

DOCUMENTACION INTEGRANTE DEL ESTUDIO DE DETALLE ASU 33/06

1- MEMORIA

1.1- MEMORIA INFORMATIVA

1.2- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2- PLANOS

2.1- PLANO DE SITUACION EN RELACION CON LA CIUDAD

2.2- PLANO PARCELARIO Y DE DELIMITACION.

2.3- PLANO DE ORDENACION VIGENTE.

2.4- PLANO DE ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS Y DE LA EDIFICACION.

2.5- PLANO DE LA SOLUCION ADOPTADA.

=====

PROYECTO: Estudio de Detalle
del Area de Actuacion en Suelo Urbano ASU-33/06

SITUACION : Zona Norte - San Antonio - Ibiza

PROPIETARIO: JOse Sala Torres y Hnos.

ARQUITECTO: Jose Ignacio Bedia Urbano

=====

=

MEMORIA DESCRIPTIVA

=====

1.1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1.1.- MODIFICION EN LA LEY DEL SUELO

Esta prevista la modificacion de la delimitacion de poligonos y unidades de actuacion cuando no estuviera contenido en los planes, o cuando se precisara tal modificacion en los ya delimitados, en el articulo 117 y 118 de la Ley del Suelo, y en el articulo 38 del Reglamento de Gestion, segun el siguiente procedimiento:

a- Se iniciara de oficio por parte de la Entidad Local o urbanistica especial actuante o a instancia de los particulares interesados.

b- Aprobado inicialmente el expediente se sometera por la Entidad actuante a informacion publica por el plazo de 15 dias, mediante anuncios que atal efecto se inserten en el B.O. de la Provincia y en un periodico de los de mayor circulacion de la Provincia. En todo caso sera preceptiva la citacion personal de los propietarios de terrenos incluidos en el poligono o

unidad de actuacion para los que el plazo empezara a contarse desde el dia siguiente a la recepcion de la notificacion.

c- El expediente con las reclamaciones y observaciones que se hubieran formulado, sera resuelto definitivamente por la Entidad Local o Urbanistica especial actuante. Cuando se trate de acuerdos de las Entidades Locales, bastara para su adopcion la mayoria simple.

d- Para la efectividad de la delimitacion se precisara la publicacion de la aprobacion definitiva en el B.O. de la Provincia

1.1.2- PLAN GENERAL DE SAN ANTONIO

Establece este documento la obligatoriedad de la actuacion a traves de una figura de planeamiento intermedia, al haberse definido sobre el terreno ubicado en la ZONA NORTE, el ASU -33/06.

La tramitacion debera comprender un Estudio de Detalle, donde se incluyan las cesiones de espacios libres y viales que se especifican.

1.1.3- CONDICIONES QUE EL PLANEAMIENTO SUPERIOR FIJA SU DESARROLLO

Las condiciones fijadas son las reflejadas en el resumen de la hoja codigo 33/06 del Plan General de Ordenacion de San Antonio y los articulos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo de la Ley sobre Regimen del Suelo y Ordenacion Urbana titulo I-Cap VI.

RESUMEN ACTUACION SUELO URBANO

TIPO DE ACTUACION: Obtencion de viales, espacios libres y aparcamiento.

SITUACION : Zona Norte Casco

SUPERFICIES :

Total actuacion 19.905,83 m²

Cesiones Gratuitas

Viales	3.989,90 m ²
Espacios Libres	479,18 m ²
Aparcamientos	278,75 m ²

1907

... las ...
 ... las ...
 ... las ...
 ... las ...

... DE SAN ANTONIO

... el ...
 ... el ...
 ... el ...

... DE SAN ANTONIO

... el ...
 ... el ...
 ... el ...

