



Secció III. Altres disposicions i actes administratius
CONSELL INSULAR DE FORMENTERA

11261

Acord del Ple del Consell Insular de Formentera en sessió ordinària celebrada el 29 d'agost de 2025 d'aprovació definitiva d'estudi de detall per reordenar la configuració de les edificacions resultants de la parcel·la situada al carrer de sa Drecera 17, emplaçada al nucli de ses Bardetes, TM Formentera

Per acord del Ple del Consell Insular de Formentera, en sessió ordinària celebrada el dia 29 d'agost de 2025 es va adoptar, entre uns altres, el següent acord:

(...)

Primer.- DESESTIMAR l'al·legació presentada en data 21/04/2025 amb RGE núm. 2025 – 7776, segons els raonaments exposats a l'acord de la CTA de sessió de data 24 de juliol de 2025.

Segon.- APROVAR DEFINITIVAMENT el projecte **d'Estudi de Detall** presentat amb la finalitat de de reordenar la configuració de les edificacions resultants de la parcel·la situada al carrer de sa Drecera 17 al nucli de ses Bardetes, que es promou per l'entitat **Hic Incipit 2018, S.L.**

La proposta suposa la següent fitxa de paràmetres urbanístics:

Nucli de ses Bardetes. Zona extensiva unifamiliar EU-SBT. Tipologia aïllada.

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

a. Parcel·la mínima	400 m2.	400 m2.
b. Façana/fons mínims	15 m/15 m.	15 m/15 m.

2. Paràmetres d'edificació.

a. Edificabilitat màxima	0.60 m2/m2	0.60 m2/m2
b. Ocupació màxima	PB 30% P1 30%	PB 35% P1 35%
c. Volum màxim per edifici	750 m3	950 m3
d. Alçada màxima	6 m	6 m
e. Alçada total	7 m	7 m
f. Nombre màxim de plantes	PB+P1	PB+P1
g. Separació mínima a vials i EL-P	5 m	2,5 m
h. Separació mínima a la resta de partions	3 m	2 m
i. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la	6 m	3 m

3. Índex d'intensitat d'ús.

a. IIUR	1/200	1/200 (*)
	Planejament	Proposta

Tercer.- ENVIAR una còpia del projecte aprovat a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears, depenent de la Conselleria d'Habitatge, Territori i Mobilitat del Govern de les Illes Balears (Direcció General de Territori i Paisatge), conforme al que diu la LUIB.

Quart.- PUBLICAR en el Butlletí Oficial de les Illes Balears -BOIB- íntegrament el present acord, així com la documentació gràfica i escrita del mencionat projecte.

Cinquè.- NOTIFICAR al promotor i a l'interessat que va presentat escrit d'al·legacions en data 21/04/2025 (RGE núm. 2025 – 7776) el present acord.



(...)

ANNEX
MEMÒRIA DE L'ESTUDI DE DETALL**ÍNDEX****1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA**

- 1.1 ENCÀRREC DEL PROJECTE
- 1.2 AGENTS
- 1.3 ÀMBIT D'ACTUACIÓ
- 1.4 ANTECEDENTS
- 1.5 OBJECTE
- 1.6 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 2.1 RAONS I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA
- 2.2 CONDICIONS DE POSICIÓ DE L'EDIFICACIÓ
- 2.3 CONCLUSIÓ

3. PLÀNOLS**4. ANNEXES**

- 4.1 NOTA SIMPLE REGISTRAL
- 4.2 FITXA CADASTRAL
- 4.3 ORTOFOTO

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA**1.1 ENCÀRREC DEL PROJECTE**

Es redacta el present estudi de detall per a l'ordenació de la parcel·la situada en C/ de Sa Drecera 17, en la zona urbana de Ses Bardetes del nucli de Sant Francesc, en el Terme Municipal de Formentera.

