

ESTUDI DE DETALL DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA SFC -02

REVISIÓ DE LES NNSS DE FORMENTERA

1 Àmbit

1 L'àmbit d'aquest Estudi de detall està constituït pels terrenys inclosos en la Unitat d'Actuació UA SFC-02, al nucli de Sant Francesc, 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 2010 (BOIB no 155 EXT de data 27.10.2010).

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

2.1 Àmbit: Terrenys classificats com a sòl urbà amb una superfície total de 17.962 m² i qualificats com a EU-SFC (8.387 m²), SGEL-P (5.339 m²) i AP i viari (4.236 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. Haurà més cedir parcel·la de 2.400 m² qualificada com EU- SFC l'àmbit es defineix de forma indicativa en plans mitjançant la grafia VE.

2.3 Aprofitament lucratiu global: 3.592,20 m²s. Nombre màxim d'habitatges: 30. Aprofitament de cessió: 1.440,00 m²t. Nombre màxim d'habitatges: 12

2.4 Desenvolupament: Haurà de formular 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 se situa i grafia en el plànol no 01 de la documentació gràfica del projecte.

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-se quan sigui necessari per completar o, si escau, adaptar, determinacions establertes en els plans generals per al sòl urbà i en els plans parcials.

1.2 El seu 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

1.4 També podran formular 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, l'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, determina 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 parcials
- c. 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 completa , 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 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 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 punt al 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 seva relació amb l'anteriorment existent.

4 L'article 7 de les Normes Urbanístiques de la Revisió assenjala 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%, havent-se d'efectuar la presentació de les diferents documentacions 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 oa 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 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 L'Estudi de detall es formula als efectes assenyalats en l' apartat els 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 SFC-02, 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 L' definició precisa de límits i alineacions s'efectua sobre cartografia de detall, dins del marge d'error del mas 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 núms. 02, 03 i 04 resultant com a conseqüència de la mateixa el següent repartiment de superfícies:

- a. Superfície total de l'àmbit: 17.839,97 m²
- b. Superfície lucrativa qualificada com EU-SFC: 6.278,56 m²
- c. Superfície de cessió qualificada com EU-SFC: 2.406,34 m²
- d. Superfície qualificada com EL-P: 5.093,28 m²
- e. Superfície qualificada com viari V i aparcament AP: 4.061,79 m²

5 Fitxa de la UA

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

1 Àmbit : Terrenys classificats com a sòl urbà amb una superfície total de 17.839,97 m² i qualificats com a EU - SFC (8.684,90 m²) , SGEL -P (5.093,28 m²) i AP i viari V (4.061,79 m²)

2 Objecte: Urbanització i obtenció de terrenys qualificats com SGEL-P, AP i viari en l'actuació de la ronda de Sant Francesc. Haurà de, a més a més, cedir parcel·la de 2.406,34 m² qualificada com EU- SFC l'àmbit de la qual es defineix de forma indicativa en plans mitjançant la grafia VE.

3 Aprofitament lucratiu global: 3.767,14 m²s. Nombre màxim d'habitatges: 31 . Aprofitament de cessió: 1.443,80 m²t. Nombre màxim d'habitatges: 12

4 Desenvolupament: S'haurà de formular Estudi de detall per a fixació precisa dels límits de la UA i de les alineacions i límits de qualificació

5 Sistema d'actuació: Compensació

6 Tipus d' actuació de transformació urbanística: Nova urbanització

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

6 Documentació gràfica de l'Estudi de detall

La documentació gràfica d'aquest Estudi de Detall està constituïda pels següents plànols

Plànol núm 01: Situació , a escala 1:2.000

Plànol núm 02: Determinacions de l'article 8.3.3 de les NNUU, àmbit total, a escala 1/750

Plànol núm 03: Determinacions de l'article 8.3.3 de les NNUU, a escala 1/500

Plànol núm 04: Determinacions de l'article 8.3.3 de les NNUU, a escala 1/500

SSTT Municipals





