

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. M. U. SAGUARES

FECHA: 13 FEB. 1978

MEMORIA DESCRIPTIVA



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

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD O

- CONVENIENCIA DE

LA ORDENACION DEFINITIVAMENTE  
APROBADO

C. P. U. BALEARES

FECHA: 13 FEB 1979

Ibiza ciudad, se encuentra bordeando, en parte, la bahía que lleva su nombre y sigue hacia un montículo que se encuentra en la ribera Sur de la misma, en donde se halla la antigua ciudad, rodeada de murallas, rematando en lo alto, el fuerte que en su tiempo protegía la ciudad y el puerto.

La expansión de la ciudad en los últimos años, ha sido desmesurada, debido a la gran afluencia de turismo que acude a la isla, a disfrutar de la belleza de su paisaje, su clima y sus playas. Esta expansión sin embargo de la ciudad, en vez de seguir bordeando la bahía, ha sido totalmente desorganizada, aparte de las dificultades naturales existentes, como falta de agua en el subsuelo, falta de red de alcantarillado, la orientación de la ciudad hacia el Norte, abierta al viento dominante que existe en invierno, son inconvenientes muy graves que saltan a la vista.

Por todo lo expuesto, es necesario encauzar este crecimiento - desmesurado y ordenarlo.

Los terrenos objeto de la presente ordenación, son óptimos para la creación de un nuevo ensanche que sirva de complemento a la ciudad. Estos terrenos se encuentran en un bello paraje de la costa, a solo 900 mts. del Paseo Vara del Rey, y a 1.000 mts. del Ayuntamiento; el lugar posé además, abundancia de agua, está próximo a la playa de Talamanca, y tiene ante sí en la otra parte de la bahía, toda la vista de la vieja ciudad de Ibiza. Otro factor importante a tener en cuenta, es la gran horizontalidad de los terrenos y la carencia total de edificaciones, lo que permite la construcción sin ciertas limitaciones.

Además se han proyectado en ellos, muelles para yates y embarcaciones de recreo, de gran atractivo para el turismo que de año en año vuelve a la isla.

Otro dato importante a resaltar, es el tipo de turismo que llega a la isla; se trata de un turismo de alto nivel económico, por lo tanto un turismo exigente que demanda un alto grado de confort y bienestar.

Por todo ello, hemos realizado la presente ordenación ajustándonos en todo momento al Plan General de Ordenación de la ribera Norte de la Bahía de Ibiza. redactado por su Ayuntamiento con fecha de Noviembre de 1.966. Estos terrenos pertenecen al Polígono 16 del referido Plan General

1.1. - Contenido. -

FECHA:

13 FEB 1968

APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO  
C. P. U. BALEARES

A) El Plan Parcial objeto de la ordenación, contiene los siguientes extremos (según el Artículo 10 de la Ley del Suelo).

- a) Delimitación de perímetro de las zonas en que por su distinta utilización se divide el territorio urbano.
- b) Señalamiento de alineaciones, nivelaciones y características de las vías y plazas, que deben conservar, modificar o crear.
- c) Superficies para espacios libres.
- d) Emplazamiento reservado en cada zona a edificios y servicios públicos.
- e) Reglamentación del uso de los terrenos en cuanto a volumen, destino y condiciones sanitarias y estéticas de las construcciones y elementos naturales de cada zona.

B. - El Plan Parcial de esta Ordenación, está integrado por -



los documentos siguientes:

- a) Memoria justificativa de la ordenación de las etapas para realizarla, y de los medios económicos financieros disponibles y que deberán quedar afectos a la ejecución del Plan.
- b) Planos de información que comprenden: Plano de zonificación del Plan General donde se refleja la zona objeto de la ordenación. Plano de situación. Plano de estado actual de los terrenos. Plano perímetro del terreno con ángulos Dextrosun.
- c) Planos del Proyecto, que comprenden: planos de vías rodadas, especificando las que se mantienen o crean. Plano de zonas según uso. Plano de espacios libres.
- d) Esquemas de los servicios de agua, alcantarillado, alumbrado, transporte y en general de los servicios mínimos obligatorios asignados a los municipios por la Ley.
- e) Ordenanzas Regulatoras de las materias enunciadas en el apartado e) del párrafo anterior "A".

1.1.1. - Información. -

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

Características de los terrenos. -

Los terrenos objeto de la presente ordenación, se encuentran situados en el término municipal de Ibiza, en la Ribera Norte de la Bahía, y a una distancia aproximada de 2 Kms. de Ibiza capital, como puede observarse en el plano de situación.

