

Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO INSULAR DE FORMENTERA

13066 *Publicación del acuerdo del Pleno del Consell Insular de Formentera en sesión de 27 de junio de 2014, de aprobación definitiva del estudio de detalle de modificación del uso pormenorizado y volumen máximo por edificio en una parcela situada en el C/ Illa de Cabrera núm. 16, del núcleo de ses Bardetes, San Francesc, TM Formentera (Exp. núm. 91/2014 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 Consell 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 los Sres. David Calvo Cubero y Luis Quesada Salcedo, para modificar el uso detallado y el volumen máximo por edificio a una parcela situada en la C / Illa de Cabrera núm. 16, ses Bardetes, TM Formentera. La ordenación de la volumetría específica será la siguiente:

VE SBT-IC16 de tipología aislada.

1.1 Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- A. Parcela mínima 400 m2
- B. Fachada / fondo mínimos 15 m/15 m

1.2 Parámetros de edificación.

- A. Edificabilidad máxima: 0,60 m2/m2
- B. Empleo PB 30% P1 30%
- C. Volumen máximo por edificio 900 m3
- D. Altura máxima 6 m
- E. Altura total 7 m
- F. Número máximo de plantas PB + P1



G. Separación a vial 5 m

H. Separación mínima a resto de linderos 3 m

I. Separación mínima entre edificios 6 m

K. En las viviendas existentes legalmente edificados, se podrán efectuar ampliaciones de hasta un 10% de la superficie construida, con un máximo de 25 m² por vivienda, a fin de mejorar sus condiciones de habitabilidad, debiendo respetar los retranqueos, alturas e índice de intensidad de uso definidos con carácter general en las presentes Normas subsidiarias, y sin que puedan superarse los parámetros de aplicación de acuerdo con los que fueron autorizados.

1.3 Índice de intensidad de uso.

A. IIUR 1/200-máximo 3 viviendas adosadas-

Segundo. - Una vez aprobado definitivamente:

- El acuerdo se publicará en el BOIB especificando la ordenación de las parcelas resultantes mediante la Volumetría Específica con indicación de los parámetros que la definen.
- El acuerdo se inscribirá en el Libro-Registro especificando la ordenación de las parcelas resultantes mediante la Volumetría Específica 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 deberá constar toda la documentación debidamente diligenciada

Tercero. - NOTIFICAR el presente acuerdo al promotor.

Estudio de Detalle de cambio de uso detallado y volumen máximo de edificio para propuesta de edificio de 3 viviendas en parcela urbana C / Illa Cabrera n 16, Núcleo de Ses Bardetes. T.M. de Formentera por encargo de Carmen Girbés Martín, Jordi Girbés Martín y Mario Escandell Mayans en febrero de 2014.

MEMORIA

1.1 Agentes

1.1.1 Promotor

Encarga el presente Estudio, Carmen Girbés Martín con DNI (...), Jordi Girbés Martín con DNI (...) y Mario Escandell Mayans con DNI (...) y domicilio a efectos de notificación en C / Illa Cabrera n° 16, Núcleo de Ses Bardetes. T.M. de Formentera.

1.1.2 Autores del Estudio de Detalle.



Son los arquitectos redactores del presente proyecto básico Luis Quesada Salcedo y D. David Calvo Cubero, Arquitectos colegiados en el Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares con números 487775 y 327409 y con NIF (...) y (...) respectivamente y con domicilio social en el Paseo Vara de Rey Num. 15 3 ° A CP 07800, Ibiza, Tlf 971303274.

1.2 Información previa.

1.2.1 Objeto del Estudio.

Este encargo consiste en elaborar la documentación necesaria en forma de Estudio de Detalle que posibilite el uso detallado de vivienda plurifamiliar y poder construir 3 viviendas (una vivienda por cada propietario de la parcela) en un único volumen, alterando únicamente el parámetro de volumen máximo por edificio permitido y sin alterar el resto de parámetros y condiciones fijadas en esta. Por tanto, cumpliendo los parámetros exigidos en cuanto a Tipología aislada, superficie y dimensiones de parcela mínima, edificabilidad y ocupación máxima, alturas, retranqueos e índice de intensidad de uso. Para ello el presente estudio se centra en definir y proponer el cambio y justificar mediante documentación gráfica la propuesta del volumen que contendrá los tres viviendas, y que supone un incremento del 16,6%, respecto al volumen máximo por edificio permitido según la calificación que nos afecta, EU-SBT, que limita a 750m3 el volumen máximo por edificio. Se propone un único volumen en la parcela de 900m3.

