEDIANERAS EXISTENTES

Objeto del proyecto

Validación de la propuesta de ordenación y volumetría existente dotándola de coherencia formal en su resolución de las fachadas con su tratamiento del equilibrio entre huecos y llenos en relación al conjunto ecléctico del frente marítimo, al tiempo que se diferencian los dos edificios, todo ello correspondiente al ámbito ED LSV-01 en la manzana que conforma el frente portuario del casco urbano de La Savina

Ámbito ED LSV-01 Paseo de la Marina nº 54-60 07870 La Savina

Emplazamiento Paseo de la Marina nº 54-60 07870 La Savina

Municipio FORMENTERA (ILLES BALEARS)

Coordenadas UTM Coordenadas UTM X: 362395 / Y: 4288266

Referencia catastral

Paseo de la Marina 54, edificio sin división horizontal

-2485906CC6828S0001XG

Paseo de la Marina 60, edificio con división horizontal

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

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

Datos Registrales

Paseo de la Marina 54: sin división horizontal

Tomo 2032, libro 198, folios 108 a 126, fincas 12.511 a 12.517

Paseo de la Marina 60: con división horizontal

2ªª: tomo 1398, libro 128, folio 96, finca 6147.

3ªª: tomo 1305, libro 117, folio 165, finca 6.148

1.3 Agentes

Promotor SAN PANCRAZIO GESTIÓN INMOBILIARIA SL, con CIF: B57653313

Dirección: Paseo de la Marina, nº54 07870 La Savina FORMENTERA (ILLES BALEARS)

Representación: Andrea Giordani, con NIE /(...) -D

Proyectista

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2015/67/917443>



XAVIER OLIVELLA RIUS, Arquitecto, nº Colegiado: 5.390-2, Colegio: COAIB
CIF: (...); e-mail: estudi@omarquitectura.com
Oficina de Formentera: C/ Isidor Macabich nº 29, 1ºB. T.M. 07860 Sant Francesc Xavier
(Formentera). Telf. 971-32.23.23
Oficina de Barcelona: C/ Cartagena nº 243, 4º-1ª. T.M. 08025 Barcelona.
Telf. 93-455.39.74

2. ESTADO ACTUAL

2.1. Información previa: antecedentes y condicionantes de partida

Situación

Las dos parcelas, objeto del presente Estudio de Detalle, se encuentran situadas en la parte norte de la isla, formando parte del frente marítimo del puerto de La Savina, en un entorno urbano definido prioritariamente por edificios de hoteles y viviendas plurifamiliares con tipología de edificación continua de PB + 2.

En el ámbito de La Savina en el ED LSV-01, su dirección es Paseo de la Marina 54-60 07870 Formentera, con coordenadas UTM X: 362395 / Y: 4288266, detallada en la documentación gráfica.

Datos de las parcelas

Se trata de dos parcelas urbanas, de configuración rectangular, en la esquina de la manzana que conforman en el polígono de la Marina. La parcela de Paseo de la Marina 54 dispone de dos fachadas: norte que da al paseo y sur que da al patio interior de manzana. En cambio, la parcela de Paseo de la Marina 60 tiene tres fachadas: norte y este a vía rodada y sur al patio de manzana. Ambas parcelas están dotadas de servicio de agua potable, electricidad y saneamiento de la población.

La superficie total en planta de la parcela del Paseo de la Marina 54 es de 208 m2 según el catastro y 211,73 m2 según edificio existente, y se trata de un terreno con topografía plana. El terreno está catalogado como SUELO URBANO INTENSIVO I, VE 02-ELS ED.

La superficie total en planta de la parcela del Paseo de la Marina 60 es de 74 m2 según el catastro y 80,80 m2 según edificio existente, y se trata de un terreno con topografía plana. El terreno está catalogado como SUELO URBANO INTENSIVO I, VE 02-ELS ED.

No hay servidumbres conocidas sobre la parcela, ni a favor de terceros ni de líneas eléctricas aéreas o enterradas.

Se adjuntan fotografías del estado actual de la parcela en los planos.

