

ANEXO I A LAS NORMAS URBANISTICAS

Ordenanzas de los Planes Parciales que se mantienen en vigor y Cuadro de las Normas de Ordenación Urbana del Plan General de Ibiza definitivamente aprobado por la C.P.U. de Baleares el 17 de Septiembre de 1973 (Doc. P. 2-8) en parte vigente de acuerdo con la pormenorización que al respecto se establece en las Condiciones Particulares de las distintas zonas del Suelo Urbano.

D.G.U.C. i V.
Es copia de l'original
degudament compulsat.



ORDENANZAS PLAN PARCIAL POLIGONO 7 y 8

ORDENANZAS REGULADORAS SOBRE EL USO DE LOS TERRENOS EN CUANTO A VOLUMEN, DESTINO Y CONDICIONES SANITARIAS Y ESTETICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NATURALES DE LA ZONA.

CUMP. 19 ABR. 1989

0.- GENERALIDADES

01- OBJETO.

Establecer las normas que habrán de regir en el Plan objeto del presente estudio, que en el Plan General de Ordenación de Ibiza recibe la calificación en toda su extensión de Urbana Jardín Extensiva.

02- CORRESPONDENCIA

Las ordenanzas reguladoras que se establecen coinciden fundamentalmente, con las fijadas en el Plan General de Ordenación del Término Municipal de Ibiza.

03- DEFINICIONES

031- Generales.- En defecto o complemento de las que en las presentes Ordenanzas se establezcan, para las definiciones de términos empleados y otros extremos, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan Provincial.

032- Particulares.- Se denominará Zona Urbana-Jardín Extensiva, la formada por edificios de viviendas aisladas, construcciones hoteleras con la adición de otros usos que son regulados en otros apartados de estas Ordenanzas.

D.G.U.C. i V.
Es copia de l'original
degudament compulsat.



APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA: 22 ENE. 1979

1.- CONDICIONES GENERALES

1.01.- PARCELA MINIMA Y OCUPACION MAXIMA

La mínima extensión de parcela admitida para esta zona será de 400 m². En cuanto a su ocupación hay que diferenciar dos casos según la altura que se adopte en la edificación:

- si la altura adoptada es de 6,00 m. se permite un máximo de ocupación del 60% en planta baja y un 40 % en planta piso.
- si la altura adoptada es de 9,00 m. se permite un máximo de ocupación del 40 % en planta baja y un 30 % en dos plantas de piso.

Estos porcentajes se entienden referidos siempre al total de la superficie de la parcela.

1.02.- FACHADA MINIMA

La mínima longitud de fachada de las parcelas será de 14 m.

1.03.- DESTINO DE LAS AREAS LIBRES

Los porcentajes restantes se considerarán afectos de un modo permanente al uso de espacio libre privado, y quedarán destinados a esparcimiento y reposo de los moradores de las viviendas. Para mantener el carácter urbano de la zona no podrán ser parcelados ni vendidos con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

1.04.- VOLUMEN EDIFICABLE

El volumen máximo edificable de una parcela será de

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA: 22 ENE. 1979

3 metros cúbicos de edificación por cada metro cuadrado de parcela.

Para el cómputo de dicho volumen edificable se establecen las siguientes definiciones:

- las terrazas ó balcones que tengan cerrados tres de sus lados serán contabilizados en un 100 % de su volumen.
- las terrazas ó balcones que tengan como máximo dos de sus lados cerrados no serán contabilizados a efectos de volumen.
- las plantas de sótano, es decir, completamente enterradas, no serán contabilizadas en cuanto a volumen de edificación.
- las plantas de semisótano, es decir, en las que parte de ellas sobresale sobre la rasante del terreno serán contabilizadas en todo el volumen que sobresale sobre dicha rasante.
- los patios interiores no se contabilizarán en cuanto a volumen.

ALTURA DE EDIFICACION

La altura reguladora máxima permitida en toda la zona será de 9,00 m.

La altura de la edificación se medirá en todos los casos, desde el nivel de la acera en el punto medio de la línea de fachada hasta la intersección del plano de cubierta con el paramento de fachada.

La altura de las edificaciones con frente o dos o más

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA: 22 ENE. 1979



calles de distinta cota, formando esquina o chaflán, será la que corresponda a la calle de cota mas alta. Se fija como altura reguladora máxima para la planta baja la de 3,50 m. medida de acuerdo con los mismos criterios anteriores.

Las dos alturas fijadas (máxima y de planta baja) nos dan una composición de edificios a base de un máximo de planta sótano y tres plantas más.

Sobre esta altura reguladora podrán levantarse:

- las pendientes de azotea o cualquier género de cubiertas.
- las cajas de escalera de acceso a la azotea, no superando los 2,00 m.
- los tubos de chimeneas.
- las barandillas de fachadas.

1.06.- SEPARACION DE EDIFICIOS

La separación de las edificaciones a los respectivos linderos será, como mínimo de:

- 3,00 m. a la línea oficial de la calle.
- 3,00 m. a los restantes linderos, inclusive los voladizos cerrados.
- 5,00 m. al fondo de la parcela.

Se admite la construcción de viviendas pareadas, exigiéndose una unidad de composición.

1.07.- CERCAMIENTO DEL SOLAR

Las cercas que puedan establecerse podrán ser de material opaco hasta una altura máxima de 40 cm.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALEARES

FECHA: 22 ENE. 1979

D.G.U.C. IV.

Es copia de l'original
degudament compulsat.

Data: 11 MAY 1995

EL/LA FUNCIONARI/A



19 APR 1989

y al resto hasta 1,60 m. de setos verdes o elementos en forma de celosía.

1.08.- VUELOS Y CUERPOS SALIENTES DE FACHADA.

Se permite la construcción de balcones, terrazas, u otros cuerpos volados, dentro de los tres metros de separación obligatoria con los linderos, con una anchura máxima de 1,00 m. y siempre que estos cuerpos no tengan su frente cerrado a modo de mirador.

1.09.- MEDIANERIAS AL DESCUBIERTO.

En todo nuevo edificio que presente medianerías ó pared colindante al descubierto, éstas serán tratadas de manera que quede asegurado el buen aspecto de las mismas.

1.10.- PATIOS.

Los patios que proporcionan luz y ventilación a cocinas, serán siempre abiertos, con piso impermeable y desagüe adecuado, con regodida de aguas pluviales, sumidero y sifón aislador. La dimensión mínima de dichos patios es de tres metros.

No se admitirán para ventilar dormitorios.

1.11.- VENTILACIÓN.

Toda pieza habitable de día o de noche, tendrá ventilación directa por medio de un hueco con superficie no inferior a 1/6 de la superficie de la planta de la pieza.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALEARES

FECHA: 22 ENE. 1979

D.G.U.C. IV.

Es copia de l'original
degudament compulsat.

Data: 11 MAY 1995

EL/LA FUNCIONARI/A



19 APR 1989

En fincas cuya capacidad y tipo de construcción ofrezcan garantías de eficacia y presenten dificultades para la ventilación directa de retretes y baños, se autorizará el uso de chimeneas de ventilación que cumplan las siguientes condiciones:

- Saliente mínimo de 0,50 m. por encima del tejado.
- Comunicación interior y directa que asegure la renovación del aire.
- Sección suficiente para facilitar la limpieza.

1.12.- DIMENSIONES MINIMAS DE HABITACIONES.

Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán:

- Dormitorio de una cama: 6 m2. de superficie. 15 m3. de volumen.
- Dormitorio de dos camas: 10 m2. de superficie. 25 m3. de volumen.
- Cocina cerrada: 5 metros cuadrados.
- Retrete: 1,50 metros cuadrados.
- Cuarto de estar: 12 metros cuadrados.
- La anchura mínima del pasillo será de 0,80 metros, salvo en la parte de entrada al piso, cuya anchura se elevará a un metro.
- La altura de todas las habitaciones, medida del pavimento al cielo raso, no será inferior a 2,50 metros.
- Los pisos interiores de las casas destinadas a viviendas estarán aisladas del terreno natural, mediante una cámara de aire u otra capa impermeable que proteja de las humedades del suelo.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALEARES

FECHA: 22 ENE. 1979

D.G.U.C. IV.

Es copia de l'original
degudament compulsat.

Data: 11 MAY 1995

EL/LA FUNCIONARI/A



19 APR 1989

1.13.- ESCALERAS

Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,90 m. y recibirán luz y aireación directa.

En casas colectivas de más de cuatro viviendas, la anchura libre mínima aumentará a 1,00 m. admitiéndose la luz cenital por medio de lucernarios y cuya superficie mínima será de dos tercios de la planta de la caja de la escalera.

1.14.- EVACUACION Y ABASTECIMIENTO DE AGUAS.

Las aguas negras y sucias procedentes de las viviendas, deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por éstas al exterior del inmueble donde acometerán con la red general de alcantarillado señalada en los correspondientes planos de esquemas de servicios. Igualmente será obligatorio la acometida de agua y su uso a la correspondiente red municipal. La asignación mínima diaria será de 200 litros por habitante, sin que nunca baje de 1.000 para el total de la vivienda.

1.15.- EQUIPAMIENTO.-

En los edificios no destinados totalmente a los equipamientos previstos en el Plan General será preceptivo destinar la totalidad de las plantas sótano o semisótano así como la planta baja a aquellos usos.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALEARES

FECHA: 22 ENE. 1979

D.G.U.C. IV.

Es copia de l'original
degudament compulsat.

Data: 11 MAY 1995

EL/LA FUNCIONARI/A



19 APR 1989

1.16.- USO DE LA VIVIENDA.-

Se admite la vivienda unifamiliar así como las viviendas colectivas.

1.17.- USO DE INDUSTRIA.

Se admiten los talleres artesanos con un número de empleados inferior a 10, siempre que sus instalaciones no ofrezcan molestias para los usuarios de las viviendas.

1.18.- USO DE GARAJES.

Se admitirán siempre los garajes para custodia de vehículos-automoviles, siempre que la armadura de su estructura no sea visible desde la calle.

1.19.- USO DE COMERCIO.

Se permitirá la instalación de comercios, bien en los bajos de los edificios de viviendas, bien en centros especialmente concebidos, dentro de las condiciones de volumen establecidas en los artículos correspondientes.

1.20.- USO PUBLICO.

Se permitirá el uso público de espectáculos. En el uso Benéfico-Sanitario serán admitidos los Consultorios y Dispensarios. En el uso Cultural y Religioso serán admitidos la construcción de Escuelas e Iglesias ó Centros Parroquiales.

1.21.- EDIFICIOS NO DESTINADOS A VIVIENDAS.

Las edificaciones cuyo uso específico no sea a vivienda cumplirán las Condiciones mínimas.

CUMPLIMENTADAS PRESCRIPCIONES
19 ABR. 1989

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. CALEARES
FECHA: 22 ENE. 1979

D.G.U.C. I.V. 1.21.-
Es copia de l'original
degradament compulsat
Data 11 MAY 1995



que, según su uso prevén los reglamentos vigentes de espectáculos e industrias, ó los que debidamente justificados en defecto de reglamentos nacionales prevén los técnicos autores de los correspondientes proyectos.

1.22.- COMPOSICION ESTETICA.

Se admitirá libertad de composición arquitectonica, siempre que los edificios estén en armonia con el caracter de la zona y con el medio geográfico y urbano. En algunos casos podrá imponerse normas especiales para la arquitectura y arbolado.

Ibiza enero de 1.977

APROBADO DEFINITIVAMENTE
O. P. U. CALEARES
FECHA: 22 ENE. 1979

El Arquitecto.

[Signature]

CUMPLIMENTADAS PRESCRIPCIONES
19 ABR. 1989

COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
N.º 1
16 SEP 1978
VISADO
FOLIO EN EL LIBRO DEL COLLEJO

D.G.U.C. I.V.
Es copia de l'original
degradament compulsat
Data 11 MAY 1995

3/33/77



ORDENANZAS PLAN PARCIAL POLIGONO 10 SUROESTE

PLAN PARCIAL PARTE SUROESTE DEL POLIGONO Nº 10 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL TERMINO MUNICIPAL DE IBIZA.

ORDENANZAS REGULADORAS

REGLAMENTACION DEL USO DE LOS TERRENOS						
FACHADA MINIMA	PAREDA MINIMA	ALTURA MAXIMA	OCCUPACION PLANTA BAJA	OCCUPACION PLANTA PRINCIPAL	SEPARACION MINIMA	
14.00 m	4.00 m	8.00 m	60 %	40 %	3 m/2 m	
		8.00 m	40 %	30 %		

SIMBOLOS	CUADRO RESUMEN DE DATOS NUMERICOS	%
	SUPERFICIE TOTAL DE LA ORDENACION	248.280 m ² 100,00
	EDIFICABILIDAD GLOBAL	248.280 + 1.75722
	SUPERFICIE TECHO TOTAL	248.280 + 0.58574
	SUPERFICIE TECHO RESIDENCIAL	146.013 m ²
	NUMERO DE VIVIENDAS	876
	DENSIDAD DE VIVIENDAS	3,53 / Ha.
	NUMERO DE HABITANTES	4.380
	DENSIDAD DE HABITANTES	17,65 / Ha.
	RED VIARIA	86.316 m ² 23,33
	PARQUES Y JARDINES PUBLICOS	248.280 + 0,1
	APARCAMIENTOS	146.013 + 1.480
	CEMENTERIO (A EXTINGUIR)	8.425 m ² 2,14
	CENTROS CULTURALES Y DOCENTES	16.760 m ² 4,25
	CENTROS ASISTENCIALES: SANITARIOS Y SERVICIOS DE INTERES PUBLICO	15.842 m ² 6,38
	PARCELAS PARTICULARES	121.411 m ² 48,90
	VOLUMEN TOTAL DE EDIFICACION	8760 + 15.842 + 121.411 + 146.013 + 3
		426.038 m ³

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE LOS POLIGONOS Nº 10 SUROESTE DE IBIZA

UBICACION TERMINO MUNICIPAL DE IBIZA

PROMOTOR: D.G.U.C. I.V.

FECHA: 22 ENE. 1979

3/33/77

16 SEP 1978

VISADO

D.G.U.C. I.V.

Es copia de l'original

degradament compulsat

Data 11 MAY 1995

GOVERN DE LES ILLES BALEARS

DEPARTAMENT D'URBANISME I OBRES PUBLICS

IBIZA, 10 de Mayo de 1.976

1.- NORMAS Y CONDICIONES GENERALES.

Artº 1º.- Ámbito de vigencia.

Las presentes Ordenanzas Reguladoras serán de observancia obligada en todas las obras de nueva planta, de ampliación y de reforma, de conformidad con la vigente Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en la totalidad del área afectada por el Plan, tal como se define en la memoria y documentos gráficos del mismo.

A efectos de ampliación de estas ordenanzas, solo son válidos los documentos anteriores del Plan aprobado, de los que un ejemplar legalizado se conserva en el Ayuntamiento. Cualquier persona natural o jurídica podrá examinar la copia legitimada de dichos documentos y obtener certificación de los extremos que le interesen.

Artº 2º.- Régimen de Propiedad y Enplezamiento.

Estos terrenos se hallan situados dentro del municipio de Ibiza y entre los viales fijados como primer (Avda. de la Paz) y segundo cinturón de Ronda, con una extensión de 394.512 metros cuadrados (39'4512 Ha.).

Estos terrenos tienen como linderos Noreste: resto polígono 10; Sureste: Avda. de la Paz; Suroeste: polígonos 9 y 8 y Noroeste: zona rústica mediante vial segundo cinturón de Ronda:

Artº 3º.- Mantenimiento de los Servicios.

El Ayuntamiento promotor de la urbanización, conservará la propiedad de las vías, zonas verdes o libres, de uso público, instalaciones y redes de servicios, que se construyan, tales como drenajes, alcantarillado, abastecimiento de agua, alumbrado, líneas de energía eléctrica, etc., hasta la acometida de cada parcela, correspondiendo al mismo la conservación de dichas obras e instalaciones, por sí o por medio de otras entidades, con las condiciones que se señalan en el artículo siguiente y

A efectos de concesión de licencias, los proyectos se compondrán, como mínimo, de Memoria, Planos, Mediciones y Presupuesto y Pliego de Condiciones. En la Memoria se expondrá la finalidad de la obra y se justificará la solución adoptada, poniéndose de manifiesto el cumplimiento de estas Ordenanzas.

Los planos habrán de ser perfectamente legibles y se redactarán, como mínimo, a escala 1/100, debiéndose representar las plantas, secciones y alzados necesarios para la clara descripción de la obra proyectada. Será obligatoria la presentación de un plano a escala 1/500, con planta de la edificación y la ordenación interior de la correspondiente parcela.

El permiso caducará, si no se empezaran las obras, al año de concedido, o si se interrumpieran durante un plazo de seis meses, salvo justificación del interesado y que sea aceptada por el Ayuntamiento.

Artº 5º.- Rasantes y Accesos.

Las rasantes a las que han de sujetarse las construcciones, serán las aprobadas en el Plan y definidas por los Proyectos de Urbanización y, en su defecto, la cota promedio natural del terreno.

El trazado y sistema de red viaria interna de la parcela será libre, pero la conexión con la vía pública se realizará mediante un único enlace sin producir interferencias en el tráfico general de dicha red. Las parcelas con frente a la Avda. de la Paz accederán por las vías laterales.

Artº 6º.- Altura libre de pisos y de la Edificación.

La altura libre de pisos será la distancia de la cota inferior del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

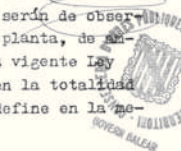
Por encima de las alturas máximas reglamentarias de la edificación, se podrán levantar, no contabilizando en el

D.G.U.C. IV.

Es copia de l'original degudament compulsat.

Data 11 MAY 1989

EL/LA FUNCIONARI/A



19 ABR. 1989

reservándose el derecho a transferir, si así lo deseara el término de un sector de la Urbanización, dicha propiedad y obligaciones a la comunidad que constituyen los propietarios, arrendatarios, inquilinos, etc. de las parcelas con arreglo a las normas legales o al Excmo. Ayuntamiento, o reserva de la recepción final de las obras e instalaciones y cesiones de vias y verde público al Excmo. Ayuntamiento en la forma establecida posteriormente.

Al adquirir una parcela, cada comprador adquiere la obligación o compromiso de contribuir al mantenimiento de los servicios e instalaciones de la Urbanización, debiendo satisfacer una cuota proporcional, que se determinará en cada ejercicio, de modo que se cubran los gastos de conservación de pavimentos y aceras, zonas verdes, recogidas y eliminación de basuras, los gastos administrativos derivados y en su caso, la captación y suministro de agua potable, (tanques, redes, motores, filtros, etc.) así como un canon por las acometidas a las redes de agua, luz y alcantarillado.

Cualquier parcela de propiedad privada o comunitaria puede estar afectada por una servidumbre de paso de las redes de servicios públicos.

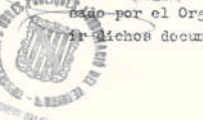
Artº 4º.- Licencia de Obras.

Siempre que se ejecute cualquier tipo de obras que altere la configuración del terreno o afecte al subsuelo, obras de nueva planta, ampliación, restauración, reforma, consolidación, etc. será indispensable obtener el permiso o licencia correspondiente del Ayuntamiento, independiente de los permisos que puedan necesitarse de otros organismos oficiales.

D.G.U.C. IV.

Es copia de l'original degudament compulsat.

Data 11 MAY 1989



Para solicitar dicha autorización el propietario deberá acudir al Ayuntamiento el correspondiente proyecto, suscrito por facultativo legalmente autorizado y visto por el Organismo Oficial correspondiente, debiendo ir dichos documentos firmados asimismo por el solicitante.

volumen:

- 1º Las pendientes de la cubierta u otro tejado, siempre que los espaldos entre el último forjado y la cubierta no sean habitables.
- 2º Las cajas de escalera y alquilarías de acceso.
- 3º Los tubos de chimeneas.
- 4º Los depósitos de agua.

La altura máxima de la edificación a lo largo de sus fachadas, se medirá desde el nivel natural del terreno en el encuentro con los pavimentos verticales y en el centro de gravedad de la edificación hasta la cara inferior del forjado, que forma el techo de la última planta, no admitiéndose por encima de éste más que una cubierta dependiente máxima de 45 º.

Artº 7º.- Volumenes.

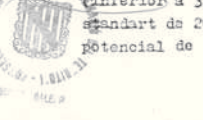
El volumen máximo de la edificación se mide por medio del índice volumétrico representándolo en metros cúbicos por metros cuadrados. El Volumen global del polígono fijado en el Plan General es de 2 m3/m2 (394.512 x 2 = 789.024 m3) para los distintos usos señalados en el plano de zonificación. La distribución volumétrica del polígono será de la siguiente forma; inferior al máximo señalado que resulta de 1'59 m3/m2 de volumen global, en lugar de 2 m3/m2.

ZONA	SUPERFICIE	%	COTE E3/4	VOL. TOTAL A EDIFICAR
Viales	78.903	20	-	-
Verde Público..	39.451	10	-	-
Equipo	43.993	11	3'00	131.979 m3
Deportivo	74.361	19	0'30	22.308 "
Residencial ...	157.804	40	3'00	473.412 "
Total	394.512	100	1'59	627.699 m3 (global)

Este es el volumen total a edificar en el polígono (inferior a 394.512x 2 = 789.024 m3) que, aplicando un estándar de 20 metros cuadrados por habitantes, al techo potencial de 157.804 m2 obtenemos una población de 7890

Es copia de l'original degudament compulsat.

Data 11 MAY 1989



19 ABR. 1989

habitantes lo que supone una densidad de 200 habitantes por hectárea (El Plan General provee una densidad de 213'11 hab/ha.)

Artº 9º.- Sótanos y semisótanos.

Se define como sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación y por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. En aquellos casos que la topografía del terreno lo justifique, se permitirá la construcción de semisótanos y sótanos. El volumen de estos locales no se contabilizará. La altura interior libre, en semisótanos exclusivamente, podrá reducirse hasta 2'80 m. para habitaciones viviendas, las dependencias de servicios consistentes en cuartos de baño, despensas, lavaderos, oficinas, garajes y, en general, habitáculos que no sean de estar, cocinas, comedores ni dormitorios, la altura libre podrá reducirse un mínimo de 2'25 m. Para que los semisótanos puedan ser habitables, deberán reunir además las condiciones requeridas para las plantas bajas, en cuanto a iluminación y ventilación se requiere. Los sótanos solo se podrán utilizar para garajes, etc., prohibiéndose utilizar para habitaciones y viviendas. Queda permitida la construcción del sótano y semisótano no habitables con las siguientes condiciones:

1º Que su altura libre sea de 2'00 m. de luz a contar desde el suelo hasta el punto más bajo del techo.

2º Que comuniquen con patio, calle o jardín o con la parte superior del edificio por medio de un patinejo de ventilación en el que pueda inscribirse un círculo de 0'66 m. de diámetro de sección mínima interior.

Artº 9º.- Superficie de ocupación.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de toda la construcción, inclusive la subterránea y vuelos. Las construcciones subterráneas debajo

de los espacios libres destinados exclusivamente a aparcamientos se considerarán a efectos de estas Ordenanzas excluidas de las superficies ocupadas.

Artº 10º.- Superficie edificable.

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

Artº 11º.- Superficie Total Edificable.

Es la resultante de la suma de las superficies edificables en todas las plantas.

Artº 12º.- La Superficie de Máxima Ocupación en Planta.

La Superficie Máxima Edificable sobre el terreno se medirá por un índice expresado por dos cifras representativas de m², superficie ocupada edificable, y la de la parcela edificable.

Dicha superficie de ocupación se fija en 0'40 m²/m² (40 %) en las parcelas destinadas a residencia y en 0'20 m²/m² (20 %) en las parcelas destinadas a zona de equipamiento.

Artº.-13º.- Solar. Superficie mínima. Indivisibilidad.

Solar es la superficie de suelo urbano apta para la edificación y urbanización con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan Parcial, precisándose que la vía a que el solar o parcela dá frente, tenga al menos pavimentada la calzada, y disponga de los servicios de agua y luz.

La superficie de cada solar, comprendido entre las alineaciones exteriores que lo delimitan, siendo condición que al menos una de sus alineaciones dé frente a vía pública o privada, no será en ningún caso inferior a 1.000 m² de superficie, teniendo la condición de indivisible a efectos de lo que prescribe la vigente

Ley de Régimen del Suelo, cuya condición se hará constar en la Oficial de Inscripción o Contrato de Venta juntamente con las otras limitaciones afectas a la parcela.

Entre solares pueden agruparse en una unidad aproximadamente igual a una hectárea, en cuyo caso la petición de licencia para edificar exigirá la ordenación volumétrica de la manzana.

El Ayuntamiento simultáneamente al otorgamiento de la licencia de edificación, sobre una parcela indivisible, comunicará esta calificación al Registro de la Propiedad para su constancia en el asiento de inscripción de la finca.

Artº 14º.- Densidad de Población.

La densidad de población medida por el índice de habitabilidad representado en habitantes por hectárea, no será superior a 200 hab/ha., en la totalidad del polígono.

Artº 15º.- Viales. Clasificación.

Este polígono vendrá situado entre dos viales ya señalados en el Plan General de Ordenación Urbana, los cuales tendrán un ancho de 48 y 32 metros y serán de circulación rápida.

Además de estos viales se han creado otros de circulación rodada con anchos de 16, 18 y 22 metros, según tengan uno o dos sentidos de la marcha.

Además las zonas verdes señaladas en el grafiado de los planes se han creado unas viales peatonales en los cuales solo se permitirá el tránsito rodada en casos de emergencia o posible carga o descarga para locales comerciales y tráfico unidireccional.

Artº 16.- Espacios Libres Exteriores.

El total de espacio destinado a uso comunitario no será inferior al 10 % de la superficie total objeto del planeamiento, que dedicará a zonas verdes o parques.

Artº 17.- Captaciones de Agua.

Queda prohibido efectuar captaciones de agua particulares en el interior de las parcelas, o cualquier tipo de obras que pueda afectar a los recursos hídricos naturales del terreno.

Artº 18.- Aguas pluviales y Residuales.

Las aguas pluviales se recolectarán en una red exclusiva para ellas, constituida por los colectores y tragantes indicados en el plano correspondiente y se conducirán hasta la red existente en el extremo de la Avda. Isidoro Macabich.

Las aguas residuales se evacuarán por mediación de la red cuyo esquema se detalla en el plano correspondiente.

Queda prohibido el vertido de las aguas pluviales procedentes de las cubiertas y drenaje, a la instalación de Saneamiento.

Artº 19.- Conservación del Paisaje. Cerramiento.

No se permitirá, dentro de las parcelas, modificar la topografía y configuración natural del terreno, admitiéndose solamente los movimientos del terreno indispensables para la edificación que se proyecte en ellas y el acceso a la misma y zonas de aparcamientos.

Los cerramientos de las parcelas deberán realizarse de material pétreo y cimiento continuo o de seto vivo hasta una altura mínima de 0'50 m. y hasta un máximo de 1'60 m. Podrán colocarse elementos constructivos transparentes, excepto en aquellos lugares que se deli-

miten zonas de servicios o tenderos, en los cuales los cerramientos serán opacos, siendo su altura máxima de 2'00 m., teniendo acabados o terminaciones similares a las fachadas de la edificación a la cual sirven. Quedarán libres de obligatoriedad los linderos entre parcela, en tanto que para ello subsista conformidad de los titulares de las mismas.

Artº 20.- Espacios Edificados. Parcela Edificables y no Edificable.

Parcela edificable es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales. Los espacios de cada parcela privada que no sean ocupados por la edificación se destinarán exclusivamente de un modo permanente a espacios verdes de uso privado, a cuyo objeto habrá de atenderse por la propiedad a su repoblación y mantenimiento, quedando destinados al esparcimiento y reposo de los ocupantes de las viviendas o locales edificados en las parcelas de origen. Dado el carácter urbano residencial de la zona, no podrán ser parcelados o vendidos con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

Artº 21.- Alineaciones exteriores.

Las alineaciones exteriores de cada parcela son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, plazas u otros lindantes, serán las que se fijan en el correspondiente proyecto de parcelación, debiendo materializarse con una valla que reúna las condiciones que se indican en el artº nº 16.

Artº 22.- Alineaciones interiores. Retranqueos.

Las alineaciones interiores son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior, siendo las que definen la edificación que se proyecta en el interior de las parcelas, siempre que conserven los siguientes retranqueos mínimos, en el

punto más desfavorable:

Frente a calles de circulación rodada 8 m.
Frente a calles peatonales 6 m.
Frente a zonas verdes 6 m.

Retranqueo es el ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada, así como a los restantes linderos de la parcela. Podrá autorizarse el adosar parcialmente la edificación a los linderos, previa autorización del propietario vecino afectado, e informe favorable del Arquitecto municipal del control de la edificación en la urbanización, cuya servidumbre quedará inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Artº 23.- Elementos construidos por encima de la altura.

Sobre la altura máxima señalada en artículos anteriores, solo se consentirá que sobresalgan elementos aislados y ciegos, (cajas de escalera, ascensores, etc.) chimeneas, mástiles, volutas etc. Siempre que no rebasen en más de 2'00m. la altura de su coronación.

Artº 24.- Otras construcciones.

No se autorizará en las parcelas la construcción de ningún elemento que se estime desmérito a la edificación principal, así como tampoco se permitirán quioscos, depósitos, castilletes, anuncios, etc. exceptuándose los elementos fijos de recreo o decoración del jardín, (esculturas, piscinas, fuentes, columpios, etc.) siempre que no constituyan volúmenes cerrados y su altura exceda de los 2'00 m. Se exceptúan, también, edificaciones destinadas a garages o aparcamientos de coches, portafijas, portadas, lavaderos, vestuarios, no pudiendo ocupar más del 5 % de la superficie de la parcela y no sobrepasar una altura de 3'00 m. Estas edificaciones no computarán en volumen.

CUMPLIMENTOS DE PRESUPUESTOS
19 ABR. 1989

Artº 25.- Piscinas.

Se autorizan piscinas privadas en el interior de las parcelas, siempre que estén totalmente enterradas y se instale un grupo de depuración de agua en circuito cerrado. Deberán situarse con arreglo a las alineaciones interiores que rijan para la edificación.