1.2.2 Datos del emplazamiento, entorno físico.

La parcela está situada en la c/ Illa Cabrera nº16, Núcleo de Ses Bardetes, en Formentera. La referencia catastral del inmueble es 3050811CC6834N0001BS La parcela, de geometría regular cuenta con una superficie total de 502,35 m2 según escritura, y con una mínima pendiente, prácticamente plana. Cuenta con acceso directo desde la C / Isla Cabrera y con todos los servicios urbanos, reuniendo todas las condiciones exigibles para considerar solar urbano. Se adjunta documentación gráfica donde se detalla las características de la parcela, situación, emplazamiento y dimensiones exactas. 1.3 Determinaciones de Planeamiento Vigente La clasificación urbanística de la parcela se encuentra regida por las Normas Subsidiarias de planeamiento del municipio de Formentera aprobadas definitivamente en octubre de 2010.

Establece una clasificación de suelo urbano calificado como EU-SBT Zona extensiva unifamiliar EU-SBT. Tipología aislada, correspondiente al Núcleo de Ses Bardetes. Sus condiciones son las siguientes:

CONCEPTO	PLANEAMIENTO
Clasificación del suelo	URBANO
Calificación	Zona extensiva unifamiliar EU-SBT. tipología Aislada
Parcela. Anchura	15m
Parcela mínima	400 m2
Ocupación o profundidad edificable	30% en PB y P1
Volumen (m ³ / m ²)	750 m3
Edificabilidad (m ² / m ²)	0,6 m2/m2
Uso	VIVIENDA UNIFAMILIAR
Situación Edificio en Parcela / Tipología	AISLADA
Separación límites. Entre Edificios	6m
Separación límites. Fachada	5 m
Separación límites. Fondo	3 m



Separación límites. Derecha	3 m
Separación límites. Izquierda	3 m
Altura máxima reguladora	6 m
Altura máxima total	7 m
Altura máxima núm. plantas	B +1 P
Índice de intensidad de uso	IIUR 1/200

1.4 Determinaciones de Propuesta.

La propuesta, tal como se explicaba en el apartado de Objeto del Estudio, altera únicamente el parámetro de volumen máximo por edificio permitido por parcela y no altera el resto de parámetros y condiciones fijadas en esta. Por lo tanto, cumple los parámetros exigidos en cuanto a Tipología aislada, superficie y dimensiones de parcela mínima, edificabilidad y ocupación máxima, alturas, retranqueos e índice de intensidad de uso En concreto y según la calificación de la zona y los conceptos, a continuación se detallan los cambios comentados de forma subrayada y el cumplimiento del resto.

Calificación:

Núcleo de Ses Bardetes. Zona extensiva unifamiliar EU-SBT. tipología aislada.

Se plantea no cambiar el uso global de la zona: uso residencial, pero la propuesta plantea cambiar el uso residencial detallado de unifamiliar a plurifamiliar, en forma de viviendas adosadas.

Manteniendo el concepto de tipología aislada.

Conceptos:

1. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima 400m². La propuesta cumple ya que tiene 502m²
- Fachada y fondo mínimos 15m / 15m. La propuesta cumple ya que la parcela • la tiene un frente de 24m y un fondo de 20m

2. Parámetros de edificación

- Edificabilidad máx 0,60 m²/m². La propuesta cumple ya que se ajusta al índice máximo permitido de 0,60 m²/m², proponiendo 301,2 m²const
- Empleo máx. PB 0,30% y P1 0,30%. La propuesta cumple ya que se ajusta al índice máximo permitido de 0,30% en cada planta, proponiendo 150,6 m² por planta
- Volumen máximo por edificio 750m³. La propuesta propone incrementar 16,6% el índice para poder construir un único volumen de 900m³
- Altura máxima 6m La propuesta cumple ya que se ajusta al valor máximo
- Altura total 7m La propuesta cumple ya que se ajusta al valor máximo
- Número máximo de plantas PB + P1. La propuesta cumple ya que se plantea PB + P1
- Separación mínima a viales 5m. La propuesta cumple ya que la fachada se retrocede 5m respecto vial
- Separación mínima a resto de linderos 3 m. La propuesta cumple ya que la fachada se retrocede 3m respecto al resto de límites
- Separación mínima entre edificios de una misma parcela • 6 m. La propuesta cumple ya que sólo se plantea un edificio.



3. Índice de intensidad de uso

- IIUR 1/200. La propuesta cumple ya que se plantean 3 viviendas y según Artículo 93 Índice de intensidad de uso.

