



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

CONSEJO INSULAR DE FORMENTERA

11261

Acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Formentera en sesión ordinaria celebrada el 29 de agosto de 2025 de aprobación definitiva de estudio de detalle para reordenar la configuración de las edificaciones resultantes de la parcela situada en calle de sa Dreuera 17, emplazada en el núcleo de ses Bardetes, TM Formentera

Por acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Formentera, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de agosto de 2025 se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

(...)

Primero.- DESESTIMAR la alegación presentada en fecha 21/04/2025 con RGE núm. 2025 – 7776, según los razonamientos expuestos en el acuerdo de la CTA de sesión de fecha 24 de julio de 2025.

Segundo.- APROBAR DEFINITIVAMENTE el proyecto de **Estudio de Detalle** presentado con el fin de reordenar la configuración de las edificaciones resultantes de parcela situada en calle de sa Dreuera 17, en el núcleo de ses Bardetes, que se promueve por la entidad Hic Incipit 2018. S.L.

La propuesta supone la siguiente ficha de parámetros urbanísticos:

Núcleo de ses Bardetes. Zona extensiva unifamiliar EU-SBT. Tipología aislada.

1. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

a. Parcela mínima	400 m2	400 m2
b. Fachada/hondo mínimo	15 m/15 m	15 m/15 m

2. Parámetros de edificación.

a. Edificabilidad máxima	0,60m2/m2	0,60m2/m2
b. Ocupación máxima	PB 30% P1 30% PB 35% P1 35%	
c. Volumen máximo por edificio	750 m3	950 m3
d. Altura máxima	6 m	6 m
e. Altura total	7 m	7 m
f. Número máximo de planta	PB+P1	PB+P1
g. Separación mínima a viales y EL-P	5 m	2,5 m
h. Separación mínima al resto de deslindes	3 m	2 m
y. Separación mínima entre edificios en una misma parcela.	6 m	3 m

3. Índice de intensidad de uso.

a. IIUR	1/200	1/200 (*)
	Planeamiento	Propuesta

Tercero.- ENVIAR una copia del proyecto aprobado al Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares, dependiendo de la Consejería de Vivienda y Movilidad del Gobierno de las Islas Baleares (Dirección General de Territorio y Paisaje), conforme al que dice la LUIB.

Cuarto.- PUBLICAR en el Boletín Oficial de las Islas Baleares -BOIB- íntegramente el presente acuerdo, así como la documentación gráfica y escrita del mencionado proyecto.

Quinto.- NOTIFICAR al promotor y al interesado que ha presentado escrito de alegaciones en fecha 21/04/2025 (RGE núm. 2025 – 7776) el presente acuerdo.

(...)



ANEXO MEMORIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

ÍNDICE

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

- 1.1 ENCARGO DEL PROYECTO
- 1.2 AGENTES
- 1.3 ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- 1.4 ANTECEDENTES
- 1.5 OBJETO
- 1.6 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1 RAZONES Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA
- 2.2 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN
- 2.3 CONCLUSIÓN

3. PLANOS

4. ANEXOS

- 4.1 NOTA SIMPLE REGISTRAL
- 4.2 FICHA CATASTRAL
- 4.3 ORTOFOTO

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 ENCARGO DEL PROYECTO

Se redacta el presente estudio de detalle para la ordenación de la parcela situada en C/ de Sa Drecera 17, en la zona urbana de Ses Bardetes del núcleo de Sant Francesc, en el Término Municipal de Formentera.

1.2 AGENTES

El promotor del proyecto es la sociedad HIC INCIPIT 2018 SL con NIF B16587479, representada por Massimo Marino como administrador con NIE X6991263E y domicilio en C/ Lagasca, 95; Madrid 28006.

El presente expediente lo redacta CastellPons arquitectes SLP, colegiada en el Colegio Oficial de Arquitectos de las Illes Balears (COAIB), conformada por Antoni Castell Salvà i Antonio Pons Piris con DNI's 34.064.604V y 43.068.694K y número COAIB 307.130 y 283.355; respectivamente. Dirección de contacto en C/Angels nº1 Baixos; 07003 – Palma, con email tcastell@coaib.es y teléfono 609614538.