Artº 26.- Chimeneas de ventilación.

Se autorizará el uso de chimeneas de ventilación tipo Shunt o similares, cuyo funcionamiento está garantizado por ensayos de un laboratorio oficial, en los aseos y cuartos de baño, en los trasteros, despensas, cocinas, cuartos de basuras, garages, calderas y acondicionamiento de aire. Solo pueden utilizarse para uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

Artº 27.- Plazas de aparcamiento.

Con independencia de los aparcamientos particulares que puedan construirse dentro de los límites de cada parcela, se han previsto aparcamientos públicos, en la zona residencial, a razón de 1 m2/ hab.

Con respecto a los locales comerciales, no se aprobará ningún proyecto de este carácter en el que no se haya previsto el lugar de un coche, de 2'20 x 4'50 metros, por cada 50 m2 de local comercial.

Este espacio destinado a aparcamiento podrá situarse en planta sótano y podrá ser para uso exclusivo de los clientes del comercio.

Cada plaza de aparcamiento tendrá acceso independiente, o sea, que no haya que mover un vehículo para aparcar otro y podrán situarse en interiores dentro de los límites edificables de la parcela o en exteriores, al descubierto, en las franjas de retranqueo de la edificación.

Se reservan 10.540 m2 de aparcamiento público, junto a la zona deportiva, independientes de los citados con anterioridad.

Artº 28.- Aspecto estético.

Si bien la composición goza del suficiente grado de libertad para que surjan el aliciente y variedad necesarios para el interés urbanístico del conjunto, se fijan, no obstante, las condiciones que se estiman convenientes para afectar al mismo de determinadas invasiones, que por la unidad homogénea que puedan infundir al nuevo núcleo, dotan a éste de la armonía, coherencia y serenidad indispensable para el "clima" que su propia función requiere y que no podrían, de otro modo, lograrse en una ordenación extensiva.

Como materiales que habrán de imprimir exteriormente a la edificación podrán emplearse los siguientes:

Piedra desbastada o a media labra.
Hormigón visto, en su color.
Ladrillo pardo, tipo "Tejar".
Revocos a la cal o similares.
Madera en su color tratada para exterior.

Artº 29.- Materiales en cubiertas.

Aún a costa de la absoluta libertad de proyecto, se recomienda la cubierta horizontal de piezas cerámicas, cuya pendiente quedará, en cada caso, concreto de libre determinación por el Arquitecto autor del Proyecto. Queda prohibida la utilización de planchas lisas o acanaladas de fibrocemento.

Artº 30.- Materiales exteriores.

Los materiales que se emplearán en los paramentos exteriores, deberán ser nobles, manteniéndose sus colores y aspectos naturales.

CUMPLIMENTOS DE PRESUPUESTOS
19 ABR. 1989

Artº 31.- Cuerpos Volados; Terrazas y Balcones.

En la medición de la edificabilidad han de incluirse, también, los cuerpos volados, el 50 % de las terrazas y/o balcones, si están cerrados por sus dos costados. El máximo de vuelo será de 2'50 m.

Artº 32.- Entreplantas.

En las plantas bajas que no sean viviendas se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50 % de la superficie del local, y que la altura libre interior por encima y por debajo no sea inferior a 2'20 m.

Artº 33.- Aleros y Marquesinas.

Se evitarán los aleros y marquesinas, salvo en formación de zonas aporricadas previas a las entradas de los edificios. El máximo de vuelo será de 1'50 m. en aleros y de 2'50 m. en marquesinas, no contabilizándose como superficie de ocupación en planta.

Artº 34.- Publicidad en el Polígono.

Queda prohibida la publicidad al borde de las calles, permitiéndose únicamente indicaciones de dirección y nombre de las mismas, siempre que se mantenga la normativa del Ministerio de Obras Públicas.

Artº 35.- Colores.

En los elementos exteriores de la edificación se permitirá el empleo de colores que destaquen, siempre que su proporción no sobrepasen de un 40 % del total de la fachada, que se pintará de color blanco. La cerrajería, carpintería y otros elementos de escasa superficie podrán pintarse a criterio del Arquitecto director del Proyecto.



D.G.U.C. i V.
Es copia de l'original
degudament compulsat.
Data 11 MAY 1995

COMPTABILITAT DE LES SUBSCRIPCIONES
19 ABR 1999

Artº 36.- Aislamientos.

En todo local propio de la vivienda, se asegurará el suficiente aislamiento contra la humedad en muros, suelos en contacto con el terreno y en los techos, resolviéndose asimismo adecuadamente el aislamiento térmico.

Artº 37.- Servicios e instalaciones de los edificios.

Agua.- Toda vivienda deberá tener instalación de agua corriente, siendo la asignación mínima diaria de 300 litros por habitante y día, con un mínimo de 1.500 litros por vivienda.

Electricidad.- Será obligatoria la instalación interior de alumbrado y usos domésticos, así como la instalación de un punto de luz en cada posible acceso de la parcela. El cálculo e instalación de líneas, mecanismos y accesorios deberá realizarse para una corriente de 220 voltios.

Artº 38.- Usos permitidos.

Son aquellos que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas concordantes con las previsiones del Plan General.

Artº 39.- Usos Prohibidos.

Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas.

D.G.U.C. i V.
Es copia de l'original
degudament compulsat.
Data 11 MAY 1995



Artº 40.- Simultaneidad de usos.
Cuando una actividad comprende dos o más usos de los señalados, siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinen en la ordenanza específica de la zona.

COMPTABILITAT DE LES SUBSCRIPCIONES
19 ABR 1999

II USO: RESIDENCIA - VIVIENDAS.

Artº 41.- Ambito de aplicación.

La presente Ordenanza será de aplicación obligada en la totalidad de la zona definida en el plano de este Plan de Ordenación, como zona residencial extensiva de viviendas (chalets, apartamentos, bungalows, etc.) y solo en caso de construirse una edificación cuyo destino sea el anteriormente mencionado.

Artº 42.- Condiciones Generales. Parcelación.

La concepción de este Plan Parcial de Ordenación es el conseguir unidades mínimas de solares de una hectárea. Para ello será necesaria la ordenación total de la manzana en bloques aislados o continuos con los índices de ocupación-volumen indicados en los artículos anteriores sobre las condiciones de la edificación.

No obstante se fija como parcela mínima la de 1.000 m2 de superficie con un ancho mínimo de 20 m. La cualidad de indivisible se hará constar en la cédula urbanística.

Artº 43.- Altura Reguladora Máxima.

La altura reguladora máxima se fija en 9'00 m. sobre la cota natural del terreno.

En el caso de ordenaciones volumétricas de una manzana con una superficie mínima de una hectárea podrán autorizarse alturas de 15'00 m., siempre que éstas no excedan de un 30 % de la ocupación de la edificación.

Artº 44.- Ocupación Máxima.

La ocupación máxima de cada parcela será de 0'40 m2/m2, o sea de un 40 % del total de la superficie de la manzana.



D.G.U.C. i V.
Es copia de l'original
degudament compulsat.
Data 11 MAY 1995

COMPTABILITAT DE LES SUBSCRIPCIONES
19 ABR 1999

Artº 45.- Protección del Paisaje.

Se respetará el arbolado existente, fomentándose la repoblación de la zona en la parte que sea posible. El acondicionamiento parcial que se realice en ella, será el mínimo indispensable para hacerla accesible, con el fin de modificar al mínima las condiciones naturales del paisaje.

Artº 46.- Otras Condiciones.

Serán de aplicación a esta zona las condiciones generales definidas en los artículos de índole general.

Artº 47.- Condiciones de Uso. Uso de Vivienda.

En la zona afectada por esta Ordenanza se permitirá la construcción de edificios destinados a residencia permanente o eventual de una familia. Se admitirá el uso de viviendas unifamiliares (chalets) aislados o agrupaciones. Podrán autorizarse usos profesionales (despachos, estudios, consulta médica) cuando vayan unidas a la vivienda del titular. Dentro de esta clasificación se incluyen usos extra hoteleros, tales como apartamentos, bungalows, etc., considerándolo como viviendas de superficie reducida agrupadas con otras análogas que cumplan con las condiciones de vivienda mínima, pudiendo admitirse un programa de de un dormitorio de dos camas (10 m2) ducha, inodoro y lavabo, siempre que se cuente con servicios domésticos comunes: conserjería, recogida de basuras y cafetería. Esta última puede ser substituida dotando a cada apartamento o bungalow de un kitchenette (mueble compactado que incluye hornillas, fregadero y frigoríficos). Esta zona es compatible con los usos hoteleros y deportivos recreativos.

D.G.U.C. i V.
Es copia de l'original
degudament compulsat.
Data 11 MAY 1995



Artº 48.- Condiciones higiénicas de las edificaciones.
Las normas de higiene exigidas en los edificios que deban construirse en esta zona se determinarán por las normas generales contenidas en la orden del Minis-

COMPTABILITAT DE LES SUBSCRIPCIONES
19 ABR 1999

terio de la Gobernación del 29 de febrero de 1.944.

Artº 49.- Superficies y Volúmenes.

Las distintas dependencias de una vivienda cumplirán, en cuanto a superficie en planta y volumen, las condiciones mínimas siguientes:

	Superficie	Volumen
Salas de estar-comedor	10'00 m2	25'00 m3
Cocinas	5'00 "	15'00 "
Dormitorio principal	10'00 "	25'00 "
Dorm. auxiliar (1 cama) ...	6'00 "	15'00 "
Oficinas o Despachos	6'00 "	15'00 "
Cocina-comedor-estar	14'00 "	35'00 "
Retrete	1'50 "	3'75 "
Cuarto de baño	3'00 "	7'50 "

La anchura mínima del pasillo y escaleras será de 0'80 m. excepto en la entrada de la vivienda, donde el mínimo será de 1'00 m.

Artº 50.- Iluminación y Ventilación.

La superficie de los huecos de iluminación de todas las habitaciones de las viviendas no será inferior a un décimo de la superficie por planta. La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta un tercio de la de iluminación.

D.G.U.C. IV.
Artº 51.- Casas unifamiliares en grupo.

Se permitirá la construcción de viviendas unifamiliares (chalets), apartamentos, bungalows aislados, adosados o en grupos, en extensiones de parcelas superiores a 2.000 m2 o en manzana completa. En todos los casos la superficie edificada en planta no excederá del 40 % de la superficie de la parcela, así como el volumen edificado no podrá exceder de 3'00 m3/m2 de superficie de parcela.

19 ABR. 1989

Artº 52.- Plazas de aparcamientos.

Regirá todo lo previsto en el artº núm. 27.

III USO: ZONAS DE EQUIPAMIENTO.

Artº 53.- Ambito de aplicación.

La presente Ordenanza será de aplicación obligada en la totalidad de las zonas definidas en el Plano de este Plan de Ordenación para usos de Escuela General Básica, Dispensario, Guardería Infantil, Iglesia y Centro Comercial.

Artº 54.- Condiciones Generales: Parcelación.

Las zonas afectadas por esta Ordenanza son las que se representan en el plano del Plan de Ordenación y tendrán la calidad de indivisibles, a efectos de lo previsto en la vigente Ley del Suelo.

Artº 55.- Otras condiciones.

Serán de aplicación a esta zona las condiciones generales definidas en todos los artículos de índole general.

Artº 56.- Condiciones de Uso: Uso Público o Privado.

Se admitirá únicamente el uso público o privado de carácter cívico-religioso, educacional, sanitario, administrativo y comercial. Quedando prohibidos los usos industriales y artesanales de cualquier tipo.

D.G.U.C. IV.

Es copia de l'original

degudament compulsat.

Data 11 MAY 1989

EL/LA FUNCIONARI/A

GOVERN D'IBIZA

Artº 57.- Uso Residencial dentro de la zona Cívico-comercial.

Excepcionalmente, en las edificaciones cuyo uso sea cívico-comercial, se admitirá el uso residencial, restringido a las posibles viviendas de administradores, guardas o vigilantes, etc.

CUMPLIMENT DAS P.E.S.E.R.P.I.N.E.S
19 ABR. 1989

Artº 58.- Espacios Libres.

Los espacios no ocupados por la edificación serán expresamente espacios de uso público o privado, excepto aquella zona que se dedicará a almacén de mercadería, acceso de carga, etc.

Artº 59.- Alineaciones exteriores.

Las alineaciones exteriores serán las determinadas en el artº núm. 21.

Artº 60.- Cerramiento de parcelas.

La parcela del centro cívico-comercial no podrá vallarse y solo se admitirá como máximo un seto vegetal en las partes donde las aceras de las vías perimetrales lindan con zonas ajardinadas.

Artº 61.- Superficie Edificable.

El aprovechamiento máximo del terreno será de un 30 % de la superficie edificable. El coeficiente de edificabilidad máximo será de 3'00 m3/m2.

Artº 62.- Alturas.

Se permitirá una altura máxima de 3 plantas y un semisótano, no superando en todo caso el plano inferior del último forjado la altura de 9'00 m. Se permitirá máxima altura en edificios singulares, previa autorización del Excmo. Ayuntamiento.

Artº 63.- Condiciones Higiénicas.

Se respetarán las condiciones higiénicas y de seguridad de los locales comerciales, administrativos y públicos que se señalan en cada caso en las disposiciones legales vigentes en esta materia por el Excmo. Ayuntamiento. En el caso de existir las viviendas que se señalan en

D.G.U.C. IV.

Es copia de l'original

degudament compulsat.

Data 11 MAY 1989

EL/LA FUNCIONARI/A

GOVERN D'IBIZA

19 ABR. 1989

los artículos anteriores, se ajustarán a las condiciones mínimas que indican las Ordenanzas de Viviendas de protección oficial.

Artº 64.- Condiciones Estéticas.

Tanto la disposición arquitectónica como el empleo de materiales será totalmente libre, procurándose que la edificación tenga un carácter de centro de núcleo urbano que se considera.

Artº 65.- Edificaciones Auxiliares.

Las edificaciones auxiliares que se proyecten, tales como garages, almacenes, etc., deberán formar un solo cuerpo con el edificio principal y se computarán en relación a los índices de ocupación y edificabilidad.

Artº 66.- Plazas de aparcamiento.

Se supeditará a la singularidad de cada edificación según el uso a que se destine.

Se fijará un espacio de 2'00 m2 por persona de local público y una plaza para coche cada 50'00 m2 de local comercial.

D.G.U.C. IV.

Es copia de l'original

degudament compulsat.

Data 11 MAY 1989

EL/LA FUNCIONARI/A

GOVERN D'IBIZA

IV USO: DEPORTIVA-RECREATIVA.

Artº 67.- Ambito de aplicación.

Fijado por el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Ibiza, en este Plan Parcial se ubica una zona deportiva-recreativa, cuya posición se puede observar en el grafiado de los planos del Proyecto.

Descripción de la zona: Esta zona comprende tres espacios libres de propiedad pública-privada, que se destinan a la construcción de instalaciones deportivas y recreativas de uso colectivo.

Artº 68.- Condiciones generales. Parcelación.

CUMPLIMENT DAS P.E.S.E.R.P.I.N.E.S
19 ABR. 1989

La zona afectada por esta Ordenanza tendrá la cualidad de indivisibles a efectos de lo prescrito, en la vigente Ley del Suelo.

La superficie mínima de parcela será la indicada en el plano de Determinación de Usos de la zona Deportiva.

Artº 69.- Otras condiciones.

Serán de aplicación a esta zona las condiciones generales definidas en todos los artículos de índole general.

Artº 70.- Condiciones de uso. Uso público y/o privado.

Se admitirá únicamente el uso público o privado deportivo y recreativo, quedando prohibido cualquier uso artesanal, industrial o comercial, no recreativo y que pueda desviar su carácter. Se definen como edificios y solares acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes. Como complemento de los anteriores se autorizan locales para restaurantes y demás actividades que se desarrollan en clubs deportivos e impulsan el desarrollo de la vida de relación. Se permitirán, además, viviendas para guardas o conserjes, consideradas solamente como uso complementario de estas instalaciones deportivas.

D.G.U.C. IV.

Es copia de l'original
degudament compulsat

Data 11 MAY 1995

El aprovechamiento máximo será del 20 % de superficie edificable.

El coeficiente de edificabilidad máxima será de 0'30 m²/m².

Artº 72.- Alturas.

Se permitirá la edificación con un máximo de tres plantas con relación al nivel de la acera, en el acceso,

19 ABR. 1989

o sobre la cota natural del terreno.

Artº 73.- Cerramiento.

Las alineaciones exteriores se materializarán con valla de iguales características a las definidas anteriormente, admitiéndose los retranqueos necesarios para los espacios de accesos y aparcamientos.

Artº 74.- Condiciones Higiénicas.

Todos los locales o instalaciones deportivas y recreativas de esta zona deberán reunir las condiciones que señalan en cada caso las disposiciones legales vigentes para estos tipos de actividades.

Artº 75.- Condiciones Estéticas.

La disposición arquitectónica y los materiales empleados en la edificación serán completamente libres.

Artº 76.- Plazas de aparcamiento.

Regirá todo lo previsto en el artº núm. 27. El número de plazas de aparcamiento se determinará según el programa de construcciones a realizar, de acuerdo con lo que determine el Excmo. Ayuntamiento para cada caso especial.

D.G.U.C. IV.

Es copia de l'original
degudament compulsat

Data 11 MAY 1995

V USO PUBLICO. ZONAS VERDES.

Artº 77.- Ambito de aplicación.

La presente Ordenanza será de aplicación a todas las zonas verdes de uso privado y parques de uso público.

Artº 78.- Condiciones Generales. Destino de la Zona.

La zona afectada por cada Ordenanza comprende los espacios libres destinados a arbolado y jardines, a esparcimiento y recreo de la población y a la formación

CUMPLIMENTAS POSIBLES

19 ABR. 1989

de pantallas de protección y aislamiento entre zonas de distinto uso.

Artº 79.- Uso público. Parques.

La totalidad de la zona estará destinada a uso público, parques y no se permitirán en ella más edificaciones que las correspondientes a las instalaciones de la Urbanización, de uso colectivo. Excepcionalmente podrán autorizarse, en alguna de las zonas condicionadas para paseo y descanso, quioscos de bebidas, cafeterías, restaurantes, et. e instalaciones similares, previa autorización del Excmo. Ayuntamiento.

RESPONSABILIDADES

Artº 80.- Incumplimiento.

Toda obra o construcción realizada en contravención de lo dispuesto en los artículos precedentes, quedará invalidada por parte de la Sociedad Promotora, quedando obligado el propietario, en un plazo mínimo de tres meses, a demoler lo ejecutado. Pudiendo la Sociedad Promotora llevar a cabo la demolición por cuenta del contratante. Todo ello sin perjuicio de que la Sociedad Promotora utilice los recursos a su alcance de rescisión de contrato, que considere oportunos y de actuación ante los Organismos oficiales.

D.G.U.C. IV.

Es copia de l'original
degudament compulsat

Data 11 MAY 1995

Artº 81.- Responsabilidad Técnica.

Los Directores Técnicos de obras o instalaciones aplicarán las cargas, coeficientes de trabajo de los materiales, normas de cálculo y construcción, etc., que estimen convenientes, siendo en todo caso responsables, con arreglo a la legislación general, de cuantos accidentes puedan producirse en relación con su capacidad profesional, durante la construcción o con posterioridad.

Artº 82.- Conocimiento obligado de las Ordenanzas.

Todo Técnico, por el solo hecho de firmar una so-

19 ABR. 1989

licitud, de licencia de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes Ordenanzas, aceptando las responsabilidades que se derivan de su aplicación.

Artº 83.- Responsabilidad por infracción de las Ordenanzas.

De conformidad con lo establecido en el artº 214 de la vigente Ley del Suelo, el peticionario de licencia, el propietario, el empresario de las obras y el Técnico Director de las mismas, serán solidariamente responsables de las infracciones que se cometieran por ejecutarlas sin licencia o con inobservancia de las Ordenanzas.

EL ALCALDE,

EL ARQUITECTO



CUMPLIMENTAS POSIBLES
19 ABR. 1989

D.G.U.C. IV.

Es copia de l'original
degudament compulsat

Data 11 MAY 1995



ORDENANZAS PLAN PARCIAL POLIGONO 16

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE LOS TERRENOS
EN LA RIBERA NORTE DE LA BAHIA DE IBIZA

ORDENANZAS REGULADORAS

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

D.G.U.C. IV.

Es copia de l'original
degudament compulsat.

Data 11 MAY 1995

19 ABR 1989

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE LOS TERRENOS
EN LA RIBERA NORTE DE LA BAHIA DE IBIZA

ORDENANZAS REGULADORAS

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

CAPITULO - I

Normas de la Edificación en cada zona.

En la ordenación del conjunto, existirán las siguientes zonas
con distintos usos:

ZONA - I	Turística Residencial - 1-2-3.
ZONA - II	Equipamiento
	Areas libres públicas
ZONA - III	Verde público
	Según Plan General
	Según Plan Parcial
	Según Plan General
	Deportiva
ZONA - IV	Portuaria
ZONA - V	Viales
	Circulación rodada
	Circulación peatonal

DEFINICION DE ZONAS

Turística residencial - 1, 2, 3. -

Esta zona es la que ocupa la mayor superficie del Polígono
objeto de este Plan Parcial, y está definida en el correspondien
te plano de zonificación. Por su situación dentro del Polígono -
podemos dividirla en dos grupos que corresponden, a las zonas
1 y 2, situadas entre la vía perimetral y el mar, y la zona 3, si
tuada al Norte de la vía perimetral.

Equipamiento. -

Está situado al Norte y la derecha de la vía perimetral como
puede verse en el plano de zonificación.

Condiciones de destino y uso. -

En las zonas - 1, 2, 3, será preferentemente el apartamental
si bien en la zona residencial 1, se convinará con el hotelero. --
Existirán además locales comerciales en las plantas bajas de las
edificaciones.

Estarán en estas tres zonas formalmente prohibidos los usos
de industrias nocivas y pesadas, así como el militar.

En la zona de equipamiento su uso será el destinado a: co--
rreros, teléfonos, telégrafos, escuelas, guarderías, mercado, --
centro sanitario y asistencial así como oficinas urbanas.

Estarán formalmente prohibidos, en la zona de equipamiento
los usos: residencial de apartamentos, hotelero, industrias noci-
vas y pesadas y el militar.

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

División entre zonas. -

La división entre zonas será virtual y se efectuará mediante
los caminos adyacentes. Dado a que las zonas donde se edifica-
rán poseen iguales características de uso y volumen podrá autori-
zarse la edificación continua entre ellas, siempre que se solicite
la aprobación volumétrica correspondiente, según con lo especifi-
cado en la Memoria de este Plan. En caso contrario, deberá apli-
carse entre zonas o parcelas las mismas condiciones que rigen,
para las alineaciones exteriores; como cerramiento de mediane-
rias solo se autorizarán las rejas, elementos transparentes o de
jardinería, quedando absolutamente prohibidos los elementos opa-
cos de fábrica o mampostería que sobrepasen la altura de 1 mts.

Alineaciones. - Pueden ser:

Alineaciones Exteriores. -

La Edificación deberá estar situada a una distancia míni-
ma de 3 m. + h/4, de los linderos y vías de circulación ro-
dada.

Esta condición se aplicará tanto a la totalidad de la altu-
ra de la edificación como a las diferentes plantas, pudiendo-
entonces aplicarse en forma de ángulo de rasante con respec-
to a las vías de circulación.

Entre parcelas o zonas se aplicará la misma condición
salvo que se adose la edificación como se ha indicado ante-
riormente.

No se fijarán alineaciones de edificaciones respecto a -
vías peatonales, debido a que están en muchos puntos, atra-
viesan bajo las condiciones a modo de pasaca cubiertos.

Alineaciones Interiores. -

Las condiciones de alineaciones que habrán de cumplir
las edificaciones para este caso, quedan especificadas en el
punto anterior en toda su extensión.

Superficie máxima de ocupación en planta. -

Como máximo la edificación en cada una de las tres zonas -
Residuales, podrá ocupar un 40%.

Volumen Máximo - Coeficiente de Edificabilidad. -

En la Zona Residencial -1 + Equipamiento, el volumen máxi-
mo será de 648.650 m³.; e = 4,842

En la Zona Residencial -2, será de 198.755 m³.; e = 4,887

En la Zona Residencial -3, será de 272.331 m³.; e = 4,887

CUPULA DE LOS PUEBLOS
19 FEB 1989Altura máxima edificable.-

La altura máxima edificable será de 6 plantas para todas las zonas, excepto para el equipamiento, donde se limitarán a 4, con altura mínima de 2,50 mts. libres por plantas y los terrenos especificados en el cuadro de la pag. 10, de la Memoria, en los que se limita la altura a 12,5 mts. ó sea también 4 plantas.

En casos en los que, por razones de aislamiento de las viviendas de humedad, o para la formación de pasos ajardinados - abiertos, se permitirá elevar la edificación 2,80 mts. sobre rasante, quedando esta planta diáfana, por lo que no contabilizará a efecto de volúmenes.

La altura reguladora en cualquier caso, no podrá ser nunca superior a los 18 mts. En las cajas de escaleras y servicios instalados en azoteas, no podrán sobrepasar los 21 mts. de altura, o sea 3 mts. más que la altura reguladora máxima.

Modo de medir la altura.-

La altura de la edificación se medirá en la vertical que pasa por el centro de la línea de fachada desde el nivel de la acera hasta el plano inferior del forjado o cielo raso del último piso situado en la primera crujía.

Cuando no exista acera se medirá la altura partiendo de la altitud que corresponda a la rasante oficial de la misma - frente al punto medio de la fachada incrementada en la correspondiente al declive transversal de la acera, computando a razón de 25%.

Construcciones permitidas por encima de la altura.-

En estas zonas se aceptarán torreones de superficie igual

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA: 13 FEB. 1978D.G.U.C. IV.
Es copia de l'original
degudament compulsat.
Data 11 MAY 1985

lo menos la mitad de la altura de la planta por encima de la rasante de la acera de la calle o del terreno en su caso, medida esta distancia, en el eje de la fachada de cada vivienda o local.

- c) En las calles en declive, el punto más desfavorable del plano inferior del forjado de la planta en relación a la rasante de la acera, será de 1 mt. como mínimo.
- d) Cuando el semisótano tenga luces, a un espacio libre interior que esté comprendido en el segundo caso, tendrá su piso elevado 0,15 mt. por lo menos, sobre la rasante de dicho espacio libre en toda la longitud de la vivienda o local.
- e) Los patios interiores a los que ventilen estos locales o viviendas, deberán bajar 0,15 mts. como mínimo, del nivel del suelo de los mismos.
- f) Las viviendas instaladas en semisótanos, tendrán el forjado superior de muro hasta un 1 mt. por encima de la rasante de la calle, espacio libre o terreno, eficazmente impermeabilizado.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA: 13 FEB. 1978Sótanos y semisótanos no habitables.-

Los sótanos que no se consideren habitables con arreglo a las condiciones expresadas anteriormente deberán tener huecos de ventilación e iluminación que aseguren las condiciones higiénicas mínimas, indicadas en la Ordenanza General de Ibiza.

Si llegan en su extensión a los patios se rebajarán el piso de estos (cuyo rebaje no se tendrá en cuenta para determinar la dimensión del patio), lo necesario para dejar huecos de ventilación en los muros.

D.G.U.C. IV.
Es copia de l'original
degudament compulsat.
Data 11 MAY 1985

a) 1/4 de la superficie en planta baja y con altura máxima de 3 mts., sobre el nivel superior del último forjado; además se aceptarán volúmenes de superficie de 6 mts. y altura de 3 mts. para cajas de ascensores o equivalentes.

Quando la cubierta sea con antepechos rematados horizontalmente y seguido con el mismo paramento de fachada, tendrán una altura máxima de 1,20 mts. medidos a partir del nivel del último forjado.

Alturas mínimas.-

La altura mínima interior será de 2,50 mts. para que siempre los espacios cumplan las máximas condiciones de higiene, aireación y soleamiento.

Semisótanos.-

En este capítulo, distinguiremos dos apartados:

Semisótanos habitables.-

Los locales con viviendas en semisótano se permitirán solo en los siguientes casos:

- 1º) Que tengan fachada a alguna vía de circulación.
- 2º) Que tenga la fachada a un espacio libre interior de manzana, que cumpla la condición de que su ancho sea por lo menos igual a dos tercios de la altura de los edificios que den frente al mismo.

Los locales o viviendas así instalados cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La altura mínima de suelo a techo será de 2,50 mts.
- b) El plano inferior del forjado estará elevado por

La altura mínima de estos sótanos será de 2 mts.

Condiciones estéticas.-

En todo el Polígono afecto por las presentes Ordenanzas, las edificaciones, se proyectarán con un criterio semejante y en lo posible, dentro de una unidad arquitectónica.

Se procurará una arquitectura de volúmenes netos, y simples donde la agrupación o la concentración armonicen con la volumetría de tipo piramidal de la ciudad de Ibiza, con objeto de que al constituir este conjunto el cierre de la bahía por la parte Norte no rompa la armonía del paisaje arquitectónico.

En los volúmenes y fachadas, se respetará la estética de ciudad de Ibiza, que se refleja al otro lado de la bahía.

En cuanto a los materiales y acabados exteriores, se aconsejará los métodos tradicionales de la zona, como enfoscados, piedra natural, y pinturas en tonos blancos, ocreos o aquellos colores tradicionales de la arquitectura mediterránea.

Se aceptarán también, los hormigones vistos en color natural o con los tonos antes descritos.

Se evitarán los acabados o aplacados de imitación o que no armonicen en su color o forma con los tradicionales.

Las zonas verdes se proyectarán con especies o formas vegetales propias del clima y tratadas en forma natural, de modo que potencien las posibilidades naturales del paisaje ibicenco.

Otras condiciones.-Parcelación.-

No se fijará parcela mínima con el fin de no perder la unidad.

D.G.U.C. IV.
Es copia de l'original
degudament compulsat.
Data 11 MAY 1985D.G.U.C. IV.
Es copia de l'original
degudament compulsat.
Data 11 MAY 1985CUPULA DE LOS PUEBLOS
19 FEB 1989APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA: 13 FEB. 1978APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA: 13 FEB. 1978

arquitectónica que se pretende, exigiéndose a todos los propietarios la previa aprobación volumétrica de todas y cada una de las manzanas a construir. No se autorizará ninguna construcción en el Polígono si no cumplen con el anterior requisito.

