

Secció I. Disposicions generals

CONSELL INSULAR DE FORMENTERA

13066 *Publicació de l'acord del Ple del Consell insular de Formentera en sessió de 27 de juny de 2014, d'aprovació definitiva de l'estudi de detall de modificació de l'ús pormenoritzat i volum màxim per edifici a una parcel·la situada al C/Illa de Cabrera núm. 16, del nucli de ses Bardetes, Sant Francesc, TM Formentera (Exp. núm. 91/2014 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 pels Srs. David Calvo Cubero i Luís Quesada Salcedo, per modificar l'ús detallat i el volum màxim per edifici a una parcel·la situada al C/Illa de Cabrera núm. 16, ses Bardetes, TM Formentera. L'ordenació de la volumetria específica serà la següent:

VE SBT-IC16 de tipologia aïllada.

1.1 Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la.

A. Parcel·la mínima	400 m2
B. Façana/fons mínims	15 m/15 m

1.2 Paràmetres d'edificació.

A. Edificabilitat màxima:	0'60 m2/m2
B. Ocupació	PB 30 % P1 30%
C. Volum màxim per edifici	900 m3
D. Altura màxima	6 m
E. Altura total	7 m
F. Nombre màxim de plantes	PB+P1
G. Separació a vial	5 m
H. Separació mínima a resta de límits	3 m
I. Separació mínima entre edificis	6 m

K. En els habitatges existents legalment edificats, es podran efectuar ampliacions de fins a un 10% de la superfície construïda, amb un màxim de 25 m2 per habitatge, a fi de millorar les seves condicions d'habitabilitat, havent de respectar les reculades, altures i índex d'intensitat d'ús definits amb caràcter general en les presents Normes subsidiàries, i sense que puguin superar-se els paràmetres d'aplicació d'acord amb els que varen ser autoritzats.



1.3 Índex d'intensitat d'ús.

A. IIUR 1/200 -màxim 3 habitatges adossats-

Segons.- Una vegada aprovat definitivament:

- L'acord es publicarà al BOIB especificant l'ordenació de les parcel·les resultants per mitjà de la Volumetria Específica amb indicació dels paràmetres que la defineixen.

- L'acord s'inscriurà al Llibre-Registre especificant l'ordenació de les parcel·les resultants per mitjà de la Volumetria Específica 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

Tercer.- NOTIFICAR el present acord al promotor.

Estudi de Detall de canvi d'ús detallat i volum màxim d'edifici per proposta d'edifici de 3 habitatges en parcel·la urbana C/ Illa Cabrera núm 16, Nucli de Ses Bardetes. T.M. de Formentera per encàrrec de Carmen Girbés Martí, Jordi Girbés Martí i Mario Escandell Mayans al febrer de 2014.

MEMÒRIA

1.1 Agents

1.1.1 Promotor

Encarrega el present Estudi, Carmen Girbés Martí amb DNI (...), Jordi Girbés Martí amb DNI (...) i Mario Escandell Mayans amb DNI (...) i domicili a efectes de notificació al c/ Illa Cabrera n ° 16, Nucli de Ses Bardetes. T.M. de Formentera.

1.1.2 Autors de l'Estudi de Detall.

Són els arquitectes redactors del present projecte bàsic Luis Quesada Salcedo i D. David Calvo Cubero, Arquitectes col·legiats al Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears amb nombres 487.775 i 327.409 i amb NIF (...) i (...) respectivament i amb domicili social a Passeig Vara de Rei Num 15 3r A CP 07800, Eivissa, Tlf 971.303.274.

1.2 Informació prèvia.

1.2.1 Objecte de l'Estudi.

Aquest encàrrec consisteix en elaborar la documentació necessària en forma d'Estudi de Detall que possibiliti l'ús detallat d'habitatge plurifamiliar i poder construir 3 habitatges (un habitatge per cada propietari de la parcel·la) en un únic volum, alterant únicament el paràmetre de volum màxim per edifici permès i sense alterar la resta de paràmetres i condicions fixades en aquesta. Per tant, complint



els paràmetres exigits pel que fa a Tipologia aïllada, superfície i dimensions de parcel·la mínima, edificabilitat i ocupació màxima, altures, reculades i índex d'intensitat d'ús. Per a això el present Estudi es centra en definir i proposar el canvi i justificar mitjançant documentació gràfica la proposta del volum que contindrà els tres habitatges, i que suposa un increment del 16,6%, respecte al volum màxim per edifici permès segons la qualificació que ens afecta, EU-SBT, que limita a 750m³ el volum màxim per edifici. Es proposa un únic volum en la parcel·la de 900m³.