1.3 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El Estudio de Detalle que se redacta, tiene lugar en el área denominada Ca Na Xima. Se trata de la finca catastral situada en terreno urbano con calificación EUSBT Extensiva Unifamiliar aislada (ref, catastral 3149822CC6834N0001WS) con una superficie de 1 016.41 m2.

1.4 ANTECEDENTES

En el solar objeto de estudio se encuentra un edificio inventariado como Vivienda de Arquitectura Rural, con código de inventario ATC.456 y número de ficha 835. En las imágenes tomadas en 1956 ya existía parte de la casa actual, la cual se encuentra catalogada. En la imagen tomada en 1989 aparecen el porche, el volumen del baño posterior y el garaje. En la imagen tomada en 1995 aparece la piscina y la caseta de instalaciones de la piscina. Posteriormente, en la imagen tomada en el año 2002 aparecen las construcciones ampliadas de la casa, la pérgola de la piscina y la barbacoa. Por lo tanto, en el solar, la única construcción que se debe conservar es la parte de la casa que aparece antes de 1956 y que conforma el volumen correspondiente a la construcción de carácter tradicional de tipología rural.

Según el levantamiento topográfico facilitado, la parcela presenta un desnivel de 1m siguiendo la caída natural de la calle. En la actualidad el acceso a la parcela se encuentra a 46.27m, mientras que el nivel más bajo de la parcela se sitúa en la esquina norte, donde está situada la fosa séptica, y es de 45.71m. El nivel del terreno en contacto con la edificación catalogada es de 47m y es el punto más elevado en la actualidad.





El acceso a la parcela es desde la Calle Sa Dreuera, que cuenta con la dotación de infraestructuras de iluminación pública, red de saneamiento, telefonía, suministro eléctrico, abastecimiento de agua, acceso rodado. En la actualidad no existen aceras en dicha calle. La parcela, limita en el costado noreste con un espacio público.

1.5 OBJETO

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la Ordenación de la parcela situada en C/ de Sa Dracera 17, de Ses Bardetes; para precisión y asignación de límites, alineaciones, rasantes, superficie de ocupación y volumen máximo por edificio, de acuerdo con las opciones que permite la normativa en vigor en la isla de Formentera.

1.6 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la Ordenación de la parcela situada en C/ de Sa Dracera 17 – Ses Bardetes. Todo ello sin variar los parámetros determinantes asignados en este ámbito a excepción de:

La separación mínima a espacio libre público, la separación a linderos y la separación entre edificios. Así las alineaciones con el espacio libre público (ELP) quedarán modificadas de 5m a 2.5m según lo propuesto en las normas. Se modificará la separación a los linderos izquierdo, derecho y fondo de 3m a 2m y se disminuye la separación entre edificios de 6m a 3m, con el fin de conservar el edificio catalogado y, a su vez, poder aprovechar el suelo urbano residencial restante.

Se propone también aumentar la superficie de ocupación de 30% a 35% en planta baja sin afectar a la superficie construida total, permitiendo la posibilidad de aumentar la superficie de las edificaciones de nueva construcción, reduciendo el impacto en el edificio catalogado.

Se plantea el aumento del volumen máximo permitido por edificio de los 750m³ hasta los 950 m³.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 RAZONES Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Según la Revisión de las Normas Subsidiarias de Formentera, se establece la correspondiente función y límites del futuro estudio de detalle a aplicar:

Artículo 7 Desarrollo de las NNSS

1. El desarrollo, dirección y control de la ejecución de las NNSS y de la gestión urbanística corresponde al Consell de Formentera, sin perjuicio de la participación de los particulares de acuerdo con la legislación vigente y con los documentos de carácter vinculante que, en su caso, se incorporen a las mismas. Dentro del ámbito de sus respectivas atribuciones y competencias, corresponderá al resto de organismos y administraciones públicas el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos, así como la cooperación con el Consell de Formentera para lograr la mayor eficacia en la ejecución de las determinaciones de las NNSS.

2. El desarrollo de las NNSS se llevará a cabo directamente o mediante los instrumentos de planeamiento derivado, y por los de gestión y ejecución del planeamiento. Dichos instrumentos:

- Podrán ser de iniciativa pública, privada o mixta. Los particulares tendrán derecho a la consulta previa en materia de iniciativa y colaboración en la actividad municipal, siempre que presenten la documentación preceptiva en cada caso y su contenido sea conforme a la normativa aplicable.
- Se podrán tramitar de forma simultánea.