... DE SAN ANTONIO

... DE SAN ANTONIO

... DE SAN ANTONIO

... DE SAN ANTONIO

... DE SAN ANTONIO

... DE SAN ANTONIO

... DE SAN ANTONIO

... DE SAN ANTONIO

Total Cesiones	4.747,83 m2
Total Suelo Lucrativo	15.158,00 m2

ORDENACION : Ordenanzas permitidas segun planos

ORDENANZAS PERMITIDAS

ZONA INTENSIVA B

Parcela minima	200,00 m2
Fachada minima	10,00 m
Altura maxima	9,60 m
Altura Total	11,10 m
Num. maximo de Plantas	3
Ocupacion maxima:	
P.Baja y otras ...	60%
Retranqueo fondo	5,00 m

ZONA INTENSIVA A

Parcela minima	200,00 m2
Fachada minima	10,00 m
Altura maxima	13,30 m
Altura total	14,80 m
Numero maximo de plantas ...	4
Ocupacion maxima:	
P.Baja y otras ...	60%
Retranqueo fondo	5,00 m

Vuelo max. de cualquier elemento volado 1/10 del ancho de la calle, con un maximo de 1 m., siempre que cumpla una separacion en proyeccion vertical respecto al bordillo de la acera de 0,50 m. En el caso de que no exista acera no se podra sacar voladizos.

En todos los casos se podra llegar a una profundidad edificable de 12 m. aunque ello implique que se superen los parametros de ocupacion definidos posteriormente.

Cuando no se supere la profundidad edificable de 12 m. no sera de aplicacion el retranqueo del fondo de 5 m.

Se podra elevar el pavimento de la planta baja hasta 1 m. del nivel del bordillo de la acera, medido en el punto medio de la fachada cuando el desnivel maximo sea igual o menor a

0,60 m. En el caso de que el desnivel sea superior a 0,60 m. se dividira la fachada en tantos tramos como sea necesario para que esto no ocurra.

Los solares que lindaren en una o mas medianeras con otra zona en que sea obligatorio el retranqueo a medianeras, la edificacion en todas sus plantas, incluso sotanos completos, se retranqueara 3 m. de dicha medianera, la pared lateral resultante debera tratarse como fachada y en armonia en cuanto a huecos, cerramientos, colores, materiales y composicion, con la fachada principal de la calle.

GESTION Y AMBITO DE APLICACION

Sistema por compensacion

etapa 0-2

La ejecucion de la Unidad de Actuacion se realizara mediante el sistema de actuacion por COMPENSACION. Quedando determinado en el Plan General de Ordenacion. segun :SISTEMAS DE ACTUACION Art.152 a 186 del REGLAMENTO DE GESTION URBANISTICA. Real Decreto 3288/1978 de 25 Agosto.

- Este sistema de actuacion establecido en el Plan podra ser sustituido, de oficio o a peticion de los interesados, sujetandose, en todo caso, a los mismos tramites que los establecidos en el Reglamento para la delimitacion de Poligonos.

- Al estar este sistema establecido en el Plan debera de analizarse la repercusion del cambio de sistemas en el estudio economico-financiero.

PLANEAMIENTO

Estudio de Detalle

Observaciones : En la manzana que incluye la zona verde del antiguo cementerio, se realizara un estudio de Detalle de ordenacion de volumenes ,de cada una de las parcelas triangulares resultantes. Retranqueandose un minimo de 5 m. de los lindes.

1.1.4. DETERMINACIONES Y PRECISIONES DEL PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA

Establece este documento la obligatoriedad de la Actuacion en Suelo Urbano a traves de una figura de planeamiento intermedio, al haberse definido sobre terreno denominado ZONA NORTE CASCO el ASU 33/06.

La tramitacion debera comprender un Estudio de Detalle donde se incluyan las cesiones de espacios libres y viales que se especifican.

LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de Detalle vienen regulados en los artículos 6.3 y 14 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

De ellos se deduce que la figura de Planeamiento de Estudio de Detalle constituye solamente un instrumento de configuración, definición detallada de los últimos extremos del planeamiento, situándose entre los planes de ordenación que contienen determinaciones de nivel de Plan Parcial y las licencias de edificación.

Los Estudios de Detalle solo pueden aplicarse en suelo urbano en el que, por planeamiento de rango superior se disponga de las especificaciones de que hace referencia los apartados b, c, e y f del punto 1 y 2.1 del art. 12 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. En lo referente a alineaciones podrán, si no estuvieran determinadas por planeamiento de rango superior, aplicarse los Estudios de Detalle cuando la situación, de hecho, este claramente definida.