Los terrenos son prácticamente llanos y sin vegetación alguna, ya que han sido ganados al mar, siendo la diferencia de altura máxima en el sentido N-S-, de 2 mts. en 500 mts. de longitud.





Su extensión es de 409.400 m<sup>2</sup>. y la forma irregular alargada en sentido Este-Oeste, con una dimensión aproximada de 1.150 mts. en sentido horizontal.

Los límites son: al Sur con el mar (Bahía de Ibiza), al Nor<sup>te</sup> y Oeste con caminos, carreteras y fincas particulares.

En la actualidad se encuentra prácticamente divididos en dos partes por una vía de tráfico rodado que une la carretera de Ibiza a Portinaitx, con la Playa de Talamanca. La parte de los terrenos que quedan al Sur de esta vía, se encuentran divididos a su vez por otras vías de tráfico rodado que dan al Paseo Marítimo.

#### 1.1.2. - Criterio para la ordenación. -

El criterio empleado para la ordenación de los terrenos es crear una zona residencial con servicios comerciales, culturales, sociales y deportivos. Esencialmente será un núcleo de tipo turístico. pero con las condiciones necesarias de un barrio dormitorio; en el se convinarán viviendas de tipo permanente, temporal y transitorio.

Se han dividido el núcleo a ordenar en varias zonas según su uso, como vemos en el cuadro adjunto y en el plano de zonificación correspondiente.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALEARES

FECHA: 13 FEB. 1978

Zona Residencial	Hotelera y Apartamentat
1 + Equipamiento	Servicios (correos, telégrafos, teléfonos)
Zona Residencial - 2	Escuela, guardería, oficinas urbanas.
Zona Residencial - 3	De Apartamentos



Area libre verde pública según Plan General

Area libre verde pública según Plan Parcial

Area deportiva según Plan General

Area Portuaria según Plan General

+ Vias de tráfico rodado  
Vias peatonales.

Cada una de las zonas enumeradas anteriormente tiene función propia y por tanto, son totalmente incompatibles con cualquier otro uso que no sea el suyo propio.

Zona Residencial+Equipamiento. -

Se desarrolla en la zona S.E. del terreno, inmediato al istmo que une la isla de Ibiza con la isla Blanca y a una distancia de 250 mts. de la playa de Talamanca. Se tendrá especial cuidado, en la calidad y unidad arquitectónica, que estará de acuerdo con la estética de la ciudad de Ibiza que cierra la Bahía por el Sur.

En esta zona se desarrollarán, apartamentos ya sea en régimen temporal o transitorio, así como hoteles; además de locales comerciales, servicios culturales, sociales, en una proporción de 0,6 m<sup>2</sup>. / habitante.

El equipamiento se situará junto a la vía principal que atraviese los terrenos y al Norte de este, como puede verse en el plano correspondiente. En el se desarrollarán oficinas de correos, teléfonos, telégrafos, centro sanitario y asistencial, guardería-escuela, oficinas.

La edificación podrá ser continua en toda la zona, siempre que se trate de edificación abierta.

El acceso a esta zona se efectuará directamente desde la vía perimetral de tráfico rodado que atraviesa los terrenos - - -



APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALEARES

FECHA: 13 FEB 1978

creándose a ambos lados de la misma, y en el interior las correspondientes plazas de aparcamientos, a razón de 1 vehículo por cada 5 habitantes. La Superficie de esta zona es de 133.962 m<sup>2</sup>. con un coeficiente de edificabilidad de 4,842 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Zona Residencial - 2. -

Se desarrolla en la Zona S. O. del terreno, tiene como límites: al Norte de la zona, la vía perimetral de tráfico rodado, al Sur con el Paseo Marítimo; al Este con el Polígono-1 y al Oeste con la carretera de Ibiza a Portinaitx.

Se tendrá especial cuidado en la calidad y unidad arquitectónica que estará de acuerdo con la estética de la ciudad de Ibiza. En esta zona se desarrollarán apartamentos, ya sean de regimen temporal o transitorio; así como locales comerciales y servicios culturales y sociales, en una proporción de 0,6 m<sup>2</sup>/habitante.

El acceso a esta zona se efectuará directamente desde la vía perimetral de tráfico rodado que le bordea por el Norte, creándose en su interior las correspondientes plazas de aparcamiento, a razón de un vehículo por cada cinco habitantes.

La superficie de esta zona es de 40.666 m<sup>2</sup>. con un coeficiente de edificabilidad de 4,887 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

C. P. U. BALEARES

FECHA: 13 FEB. 1978

Zona Residencial - 3. -

Se desarrolla en la zona Norte del terreno. Tiene como límites: al Norte, con terrenos de cultivo y caminos carreteros; al Sur con los Polígonos 1 y 2, separándola de ambos la vía perimetral de tráfico rodado; al Este la zona de equippingento del Polígono-1, y al Oeste con terrenos de cultivo y con la carretera de Ibiza a Portinaitx.