3. Los límites de los ámbitos definidos por las NNSS podrán ser objeto de reajuste por los instrumentos de desarrollo de las NNSS cuando afecten a los siguientes aspectos:

- Alineaciones o líneas de edificación existentes.
- Características topográficas del terreno.
- Existencia de arbolado y otros elementos de interés según el parecer de los servicios técnicos insulares.

4. Se admitirá, en relación a las superficies delimitadas en los planos de las NNSS, un margen de error del más o menos 5%, debiendo la presentación de las diferentes documentaciones efectuarse sobre cartografía oficial municipal.”

Artículo 8. Instrumentos de planeamiento derivado

1. Las NNSS se podrán desarrollar mediante los siguientes instrumentos de planeamiento derivado:



- A. Planes especiales
- B. Estudios de Detalle

2. Los planes especiales (...)

3. Para aplicaciones en las NNSS en suelo urbano:

3.1. Se formularán Estudios de Detalle cuando así dispongan de las NNSS o en los Planes especiales y con las finalidades que se establezcan. También se formularán cuando el Consell de Formentera lo considere necesario, para la iniciativa propia o la propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinado.

3.2. Se podrán formular Estudios de Detalle con alguna o algunas de las finalidades siguientes:

A. Señalar alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en desarrollo a las previsiones contenidas en el planeamiento i completando las que estén fijadas.

B. Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento, pudiendo concretar los trazados, sin reducir en ningún caso la superficie del viario y otros espacios públicos y sin incrementar las edificaciones ni alterar los aprovechamientos asignados.

C. Ordenar los volúmenes edificatorios, de acuerdo con aquello que se ha señalado en los artículos 79, 106 y concordados con las NNUU.

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 estos 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 32. Deber de conservación de las edificaciones

1. Los propietarios de los edificios deberán mantener las fachadas visibles desde el dominio público en buen estado de conservación para mantener su buena imagen y evitar cualquier peligro para los usuarios de las vías públicas. Están sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana. También estarán sujetos a dichos deberes las instalaciones, terrenos, jardines y carteles, así como los terrenos en suelo rústico cuya adecuación o conservación haya sido impuesta como condición de licencia.

2. El deber normal de conservación exigible a la propiedad de un inmueble se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos de los arrendatarios que se deriven de la legislación específica. Se entenderán como obras contenidas dentro del deber de conservación que corresponde a los propietarios, las de mantenimiento, adaptación y reformas mínimas necesarias para obtener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato, según los criterios de estas NNUU y siempre que el coste sea inferior al cincuenta por ciento (50 %) del valor actual del inmueble o partes afectadas.

3. En lo que respecta a la conservación de elementos pertenecientes al Patrimonio Histórico:

a. La conservación, protección y custodia de los edificios o elementos catalogados se declara de utilidad pública, correspondiendo el deber de conservarlos a sus respectivos propietarios o poseedores.

b. Cuando en el transcurso de una obra de demolición, excavación, urbanización, edificación, etc. Se produjesen hallazgos de interés arqueológico se procederá a la inmediata suspensión de las obras y se seguirán las actuaciones dictadas por la normativa de Patrimonio Histórico. Cualquier persona está obligada a poner en conocimiento de la administración competente el hallazgo de restos arqueológicos. El incumplimiento de este deber, así como los daños perpetrados contra bienes de interés arqueológico, será objeto de las sanciones administrativas previstas en la normativa de Patrimonio Histórico, o penales.

c. En caso de que los propietarios de bienes de interés cultural o catalogados no llevasen a cabo las obras de conservación requeridas por la normativa aplicable, éstas podrán realizarse subsidiariamente por el Consell de Formentera, o por la administración competente y, en su caso, podrá expropiarse total o parcialmente el edificio de acuerdo con la legislación vigente.

d. Los bienes de interés cultural o catalogados, en caso de que el propietario hiciera mal uso, estuviesen en peligro de destrucción o deterioro y/o no estuviesen debidamente cuidados, podrán ser expropiados con carácter sancionador y por razón de utilidad pública.