1.2 AGENTS

El promotor del projecte és la societat HIC INCIPIT 2018 SL amb NIF B16587479, representada per Massimo Marino com a administrador amb NIE X6991263E i domicili a C/ Lagasca, 95; Madrid 28006. El present expedient el redacta CastellPons arquitectes SLP, col·legiada en el Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears (COAIB), conformada per Antoni Castell Salvà i Antonio Pons Piris amb DNI's 34.064.604V i 43.068.694K i número COAIB 307.130 i 283.355; respectivament. Adreça de contacte en C/Angels nº1 Baixos; 07003 – Palma, amb email tcastell@coaib.es i telèfon 609614538.

1.3 ÀMBIT D'ACTUACIÓ

L'Estudi de Detall que es redacta, té lloc en l'àrea denominada Ca Na Xima. Es tracta de la finca cadastral situada a terreny urbà amb qualificació EUSBT Extensiva Unifamiliar aïllada (ref, cadastral 3149822CC6834N0001WS) amb una superfície d'1 016.41 m².

1.4 ANTECEDENTS

En el solar objecte d'estudi es troba un edifici inventariat com a Habitatge d'Arquitectura Rural, amb codi d'inventari ATC.456 i número de fitxa 835. En les imatges preses en 1956 ja existia part de la casa actual, la qual es troba catalogada. En la imatge presa en 1989 apareixen el porxo, el volum del bany posterior i el garatge. En la imatge presa en 1995 apareix la piscina i la caseta d'instal·lacions de la piscina. Posteriorment, en la imatge presa l'any 2002 apareixen les construccions ampliades de la casa, la pèrgola de la piscina i la graella. Per tant, en el solar, l'única construcció que s'ha de conservar és la part de la casa que apareix abans de 1956 i que conforma el volum corresponent a la construcció de caràcter tradicional de tipologia rural.

Segons l'aixecament topogràfic facilitat, la parcel·la presenta un desnivell de 1m seguint la caiguda natural del carrer. En l'actualitat l'accés a la parcel·la es troba a 46.27m, mentre que el nivell més baix de la parcel·la se situa a la cantonada nord, on està situada la fossa sèptica, i és





de 45.71m. El nivell del terreny en contacte amb l'edificació catalogada és de 47m i és el punt més elevat en l'actualitat. L'accés a la parcel·la és des del Carrer Sa Drecera, que compta amb la dotació d'infraestructures d'il·luminació pública, xarxa de sanejament, telefonia, subministrament elèctric, abastiment d'aigua, accés rodat. A l'actualitat no existeixen voreres en aquest carrer. La parcel·la, limita en el costat nord-est amb un espai públic.

1.5 OBJECTE

El present Estudi de Detall té per objecte l'Ordenació de la parcel·la situada en C/ de Sa Drecera 17, de Ses Bardetes; per a precisió i assignació de límits, alineacions, rasants, superfície d'ocupació i volum màxim per edifici, d'acord amb les opcions que permet la normativa en vigor a l'illa de Formentera.

1.6 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

El present Estudi de Detall té per objecte l'Ordenació de la parcel·la situada en C/ de Sa Drecera 17 – Ses Bardetes. Tot això sense variar els paràmetres determinants assignats en aquest àmbit a excepció de:

La separació mínima a espai lliure públic, la separació a fites i la separació entre edificis. Així les alineacions amb l'espai lliure públic (ELP) quedaran modificades de 5m a 2.5m segons el proposat en les normes. Es modificarà la separació a les fites esquerra, dret i fons de 3m a 2m i es disminueix la separació entre edificis de 6m a 3m, amb la finalitat de conservar l'edifici catalogat i, al seu torn, poder aprofitar el sòl urbà residencial restant.

Es proposa també augmentar la superfície d'ocupació de 30% a 35% en planta baixa sense afectar la superfície construïda total, permetent la possibilitat d'augmentar la superfície de les edificacions de nova construcció, reduint l'impacte en l'edifici catalogat.

Es planteja l'augment del volum màxim permès per edifici dels 750m³ fins als 950 m³.