Datos edificaciones existentes

Actualmente, la parcela de Paseo de la Marina 54 se encuentra edificada por un volumen entre medianeras de 3 plantas que data del año 1972 según catastro y 1965 según ortofoto del IDEIB. La planta baja está destinada a local comercial (no se disponen de datos catastrales sobre su superficie). Se sitúa en el linde sud de la parcela liberando una zona porticada con soportales, característica de la fachada de todo el frente marítimo de la manzana a la cual pertenece la edificación. La planta 1, la planta 2 y la planta 3 (no se disponen de datos catastrales de sus superficies individuales) están destinadas a viviendas de uso residencial. La superficie total edificada según catastro es de 581 m2. La cubierta es plana y de uso restringido.



Actualmente, la parcela de Paseo de la Marina 60 se encuentra edificada por un volumen entre medianeras de 4 plantas que data al menos del año 1970 según catastro. La planta baja está destinada a local comercial con una superficie de 70 m2 según catastro. Se sitúa en el linde sudeste de la parcela liberando una zona porticada con soportales, característica de la fachada de todo el frente marítimo de la manzana a la cual pertenece la edificación. La planta 1ª de 76 m2, la planta 2ª de 74, 30 m2 y la planta 3ª de 74,30 m2 según catastro están destinadas a viviendas de uso residencial. La cubierta es plana y de uso restringido.

Se adjuntan fotografías del estado actual de las edificaciones en los planos.

Antecedentes de proyecto

La información necesaria para la redacción del proyecto (geometría, superficie de la parcela, edificaciones...), ha sido aportada por el promotor para ser incorporada a la presente memoria.

Se desconoce el autor del proyecto y la dirección facultativa de las obras existente.

3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

PARCELA	SUPERFICIE	PROPIETARIO
Paseo de la Marina 54	208 m2	San Pancrazio Gestión Inmuebles S.L.
Paseo de la Marina 60	74 m2	Comunidad Propietarios
Total 282 m2		

EDIFICACIÓN	SUPERFICIE	PROPIETARIO
Paseo de la Marina 54	581 m2	San Pancrazio Gestión Inmuebles S.L.
Paseo de la Marina 60 (Pl. 00)	20 m2	D. Francisco Javier Mayans Serra
Paseo de la Marina 60 (Es.1, Pl. 01, Pt. 01)	76 m2	D. Felip Ruiz Gómez
Paseo de la Marina 60 (Es.1, Pl. 02, Pt. 01)	76 m2	San Pancrazio Gestión Inmuebles S.L.
Paseo de la Marina 60 (Es.1, Pl. 03, Pt. 01)	76 m2	San Pancrazio Gestión Inmuebles S.L.
Total 733 m2		

4. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

El área motivo del presente Estudio de Detalle son los terrenos que las NNSS delimita como ED LSV01 coincidente con la manzana que conforma el frente portuario del casco urbano de La Savina según el plano de ordenación urbana 2.01.

Las NNSS califican los solares como Suelo Urbano intensivo I, VE 02-LSV/ED.

ED LSV01: Las NNSS establecen para este ámbito ella la necesidad de redacción de Estudio de Detalle:

1 Ámbito: El definido en planos de ordenación coincidente con la manzana que conforma el frente portuario del casco urbano de La Savina



2 Objeto: Definir la volumetría de la manzana, dotando a la misma de coherencia formal y unificándola con arreglo a sus especiales características. Las alturas definidas podrán ser de PB+P1+Ático; 9 m. Altura total 10 m; debiéndose mantener los porches de PB.

Edificabilidad: 0.80 m²/m².

Las NNSS califican este ámbito con las normas de *Volumetría específica* (Núcleo de la Savina) **VE 02LSV:** Edificación continua de PB+P1+A; 0.80 m²/m²; volumetría a definir mediante estudio de detalle, con arreglo a las condiciones generales de la calificación ILSV.; IIUR 1/112.5 IIUT 1/37.50

Normativa de aplicación

Artículo 8 Instrumentos de planeamiento derivado

8.3.3 Cuando estén previstos en la correspondiente ficha, deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de las Unidades de actuación, de las alineaciones y límites de calificación definidos en las NNSS, y de la volumetría resultante de la ordenación que:

- a. Deberá básicamente respetar, en su caso, los polígonos indicativos de movimiento definidos.
- b. Incorporará la volumetría de las edificaciones existentes en su ámbito que se mantengan. En éstos Estudios de detalle no resultará de aplicación el límite a que se refiere el artículo 7.4, cuando se efectúe corrección de errores de medición de las NNSS o se ajusten a la realidad los límites de ámbitos de pequeña magnitud.