Aparcamientos.-

Los aparcamientos estarán situados en zonas destinadas exclusivamente a este fin, y en régimen de colectividad denominándose aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia transitoria a vehículos de cualquier clase. Estos lugares estarán ubicados en el interior de cada zona, a razón de una plaza por cada cinco habitantes.

Condiciones higiénico sanitarias mínimas.-

Composición mínima de la vivienda.-

La vivienda mínima se compondrá de dormitorio de dos camas, cuarto de aseo (ducha, lavabo, retrete), y cocina comedor. Se admitirá la existencia de apartamentos en los que se puede prescindir que la cocina comedor, cuando existan dentro del conjunto arquitectónico los servicios domésticos comunes de cafetería, limpieza, conserjería, recogida de basuras, etc.

Ascensores.-

Cuando deban instalarse ascensores, (en edificio mas de cuatro plantas), el número de estos será como mínimo de uno por cada treinta viviendas. Su instalación cumplirá con el reglamento de aparatos elevadores, actualmente vigente.

Ventilación.-

Los huecos de ventilación en locales habitables, cumpliendo lo indicado en el apartado de iluminación. Se permitirán

19 ABR. 1989

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA: 13 FEB. 1973

chimeneas de ventilación en baños, aseos, locales de calefacción, basuras, escaleras, despensas y garajes de un metro cuadrado de superficie o bien instalaciones de ventilación cuyo uso haya sido autorizado por el Ayuntamiento.

Iluminación.-

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total, no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 10 mts.

Huecos.-

Se atenderá a todo lo especificado en el apartado iluminación.

Pacios.-

En patios cerrados las luces rectas de los locales habitables será como mínimo un cuarto de la altura del muro frontero medida desde el nivel del suelo de dichos locales hasta su coronación. En cualquier caso la forma de la planta del patio permitirá inscribir en su interior un círculo de 3 mts. de ϕ como mínimo.

Los patios abiertos a fachadas o espacios libres, tendrán un ancho mínimo de 8 mts. cuando el fondo sea superior a su ancho. En cualquier otro caso el ancho mínimo será de 3 mts.

CU P. U. BALEARES
19 ABR. 1989

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA: 13 FEB. 1973

Ascos y servicios.-

Podrán ventilar a través de chimeneas de ventilación o instalaciones forzadas autorizadas por el Ayuntamiento. Su superficie mínima será en aseos, de 2,70 m².

Red de desagües.-

Las aguas pluviales y las residuales negras, procedentes de los servicios, serán recogidas y eliminadas según normas de instalaciones sanitarias de 31/12/42.

Condiciones de seguridad en la construcción.-

Dirección Técnica.-

Es misión específica del Arquitecto Director, la dirección y vigilancia de los trabajos que en las obras se realicen bien por si o por medio de sus representantes técnicos, y ello con autorización técnica legal, completa e indiscutible, incluso en todo lo no previsto en el Pliego de Condiciones de la Edificación, sobre las personas y cosas situadas en la obra, y en relación con los trabajos que para la ejecución de los edificios de obras anejas se lleven a cabo, pudiendo incluso pero con causa justificada, recusar al Contratista, si considera que el adoptar esta resolución es útil y necesaria para la debida marcha de la obra.

Precaución.-

El Contratista de las obras, está obligado a adoptar todas las medidas de seguridad que las disposiciones vigentes precceptuan para evitar en lo posible, accidentes de los obreros, o de los viandantes, no solo en los andamios, si no en todos

los lugares peligrosos de la obra, huecos de escaleras, de ascensores, etc.

Daños a terceros.-

El Contratista será responsable de todos los accidentes que por inexperiencia o descuido, sobrevinieran en las obras, siendo de su cuenta, el abono de indemnizaciones a quien corresponda y cuando a ello hubiere lugar.

El Contratista cumplirá los requisitos que prescriben las disposiciones vigentes sobre la materia, debiendo exhibir cuando a ello fuese requerido, el justificante de tales cumplimiento.

Solidez de la construcción.-

Todo edificio habrá de reunir con sujeción a las disposiciones generales, las condiciones de solidez que la estética requiere, bajo la responsabilidad del Arquitecto Director de la obra. El Ayuntamiento podrá comprobar en todo momento las indicadas condiciones, de solidez, y ordenar cuantas medidas estime conveniente para su efectividad.

Obras en vías públicas.-

El frente de los solares o parcelas, donde se realicen obras de construcción, se cerrará siempre con una valla de tablas o ladrillos, cuyo aspecto sea estéticamente aceptable, a cuyo fin se blanqueará o pintará en tonos ocres.

Andamios.-

Los andamios y demás elementos auxiliares de la construcción

CU P. U. BALEARES
19 ABR. 1989

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA: 13 FEB. 1973

D.G.U.C. IV.
Es copia de l'original
degudament compulsat.
Data 11 MAY 1995

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA: 13 FEB. 1973

D.G.U.C. IV.
Es copia de l'original
degudament compulsat.
Data 11 MAY 1995

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA: 13 FEB. 1973

trucción se montarán y desmontarán, bajo la inspección del Arquitecto Director de la obra, o de sus delegados responsables.

Los andamios serán cuando menos de 0,75 mts. de ancho y las tablas que se empleen para su formación, tendrán la resistencia adecuada al servicio que ha de prestar. La parte exterior de los andamios deberá cubrirse en dirección vertical, hasta un metro de altura, sin perjuicio de cumplir además la reglamentación vigente de seguridad en el trabajo.

Ruina y derribos.-

Cuando alguna construcción o parte de ella, estuviese en estado ruinoso, el Ayuntamiento de oficio, a la instancia de cualquier interesado declarará y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores salvo inminente peligro que lo impidiera. Se declarará el estado ruinoso en los casos señalados en la Ley del Suelo y reglamentos correspondientes.

De los derribos se dará previo conocimiento a la autoridad municipal la que determinará, en su caso, el alcance de la obligación de levantar cercas. Antes de procederse al derribo se colocarán apeos y codales, para evitar que sufran los edificios contiguos.

Todo derribo se verificará precisamente en las primeras horas de la mañana, a excepción de la parte interior del edificio, que podrá practicarse a todas horas.

Los escombros se evacuarán mediante dispositivos de descenso que no produzcan polvo, y sin perjuicios de emplear tablados de precaución para el derribo de las paredes exteriores.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES

FECHA: 13 FEB. 1979



D.G.U.C. i.V.
Es copia de l'original
degudament compulsat.
Data 11 MAY 1989



Areas Libres Públicas.-

Están definidas en el plano correspondiente y formadas por terrenos dedicados exclusivamente a este uso. Se encuentran distribuidas a través de todo el polígono y podemos distinguir dos grupos:

Area Verde Pública.-

Que a su vez se divide:

Según Plan General.-

Que comprende la zona de servidumbre, vigilancia y salvamento de Z. M. T. ocupa una superficie de 8.450 m².

Según Plan Parcial.-

La superficie total de área verde pública, según Plan Parcial, será de 51.677 m², lo que supone un 12,5% de la superficie del polígono.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES

FECHA: 13 FEB. 1979



D.G.U.C. i.V. Deportiva según Plan General.-

Es copia de l'original
degudament compulsat.
Data 11 MAY 1989
Está situada en la parte Sur del Polígono y en contacto con el mar, su superficie es de 30.569 m².



Portuaria, según Plan General.-

Se encuentra en la Zona Sur del polígono, lindando con la zona

CUMPLIMENTAS PALS-IMP-LINES
19 ABR. 1989

Deportiva.

Ocupa una extensión de 4.000 m².

Viales.-

Estas áreas, definida en el plano correspondiente se divide en dos características:

- 1) De circulación rodada, constituidas por calles para este destino, cuya vía principal es la vía perimetral y otras situadas al Norte de esta. La superficie es de 54.267 m².
- 2) De circulación peatonal, formando una amplia red, se extiende entre la vía perimetral y la bahía de Ibiza, siendo la más importante, el Paseo Marítimo, que bordea el mar.

Tanto unas como otras, serán destinadas exclusivamente a este uso y no se permitirá ninguna edificación en ellas.

Ibiza, Abril de 1.976

LOS DOCTORES ARQUITECTOS

CONFORME:
LA PROPIEDAD.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES

FECHA: 13 FEB. 1979



D.G.U.C. i.V.
Es copia de l'original
degudament compulsat.
Data 11 MAY 1989



CUMPLIMENTAS PALS-IMP-LINES
19 ABR. 1989

ORDENANZAS PLAN PARCIAL POLIGONO 26

ORDENANZAS

D.G.U.C. i.V.
Es copia de l'original
degudament compulsat.
Data 11 MAY 1989

EL/LA FUNCIONARIO/A



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE LAS FINCAS
PROPIEDAD DE "PROMOCIONES ISICENCAS, S.
A." Y "CAN BOSSA, S. L." EN LA PLAYA DEN
BOSSA, TERMINO MUNICIPAL DE IBIZA (BA-
LEARES).

RECTIFICADA SEGUN INDICACIONES COMISION
DE URBANISMO.

CUMPLIMENTAS PALS-IMP-LINES
19 ABR. 1989

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE LAS FINCAS PROPIEDAD DE "PRO-
MOCCIONES IBICENCAS, S. A." Y "CAN BOSSA, S. L." EN LA PLAYA
DEN BOSSA, TERMINO MUNICIPAL DE IBIZA (BALEARES).

ORDENANZAS DE EDIFICACION

PREAMBULO.

Las presentes Ordenanzas para la edificación de la finca
objeto de la presente Ordenación, se adaptan y desarrollan
siguiendo las directrices generales urbanísticas y de pro-
tección del paisaje.

PRIMERA PARTE.

CONDICIONES GENERALES.

TITULO I - CONCESION DE LICENCIAS PARA EDIFICAR

ARTICULO 12.- Para la ejecución de cualquier obra que al-
tere la configuración del terreno o afecte al subsuelo,
obras de nueva planta, ampliación, edición, restauración,
reforma o reparación de edificios, es indispensable obte-
ner previamente el permiso correspondiente del Ayuntamien-
to de Ibiza, con total independencia de los permisos que
puedan necesitarse de otros Organismos legales.

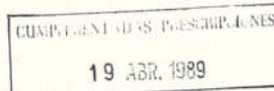
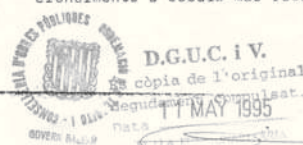
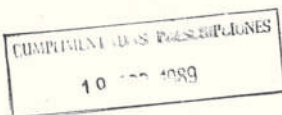
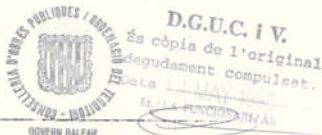
Para la obtención de la correspondiente licencia de cons-
trucción se presentarán los proyectos acompañados de los
documentos precisos firmados por el facultativo competen-
te y visados por el Organismo Oficial correspondiente.

Será preceptivo que los referidos proyectos se ajusten a
las condiciones prescritas en las presentes Ordenanzas y
a las Generales que tiene establecido el Municipio de Ibi-
za.

ARTICULO 29.- El proyecto mencionado en el Artículo an-
terior se presentará por duplicado, excepto en el caso de
que por ser necesaria autorización e informe de otro Or-
ganismo o Autoridad, resultare indispensable la aporta-
ción de más ejemplares. Constará de planos y memoria. Los
planos de las plantas, fachadas y secciones se dibujarán
a escala 1 : 50 ó 1 : 100 y a escala mayor cualquier otro
detalle que sea necesario para su completa inteligencia,
fácil examen y comprobación.

En la Memoria se explicarán los datos que no pueden repre-
sentarse numéricamente y gráficamente en los planos. Se indica-
rá también el presupuesto aproximado de los obras a reali-
zar.

En los citados planos se dibujará a escala 1 : 500 ó excep-
cionalmente a escala más reducida al emplazamiento del lu-



gar donde se realicen las obras y se acotarán en el mismo
las distancias a la vía pública, a su eje, el ancho de ó-
tas, así como la relación con la calle más próxima en las
alineaciones oficiales, debiéndose indicar también la orien-
tación y la forma de cerramiento del solar.

Artículo 32.- En toda obra un técnico legalmente competen-
te, designado por el propietario, asumirá la dirección de
la misma. Cuando el director de la obra cesase en el cargo,
lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, quedando
aquella suspendida hasta que el propietario designe un
nuevo facultativo que se encargue de la dirección y éste
por su parte comunique su aceptación al Ayuntamiento.

Artículo 40.- La dirección de las entidades urbanizado-
ras está facultada por medio de sus técnicos a la inspec-
ción de las obras que se lleven a cabo vigilando el cum-
plimiento de las Ordenanzas.

Artículo 50.- Toda variación que altere la estructura del
edificio, su distribución o la composición de su fachada,
necesitará nueva licencia y se seguirán los trámites antes
indicados.

Artículo 62.- Las obras se ajustarán en absoluto a las

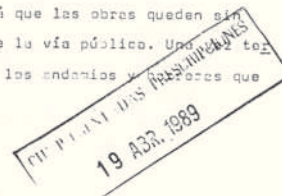
condiciones marcadas en la licencia. En caso de incumpli-
miento se suspenderán los trabajos, una vez comprobada la
infracción, el dueño quedará obligado a demoler, reformar
y efectuar todas las obras necesarias para que la finca
quede en las condiciones fijadas en la licencia.

Artículo 70.- Las obras que se ejecuten sin licencia se-
rán igualmente suspendidas, siguiendo el Artículo ante-
rior. Se procederá a la demolición si no cupieran dentro
de las obras permisibles. Si estuvieran en desacuerdo con
las Ordenanzas, quedarán en suspensión total hasta que se
haya obtenido, previo pago de la multa que se fije la li-
cencia necesaria.

TITULO II - RELATIVAS A LA EJECUCION DE LAS OBRAS.

Artículo 80.- Las construcciones de los andamiajes y me-
dios auxiliares de todo género, se harán bajo la dirección
de los facultativos. Su colocación se ajustará a las pres-
cripciones legales vigentes y se adoptarán para seguridad
de los obreros y transeúntes todas las precauciones nece-
sarias.

Artículo 90.- No se permitirá que las obras queden sin
concluir y afeen el aspecto de la vía pública. Una vez ter-
minadas las obras se quitarán los andamiajes y medios auxiliares que



no hubieran desaparecido ya. Se repondrá el piso de la calle o plaza, si antes no lo hubiesen permitido las necesidades de la construcción.

Artículo 109.- Será obligación de los dueños, conservar, limpiar, pintar, revocar o estucar, las fachadas de sus casas, así como las medianerías al descubierto, patios interiores, entradas y escaleras, siempre que sea necesario, o cuando por causa de ornato público se lo ordenara la empresa propietaria de acuerdo con la Autoridad Municipal.

Habrán de estar siempre limpias las chimeneas, los depósitos y conducciones de agua y demás instalaciones complementarias del inmueble.

Artículo 110.- Para efectuar derribos o apeos será necesario pedir, licencia al Ayuntamiento, acompañando los documentos que hicieran falta para dar clara idea de lo que se proyecta ejecutar, autorizados por un facultativo competente. Los directores facultativos podrán, en casos urgentes y bajo su exclusiva responsabilidad, disponer apeos u obras que fuesen indispensables a reserva de obtener después el correspondiente permiso municipal.

SEGUNDA PARTE.- D.G.U.C. i V.

Es copia de l'original
deputament compulsat.

Data 11 MAY 1995

EL/LA FUNCIONARI/A

CUMPLIMENT DAS PRESCRIPCIONES

19 ABR. 1989

NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION.

TITULO I - CONDICIONES DE LAS PARCELAS

Artículo 120.- Las alineaciones exteriores y rasantes a que han de sujetarse las construcciones, serán las definidas y aprobadas en el Plan de Ordenación.

A estos efectos deben considerarse dos alineaciones exteriores, una llamada oficial de calle y otra de edificación, que quedan definidas en la forma siguiente:

Línea oficial de calles es la que figura en los planos o proyectos oficialmente aprobados como límite entre los espacios públicos destinados a calles, vías, plazas, etc. y las parcelas o solares, ya sean éstas pertenecientes a personas o entidades públicas o privadas.

Línea de edificación será aquella que se fijará en los ordenanzas de edificación y que señala el límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las construcciones y que según los casos podrán o no coincidir con las líneas oficiales de calles. Se regula en el artículo 32..

Artículo 130.- Las alturas reguladoras de las edificaciones se fija más adelante y asimismo se especifica su posibilidad de variación manteniendo el cubico establecido.

Es copia de l'original
deputament compulsat.

Data 11 MAY 1995

EL/LA FUNCIONARI/A

CUMPLIMENT DAS PRESCRIPCIONES

19 ABR. 1989

Artículo 140.- La altura de la edificación se medirá sobre la rasante de la calle llevada en el centro de gravedad de la planta del edificio.

Artículo 150.- Sobre la altura máxima reguladora podrán levantarse:

- 1º.- Las pendientes de azotea o cualquier género de cubiertas.
- 2º.- Las cajas de escalera de acceso a la azotea, no superan de los 2 m.
- 3º.- Los tubos de chimenea, que se elevarán a un metro sobre la cubierta exterior del edificio propio y sobre la del vecino, si no dista como mínimo dos metros del mismo.
- 4º.- Las barandillas de fachadas anterior y posterior que se levanten directamente sobre la altura máxima reguladora.

Artículo 160.- Todos los espacios de verde privado, deberán cercarse con cercos formados con preferencia por setos o vegetación local, bordillo de piedra u obra de fábrica continua de 0,40 metros de altura, sobre la cota natural o en escalonado que no sobrepase dicha altura. Por encima, podrán levantarse vallas transparentes y ligeras de 1,20 m.

D.G.U.C. i V.

Es copia de l'original
deputament compulsat.

Data 11 MAY 1995

CUMPLIMENT DAS PRESCRIPCIONES

19 ABR. 1989

como máximo, con lo que se tendrá una altura máxima de cercas y cancelas de 1,60 metros.

Artículo 170.- Los propietarios de los solares deberán construir las cercas y caminos peatonales, colindantes a ellos, siguiendo las normas que sean adoptadas para cada calle y camino urbanizado.

TITULO II - CONDICIONES HIGIENICAS

a) - Saneamiento

Artículo 180.- En todo el ámbito de la zona se establecerá, como queda indicada en los planos de proyecto, una red de alcantarillado y se verterán las aguas en dicha red.

Artículo 190.- Si estando la urbanización aprobada y en vías de ejecución se autorizará alguna construcción, y solo con carácter provisional, se permitirá el uso de la fosa séptica, tipo Barcelona, preparada para vertido posterior a la red de alcantarillado previsto en el plano de saneamiento. De dicha fosa séptica se deberá presentar el correspondiente plano detallado para su aprobación, junto con el proyecto.

Artículo 200.- Todos los vertederos, retretes, lavabos, urinarios, baños, etc., que se instalarán, irán provistos de sifón registrable.

D.G.U.C. i V.

Es copia de l'original
deputament compulsat.

Data 11 MAY 1995

CUMPLIMENT DAS PRESCRIPCIONES

19 ABR. 1989

b) - Condiciones de habitabilidad

Artículo 219.- Toda vivienda familiar se compondrá, como mínimo, de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo, habiendo de tenerse siempre en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número y sexo de sus moradores. Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso el aseo.

Artículo 222.- Toda pieza habitable de día o de noche tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a un octavo de la superficie de la planta.

Artículo 230.- Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:

Dormitorio de una sola cama, seis metros cuadrados de superficie y quince metros cúbicos de cubicación.

Dormitorio de dos camas: 10 m². de superficie y 25 m³. de cubicación.

Cuarto de estar: 10 m².

Retrete: 1,50 m².

CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES
19 ABR. 1989



D.G.U.C. I.V.
Es copia de l'original
deguardant compulsat.
Data 11 MAY 1989
EL/LA FUNCIONARI/A

Si la cocina y cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta tendrá una dimensión mínima de 14 m².

La anchura mínima de pasillo será de 0,80 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada, en el piso, cuya anchura se elevará a un metro.

La altura de todas las habitaciones, medida del pavimento al cielo raso, no será inferior a 2,50 metros.

Los pisos inferiores de las casas destinadas a viviendas, estarán aislados del terreno natural mediante una cámara de aire o una capa impermeable que proteja de las humedades del suelo.

Artículo 240.- En todo edificio destinado a vivienda, por el tipo de construcción adoptado y materiales empleados, se asegurará el aislamiento de la humedad en muros, así como el aislamiento térmico para protegerlo de los rigores de las temperaturas extremas propias del lugar.

TÍTULO III - CONDICIONES DE USO

Artículo 250.- No preveyendo el presente Plan Parcial, de acuerdo con el Plan General, división en zonas en cuanto al uso, se establece, aparte de las de uso comercial que se ubicarán en la zona cívica en su planta baja, los usos de vivienda unifamiliar, plurifamiliar, hoteles, apartamentos



D.G.U.C. I.V.
Es copia de l'original
deguardant compulsat.
Data 11 MAY 1989
EL/LA FUNCIONARI/A

CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES
19 ABR. 1989

y aquellos servicios subsidiarios como talleres, almacenes, garajes, salas de espectáculos y todas aquellas edificaciones que sean precisas para el buen funcionamiento de la zona Turística-Intensiva, prohibiéndose todas aquellas construcciones necesarias a la explotación agrícola, avícola o ganadera que pudieran quedar como residuo de la anterior calificación del Suelo. Se prohíben las construcciones fabriles ajenas a las necesidades del conjunto. En todos los casos se prohíben construcciones con armadura de cubierta visible.

TÍTULO IV - CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 260.- Los proyectos de los distintos edificios serán controlados por los técnicos municipales, debiendo presentar un conjunto que se adapte al terreno y que no produzca contrastes violentos con las características arquitectónicas de la isla de Ibiza.

Artículo 270.- Las fachadas de los edificios públicos o particulares, estarán en buen estado de conservación y limpieza, debiendo ejecutar los propietarios las obras que ordene la Alcaldía previos los informes de la Urbanización.

Artículo 280.- Dado lo despoblado forestalmente del lugar, se tendrá especial cuidado en ajardinar los espacios verdes privados que resulten despues de la edificación. Si existiera alguna masa forestal de cierta importancia así como algún lugar de belleza natural, se prohíbe su tala así como obras de desmonte.



D.G.U.C. I.V.
Es copia de l'original
deguardant compulsat.
Data 11 MAY 1989
EL/LA FUNCIONARI/A

CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES
19 ABR. 1989

Queda totalmente prohibida la explotación de canteras o similares que, a juicio de los técnicos de las entidades urbanizadoras y de acuerdo con el Ayuntamiento, pudieran perjudicar y desvirtuar el valor del paisaje.

TERCERA PARTE.

ORDENANZAS PARTICULARES.

Artículo 290.- Los edificios a ubicar en los terrenos correspondientes al presente Plan Parcial, se ajustarán a las siguientes Ordenanzas.

Artículo 300.- Toda la zona queda calificada de Turística-Intensiva y como particular dentro del conjunto que no tendrá Ordenanza especial, pero sí ordenación singular que se redactará en el proyecto de urbanización, la zona denominada Centro Cívico.

ORDENANZA Nº 1 - ZONA TURISTICA-INTENSIVA

TÍTULO I - CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 310.- La altura máxima permitida será la que se cita en el Plan General para el Polígono 26, objeto de este Plan Parcial.

D.G.U.C. I.V.
Es copia de l'original
deguardant compulsat.
Data 11 MAY 1989
EL/LA FUNCIONARI/A



CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES
19 ABR. 1989

En todo el conjunto el volumen máximo permitido será de 2,75 m³/m², y a límite de parcela no sobrepasar 6 m³/m².
Se especifica en el plano nº 5 los volúmenes según parcelas.

Artículo 32º.- La separación de las edificaciones a sus respectivos linderos será en toda su periferia como mínimo de 3 m. ó 1/4 de la altura reguladora permitida, a excepción del fondo de parcela que será de 6 m. como mínimo.

Artículo 33º.- La parcela mínima es de 600 m². y la longitud mínima de fachada de 16 m. Las parcelas destinadas a uso hotelero tendrán una superficie mínima de 5.000 m².

Artículo 34º.- La ocupación en planta baja será del 60 % y en las restantes plantas, a excepción del ático que queda especificado anteriormente, será del 25 %.

Artículo 35º.- No se admitirán construcciones auxiliares complementarias.

TÍTULO II - CONDICIONES DE USO

Artículo 36º.- Se ha especificado anteriormente que el uso será unifamiliar, plurifamiliar, hoteles, apartamentos y aquellos servicios subsidiarios como talleres, almacenes, garajes, salas de espectáculos y todas aquellas edificaciones que sean precisas para el buen funcionamiento de la zona Turística-Intensiva.

D.G.U.C. IV.

Es copia de l'original
deputat compulsa.

11 MAY 1989

19 ABR 1989

TÍTULO III - CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 37º.- Se admitirá la libertad de composición arquitectónica, sujetándose a las prescripciones establecidas en las normas generales.

ORDENANZA Nº 2 - ZONA COMERCIAL O CENTRO CIVICO

Artículo 38º.- Está destinado a pequeñas tiendas, bares, restaurantes, salas de espectáculos, salas de reuniones y culturales así como a un edificio religioso y otro con destino a oficinas municipales o servicios públicos de la Urbanización. Podrá, no obstante, en las plantas piso edificar se viviendas.

Las demás condiciones serán análogas a las establecidas en la zona Turística-Intensiva.

ORDENANZA Nº 3 - ZONA VERDE PUBLICO

Artículo 39º.- En esta zona está prohibida la edificación, respetándose al máximo la vegetación existente.

En el proyecto de urbanización se detallará toda la plantación y jardinería a ejecutar por las entidades urbanizadoras.

D.G.U.C. IV.

Es copia de l'original
deputat compulsa.

11 MAY 1989

19 ABR 1989

ORDENANZA Nº 4 - DISPOSICIONES SUPLETORIAS

Artículo 40º.- Queda prohibida la publicidad en calles y caminos, permitiéndose solo en la zona comercial dentro de las propiedades respectivas y de la forma más correcta sin exhibiciones excesivas y siempre con conocimiento y autorización del Ayuntamiento.

Artículo 41º.- Queda prohibido el vertido de escombros y desperdicios en el ámbito de la urbanización, así como la apertura de pozos y zanjas.

Artículo 42º.- Las faltas de cumplimiento de lo dispuesto en las presentes Ordenanzas serán sancionadas por la Autoridad Municipal en la forma que estime conveniente y previa demolición de las obras ilegalmente construidas e indemnización de los daños y perjuicios ocasionados a los propietarios lindantes.

Barcelona, Marzo de 1973

EL PROPIETARIO,

EL ARQUITECTO,

D.G.U.C. IV.

Es copia de l'original
deputat compulsa.

11 MAY 1989

19 ABR 1989

ORDENANZAS PLAN PARCIAL POLIGONO 28

ORDENANZAS REGULADORAS SOBRE EL USO DE LOS TERRENOS EN CUANTO A VOLUMEN, DISTINTO Y CONDICIONES SANITARIAS Y ESTÉTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NATURALES DE LA ZONA.

0.- GENERALIDADES

01.- OBJETO.

Establecer las normas que habrán de regir en el Plan objeto del presente estudio, que en el Plan General de Ordenación de Ibiza recibe la calificación en toda su extensión de Urbana-Jardín.

02.- CORRESPONDENCIA.

Las ordenanzas reguladoras que se establecen coinciden fundamentalmente con las fijadas en el Plan General de Ordenación del Territorio Municipal de Ibiza.

03.- DEFINICIONES.

031.- Generales.- En defecto o complemento de las que en las presentes Ordenanzas se establezcan, las definiciones de los términos empleados serán establecidos por el Arquitecto Municipal y en todo caso por la Comisión Provincial de Urbanismo y Arquitectura.

032.- Particulares.- Se denominará Zona Urbana-Jardín la formada por edificios de viviendas aisladas, construcciones hoteleras con la adición de otros usos que son regulados en otros apartados de estas Ordenanzas.

D.G.U.C. IV.
Es copia de l'original
deputat compulsa.

11 MAY 1989

19 ABR 1989

FECHA: 15 NOV 1976
C.P.U. BALEARES
APROBADO DEFINITIVAMENTE

1.- CONDICIONES GENERALES

1.01.-PARCELA MINIMA Y OCUPACION MAXIMA.

La mínima extensión de parcela admitida para esta zona será de 300 m². En cuanto a su ocupación hay que diferenciar dos casos según la altura que se adopte en la edificación:

- a) si la altura adoptada es de 6,00 m. se permite un máximo de ocupación del 60 % en planta baja y un 40 % en planta piso.
- b) si la altura adoptada es de 9,00 m. se permite un máximo de ocupación del 40 % en planta baja y un 30 % en planta piso.

Estos porcentajes se entienden referidos siempre al total de la superficie de la parcela.

1.02.-FACHADA MINIMA.

La mínima longitud de fachada de las parcelas será de 14 m.

1.03.-DESTINO DE LAS AREAS LIBRES.

Los porcentajes restantes se considerarán afectos de un modo permanente al uso de espacio libre privado, y quedarán destinados a esparcimiento y reposo de los moradores de las viviendas. Para mantener el carácter urbano de la zona no podrán ser parcelados ni vendidos con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

1.04.-VOLUMEN EDIFICABLE.

El volumen máximo edificable de una parcela será de

APROBADO

C. P. U.

19 ABR. 1989



3 metros cúbicos de edificación por cada metro cuadrado de parcela.

Para el cómputo de dicho volumen edificable se establecen las siguientes definiciones:

- a) las terrazas ó balcones que tengan cerrados tres de sus lados serán contabilizados en un 100 % de su volumen.
- b) las terrazas ó balcones que tengan como máximo dos de sus lados cerrados no serán contabilizados a efectos de volumen.
- c) las plantas de sótano, es decir, completamente enterradas, no serán contabilizadas en cuanto a volumen de edificación.
- d) las plantas de semisótano, es decir, en las que parte de ellas sobresale sobre la rasante del terreno serán contabilizadas en todo su volumen que sobresale sobre dicha rasante.
- e) los patios interiores no se contabilizarán en cuanto a volumen.