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1 RAONS I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

Segons la Revisió de les Normes Subsidiàries de Formentera, s'estableix la corresponent funció i límits del futur estudi de detall a aplicar:

Article 7 Desenvolupament de les NNSS

1. El desenvolupament, direcció i control de l'execució de les NNSS i de la gestió urbanística correspon al Consell de Formentera, sense perjudici de la participació dels particulars d'acord amb la legislació vigent i amb els documents de caràcter vinculant que, si escau, s'hi incorporin. Dins l'àmbit de les seves respectives atribucions i competències, correspondrà a la resta d'organismes i administracions públiques el desenvolupament de les infraestructures, serveis i equipaments, així com la cooperació amb el Consell de Formentera per a aconseguir la major eficàcia en l'execució de les determinacions de les NNSS.

2. El desenvolupament de les NNSS es durà a terme directament o mitjançant els instruments de planejament derivat, i pels de gestió i execució del planejament. Aquests instruments:

- Podran ser d'iniciativa pública, privada o mixta. Els particulars tindran dret a la consulta prèvia en matèria d'iniciativa i col·laboració en l'activitat municipal, sempre que presentin la documentació preceptiva en cada cas i el seu contingut sigui conforme a la normativa aplicable.
- Es podran tramitar de manera simultània.

3. Els límits dels àmbits definits per les NNSS podran ser objecte de reajustament pels instruments de desenvolupament de les NNSS quan afectin els següents aspectes:

- Alineacions o línies d'edificació existents.
- Característiques topogràfiques del terreny.
- Existència d'arbratge i altres elements d'interès segons el parer dels serveis tècnics insulars.

4. S'admetrà, en relació a les superfícies delimitades en els plans de les NNSS, un marge d'error del mésmenys 5%, i efectuar-se la presentació de les diferents documentacions sobre cartografia oficial municipal.”

Article 8. Instruments de planejament derivat

1. Les NNSS es podran desenvolupar mitjançant els següents instruments de planejament derivat:

- A. Plans especials
- B. Estudis de Detall

2. Els plans especials (...)

3. Per a aplicacions en les NNSS en sòl urbà:

3.1. Es formularan Estudis de Detall quan així ho disposin les NNSS o en els Plans especials i amb les finalitats que s'estableixin. També es formularan quan el Consell de Formentera ho consideri necessari, per a la iniciativa pròpia o a proposta de l'interessat, en atenció a les circumstàncies urbanístiques d'una actuació o emplaçament determinat.

3.2. Es podran formular Estudis de Detall amb alguna o algunes de les següents finalitats:

- A. Assenyalar alineacions i rasants d'elements o trams de la xarxa viària en desenvolupament a les previsions contingudes en el planejament i completant les que estiguin fixades.
- B. Reajustar o adaptar les alineacions i rasants assenyalades en el planejament, podent concretar els traçats, sense reduir en cap cas la superfície del viari i altres espais públics i sense incrementar les edificacions ni alterar els aprofitaments assignats.
- C. Ordenar els volums edificatoris, d'acord amb allò que s'ha assenyalat en els articles 79, 106 i concordats amb les NNUU.**

3.3 Quan estiguin previstos en la corresponent fitxa, haurà de formular-se 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. Deurà bàsicament respectar, si és el cas, 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 resultarà d'aplicació 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 32. Deure de conservació de les edificacions

1. Els propietaris dels edificis hauran de mantenir les façanes visibles des del domini públic en bon estat de conservació per a mantenir la seva bona imatge i evitar qualsevol perill per als usuaris de les vies públiques. Estan subjectes igualment al compliment de les normes sobre protecció del medi ambient, patrimoni arquitectònic i rehabilitació urbana. També estaran subjectes a aquests deures les instal·lacions, terrenys, jardins i cartells, així com els terrenys en sòl rústic l'adequació o la conservació del qual hagi estat imposada com a condició de llicència.

