



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL INSULAR DE FORMENTERA

23233 *Publicació de l'acord del Ple del Consell Insular Formentera de dia 29 de novembre de 2013, d'aprovació definitiva de l'estudi de detall per tal de desenvolupar la Unitat d'Actuació anomenada UA SFC-02, emplaçada a Sant Francesc, TM Formentera, promoguda pel Sr. Valentí Roselló Castelló, i publicació de la documentació gràfica i escrita de l'esmentat estudi de detall*

Es fa públic que el Ple del Consell Insular Formentera, en sessió ordinària celebrada en data de 29 de novembre de 2013, va adoptar, entre d'altres, el següent ACORD:

El senyor Bartomeu Escandell Tur, conseller de Presidència, Hisenda i Territori del Consell Insular de Formentera, presenta per a la seva aprovació la següent proposta d'acord:

PROPOSTA D'APROVACIÓ DEFINITIVA DE L'ESTUDI DE DETALL DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ ANOMENADA UA SFC-02, SITUADA A SANT FRANCESC, TM FORMENTERA, PROMOGUDA PEL SR. VALENTÍ ROSELLÓ CASTELLÓ.

Vist l'expedient que es tramita a aquesta Corporació promotut pel Sr. VALENTÍ ROSELLÓ CASTELLÓ, encaminat a l'aprovació d'un estudi de detall de la unitat d'actuació anomenada UA SFC-02, situat a Sant Francesc, redactat pels serveis tècnics del Consell Insular de Formentera.

Vist l'acord de la Comissió Tècnica Assessora de sessió de data 7 de novembre de 2013, que ha continuació es transcriu íntegrament:

(...)

ACORD

I. INFORMAR FAVORABLEMENT l'aprovació definitiva de la Reparcel·lació Voluntària, segons escriptura presentada redactada pel notari Sr. Javier González Granado amb núm de protocol 544, per desenvolupar la Unitat d'Actuació anomenada UA SFC-02, emplaçada a Sant Francesc, TM Formentera.

II. INFORMAR FAVORABLEMENT l'aprovació definitiva de l'Estudi de Detall, segons projecte redactat pels serveis tècnics municipals, per desenvolupar la Unitat d'Actuació anomenada UA SFC-02, emplaçada a Sant Francesc, TM Formentera. Els paràmetres urbanístics resultants són els següents:

	RNNSS	Estudi de Detall
Àmbit	17.962 m2	17.839'97
EU-SFC (inclosa cessió)	8.387 m2	8.684'90
SGEL-P	5.339 m2	5.093'28
AP i viari	4.236 m2	4.061'79
CESSIÓ EU-SFC	2.400 m2	2.406'34
Aprofitament lucratiu global	3.592,20 m2s	3.767'14
Nombre màxim d'habitatges	30	31
Aprofitament de cessió	1.440,00 m2s	1.443'80
Nombre màxim d'habitatges	12	12

I. Una vegada aprovat definitivament:

- L'acord es publicarà al BOIB especificant l'ordenació de les parcel·les resultants amb indicació dels paràmetres que la defineixen.
- L'acord s'inscriurà al Llibre-Registre especificant l'ordenació de les parcel·les resultants amb indicació dels paràmetres que la defineixen d'acord amb l'article 166 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- A l'expedient hauran de constar tota la documentació degudament diligenciada.
- Una vegada certificada l'aprovació definitiva es tramitarà l'escriptura de reparcel·lació al registre de la propietat.

Tenint en compte el que disposa l'article 22.2.c (en relació amb l'apartat 4 d'aquest article) de la Llei 7/1985 de 2 d'abril, reguladora de las





bases del règim local, el qual literalment diu: respecte de la competència plenaria per l'aprovació definitiva dels instruments d'ordenació previstos a la legislació urbanística; i participant de tal naturalesa l'Estudi de Detall, presento per a la seva aprovació la següent

PROPOSTA ACORD

Primer.- APROVAR DEFINITIVAMENT l'Estudi de Detall, segons projecte que consta a l'expedient, redactat pels serveis tècnics municipals, pel desenvolupament de la unitat d'actuació anomenada UA SFC-02, situada a Sant Francesc, TM Formentera. Els paràmetres urbanístics resultants són els següents:

	RNNSS	Estudi de Detall
Àmbit	17.962 m2	17.839'97
EU-SFC (inclosa cessió)	8.387 m2	8.684'90
SGEL-P	5.339 m2	5.093'28
AP i viari	4.236 m2	4.061'79
CESSIÓ EU-SFC	2.400 m2	2.406'34
Aprofitament lucratiu global	3.592,20 m2s	3.767'14
Nombre màxim d'habitatges	30	31
Aprofitament de cessió	1.440,00 m2s	1.443'80
Nombre màxim d'habitatges	12	12

Segon.- NOTIFICAR el present acord als promotors de l'Estudi de Detall.