e. Las construcciones o elementos catalogados deberán, salvo disposición en contra del Catálogo, conservar el espacio libre adyacente dentro de su propia unidad predial en iguales condiciones ambientales que las actuales, sin perjuicio de las plantaciones,





ajardinamiento o elementos auxiliares que se pudiesen erigir según su uso y destino.

f. Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos catalogados no podrán ser demolidos, excepto aquellas partes de su estructura o elementos que, de acuerdo con el señalado en la ficha correspondiente del Catálogo y según el dictamen de los servicios técnicos, resulten imprescindibles para garantizar su estabilidad y seguridad. La demolición no autorizada o a la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio catalogado comportará la obligación de su reconstrucción.

En la parcela se encuentra el edificio inventariado como Vivienda de Arquitectura Rural, con código de inventario ATC.456 y número de ficha 835. Debido a su conservación se plantea este Estudio de Detalle.

Artículo 79. Modificaciones de la ordenación

1. Se permitirá la modificación de la ordenación pormenorizada establecida por las NNSS en cualquiera de las zonas mediante Estudio de detalle que determine una volumetría específica, cuando la solución propuesta, que deberá contar con informe favorable de la CTA del Consell de Formentera, solvete las disfunciones que de la aplicación de la normativa general puedan derivarse, ajuste las características de la edificación al uso al que se destine o suponga una ordenación de la edificación más acorde con las características tipológicas generales de la zona en que se plantee.

2. Toda reordenación de volúmenes que, salvo en los casos específicamente contemplados en éstas NNUU, no podrá alterar la tipología, aislada o continua, definida:

2.1 No podrá suponer incremento de la altura máxima y edificabilidad fijada para la parcela o parcelas de que se trate, pero sí de la ocupación del suelo y del volumen máximo por edificio definidos.

2.2 No podrá alterar los usos establecidos en la zona ni incrementar la densidad de población que de la aplicación del IIU resulte.

2.3 En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios próximos o colindantes, por lo que:

a. Con carácter general únicamente podrán resultar afectados los retranqueos a vial y ELP.

b. De mediar autorización de colindante, o en los casos en que la CTA del Consell de Formentera así lo imponga por cuestiones de protección del Patrimonio, podrán asimismo afectarse los retranqueos respecto del mismo, debiendo en tal caso el Estudio proponer ordenación conjunta que garantice la coherencia y buen resultado de la ordenación propuesta.

3. En caso de aprobación del Estudio de detalle, el Consell de Formentera podrá fijar el plazo máximo que considere procedente para la presentación de la solicitud de licencia y del proyecto correspondiente

Artículo 91. 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, de lo contrario, que se obtiene del producto de este índice por la superficie neta en m² de la parcela de que se trate.

2. El índice de intensidad de uso turístico IIUT define, para cada plaza de alojamiento turístico, la superficie mínima de parcela neta necesaria para su construcción y se aplicará con idénticos criterios que los señalados para el índice de intensidad de uso residencial.

3. El índice de intensidad de uso residencial no resultará de aplicación cuando la totalidad de la edificabilidad permitida para tal uso en una parcela se destine a construir viviendas de protección pública de régimen especial o de precio general. En dicho caso, el número máximo de viviendas permitido en la parcela será el resultante del cociente por defecto de la edificabilidad residencial total asignada a la parcela dividida por 60.

4. Toda división horizontal de edificaciones deberá incorporar informe previo del Consell de Formentera sobre su ajuste a lo que resulta de la aplicación de los índices correspondientes.

Artículo 115. Separaciones o retranqueos a linderos

1. Las separaciones obligatorias de los edificios regirán no sólo por encima sino también por debajo del nivel de la planta baja. Se excluyen de la obligación de retranqueo a vial o espacio libre público:

a. Las piscinas, instalaciones y los depósitos, cuando se construyan completamente enterrados con respecto al terreno final.

b. Los sótanos que ocupen el retranqueo a vial o espacio libre público no afectado por el retranqueo a medianeras.



