

Secció V. Anuncis
Subsecció segona. Altres anuncis oficials
AJUNTAMENT DES CASTELL

14646 ***Aprovació definitiva estudi de detall, situat al moll de fonduco, 38***

APROVACIÓ DEFINITIVA DE L'ESTUDI DE DETALL SITUAT AL MOLL DE FONDUCO, 38

El Ple de l'Ajuntament des Castell de dia 17/07/2013, va aprovar definitivament l'Estudi de detall situat al moll de Fonduco, 38, promogut pel Sr. Sebastián Fábregues Llambias.

D'acord amb l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, es publica el text íntegre de la normativa de l'Estudi de detall esmentat:

Estat actual:

Actualment hi ha un edifici de dues plantes d'alçada que té un habitatge en planta primera i local en planta baixa.

La construcció existent té una antiguitat aproximada de 50 anys. Des de la seva construcció no es detecten obres de reformes o ampliació destacables.

Segons el Pla General d'Ordenació Urbana des Castell (PGOU) és una edificació no ajustada en alguns elements a aquest Pla.

Normativa d'aplicació i recollida en aquest Estudi de Detall:

Segons el Pla General d'Ordenació, la qualificació que correspon a aquest solar és l'ordenació de l'edificació segons ocupació de la parcel·la **Zona residencial unifamiliar intensiva baixa 1 (2.1.1.)** en la qual es legisla la normativa següent.

- Parcel·la mínima 200 m²
- Amplada mínima de parcel·la 10 m
- Alçada reguladora 6 m
- Alçada total màxima 7,5 m (l'alçada es mesura en el centre de la parcel·la i sobre la vorera)
- Nombre de plantes PB + 1PP
- La coberta serà, obligatòriament, inclinada en un 80% de la superfície, amb un pendent d'entre el 25% i el 30%



• Per sobre de l'alçada reguladora màxima només es permetran les següents parts i elements de l'edificació:

- La coberta de l'edifici amb un pendent d'entre el 25% i el 30%
- Les cambres d'aire en elements de cobertura plana, amb una alçada total màxima de 0,60 m
- Les baranes de les façanes anterior i posterior, de separació entre terrats i dels patis interiors que no podran excedir de 1 m si són opaques i d'1,80 m en cas de ser transparents amb reixes.
- Els elements tècnics, com a xemeneies, conductes de ventilació, etc., s'han de justificar prèviament en el projecte. No s'admeten construccions destinades a safarejos, trasters, etc.
- Els coronaments de caràcter decoratiu
- Caixes d'escales d'accés a coberta

• Els cossos volats, en els seus diferents tipus, no sobrepassaran una longitud de 0,80 m

• No s'admeten soterranis

• S'admet únicament l'ús d'habitatge unifamiliar i, limitat en planta baixa, el comercial, bars i restaurants.

• En aquesta edificació s'exceptua de l'obligació de reservar plaça de garatge o aparcament

• Composició de buits en façana:

S'haurà de complir:

1- La proporció de buits sobre el conjunt de la façana, no podrà sobrepassar el terç de la seva total superfície

2- Les obertures en planta baixa, excepte per a garatges, no excedirà en 2,10 m d'ample.

L'edificació existent té elements que, segons l'art. 112 del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU), no estan ajustats a aquest Pla, i, per tant serà aplicable el que estableix l'article següent.

Art. 112 DELS EDIFICIS NO AJUSTATS AL PGOU.

1. Els edificis i instal·lacions, les característiques dels qual no s'ajustin al que determina el PGOU i que no resulti d'aplicació el que disposen els dos articles anteriors, es consideraran edificis i instal·lacions inadequats i es regiran pel que es disposa en els punts 2n i 3r d'aquest article.