1.2.2 Dades de l'emplaçament, entorn físic.

La parcel·la està situada al c / Illa Cabrera n° 16, Nucli de Ses Bardetes, a Formentera. La referència cadastral de l'immoble és 3050811CC6834N0001BS La parcel·la, de geometria regular compta amb una superfície total de 502,35 m² segons escriptura, i amb una mínima pendent, pràcticament plana. Compta amb accés directe des del c / Illa Cabrera i amb tots els serveis urbans, reunint totes les condicions exigibles per considerar solar urbà. S'adjunta documentació gràfica on es detalla les característiques de la parcel·la, situació, emplaçament i dimensions exactes. 1.3 Determinacions de Planejament Vigent La classificació urbanística de la parcel·la es troba regida per les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Formentera aprovades definitivament a l'octubre de 2010.

Estableix una classificació de sòl urbà qualificat com EU-SBT Zona extensiva unifamiliar EU-SBT. Tipologia aïllada, corresponent al Nucli de Ses Bardetes. Les seves condicions són les següents:

CONCEPTE	PLANEJAMENT
Classificació del sòl	URBÀ
Qualificació	Zona extensiva unifamiliar EU-SBT. tipologia Aïllada
Parcel·la. amplada	15m
Parcel·la mínima	400 m ²
Ocupació o profunditat edificable	30% en PB i P1
Volum (m ³ / m ²)	750 m ³
Edificabilitat (m ² / m ²)	0,6 m ² /m ²
Ús	HABITATGE UNIFAMILIAR
Situació Edifici en Parcel / Tipologia	AÏLLADA
Separació límits. Entre Edificis	6m
Separació límits. Façana	5 m
Separació límits. Fons	3 m
Separació límits. Dreta	3 m
Separació límits. Esquerra	3 m
Alçada màxima reguladora	6 m
Alçada màxima total	7 m
Alçada màxima núm. plantes	B+1P
Índex d'intensitat d'ús	IIUR 1/200

1.4 Determinacions de Proposta.

La proposta, tal com s'explicava en l'apartat d'Objecte de l'Estudi, altera únicament el paràmetre de volum màxim per edifici permès per parcel·la i no altera la resta de paràmetres i condicions fixades en aquesta. Per tant, compleix els paràmetres exigits pel que fa a Tipologia aïllada, superfície i dimensions de parcel·la mínima, edificabilitat i ocupació màxima, altures, reculades i índex d'intensitat d'ús



En concret i segons la qualificació de la zona i els conceptes, a continuació es detallen els canvis comentats de forma subratllada i el compliment de la resta.

Qualificació:

Nucli de Ses Bardetes. Zona extensiva unifamiliar EU-SBT. tipologia aïllada.

Es planteja no canviar l'ús global de la zona: ús residencial, però la proposta planteja canviar el ús residencial detallat d'unifamiliar a plurifamiliar, en forma d'habitatges adossats.

Mantenint el concepte de tipologia aïllada.

Conceptes:

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

- Parcel·la mínima 400m². La proposta compleix ja que té 502m²
- Façana i fons mínims 15m / 15m. La proposta compleix ja que la parcel·la té un front de 24m i un fons de 20m

2. Paràmetres d'edificació

- Edificabilitat màx 0,60 m²/m². La proposta compleix ja que s'ajusta a l'índex màxim permès de 0,60 m²/m², proposant 301,2 m²const
- Ocupació màx. PB 0,30% i P1 0,30%. La proposta compleix ja que s'ajusta a l'índex màxim permès de 0,30% a cada planta, proposant 150,6 m² per planta
- Volum màxim per edifici 750m³. La proposta proposa incrementar 16,6% l'índex per poder construir un únic volum de 900m³
- Alçada màxima 6m La proposta compleix ja que s'ajusta al valor màxim
- Altura total 7m La proposta compleix ja que s'ajusta al valor màxim
- Nombre màxim de plantes PB + P1. La proposta compleix ja que es planteja PB + P1
- Separació mínima a vials 5m. La proposta compleix ja que la façana es reclusa 5m respecte a viària
- Separació mínima a resta de límits 3 m. La proposta compleix ja que la façana es reclusa 3m respecte a la resta de límits
- Separació mínima entre edificis d'una mateixa parcel·la 6 m. La proposta compleix ja que només es planteja un edifici.