1 El índice de intensidad de uso residencial IIUR define, para cada unidad de vivienda, la superficie mínima de parcela neta necesaria para su construcción. El número máximo de viviendas autorizables en una parcela será el número entero por exceso, cuando la cifra decimal sea igual o superior a la mitad de una unidad, y por defecto, en caso contrario, que se obtiene del producto de este índice por la superficie neta en m2 de la parcela de que se trate.

Por lo tanto obtenemos un número permitido de 2,51 viviendas (de la relación permitida 1/200 en parcela de 502m2) y ya que la cifra decimal es superior a la mitad de una unidad el número entero por exceso es de 3 viviendas permitidas .

1.5 Conclusiones del Estudio

La propuesta no altera los parámetros más significativos de la ordenación urbanística de la zona, como son la edificabilidad, alturas, retranqueos e índice de intensidad de uso y posibilita edificar el aprovechamiento máximo de una manera compacta a través de un volumen de 900m3, incrementando únicamente en un 16,6% el volumen máximo permitido por edificio según la norma, que la establece en 750m3. Tal como se puede comprobar en la documentación gráfica adjunta.

Todo con el fin de proporcionar una solución a los tres propietarios de la parcela • en el sentido de que dispongan cada uno de ellos de una vivienda, tal como lo habían planeado.

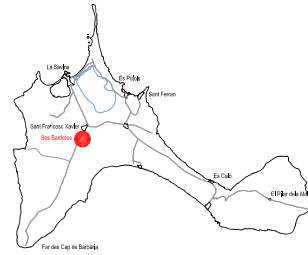
Lo que se hace público para general conocimiento.

Formentera, 15 de juliol de 2014.

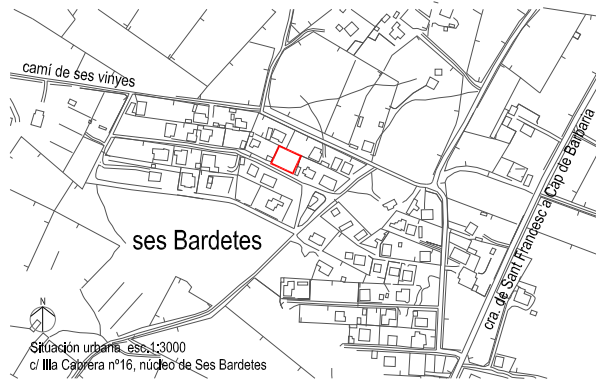
El Presidente del Consejo Insular de Formentera
Jaume Ferrer Ribas



http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2014/98/878404



Situación territorial



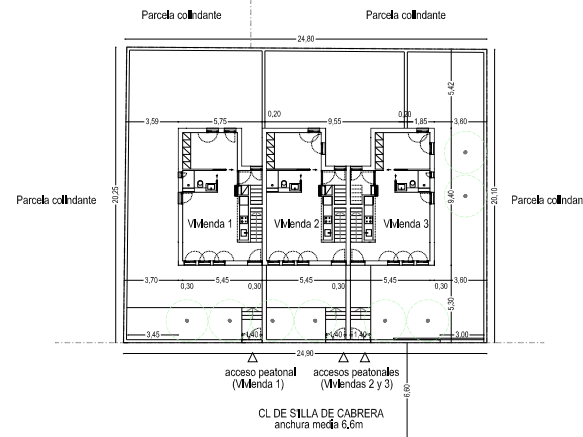
Situación urbana, esc. 1:3000
c/ Illa Cabrera nº16, núcleo de Ses Bardetes



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, Tipología aislada



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

CONCEPTO	PLANEAMIENTO
Clasificación del suelo	URBANO (6)
Calificación	EU-SBT (6)
Parcela	Anchura 15m (6)
	Parcela mínima 400 m2 (6)
Ocupación c	3% en PBy P1 (7)
Profundidad edificable	
Volumen (m3/m2)	750M3 (7)
Edificabilidad (m2/m2)	0,6m2/m2 (8)
USO	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR (8)
Situación Edificio en Parcela / Tipología	AISLADA (10)
Entre Edificios	6m (10)
Fachada	5 (10)
Separación linderos	Fondo 3 (10)
	Derecha 3 (10)
	Izquierda 3 (10)
Altura Máxima	Metros Reguladora 8 (11)
	Total 7 (11)
Nº de Plantas	B+1P (12)
Indice de intensidad de uso	1x6x20m x 2,0 x 1x6 x 3x6 (13)

