

Sección V. Anuncios

Subsección segunda. Otros anuncios oficiales

AYUNTAMIENTO DE ES CASTELL

14646 *Aprobación definitiva estudio de detalle situado en el muelle de fonduco, 38*

APROVACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE SITUADO EN EL MUELLE DE FONDUCO, 38

El Ayuntamiento Pleno, en fecha 17/07/2013, acordó aprobar definitivamente el Estudio de detalle situado en Muelle de Fonduco, 38, promovido por el Sr. Sebastián Fábregues Llambias.

De acuerdo con lo que establece, el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, se procede a publicar el texto íntegro de la normativa del Estudio de detalle mencionado:

Estado actual:

Actualmente existe un edificio de dos plantas de altura que alberga una vivienda en planta primera y local en planta baja.

La construcción existente tiene una antigüedad aproximada de 50 años. No detectándose obras de reformas o ampliación destacables desde su construcción.

Según el Plan General de Ordenación Urbana de Es Castell (PGOU) es una edificación no ajustada en algunos elementos a dicho Plan.

Normativa de aplicación y recogida en este Estudio de Detalle:

Según el Plan General de Ordenación, la calificación que corresponde a este solar es la ordenación de la edificación según ocupación de la parcela **Zona residencial unifamiliar intensiva baja 1 (2.1.1.)** en la cual se legisla la siguiente normativa.

- Parcela mínima 200 m²
- Ancho mínimo de parcela 10 m
- Altura reguladora 6 m
- Altura total máxima 7,5 m (La altura se mide en el centro de la parcela y sobre acera)
- Número de plantas PB + 1PP



- La cubierta será, obligatoriamente, con cubierta inclinada en un 80% de la superficie, con una pendiente entre el 25% y el 30%
- Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirán las siguiente partes y elementos de la edificación:
 - La cubierta del edificio con una pendiente entre el 25% y el 30%
 - Las cámaras de aire en elementos de cobertura plana, con una altura total máxima de 0,60 m
 - Las barandas de las fachadas anterior y posterior, de separación entre terrados y de los patios interiores que no podrán exceder de 1 m si son opacas y de 1,80 m en caso de ser transparentes con rejas.
 - Los elementos técnicos, como chimeneas, conductos de ventilación, etc., previa justificación en proyecto. No se admiten construcciones destinadas a lavaderos, trasteros, etc.
 - Los remates de carácter decorativo
 - Cajas de escaleras de acceso a cubierta
- Los cuerpos volados, en sus distintos tipos, no sobrepasarán una longitud de 0,80m
- No se admiten sótanos
- Se admite únicamente el uso de vivienda unifamiliar y, limitado en planta baja, el comercial, bares y restaurantes.
- En esta edificación se exceptúa de la obligación de reservar plaza de garaje o aparcamiento
- Composición de huecos en fachada:

Se deberá cumplir:

- 1- La proporción de huecos sobre el conjunto de la fachada, no podrá sobrepasar el tercio de su total superficie
- 2- Las aberturas en planta baja, salvo para garajes, no excederá en 2,10 m de ancho.

La edificación existente tiene elementos que, según el art. 112 del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), no están ajustados a este Plan y por lo tanto será de aplicación lo establecido en el artículo siguiente:

Art. 112 DE LOS EDIFICIOS NO AJUSTADOS AL PGOU.

1. Los edificios e instalaciones, cuyas características no se ajusten a lo determinado por el Plan General y a los que no resulte de aplicación lo dispuesto en los dos artículos anteriores, se considerarán edificios e instalaciones inadecuados y se registrarán por lo que se dispone en los puntos 2 y 3 de este artículo.
2. En aquellos edificios o instalaciones inadecuados que superen las condiciones de edificabilidad: altura, profundidad edificable, porcentaje de ocupación, índice de edificabilidad, etc., establecidas por el Plan General para la zona de que se trate o que no se ajusten al régimen de usos permitidos determinado para la misma, podrán realizarse obras de reparación, reestructuración, modernización, de mejora de sus condiciones higiénicas o estéticas y de consolidación.

En aquellos edificios o instalaciones inadecuados que incumplan las condiciones de edificabilidad o parcela mínima en suelo rústico se prohíbe la construcción de piscinas.



Asimismo podrán autorizarse en los edificios o instalaciones inadecuados obras de reforma y ampliación de los mismos, siempre que ello no suponga un incremento del grado de incumplimiento de las determinaciones del Plan General. A estos efectos se considerará se incurre en incremento del grado de incumplimiento si, a consecuencia de la obra pretendida, resultara un aumento de los porcentajes en que tales edificios superan las condiciones de edificabilidad establecidas o si, la reforma o ampliación considerada con independencia del resto de la edificación existente, produce infracción a la normativa vigente.

En los edificios o instalaciones inadecuados se permitirá el cambio de uso al que resulten afectados los mismos siempre que el nuevo uso esté entre los autorizados por el Plan General para la zona que se trate.

3. Cuando se pretenda la edificación sobre un solar resultante de la demolición de un edificio, esta se ajustará en su totalidad a las ordenanzas determinadas por el Plan General. Lo antedicho será igualmente de aplicación a aquellas obras de reforma de edificios o instalaciones inadecuados que afecten en un alto grado a la configuración exterior del mismo, así como a las que representen una modificación sustancial de la estructura original del inmueble.

Contra este acuerdo que es definitivo y agota la vía administrativa, se podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo en el plazo de DOS MESES contados desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio, ante el órgano competente del orden jurisdiccional contencioso-administrativo, de conformidad con lo previsto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, y la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativo. Todo ello, sin perjuicio de cualquier otro recurso o reclamación que se considere conveniente interponer

Es Castell, a 23 de julio de 2013

El Alcalde
José Luis Camps Pons



http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2013/107/833131

