PROYECTO: PLAN PARCIAL DE ORDENACION

PROPIETARIO: D. Juan Guasch Masachs

EMPLAZAMIENTO: EIVISSA NOVA CAS ESCANDELL IBIZA (Baleares)

FECHA: noviembre de 1977

APROBADO 13-2-78

EJEMPLAR SELLADO

estudio técnico

j. garriga pons - arquitecto

MEMORIA INFORMATIVA

El objeto del presente Plan es la ordenación urbana de la finca propiedad de D. Juan Guasch Marsachs, en el término municipal de IBIZA.

000779

INFORMACION:

SITUACION

La finca es parte segregada de la mayor finca CAN ESCANDELL y está situada al oeste del casco de la ciudad de Ibiza, con la forma y disposición que se muestran en el plano nº 4 de emplazamiento. Linda por el Este con Cas Consul, por el Norte y Sur con Cas Escandell y al Oeste con Can Vich.

Dista unos 1.000,-- metros de la carretera que une Ibiza con el aeropuerto , a la altura del KM2.

TOPOGRAFIA

La forma de la finca es muy irregular por lo que remitimos su descripción al plano correspondiente número 3., donde además de su forma están detalladas sus caracterísitiqas altimétricas.

El terreno presenta una pendiente general hacia el Este . El desnivel máximo es de 89 metros entre las cotas máxima y mínima.

En sentido SE-NO la finca mide unos 460 mteros., en sentido perpendicular al anterior y en el centro aproximado de la finca mide unos 180mts.

En general puede considerarse su topografía como accidentada.

SUPERFICIE

La superficie total de la finca a urbanizar es de 82.510,00 m2

COMUNICACIONES

Por su aproximidad al casco urbano de la capital, las comunicaciones pueden considerarse como suficientes.

CULTIVOS

Actualmente la finca está sin cultivo especial, teniendo algunas plantaciones de olivos y algarrobos, típica flora en terreno de secano propia de la Isla.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA: 13 FEB. 1978

CONDICIONES URBANISTICAS

En el Plan General de Ibiza se califica esta zona como reserva urbana.

	PROYECTO: Plan Parcial de Ordenación EMPLAZAMIENTO: EIVISSA NOVA CAS ESCANDELL IBIZA (Baleares) PROPIETARIO: D. JUAN GUASCHS MASACHS	
R.de Beascoa V. J. Garriga Pons ARQUITECTOS	MEMORIA JUSTIFICATIVA	

De acuerdo con el Artículo 41, apartado 2º de la ley del 12 de Mayo de 1956, sobre el Regimen del Suelo y Ordenación Urbana y que se refiere a las condiciones que han de cumplir los Planes redactados por particulares, se consignan a continuación los siguientes datos:

a) MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION.-

---

La finca que se pretende urbanizar está situada en el término municipal de IBIZA, provincia de Baleares emplazada al Oeste de la ciudad y a mil kilometros de la carretera de acceso al aeropuerto de la ciudad.

Su proximidad a la capital y así como sus comunicaciones, las características favorables del terreno para vistas, orientación y el estar ya calificada como de reserva urbana, justifican plenamente su interés como zona de veraneo y turística.

Paralelamente a la redacción del Plan Parcial, se determinó la parcelación de la urbanización, efectuándose la venta y transacción de las parcelas, así como la construcción de edificación en algunas de ellas previa concesión de los permisos correspondientes.

Así pues esta documentación complementaria que se adjunta, trata de actualizar y legalizar el estado de hecho, con relación de la parcelación vigente, nombre de los propietarios actuales y edificaciones existentes con su situación, emplazamiento y volumen construido a fin de constar que quedan dentro de los límites y coeficientes aprobados por el Plan.

La zonificación de la Urbanización actualmente queda determinada como se grafía en plano y según los siguientes sectores:

1.	Zona parcelada con una calificación urbanística que determina el Plan Parcial y siguiendo las directrices del Plan General con un coeficiente de edificabilidad de 2 m3/m2	Superficie	61.480,--m2
2.	Zona de viales actualizados	Superficie	10.999,--"
3.	Zona verde	Superficie	8.251,--"
4.	Zona de equipamiento comercial o social a construir según las necesidades, puesto que la proximidad al núcleo urbano y la pequeña extensión de la Urbanización hace innecesaria un mayor equipamiento que no sea el de servicios generales, como lavandería, supermercado, etc. Esta ubicación se situa en el acceso de entrada limitado por la zona verde y que se habia utilizado inicialmente como aparcamiento general,	Superficie	810,--"
5.	Zona de aparcamiento		970,--"
	SUPERFICIE TOTAL		82.510,-- m2

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA: 13 FEB. 1978

c) MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y PREVISION SOBRE LA FUTURA CONSERVACION DE LAS MISMAS.

