

ESTUDI DE DETALL DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA-SFC 05 REVISIÓ I LES NNSS DE FORMENTERA

1. ÀMBIT

1.- L'àmbit d'aquest Estudi de detall és el dels terrenys afectats per la Unitat d'Actuació UA SFC-05, unitat que inclou terrenys al nucli de Sant Francesc, i que va resultar definida i delimitada per la Revisió de les NNSS de Formentera aprovada definitivament pel Ple del Consell Insular de Formentera mitjançant acord de data 30 de setembre de 2.010 (BOIB no 155 EXT. d'data 27.10.2010).

2.-La fitxa d'aquesta UA, que consta a les Normes Urbanístiques, assenyalava el següent:

2.1 Àmbit: Terrenys classificats Cmnò sòl urbà amb una superfície total de 1.829 m² i qualificats com a EU-SFC (610 m²), EL-PR (663 m²), SGEL-P (269 m²), AP i viari (287 m²).

2.2 Objecte: Urbanització i obtenció de terrenys qualificats com SGEL-P, AP i viari en l'actuació de la ronda de Sant Francesc.

2.3 Aprofitament lucratiu global: 366,00 m²s. Nombre màxim d'habitatges: 3

2.4 Desenvolupament: Haurà formular-se Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de la UA i de les alineacions i límits de qualificació.

2.5 Sistema d'actuació: Compensació.

2.6 Tipus d'actuació de transformació urbanística: Nova urbanització.

2.7 Ordenació: D'acord amb les determinacions de cada qualificació.

3. - L'àmbit de l'estudi de detall abasta la totalitat d'una mateixa finca, que es situa i grafia en els plànols topogràfics n° 4 i 5 de la documentació gràfica de l'Estudi.

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 d'Abril que assenyalava que:

1.1 Els estudis de detall podran formular-se quan sigui necessari per completar o, si escau, adaptar, determinacions establertes en els plans

1.2 El seu contingut tindrà per finalitat preveure o reajustar, segons els casos:

- a. El señalamiento 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 fundamentals del Pla, sense alterar el aprovechamiento que correspon als terrenys compresos en l'Estudi. En cap cas podran ocasionar perjudici ni alterar les condicions de l'ordenació dels predis confrontants.

1.4 També podran formular-se Estudis de Detall quan siguin precisos per completar l'assenyalament 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 desenvolupament de l'anterior, el article 65 del Reglament de Planejament per al desplegament de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana aprovat pel Reial decret 2159/1978, de 23 de Juny, detennina que:

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

- a. Establir alineacions i rasants completant les que ja estigueren 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 al respecte fixin.

b. Adaptar o reajustar alineacions i rasants assenyalades en Plans Parciais

c. Ordenar els volúmenes 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 escau, la xarxa de comunicacions definida en els mateixos amb aquelles vies interiors que resultin necessàries per a proporcionar accés als edificis l'ordenació concreta s'estableixi en el propi estudi de detall.

2.2 La possibilitat d'establir alineacions i rasants a través d'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 vies 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 L'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:

a. Memòria justificada de la seva conveniència i de la procedència de les solucions adoptades.
b. 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 en el número 3 de l'article anterior.

c. 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 relació amb l'anteriorment existent.

4. - L'article 7 de les Normes Urbanístiques de la Revisió assenyala 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:

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

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

5. - Finalment, l'apartat 3 de l'article 8 d'aquestes 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 a 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:

- a. Assenyalar alineacions i rasants d'elements o trams de la xarxa viària en desenvolupament de les previsions contingudes en el planemiento i completant les que ja estiguessin fixades.
- b. Reajustar o adaptar les alineacions i rasants señalaladas 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 voltunenes edificatoris, d'acord amb el que assenyala els articles 81, 108 i concordants d'aquestes NNUU.

5.3 Quan estiguin previstos en la corresponent fitxa, s'ha de formular 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. Haurà bàsicament respectar, si escau, els polígons indicatius de moviment definits.
- b. Incorporarà la volumetria de les edificacions existents en el seu àmbit que es mantinguin.

3 OBJECTE

1. - L'estudi de detall es formula als efectes assenyalats en els apartats 2.5.1 i 2.5.3 anteriors, és a dir, amb la finalitat de definir de forma precisa els diferents límits de la Unitat d'Actuació UA SFC-05, 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 s'efectua sobre cartografia de detall i 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 CALIFICAICONES DELS TERRENYS INCLOSOS EN L'ÀMBIT

La definició precisa d'aquests límits i alineacions és la que es grafia en el plànol n ° 4, resultant com a conseqüència de la mateixa el següent repartiment de superfícies:

- a. Superfície total de l'àmbit: 1.861,00 m²
- b. Superfície qualificada com EU-SFC: 620,70 m²
- c. Superfície qualificada com EL-PR: 674,60 m²
- d. Superfície qualificada com SGEL-P: 273,70 m²
- i. Superfície qualificada com AP i viari: 292 m²

5 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA DE L'ESTUDI DE DETALL

La documentació gràfica d'aquest Estudi de detall està constituïda pels següents plànols topogràfics:

Pla n ° 4: Àmbit. Detenninaciones l'article 8.3.3. de les NNUU, a escala 1/250.

Pla n ° 5: Aixecament topogràfic de la parcel · la que afecta la UA SFC-05 a escala 1/250.