CONCEPTO	PROPUESTA
Clasificación del suelo	URBANO
Calificación	EU-SBT
Parcela	Anchura 24,9m
	Parcela mínima 500 m2
Ocupación c	30% en PBy y P1 1150,9m2
Profundidad edificable	
Volumen (m3/m2)	90M3
Edificabilidad (m2/m2)	0,6m2/m2 (2 m2)
USO	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR EN BARRIO
Situación Edificio en Parcela / Tipología	AISLADA
Entre Edificios	-
Separación linderos	Fachada d=6
	Fondo d=3
	Derecha d=3
	Izquierda d=3
Altura Máxima	Metros Reguladora 8
	Total 7
Nº de Plantas	B+1P
Indice de intensidad de uso	3x6

Propuesta de cambio de Parámetros Urbanísticos

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

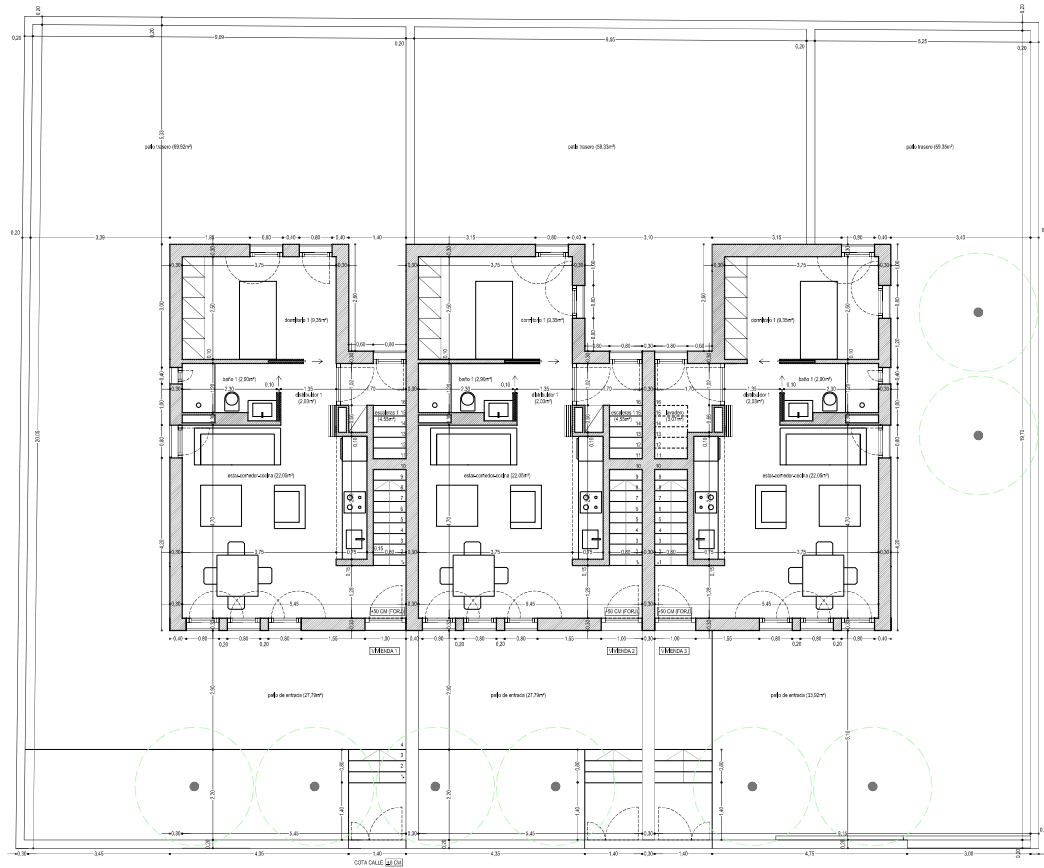
EMPLAZAMIENTO
C/ Illa Cabrera nº16, Núcleo de Ses Bardetes, Formentera
Carmen Gómez Martí, Jorge Gómez Martí y María Escamejón Mayans PROPIEDAD

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@Blaireo.com
Paseo Yago de Rey, 15 - 7ª. 07000 BELLÍSSIMA TEL: 971332274



http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2014/98/878404



planta baja
uso: superficie y cota
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL PLANTA BAJA 150,81m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL EDIFICIO 307,24m²

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 Gibés Martí, Jorge Gibés 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@mibaarquitectos.com
Paseo Vara de Rey, 15 - 3ªA 07800 Ibiza TEL. 971303274 **MIXIS**





http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2014/98/878404



planta primera
usos, superficies y cotas
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL PLANTA PRIMERA: 150,00m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL SUPERFICIE: 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 Gibés Martí, Jorge Gibés Martí y María Escandell Mayans PROPIEDAD