2. El deure normal de conservació exigible a la propietat d'un immoble s'entén sense perjudici de les obligacions i drets dels arrendataris que es deriven de la legislació específica. S'entendran com a obres contingudes dins del deure de conservació que correspon als propietaris, les de manteniment, adaptació i reformes mínimes necessàries per a obtenir les condicions de seguretat, salubritat i adorn, segons els criteris d'aquestes NNUU i sempre que el cost sigui inferior al cinquanta per cent (50%) del valor actual de l'immoble o parts afectades.

3. Pel que fa a la conservació d'elements pertanyents al Patrimoni Històric:

- a. La conservació, protecció i custòdia dels edificis o elements catalogats es declara d'utilitat pública, corresponent el deure de conservar-los als seus respectius propietaris o posseïdors.
- b. Quan en el transcurs d'una obra de demolició, excavació, urbanització, edificació, etc. es produïssin troballes d'interès arqueològic es procedirà a la immediata suspensió de les obres i se seguiran les actuacions dictades per la normativa de Patrimoni Històric. Qualsevol persona està obligada a posar en coneixement de l'administració competent la troballa de restes arqueològiques. L'incompliment d'aquest deure, així com els danys perpetrats contra béns d'interès arqueològic, serà objecte de les sancions administratives previstes en la normativa de Patrimoni Històric, o penals.
- c. En cas que els propietaris de béns d'interès cultural o catalogats no duguessin a terme les obres de conservació requerides per la normativa aplicable, aquestes podran realitzar-se subsidiàriament pel Consell de Formentera, o per l'administració competent i, si és el cas, podrà expropiar-se totalment o parcialment l'edifici d'acord amb la legislació vigent.
- d. Els béns d'interès cultural o catalogats, en cas que el propietari fes mal ús, estiguessin en perill de destrucció o deterioració i/o no estiguessin degudament cuidats, podran ser expropiats amb caràcter sancionador i per raó d'utilitat pública.
- e. Les construccions o elements catalogats deuran, excepte disposició en contra del Catàleg, conservar l'espai lliure adjacent dins de la seva pròpia unitat predial en les mateixes condicions ambientals que les actuals, sense perjudici de les plantacions, enjardinament o elements auxiliars que es poguessin erigir segons el seu ús i destí.
- f. Els edificis, elements, instal·lacions o conjunts catalogats no podran ser demolits, excepte aquelles parts de la seva estructura o elements que, d'acord amb l'assenyalat en la fitxa corresponent del Catàleg i segons el dictamen dels serveis tècnics, resultin imprescindibles per a garantir la seva estabilitat i seguretat. La demolició no autoritzada o a la provocació de ruïna per abandonó o negligència reiterada d'un edifici catalogat comportarà l'obligació de la seva reconstrucció.**





En la parcel·la es troba l'edifici inventariat com a Habitatge d'Arquitectura Rural, amb codi d'inventari ATC.456 i número de fitxa 835. A causa de la seva conservació es planteja aquest Estudi de Detall.

Article 79. Modificacions de l'ordenació

1. Es permetrà la modificació de l'ordenació detallada establerta per les NNSS en qualsevol de les zones mitjançant Estudi de detall que determini una volumetria específica, quan la solució proposada, que haurà de comptar amb informe favorable de la CTA del Consell de Formentera, solvent les disfuncions que de l'aplicació de la normativa general puguin derivar-se, ajusti les característiques de l'edificació a l'ús al qual es destini o suposi una ordenació de l'edificació més d'acord amb les característiques tipològiques generals de la zona en què es plantegi.

2. Tota reordenació de volums que, excepte en els casos específicament contemplats en aquestes NNUU, no podrà alterar la tipologia, aïllada o contínua, definida:

2.1 No podrà suposar increment de l'altura màxima i edificabilitat fixada per a la parcel·la o parcel·les de què es tracti, però sí de l'ocupació del sòl i del volum màxim per edifici definits.

2.2 No podrà alterar els usos establerts en la zona ni incrementar la densitat de població que de l'aplicació del IIU resulti.