Los Estudios de Detalle son de aplicación:

a- Cuando el Plan que desarrollan así lo ordena.

b- Para completar las determinaciones del Plan hasta el nivel exigido en los puntos c y f del párrafo 2.1 del art.12 en lo referente a alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes, respetando siempre las especificaciones de altura máxima, volumen y aquellas otras que pudieran estar fijadas en los documentos de ordenación que se desarrollan en el Estudio de Detalle.

c- para fijar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos dentro de cada parcela, en desarrollo de las determinaciones que el Plan contenga a estos efectos.

1.1.5 Estructura de la propiedad del suelo

La clasificación del Suelo es Urbano según el Plan General de Ordenación Urbana de San Antonio, comprendiendo las calificaciones de INTENSIVA A y INTENSIVA B. Siendo privada la estructura de la propiedad del suelo.

1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.2.1 JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCION Y SOLUCION ADOPTADA

A- SITUACION DEL PLANEAMIENTO QUE DESARROLA

La a situacion del planeamiento que desarrolla es el correspondiente al Municipio de San Antonio con con Plan General de Ordenacion Urbana redactado conforme a la Ley del Suelo de 1.975. Siendo segun la Ley del Suelo enunciada de redaccion inmediata el Estudio de Detalle en Suelo Urbano.

La redaccion del Estudio de Detalle que se realiza, viene a cumplir el mandato del Plan que desarrolla. Asi como algunas determinaciones del Plan hasta el nivel exigido en los puntos c y f del parrafo 2.1 del art. 2.1 de la Ley del Suelo en lo referente a alineaciones y rasantes, respetando siempre las especificaciones de altura maxima, volumenes y aquellas otras que pudieran estar fijadas en los documentos de ordenacion que se desarrolla en el Estudio de Detalle.

B- FIN Del ESTUDIO DE DETALLE

Este Estudio de Detalle tiene como fin segun art 65-1.a) R.P. adaptar y reajustar alineaciones y rasantes y regular anchos de calles y aceras, ya fijadas por el Plan General y Proyecto de Delimitacion del Suelo Urbano de acuerdo con las condiciones que fijan al respecto. Quedando justificado convenientemente en los Planos y documentacion que se adjunta.

Asi sobre este suelo se establece el Area de Actuacion ASU 33/06, planeamiento intermedio que ha de cumplimentarse a traves de esta figura.

El suelo, ambito del Estudio de Detalle que se redacta, es Suelo Urbano segun el Plan General de Ordenacion Urbana vigente.

Tiene una superficie de 19.905,83 m² y esta situado en la Zona Norte del Casco, limitado por las calles Alicante- Barcelona- calle en proyecto (fuera de este E.D.) y la rotonda a la que confluyen seis calles, estando dentro de sus limites el ASU 33/05 correspondiente al antiguo cementerio.

El acceso se realiza a traves de viarios existentes, remodelados en el Plan, regulando su ancho y aceras. Esta definicion de alineaciones es punto de partida para las determinaciones del E.D. tanto en las restantes alineaciones como en los posibles retranqueos de la edificacion.

La solucion adoptada en el ambito que aqui se recoge, viene dada por las siguientes determinaciones, observadas en esta adaptacion y reajuste :

B.1. ESPACIOS VIALES.

No se ha reducido la anchura del espacio destinado a viales y aparcamientos. Adoptando en su diseno la solucion de continuidad en direccion y anchura de la trama urbana segun indicacion de la directriz del Plan General para su cumplimiento.

C/ ALICANTE.

Se ha realizado el trazado como definicion de la continuacion de la c/ Alicante hasta la rotonda indicada en el Plan General, respetando la direccion y la anchura de 10,00 m. ya existentes en el momento de la redaccion del Estudio de Detalle.