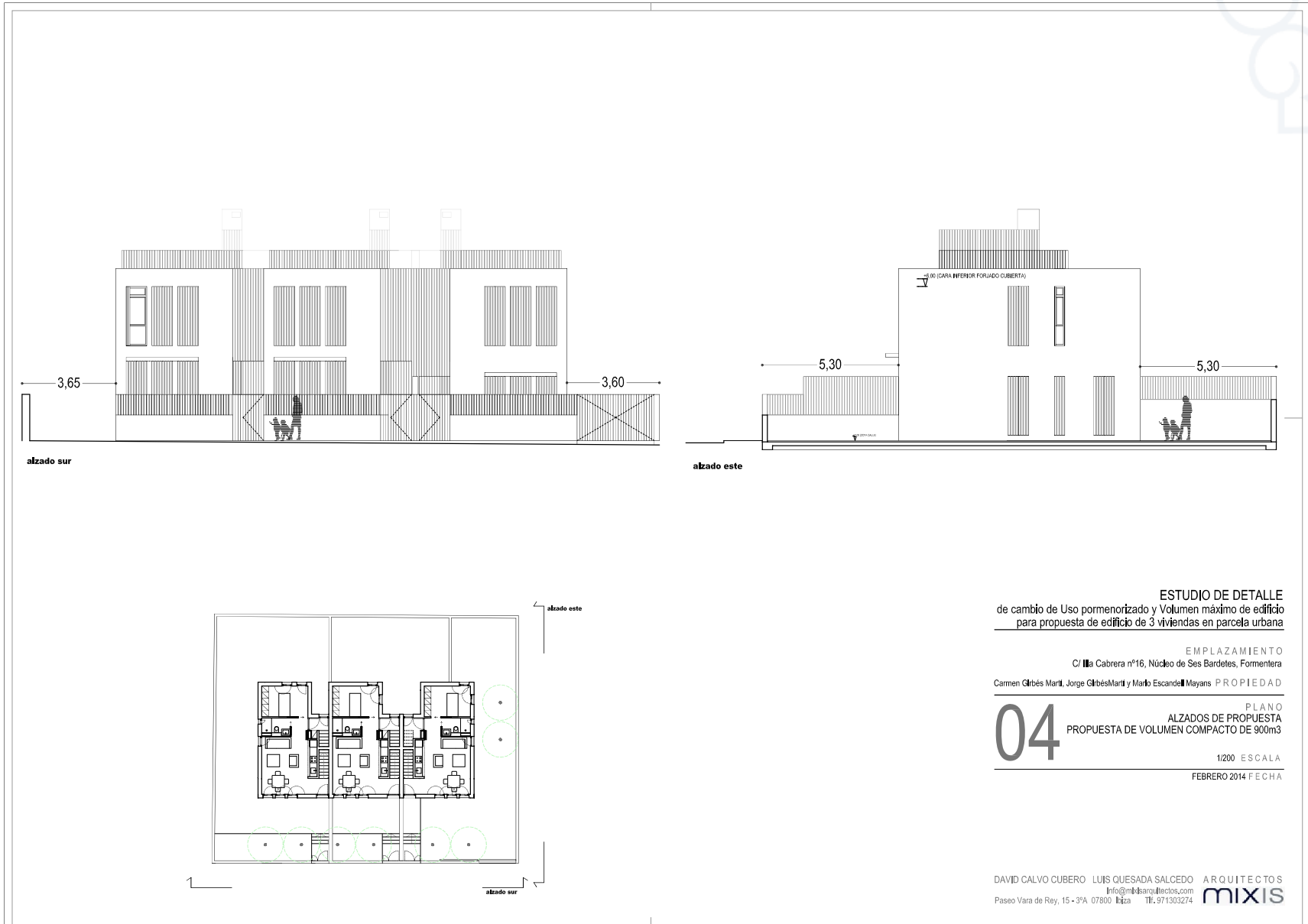
03 PLANO
PLANTA PRIMERA DE PROPUESTA
USOS, SUPERFICIES Y COTAS

1/200 ESCALA

FEBRERO 2014 FECHA

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





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/ Ila Cabrera nº16, Núcleo de Ses Bardetes, Formentera
Carmen Gibés Martí, Jorge Gibés Martí y María 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@mibkaarquitectos.com
Paseo Vara de Rey, 15 - 3ªA 07800 Ibiza TEL. 971303274 **MIXIS**