Artículo 87.2

Al tratarse de edificaciones anteriores a 1.995 en base a lo que determina el Artículo 87.2 no se consideran edificios fuera de ordenación por lo que resulta factible ejecutar obras de reforma, consolidación, de modernización.

Artículo 88.2.1

Los edificios objeto de estudio de detalle que entran en la calificación de EDIFICIOS EXISTENTES /CONSTRUIDOS AL AMPARO DE LA NORMATIVA ANTERIOR, se encuentran dentro de la SITUACIÓN PRIMERA, como edificios cuya superficie edificada excede de la permitida en las normas.

Por lo que se autorizan:

Obras de reforma y cambio de uso de entre los permitidos en las ordenanzas particulares de cada zona.

En casos debidamente justificados se podrá ampliar el edificio existente hasta un 10% de la superficie edificada, exceptuando sótanos, compensando esta ampliación con la demolición de una superficie igual a la que se amplía y siempre que la mencionada ampliación se ajuste al resto de los parámetros de la zona.

Artículo 88.4

En base a lo que determina este artículo en el proyecto del estudio de detalle se contempla el cerramiento de porches terrazas y cuerpos entrantes y salientes de las fachadas, con el objetivo de lograr una mejor composición estética de las mismas acorde con el resto del frente marítimo de la manzana, así como con las NNSS sin que estas modificaciones se conceptuaran como alteraciones de



superficies y volumen edificado.

5. DESCRIPCIÓN DE LA INTERVENCIÓN EN PROYECTO.

Intervenciones

Mejora de la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

Se dota al conjunto de los dos edificios de un acceso por el frente marítimo (actualmente se realiza por patios traseros), mediante vestíbulo conjunto a los dos edificios, sin barreras arquitectónicas.

Instalación de ascensor para ambos edificios.

Unificación de las dos escaleras en una sola situada en la fachada sur con acceso desde el vestíbulo. Esta intervención no supone un aumento de superficie edificada puesto que la pequeña ampliación que causa la reforma de la escalera de 28,42 m², se compensa con la eliminación de la misma superficie existente en la planta cubierta del edificio del nº 54 y todo ello en base a lo autorizado por el artículo 88.2.1.

Reforma integral del interior de las viviendas, sin modificar su número, actualizando y mejorando absolutamente las condiciones de su habitabilidad ajustándose al programa por vivienda que establecen las actuales normas.

No se modifica el uso residencial de las viviendas.

No se modifica el uso comercial ni la actividad del local de planta baja.

6. PROPUESTA

6.1. Objeto y justificación

Se propone un tipo de abertura de gran tamaño siguiendo la directriz general de la manzana, los pórticos. Como se aprecia en las fotografías de los edificios colindantes al proyecto, las plantas tipo siguen el patrón de planta baja para componer sus fachada.

Diferenciar el edificio nº 54 del nº 60, marcando una discontinuidad en el paramento de fachada así como reforzando esta discontinuidad adecuando las oberturas a la horizontalidad del edificio nº 54 y a la verticalidad del edificio nº60.

Las aberturas se adecuan a la distribución interior que se prevé y que en parte viene obligada por la estructura vertical existente.

La alternativa como comparativa a aberturas de dimensiones donde la vertical domine sobre la horizontalidad, ver plano de fachada, crea una sensación de mayor desorden, cuando lo que se pretende es lo contrario.

No podemos olvidar la situación de las viviendas que se reforman, frente al puerto, y las vistas que desde ellas se obtienen. La reforma integral de estos edificios, con lo que supone de ordenación a la habitabilidad, accesibilidad y programa funcional según las normas, ha de considerar también las posibilidades desde el interior de las mismas.



6.2. Procedencia

No se modifica la calificación del suelo, ni la tipología de la edificación.
No se supone incremento de altura máxima.
No se modifica el uso, ni se afecta la densidad de la población.
No se causa perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
No se modifica la superficie de las parcelas en cuestión.

6.3. Justificación de la composición de la fachada

El estudio de detalle recoge la propuesta que se presenta en los planos y fotografías ordenadas como:

Estado actual
Propuesta
Alternativa

En las fachadas del estado actual, se puede apreciar que en la transición del extremo oeste hasta el extremo este, se pasa de una pared medianera a la vista, una fachada con ventanas de poca dimensión (hotel), otra con aberturas casi cuadradas en planta 1ª y composición horizontal en la superior (hotel) a una deriva de una marcada referencia de huecos, terrazas, claramente de dominio horizontal, incluido el edificio nº54 al que se le cerraron las terrazas para aumentar el espacio interior como se ve claramente en los cerramientos existentes, barandillas de obra, añadidas, terminando con un edificio con una planta más que el resto del conjunto y con una ecléctica distribución de huecos y terrazas.