C/ BARCELONA

Se ha realizado su trazado como definicion de la c/ Barcelona hasta la c/ en proyecto que se encuentra al norte y fuera de este ASU, respetando la direccion y anchura total de 10 m. (incluidas aceras) ya existente en el momento de la redaccion del Estudio de Detalle.

C/1

Se ha proyectado entre la C/ Alicante y la c/ en proyecto al norte, de una anchura de 10 m, encontrandose un aparcamiento de 5 metros de profundidad a la altura del actual cementerio

C/2

Continuacion de la c/ Londres, entre la c/ Barcelona y la c/1, de 10 metros de anchura.

C/3

Entre las c/ Alicante y la c/2 haciendose la propuesta de CALLE PEATONAL debido al cambio brusco de rasante existente (de 12,93 m a 13,25 m formando un escalon) en el momento de la redaccion del Estudio de Detalle. Representando una conexion peatonal entre las dos calles.

No proponiendose la apertura de vias de uso publico no previstas en el Plan desarrollado para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenacion concreta se establece en el Estudio de Detalle.

B.2- CONDICIONES DE ESPACIOS LIBRES.

No se ha reducido la superficie destinada a espacios libres determinada en el Plan.

B.3- CONDICIONES DE APARCAMIENTO.

No se ha reducido la superficie destinada a aparcamientos determinada en el Plan.

B.3 -CONDICIONES DE VOLUMEN.

No se ha originado aumento de volumen previsto en el Plan al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptacion y reajuste realizado.

Si bien este Estudio de Detalle no entra en la ordenacion de volúmenes, si se incorporan al mismo las condiciones de edificabilidad por aplicacion de las Ordenanzas Municipales que

rigen en la zona segun el Plan vigente.

Corresponde ese total a la suma correspondiente de las dos Zonificaciones indicadas en el Plan:

- 1- ZONA INTENSIVA A
- 2- ZONA INTENSIVA B

- 1- ZONA INTENSIVA A

La parcela bruta es de 9666,50 m². Aqui es de aplicacion la normativa del Plan General de Ordenacion Urbana de San Antonio.

El numero de alturas sera como maximo de IV pantas.

Los retranqueos estan indicados en los planos, siendo de fondo de 5m.

Su distribucion en cada parcela es la siguiente.

Parcela 1	1871,30 M2
Parcela 2	1372,50 M2
Parcela 5	3406,51 M2
Parcela 6	180,00 M2
Parcela 7	195,00 M2
Parcela 8	812,00 M2

En cada parcela edificable, la edificabilidad prevista es respectivamente

Parcela 1	4.491,12 m ²
Parcela 2	3.294,00 m ²
Parcela 5	8.175,62 m ²
Parcela 6	432,00 m ²
Parcela 7	468,00 m ²
Parcela 8	1.948,80 m ²

En todas ellas cumple la Norma de edificabilidad sobre parcela fijada.

2- ZONA INTENSIVA B

La parcela bruta es de 5.491,50 m². Aquí es de aplicación la Normativa del P.G. de O.U. de San Antonio.

El número máximo de alturas será como máximo de III plantas.

Siendo la ocupación máxima de 60%.

Los retranqueos están indicados en el planos, siendo de 3 m. en vías y áreas públicas, lateral y fondo.

Su distribución en cada parcela es la siguiente:

Parcela 3 4.781,93 M²

Parcela 4 305,00 M²

En cada parcela edificable la edificabilidad prevista es de:

Parcela 3 8.607,47 M²

Parcela 4 549,00 M²

Este cuadro se refiere a los datos estadísticos de los años 1955-1956

1955-1956

Los datos de este cuadro se refieren a los años 1955-1956 y se expresan en toneladas métricas.

Los datos de este cuadro se refieren a los años 1955-1956 y se expresan en toneladas métricas.

Los datos de este cuadro se refieren a los años 1955-1956 y se expresan en toneladas métricas.

Los datos de este cuadro se refieren a los años 1955-1956 y se expresan en toneladas métricas.

Los datos de este cuadro se refieren a los años 1955-1956 y se expresan en toneladas métricas.

