



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

11802 *Aprovació definitiva de l'Estudi de detall per a l'ordenació de volums edificatoris de parcel·la situada al carrer de Mariano Sala, núm. 4, Can Fornet, Jesús*

Per la present, per al seu general coneixement, es comunica que el Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió ordinària celebrada el 31 d'octubre de 2019, ha aprovat definitivament l'Estudi de detall per a l'ordenació de volums edificatoris de la parcel·la amb emplaçament al carrer de Mariano Sala, núm. 4, Can Fornet, Jesús, i els acords adoptats foren els següents:

“Primer.- Aprovar definitivament l'Estudi de detall per a l'ordenació de volums edificatoris de la parcel·la situada al carrer de Mariano Sala, núm. 4, Can Fornet, Jesús, promogut pel Sr. Jean-Emmanuel Lucien Pehau, i redactat per l'arquitecte Juan de los Ríos Coello de Portugal.

Segon.- Publicar anunci del present acord juntament amb el contingut de l'Estudi de detall en el Butlletí Oficial dels Illes Balears, als efectes del seu general coneixement.

Tercer.- Notificar el present acord als propietaris i a la resta de persones interessades directament afectades per l'Estudi de detall.

Quart.- Donar trasllat de l'Estudi de detall al Consell Insular d'Eivissa així com també a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears, per a constància i registre.”

Signat digitalment a Santa Eulària des Riu, 22 de novembre de 2019

L'Alcalde

Carmen Ferrer Torres

ESTUDI DE DETALL D'ORDENACIÓ DE VOLUMS DE DOS HABITATGES UNIFAMILIARS AÏLLATS, SITUATS EN PARCEL·LA DEL CARRER DE MARIANO SALA, URBANITZACIÓ CAN FORNET, 07819 JESÚS, TM DE SANTA EULÀRIA DES RIU

PROMOTOR: Sr. Jean Emmanuel Pehau

ARQUITECTE: Sr. Juan de los Ríos Coello de Portugal

Documents que formen el present Estudi de detall:

MEMÒRIA

- 1.- Agents.
- 2.- Informació prèvia.
- 3.- Ordenació proposada.

PLÀNOL

- 1.- Situació, cadastre, NS, foto aèria, estat actual i proposta.

PROMOTOR: Sr. Jean Emmanuel Pehau

MEMÒRIA

1.- Agents

1.1.1.- El promotor

El promotor del present Estudi de detall és el Sr. Jean Emmanuel Lucien Pehau, propietari del 50% de la parcel·la, amb NIE n. XXXX, domiciliat a (...) Milano (Itàlia).



1.1.2.- El projectista

L'arquitecte redactor del present Estudi de detall és el Sr. Juan de los Ríos Coello de Portugal, amb domicili a l'Edifici Unitat, Passatge de la Font d'en Lluna, 2, 07840 Santa Eulària des Riu, i amb DNI n. XXXX.

2.- Informació prèvia

El present Estudi de detall pretén fixar les condicions urbanístiques i d'ordenació de volums per a dos habitatges unifamiliars aïllats, en una parcel·la situada al carrer de Mariano Sala de la urbanització Can Fonet, Jesús, TM de Santa Eulària des Riu.

La parcel·la té una superfície de 2.000 m² i és la finca registral 24878 de Santa Eulària. Es troba dividida en règim de propietat horitzontal en dues propietats de 1.000 m² cadascuna, que constitueixen les finques 38380 i 38381, propietat del Sr. Klaus Henrich Kempgens i el Sr. Jean Emmanuel Lucien Pehau respectivament.

Actualment ja hi ha construïts dos habitatges a la parcel·la, però almenys una d'elles, l'habitatge B, propietat del Sr. Jean Emmanuel Pehau, va ser construït sense llicència d'obres. Es pretén regularitzar la seva situació legalitzant-lo mitjançant mesures correctores, que implicaran la demolició de les zones que incompleixen les vigents NS.

Per això, el pas previ és disposar del marc urbanístic previst en les Normes per poder tenir dos habitatges en una sola parcel·la, és a dir, un estudi de detall que indiqui l'ordenació de volum que ha de complir cadascun dels dos habitatges.

El present ED té aquesta finalitat, de manera que, un cop aprovat, cadascun dels dos propietaris podrà regularitzar la seva situació urbanística.

Les referències cadastrals dels habitatges existents són: 6725073CD6162N0001AH (habitatge A) i 67250B6CD6162N0001XH (habitatge B).

El carrer de Mariano Sala està dotat de totes les infraestructures urbanes excepte xarxa de sanejament, la qual està inclosa en projecte redactat per l'Ajuntament i les obres estan previstes per a 2018.

D'acord amb les NS de Santa Eulària des Riu, la parcel·la es troba en una zona classificada com a Extensiva Unifamiliar 4 (E-U4), amb les següents condicions urbanístiques:

Parcel·la

- Parcel·la mínima 800 m²
- Façana/fons mínim 20/20 m

Edificació

- Ocupació màxima 30%
- Edificabilitat màxima 0,50 m²/m²
- Volum màxim per edifici 1.500 m³
- Alçada màxima 7 m
- Alçada total 3 m sobre l'alçada màxima
- Nombre màxim de plantes B+1P
- Separació mínima a vies i ELP 5 m
- Separació mínima a límits 3 m
- Separació mínima entre edificis 6 m

Índex d'ús: 1 habitatge cada 800 m² – 1 habitatge per parcel·la

Aparcament: 1 plaça per habitatge

3.- Ordenació proposta

L'ordenació de volums que es proposa s'adapta a l'ordenança de la zona, i manté l'actual accés a l'habitatge B, situat al fons de la parcel·la.

Aquesta ordenació es reflecteix en el plànol adjunt i estableix el perímetre en el qual cada un dels habitatges s'ha d'inscriure, permetent aplicar l'ordenança pel que fa a alçada, volum màxim, ocupació i edificabilitat, d'acord amb la zona E-U4 de les NS.

Tot atenent a l'aprofitament que correspon als 1.000 m² de superfície que cadascuna té assignada en la divisió horitzontal de la parcel·la.

En superposar aquesta ordenació sobre l'estat actual de les construccions existents, s'obtenen les zones que hauran de ser demolides necessàriament per a obtenir la corresponent legalització.