- La distancia entre cuerpos diferenciados de edificación en un mismo solar será el doble del retranqueo a medianeras.
- Cuando en parcelas inferiores a las mínimas, se justifique la imposibilidad de edificar con las separaciones a linderos establecidas, se podrá reordenar la edificación previa formulación del Estudio de detalle contemplado en el artículo 79
- Las piscinas deberán respetar los retranqueos a medianeras fijados para la edificación. No obstante, cuando sean anexas a usos residenciales y la pendiente del solar sea inferior a un 10 % dicha separación podrá reducirse a 2 m siempre que la piscina no sobresalga del terreno natural más de 0.50 m.

La separación mínima se medirá a partir del espejo de agua.

- En los espacios de retranqueo no se permitirá realizar construcciones, aunque se permitirán los muretes, bancos y macizos de separación de medianera. No se podrán ubicar en el espacio de retranqueo las cajas de contadores, salvo cuando se sitúen integrados en los cerramientos de separación, dispongan de nicho individual y no superen la altura máxima del cerramiento macizo permitido según el artículo 116.
- En las parcelas con terreno inclinado en sentido descendente a partir del vial, se podrán realizar en el espacio de retranqueo pasarelas descubiertas, cuya cota del pavimento no podrá superar la de la acera en más de 1 m, que permitan el acceso directo al edificio a través de una planta superior a la baja. El ancho máximo de estas pasarelas será de 2 m y por debajo de ellas no se permitirá la ubicación de pilares ni de ningún elemento de obra, debiendo quedar totalmente abiertas lateralmente, así como mantenerse el terreno natural debajo de ellas.

Artículo 171. Planeamiento derivado

- Los Estudios de detalle se redactarán de forma ajustada a lo dispuesto en los artículos 65 del Reglamento de planeamiento y a las determinaciones y criterios de las NNSS. Se tramitarán, según lo dispuesto en el artículo 140 y concordantes de dicho Reglamento, así como en el resto de la legislación urbanística aplicable. Contendrán los siguientes documentos:

- Memoria justificativa, en la que se recojan las conclusiones del análisis urbanístico, se expresen los criterios para la adopción de las determinaciones que se establezcan y se hagan explícitas las razones que han aconsejado su formulación. Contendrá estudio comparativo del aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones del planeamiento que le da cobertura y de las por el establecidas.
- Memoria descriptiva, en donde quede suficientemente descrita la ordenación que se defina.
- Planos que, sobre el topográfico, a escala adecuada y, como mínimo a 1:500, representen gráficamente sus determinaciones en su posición altimétrica y planimétrica y en la disposición de su forma volumétrica cuando proceda, y expresen, en su caso, la relación de éstas con las anteriormente existentes.
- Cuando se trate de ordenar o reordenar volúmenes edificables se incluirán alzados, plantas y perspectivas en proyección isométrica que expresen la relación de la ordenación de los volúmenes que definan con las de la ordenación precedente.
- Cuando su objetivo sea la determinación de alineaciones se diferenciarán claramente las anteriores de las propuestas.
- Cuando prevean movimientos de tierras, quedarán perfectamente definidos mediante las secciones que se consideren necesarias.

2.2 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Una vez aprobado por el Consell de Formentera el futuro Estudio de Detalle, se podrán situar dos nuevos edificios en la parcela y ampliar la construcción existente. El primero constará de un edificio con tres viviendas de planta baja más primer piso, situado en el área resultante entre el retranqueo al vial y a los linderos, y la separación del edificio catalogado. El segundo consistirá en un edificio con dos viviendas de planta baja más primer piso y cubierta transitable, situado entre la separación del edificio catalogado y el retranqueo al lindero de fondo. Por último, se ampliará el edificio catalogado para dotarlo de las superficies mínimas necesarias para el uso de vivienda. Esta ampliación se realizará únicamente en la planta baja para reducir el impacto en el edificio catalogado y una vez eliminados todos los volúmenes anexos que desvirtúan actualmente la configuración histórica original. Por lo tanto, resultarán tres edificaciones aisladas.

La superficie ocupada por la edificación sobre rasante definida en el proyecto de edificación no superará, en ningún caso, la cifra definida como ocupación del presente estudio de detalle, que se amplía de 30% a 35%.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA PARCELA RESULTANTE SEGÚN EL PLANEAMIENTO.