2. En aquells edificis o instal·lacions inadequats que superin les condicions d'edificabilitat: alçada, profunditat edificable, percentatge d'ocupació, índex d'edificabilitat, etc., establertes pel Pla General per a la zona que es tracti o que no s'ajustin al règim d'usos permesos determinat per a la mateixa, podran realitzar-se obres de reparació, reestructuració, modernització, de millora de les seves condicions higièniques o estètiques i de consolidació.

En aquells edificis o instal·lacions inadequats que incompleixin les condicions d'edificabilitat o parcel·la mínima en sòl rústic es prohibeix la construcció de piscines.

Així mateix, es podran autoritzar obres de reforma i ampliació en els edificis o instal·lacions inadequats, sempre que això no suposi un increment del grau d'incompliment de les determinacions del Pla



General. A aquests efectes es considerarà que s'incorre en increment del grau d'incompliment si, a conseqüència de l'obra pretesa, resultés un augment dels percentatges en què tals edificis superen les condicions d'edificabilitat establertes o si, la reforma o ampliació considerada amb independència de la resta de l'edificació existent, produeix infracció a la normativa vigent.

En els edificis o instal·lacions inadequats es permetrà el canvi d'ús sempre que el nou ús estigui autoritzat pel Pla General per a la zona que es tracti.

3. Quan es pretengui l'edificació sobre un solar resultant de la demolició d'un edifici, l'edificació s'ajustarà íntegrament a les ordenances determinades pel Pla General. Això també s'aplicarà a aquelles obres de reforma d'edificis o instal·lacions inadequats que afectin en un alt grau a la configuració exterior del mateix, així com també a les obres que representin una modificació substancial de l'estructura original de l'immoble.

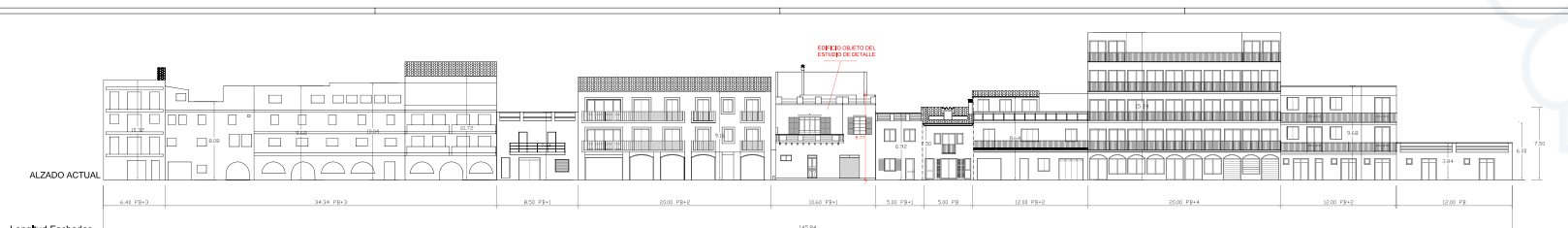
Contra aquest Acord que és definitiu i exhaureix la via administrativa, es pot interposar directament recurs contenciós administratiu davant l'òrgan competent de l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu en el termini de DOS MESOS comptats des del dia següent al de la publicació d'aquest anunci, d'acord amb la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la Jurisdicció Contenciós administratiu. Tot això, sense perjudici de qualsevol altre recurs o reclamació que es consideri convenient interposar.

Es Castell, 23 de juliol de 2013

El batlle

José Luis Camps Pons





NIVEL DE CONSOLIDACIÓN ACTUAL EN PLANTA BAJA (6.40+14.34+8.50+10.00+10.00+5.00+12.00+12.00+12.00) x100 = 108.00%
145.84
NIVEL DE CONSOLIDACIÓN PROPUESTA EN PLANTA PRIMERA ... (6.40+14.34+8.50+10.00+10.00+5.00+12.00+12.00+12.00) x100 = 91.77%
145.84