2.3 En cap cas podrà ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis pròxims o confrontants, per la qual cosa:

a. Amb caràcter general únicament podran resultar afectats les reculades a vial i ELP.

b. D'intervenir autorització de confrontant, o en els casos en què la CTA del Consell de Formentera així ho imposi per qüestions de protecció del Patrimoni, podran així mateix afectar-se les reculades respecte d'aquest, devent en tal caso l'Estudi proposar ordenació conjunta que garanteixi la coherència i bon resultat de l'ordenació proposada.

3. En cas d'aprovació de l'Estudi de detall, el Consell de Formentera podrà fixar el termini màxim que consideri procedent per a la presentació de la sol·licitud de llicència i del projecte corresponent

Article 91. Índex d'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 enter 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.

2. L'índex d'intensitat d'ús turístic IIUT defineix, per a cada plaça d'allotjament turístic, la superfície mínima de parcel·la neta necessària per a la seva construcció i s'aplicarà amb idèntics criteris que els assenyalats per a l'índex d'intensitat d'ús residencial.

3. L'índex d'intensitat d'ús residencial no resultarà d'aplicació quan la totalitat de l'edificabilitat permesa per a tal ús en una parcel·la es destini a construir habitatges de protecció pública de règim especial o de preu general. En aquest cas, el nombre màxim d'habitatges permès en la parcel·la serà el resultat del quocient per defecte de l'edificabilitat residencial total assignada a la parcel·la dividida per 60.

4. Tota divisió horitzontal d'edificacions haurà d'incorporar informe previ del Consell de Formentera sobre el seu ajust al que resulta de l'aplicació dels índexs corresponents.

Article 115. Separacions o reculades a fites

1. Les separacions obligatòries dels edificis regiran no sols per damunt sinó també per sota del nivell de la planta baixa. S'exclouen de l'obligació de reculada a vial o espai lliure públic:

a. Les piscines, instal·lacions i els dipòsits, quan es construeixin completament enterrats respecte al terreny final.

b. Els soterranis que ocupin la reculada a vial o espai lliure públic no afectat per la reculada a mitgeres.

2. La distància entre cossos diferenciats d'edificació en un mateix solar serà el doble de la reculada a mitgeres.

3. Quan en parcel·les inferiors a les mínimes, es justifiqui la impossibilitat d'edificar amb les separacions a fites establertes, es podrà reordenar l'edificació prèvia formulació de l'Estudi de detall contemplat en l'article 79

4. Les piscines hauran de respectar les reculades a mitgeres fixats per a l'edificació. No obstant això, quan siguin annexes a usos residencials i el pendent del solar sigui inferior a un 10% aquesta separació podrà reduir-se a 2 m sempre que la piscina no sobresurti del terreny natural



més de 0.50 m.

La separació mínima es mesurarà a partir del mirall d'aigua.

5. Als espais de reculada no es permetrà realitzar construccions, encara que es permetran els murets, bancs i massissos de separació de mitgera. No es podran situar en l'espai de reculada les caixes de comptadors, excepte quan se situïn integrats en els tancaments de separació, disposin de nínxol individual i no superin l'altura màxima del tancament massís permès segons l'article 116.

6. A parcel·les amb terreny inclinat en sentit descendent a partir del vial, es podran realitzar en l'espai de reculada passarel·les descobertes, la cota de les quals del paviment no podrà superar la de la vorera en més d'1 m, que permetin l'accés directe a l'edifici a través d'una planta superior a la baixa. L'ample màxim d'aquestes passarel·les serà de 2 m i per sota d'elles no es permetrà la ubicació de pilars ni de cap element d'obra, havent de quedar totalment obertes lateralment, així com mantenir-se el terreny natural sota elles.