Tercer.- PUBLICAR, de conformitat amb l'establert a l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, en relació a l'article 140.6 del Reglament de planejament urbanístic, així com l'article 103 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, en el Butlletí Oficial de les Illes Balears -BOIB- íntegrament el present acord, així com la documentació gràfica i escrita del mencionat Estudi de Detall. Així mateix:

- L'acord s'inscriurà al Llibre-Registre especificant l'ordenació de les parcel·les resultants amb indicació dels paràmetres que la defineixen d'acord amb l'article 166 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- A l'expedient hauran de constar tota la documentació degudament diligenciada.

(...)

Atès que els membres de la Comissió Informativa de Territori, Urbanisme, Medi Ambient i Infraestructures, a la sessió ordinària del dia 26 de novembre de 2013 (en la seua funció de dictaminar els assumptes que ha de ser resolts pel Ple), informaren favorablement la proposta tractada.

Sotmès a votació dels membres de la corporació, s'adopta, per més de la majoria absoluta (això és pel vot a favor dels 6 representants del grup polític GxI i dels 2 representants del grup polític PSOE, això és de l'equip de Govern); l'abstència dels 3 representants del grup polític PP; i amb el vot en contra dels 2 representants del grup polític GUIF, s'adopta el següent

ACORD:

Primer.- APROVAR DEFINITIVAMENT l'Estudi de Detall, segons projecte que consta a l'expedient, redactat pels serveis tècnics municipals, pel desenvolupament de la unitat d'actuació anomenada UA SFC-02, situada a Sant Francesc, TM Formentera. Els paràmetres urbanístics resultants són els següents:

	RNNSS	Estudi de Detall
Àmbit	17.962 m2	17.839'97
EU-SFC (inclosa cessió)	8.387 m2	8.684'90
SGEL-P	5.339 m2	5.093'28
AP i viari	4.236 m2	4.061'79
CESSIÓ EU-SFC	2.400 m2	2.406'34
Aprofitament lucratiu global	3.592,20 m2s	3.767'14
Nombre màxim d'habitatges	30	31
Aprofitament de cessió	1.440,00 m2s	1.443'80
Nombre màxim d'habitatges	12	12



Segon.- NOTIFICAR el present acord als promotors de l'Estudi de Detall.

Tercer.- PUBLICAR, de conformitat amb l'establert a l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, en relació a l'article 140.6 del Reglament de planejament urbanístic, així com l'article 103 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, en el Butlletí Oficial de les Illes Balears -BOIB- íntegrament el present acord, així com la documentació gràfica i escrita del mencionat Estudi de Detall. Així mateix:

- L'acord s'inscriurà al Llibre-Registre especificant l'ordenació de les parcel·les resultants amb indicació dels paràmetres que la defineixen d'acord amb l'article 166 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- A l'expedient hauran de constar tota la documentació degudament diligenciada.

De conformidad amb l'acord transcrit, es publiquen en annex la documentació gràfica i escrita de l'estudi de detall.

Contra l'acord precedent, que posa fi a la via administrativa, es podrà interposar en el termini de dos mesos a partir de l'endemà d'aquesta publicació, recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, tot això sense perjudici que es pugui utilitzar qualsevol altre recurs que s'estimi procedent en dret, de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, que regula la jurisdicció contenciosa administrativa, i la Llei 4/1999, de 13 de gener, de modificació de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Així mateix, s'indica que la interposició dels recursos pertinents no suspèn l'eficàcia de la disposició impugnada, ni tampoc interromp els terminis que se'n puguin derivar, excepte que l'autoritat competent ho acordi expressament.

Formentera, 11 de desembre de 2013.

El President del Consell Insular de Formentera,
Jaume Ferrer Ribas

ANEXOS.