1.05.- ALTURA DE EDIFICACION.

La altura reguladora máxima permitida en toda la zona será de 9,00 m.

La altura de la edificación se medirá en todos los casos, desde el nivel de la acera en el punto medio de la línea de fachada hasta la intersección del plano de cubierta con el paramento de fachada.

La altura de las edificaciones con frontis de dos o más



APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
15 NOV. 1976

calles de distinta cota, formando esquina o chaflán, será la que corresponda a la calle de cota más alta.

Se fija como altura reguladora máxima para la planta baja la de 3,50 m. medida de acuerdo con los mismos criterios anteriores.

Las dos alturas fijadas (máxima y de planta baja) nos dan una composición de edificios a base de un máximo de planta sótano y tres plantas más.

Sobre esta altura reguladora podrán levantarse:

- a) las pendientes de azotea o cualquier género de cubiertas
- b) las cajas de escalera de acceso a la azotea, superando los 2,00 m.
- c) los tubos de chimeneas.
- d) las barandillas de fachadas.

1.06.-SEPARACION DE EDIFICIOS.

La separación de las edificaciones a sus respectivos linderos será, como mínimo de:

- 3,00 m. a la línea oficial de la calle.
- 4,50 m. a los linderos de los pasos peatonales de 6,00 m. de anchura que acceden a la zona verde central.
- 3,00 m. a los restantes linderos, inclusive los voladizos cerrados.
- 5,00 m. al fondo de la parcela.

Se admite la construcción de viviendas pareadas, exigiéndose una unidad de composición.

1.07.-CERCAMIENTO DEL SOLAR.

Las cercas que quedan establecidas podrán ser de material opaco hasta una altura máxima de 10 cm.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA: 15 NOV. 1976

19 ABR. 1989



y el resto hasta 1,00 m. de setos verdes ó elementos en forma de celosía.

1.08.- VENTOS Y CUERPOS SALIENTES DE FACHADA.

Se permite la construcción de balcones, terrazas u otros cuerpos volados, dentro de los tres metros de separación obligatoria con los linderos, con una anchura máxima de 1,00 m. y siempre que estos cuerpos volados no tengan su frente cerrado a modo de mirador.

1.09.- MEDIANERIAS AL DESCUBIERTO.

En todo nuevo edificio que presente medianerías ó pared colindante al descubierto, éstas serán tratadas de manera que quede asegurado el buen aspecto de las mismas.

1.10.- PATIOS.

Los patios que proporcionan luz y ventilación a cocinas, serán siempre abiertos, con piso impermeable y desagüe adecuado, con recogida de aguas pluviales, sumidero y sifón aislador. La dimensión mínima en dichos patios es de tres metros.

No se admitirán para ventilar dormitorios.

1.11.- VENTILACION.

Toda pieza habitable de día o de noche, tendrá ventilación directa por medio de un hueco con superficie no inferior a 1/6 de la superficie de la planta de la pieza.



CUMPLIMENT DE LES PRESCRIPCIONES
19 ABR. 1989

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA: 15 NOV. 1976

En fincas cuya capacidad y tipo de construcción ofrezcan garantías de eficacia y presenten dificultades para la ventilación directa de retretes y baños, se autorizará el uso de chimeneas de ventilación que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Saliente de 0,50 m. por encima del tejado.
- b) Comunicación interior y directa que asegure la renovación del aire.
- c) Sección suficiente para facilitar la limpieza.

1.12.- DIMENSIONES MÍNIMAS DE HABITACIONES.

Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán:

- a) Dormitorio de una cama: 6 m². de superficie.
15 m³. de volumen.
- b) Dormitorio de dos camas: 10 m². de superficie.
25 m³. de volumen.
- c) Cocina cerrada: 5 metros cuadrados.
- d) Retrete: 1,50 metros cuadrados.
- e) Cuarto de Estar: 12 metros cuadrados.
- f) La anchura mínima del pasillo será de 0,80 metros, salvo en la parte de entrada al piso, cuya anchura se elevará a un metro.
- g) La altura de todas las habitaciones, medida del pavimento al cielo raso, no será inferior a 2,40 metros.
- h) Los pisos inferiores de las casas destinadas a viviendas estarán aisladas del terreno natural, mediante una cámara de aire u otra capa impermeable que proteja de las infiltraciones del suelo.

APROBADO

FECHA: 15 NOV. 1975

1.13.- ESCALERAS.

Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,90 m. y recibirán luz y aireación directa. En casas colectivas de más de cuatro viviendas, la anchura libre mínima aumentará a 1,00 m., admitiéndose la luz cenital por medio de lucernarios y cuya superficie mínima será de dos tercios de la planta de la caja de la escalera.

1.14.- EVACUACIONES Y ABASTECIMIENTO DE AGUAS.

Las aguas negras y sucias procedentes de las viviendas, deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por éstas al exterior del inmueble donde acometerán con la red general de alcantarillado señalada en los correspondientes planos de esquemas de servicios. Igualmente será obligatorio la acometida de agua y su uso a la correspondiente red municipal. La asignación mínima diaria será de 50 litros por habitante, sin que nunca baje de 200 para el total de la vivienda.

1.15.- USO DE VIVIENDA.

Se admite la vivienda unifamiliar así como las viviendas colectivas.

1.16.- USO DE HOTELES.

Se admite la construcción de tipo turístico-hotelero debiéndose cumplir todo lo dispuesto por los Ministerios Competentes.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES

1.17.- USO DE INDUSTRIA.

Se admiten los talleres artesanos con un número de empleados inferior a 10, siempre que sus instalaciones no ofrezcan molestias para los usuarios de las viviendas.

1.18.- USO DE GARAJES.

Se admitirán siempre los garajes para custodia de vehículos-automóviles, siempre que la armadura de su estructura no sea visible desde la calle.

1.19.- USO DE COMERCIO.

Se permitirá la instalación de comercios, bien en los bajos de los edificios de viviendas, bien en centros especialmente concebidos, dentro de las condiciones de volumen establecidas en los artículos correspondientes.

1.20.- USO PÚBLICO.

Se permitirá el uso público de edificaciones en el uso Benéfico-Sanitario serán admitidos los Consultorios y Dispensarios. En el uso Cultural y Religioso serán admitidos la construcción de Escuelas e Iglesias ó Centros Parroquiales.

1.21.- EDIFICIOS NO DESTINADOS A VIVIENDAS.

Las edificaciones cuyo uso específico no sea vivienda cumplirán las Condiciones mínimas que,

C. P. U. BALEARES

FECHA: 15 NOV. 1975

según su uso prevén los reglamentos vigentes, de espectáculos e industrias, ó los que debidamente justificados en defecto de reglamentos nacionales prevén los técnicos autores de los correspondientes proyectos.

1.22.- COMPOSICIÓN ESTÉTICA.

Se admitirá libertad de composición arquitectónica, siempre que los edificios estén en armonía con el carácter de la zona y con el medio geográfico y urbano. En algunos casos podrá imponerse normas especiales para la arquitectura y arbolado.

Íbiza noviembre de 1.974

El Arquitecto,

D.G.U.C. i.V.

Es copia de l'original
deputament compulsat.

Data: 11 MAY 1995

EL/LA FUNCIONARI/A

GOVERN BALEARS

GOVERN BALEARS

GOVERN BALEARS

GOVERN BALEARS

GOVERN BALEARS

GOVERN BALEARS

GOVERN BALEARS

GOVERN BALEARS

GOVERN BALEARS

GOVERN BALEARS

GOVERN BALEARS

GOVERN BALEARS

GOVERN BALEARS

GOVERN BALEARS

GOVERN BALEARS

GOVERN BALEARS

GOVERN BALEARS

GOVERN BALEARS

GOVERN BALEARS

GOVERN BALEARS

GOVERN BALEARS

GOVERN BALEARS

GOVERN BALEARS

D.G.U.C. IV
Se copia de l'original
document compulsat.
Data 11 MAY 1995
DE LA FUNCIONARIARIA



ORDENANZAS PLAN PARCIAL POLIGONO 30

ORDENANZAS REGULADORAS

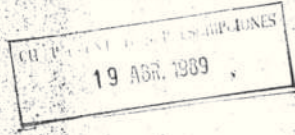
A efectos de edificación y usos, el ámbito que ocupa el presente Plan Parcial, se regirá por las Ordenanzas Municipales vigentes y las que en este capítulo quedan reglamentadas.

Se cumplirán las Normas establecidas por el Instituto Nacional de la Vivienda y las regladas por O.M. de 29 de Febrero de 1.944 o las que les sustituyan.

ORDENANZAS DE USO

A efectos de los usos de que es susceptible la edificación, estas se clasificarán en tres grupos :

- a) Vivienda
- b) Industrial y Servicios
- c) Públicos



USO VIVIENDA

Zona Semi - Industrial B.- Se admitirá el uso de vivienda, restringido al ámbito que ocupa la zona Semi - Industrial B.

REGLAMENTACION DEL USO DE LOS TERRENOS						
PACHADA MINIMA	PARCELA MINIMA	ALTURA MAXIMA	OCCUPACION PLANTA BAJA PLANTA FONDO	OCCUPACION EDIFICACION FONDO	SEPARACION MINIMA	SEPARACION MAXIMA
14.00 m.	300 m ²	8.00 m. 9.00 m.	60 % 40 %	40 % 30 %	3 m (m ²)	PASOS PEATONES 1.50 m 2. VERDE CENTRAL 3.00 m CALLEJAS 3.00 m LATERALES 3.00 m FONDO 3.00 m

SIMBOLOS		CUADRO RESUMEN DE DATOS NUMERICOS	
		SUPERFICIE TOTAL DEL PERIMETRO	358.708 m ²
		EDIFICABILIDAD GLOBAL	358.708 x 2
		SUPERFICIE TOTAL	358.708 x 0.88
		SUPERFICIE VERDE RESIDENCIAL	238.838 x 0.82
		POBLACION RESIDENCIAL	30.309 x 308
		VIALES 20 % SOBRE	358.708
		SUPERFICIE DESCONTANDO LOS VIALES DE ACUORDO CON EL P.D. 358.708 - 71.74	286.965 m ²
		ZONAS VERDES 12.50 % SOBRE 286.965 + 33.300 PREVISTOS EN P.U.	48.370 m ²
		APARCAMIENTOS	8.402 m ²
		SERVICIOS	27.458 m ²
		EQUIPO TOTAL 75 % SOBRE 286.965	35.870 m ²
		SUPERFICIE PARCELAS 286.965 - 28.770 - 35.470	222.725 m ²
		SUPERFICIE EDIFICABLE	27.458 + 30.328
		VOLUMEN TOTAL EDIFICADO	228.793 x 3

D.G.U.C. IV
Se copia de l'original
document compulsat.
Data 11 MAY 1995
DE LA FUNCIONARIARIA

006575

19 MAR 1989

PROYECTO DE ORDENANZAS DE USO DE LA VIVIENDA EN EL PLAN PARCIAL DE POLIGONO 30

ORDENANZAS REGULADORAS

ORDENANZAS DE USO

USO VIVIENDA

Zona Semi - Industrial B.- Se admitirá el uso de vivienda, restringido al ámbito que ocupa la zona Semi - Industrial B.

Situación

La situación de la vivienda queda limitada a la de las plantas superiores de los edificios.

En planta baja, se PROHIBE el uso de vivienda.

Zona Semi - Industrial A.- En la zona semi - industrial A, se PROHIBE EL USO DE VIVIENDA.

USO INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS

Zona Semi - Industrial A.

En esta zona, los usos industriales quedan restringidos a los de categoría 1ª y 2ª, en situación D, E.

Las actividades e instalaciones complementarias quedan restringidas a los usos clasificados en 1ª, 2ª, 4ª y 5ª en situación D, E.

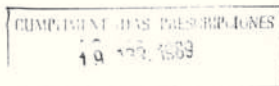
Zona Semi - Industrial B.

Los usos industriales en esta zona, quedan restringidos a los de categoría 1ª y 2ª, en situación B, C.

Las actividades e instalaciones complementarias quedan restringidas a los usos clasificados en 1ª, 2ª, 4ª y 5ª en situación B, C.

USO PUBLICO (De cesión pública)

La edificación de carácter público, que se refiere a continuación, queda restringida al ámbito previsto para tal efecto en el planeamiento.



Equipamiento Comercial

Se admiten los usos clasificados en 1ª, situación planta baja y planta piso. Se admite la vivienda anexa a las instalaciones.

Equipamiento Social

Se admiten los usos clasificados en 6ª y 8ª. Situación planta baja y planta piso. Se admite la vivienda anexa a las instalaciones.

Equipamiento cultural

Se admiten los usos clasificados en 7ª. Situación planta baja y planta piso. Se admite la vivienda anexa a las instalaciones.

Equipamiento Deportivo

Clasificación 4ª, situación planta baja y planta piso. Se admite la vivienda anexa a las instalaciones.

VALI LA COSECCION

ORDENANZAS DE VOLUMEN

ZONA SEMI - INDUSTRIAL A y B

Tipo de Edificación.	AISLADA
Superficie mínima solar	300 m ²
Dimensiones mínimas solar	12/20 (fachad/zon.)
Porcentaje mínimo áreas ajardinadas en solar	20 %
Coefficiente edificabilidad neta máxima	4 m ³ /m ²
Coefficiente aprovechamiento neta máximo	1.33 m ³ /m ²
Altura máxima edificios	12 mts. (S + 3 pl)
Ocupación máxima solar	50 %
Retranqueos de la Edificación :	
A vias y áreas públicas	3 mts.
A medianeras laterales	3 mts.

A fondo solar. 6 mts.
Mínima separación entre edificios. 6 mts.

EDIFICACION PUBLICA (Equipamiento comercial, social, cultural y deportivo)

Tipo de Edificación. AISLADA
Porcentaje mínimo de áreas ajardinadas en solar 30 %
Coeficiente edificabilidad neta máxima 2 m³/m²
Coeficiente aprovechamiento neto máximo 0,666 m³/m²
Altura máxima edificios. 8 mts. (2 pl.)
Ocupación máxima solar 50 %
Retranqueos de la edificación :

A vías y áreas públicas. 3 mts.
A medianeras laterales 3 mts.
A fondo solar 6 mts.
Mínima separación entre edificios. 6 mts.

PARCELACION

La división del suelo edificable, se efectuará de acuerdo con la superficie y dimensiones mínimas establecidas. Se podrán agrupar parcelas para su edificación, manteniendo las condiciones de uso, volumen y ocupación, que les correspondan.

Es copia de l'original
degradament compulsat.

Data 11 MAY 1995

DEFINICION DE LOS ELEMENTOS URBANÍSTICOS

ALINEACIONES

La alineación de fachadas señala el límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las construcciones según los casos.

Las alineaciones de vías, plazas y demás áreas públicas fija el límite entre los espacios públicos destinados

CUMPLIMENTADAS PRESCRIPCIONES
19 ABR 1989

a la red viaria o demás áreas públicas y las parcelas o solares de edificación pública o privada.

RETRANQUEO DE EDIFICACIONES

La separación de la edificación de los linderos de la parcela o solar, el retranqueo se medirá desde dichos linderos hasta los elementos más salientes del edificio. A efectos de la correspondiente medición se incluirán los voladizos y se excluirán los aleros o cubiertas de las edificaciones que tengan vuelo normal o acostumbrado y no sean practicables.

Cuando la edificación deba retranquearse de vías o áreas públicas se comprenderán entre éstas, las zonas libres u otras análogas, por su titularidad o destino, que no sean de propiedad privada.

SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA O EDIFICABLE

La suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas del edificio, sin excepción alguna, medidas dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, determinará la superficie total edificada.

Se entiende por planta edificada todo el espacio habitable o practicable en su proyección horizontal limitado por la solera inferior sobre el suelo o terreno y su forjado de techo, por dos forjados de pisos consecutivos o por forjado de piso y cubierta.

Se admiten desniveles internos de 0,50 m. dentro de una misma planta y los tramos de escalera comprendidos entre alguno de los aludidos espacios se entenderán constitutivos de la correspondiente planta.

D.G.U.C. i.V.

Es copia de l'original
degradament compulsat.

Data 11 MAY 1995

ESPAÑA FONCIARIA/AREA

CUMPLIMENTADAS PRESCRIPCIONES
10 ABR 1989

Los cuerpos volados de balcones, terrazas, galerías o porches y escaleras que estén cubiertos por otros elementos, formarán parte de la superficie edificada si se hallan limitados lateralmente por obra de fábrica o macizo continuo.

A los efectos de lo dispuesto en este Artículo se entenderá por fachada todo elemento de cerramiento fijo, continuo o discontinuo, cualquiera que fuera su material, que tenga por finalidad la separación de recintos entre locales interiores y el medio exterior. A este respecto las terrazas, galerías, porches y escaleras salientes o entrantes en la edificación pertenecientes al medio exterior de los corredores locales interiores y que forman parte de la composición de fachada se considerarán como elementos constructivos de la misma.

La fachada de la edificación se conceptuará como frontal, anterior o principal si da frente a vías y otras zonas de dominio público, retranqueada de las mismas. Las fachadas de la edificación se conceptuará como posterior o lateral, si debidamente retranqueada, cuando menos tres metros, da frente a propiedades privadas colindantes del fondo o lado respectivo.

SUPERFICIE EDIFICABLE

La proyección vertical sobre un plano horizontal de la superficie edificada de todas las plantas, incluso las enterradas, determina la superficie del solar ocupado por la edificación.

Todos los voladizos de la edificación, excepto los normales aleros o cornisas de las cubiertas, se contabilizarán como superficie de ocupación.

La superficie de ocupación se expresará en un porcentaje de la del solar o parcela.

D.G.U.C. i.V.

Es copia de l'original
degradament compulsat.

Data 11 MAY 1995

CUMPLIMENTADAS PRESCRIPCIONES
19 ABR 1989

VOLUMEN EDIFICADO O EDIFICABLE

Es el comprendido entre los elementos constructivos de cerramiento o cubierta de todas las plantas, sean o no enterradas. Se excluyen del volumen los depósitos de líquidos o gases, las instalaciones de tratamiento de aguas residuales y las cubiertas inclinadas no practicables y con pendientes inferiores a cuarenta y cinco grados; y se incluyen los sótanos y semisótanos, buhardillas, mansardas, torres de remate, cajas de ascensores, escaleras o trasteros, cuerpos volados cerrados por tres de sus lados, según la definición de superficie edificada, así como las plantas libres, abiertas o exentas, cubiertas que no sean simples voladizos. Se exceptúan los sótanos o semisótanos, dedicados a garages colectivos.

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

El cociente del volumen edificable por el área de la parcela o solar define el coeficiente de edificabilidad neta de dicha parcela o solar.

El coeficiente de edificabilidad se medirá en metros cúbicos por metro cuadrado (m³/m²).

ALTURA EDIFICABLE

Por altura edificable se entenderá la dimensión vertical o desnivel comprendido entre la cota más baja del cerramiento exterior del edificio y la mayor cota de la coronación de cubiertas. Sobre dicha cota en general sólo podrán sobre elevarse las antenas de televisión o de radio y los conductos de humos y vahos. En estas Ordenanzas, queda limitada el número de plantas.

D.G.U.C. i.V.

Es copia de l'original
degradament compulsat.

Data 11 MAY 1995

ESPAÑA FONCIARIA/AREA

CUMPLIMENTADAS PRESCRIPCIONES
19 ABR 1989

MANZANAS

El perímetro edificable de una manzana comprenderá una o varias parcelas y estará definido por las alineaciones de las vías y áreas públicas que la circunden.

ORDENANZAS DE AMBIENTE Y ESTETICA

Las edificaciones propias de la zona semi-industrial, así como las del equipamiento cívico - social, deberán manifestar su condición en el desarrollo exterior de composición de fachadas y acabados de las mismas. Se recomienda una acertada modulación en sus elementos como medio de lograr una coherencia expresiva.

Las edificaciones lindantes o próximas a la carretera de Ibiza a San Antonio, deberán ofrecer una oportunidad de ambientación, de acuerdo con las indicaciones anteriormente descritas. Esto se refiere tanto a edificaciones actuales como a las futuras.

Aparte su incidencia sanitaria, como condición queda prohibida la emisión de humos..

Se deberá cumplir en cuanto a la instalación de industrias y servicios, toda la normativa de la vigente legislación.

D.G.U.C. I.V.

Es copia de l'original

Data 11 MAY 1995

El Arquitecto

Fdo. J. M. GARRIGA PONS

IBIZA Junio de 1.979

Colegio Oficial
de Arquitectos
de Baleares

13 JUL 1979

VISADO

El Colegio de la Ciudad de Palma

ORDENANZAS PLAN PARCIAL POLIGONO 32

D.G.U.C. I.V.

Es copia de l'original
deputament compulsat.

Data 11 MAY 1995

El Pla Directorial

El Pla Directorial

El Pla Directorial

El Pla Directorial

El Pla Directorial

El Pla Directorial

El Pla Directorial

El Pla Directorial

El Pla Directorial

El Pla Directorial

ORDENANZAS DE EDIFICACION										ORDENANZAS DE USO									
Edificio	Parcela	Superficie	Altura	Distancia	Distancia	Distancia	Distancia	Distancia	Distancia	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso
A	1	100	10	10	10	10	10	10	10	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso
B	2	200	20	20	20	20	20	20	20	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso
C	3	300	30	30	30	30	30	30	30	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso
D	4	400	40	40	40	40	40	40	40	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso
E	5	500	50	50	50	50	50	50	50	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso
F	6	600	60	60	60	60	60	60	60	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso
G	7	700	70	70	70	70	70	70	70	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso
H	8	800	80	80	80	80	80	80	80	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso
I	9	900	90	90	90	90	90	90	90	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso
J	10	1000	100	100	100	100	100	100	100	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso

EMPLAZAMIENTO: DIVIISA NOVA CAS ESCANDELL
IBIZA (Baleares)
PROPIETARIO: D. JUAN GUASCH MASACHS

ORDENANZAS

ORDENANZAS REGULADORAS DEL USO DE LOS TERRENOS, EN CUANTO A DESTINO, CONDICIONES Y ESTETICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NATURALES.

Como ha sido ya justificado todo el recinto urbanizado se ha clasificado como zona CIUDAD-JARDIN, cuyas ordenanzas quedan reguladas con las siguientes normas:

ZONA CIUDAD-JARDIN :

Condiciones de volumen

1.1.- Tipo de ordenación : Manzana con edificios aislados.

1.2.- Alturas : La altura máxima permitida , absoluta, será de 11 metros correspondientes a planta baja y dos pisos.

1.3.- Parcela mínima : 300 m².

1.4.- Ocupación máxima de la parcela 30%.

1.5.- Coeficiente de edificabilidad máxima de parcela 2 m³/m².

1.6.- Fachada mínima de parcela : 10 metros.

1.7.- Alineaciones : La distancia mínima de los edificios a la alineación de la calle será de tres metros, y a los demás lindes de la parcela de tres metros.

1.8.- Distancia entre edificios : Seis metros.

1.9.- Construcciones auxiliares : Las construcciones auxiliares de planta baja, destinadas a garages, servicios y portería, no podrán exceder en superficie, del 7% de la parcela, y no podrán invadir la faja de tres metros, inmediata a la alineación oficial de la calle, excepto en los casos - que por la topografía del solar - puedan quedar a nivel inferior del pavimento de la construcción principal.

Condiciones de uso

2.1.- Uso de la vivienda : Vivienda unifamiliar.

2.2.- Uso de industria : Completamente prohibido.

2.3.- Uso de garages : Limitado a los garages particulares.

2.4.- Uso público : Prohibido.

Composiciones estéticas

3.1.- Composición : La composición estética será libre, para el objeto de conseguir un carácter más o menos uniforme en la zona, se recomienda una arquitectura moderna, sencilla y mediterránea con predominio de blancos.

ZONA DE VERDE PUBLICO

Se denomina zona de verde público la zona que comprende los espacios libres públicos con proporción grande de vegetación, destinadas a la creación de jardines, parques, arbolado, áreas forestales y otras similares, dedicadas al recreo y esparcimiento de los ciudadanos o a la formación de pantallas de aislamiento entre zonas de usos distintos.

Condiciones Generales de edificación

1.1.- Condiciones de edificación : En esta zona quedan prohibidas toda clase de edificaciones que puedan desvirtuar su carácter.

NORMAS GENERALES

- 1.- Queda prohibida la construcción de cercas de fábrica que limiten las parcelas a mas de 30 cms., de altura sobre el nivel más alto pudiéndose completar las mimas con setos de 1,80 metros de altura máxima, pudiendo colocar en su interior, invisibles, alambres sin puas, o mallazos metálicos.
- 2.- Las puertas de acceso a las propiedades particulares desde la vía pública, tendrán, en el caso de construirse, una altura máxima de dos metros, permitiéndose la colocación de pilares laterales que sirvan exclusivamente de apoyo a sus pernios o bisagras.
- 3.- Las presentes normas, como cualquiera ordenanzas, no pueden ser exhaustivas. Por ello, todas cuantas dudas puedan surgir en su aplicación o cuantas aclaraciones sean necesarias, serán resueltas en consultas, por el Ayuntamiento de Ibiza. Las resoluciones adoptadas en dichas consultas se unirán sucesivamente a las presentes normas, a las que completarán, entendiéndose del mismo carácter obligatorio en cada caso, y en lo sucesivo, que estas Ordenanzas.

Se redactan las presentes ordenanzas en la ciudad de Ibiza, durante el mes de Mayo de mil novecientos setenta y tres.

7

D.G.U.C. I.V.

Es copia de l'original
degradant compulsat.

Data 11 MAY 1995

CONDICIONES HIGIENICAS MINIMAS

GENERALIDADES

OBJETO

Establecer las normas de Higiene que habrán de regir para las edificaciones enclavadas en las zonas del Plan objeto del presente estudio.

CORRESPONDENCIAS

Las presentes normas concuerdan con ligeras variantes de adaptación con la Orden de 29 de Febrero de 1944 sobre "Condiciones Higiénicas mínimas de las viviendas".

CONDICIONES GENERALES

CAPACIDAD MINIMA DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES

Toda la vivienda familiar se compondrá como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un retrete, habiendo de tenerse siempre en cuenta las relación entre galerías y la capacidad de la vivienda y el número y sexo de sus moradores.

INDEPENDENCIA DE HABITACIONES

Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al retrete.

VENTILACION

Toda pieza habitable de día o de noche tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a 1/6 de la superficie de la planta.

Cuando la pieza comprenda alcoba y gabinete, una de ellas podrá servir de dormitorio y el hueco alcanzará doble superficie de la prevista en el caso anterior.

Cuando la pieza se ventile a través de una galería; no podrá servir esta de dormitorio, la superficie total de huecos de ella no será inferior a la mitad de su fachada, y la ventilación entre galerías y habitaciones será como mínimo el doble de la fijada en el caso anterior.

Excepcionalmente en fincas cuya capacidad y tipos de construcción ofrezcan garantías de eficacia y presenten dificultades para la ventilación directa de retretes y baños, se autorizará el uso de chimeneas de ventilación que cumplan las siguientes condiciones

- a) Saliente de 0,50 mts. por encima del tejado, 0,20 sobre pavimento de azotes.
- b) Comunicación interior y directa que asegure la renovación del aire.
- c) Sección suficiente para facilitar la limpieza.

D.G.U.C. I.V.

Es copia de l'original
degradant compulsat.

Data 11 MAY 1995

EL ALCALDE

EL ALCALDE

12

CONDICIONES HIGIENICAS MINIMAS

PATIOS

Los patios y patinillos que proporcionan luz y ventilación a cocinas y retretes, serán siempre abiertos, sin cubrir a ninguna altura, con piso impermeable y desagüe adecuado, con recogida de aguas pluviales sumidero y sifón aislador.

Los patios serán de forma y dimensiones para poder inscribirse un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 1/6 de la altura del edificio la dimensión mínima admisible en patios y patinillos es de tres metros.

DIMENSIONES MINIMAS DE HABITACIONES

Las dimensiones mínimas de las habitaciones serán las siguientes:

- a) Dormitorios de una cama: 6 m² de superficie y 15 m³ de cubicación
- b) Dormitorios de dos camas: de 10 m² de superficie y 25 m³ de cubicación.
- c) Cuarto de estar: 10 metros cuadrados.
- d) Cocina: 5 metros cuadrados.
- e) Retrete: 1,50 metros cuadrados.
- f) Si la cocina y cuarto de estar constituyen una sola pieza ésta tendrá una dimensión mínima de 14 metros cuadrados.
- g) La anchura mínima del pasillo será de 0,80 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, cuya anchura se elevará a un metro.
- h) La altura de todas las habitaciones, medida del pavimento al cielo raso, no será inferior a 2,50 metros
- i) Los pisos inferiores de las casas destinadas a viviendas estarán aislados del terreno natural, mediante una cámara de aire u otra capa impermeable que proteja de las humedades del suelo.

BUHARDILLAS

En las viviendas que tengan habitaciones abuhardilladas, la altura mínima de los paramentos verticales será de 1,20 metros y la cubicación mínima de cada una de ellas, no podrá ser inferior a la resultante de aplicar las normas marcadas en el párrafo anterior, debiendo, en todo caso, revestirse los techos y blanquear toda la superficie.

ASIAMIENTOS Y ESCALERAS

Sólo se podrán autorizar viviendas en nivel inferior al de la calle en terrenos situados en el medio urbano cuando se cumplan las siguientes condiciones:

13

CONDICIONES HIGIENICAS MINIMAS

- a) aislamiento del terreno natural, por cámara de aire o capa impermeable de 0,20 en espesor mínimo.
 - b) Impermeabilización de muros y suelos mediante empleo de morteros y materiales hidrófugos adecuados.
 - c) Iluminación directa de todas las habitaciones, teniendo ésta como mínimo la mitad de la altura de la habitación; pavimentación impermeable, adosada a los muros de fachada. Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,80 metros y recibirán luz y aireación directa. En casas colectivas de más de dos plantas o de más de cuatro viviendas, la anchura libre mínima aumentará a 0,90 metros, admitiéndose en este caso la iluminación cenital por medio de lucernarios y cuya superficie mínima será de dos tercios de la planta de la caja de la escalera.
- Para las alturas de más de 14 metros medidos desde el nivel del arranque de la escalera, en los portales; será obligatorio el ascensor.