Article 171. Planejament derivat

2. Els Estudis de detall es redactaran de forma ajustada al que es disposa en els article 65 del Reglament de planejament i a les determinacions i criteris de les NNSS. Es tramitaran, segons el que es disposa en l'article 140 i concordants d'aquest Reglament, així com en la resta de la legislació urbanística aplicable. Contindran els següents documents:

- a. Memòria justificativa, en la qual es recullin les conclusions de l'anàlisi urbanística, s'expressin els criteris per a l'adopció de les determinacions que s'estableixin i es facin explícites les raons que han aconsellat la seva formulació. Contindrà estudi comparatiu de l'aprofitament resultant de l'aplicació de les determinacions del planejament que li dona cobertura i de les establertes.
- b. Memòria descriptiva, on quedi prou descrita l'ordenació que es defineixi.
- c. Plans que, sobre el topogràfic, a escala adequada i, com a mínim a 1:500, representin gràficament les seves determinacions en la seva posició altimètrica i planimètrica i en la disposició de la seva forma volumètrica quan escaigui, i expressin, si és el cas, la relació d'aquestes amb les anteriorment existents.
- d. Quan es tracti d'ordenar o reordenar volums edificables s'inclouran alçats, plantes i perspectives en projecció isomètrica que expressin la relació de l'ordenació dels volums que defineixin amb les de l'ordenació precedent.
- e. Quan el seu objectiu sigui la determinació d'alineacions es diferenciaran clarament les anteriors de les propostes.
- f. Quan prevegin moviments de terres, quedaran perfectament definits mitjançant les seccions que es considerin necessàries.

2.2 CONDICIONS DE POSICIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Una vegada aprovat pel Consell de Formentera el futur Estudi de Detall, es podran situar dos nous edificis en la parcel·la i ampliar la construcció existent. El primer constarà d'un edifici amb tres habitatges de planta baixa més primer pis, situat en l'àrea resultant entre la reculada al vial i a les fites, i la separació de l'edifici catalogat. El segon consistirà en un edifici amb dos habitatges de planta baixa més primer pis i coberta transitable, situat entre la separació de l'edifici catalogat i la reculada a la fita de fons. Finalment, s'ampliarà l'edifici catalogat per a dotar-lo de les superfícies mínimes necessàries per a l'ús d'habitatge. Aquesta ampliació es realitzarà únicament en la planta baixa per a reduir l'impacte en l'edifici catalogat i una vegada eliminats tots els volums annexos que desvirtuen actualment la configuració històrica original. Per tant, resultaran tres edificacions aïllades.

La superfície ocupada per l'edificació sobre rasant definida en el projecte d'edificació no superarà, en cap cas, la xifra definida com a ocupació del present estudi de detall, que s'amplia de 30% a 35%.

CONDICIONS PARTICULARS DE LA PARCEL·LA RESULTANT SEGONS EL PLANEJAMENT.

		PLANEJAMENT	SUP. MÀXIMA SEGONS PLAN.	ESTUDI DE DETALL	PROJECTE PROJECTE
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL		URBÀ		URBÀ	
QUALIFICACIÓ		EU – SBT EXT. UNIF.		EU – SBT EXT. UNIF.	
PARCEL·LA	FAÇANA / FONS MÍN.	15m/15m	24m / 48m	15m/15m	24m/48m
	PARCEL·LA MÍNIMA	400 m2	1016.41 m2	400 m2	1016.41 m2
OCUPACIÓ		PB 30% / P1 30%	304.92m2/304.92m2	PB 35% / P1 35%	355.74m2/355.74m2
VOLUM (m3/m2)		750 m3 PER EDIFICI	750 m3 PER EDIFICI	950 m3 PER EDIFICI	904.79+701.71+215.73m3
EDIFICABILITAT (m2/m2)		0.60 m2/m2	609.85 m2	0.60 m2/m2	609.71 m2
US		RESIDÈNCIA UNIF.		RESIDÈNCIA UNIF.	
SITUACIÓ DE L'EDIFICI DINS LA PARCEL·LA		EDIFICIS AÏLLATS D'HABITATGES APARELLATS		EDIFICIS AÏLLATS D'HABITATGES APARELLATS	