3. Índex d'intensitat d'ús

- IIUR 1/200. La proposta compleix ja que es plantegen 3 habitatges i segons Article 93 Índex de intensitat d'ús.

1 L'índex d'intensitat d'ús residencial IIUR defineix, per a cada unitat d'habitatge, la superfície mínima de parcel·la neta necessària per a la seva construcció. El nombre màxim d'habitatges autoritzables en una parcel·la serà el nombre sencer per excés, quan la xifra decimal sigui igual o superior a la meitat d'una unitat, i per defecte, en cas contrari, que s'obté del producte d'aquest índex per la superfície neta en m² de la parcel·la de què es tracti.

Per tant obtenim un nombre permès de 2,51 habitatges (de la relació permesa 1/200 en parcel·la de 502m²) i ja que la xifra decimal és superior a la meitat d'una unitat el nombre sencer per excés és de 3 vivendas permeses.



1.5 Conclusions de l'Estudi

La proposta no altera els paràmetres més significatius de l'ordenació urbanística de la zona, com són l'edificabilitat, altures, reculades i índex d'intensitat d'ús i possibilita edificar el aprofitament màxim d'una manera compacte a través d'un volum de 900m3, incrementant únicament en un 16,6% el volum màxim permès per edifici segons la norma, que l'estableix en 750m3. Tal com es pot comprovar en la documentació gràfica adjunta.

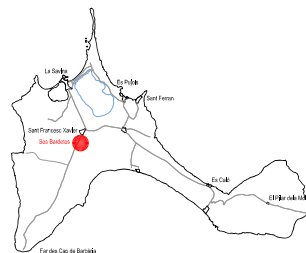
Tot amb la finalitat de proporcionar una solució als tres propietaris de la parcel·la en el sentit que disposin cadascun d'ells d'un habitatge, tal com ho havien planejat.

La qual cosa es fa públic per a general coneixement.

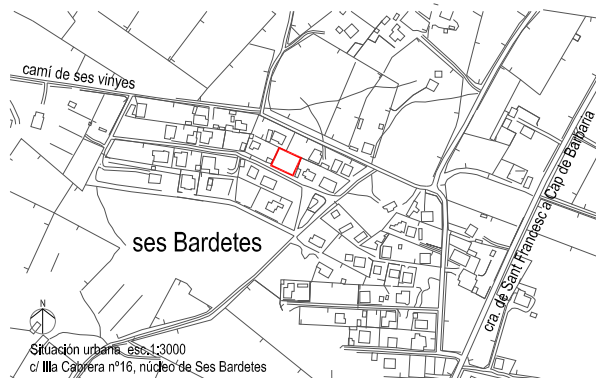
Formentera, 15 de juliol de 2014.