EVACUACIONES Y ABASTECIMIENTO DE AGUAS

Las aguas negras y sucias procedentes de las viviendas, deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por éstas al exterior del inmueble; donde existiera red de alcantarillado será obligatorio el acometer a ésta las aguas negras de la vivienda, siempre que la distancia entre la red y el inmueble no sea de 100 metros. Igualmente será obligatoria la acometida de agua y su uso cuando exista un abastecimiento público cuya red de distribución se halle a una distancia del inmueble inferior a 100 metros, la asignación mínima diaria será de 50 litros por habitante, sin que baje nunca de 200 para el total de la vivienda.

RETRATES

Cuando no exista alcantarillado o la vivienda se halle en núcleo a mayor distancia de las indicadas en la cláusula anterior, se atenderán las normas y disposiciones reglamentarias del Ministerio correspondiente. Los retretes serán de cierre hidráulico, aún en el caso de que por no existir red de abastecimiento de aguas, la población, ni instalación particular para la obtención y elevación del agua en el inmueble, pueda emplearse aparato de descarga.

EDIFICIOS NO DESTINADOS A VIVIENDAS

Las edificaciones cuyo uso específico no sea vivienda cumplirán las condiciones mínimas que, según su uso prevean los reglamentos vigentes de espectáculos e industrias, o los debidamente justificados en defecto de reglamentos nacionales prevean los técnicos autores de los correspondientes proyectos.

D.G.U.C. I.V.

Es copia de l'original
degradant compulsat.

Data 11 MAY 1995

EL ALCALDE

EL ALCALDE

19 ABR 1989

14

CAPITULO I - LICENCIA DE OBRAS - PROCEDIMIENTO

Artículo 1.- Todas las obras que hayan de efectuarse en la citada zona sea por cuenta de persona física o jurídica, de derecho privado o público, habrán de ajustarse necesariamente a estas Ordenanzas, a la vigente legislación sobre urbanismo y a las normas que en lo sucesivo puede dictar el Ayuntamiento o la superioridad competente a través de sus distintos organismos.

Artículo 2.- No podrá, por tanto, darse principio a ninguna obra pública ni particular, bien sea de nueva planta, reparación, ampliación o reforma en esta zona, sin obtener el previo permiso del Ayuntamiento, en la forma que establecen estas ordenanzas.

Se exceptúan del permiso municipal:

a) Las obras que en un edificio existente no afecten a su aspecto exterior, estructura o cualquier elemento del cual, directa o indirectamente, dependa de su estabilidad.

b) Las de jardinería y arbolado.

No obstante la antes señalada exención de licencia de obras, será indispensable la comunicación previa de estas obras al Ayuntamiento, para su conocimiento y efectos pertinentes en cuanto a sanidad, higiene, vigilancia y demás que legalmente procedan.

Artículo 3.- Las licencias de obras se solicitarán conforme a los trámites que tengan establecidos a dicto el Ayuntamiento y a las normas legisladas en el Reglamento de Servicios de las Entidades locales y Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956

CAPITULO II - ALINEACIONES Y RASANTES

Artículo 4.- Las alineaciones y rasantes a tener en cuenta en toda construcción dentro de la zona serán las indicadas en el Plan Parcial y definidas o modificadas en el correspondiente proyecto, previos los trámites reglamentarios de su aprobación por el Ayuntamiento y los Organismos competentes.

Artículo 5.- Toda construcción que, con arreglo a lo que se especifica en estas ordenanzas, se autorice a realizar junto a la alineación no podrá sobrepasar de la misma ni del plano vertical que por ella viene definido.

CAPITULO III - CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS

Artículo 6.- Es libre la composición del volumen y fachada de los edificios, así como también su distribución interior y cuantos elementos lo integran pero, en todo caso, deberá realizarse una arquitectura ibicenca, que obligue inexorablemente a que las cubiertas sean planas con baldosa de barro cocido, color claro natural del país, o pintadas de blanco y a que la carpintería exterior se realice en madera natural o pintada de blanco. Se admitirán únicamente muros de mampostería en seco de piedra procedente de la zona y paramentos exteriores blancos.

D.G.U.C. IV.

Es copia de l'original
desenvolupament compulsat.

COMPONENT DAS PRESENTACIONES

19 MAR 1989

15

Artículo 7.- Las futuras construcciones que se realicen dentro de los límites de la urbanización sólo podrán destinarse a viviendas, comercio, y el aparcamiento, de recreo, edificios para el culto, el de las respectivas autoridades competentes.

Artículo 8.- Queda terminantemente prohibido el uso de cualquier edificio o solar para otro fin que no sea de los especificados en el artículo 7, y en especial los que produzcan molestias notorias a los demás propietarios o usuarios.

Artículo 9.- La distancia mínima entre los ejes de las medianerías y la edificación será de tres metros.

Artículo 10.- Quedan excluidos de lo preceptuado en los artículos anteriores los garages particulares, los aljibes para recogida de aguas pluviales y las terrazas descubiertas.

Artículo 11.- La superficie edificada no excederá del 30 por 100 del área total del solar.

Se entiende por superficie edificada la limitada por los muros exteriores que delimiten patios interiores y porches, terrazas, galerías, cuerpos voladizos o balcones que estén cubiertos por elementos análogos o cobertizos.

Esta superficie edificada se medirá según la proyección horizontal sobre el terreno del edificio, o cuerpos aislados, que integren la total edificación del solar.

Se exceptúa únicamente del conjunto de superficie edificada, los aljibes y las terrazas totalmente descubiertas o con pérgolas.

Artículo 12.- El volumen máximo admitido por el conjunto edificado, en una parcela, es de dos metros cúbicos por metro cuadrado de dicho solar.

Los volúmenes admitidos para las restantes superficies son los siguientes:

Zonas comerciales 2 m³/m²

Se entiende por volumen edificado el limitado por muros o cristales cubiertas o solados, con inclusión de los muros.

Este volumen se medirá contando los espacios habitables o susceptibles de serlo, así como todas las dependencias anejas a los mismos. Se excluye de dicho volumen:

a) Cisternas, aljibes, o depósitos de reserva de aguas pluviales o fcaleas.

b) Porches, galerías o pérgolas, no cerradas por paramentos opacos o transparentes.

Artículo 13.- Las alturas tendrán las siguientes limitaciones:

11 metros correspondiente a planta baja y 2 metros planta piso. Dichas alturas se contarán a partir del plano horizontal por la cota más alta del solar.

CAPITULO IV - CONDICIONES GENERALES

Artículo 14.- Todo edificio deberá reunir, en todos los conceptos y con sujeción a las disposiciones legales, las condiciones de solidez que su caso requiera, bajo la responsabilidad del Director titular de la obra.

Es copia de l'original
desenvolupament compulsat.

11 MAY 1995

Artículo 15.- Quedan terminantemente prohibidos los incineradores de basuras individuales y las calderas de carbón.

CAPITULO V - CONDICIONES HIGIENICAS

Artículo 16.- Será vigilada la observancia y cumplimiento de las condiciones y normas impuestas en las dictadas Ordenes de la Fiscalía de la Vivienda y demás Organismos Oficiales competentes en la materia, en todo cuanto afecta al tipo de edificación que conforme a estas ordenanzas se autoriza en la Urbanización.

CAPITULO VI - EJECUCION DE LAS OBRAS

Artículo 17.- Toda obra debe de ejecutarse bajo la dirección técnica de la persona legalmente autorizada para ello.

Artículo 18.- Si durante el transcurso de las obras fuera necesario o conveniente introducir alguna modificación en el proyecto, se solicitará la autorización para ello conforme a los trámites señalados en el capítulo I.

Artículo 19.- Durante la ejecución de las obras, éstas se mantendrán en condiciones de seguridad, tanto pública como del personal que trabaje en las mismas, siendo responsables de ello la persona o personas que con arreglo a derecho viene determinadas.

Artículo 20.- Si para ejecución de las obras fuera preciso ocupar parte de la acera o calzada, se requerirá el permiso expreso de la Sociedad Urbanizadora, sin cuyo requisito ésta puede obligar al inmediato desalojo del vía, con arreglo a derecho, y al preciso fuera, a la paralización de las obras. Recabada dicha autorización, y ocupada la vía pública, en los extremos de la zona ocupada deberán mantenerse encendidos todas las noches unos faroles rojos, siendo responsables de ello el constructor o Entidad constructora de las obras. En ningún caso la ocupación de la vía será completa ni tal que no permitiese el tránsito rodado por la misma.

Artículo 21.- Para garantizar el fiel cumplimiento de lo dispuesto en estas ordenanzas, tendrán entrada libre en las obras, además del personal que disponga el Ayuntamiento, la persona o personas en quienes delegue la Sociedad Urbanizadora.

CAPITULO VII - CONCLUSION DE LAS OBRAS

Artículo 22.- Dentro de las setenta y dos horas inmediatas a la conclusión de las obras, se retirarán los materiales sobrantes, andamios y apeos que no hubieran desaparecido anteriormente, hasta dejar la vía libre y expedita en iguales condiciones que se hallaba antes del comienzo de las obras.

Artículo 23.- El constructor o Entidad constructora viene obligado a la completa reparación del pavimento o cualquier elemento de la vía pública que se hubiese deteriorado a causa de la ocupación de la misma o de las obras particulares realizadas por dicho constructor.

D.G.U.C. IV.

Es copia de l'original
desenvolupament compulsat.

COMPONENT DAS PRESENTACIONES

11 MAY 1995

19 MAR 1989

17

Si en el plazo que determina la Sociedad Urbanizadora o el Ayuntamiento no se hubiera llevado a cabo dicha reparación, la efectuará el personal que determine dicha sociedad o la autoridad competente, corriendo todos los gastos y costas a cargo del constructor de la obra particular, o, en su defecto, del propietario de la misma.

Artículo 24.- Concluida la obra de acuerdo con lo legislado en la materia y conforme determine el Ayuntamiento o los Organismos oficiales competentes, se procederá a la tramitación de los documentos necesarios para ocupar y utilizar la edificación construida según proyecto aprobado.

CAPITULO VIII - CONSERVACION DE EDIFICIOS

Artículo 25.- Será obligación de los propietarios de edificios públicos y particulares el conservarlos en perfectas condiciones de seguridad y solidez mientras dura el uso de los mismos. Y siempre durante la total vida del edificio, garantizando la seguridad pública.

Artículo 26.- Todos los vecinos tienen derecho a denunciar a la Autoridad los edificios que amenacen ruina total o en cualquiera de sus partes.

Artículo 27.- En el caso de que el propietario de una edificación que en cualquier sentido amenace la seguridad pública, no proceda a la inmediata reparación de la misma, será apercibido por la Autoridad Municipal de tal obligación, fijándosele un plazo para la realización de las obras de consolidación. En caso de resistencia, la Autoridad designará las personas o Entidad que ha de llevar a cabo los trabajos necesarios corriendo todos los gastos y las costas a cuenta del propietario de la referida edificación.

Artículo 28.- Con el fin de salvaguardar el buen aspecto general de la Urbanización, todo propietario de cualquier construcción viene obligado a cuidar del buen aspecto exterior y condición estética de sus fachadas.

D.G.U.C. IV.

Es copia de l'original
desenvolupament compulsat.

11 MAY 1995

19 MAR 1989

18

J. Garriga Pons
Arquitecto

ANEXO MEMORIA
RED SUMINISTRO ELECTRICO

1.- POTENCIA TOTAL

Para el suministro eléctrico de la Urbanización se ha partido de unas previsiones de consumo referentes a viviendas unifamiliares de que consta dicha urbanización.

La tensión de suministro de baja será de 380/220 trifásico con neutro. Para alumbrado de las viviendas y otros usos domésticos, alimentaremos con 220 V. o sea con una base activa y otra neutra. La distribución de cargas será repartida entre las tres fases de forma que resulte un sistema trifásico lo más equilibrado posible, o sea que la intensidad de corriente en el neutro sea casi nula en el sistema de 380 V.

La provisión de energía por vivienda será:

Alumbrado	1.000 W.
Usos domésticos	3.000 W.

Por el uso de vivienda, no se ha previsto ascensor. Ahora bien aplicando la fórmula

$$I = \frac{W}{V \cos \phi} \quad \frac{W}{V \cdot \cos \phi \cdot \sqrt{3}}$$

Tendremos

$$I = \frac{4.800}{220 \times 0.85 \times 1.73} = 15 \text{ amperios/vivienda}$$

Podemos prever la potencia e instalar de acuerdo con los datos anteriores.

W. por vivienda 4.800 -
Nº total de viviendas 72
 $4.800 \times 72 = 345.600 \text{ W} = 345,6 \text{ KW.}$
Contando con alumbrado público, podemos afirmar que con 400 KW. es suficiente.
Teniendo en cuenta un factor de potencia de 0,85 a 0,90, y su coeficiente de simultaneidad de 0,7, nos resulta muy aproximada una potencia de transformador de 280 KVA.

2.- RED DE DISTRIBUCION

La red de distribución será subterránea, con cable protegido con papel aceitado y fleja de acero. Se procurara atravesar lo menos posible las calzadas de las calles, ya que tanto la instalación de la red como la distribución será subterránea.

Es còpia de l'original
degudament compulsat.
Data 11 MAY 1995

9c

Principales	591,20	
Secundarias	880,50	
De reparto		
Longitud de las vías del P _{an}		
Coefficiente Global del polígono	1,49 m ³ /m ²	
Coefficiente, edificabilidad de la parcela máxima	2 m ³ /m ²	
Número habitantes totales del P _{an}	461 h.	
Densidad territorial del P _{an}	55,87 h/ha	
Densidad sobre áreas edificables	75 h/ha	
Superficie de calles y plazas por habitante	23,85 m ² /h	
Superficie área verde por habitante	17,89 m ² /h	
Etapas de desarrollo del P _{an}	UNICA	82.510,00

19 APR 1989

R.de Beascoa V. J. Garriga Pons Arquitectos	IBIZA (Balears) PROPIETARIO : D. JUAN GUASCH MASACHES
	MEMORIA DE SERVICIOS

MEMORIA DE SERVICIOS

De acuerdo con el artículo 10º, párrafo 1º, de la Ley del Suelo, pasamos a proyectar y determinar los extremos desde el apartado a) hasta el e) del citado párrafo.

ZONIFICACION

Tanto por el destino que se prevee dar a la zona en aspecto eminentemen-
te turístico, como por consideraciones sobre el tipo de terreno y su
relación con la proximidad de Ibiza, se ha creído conveniente estable-
cer zona única de CIUDAD-JARDIN, con una parte de zona VERDE.

En el plano nº 5., de zonificación se representan la zona citada con la superficie destinada a viales y a zona verde.

A tal fin en las Ordenanzas que forman parte de este proyecto es establecer las condiciones urbanísticas propias de una zona CIUDAD-JARDIN.

VIALES

Se han proyectado siete calles, las cuales se adaptan sensiblemente a las líneas de nivel de la finca.

La anchura de las calles proyectada es de nueve a seis metros.

En el plano número 6., quedan determinadas las alineaciones, cruces de calles, etc.

En los planos números del 7 al 10 se presentan los perfiles longitudinales de cada una de las calles en los que figuran el perfil actual del terreno y de las rasantes proyectadas con detalle de distancia, cotas, etc.

SERVICIOS:

AGUA POTABLE

Se prevee una red de distribución de agua potable cuyo esquema figura en el plano número 11. de este proyecto.

El suministro de agua se hará conectando la distribución de la urbanización con la red general.

ALUMBRADO PUBLICO

En el plano número 12 se ha trazado el esquema del alumbrado público con la distribución de las farolas y trazado de la red de alimentación.

El suministro de energía eléctrica se hará tomándola de las líneas generales existentes en el Municipio de Ibiza y previo concierto con la Empresa suministradora.

Estando destinada toda la finca a Ciudad-Jaedin, no se ha considerado necesaria ninguna instalacion especial de recogida de agua pluviales - ya que las zonas destinadas a Jardiin aumentarian la permeabilidad del terreno sobre el actual y por otra parte la zona puede continuar

degredant compulsat.
Data 11 MAY 1965

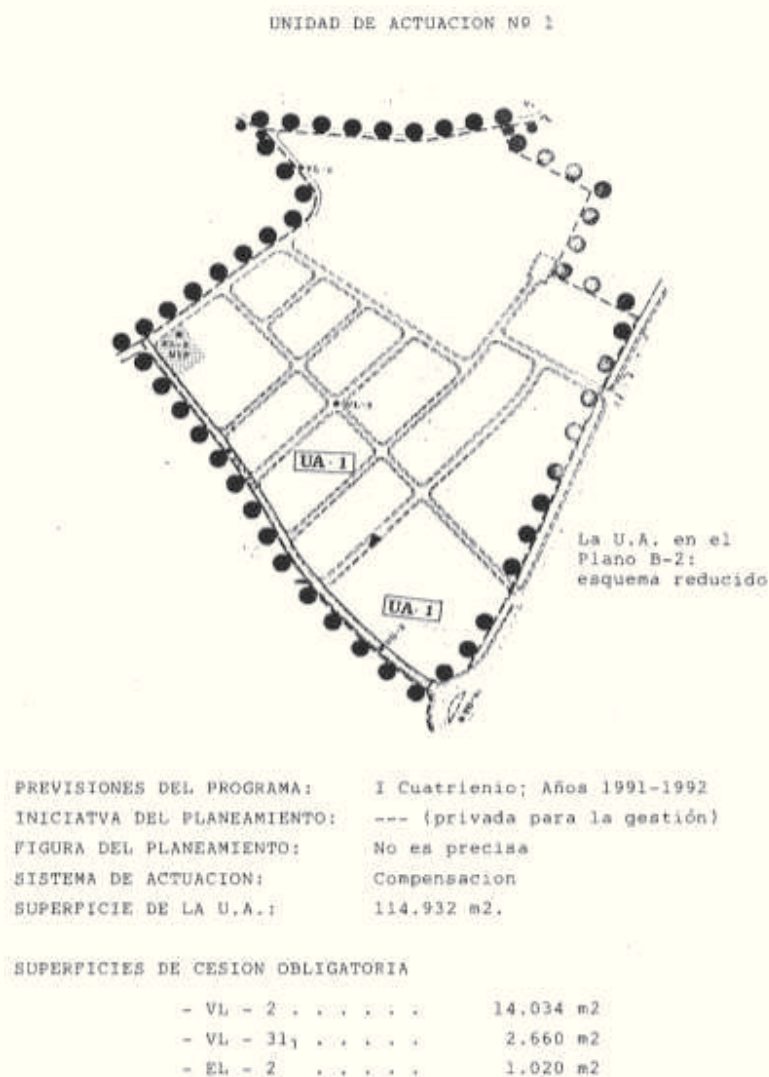
Date 11 MAY 1995

[illegible]

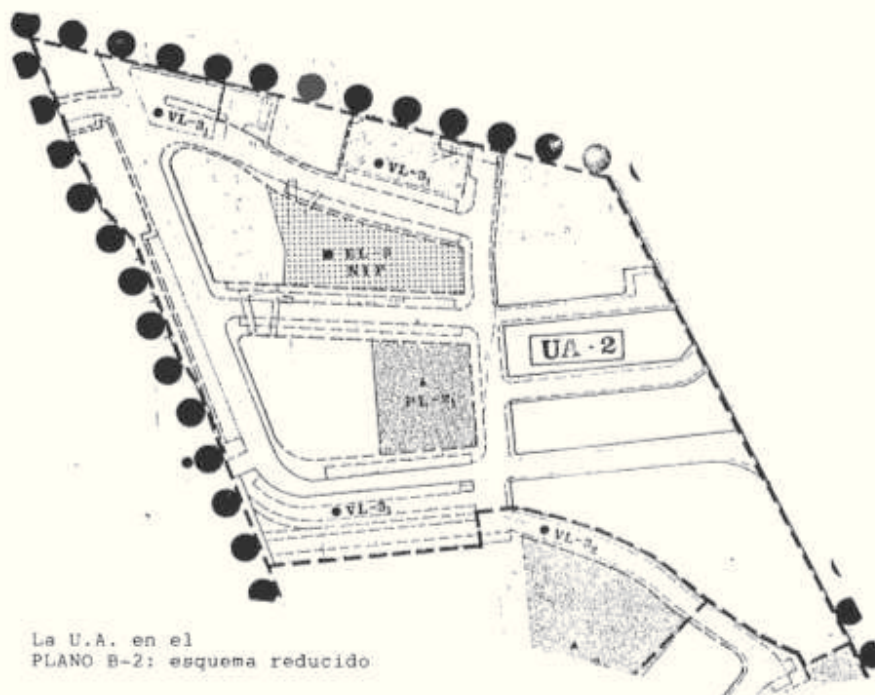
ANEJO 2 A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Fichas de Unidades de actuación en suelo Urbano y de los Sectores en Suelo Urbanizable Programado

A. UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO



UNIDAD DE ACTUACION Nº 2



La U.A. en el
PLANO B-2: esquema reducido

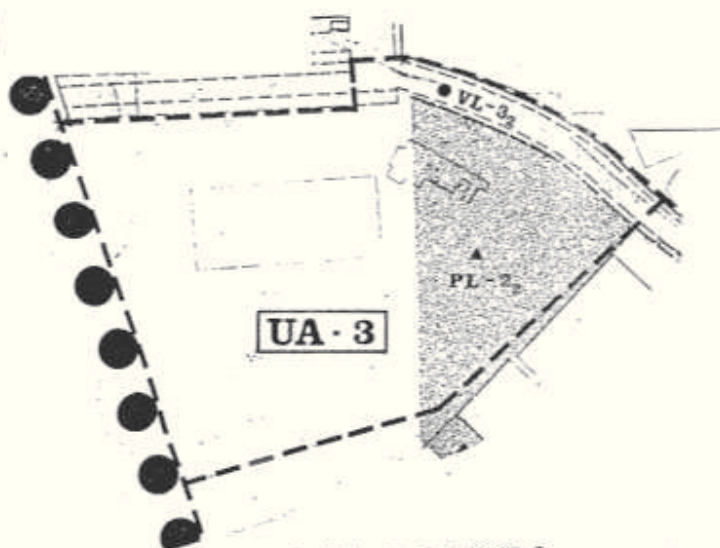
PREVISION DEL PROGRAMA:	II Cuatrienio; Años 1993-1994
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	--- (pública para la gestión)
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	No es precisa
SISTEMA DE ACTUACION:	Cooperación
SUPERFICIE DE LA U.A.:	69.164 m2

SUPERFICIES DE CESION OBLIGATORIA

- VL - 3 ₁	30.140 m2
- EL - 3	3.500 m2
- PL - 2 ₁	3.000 m2

UNIDAD DE ACTUACION Nº 3

PREVISIONES DEL PROGRAMA: I Cuatrienio; Años 1988
 INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: --- (privada para la gestión)
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: No es precisa
 SISTEMA DE ACTUACION: Compensación
 SUPERFICIE DE LA U.A. 23.200 m2

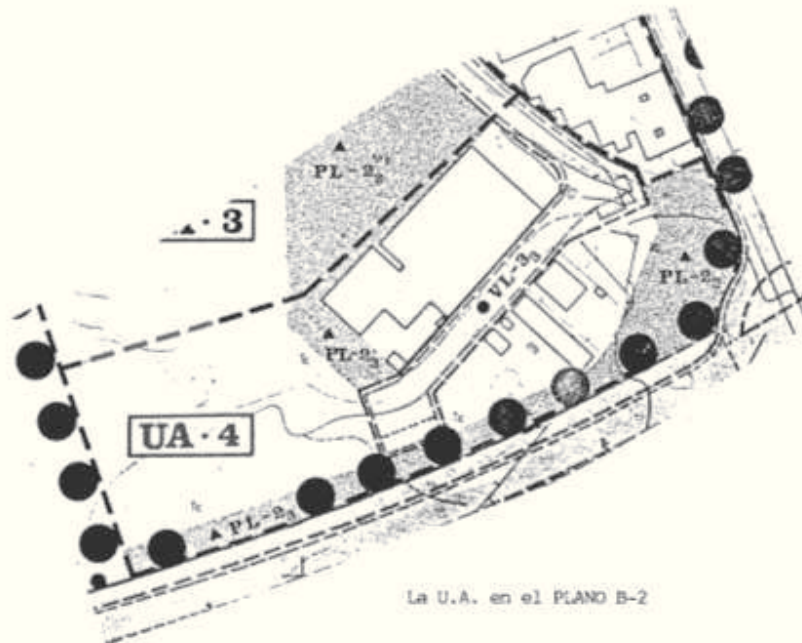


La U.A. en el PLANO B-2

SUPERFICIES DE CESION OBLIGATORIA

- VL - 3 ₂	1.958 m2
- PL - 2 ₂	5.300 m2

UNIDAD DE ACTUACION Nº 4

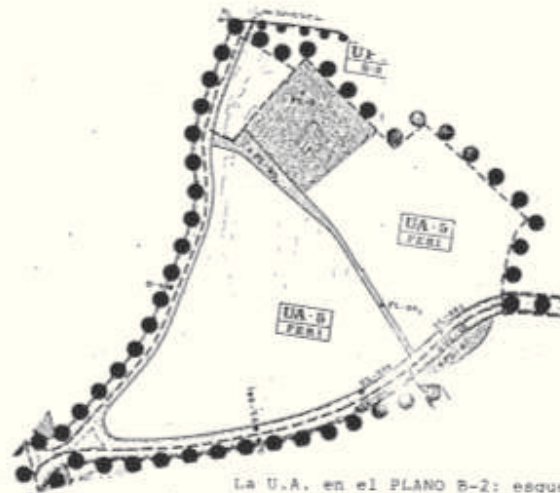


PREVISIONES DEL PROGRAMA:	I Cuatrienio; Años 1989-1990
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	--- (Privada)
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	No es precisa
SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación
SUPERFICIE DE LA U.A.:	25.520 m ²

SUPERFICIES DE CESION OBLIGATORIA

- VL - 3 ₃	3.397 m ²
- PL - 2 ₃ (800+5.000)	5.800 m ² .

UNIDAD DE ACTUACION Nº 5



La U.A. en el PLANO B-2: esquema reducido

PREVISIONES DEL PROGRAMA: I Cuatrienio; Años 1988
 INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: Privada
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Especial de Reforma Interior
 SISTEMA DE ACTUACION: Compensación
 SUPERFICIE DE LA U.A.: 78.551 m²

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

- Objetivos

Ordenar el área industrial de G.E.S.A. tanto en lo relativo a las instalaciones existentes como a las de su futura ampliación.
 Definir el ámbito de los espacios libres de protección de la Torrentera PL-23₁ y Zona Verde Pública PL-5.
 Definir el trazado viario, alineaciones y rasantes, de los elementos del sistema general de comunicaciones VG-9, VG-10₁, VG-10₂ y VG-10₃, así como del de carácter local que se cree.
 Desarrollar la ordenación de volúmenes del área correspondiente a la futura ampliación de las instalaciones de G.E.S.A.

UNIDAD DE ACTUACION Nº 5

- Usos y niveles de intensidad

El uso será el industrial conforme a lo previsto en la normativa de la Zona nº 11.

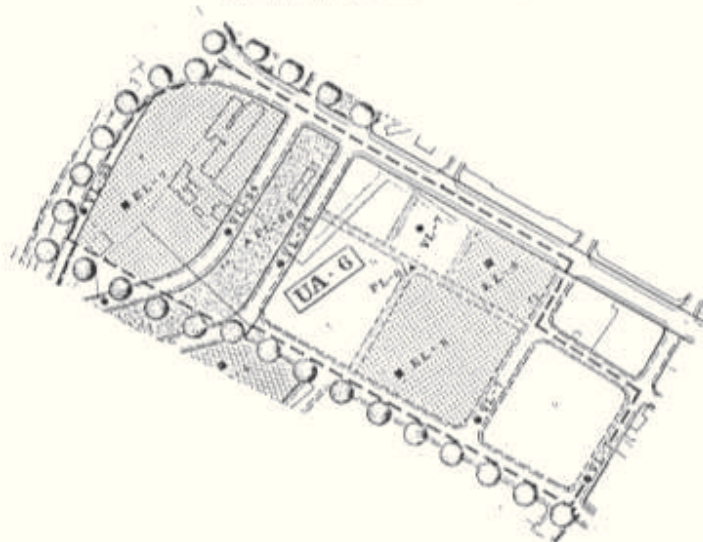
El coeficiente global de aprovechamiento sobre el área industrial, con exclusión, por tanto, de los elementos pertenecientes al sistema general de comunicaciones, será como máximo de 2,00 m³/m².

SUPERFICIES DE CESION OBLIGATORIA

- VL - 32 ₁	5.953 m ²
- PL - 5	7.723 m ²
- PL - 23 ₁	2.284 m ²

UNIDAD DE ACTUACION Nº 6

La U.A. en el PLANO B-2:1: maqueta reducido



PREVISIONES DEL PROGRAMA: I Cuatrienio Años 1988-1989
 INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: Privada
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: Estudio de Detalle
 SISTEMA DE ACTUACION: Compensación
 SUPERFICIE DE LA U.A.: 43.600 m²
 N.N.U.U. DE APLICACION: Las de las Zonas previstas en el plano B-1.

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

En la Unidad de Actuación nº 6 la Ordenación de volúmenes a desarrollar sobre las manzanas edificables no superará para cada una de ellas el aprovechamiento asignado en el antiguo Plan Especial del Polígono nº 4 de acuerdo con lo previsto en la documentación aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento para las manzanas respectivamente equivalentes A, B y C, que se incorpora al presente Plan General en el Anexo que acompaña a estas Normas Urbanísticas.