		PLANEAMIENTO	SUP. MÁXIMA SEGONS PLAN.	ESTUDI DE DETALL	PROJECTE PROJECTE
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		URBANO		URBANO	
CALIFICACIÓN		EU – SBT EXT. UNIF.		EU – SBT EXT. UNIF.	
PARCELA	FACHADA / FONDO MÍN.	15m/15m	24m / 48m	15m/15m	24m/48m
	PARCELA MÍNIMA	400 m2	1016.41 m2	400 m2	1016.41 m2



		PLANEAMIENTO	SUP. MÁXIMA SEGONS PLAN.	ESTUDI DE DETALL	PROJECTE PROJECTE
OCUPACIÓN		PB 30% / P1 30%	304.92m2/304.92m2	PB 35% / P1 35%	355.74m2/355.74m2
VOLUMEN (m3/m2)		750 m3 POR EDIFICIO	750 m3 POR EDIFICIO	950 m3 POR EDIFICIO	904.79+701.71+215.73m3
EDIFICABILIDAD (m2/m2)		0.60 m2/m2	609.85 m2	0.60 m2/m2	609.71 m2
USO		RESIDENCIA UNIF.		RESIDENCIA UNIF.	
SITUACIÓN DEL EDIFICIO DENTRO DE LA PARCELA		EDIFICIOS AISLADOS DE VIVIENDAS PAREADAS		EDIFICIOS AISLADOS DE VIVIENDAS PAREADAS	
SEPARACIÓN A LINDEROS	ENTRE EDIFICIOS	6m		3m	
	A VIAL O EL-P	5m		5m	
	A ESPACIO PÚBLICO	5m		2.5m	
	FONDO	3m		2m	
	DERECHA	3m		2m	
	IZQUIERDA	3m		2m	
ALTURA MÁXIMA	REGULADORA	6m		6m	
	TOTAL	7m		7m	
	NÚMERO DE PLANTAS	PB + P1		PB + P1	
ÍNDICE DE INTENSIDAD DE USO		II UR 1/200	MÁX. 5 HABITATGES	5 VIV + 1 Protección Pública de Rég. Especial	

En rojo los parámetros modificados según la propuesta

Es importante destacar que se mantienen la edificabilidad, el aprovechamiento y las alturas reguladora y total.

Por las características de la parcela, con una fachada de mucho menores dimensiones que su profundidad, respecto de la posición de la calle de acceso, por su topografía complicada y por la existencia de una construcción catalogada en la parte central, que se valora por su interés histórico y que se pretende dignificar y mantener dentro del conjunto adaptándola a las necesidades del promotor, se cree necesaria la reestructuración propuesta para permitir la aproximación de la propuesta a los aprovechamientos permitidos en la parcela, ya que sin estas modificaciones, resultaría sumamente complicado alcanzar la edificabilidad máxima y mantener la construcción existente como elemento independiente.

La decisión de mantener la construcción existente resuelta únicamente en planta baja, requiere la recuperación de la edificabilidad de la planta piso en otros puntos.

2.3 CONCLUSIÓN

La nueva ordenación de volúmenes que se plantea en la parcela respeta el concepto de edificios residenciales, con sus frentes, retranqueos a viario, espacio público y vecinos, con pequeñas correcciones, aumentando ligeramente la volumetría máxima para que el edificio más próximo a la fachada de la calle, pueda resolver la distribución propuesta, adaptada a las nuevas condiciones, creciendo en ocupación un 5% y dejando en su estado actual los demás parámetros y requisitos urbanísticos establecidos por las Normas Subsidiarias.

Además, esta nueva ordenación propuesta, respeta el tipo de volumetría y construcción del entorno, como la manera de implantarse en el territorio. No pretende ser una edificación compacta, que tan solo busque el beneficio del Promotor, sino una organización tradicional, solidaria y respetuosa con el entorno.

Entendemos que la documentación escrita y gráfica recogida en este Estudio de Detalle incluye la definición suficiente para la comprensión de la nueva ordenación de la parcela. Procede, por tanto, la tramitación por el Consell de Formentera del presente Estudio de Detalle, hasta su aprobación definitiva.

En Andratx, a 5 de agosto de 2024

CastellPons arquitectes SLP

Se recuerda que contra el acuerdo presente, al tratarse de un instrumento urbanístico, con rango reglamentario, se podrá interponer, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente de esta publicación en el BOIB, recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, con sede en Palma (Mallorca); todo esto sin perjuicio que



se utilice cualquiera otro recurso que estime procedente en derecho, en conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, que regula la jurisdicción contenciosa administrativa y la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las Administraciones públicas.