El President del Consell Insular de Formentera
Jaume Ferrer Ribas





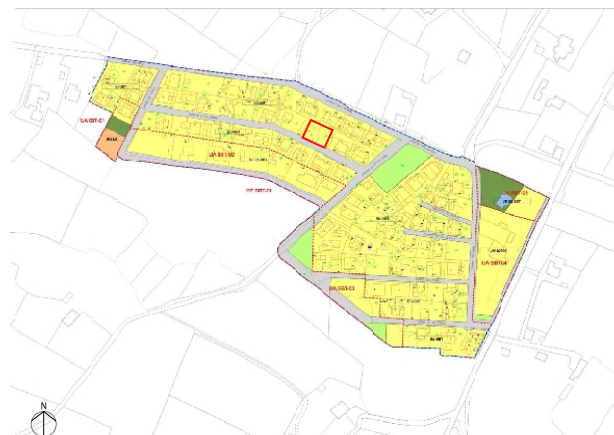
Situación territorial



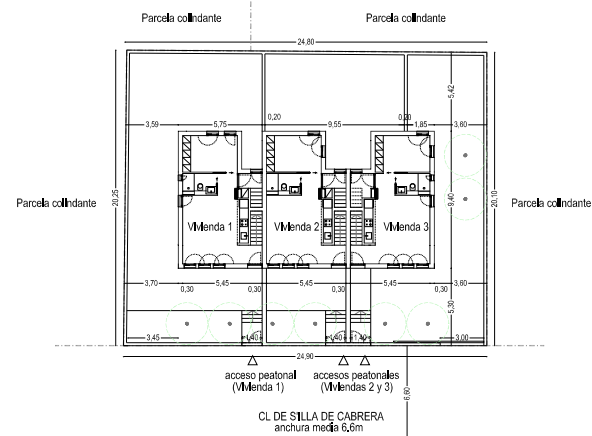
Situación urbana, esc.1:3000
c/ Illa Cabrera nº16, núcleo de Ses Bardetes



Foto aérea, esc.1:2000
c/ Illa Cabrera nº16, núcleo de Ses Bardetes



Normativa Municipal Vigente, NNSS 2010, esc.1:3000
NÚCLEO DE SES BARDETES Zona extensiva unifamiliar EU-SBT, Tipologia aislada



Emplazamiento, Cota Calle, esc.1:200
sup.parcela 502,35 m2
parcela catastral 3050811CC6834N0001BS CL DE SILLA DE CABRERA, 16, FORMENTERA (ILLES BALEARS)

CONCEPTO	PLANEAMIENTO
Clasificación del suelo	URBANO (6)
Calificación	EU-SBT (6)
Parcela	Anchura 15m Parcela mínima 400 m2 (6)
Ocupación c	30% en PBy P1
Profundidad edificable	(7)
Volumen (m³/m²)	750M3
Edificabilidad (m²/m²)	0,6m2/m2 (8)
Uso	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR (8)
Situación Edificio en Parcela / Tipología	AISLADA (10)
Entre Edificios	6m
Fachada	5
Fondo	3
Derecha	3
Izquierda	3 (11)
Altura Máxima	Metros Reguladora 8 Total 7
Nº de Plantas	B+1P (12)
Índice de intensidad de uso	1m2/20m2 2,0 VIVIENDA 3m2 (13)

CONCEPTO	PROPUESTA
Clasificación del suelo	URBANO
Calificación	EU-SBT
Parcela	Anchura 24,9m Parcela mínima 500 m2
Ocupación c	30% en PBy P1 150,9m2
Profundidad edificable	
Volumen (m³/m²)	90M3
Edificabilidad (m²/m²)	0,6m2/m2 (20) 2 m2
Uso	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR EN BLOQUE
Situación Edificio en Parcela / Tipología	AISLADA
Entre Edificios	-
Fachada	d=6
Fondo	d=3
Derecha	d=3
Izquierda	d=3
Altura Máxima	Metros Reguladora n Total 7
Nº de Plantas	B+1P
Índice de intensidad de uso	3m2