La ordenación de las edificaciones es más acorde con las características tipológicas generales de la zona en que se plantea, y se obtiene un mejor resultado compositivo y estético.

Por último, el presente Estudio de Detalle, se ha redactado al amparo de lo establecido en las NN.SS., y demás preceptos concordantes de la Normativa Urbanística vigente, y a efecto de que se tramite conforme al procedimiento establecido, y culmine con el acuerdo municipal de su aprobación definitiva.

Por todo lo expuesto se considera debidamente justificado la procedencia del Estudio de Detalle, así como su ajuste a todas las determinaciones marcadas por la Ley.

En Formentera, a 24 de Noviembre de 2014
Fdo.: XAVIER OLIVELLA RIUS
Arquitecto

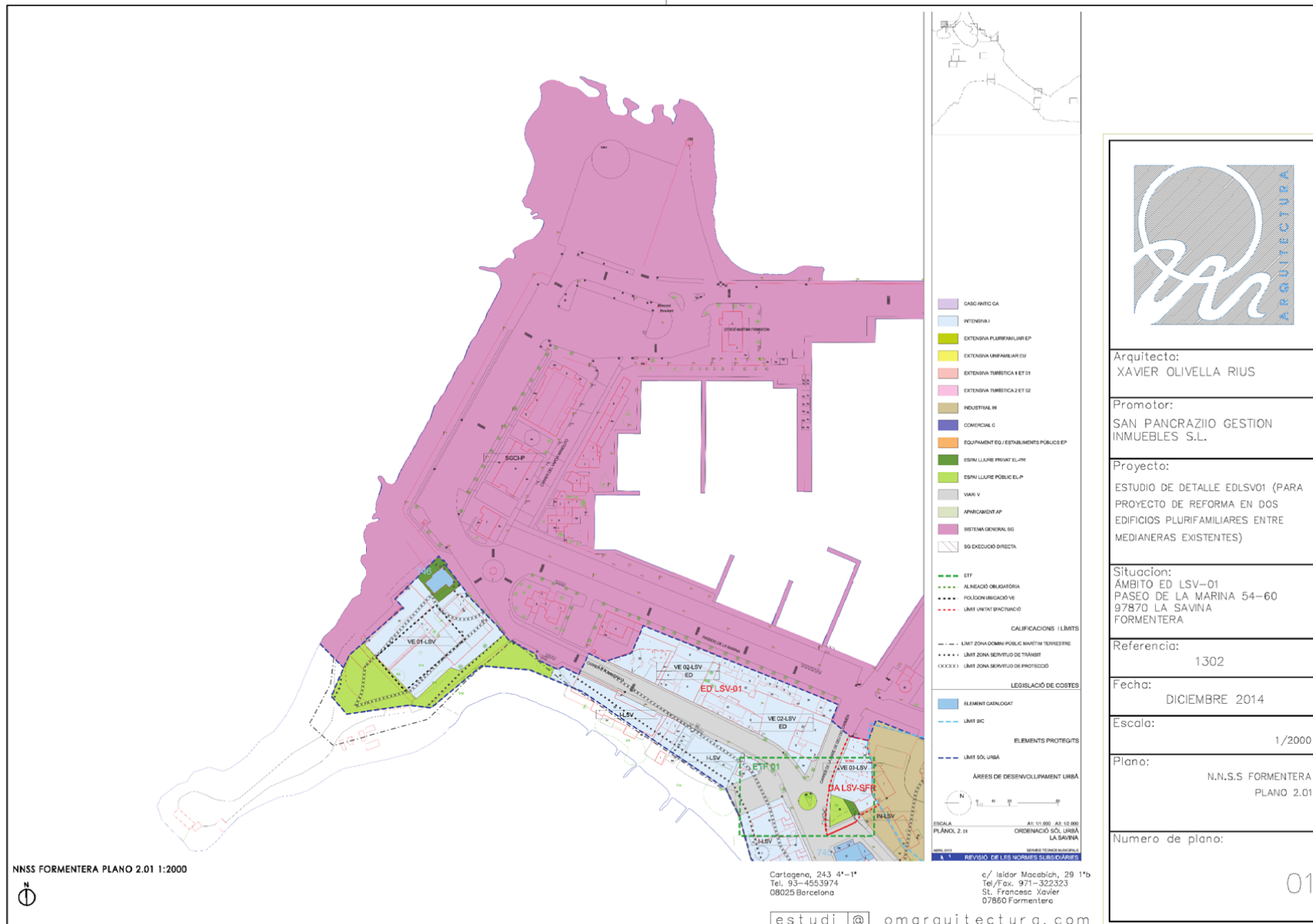
Lo que se hace público para geneal conocimiento.


