

## ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-SFC 05 REVISIÓN DE LAS NNSS DE FORMENTERA

### 1. AMBITO

1.-El ámbito de este Estudio de detalle es el de los terrenos afectados por la Unidad de Actuación UA SFC-05, unidad que incluye terrenos en el núcleo de Sant Francesc, y que resultó definida y delimitada por la Revisión de las NNSS de Formentera aprobada definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Formentera mediante acuerdo de fecha 30 de Septiembre de 2010 (BOIB no 155 EXT. de fecha 27.10.2010).

2.-La ficha de dicha UA, que consta en las Normas Urbanísticas, señala lo siguiente:

2.1 Ámbito: Terrenos clasificados como suelo urbano con una superficie total de 1.829 m<sup>2</sup> y clasificados como EU-SFC (610 m<sup>2</sup>), EL-PR (663 m<sup>2</sup>), SGEL-P (269 m<sup>2</sup>), AP y viario (287 m<sup>2</sup>).

2.2 Objeto: Urbanización y obtención de terrenos clasificados como SGEL-P, AP y viario en la actuación de la ronda de Sant Francesc.

2.3 Aprovechamiento lucrativo global: 366,00 m<sup>2</sup>t. Número máximo de viviendas: 3

2.4 Desarrollo: Deberá formularse Estudio de detalle para fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación.

2.5 Sistema de actuación: Compensación.

2.6 Tipo de actuación de transformación urbanística: Nueva urbanización.

2.7 Ordenación: Con arreglo a las determinaciones de cada calificación.

3.- El ámbito del estudio de detalle abarca la totalidad de una misma finca, que se sitúa y grafica en los planos topográficos nº 4 y 5 de la documentación gráfica del Estudio.

### 2 MARCO LEGAL

1.- La figura de los Estudios de detalle viene regulada por el artículo 14 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por el Real Decreto 1346/1976, de 9 de Abril que señala que:

1.1 Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuere preciso para completar o, en su caso, adaptar, determinaciones establecidas en los Planes

1.2 Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:

a. El señalamiento de alineaciones y rasantes; y/o

b. La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan

1.3 Los estudios de detalle mantendrán las determinaciones fundamentales del Plan, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

1.4 También podrán formularse Estudios de Detalle cuando fueren precisos para completar el señalamiento de alineaciones y rasantes, respecto a las normas complementarias y subsidiarias del Planeamiento.

1.5 Los Estudios de Detalle comprenderán los documentos justificativos de los extremos señalados en el número dos.

2.- En desarrollo de lo anterior, el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, determina que:

2.1 Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a. Establecer alineaciones y rasantes completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el plan general, normas complementarias y subsidiarias de planeamiento o proyecto de delimitación de suelo urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

b. Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales

c. Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan general o de las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

2.2 La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definida en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.

2.3 En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas complementarias y Subsidiarias, Plan parcial o proyecto de delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

2.4 La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

2.5 En ningún caso podrá producir perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

2.6 Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, normas complementarias y subsidiarias de planeamiento y Plan parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

3.- Por su parte el artículo 66 del citado Reglamento establece que los Estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

- a. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
- b. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan, y de las que se obtienen en el estudio de detalle justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.
- c. Planos a escala adecuada y, como mínimo; 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

4.- El artículo 7 de las Normas Urbanísticas de la Revisión señala que:

4.1 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:

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

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

5.- Por último, el apartado 3 del artículo 8 de dichas Normas Urbanísticas establece que:

5.1 Se formularán Estudios de detalle cuando así lo dispongan las NNSS o los Planes especiales y con las finalidades que en aquellos se establezca. También se formularán cuando el Consell de Formentera lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinado.

5.2 Se podrán formular Estudios de detalle con alguna o algunas de las siguientes finalidades:

- a. Señalar alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento y completando las que ya estuviesen 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 edificabilidades ni alterar los aprovechamientos asignados.
- c. Ordenar los volúmenes edificatorios, de acuerdo con lo señalado en los artículos 81, 108 y concordantes de éstas NNUU.

5.3 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.

### 3 OBJETO

1.- El estudio de detalle se formula a los efectos señalados en los apartados 2.5.1 y 2.5.3 anteriores, es decir, con la finalidad de definir de forma precisa los distintos límites de la Unidad de Actuación UA SFC-05, y las alineaciones y límites de calificación definidos en la documentación gráfica de la Revisión de las NNSS para los terrenos que resultan afectados por la delimitación de la misma.

2.- La definición precisa se efectúa sobre cartografía de detalle y dentro del margen de error del más menos 5% determinado por el artículo 7.4 de las Normas Urbanísticas.

### 4 DEFINICION PRECISA DE LOS LIMITES DE LA UA, ALINEACIONES Y LÍMITES DE CALIFICACIONES DE LOS TERRENOS INCLUIDOS EN EL ÁMBITO

La definición precisa de dichos límites y alineaciones es la que se grafía en el plano nº 4, resultando como consecuencia de la misma el siguiente reparto de superficies:

- a. Superficie total del ámbito: 1.861,00 m<sup>2</sup>
- b. Superficie calificada como EU-SFC: 620,70 m<sup>2</sup>
- c. Superficie calificada como EL-PR: 674,60 m<sup>2</sup>
- d. Superficie calificada como SGEL-P: 273,70 m<sup>2</sup>
- e. Superficie calificada como AP y viario: 292 m<sup>2</sup>

### 5 DOCUMENTACION GRAFICA DEL ESTUDIO DE DETALLE

La documentación gráfica de este Estudio de detalle está constituida por los siguientes planos topográficos:

Plano nº4: Ámbito. Determinaciones del artículo 8. 3.3. de las NNUU, a escala 1/250.

Plano nº5: Levantamiento topográfico de la parcela a la que afecta la UA SFC-05 a escala 1/250.