Propuesta de cambio de Parámetros Urbanísticos

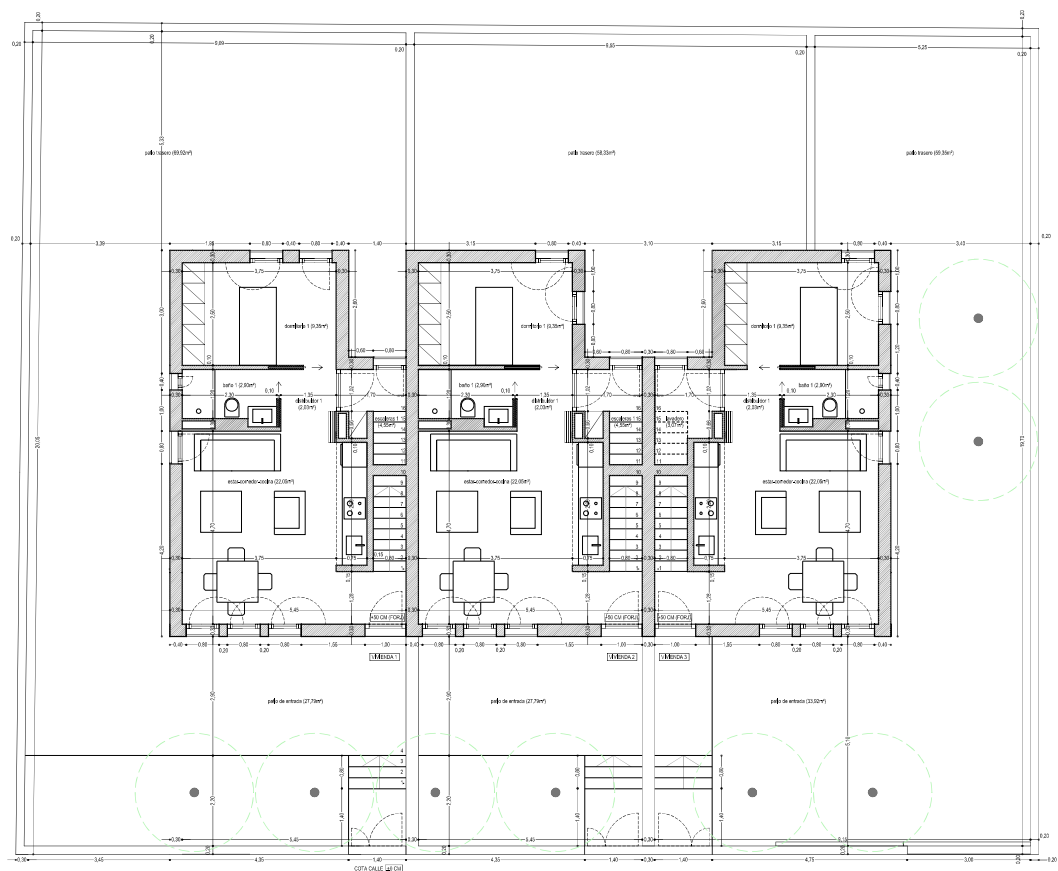
ESTUDIO DE DETALLE
de cambio de Uso pormenorizado y Volumen máximo de edificio
para propuesta de edificio de 3 viviendas en parcela urbana

EMPLAZAMIENTO
C/ Illa Cabrera nº16, Núcleo de Ses Bardetes, Formentera
Carreres Global Marti, Jorge Global Marti y Mario Escandell Mayans PROPIEDAD

01 PLANO
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
PROPUESTA DE CAMBIOS DE PARÁMETROS
1/2000 1/2000 1/2000 ESCALA
FEBRERO 2014 FECHA

DAVID CALVO CUBERO LUIS QUESADA SALCEDO ARQUITECTOS
Info@mixis.es mixis.es
Paseo Viera y Rey, 15 - 3ªA 07003 BELLÍSSIMO TEL: 971333274





planta baja
uso, superficies y cotas
SUPERFICIE CONSTRUÍDA TOTAL PLANTA BAJA 150.00m²
SUPERFICIE CONSTRUÍDA TOTAL EDIFICIO 307.00m²

ESTUDIO DE DETALLE
de cambio de Uso pormenorizado y Volumen máximo de edificio
para propuesta de edificio de 3 viviendas en parcela urbana

EMPLAZAMIENTO
C/ Iba Cabrera nº16, Núcleo de Ses Bardetes, Formentera
Carmen Gribés Martí, Jorge Gribés Martí y Mario Escandell Mayans PROPIEDAD

02 **PLANO**
PLANTA BAJA DE PROPUESTA
USOS, SUPERFICIES Y COTAS

1/200 ESCALA
FEBRERO 2014 FECHA

DAVID CALVO CUBERO LUIS QUESADA SALCEDO ARQUITECTOS
info@mbisarquitectos.com
Paseo Vara de Rey, 15 - 3ªA. 07800 Ibiza Tlf. 971303274 **MIXIS**





planta primera
usos, superficies y cotas
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL PLANTA PRIMERA: 150,00m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL EDIFICIO: 307,20m²

ESTUDIO DE DETALLE
de cambio de Uso pormenorizado y Volumen máximo de edificio
para propuesta de edificio de 3 viviendas en parcela urbana

