

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

11802 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificatorios de la parcela sita en la calle Mariano Sala nº 4, Can Furnet, Jesús*

Por la presente, a los efectos de su general conocimiento, se comunica que el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión ordinaria celebrada el día 31 de octubre de 2019, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle para la *ordenación de volúmenes edificatorios de la parcela sita en la calle Mariano Sala nº 4, Can Furnet, Jesús*, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

“PRIMERO. Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificatorios de la parcela sita en la calle Mariano Sala nº 4, Can Furnet, Jesús, promovido por D. Emmanuel Lucien Pehau, redactado por el arquitecto D. Juan de los Ríos Coello de Portugal.

SEGUNDO. Publicar el presente acuerdo junto con el contenido del Estudio de Detalle en el Boletín Oficial de les Illes Balears, a los efectos de su general conocimiento.

TERCERO. Notificar el presente acuerdo a los propietarios y demás interesados directamente afectados por el Estudio de Detalle.

CUARTO Remitir un ejemplar diligenciado del Estudio de Detalle al Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares y al Consell Insular d'Eivissa, para su constancia y registro.”

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de les Illes Balears con sede en Palma de Mallorca, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la presente publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Santa Eulària des Riu, a 22 de noviembre de 2019

La Alcaldesa
Carmen Ferrer Torres

ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION DE VOLUMENES DE DOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS, EN UNA PARCELA SITUADA EN LA CALLE MARIANO SALA, URBANIZACIÓN CAN FURNET, 07819 JESUS, T.M. DE SANTA EULALIA DEL RIO

PROMOTOR: D. Jean Emmanuel Pehau

ARQUITECTO: D. Juan de los Ríos Coello de Portugal

Documentos de que consta el presente Estudio de Detalle:

MEMORIA

- 1.- Agentes.
- 2.- Información previa.
- 3.- Ordenación propuesta.

PLANO

- 1.- Situación, catastro, NNSS, foto aérea, estado actual y propuesta.



PROMOTOR: D. Jean Emmanuel Pehau
MEMORIA

1.- Agentes

1.1.1.- El Promotor

El promotor del presente Estudio de Detalle es D. Jean Emmanuel Lucien Pehau, propietario del 50% de la parcela, con NIE nº XXXX, domiciliado en (...) Milano (Italia).

1.1.2.- El Proyectista

El Arquitecto redactor del presente Estudio de Detalle es D. Juan de los Ríos Coello de Portugal, con domicilio en el Edificio Unidad, Pasaje Fuente de Luna, 2, 07840 Santa Eulalia del Río, y con DNI nº XXXX.

2.- Información previa

El presente Estudio de Detalle pretende fijar las condiciones urbanísticas y de ordenación de volúmenes para dos viviendas unifamiliares aisladas, en una parcela situada en la calle Mariano Sala de la urbanización Can Furnet, Jesús, T.M. de Santa Eulalia del Río.

La parcela tiene una superficie de 2.000 m², y es la finca registral 24878 de Santa Eulalia. Se halla dividida en régimen de propiedad horizontal en dos propiedades de 1.000 m² cada una, que constituyen las fincas 38380 y 38381, propiedad de D. Klaus Henrich Kempgens y D. Jean Emmanuel Lucien Pehau respectivamente.

Actualmente ya existen construidas dos viviendas en la parcela, pero, al menos una de ellas, la vivienda B, propiedad de D. Jean Emmanuel Pehau, fue construida sin licencia de obras. Se pretende regularizar su situación legalizándola con mediante medidas correctoras, que implicarán la demolición de las zonas que incumplen las vigentes NNSS.

Para ello, el paso previo es disponer del marco urbanístico previsto en las Normas para poder tener dos viviendas en una sola parcela, es decir, un Estudio de Detalle que indique la ordenación de volumen que ha de cumplir cada una de las dos viviendas.

El presente ED tiene esa finalidad, de manera que, una vez aprobado, cada uno de los dos propietarios podrá regularizar su situación urbanística.

Las referencias catastrales de las viviendas existentes son: 6725073CD6162N0001AH (vivienda A) y 67250B6CD6162N0001XH (vivienda B).

La calle Mariano Sala está dotada de todas las infraestructuras urbanas excepto red de saneamiento, cuyo proyecto ha sido redactado por el Ayuntamiento, y cuyas obras están previstas para 2018.

De acuerdo con las NNSS de Santa Eulalia del Río, la parcela se encuentra en una zona clasificada como Extensiva Unifamiliar 4 (E-U4), cuyas condiciones urbanísticas son las siguientes:

Parcela

- Parcela mínima 800 m²
- Fachada/fondo mínimo 20/20 m

Edificación

- Ocupación máxima 30%
- Edificabilidad máxima 0,50 m²/m²
- Volumen máximo por edificio 1.500 m³
- Altura máxima 7 m
- Altura total 3 m sobre altura máxima
- Número máximo de plantas B+1P
- Separación mínima a vías y ELP 5 m
- Separación mínima a linderos 3 m
- Separación mínima entre edificios 6 m





Índice de uso: 1 vivienda cada 800 m² – 1 vivienda por parcela

Aparcamiento: 1 plaza por vivienda

3.- Ordenación propuesta

La ordenación de volúmenes que se propone se adapta a la ordenanza de la zona, y mantiene el actual acceso a la vivienda B, situada al fondo de la parcela.

Dicha ordenación se refleja en el plano adjunto, y establece el perímetro en el que cada una de las viviendas ha de inscribirse, permitiendo aplicar la ordenanza en cuanto a altura, volumen máximo, ocupación y edificabilidad, conforme a la zona E-U4 de las NNSS.

Todo atendiendo al aprovechamiento que corresponde a los 1.000 m² de superficie que cada una tiene asignada en la división horizontal de la parcela.

Al superponer dicha ordenación sobre el estado actual de las construcciones existentes, se obtienen las zonas que habrán de ser demolidas necesariamente para obtener la correspondiente legalización.