El aprovechamiento asignado a dichas manzanas era el siguiente:

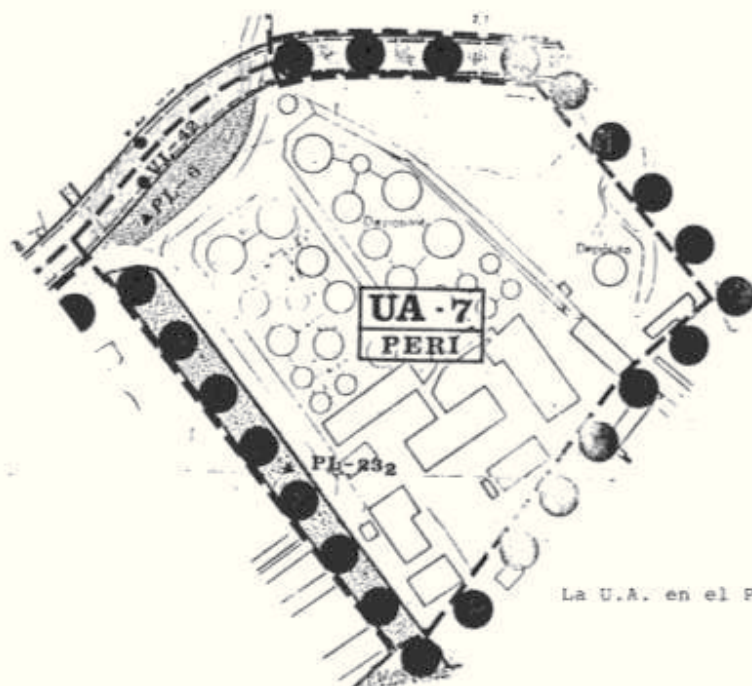
A	10 m ³ /m ²
B	10 m ³ /m ²
C	10 m ³ /m ²

UNIDAD DE ACTUACION Nº 6

SUPERFICIES DE CESION OBLIGATORIA

- VL - 7	3.751 m ²
- VL - 33	540 m ²
- VL - 34	3.252 m ²
- PL - 6	1.460 m ²
- PL - 24	3.484 m ²
- EL - 7	8.640 m ²
- EL - 8	5.324 m ²
- EL - 9	2.080 m ²

UNIDAD DE ACTUACION Nº 7



La U.A. en el PLANO B-2

PREVISIONES DEL PROGRAMA:	I Cuatrienio; Años 1998-1999
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	Privada
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan Especial de Reforma Interior
SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación
SUPERFICIE DE LA U.A.:	31.040 m ²

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

- Objetivos
 - Ordenar el área industrial de C.A.M.P.S.A. en lo relativo a las instalaciones existentes y terrenos adyacentes.
 - Definir el ámbito de los espacios libres de protección de la Torrentera PL-23, y Zona Verde Pública PL-6, incrementando este último con nuevas Zonas Verdes Públicas hasta llegar en conjunto como mínimo a un 10% de la superficie bruta de la Unidad de Actuación.

UNIDAD DE ACTUACIONN 9 7

Completar el trazado viario, alineaciones y rasantes, del viario local interior que se considera necesario.

Definir la ordenación de volúmenes del conjunto del área edificable del P.E.R.I. recogiendo lo existente y completándolo con las posibles nuevas edificaciones.

Usos y niveles de intensidad

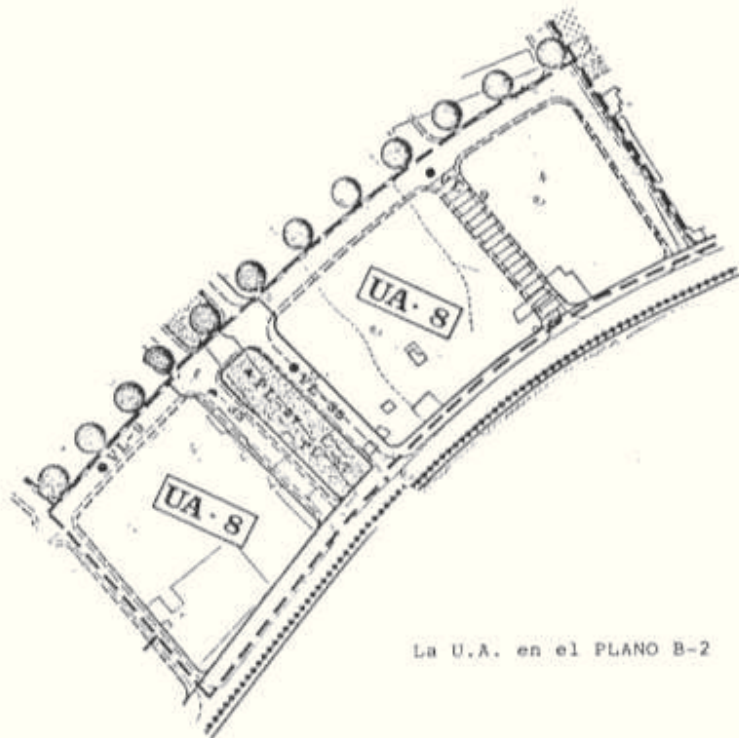
El uso será el industrial conforme a lo previsto en la normativa de la Zona nº 11.

El coeficiente global de aprovechamiento sobre la Unidad de Actuación con exclusión por tanto de los elementos pertenecientes al sistema general de comunicaciones será como máximo de 2,00 m³/m².

SUPERFICIES DE CESION OBLIGATORIA

- VL - 42	945 m ²
- PL - 6	980 m ²
- PL - 23 ₂	2.880 m ² .

UNIDAD DE ACTUACION Nº 8



La U.A. en el PLANO B-2

PREVISIONES DEL PROGRAMA:	I Cuatrienio; Años 1989-1990
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	Privada
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Estudio de Detalle
SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación
SUPERFICIE DE LA U.A.	35.346 m ²
EDIFICABILIDAD BRUTA:	0,65 m ² /m ²
N.N.U.U. DE APLICACION:	Las de las Zonas previstas en el plano B-1.

SUPERFICIES DE CESION OBLIGATORIA

- VL - 9	6.078 m ²
- VL - 35	3.514 m ²
- PL - 24	1.930 m ²

UNIDAD DE ACTUACION Nº 9



La U.A. en el PLANO B-2: esquema reducido

PREVISIONES DEL PROGRAMA: I Cuatrienio; Años 1990-1991
 INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: Pública
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Especial de Reforma Interior
 SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación
 SUPERFICIE DE LA U.A.: 145.400 m²

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

- Objetivo
 Ordenar el área industrial del antiguo Polígono nº 14 "Puig den Valls" que hoy día presenta un elevado grado de consolidación - de la edificación con carencia casi absoluta de ordenación.
- Definir el ámbito de la zona verde pública -parque lineal de borde- PL-7, incrementándola con nuevas zonas verdes públicas hasta llegar en conjunto como mínimo a un 10% de la superficie bruta - de la Unidad de Actuación.

UNIDAD DE ACTUACION Nº 9

Definir la dotación EL-11₁, destinada a servicios urbanos previendo suelo para un área de equipamiento social al servicio del conjunto de la Unidad de Actuación.

Completar el trazado viario, alineaciones y rasantes, del via rio local interior que se considere necesario, del cual forma rá parte la vía VL-11.

Definir la ordenación de volúmenes para toda la Unidad de Actuación.

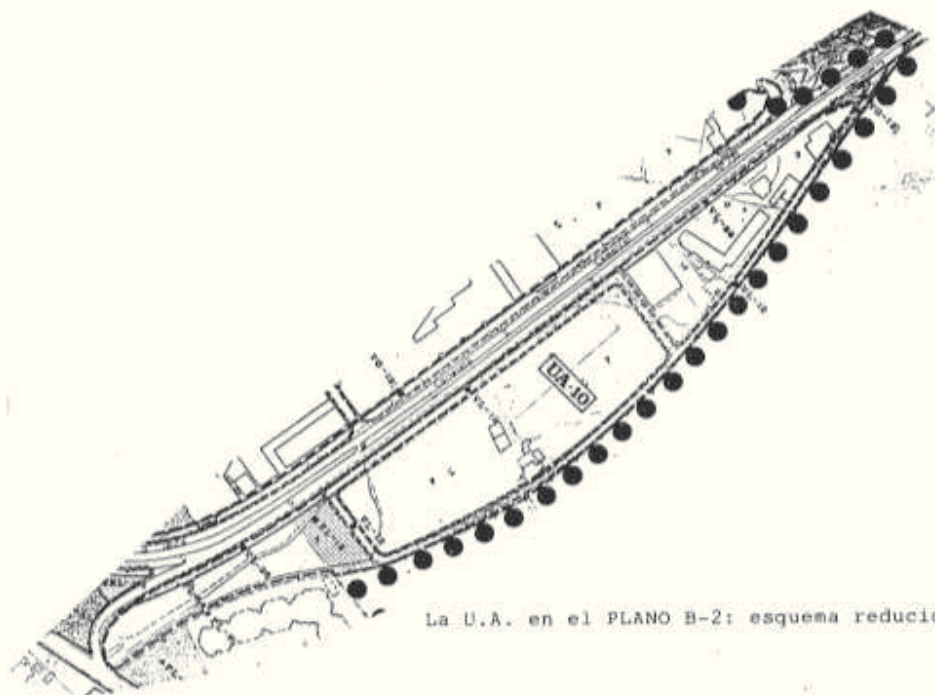
- Usos y niveles de intensidad

El uso será el industrial conforme a lo previsto en la normativa de la zona nº 11. El coeficiente global de aprovechamiento sobre la Unidad de Actuación será como máximo de 2,00 m3/m2.

SUPERFICIES DE CESION OBLIGATORIA

- VL - 11	3.960 m2
- PL - 7	8.656 m2
- EL - 11 ₁	540 m2

UNIDAD DE ACTUACION Nº 10



La U.A. en el PLANO B-2: esquema reducido

PREVISIONES DEL PROGRAMA:	I Cuatrienio; Años 1990-1992
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	Privada
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Estudio de Detalle
SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación
SUPERFICIE DE LA U.A.:	48.394 m ²
EDIFICABILIDAD BRUTA:	0,65 m ² /m ²
N.N.U.U. DE APLICACION:	Las de las Zonas previstas en el plano B-1

SUPERFICIES DE CESION OBLIGATORIA

- VL - 12	7.136 m ²
- VL -	1.725 m ²
- VL - 36	850 m ²
- PL - 8 ₁	60 m ²
- EL - 12	1.590 m ²

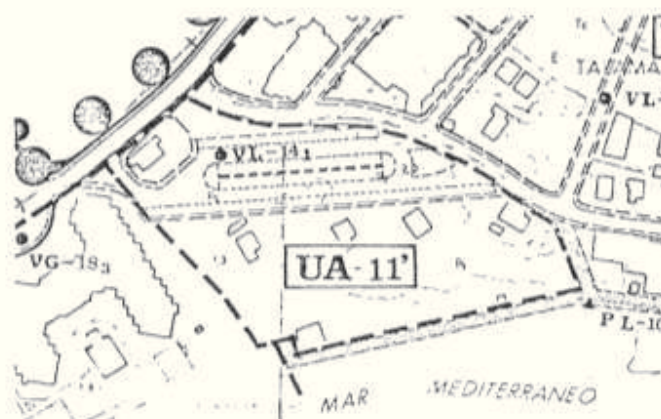
UNIDAD DE ACTUACION Nº 11

La U.A. en el PLANO B-2
esquema reducido.



PREVISIONES DEL PROGRAMA:	II Cuatrienio: Años 1992 - 1993
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	--- (pública para la gestión)
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	No se precisa
SISTEMA DE ACTUACION:	Cooperación
SUPERFICIE DE LA U.A.:	79.600 m ²
SUPERFICIES DE CESION OBLIGATORIA:	
	- VL - 14 9.698 m ²
	- PL - 10 4.590 m ²

UNIDAD DE ACTUACION Nº 11'



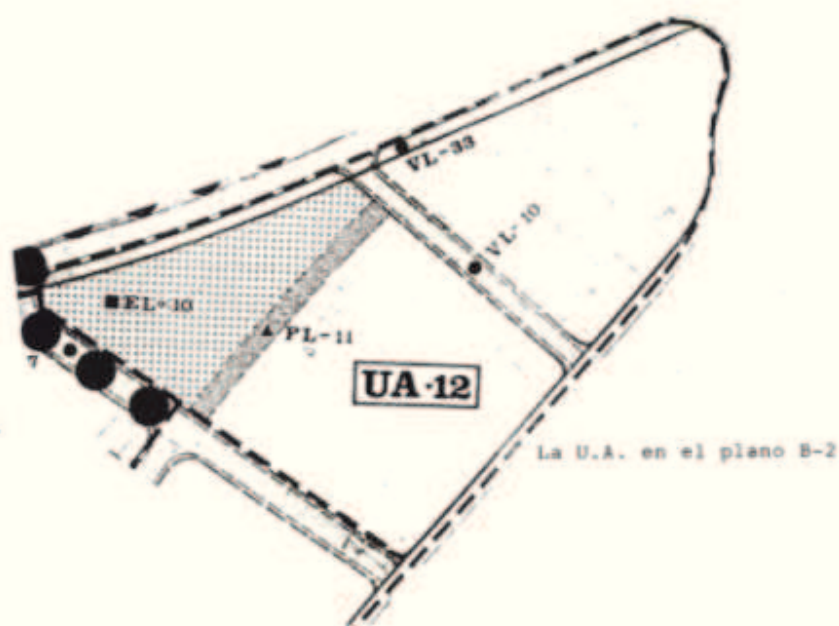
La U.A. en el PLANO B-2

PREVISIONES DEL PROGRAMA:	II Cuatrienio; Años 1991-1992
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	- - - - (privada para la gestión)
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	No se precisa
SISTEMA DE ACTUACION:	Cooperación
SUPERFICIE DE LA U.A.:	11.280 m2

SUPERFICIES DE CESION OBLIGATORIA

VL - 14	4.194 m2
-------------------	----------

UNIDAD DE ACTUACION nº 12

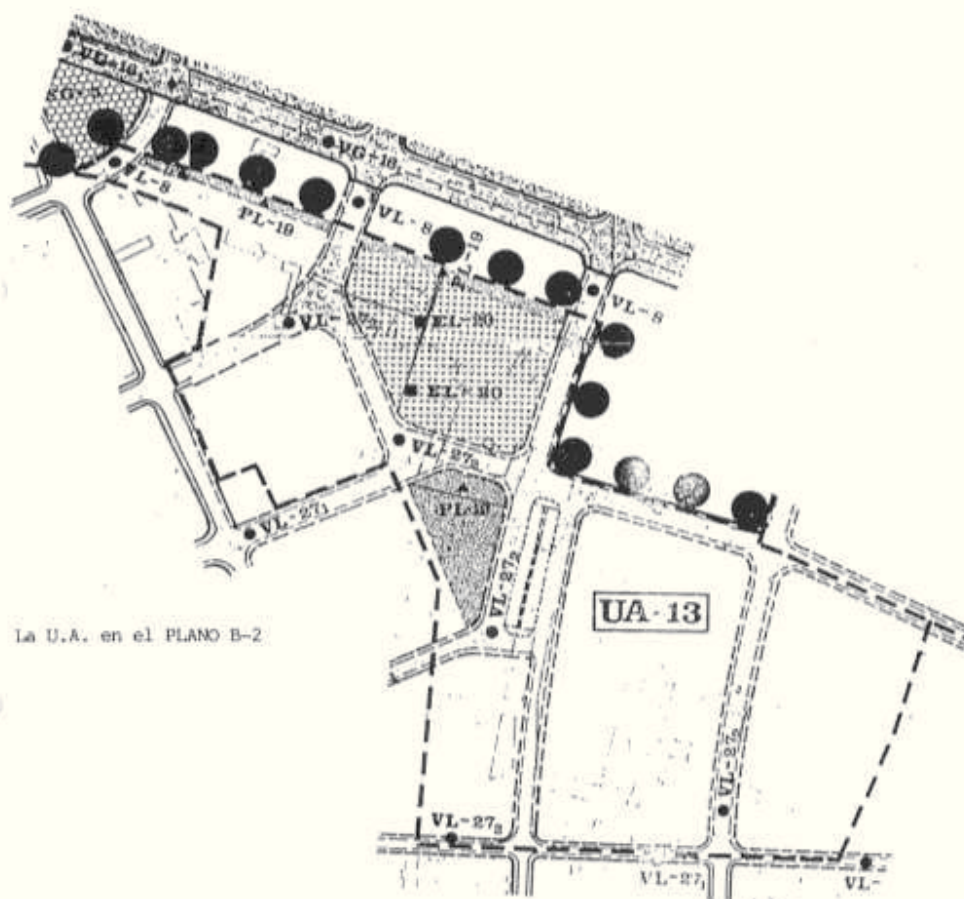


PREVISIONES DEL PROGRAMA:	I Cuatrienio; Años 1991-1992
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	Privada
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Estudio de Detalle
SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación
SUPERFICIE DE LA U.A.:	27.498 m ²
EDIFICABILIDAD BRUTA:	0,65 m ² /m ²
N.N.U.U. DE APLICACION:	Las de las Zonas previstas en el plano B-1

SUPERFICIES DE CESION OBLIGATORIA

- VL - 10	1.100 m ²
- VL - 33	1.350 m ²
- PL - 11	848 m ²
- EL - 10	4.313 m ²

UNIDAD DE ACTUACION Nº 13



La U.A. en el PLANO B-2

PREVISIONES DEL PROGRAMA:	I Cuatrienio; Años 1989-1990
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	--- (Privada para la gestión)
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	No se precisa
SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación
SUPERFICIE DE LA U.A.:	44.265 m2

SUPERFICIES DE CESION OBLIGATORIA

- VL - 27 ₂	10.870 m2
- PL - 19	1.996 m2
- PL - 20	4.726 m2

UNIDAD DE ACTUACION Nº 14



PREVISIONES DEL PROGRAMA: II Cuatrienio ;
Años 1995-1996
INICIATIVA DEL PLANEAMTO.: Privada
FIGURA DE PLANEAMTO.: Estudio de Detalle
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación
SUPERFICIE DE LA U.A.: 81.140 m²
EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,90 m²/m²
N.N.U.U. DE APLICACION: Las de las Zonas previs-
tas en el plano B-1

SUPERFICIES DE CESION OBLIGATORIA

- VL - 18	5.300 m ²
- EL - 16	1.290 m ²
- EL - 21	9.579 m ²

UNIDAD DE ACTUACION Nº 15

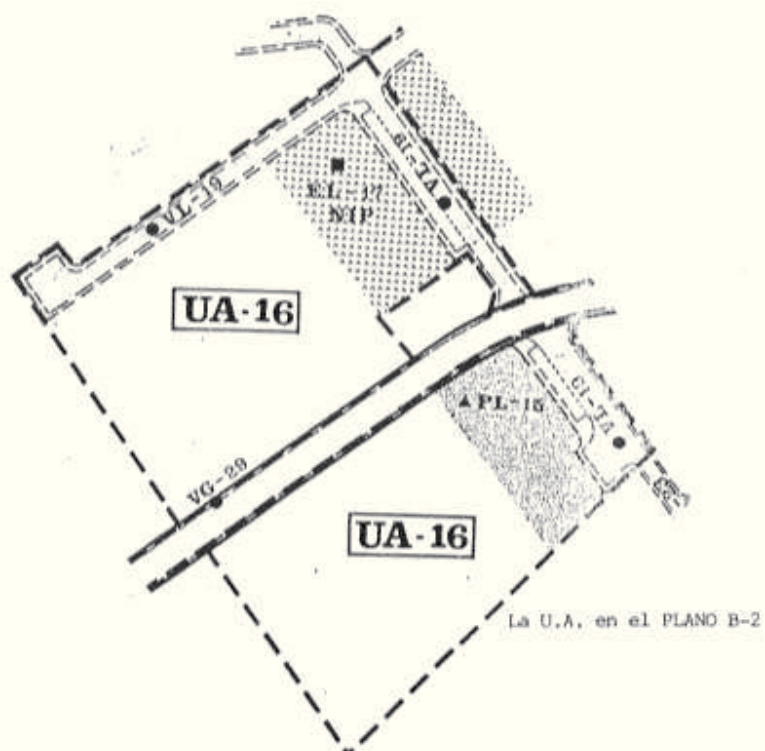


PREVISIONES DEL PROGRAMA: I Cuatrienio; Años 1990-91
 INICIATIVA DEL PLANEAMTO.: Privada
 FIGURA DEL PLANEAMIENTO: Estudio de Detalle
 SISTEMA DE ACTUACION: Compensación
 SUPERFICIE DE LA U.A.: 65.952 m2
 EDIFICABILIDAD BRUTA 0.90 m2/m2
 N.N.U.U. DE APLICACION: Las de las zonas previstas en el plano B-1

SUPERFICIES DE CESION OBLIGATORIA

- VL - 32	13.896 m2
- PL - 24	6.790 m2
- EL - 22	1.200 m2.

UNIDAD DE ACTUACION Nº 16

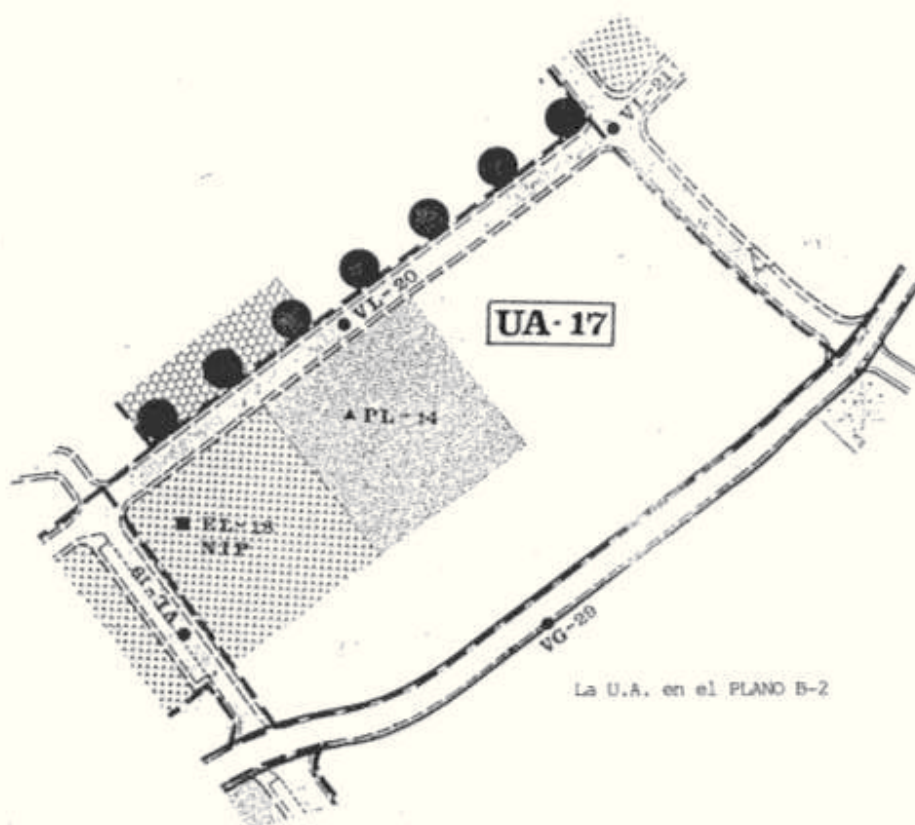


PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO:	I Cuatrienio; Años 1988-1989
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	Privada
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Estudio de Detalle
SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación
SUPERFICIE DE LA U.A.:	28.844 m ²
EDIFICABILIDAD BRUTA:	0,90 m ² /m ²
N.N. U.U. DE APLICACION	Las de las zonas previstas en el plano B-1

SUPERFICIES DE CESION OBLIGATORIA

- VL - 19	4.626 m ²
- PL - 15	2.304 m ²
- EL - 17	2.592 m ²

UNIDAD DE ACTUACION Nº 17



La U.A. en el PLANO B-2

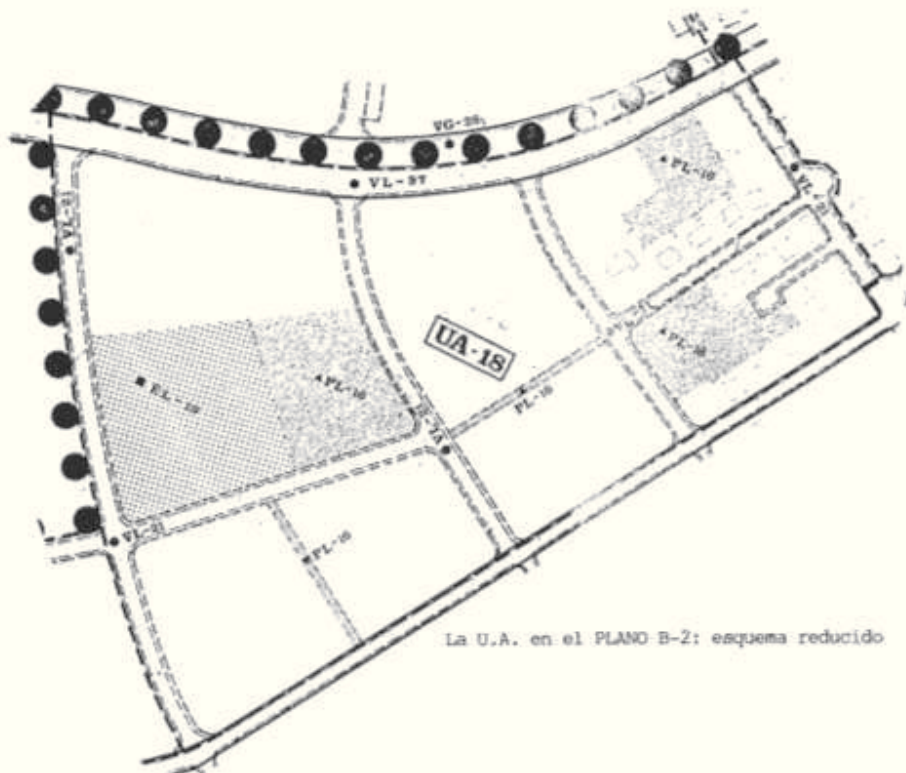
PREVISIONES DEL PROGRAMA:
 INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:
 FIGURA DE PLANEAMIENTO:
 SISTEMA DE ACTUACION:
 SUPERFICIE DE LA U.A.:
 EDIFICABILIDAD BRUTA:
 N.N. U.U. DE APLICACION:

I Cuatrienio; Años 1989-1990
 Privada
 Estudio de Detalle
 Compensación
 32.136 m²
 0,90 m²/m²
 Las de las zonas previstas en el plano B-1

SUPERFICIES DE CESION OBLIGATORIA

- VL - 20	2.808 m ²
- PL - 14	5.040 m ²
- EL - 18	5.035 m ²

UNIDAD DE ACTUACION Nº 18



La U.A. en el PLANO B-2: esquema reducido

PREVISIONES DEL PROGRAMA:
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:
FIGURA DE PLANEAMIENTO:
SISTEMA DE ACTUACION:
SUPERFICIE DE LA U.A.
EDIFICABILIDAD BRUTA:
N.N.U.U. DE APLICACION:

I Cuatrienio: Años 1989-1990

Privada

Estudio de Detalle

Compensación

101.450 m²

0,65 m²/m²

Las de las zonas previstas en el plano B-1

SUPERFICIES DE CESION OBLIGATORIA

- VL - 21	13.710 m ²
- VL - 37	6.000 m ²
- PL - 16	9.830 m ²
- EL - 19	9.058 m ²

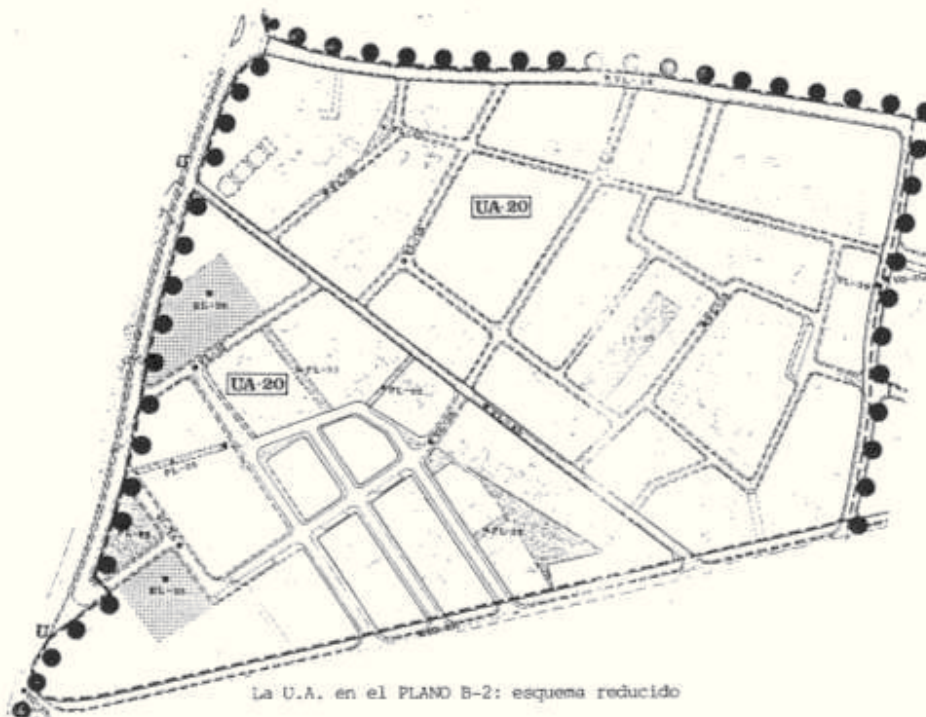
UNIDAD DE ACTUACION Nº 19

La U.A. en el PLANO B-2



PREVISIONES DEL PROGRAMA:	I Cuatrienio; Años 1989,1990,1991
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	--- (Pública para la gestión)
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	No se precisa
SISTEMA DE ACTUACION:	Expropiación
SUPERFICIE DE LA U.A.:	8.652 m2

UNIDAD DE ACTUACION Nº 20



PREVISIONES DEL PROGRAMA:
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:
FIGURA DE PLANEAMIENTO:
SISTEMA DE ACTUACION:

I Cuatrienio: Años 1989,1990,1991,1992
--- (Pública para la gestión)
No se precisa
Cooperación para VL-15,VL-38,VL-39,VL-40
Expropiación para PL-25, EL-25, EL-26

SUPERFICIE DE LA U.A.:

254.600 m²

SUPERFICIES DE LAS AREAS A EXPROPIAR

- PL - 25	8.658 m ²
- EL - 25	2.915 m ²
- EL - 26	4.855 m ²

UNIDAD DE ACTUACION Nº 21



La U.A. en el PLANO B-2 : esquema reducido

PREVISIONES DE PROGRAMA:	I Cuatrienio; Años 1988,1989,1990,1991
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	Pública
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan Especial de Protección y Conservación
SISTEMA DE ACTUACION:	Cooperación
AMBITO DE LA U.A.:	El previsto en el plano B-2

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO: Las previstas en el apartado 6 del artículo 7.2.3. de las Normas Urbanísticas.