**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 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:

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 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 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 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 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 màxim 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

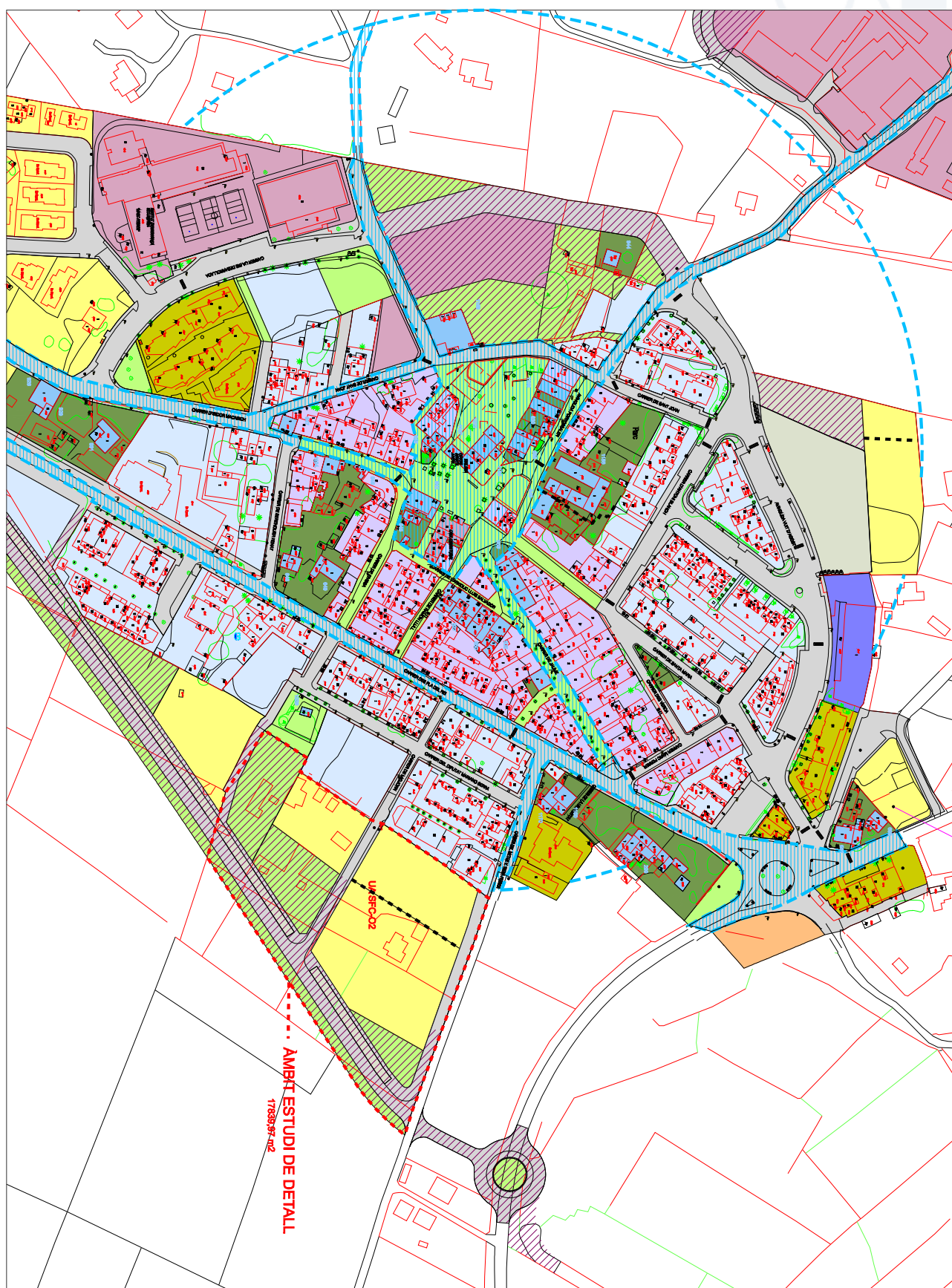
Plànol núm 02: Determinacions de l'article 8.3.3 de les NNUU, àmbit total, a escala 1/750