EMPLAZAMIENTO
C/ Iba Cabrera nº16, Núcleo de Ses Bardetes, Formentera
Carmen Gibrés Martí, Jorge Gibrés Martí y Mario Escandell Mayans PROPIEDAD

PLANO
PLANTA PRIMERA DE PROPUESTA
USOS, SUPERFICIES Y COTAS

03

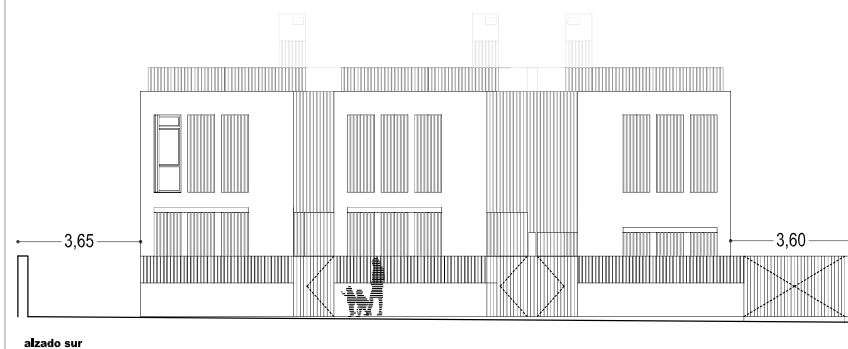
1/200 ESCALA

FEBRERO 2014 FECHA

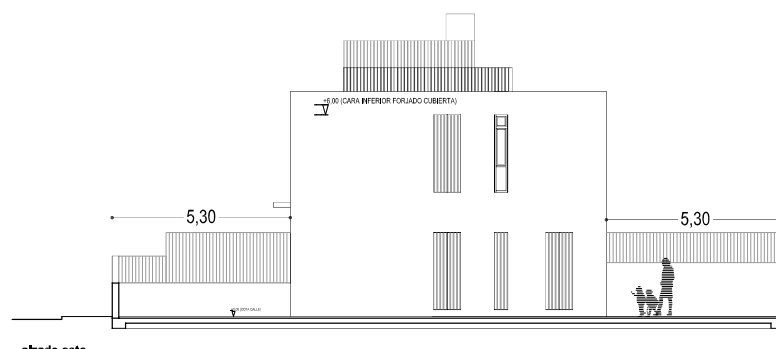
DAVID CALVO CUBERO LUIS QUESADA SALCEDO ARQUITECTOS
info@mibisarquitectos.com
Paseo Vara de Rey, 15 - 3ªA 07800 Ibiza Tlf. 971303274

MIXIS

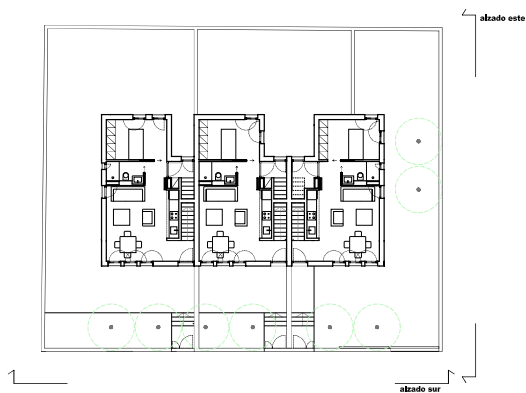




alzado sur



alzado este



alzado este

alzado sur

ESTUDIO DE DETALLE
de cambio de Uso pormenorizado y Volumen máximo de edificio
para propuesta de edificio de 3 viviendas en parcela urbana

EMPLAZAMIENTO
C/lla Cabrera nº16, Núcleo de Ses Bardetes, Formentera
Carmen Glibés Martí, Jorge Glibés Martí y Mario Escandell Mayans PROPIEDAD

04 **PLANO**
ALZADOS DE PROPUESTA
PROPUESTA DE VOLUMEN COMPACTO DE 900m3

1/200 ESCALA
FEBRERO 2014 FECHA

DAVID CALVO CUBERO LUIS QUESADA SALCEDO ARQUITECTOS
info@mlbbaarquitectos.com
Paseo Vara de Rey, 15 • 3ªA 07800 Ibiza Tlf. 971303274 **MIXIS**