UNIDAD DE ACTUACION Nº 22



La U.A. en el PLANO B-2: Esquema reducido

PREVISIONES DE PROGRAMA:	I Cuatrienio; Años 1991-1992
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	Pública
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan Especial de Protección y Conservación
SISTEMA DE ACTUACION:	Cooperación
AMBITO DE LA U.A.:	El previsto en el plano B-2
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO:	Las previstas en el apartado 6 del artº 7.2.3. de las Normas Urbanísticas.

UNIDAD DE ACTUACION Nº 23

La U.A. en el PLANO B-2
esquema reducido



PREVISIONES DEL PROGRAMA:

II Cuatrienio: Años 1994, 1995, 1996

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

Pública

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

Plan Especial de Protección y Conservación

SISTEMA DE ACTUACION:

— (Suelo del ámbito de actuación ya público)

AMBITO DE LA U.A.:

El previsto en el plano B-2

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO:

Las previstas en el apartado 6 del artº
7.2.3. de las Normas Urbanísticas

UNIDAD DE ACTUACION Nº 24



La U.A. en el PLANO B-2

PREVISIONES DEL PROGRAMA:	I Cuatrienio; Años 1989-1990
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	Privada
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Estudio de Detalle
SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación
SUPERFICIE DE LA U.A.	21.203 m ²
EDIFICABILIDAD BRUTA:	0,75 m ² /m ²
N.N.U.U. DE APLICACION	Las de las Zonas previstas en el plano B-1
SUPERFICIES DE CESION OBLIGATORIA	
- VL - 41	2.580 m ²
- PL - 21	3.360 m ²

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

En la Unidad de Actuación nº 24 la edificación que se defina en el correspondiente Estudio de Detalle no deberá sobrepasar la cota de coronación del montículo y su arquitectura habrá de adaptarse a la topografía del terreno, lo que deberá demostrarse en aquél. Dicho Estudio de Detalle será objeto además de un Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental.

UNIDAD DE ACTUACION Nº 25



PREVISIONES DE PROGRAMA: I Cuatrienio, Años 1990-91-92
 INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: Pública
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Especial de Ordenación de
 la Zona de servicios del Puerto
 AMBITO DE LA ACTUACION: El previsto en el plano B-2

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

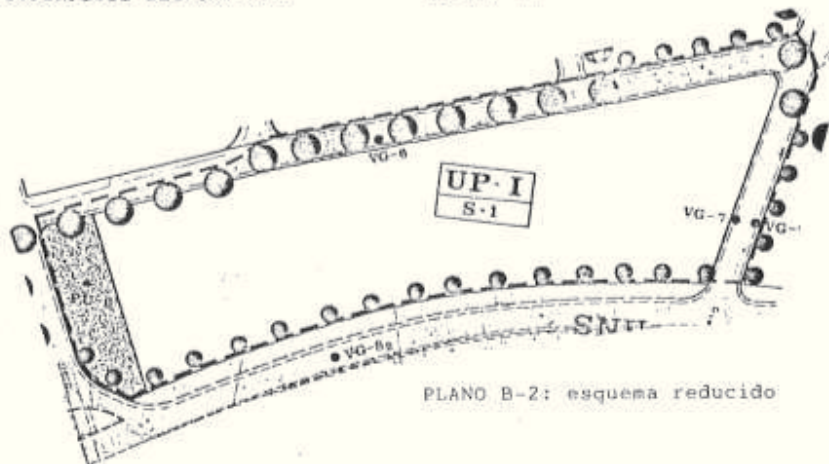
1 previstas en el apartado 7 del artº 7.2.3
 de las Normas Urbanísticas

La U.A. en el Plano B-2 : esquema reducido

B. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

SECTOR S-1

PREVISIONES DE PROGRAMA:	I Cuatrienio; Años 1989-1980
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	Privada
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación
SUPERFICIE DEL SECTOR:	39.520 m2



DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

- Uso global industrial.....	30.100 m2
- Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento	
. Sistema general viario VG-6.....	5.010 m2
. Sistema general viario VG-7.....	890 m2
. Sistema general parque urbano PU-2..	2.740 m2
- Viario existente.....	780 m2
Total	39.520 m2
- Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.....	0.65 m2/m2
- Aprovechamiento lucrativo máximo	
0,65 m2/m2 x 30.100 m2.....	19.565 m2
- Tipología de la edificación	
Edificación aislada industrial M ₅	

- Uso global excluyente..... Residencial
Solo será compatible en la cuantía en que
se permite en las condiciones particulares
de la Zona 11 del Suelo Urbano

- Usos compatibles..... Los Restantes

- Altura máxima de la edificación sobre rasante 3 Plantas

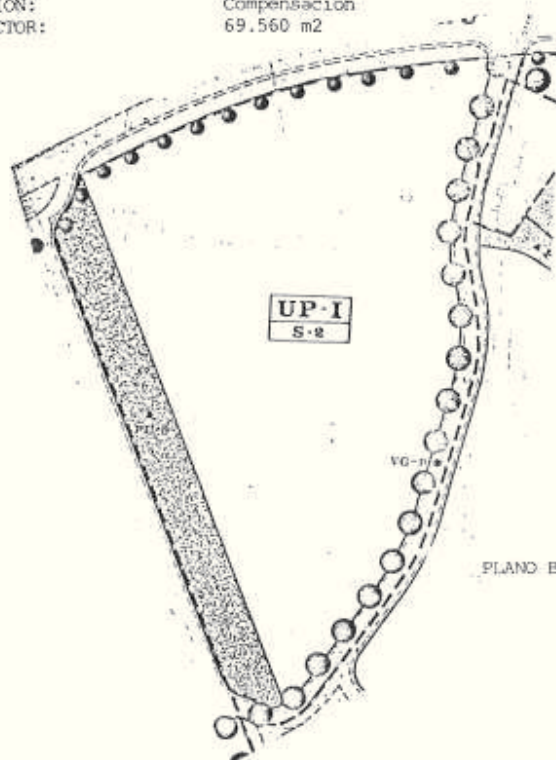
- La red de evacuación de aguas residuales resolverá la
depuración previa de las mismas antes de su vertido a
la red general

DETERMINACIONES PARA LA CUANTÍA Y EJECUCIÓN

- Aprovechamiento Medio del Sector..... 0,390 U.A./M2
Medido sobre las áreas no ocupadas por sis-
temas generales

- Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable
Programado del Cuatrienio correspondiente -
incluidos los sistemas generales pertene- -
cientes al mismo..... 0,410 U.A./M2

I Cuatrienio: Años 1989-1990
Privada
Plan Parcial
Compensación
69.560 m2



PLANO B-2: esquema reducido

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

- Uso global industrial.....	55.460 m2
- Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento	
. Sistema general viario VG-9.....	4.600 m2
. Sistema general parque urbano PU-3....	9.500 m2
	<hr/>
Total	69.560 m2
- Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.....	0,65 m2/m2
- Aprovechamiento lucrativo máximo	
0,65 m2/m2 x 55.460 m2.....	36.049 m2

- Tipología de la edificación
Edificación aislada industrial M₅
- Uso global excluyente..... Residencial
Solo será compatible en la cuantía en que
se permite en las condiciones particulares
de la Zona II del Suelo Urbano.
- Usos compatibles..... Los restantes
- Altura máxima de la edificación sobre rasante 4 Plantas
- La red de evacuación de aguas residuales resolverá la depuración
previa de las mismas antes de su vertido a la red general.

DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y EJECUCION

- Aprovechamiento Medio del Sector..... 0,403 U.A./M²
Medido sobre las áreas no ocupadas por sis-
temas generales
- Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable
Programado del Cuatrienio correspondiente -
incluidos los sistemas generales pertene- -
cientes al mismo..... 0,410 U.A./M²

- Uso global excluyente..... Residencial
Solo será compatible en la cuantía en que
se permite en las condiciones particulares
de la Zona II del Suelo Urbano
- Usos compatibles..... Los Restantes
- Altura máxima de la edificación sobre rasante 4 Plantas
- La red de evacuación de aguas residuales resolverá la
depuración previa de las mismas antes de su vertido a
la red general.

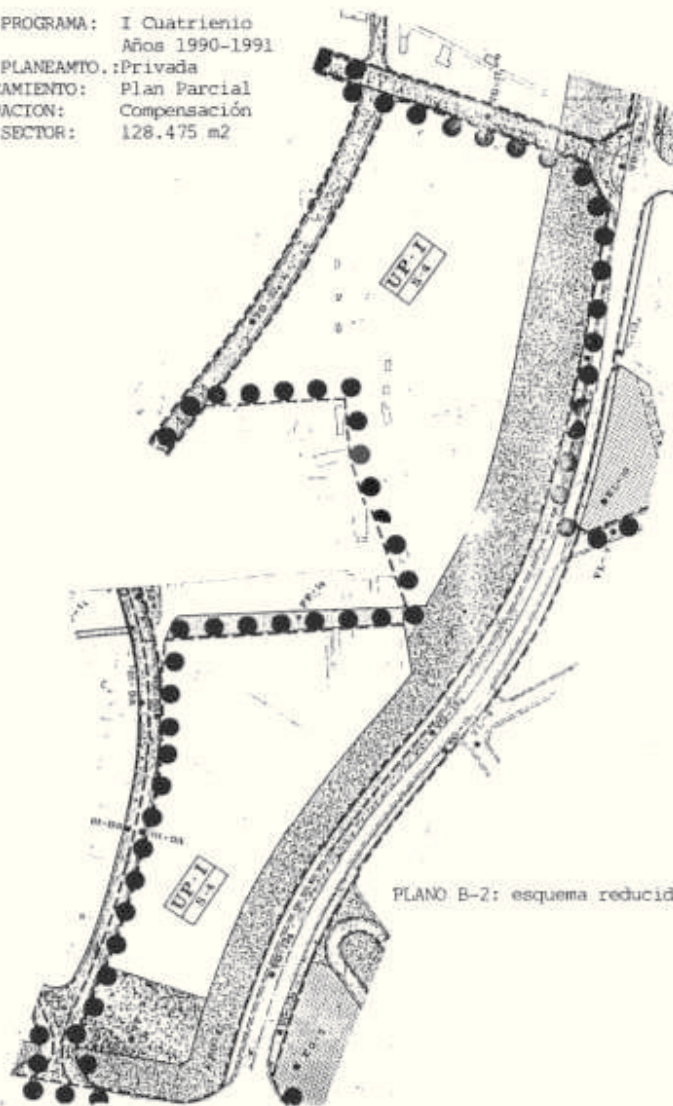
DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y EJECUCION

- Aprovechamiento Medio del Sector..... 0,364 U.A./M2
Medido sobre las áreas no ocupadas por sis-
temas generales
- Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable
Programado del Cuatrienio correspondiente -
incluidos los sistemas generales pertene- -
cientes al mismo..... 0,312 U.A./M2
- A efectos de la gestión urbanística en este sector,
se incluirá en el mismo de acuerdo con los resulta-
dos del cálculo del aprovechamiento medio, al suelo
de los siguientes sistemas generales: VG-7; VP-1 y
67,18% del EG-2.

SECTOR S-4

7

PREVISIONES DE PROGRAMA: I Cuatrienio
Años 1990-1991
INICIATIVA DEL PLANEAMTO.: Privada
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación
SUPERFICIE DEL SECTOR: 128.475 m²



PLANO B-2: esquema reducido

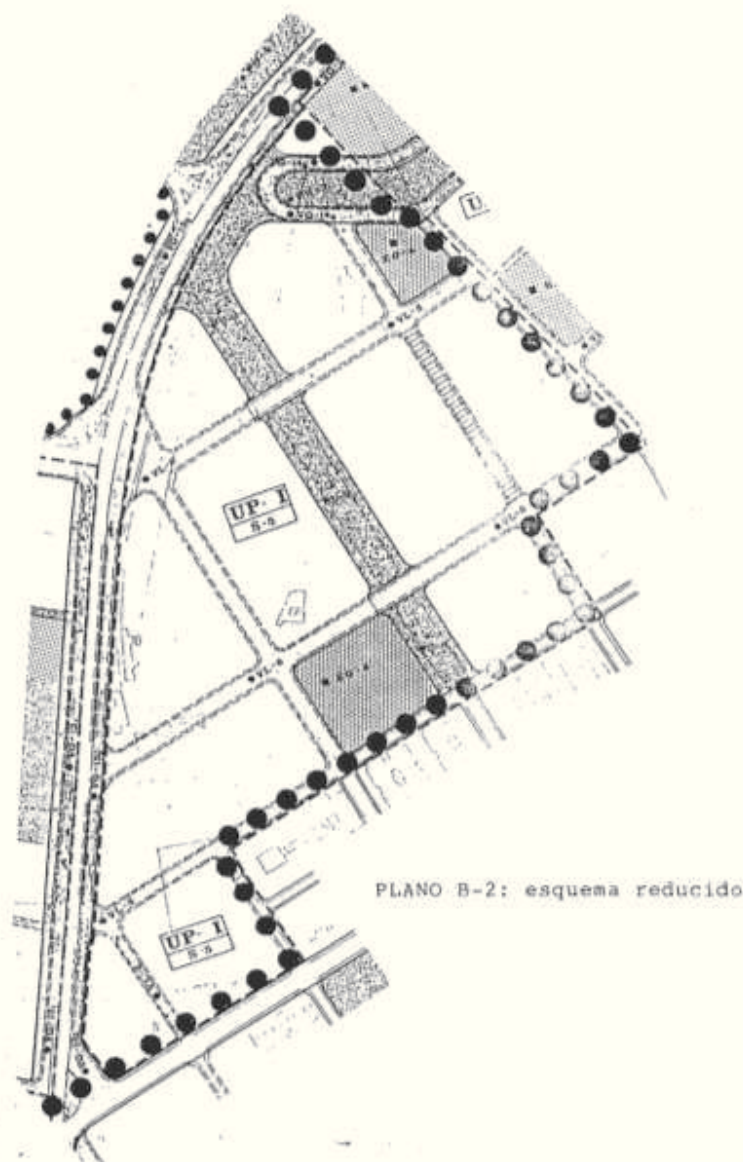
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

- Uso global industrial.....	87.940 m2
- Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento	
. Sistema general viario-aparcamiento VP-2	5.395 m2
. Sistema general Parque Urbano PU-4.....	35.140 m2
Total	128.475 m2
- Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.....	0,65 m2/m2
- Aprovechamiento lucrativo máximo 0,65 m2/m2 x 87.940 m2.....	57.161 m2
- Tipología de la edificación Edificación aislada industrial M ₅	
- Uso global excluyente.....	Residencial
Solo será compatible en la cuantía en que se permite en las condiciones particulares de la Zona II del Suelo Urbano	
- Usos compatibles.....	Los Restantes
- Altura máxima de la edificación sobre rasante 4 Plantas	
- La red de evacuación de aguas residuales resolverá la depuración previa de las mismas antes de su vertido a la red general	

DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y EJECUCION

- Aprovechamiento Medio del Sector.....	0,416 U.A./M2
Medido sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales	
- Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Programado del Cuatrienio correspondiente - incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo.....	0,41 U.A./M2

SECTOR S-5



PLANO B-2: esquema reducido

PREVISIONES DE PROGRAMA:
 INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:
 FIGURA DE PLANEAMIENTO:
 SISTEMA DE ACTUACION:
 SUPERFICIE DEL SECTOR:

I Cuatrienio: Años 1989-1990
 Privada
 Plan Parcial
 Compensación
 140.040 m².

DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y EJECUCION

- Aprovechamiento Medio del Sector..... 0,850 U.A./M2
Medido sobre las áreas no ocupadas por sis-
temas generales

- Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Programado del Cuatrienio correspondiente - incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo..... 0,410 U.A./M2
- A efectos de la gestión urbanística en este sector, se incluirá en el mismo de acuerdo con los resultados del cálculo del aprovechamiento medio, al suelo de los siguientes sistemas generales: VG-6;VG-7;PU-2;VG-9; PU-3;VP-2; PU-4; VG-14₂; PU-8;PU-5₁;EG-4;EG-6; 87,30% del VG-35; VG-4₂; VG-5₂; 63,10% del VG-10₂₁; VG-11; VG-12; VG-10₄; y 23,57% del VG-18₂.

12

PLANO B-2: esquema reducido

- Uso global residencial en edificación semi intensiva.....	60.210 m ²
- Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento	
. Sistema general viario VG-15.....	2.430 m ²
. Sistema general viario VG-16 ₁	11.720 m ²
. Sistema general parque urbano PU-6....	5.440 m ²
. Sistema general parque urbano PU-7 ₁ ...	6.840 m ²
. Sistema general equipamiento VG-35....	7.600 m ²
. Sistema general equipamiento EG-5.....	1.160 m ²
Total	<hr/> 95.400 m ²
- Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas ge- nerales.....	0,65 m ² /m ²
- Aprovechamiento lucrativo máximo 0,65 m ² /m ² x 60.210 m ²	39.137 m ²

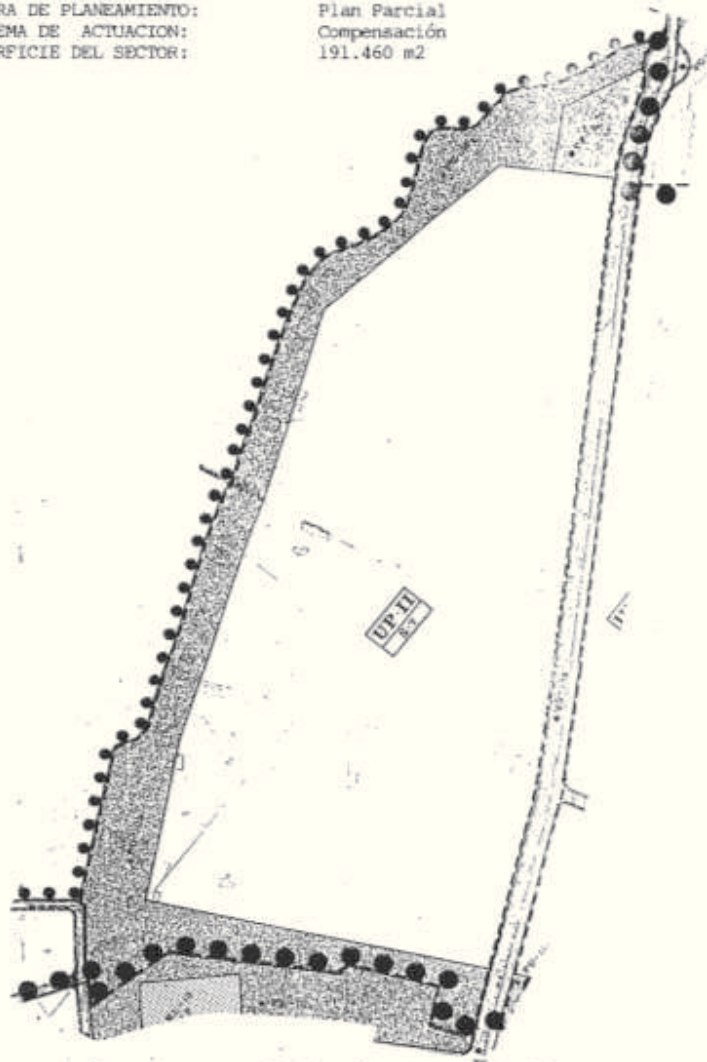
- Densidad bruta máxima 31 viv/Ha
- Tipología de la edificación
Manzana cerrada o semicerrada M_2 y Manzana
de edificación abierta M_3 (Edificación se-
mi intensiva)
- Uso global excluyente..... Industrial
- Usos compatibles..... Los restantes
- Altura máxima de la edificación sobre rasante 4 Plantas
- La red de evacuación de aguas residuales resolverá la depuración
previa de las mismas antes de su vertido a la red general

DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y EJECUCION

- Aprovechamiento Medio del Sector..... 0,585 U.A./M2
Medido sobre las áreas no ocupadas por sis-
temas generales
- Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable
Programado del cuatrienio correspondiente -
incluidos los sistemas generales pertene- -
cientes al mismo..... 0,410 U.A./M2
- A efectos de la gestión urbanística en este sector,
se incluirá en el mismo de acuerdo con los resultados
del cálculo del aprovechamiento medio, al suelo de -
los siguientes sistemas generales: VG-15; VG-16; PU-6;
PU-7; 12,70% del VG-35 y EG-5.

SECTOR S-7

PREVISIONES DE PROGRAMA:	II Cuatrienio; Años 1992-1993
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	Privada
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación
SUPERFICIE DEL SECTOR:	191.460 m ²



PLANO B-2: esquema reducido

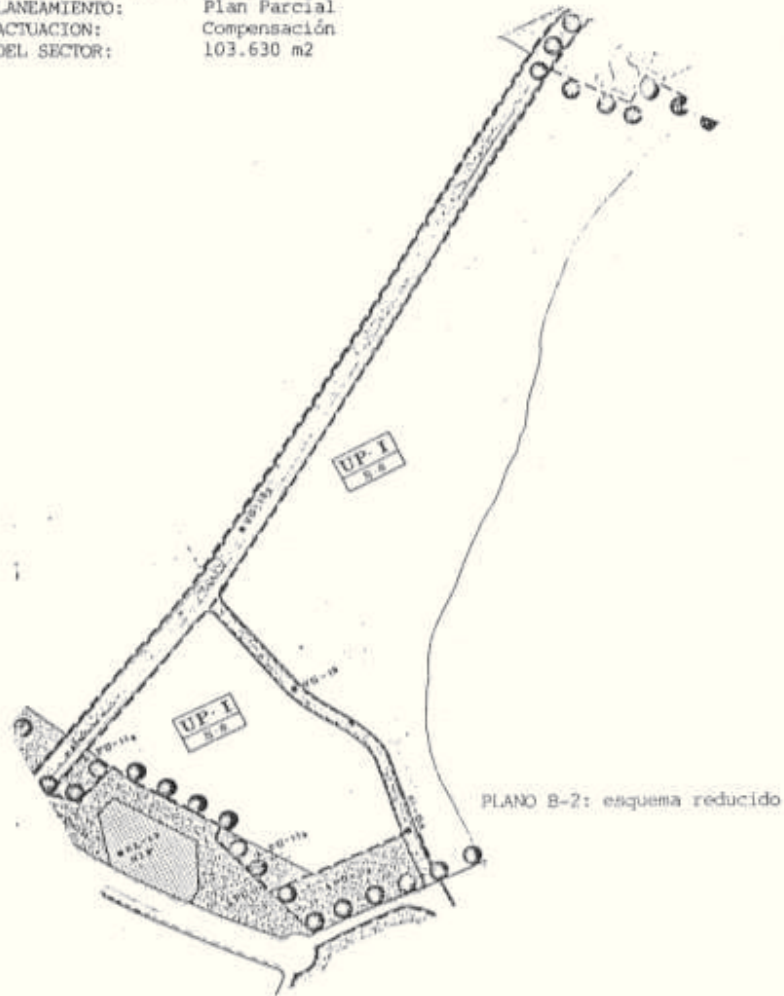
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

- Uso global turístico-residencial en edificación semi-intensiva 146.880 m².
- Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento
 - . Sistema general viario-aparcamiento VP-3 3.800 m².
 - . Sistema general parque urbano PU-10₂ 40.780 m².
- Total 191.460 m².
- Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales 0,6 m²/m².
- Aprovechamiento lucrativo máximo
 - 0,60 m²/m² x 146.880 m² 88.128 m².
- Densidad bruta máxima 50 Viv/Ha.
- Tipología de la edificación
 - Manzana de edificación abierta M₃
- Uso global excluyente..... Industrial
- Usos compatibles..... Los restantes
- Altura máxima de la edificación sobre rasante 4 Plantas
- La red de evacuación de aguas residuales resolverá la depuración previa de las mismas antes de su vertido a la red general.

DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y LA EJECUCION

- Aprovechamiento Medio del Sector..... 0,51 U.A./M²
Medido sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales
- Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Programado del Cuatrienio correspondiente - incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo..... 0,312 U.A./M²
- A efectos de la gestión urbanística en este sector, se incluirá en el mismo de acuerdo con los resultados del cálculo del aprovechamiento medio, al suelo de los siguientes sistemas generales: VP-3; PU-10₂; PP-5; VG-34₂; y el 13,91% del PU-1

PREVISIONES DE PROGRAMA: I Cuatrienio: Años 1991-1992
 INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: Privada
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial
 SISTEMA DE ACTUACION: Compensación
 SUPERFICIE DEL SECTOR: 103.630 m²



DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

- Uso global turístico-residencial en edificación semi-intensiva.....	92.160 m ²
- Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento	
. Sistema general viario VG-19.....	3.080 m ²
. Sistema general parque urbano PU-11 ₂ ..	8.390 m ²
Total	103.630 m ²

- Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales..... 0,60 m2/m2
- Aprovechamiento global lucrativo
0,60 m2/m2 x 92.160 m2..... 55.296 m2
- Densidad bruta máxima 55 Viv/Ha.
- Tipología de la edificación
Manzana de edificación abierta M₃
- Uso global excluyente..... Industrial
- Usos compatibles..... Los restantes
- Altura máxima de la edificación sobre rasante 4 Plantas
- La red de evacuación de aguas residuales resolverá la depuración previa de las mismas antes de su vertido a la red general

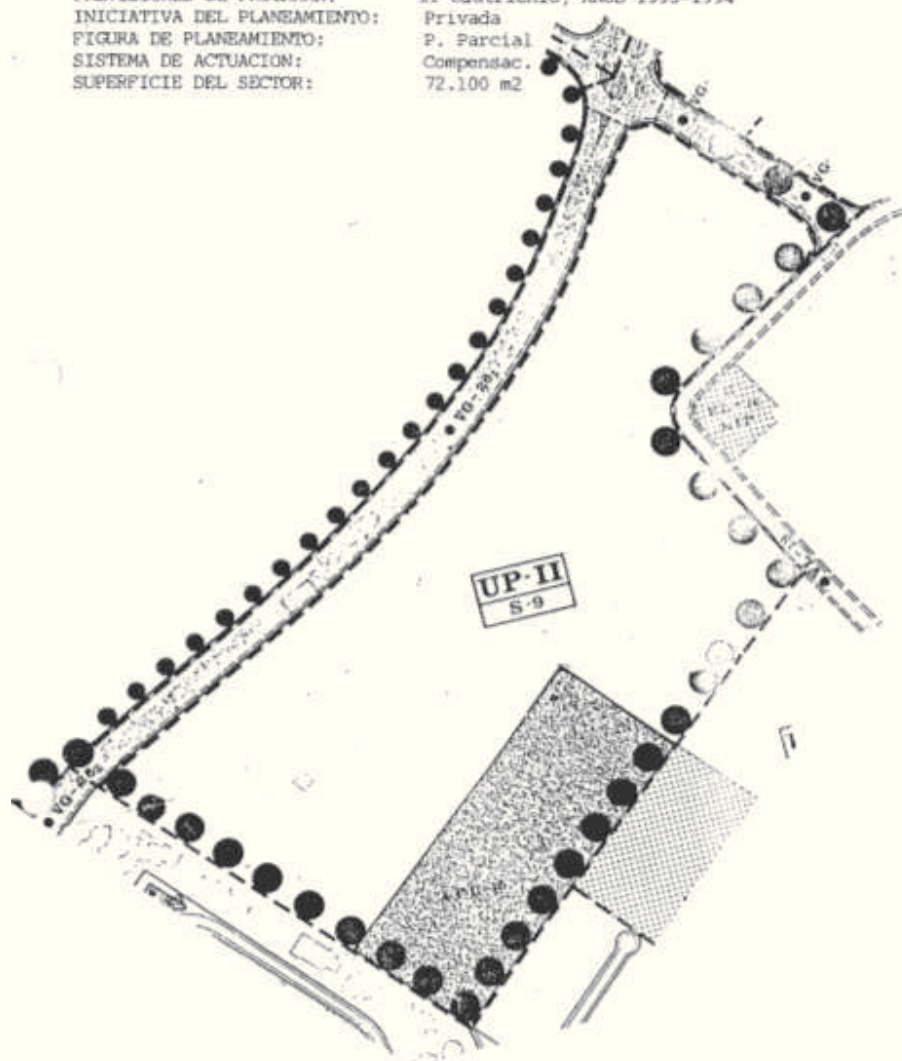
DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y LA EJECUCION

- Aprovechamiento Medio del Sector..... 0,486 U.A./M2
Medido sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales
- Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Programado del Cuatrienio correspondiente - incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo..... 0,410 U.A./M2
- A efectos de la gestión urbanística en este sector, se incluirá en el mismo de acuerdo con los resultados del cálculo del aprovechamiento medio, al suelo de los siguientes sistemas generales: VG-19; PU-11₂; y 76,43% del VG-18₂.