Lo que se hace público a los efectos oportunos.

Formentera, 7 de octubre de 2025

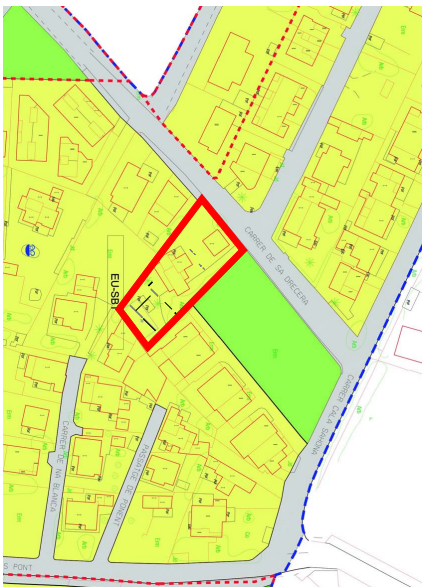
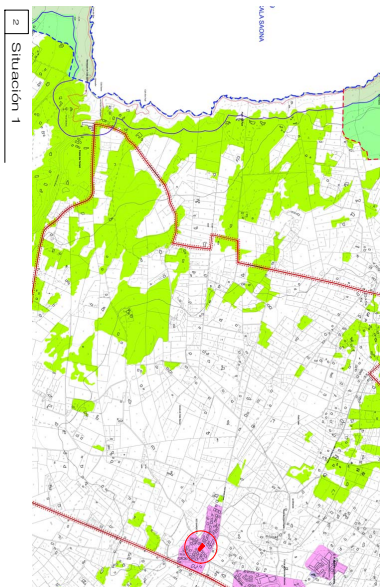
El presidente

Óscar Portas Juan





6 Imagen IDEIA Vuelo 2018
1 : 1.000



3 Situación 2
1 : 1.000



PISCINA Y PÉRGOLA



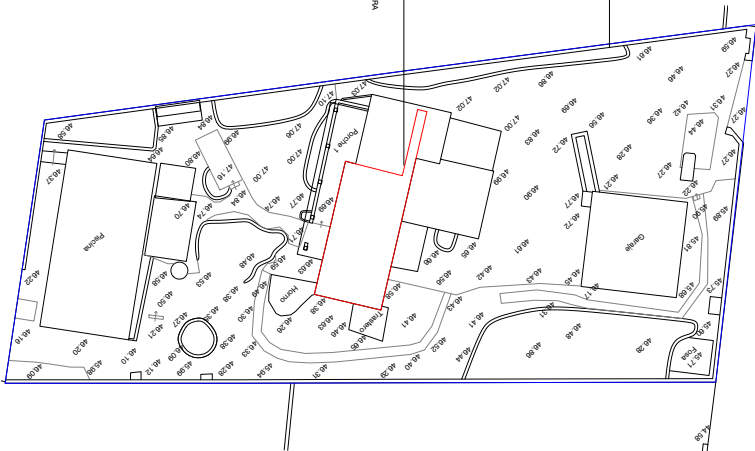
PORCHE VIVIENDA



GARAJE Y VIVIENDA



ACCESO DESDE LA CALLE



1 Planta Topográfico Estado Actual
1 : 200

ESTUDIO DE DETALLE	
C/ de Sa Diacera 17, Formentorera	
Documentación gráfica	Agosto 2024
SITUACIÓN EMPLAZAMIENTO	
Promotor:	HIC INCIPIIT 2018 SL
CASTELL-PONS:arquitectes S.L.P.	
Antoni Castell Salva Antoni Pons Pila	
09/23	







ESTUDIO DE DETALLE	
C/ de Sa Diacera 17, Formentorà	
Documentación gràfica	Agosto 2024
RELACION DE LAS EDIFICACIONES CON EL ENTORNO	
Promotor:	HIC INCIPIIT 2018 SL
CASTELL-PONS:arquitectes S.L.P.	
Antoni Castell Salva Antonio Pons Pinya	
09/23	