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





PLÀNOL 01

SITUACIÓ



0 10 20 40 80

ESCALA

A3: 1/2000



ESTUDI DE DETALL UA SFC-02

REVISIÓ NNSS FORMENTERA

JUNY 2013

SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS





PLÀNOL 02

DETERMINACIONS ARTICLE 8.3
ÀMBIT GENERAL

JUNY 2013

SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS



0 5 10 20 40

ESCALA

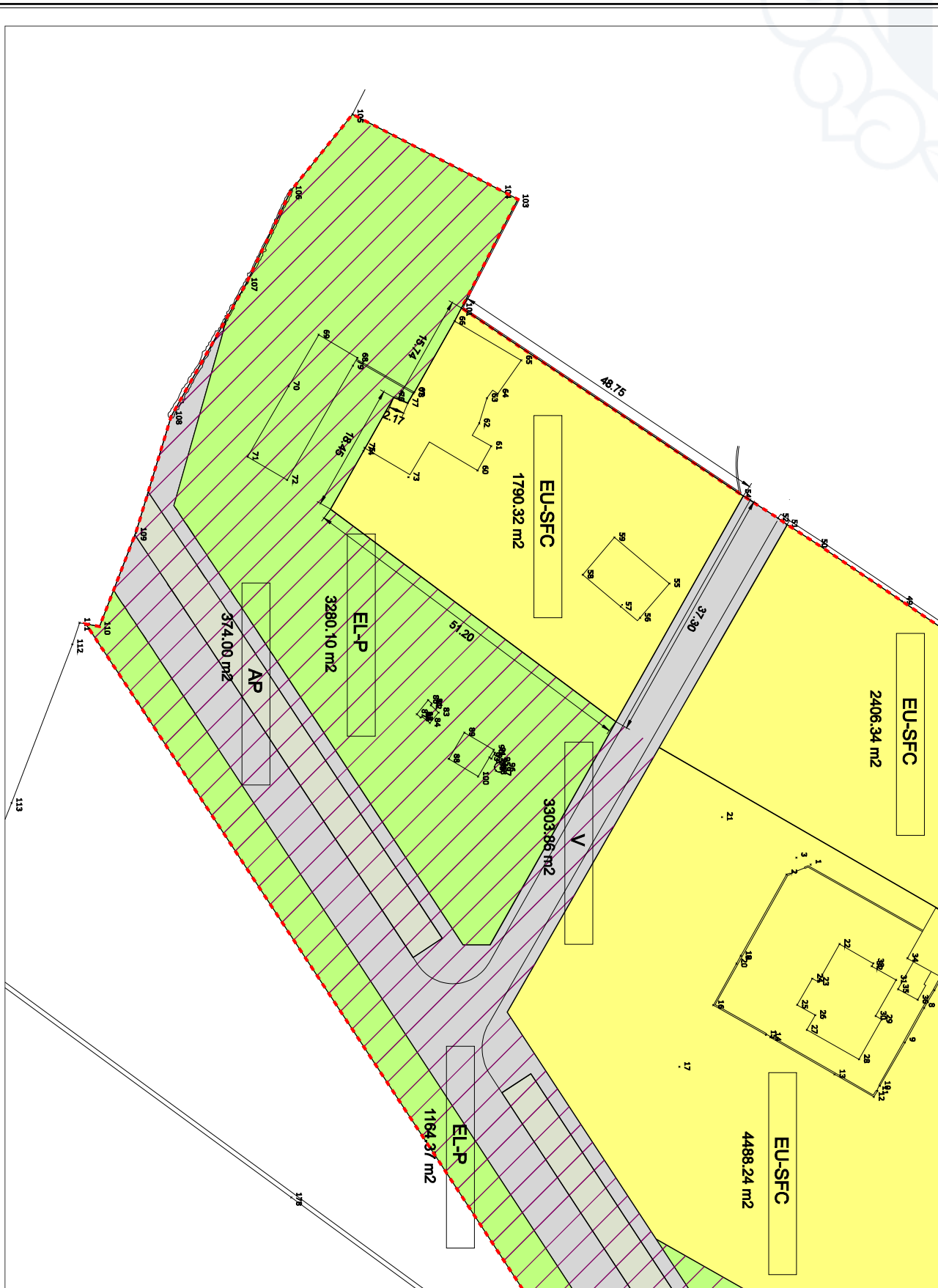
A3: 1/750



ESTUDI DE DETALL UA SFC-02

REVISIÓ NNSS FORMENTERA





PLÀNOL 03

DETERMINACIONS ARTICLE 8.3

JUNY 2013

SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS



0 1 5 10
ESCALA
A3: 1/500



ESTUDI DE DETALL UA SFC-02

REVISIÓ NNSS FORMENTERA



PLÀNOL 04

DETERMINACIONS ARTICLE 8.3

JUNY 2013

SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS



0 1 5 10
ESCALA
A3: 1/500



ESTUDI DE DETALL UA SFC-02