Las obras correrán a cargo del propietario de los terrenos, promotor del Plan Parcial, en cuanto a cada uno de los servicios que se determina en el Plan y cuyo detalle se concretará en el correspondiente proyecto de urbanización.

d) COMPROMISOS QUE SE HUBIERAN DE CONTRAER ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS DE SOLARES.-

El urbanizador cederá al Ayuntamiento los viales y los servicios instalados según queda especificado anteriormente y renuncia a favor del Ayuntamiento los beneficios a que tendría derecho según los artículos números 189 a 193, ambos incluidos, de la citada Ley del Suelo.
Entre urbanizador y futuros propietarios no habrá compromisos de carácter público en relción con la urbanización, si no unicamente los privados, función o cinsecuencia de las compraventas.

e) GARANTIA DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE DICHOS COMPROMISOS

Tratándose de una urbanización particular y siendo el promotor y ejecutor de la misma, a su vez, propietario de los terrenos, éstos constituyen garantía suficiente.

f) MEDIOS ECONOMICOS DE TODA INDOLE

Además de la propiedad de los terrenos, el promotor es persona de reconocida solvencia económica, disponiendo de capital suficiente para la financiación de las obras.

APROBADO D[illegible] [illegible]ENTE
C. P. U. BA[illegible]
FECHA: 13 FEB. 1978

b) NOMBRE, APELLIDOS Y DIRECCIONES DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS.-

Don Juan Guasch Masachs, con domicilio en Ibiza, Plaza Pidal, nº 2 como promotor del Plan Parcial, y el resto de propietarios que se relacionan:

Nº de Parcela	Propietario	Dirección
5 y 19	Santiago de la Osa	Vía Púnica, 6 IBIZA
42	R. Cahrlilei y Gisele Rollande	6 Rue Notre Dam La Chatre FRANCIA
108 y 33	José Roig Riera	Paseo Vara del Rey, 20 3º IBIZA
30	Angel Marsa Boca	Muntaner, 161 BARCELONA
8	Emilio Villar López	Santa Creus, 10 IBIZA
41	Ursula Drexhage	Neusserstrass, 27 Düsseldorf ALEMANIA
39	Albert Varan y Sra.	Ractrec Yosuse, Cropped Road, Little Marton Blackpoll Janks-INGLATERRA
40	Friedrycdch J. Oannes	Neusser Strasse, 27 Düselldörf ALEMANIA
1	Alfredo Pardo Suarez	Cecilio Metelo, 16 PALMA DE MALLORCA
2	Juan y Jorge Eyenes	Urb. Miraflores El Palo Chalet Tago Mago MALAGA
27, 37, 38 y 48	M. Guasch	Avda. Meritxell, 33 ANDORRA
32	Vicente H. Bonet	Edificio Astoria Las Cañas IBIZA
109, 43 y 44	José Guasch	Plaza Pidal, 2 IBIZA
17	Wyezeler Fritz	509, Leverkuseh-Ssanstr 152 ALEMANIA
26, 22-23	Mª Luisa Lletjós	Plaza José Pidal, 2 IBIZA
45	[illegible]	Hubrt-609 Rüsselsheim/AM Kölnerstrasst, 18
[illegible]	[illegible]r. Herrando	
6 y 7	Mª Luisa Vilallonga Tur	
25	Steffen-Bahnhosstr	19 Alfed (Leine ALEMANIA)
11-12	Baltasar Farriols	Mariano Cubí, 10 BARCELONA
34	Andrés y Manuel Riñó	IBIZA
4	Planells Planells	Avda. España, 17 IBIZA

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA: 13 FEB. 1978

Nº de parcelas	Propietario	Dirección
50-51	Floren Garcia	Ntra. Sra. de Jesús, Cana Pepa y Luisa IBIZA
35-36	M. G. H. Morszecek	Memeler Stre, 17 Hameln ALEMANIA
17-18	Gamundi	31 de diciembre, 8 PALMA DE MALLORCA
29	Costa Roig	San Lorenzo IBIZA
46, 47 y 49	Sr. Torres	Casas Baratas IBIZA
57, 58 y 58 bis	Jané Mitchell	C'an Gosch, Puig del Vent JESUS (Ibiza)
20-21	Francisco Mayans	Urbanización
105, 106 y 107	Hnos. Marí Escandell	
78	Otto Winter	Galicia, 22 IBIZA
79	Witte Helenne	325, Hameln ALEMANIA
69, 70 y 71	Sr. Herralde	León XIII, nº 23 BARCELONA
73-74	Bruno Schlz	1 Berlin, 19 KAISERDAMM, 8
103	Bahr Heins	2 Hamburg, 22 HOFUG, 8
52	Federico Cuevas	Avda. Ignacio Wallis, 41 IBIZA
55	Schmid	Galicia, 22 IBIZA
59-60	Oelrich Heimrich	3091 Rethen (Aller) BAHNOFSTR, 15
56	Hans Herchenbach	5 Köln, PLANKGASSE, 10
53	Margret Haveman	565 Solingen/Aufderhöhe NUSSDAUMSTR, 14
104 x	Doerge	Las Palmas
75-76	Heinrichs Else	504, Bruhlr PINGSDORFERSTR 126
77	Oppelt Heribert	6053, Obertshausen
61-62	Hnos. Guasch	Plaza Pidal, 2 IBIZA
31	José Tur Escandell	
28	Sr. Marí (Galamonas)	

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA: 13 FEB. 1978