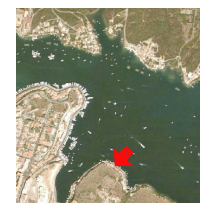
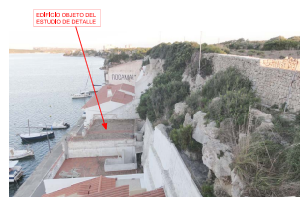
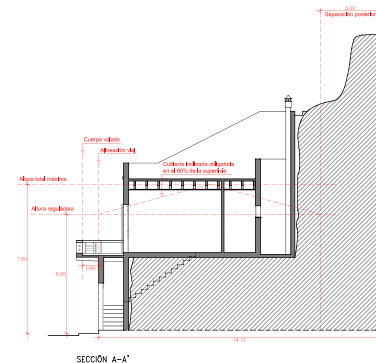
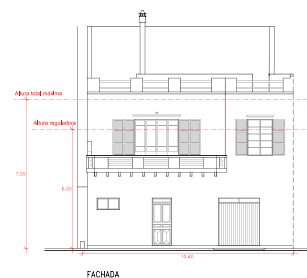
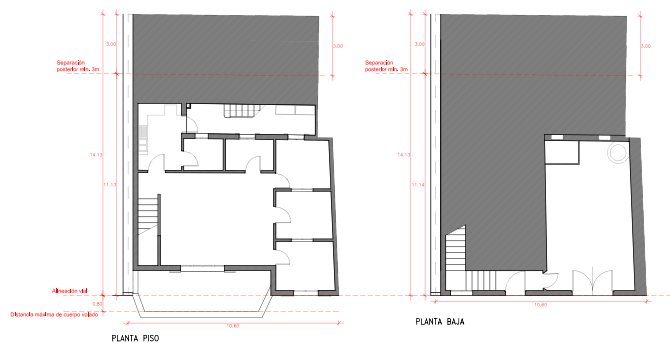
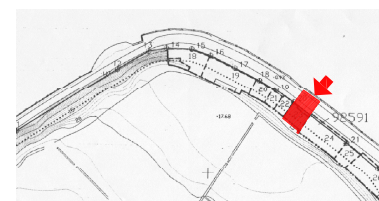
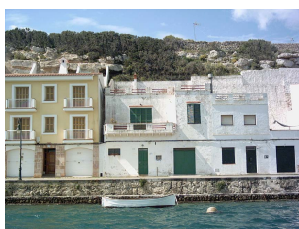


FOTO AEREA



CONCEPTO	ESTUDIO DE DETALLE
DOCUMENTO URBANÍSTICO APLICABLE Y FECHA DE APROBACIÓN	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 18-11-2012
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SOLAR	URBANO
PROYECTO EL SOLAR DE PARCELACIÓN	SI
REUNE LAS CONDICIONES DE SOLAR	SI
USOS DEL EDIFICIO	UNIFAMILIAR COMERCIAL EN PB
EFICIENCIA	3 m2/m2
ALTURA TOTAL	7.50 mts.
ALTURA REGULADORA	6.00 mts.
NUM. DE PLANTAS	PB + 1 PP
SEPARACIÓN VALLS	ALBERGACIÓN VIAL AUTOMATA
SEPARACIÓN LATERAL	3m
SEPARACIÓN POSTERIOR	

ESTUDIO DE DETALLE DE:
VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS
EDIFICIO EN MOLL DE FONDUCCO Nº38, ES CASTELL, MENORCA
EL/LAS PROMOTORES:
SEBASTIÁN FARRUGES LLANIBAS
EL/LAS ARQUITECTOS:
CRISTINA FARRUGES RIERA
RATALL GARCIA HERNANDEZ
ESTUDIO DE DETALLE
Alzado general
Plantas, alzado y sección



Plan 16, folio B
3012, Revisión 0
SISTEMA DE
FOLIOS 3011/3012

P01

Señalese plano N

Fecha:

ABRIL 2012

Referencia:

00983

Escala:

1:200
1:100

