



ESTUDI DE DETALL DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA POL-03 REVISIÓ DEL PGOU DE FORMENTERA

1 Àmbit

1 L'àmbit d'aquest Estudi de detall està bàsicament constituït pels terrenys inclosos en la Unitat d'Actuació UA POL-03, al nucli del Polígon Industrial de Formentera, que va resultar definida i delimitada per la Revisió de les NNSS de Formentera aprovada definitivament per el Ple del Consell Insular de Formentera mitjançant acord de data 30 de setembre de 2010 (BOIB no 155 EXT de data 2010.10.27).

2 La fitxa d'aquesta UA, que consta en l'annex III de les Normes Urbanístiques, assenyala el següent:

2.1 Àmbit: Terrenys amb una superfície total de 19.635 m2 i parcialment classificats com:

- a. Sòl urbà i qualificats com VE 01-POL (5404 m2), VE 02-POL (3.215 m2) i viari (3.145 m2)
- b. Sòl rústic i qualificats com SGCI-R (3666 m2) i SGEQ-MD (4204 m2)

02/02 Objecte: Obtenció de terrenys qualificats com SSGG en sòl rústic i viari i urbanització de la zona

03/02 Aprofitament lucratiu global: 5.819 m2t. Nombre màxim d'habitatges: 1. Desglossament:

a. Parcel VE 01-POL 5.404 m2t

b. Parcel VE 02-POL 415 m2t. 1 habitatge

2.4 Desenvolupament: Ordenació directament definida en plànols

2.5 Sistema d'actuació: Compensació

2.6 Tipus d'actuació de transformació urbanística: Nova urbanització

07/02 Ordenació: D'acord amb les determinacions de cada qualificació. Volumetries específiques:

VE 01-POL: Idèntiques condicions que la qualificació IN-POL, havent inscriure l'edificació en el polígon de moviment definit i podent les edificacions adossar a la mitgera que separa ambdues parcel·les

VE 02-POL: Manteniment dels usos i volumetria actuals llevat actuacions permeses pel Catàleg que, si escau, podran arribar a un sostre edificable màxim en la parcel·la de 415 m2.

3 L'àmbit de l'Estudi de detall, que se situa i grafia en el plànol no 01 de la documentació gràfica del projecte, inclou així mateix els terrenys corresponents a l'actual vial públic d'accés existent confrontant amb els terrenys de la UA per tal de definir adequadament i de manera unitària les seves alineacions.

2 Marc legal

1 La figura dels Estudis de detall ve regulada per l'article 14 del Text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana aprovat pel Reial Decret 1346/1976, de 9 abril, que assenyala que:

1.1 Els estudis de detall podran formular quan sigui necessari per completar o, si s'escau, adaptar, determinacions establertes en els plans generals per al sòl urbà i en els plans parcials.

1.2 La seva contingut tindrà per finalitat preveure o reajustar, segons els casos:

- a. L'assenyalament d'alineacions i rasants, i / o
- b. L'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del Pla.

1.3 Els estudis de detall mantindran les determinacions fonamentals del Pla, sense alterar l'aprofitament que correspon als terrenys compresos en l'Estudi. En cap cas podran ocasionar perjudici ni alterar les condicions de l'ordenació dels predis confrontants

01/04 També podran formular-se Estudis de Detall quan siguin precisos per completar el senyalament d'alineacions i rasants, respecte a les normes complementàries i subsidiàries del Planejament.

1.5 Els estudis de detall comprendran els documents justificatius dels extrems assenyalats en el número dos.



2 En desplegament d'això, l'article 65 del Reglament de planejament per al desenvolupament de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat pel Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, determina que:

2.1 Els estudis de detall podran formular-se amb l'exclusiva finalitat de:

- Establir alineacions i rasants, completant les que ja estiguen assenyalades en el sòl urbà pel Pla general, normes complementàries i subsidiàries de planejament o projecte de delimitació de sòl urbà, en les condicions que aquests documents d'ordenació fixen, i reajustar i adaptar les alineacions i rasants previstes en els instruments d'ordenació esmentats, d'acord igualment amb les condicions que sobre això fixin.
- Adaptar o reajustar alineacions i rasants assenyalades en Plans parcials
- Ordenar els volums d'acord amb les especificacions del Pla general o de les normes complementàries i subsidiàries de planejament en sòl urbà, o amb les pròpies dels Plans parcials en els altres casos, i completar, si s'escau, la xarxa de comunicacions definida en els mateixos amb les vies interiors que siguin necessàries per proporcionar accés als edificis l'ordenació concreta s'estableixi en el propi estudi de detall.

2.2 La possibilitat d'establir alineacions i rasants mitjançant estudis de detall es limitarà a les vies de la xarxa de comunicacions definida en el Pla o norma les determinacions siguin desenvolupades per aquell.

2.3 En l'adaptació o reajustament de l'assenyalament d'alineacions i rasants del Pla general, normes complementàries i subsidiàries, Pla parcial o projecte de delimitació, no es podrà reduir l'amplada de l'espai destinat a vials ni les superfícies destinades a espais lliures. En cap cas l'adaptació o reajustament de l'assenyalament d'alineacions podrà originar augment de volum en aplicar les ordenances al resultat de l'adaptació o reajustament realitzat.

2.4 La ordenació de volums no podrà suposar augment d'ocupació del sòl ni de les alçades màximes i dels volums edificables previstos en el Pla, ni incrementar la densitat de població establerta en el mateix, ni alterar l'ús exclusiu o predominant assignat per aquell. Es respectaran en tot cas les altres determinacions del Pla.