SECTOR S- 9

PREVISIONES DE PROGRAMA:
 INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:
 FIGURA DE PLANEAMIENTO:
 SISTEMA DE ACTUACION:
 SUPERFICIE DEL SECTOR:

II Cuatrienio; AÑOS 1993-1994
 Privada
 P. Parcial
 Compensac.
 72.100 m²



PLANO B-2 : esquema reducido

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

- Uso global turístico-residencial en edificación intensiva 59.500 m².
- Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento
 - . Sistema general parque urbano PU-15 12.600 m².
- Total 72.100 m².
- Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales 0,70 m²/m².
- Aprovechamiento lucrativo máximo
 - 0,70 m²/m² x 59.500 m². 41.650 m².
- Densidad bruta máxima 55 Viv/Ha.
- Tipología de la edificación
 - Manzana de edificación abierta M₃ y manzana de edificación en vivienda unifamiliar M₄ - en disposiciones aislada, adosada de dos en dos, o en hilera
- Uso global excluyente..... Industrial
- Usos compatibles..... Los restantes
- Altura máxima de la edificación sobre rasante 4 Plantas
- La red de evacuación de aguas residuales resolverá la depuración previa de las mismas antes de su vertido a la red general

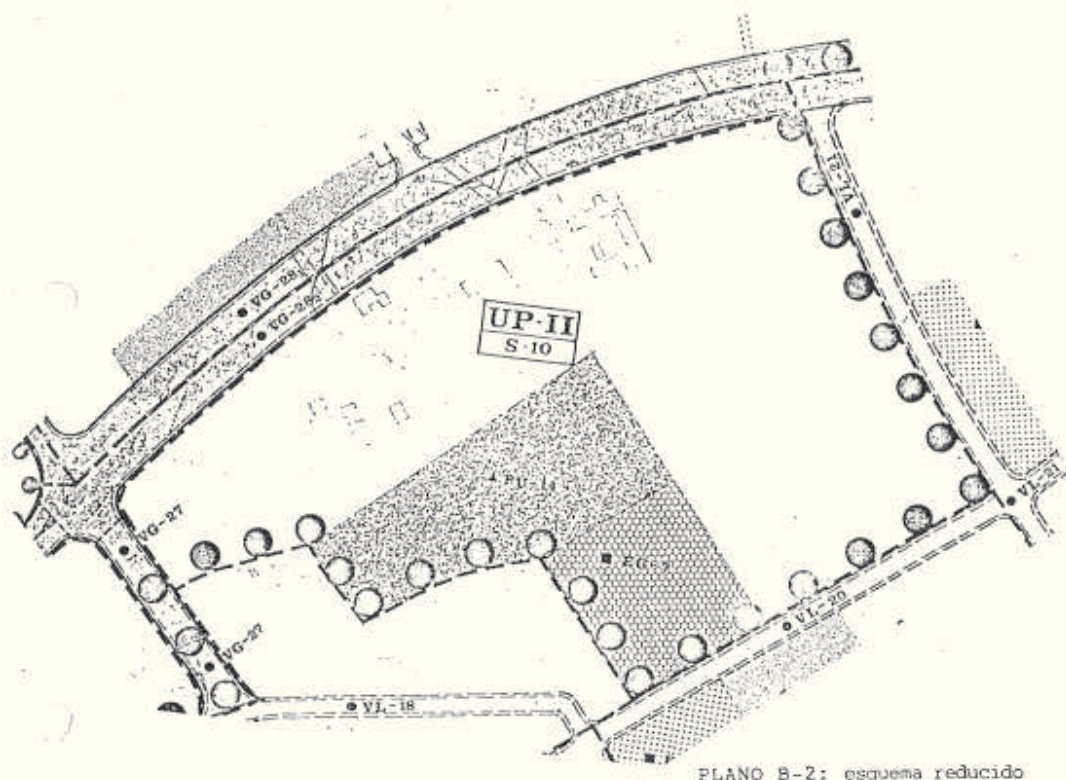
DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y LA EJECUCION

- Aprovechamiento Medio del Sector..... 0,947 U.A./M²
Medido sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales
- Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Programado del Cuatrienio correspondiente - incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo..... 0,312 U.A./M²
- A efectos de la gestión urbanística en este sector, se incluirá en el mismo de acuerdo con los resultados del cálculo del aprovechamiento medio, al suelo de los siguientes sistemas generales: PU-15; VG-26₂ y VG-27

SECTOR S - 10

PREVISIONES DE PROGRAMA:
 INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:
 FIGURA DE PLANEAMIENTO:
 SISTEMA DE ACTUACION:
 SUPERFICIE DEL SECTOR:

II Cuatrienio; Años 1993-1994
 Privada
 Plan Parcial
 Compensación
 72.600 m²



DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO

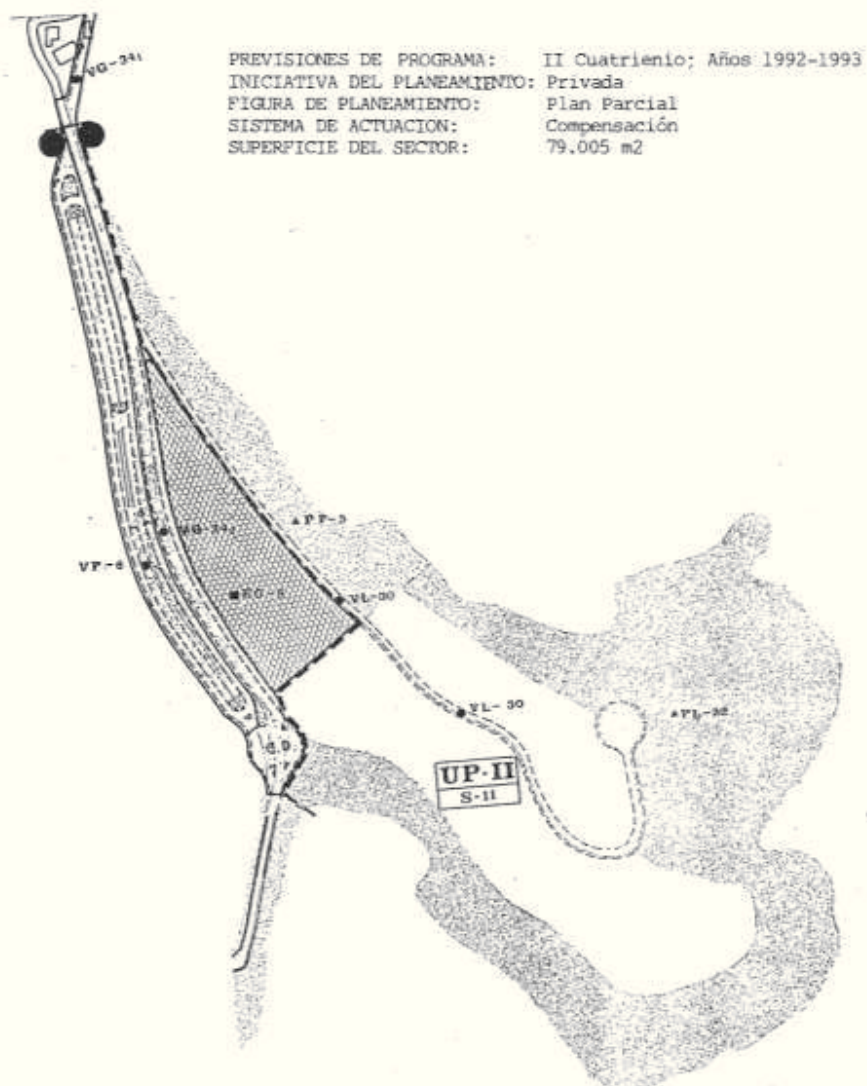
- Uso global turístico-residencial en edificación intensiva	54.910 m ² .
- Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento	
. Sistema general parque urbano PU-14	11.060 m ² .
. Sistema general equipamiento EG-7	6.630 m ² .
Total	72.600 m ² .

- Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas genrales 0,70 m2/m2.
- Aprovechamiento lucrativo máximo
0,70 m2/m2 x 54.910 m2. 38.437 m2.
- Densidad bruta máxima 50 Viv/Ha.
- Tipología de la edificación
Manzana de edificación abierta M₃ y manzana de edificación en vivienda unifamiliar M₄ en disposiciones aislada, adosada de dos en dos, o en hilera.
- Uso global excluyente..... Industrial
- Usos compatibles..... Los restantes
- Altura máxima de la edificación sobre rasante 4 Plantas
- La red de evacuación de aguas residuales resolverá la depuración previa de las mismas antes de su vertido a la red general.

DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y LA EJECUCION

- Aprovechamiento Medio del Sector..... 0,532 U.A./M2
Medido sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales
- Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Programado del Cuatrienio correspondiente - incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo..... 0,312 U.A./M2
- A efectos de la gestión urbanística en este sector, se incluirá en el mismo de acuerdo con los resultados del cálculo del aprovechamiento medio, al suelo de los siguientes sistemas generales: PU-14; EG-7; VG-25₂; VG-28₂; 86,09% del PU-1 y 32,82% del EG-2.

SECTOR S - 11



PLANO B-2 : esquema reducido

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

Uso global turístico-residencial en edificación semiintensiva	71.685 m2.
- Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento	
Sistema general zona verde de protección PP-5	7.320 m2.
Total	79.005 m2.
- Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales	0,17 m2/m2.
- Aprovechamiento lucrativo máximo incluida la edificabilidad existente	
0,17 m2/m2 x 71.685 m2	12.186 m2.
- Densidad bruta máxima	7 ViV/Ha.
- Tipología de la edificación	
Manzana de edificación en vivienda unifami liar M ₄ en disposiciones aislada y adosada de dos en dos	
- Uso global excluyente	Industrial
- Usos compatibles	Los restantes
- Altura máxima de la edificación sobre rasante	2 Plantas
- La red de evacuación de aguas residuales resolverá la depuración previa de las mismas antes de su vertido a la red general	

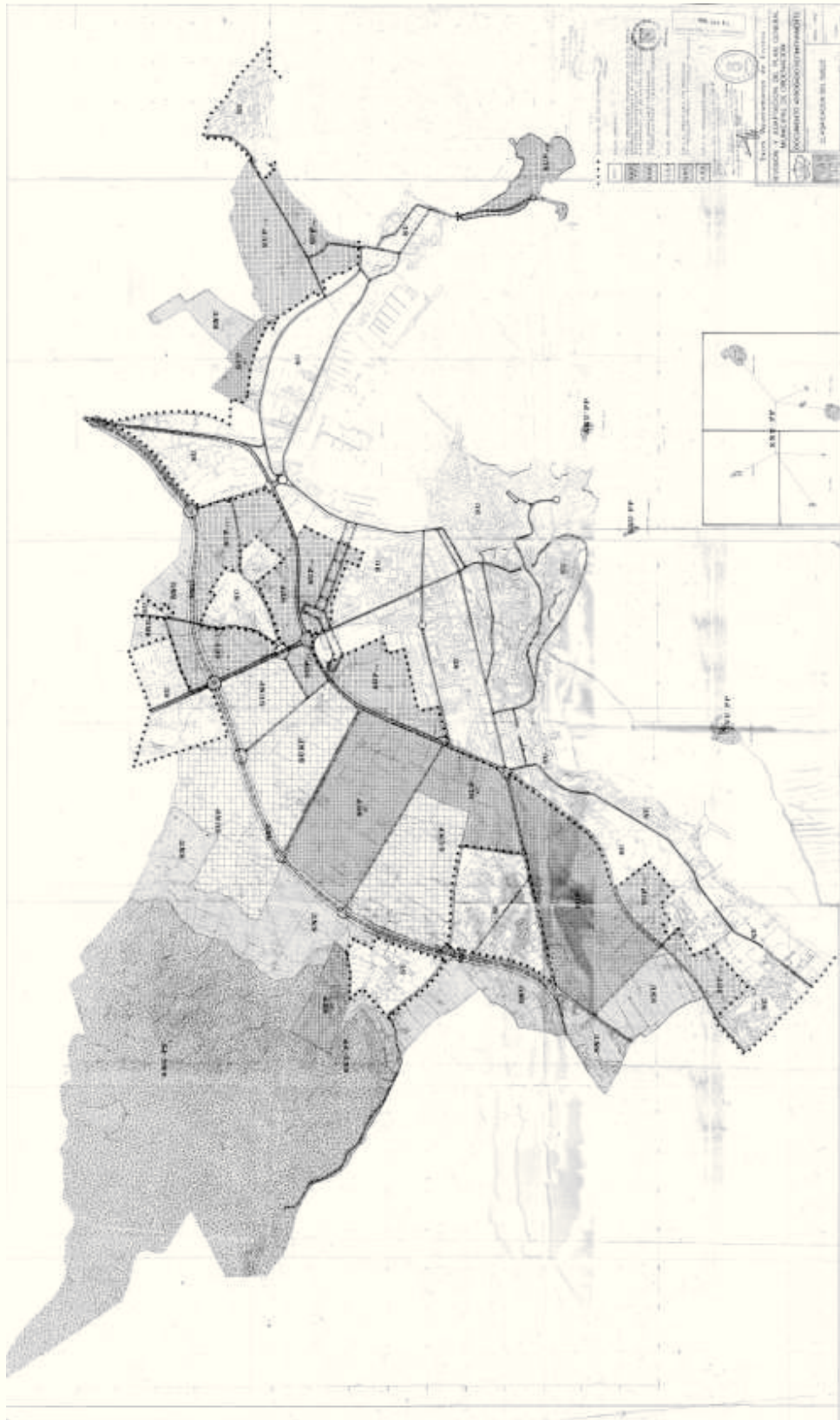
DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y LA EJECUCION

- Aprovechamiento Medio del Sector.....0,1495 U.A./M2
Medido sobre las áreas no ocupadas por sis
temas generales
- Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable
Programado del Cuatrienio correspondiente -
incluidos los sistemas generales pertene- -
cientes al mismo.....0,312 U.A./M2

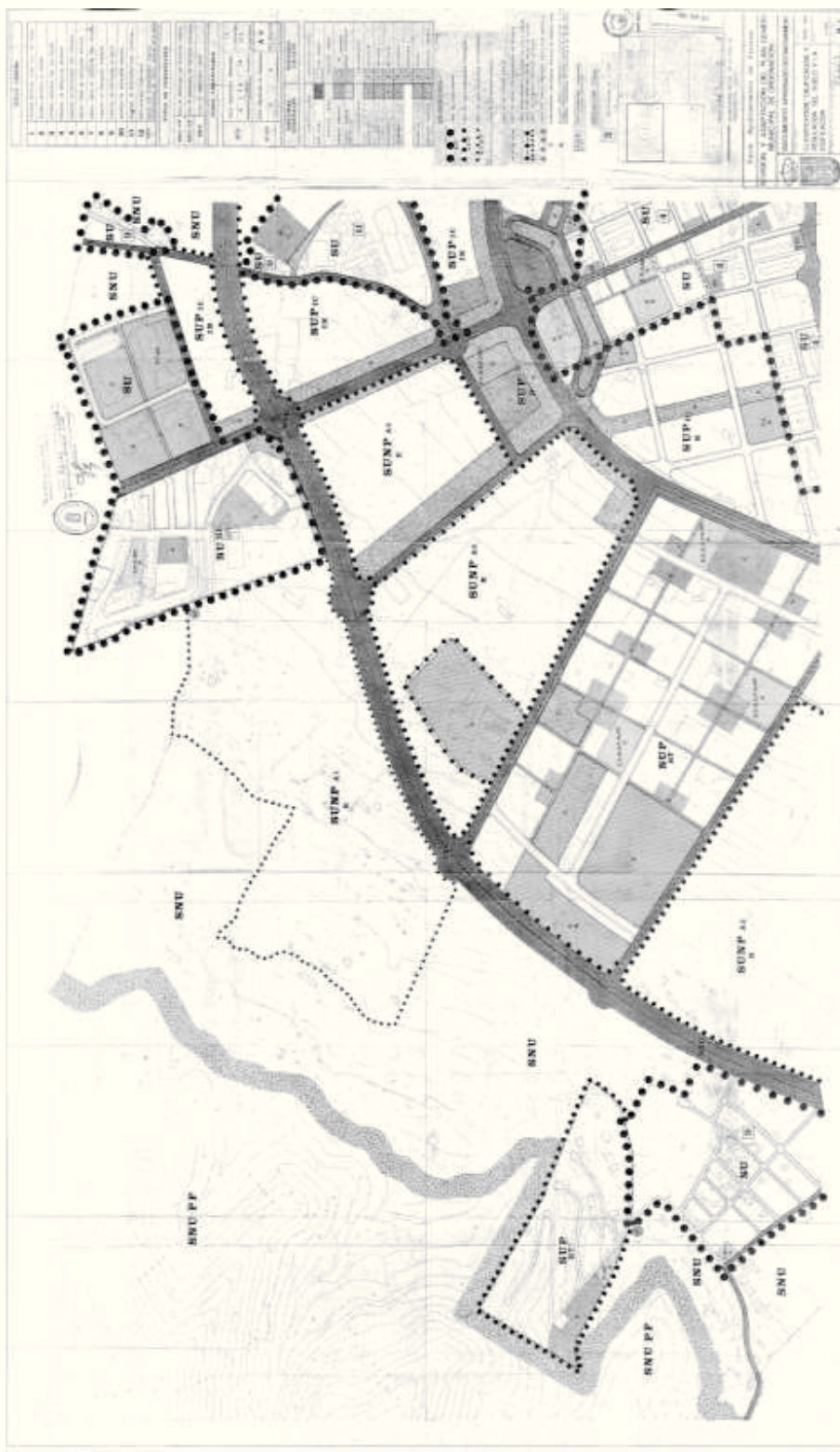
PLANOS





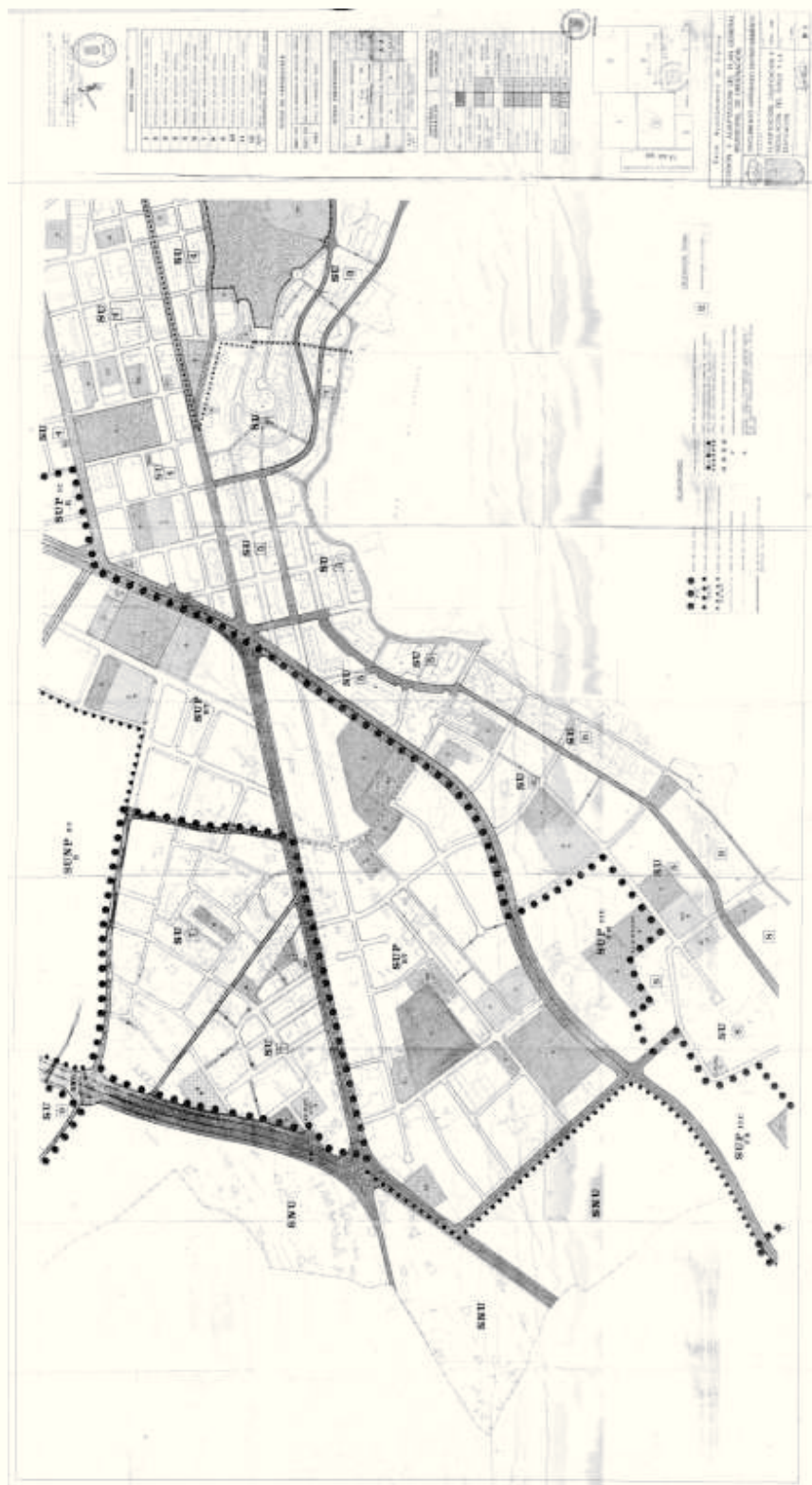






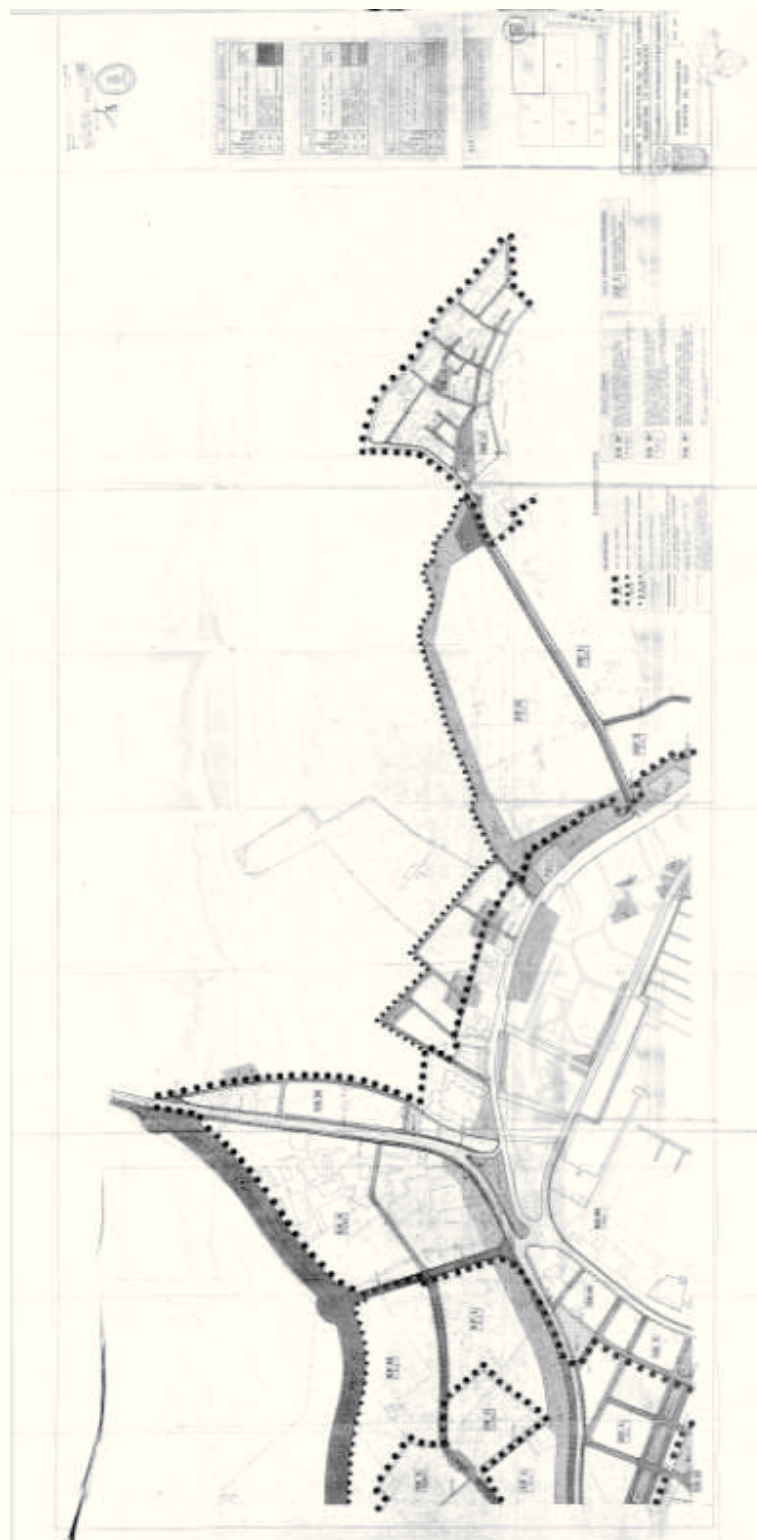
№	Наименование	Масштаб	Дата	Подпись
1	Генеральный план	1:50000	1950	И.И. Иванов
2	План застройки	1:10000	1955	П.П. Петров
3	План благоустройства	1:5000	1960	С.С. Сидоров
4	План озеленения	1:5000	1965	Т.Т. Тихонов
5	План водоснабжения	1:5000	1970	У.У. Усманов
6	План канализации	1:5000	1975	Ф.Ф. Фролов
7	План транспорта	1:5000	1980	Х.Х. Халилов
8	План культуры	1:5000	1985	Ц.Ц. Цыганов
9	План физкультуры	1:5000	1990	Ч.Ч. Чистов
10	План здравоохранения	1:5000	1995	Ш.Ш. Шамов
11	План образования	1:5000	2000	Щ.Щ. Щербаков
12	План торговли	1:5000	2005	Ъ.Ъ. Ъедов
13	План бытового обслуживания	1:5000	2010	Ы.Ы. Ысханов
14	План жилищно-коммунального хозяйства	1:5000	2015	Э.Э. Эвров
15	План городского хозяйства	1:5000	2020	Ю.Ю. Юсупов







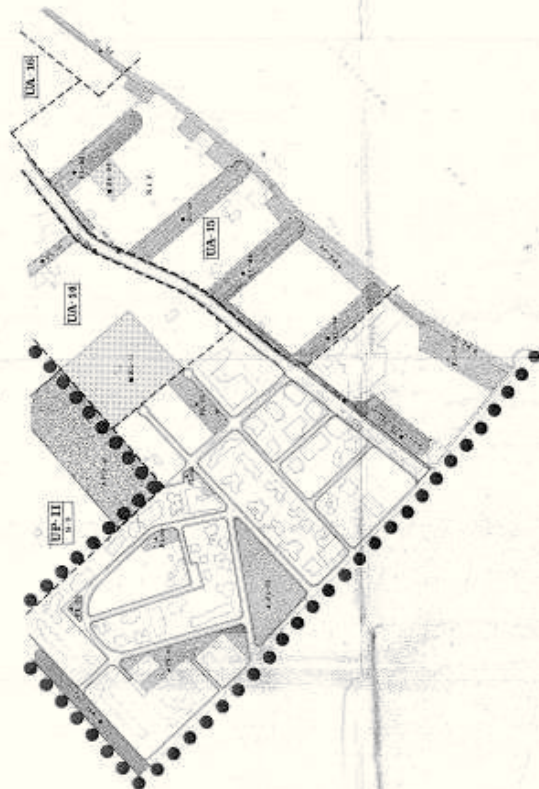








DISEÑO DE
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 PARA EL MUNICIPIO DE
 SAN CARLOS, GUATEMALA
 1995



SELECCIONES
 Se han seleccionado los usos de suelo que se consideran más adecuados para el desarrollo urbano del municipio de San Carlos, Guatemala, basándose en los criterios establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) es el instrumento que define la estructura espacial del municipio de San Carlos, Guatemala, estableciendo los usos de suelo y las normas que rigen el desarrollo urbano.

SELECCIONES
 Se han seleccionado los usos de suelo que se consideran más adecuados para el desarrollo urbano del municipio de San Carlos, Guatemala, basándose en los criterios establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

USO DE SUELO	DESCRIPCION	COEFICIENTE DE OCUPACION	COEFICIENTE DE COBERTURA
UA-01	USO RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	0.2	0.3
UA-02	USO RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD	0.4	0.6
UA-03	USO RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD	0.8	1.2
UA-04	USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS	1.5	2.0
UA-05	USO INDUSTRIAL	2.0	3.0
UA-06	USO AGROPECUARIO	0.5	0.8
UA-07	USO FORESTAL	0.1	0.2
UA-08	USO DE CONSERVACION	0.0	0.0
UA-09	USO DE RECREACION Y DEPORTES	0.3	0.5
UA-10	USO DE SERVICIOS PUBLICOS	0.5	0.8
UA-11	USO DE SERVICIOS EDUCATIVOS	0.3	0.5
UA-12	USO DE SERVICIOS CULTURALES	0.3	0.5
UA-13	USO DE SERVICIOS RELIGIOSOS	0.3	0.5
UA-14	USO DE SERVICIOS SOCIALES	0.3	0.5
UA-15	USO DE SERVICIOS DE SALUD	0.3	0.5
UA-16	USO DE SERVICIOS DE TRANSPORTE	0.3	0.5
UA-17	USO DE SERVICIOS DE COMUNICACION	0.3	0.5
UA-18	USO DE SERVICIOS DE SEGURIDAD	0.3	0.5
UA-19	USO DE SERVICIOS DE JUSTICIA	0.3	0.5
UA-20	USO DE SERVICIOS DE ASISTENCIA SOCIAL	0.3	0.5
UA-21	USO DE SERVICIOS DE EDUCACION ESPECIAL	0.3	0.5
UA-22	USO DE SERVICIOS DE EDUCACION DE ADULTOS	0.3	0.5
UA-23	USO DE SERVICIOS DE EDUCACION TECNICA	0.3	0.5
UA-24	USO DE SERVICIOS DE EDUCACION SUPERIOR	0.3	0.5
UA-25	USO DE SERVICIOS DE INVESTIGACION	0.3	0.5
UA-26	USO DE SERVICIOS DE DESARROLLO COMUNITARIO	0.3	0.5
UA-27	USO DE SERVICIOS DE DESARROLLO RURAL	0.3	0.5
UA-28	USO DE SERVICIOS DE DESARROLLO URBANO	0.3	0.5
UA-29	USO DE SERVICIOS DE DESARROLLO REGIONAL	0.3	0.5
UA-30	USO DE SERVICIOS DE DESARROLLO NACIONAL	0.3	0.5



Excmo. Ayuntamiento de Elviesas
 REVISION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL
 MUNICIPAL DE ORDENACION
 DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE
 REGIMEN, PROGRAMACION
 Y USOS DEL SUELO
 1995