		PLANEJAMENT	SUP. MÀXIMA SEGONS PLAN.	ESTUDI DE DETALL	PROJECTE PROJECTE
SEPARACIÓ A LÍMITS	ENTRE EDIFICIS	6m		3m	
	A VIAL O EL-P	5m		5m	
	A ESPAI PÚBLIC	5m		2.5m	
	FONS	3m		2m	
	DRETA	3m		2m	
	ESQUERRA	3m		2m	
ALÇADA MÀXIMA	REGULADORA	6m		6m	
	TOTAL	7m		7m	
	NOMBRE DE PLANTES	PB + P1		PB + P1	
ÍNDEX D'INTENSITAT DÚS		II UR 1/200	MÀX. 5 HABITATGES	5 HAB + 1 Protecció Pública de Règ. Especial	

En vermell paràmetres modificats segons la proposta

És important destacar que es mantenen l'edificabilitat, l'aprofitament i les altures reguladora i total.

Per les característiques de la parcel·la, amb una façana de molt menors dimensions que la seva profunditat, respecte de la posició del carrer d'accés, per la seva topografia complicada i per l'existència d'una construcció catalogada en la part central, que es valora pel seu interès històric i que es pretén dignificar i mantenir dins del conjunt adaptant-la a les necessitats del promotor, es creu necessària la reestructuració proposada per a permetre l'aproximació de la proposta als aprofitaments permesos en la parcel·la, ja que sense aquestes modificacions, resultaria summament complicat aconseguir l'edificabilitat màxima i mantenir la construcció existent com a element independent. La decisió de mantenir la construcció existent resolta únicament en planta baixa, requereix la recuperació de l'edificabilitat de la planta trepitjo en altres punts.

2.3 CONCLUSIÓ

La nova ordenació de volums que es planteja en la parcel·la respecta el concepte d'edificis residencials, amb els seus fronts, reculades a viari, espai públic i veïns, amb petites correccions, augmentant lleugerament la volumetria màxima perquè l'edifici més pròxim a la façana del carrer, pugui resoldre la distribució proposada, adaptada a les noves condicions, creixent en ocupació un 5% i deixant en el seu estat actual els altres paràmetres i requisits urbanístics establerts per les Normes Subsidiàries.

A més, aquesta nova ordenació proposada, respecta el tipus de volumetria i construcció de l'entorn, com la manera d'implantar-se en el territori. No pretén ser una edificació compacta, que tan sols busqui el benefici del Promotor, sinó una organització tradicional, solidària i respectuosa amb l'entorn.

Entenem que la documentació escrita i gràfica recollida en aquest Estudi de Detall inclou la definició suficient per a la compressió de la nova ordenació de la parcel·la. Procedeix, per tant, la tramitació pel Consell de Formentera del present Estudi de Detall, fins a la seva aprovació definitiva.