2.5 En cap cas podrà produir perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis confrontants.

2.6 Els estudis de detall no podran contenir determinacions pròpies de Pla general, normes complementàries i subsidiàries de planejament i Pla parcial que no estiguessin prèviament establertes en els mateixos.

3 Per la seva banda l'article 66 de l'esmentat Reglament estableix que els Estudis de detall contindran els següents documents:

- Memòria justificada de la seva conveniència i de la procedència de les solucions adoptades.
- Quan es modifiqui la disposició de volums s'efectuarà, a més, un estudi comparatiu de l'edificabilitat resultant per aplicació de les determinacions previstes en el Pla, i de les que s'obtenen en l'estudi de detall, justificant el compliment del que estableix sobre aquest extrem al número 3 de l'article anterior.
- Plànols a escala adequada i, com a mínim, 1:500 que expressen les determinacions que es completen, adapten o reajusten, amb referències precises a la nova ordenació i la seva relació amb l'anteriorment existent.

4 L'article 7 de les Normes Urbanístiques de la Revisió assenyalava que:

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

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

4.2 Es S'admetrà, en relació a les superfícies delimitades en els plànols de les NNSS, un marge d'error del més menys 5%, havent la presentació de les diferents documentacions fer sobre cartografia oficial municipal.

5 Per últim, l'apartat 3 de l'article 8 de les Normes Urbanístiques estableix que:

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

5.2 Es podran formular Estudis de detall amb alguna o algunes de les següents finalitats:

- Assenyalar alineacions i rasants d'elements o trams de la xarxa viària en desenvolupament de les previsions contingudes en el planejament i completant les que ja estiguessin 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 edificabilitats ni alterar els aprofitaments assignats.
- c. Ordenar els volums edificatoris, d'acord amb el que assenyalen els articles 81, 108 i concordants d'aquestes NNUU.

3 Objecte

1 El Estudi de detall es formula als efectes que assenyalen l'apartat dels apartats 2.5.1 i 2.5.2 anteriors, amb la finalitat de definir de manera precisa els límits de la Unitat d'Actuació UA POL-03, i les alineacions i límits de qualificació definits en la documentació gràfica de la Revisió de les NNSS per als terrenys que resulten afectats per la delimitació de la mateixa.

2 La definició precisa de límits i alineacions s'efectua sobre cartografia de detall, dins del marge d'error del més menys 5% determinat per l'article 7.4 de les Normes Urbanístiques.

4 Definició precisa dels límits de la UA, alineacions i límits de qualificacions dels terrenys inclosos

La definició precisa d'aquests límits i alineacions és la que es grafia en els plànols ens 02, 03 i 04 resultant com a conseqüència de la mateixa el següent repartiment de superfícies:

- a. Superfície total de l'àmbit: 20.362,06 m²
- b. Superfície qualificada com SGCI-R: 3.601,10 m²
- c. Superfície qualificada com SGEQ-MD: 4.226,00 m²
- d. Superfície qualificada com VE 01-POL: 5.537,53 m²
- d. Superfície qualificada com VE 02-POL: 3.340,05 m²
- i. Superfície qualificada com viari V: 3.656,17 m²

5 Fitxa de la UA

Com a conseqüència del que assenyalen l'apartat anterior, la fitxa de la UA, un cop inclosos els reajustaments que del que assenyalen el mateix es deriven, quedarà de la manera següent:

- 1 Àmbit: Terrenys amb una superfície total de 19.504,56 m² i parcialment classificats com:
- a. Sòl urbà i qualificats com VE 01-POL (5.537,53 m²), VE 02-POL (3.340,05 m²) i viari (2.798,98 m²)
 - b. Sòl rústic i qualificats com SGCI-R (3.601,10 m²) i SGEQ-MD (4.226,00 m²)

2 Objecte: Obtenció de terrenys qualificats com SSGG en sòl rústic i viari i urbanització de la zona

3 Aprofitament lucratiu global: 5.952,53 m²t. Nombre màxim d'habitatges: 1. Desglossament:

- a. Parcel·la VE 01-POL 5.537,53 m²t
- b. Parcel·la VE 02-POL 415 m²t. 1 habitatge

4 Desenvolupament: Ordenació directament definida en plànols

5 Sistema d'actuació: Compensació

6 Tipus d'actuació de transformació urbanística: Nova urbanització

7 Ordenació: D'acord amb les determinacions de cada qualificació. Volumetries específiques:

VE 01-POL: Idèntiques condicions que la qualificació IN-POL, havent inscriure l'edificació en el polígon de moviment definit i podent les edificacions adossar a la mitgera que separa ambdues parcel·les

VE 02-POL: Manteniment dels usos i volumetria actuals llevat actuacions permeses pel Catàleg que, si escau, podran arribar a un sostre edificable màxim en la parcel·la de 415 m².

6 Documentació gràfica de l'Estudi de detall

La documentació gràfica d'aquest estudi de detall està constituïda pels següents plans:

- Plànol no 01: Situació, a escala 1:2.000
- Plànol no 02: Determinacions de l'article 8.3 de les NNUU, àmbit total, a escala 1/750
- Plànol no 03: Determinacions de l'article 8.3 de les NNUU, a escala 1/500
- Plànol no 04: Determinacions de l'article 8.3 de les NNUU, a escala 1/500