Formentera, 22 de abril de 2015.

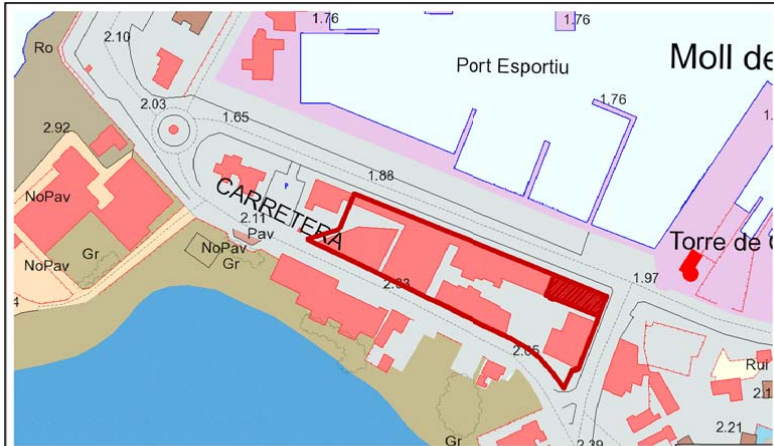
El Presidente del Consell Insular de Formentera
Jaume Ferrer Ribas



http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2015/67/917443



	
Arquitecto:	XAVIER OLIVELLA RIUS
Promotor:	SAN PANCRAZIIO 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:	1/2000
Plano:	N.N.S.S FORMENTERA PLANO 2.01
Numero de plano:	01



TOPOGRÁFICO EMPLAZAMIENTO 1:2000



ORTOFOTO EMPLAZAMIENTO 1:1000

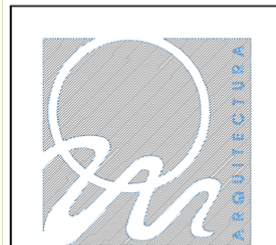


Cartagena, 243 4ª-1ª
Tel: 93-455.5974
08025 Barcelona

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

estudi @ omarquitectura.com

- AMBITO ESTUDIO DE DETALLE
- EDIFICIOS A INTERVENIR



Arquitecto:
XAVIER OLIVELLA RIUS

Promotor:
SAN PANCRAZIIO 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:
1/2000-1000

Plano:
TOPOGRÁFICO Y ORTOFOTO
EMPLAZAMIENTO

Numero de plano:

02



http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2015/67/917443



VISTA 1



VISTA 2



VISTA 3



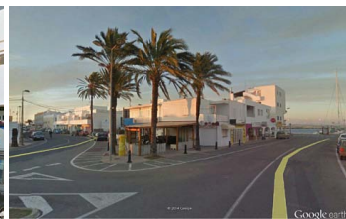
VISTA 4



VISTA 5



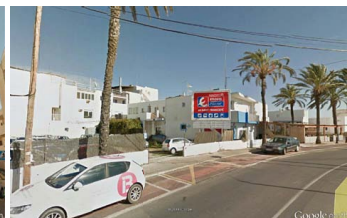
VISTA 6



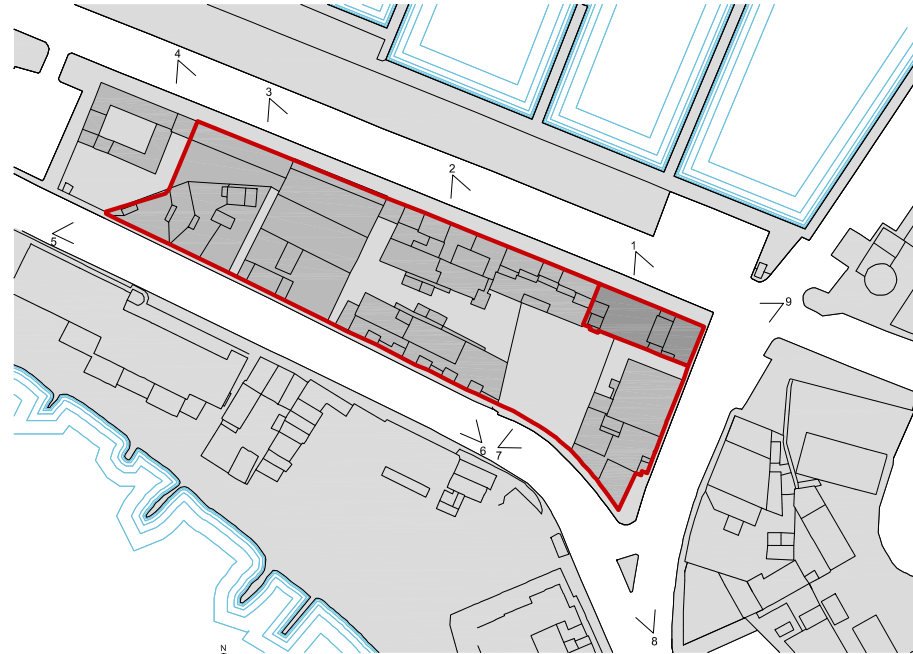
VISTA 8



VISTA 9

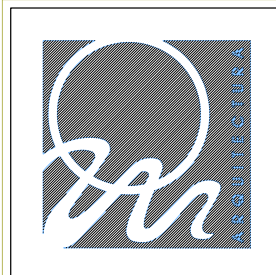


VISTA 7



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:

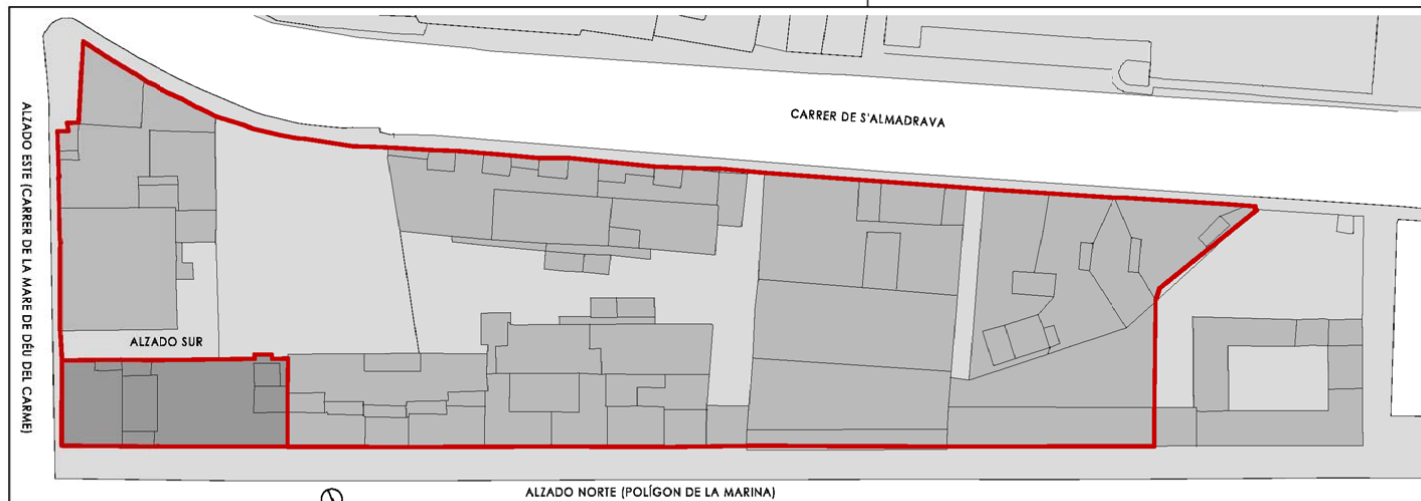
03

Cartagena, 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

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2015/67/917443



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

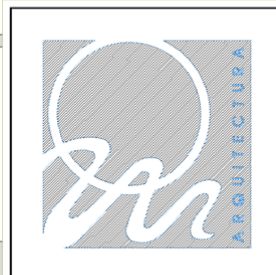


Cartegena, 243 4ª-1ª
Tel: 93-4553974
08025 Barcelona

c/ Isidor Macabich, 29 1º
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 PANCRAZIIO 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