Andratx, 5 d'agost de 2024
CastellPons arquitectes SL

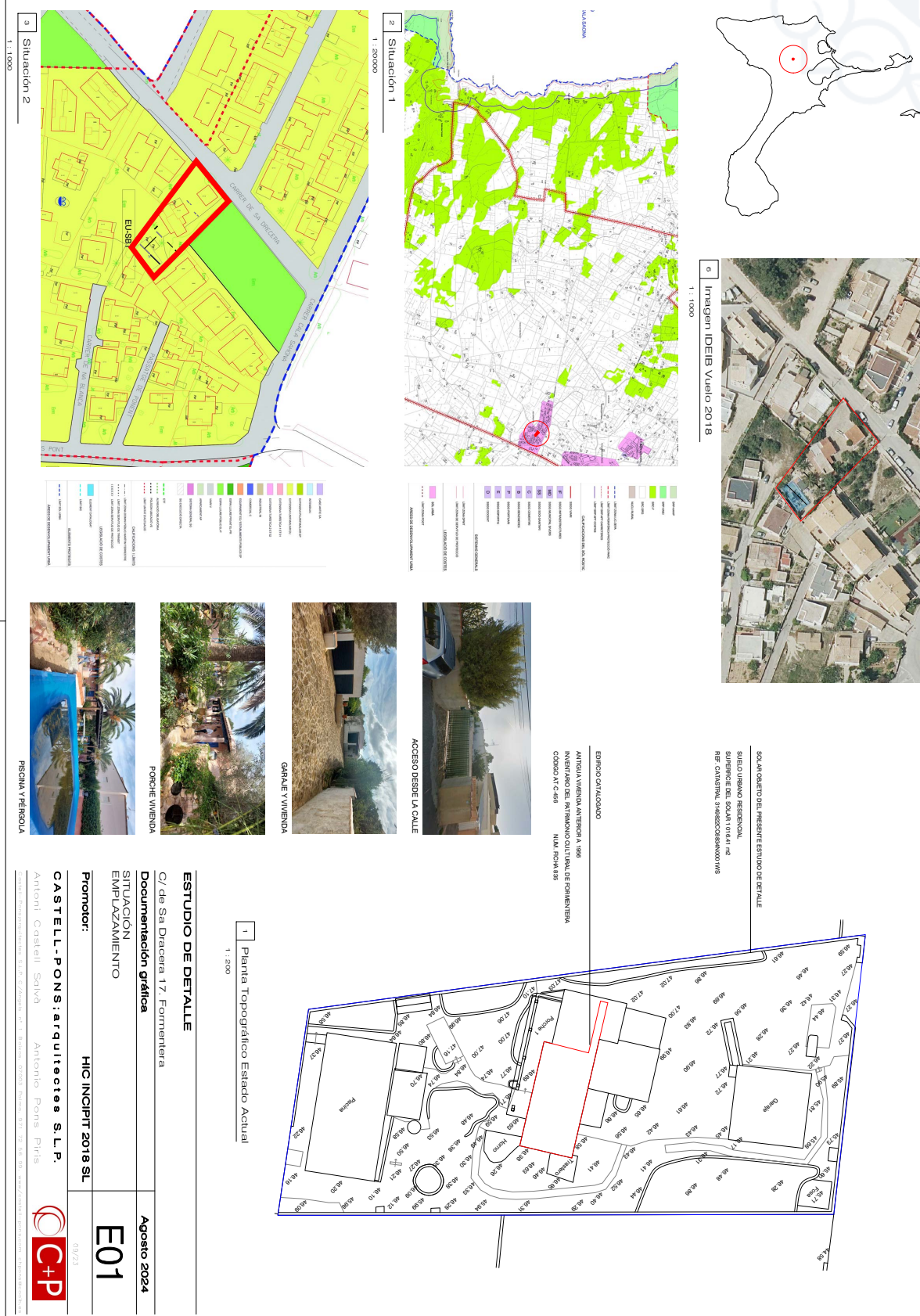
Es fa avinent que contra l'acord present, en tractar-se d'un instrument urbanístic, amb rang reglamentari, es podrà interposar, en el termini de dos mesos a partir de l'endemà d'aquesta publicació en el BOIB, recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, amb seu a Palma (Mallorca); tot això sense perjudici que hom utilitzi qualsevol altre recurs que estimi procedent en dret, de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, que regula la jurisdicció contenciosa administrativa i la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les Administracions públiques.

El que es fa públic als efectes oportuns.

Formentera, 7 d'octubre de 2025

El president
Óscar Portas Juan









ESTUDIO DE DETALLE

C/ de Sa Dracera 17. Formentera

Documentación gráfica

RELACIÓN DE LAS EDIFICACIONES CON EL ENTORNO

Promotor:	HIC INCIPIT 2018 SL
-----------	---------------------

00/00

CASTELL-PONS:arquitectes S.L.P

Antoni Castell Salvà Antonio Pons Piris

Castelli-Pompaquitantes S.A.P. c/Argente 4° 1. B-3030, 07003 Palma, 971 72 56 99, www.castelli-pompa.com chips@ceoth.es