Parcela 1 1.200,00 kg

Parcela 2 1.200,00 kg

Los datos de este cuadro se refieren a los años 1955-1956 y se expresan en toneladas métricas.

Parcela 3 1.200,00 kg

Parcela 4 1.200,00 kg

FICHA RESUMEN

CONCEPTO

	ZONA INT. A	ZONA INT. B	ZONA EXT. B	TOTAL
SUPERFICIE BRUTA	12.807,36 m ²	6.505,26 m ²	529,21 m ²	19.905,83 M ²
LIBRE USO PUBLICO				
VIARIO	2.559,18 m ²	1.013,76 m ²	416,96 m ²	3.989,90 m ²
ESPACIOS LIBRES	302,93 m ²	-	176,25 m ²	479,18 m ²
APARCAMIENTO	278,75 m ²	-	-	278,75 m ²

Condiciones observadas en el Estudio de Detalle:

- No supone aumento de ocupacion del suelo
- No supone aumento de alturas maximas.
- No supone aumento de la densidad de poblacion.
- No altera el uso exclusivo o predominante del Plan

Justificado todo ello en los planos y documentos del Estudio de Detalle , respetando todas las demas determinaciones del Plan.

B.4 OTRAS CONDICIONES QUE SE JUSTIFICAN

- No se ha cambiado de calificacion el suelo
- No se causa perjuicio ni se alteran las condiciones de ordenacion de las fincas colindantes
- No contiene este E.D. determinaciones propias que no estuvieran previamente establecidas en el Plan General de Ordenacion Urbana de San Antonio.

Table 1

Year	1941	1942	1943	1944
Production, million bushels	1,150.0	1,150.0	1,150.0	1,150.0
Consumption, million bushels	1,150.0	1,150.0	1,150.0	1,150.0
Exports, million bushels	0.0	0.0	0.0	0.0
Imports, million bushels	0.0	0.0	0.0	0.0
Stocks, million bushels	0.0	0.0	0.0	0.0

The following table shows the production, consumption, exports, imports, and stocks of wheat in the United States from 1941 to 1944. The production and consumption figures are in million bushels. The exports and imports figures are in million bushels. The stocks figure is in million bushels.

Production, million bushels

Consumption, million bushels

Exports, million bushels

Imports, million bushels

Stocks, million bushels

CUMPLIMIENTO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El examen del Estudio de Detalle refleja con detalle las determinaciones contenidas respecto al Plan General .

RESUMEN

Cesiones gratuitas:

viales 3.989,90 m2
espacios libres 479,18 "
aparcamientos 278,75 "

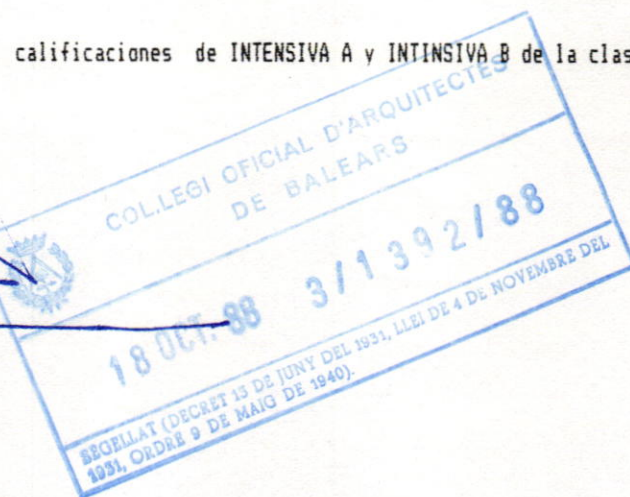
Total cesiones 4.747,83m2

Total Suelo Lucrativo 15.158,00 "

Total Actuacion 19.905,83 "

Cumplimentando las calificaciones de INTENSIVA A y INTENSIVA B de la clasificacion del Suelo Urbano

EL ARQUITECTO
Ibiza Septiembre de 1.988



JOSE IGNACIO BEDIA URBANO
ARQUITECTO

=====

MEMORIA DESCRIPTIVA Y ESTUDIO TECNICO

=====