Se tendrá especial cuidado en la calidad y unidad arquitectónica, que estará de acuerdo con la estética de la ciudad de Ibiza.

En esta zona se desarrollarán apartamentos, ya sea en régimen temporal o transitorio; así como servicios culturales y sociales, en una proporción de 0,6 m<sup>2</sup>/habitante.

El acceso a esta zona se efectuará desde la vía perimetral que la bordea por el Sur, y desde ella, a través de unas pequeñas vías secundarias que la atraviesan.

Su superficie es de 55.719 m<sup>2</sup>. con un coeficiente de edificabilidad de 4,887 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Area libre verde pública según Plan Parcial. -

Siguiendo la normativa del Plan General, se reserva el 12,5% de la superficie del Polígono para zonas verdes públicas, es decir 51.677 m<sup>2</sup>.

Area libre verde pública según Plan General. -

Se encuentra en la parte Sur del terreno lindando con el mar. Comprende la servidumbre de: vigilancia y salvamento de la zona marítimo terrestre.

Su superficie es de 8.450 m<sup>2</sup>.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALEARES

FECHA: 13 FEB. 1978

Zona deportiva según Plan General. -

Se encuentra en la parte Sur de los terrenos y en contacto con la Bahía de Ibiza.

Su superficie es de 30.569 m<sup>2</sup>.





Zona portuaria según Plan General. -

Se encuentra en el extremo S.O. del terreno, lindando con la zona deportiva.

Su extensión es de 4.000 m<sup>2</sup>.

Viales rodados. -

Se encuentran distribuidos a través de todo el terreno, para dar acceso directo a las distintas zonas del mismo.

A lo largo de ellas se desarrollarán plazas de aparcamiento a razón de un vehículo por cada cinco habitantes, y si no hubiera las necesarias se crearán en el interior de la zona correspondiente.



La superficie de estos viales

**APROBADO DEFINITIVAMENTE**

C. P. U. BALEARES

13

FECHA:

FEB 1978

Vías Peatonales. -

Uno es el Paseo Marítimo, que discurre por la parte Sur de los terrenos creando una protección entre la zona costera, y la edificación, estará dedicada única y exclusivamente al disfrute del peatón, salvo circulación de emergencia o de abastecimiento.

Se ha compensado su superficie por el vial principal de nueva creación, ya que anteriormente esta traza se dedicaba a circulación de vehículos.)

Otras son las vías peatonales que dan servicio a la Zona Residencial - 1, y que serán públicas. Estas vías peatonales de su perfile 11.970 m<sup>2</sup>. se crean en sustitución de las vías rodadas suprimidas de 6.110 m<sup>2</sup>. que junto con el Paseo Marítimo de --

22.820 m2. nos dan un total de 34.790 m2.

- El conjunto de vias rodadas y peatonales, supone un 20, 05% de la superficie total del Polígono, porcentaje suficiente si tenemos en cuenta que la población total no está formada por residentes exclusivamente, si no un 75% es población temporal.

#### OBSERVACIONES

Los viales II, III, IV - actualmente existentes como rodados, - desaparecen y su superficie se sustituye por una red peatonal como puede verse en el plano correspondiente y como mínimo dichos viales tendrán una anchura mínima de 6 mts.

Todos los viales peatonales tendrán un carril pavimentado de 3,50 mts. para circulación de emergencia (ambulancias, bomberos, policías), y de servicio, que funcionará con horario restringido para preservar la calidad ambiental de las zonas dedicadas al peatón.

La zona Residencial - I, y la de Equipamiento, se considerarán a efectos de edificabilidad como una sola, pudiendo ubicarse los equipamiento necesarios dentro de la zona I, conforme se determine la situación idónea para cada uno de ellos.



APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALEARES

FECHA: (13 FEB. 1978)

N A S	Extensión	Edificabilidad	Volumen	Ocupación	Nº de plantas
Residencial pamiento	133.962	4,842	648.650	40%	6
Residencial 2 -	40.666	4,887	198.755	40%	6 4 *
Residencial BERTO BLA	55.719	4,887	272.331	40%	6 4 *
Residencial Verde públi P. General	51.677	-	-	-	-
Residencial Verde públi P. General	8.450	-	-	-	-
Residencial General	30.569	0,2	6.114	-	-
Residencial General	54.267	-	-	-	-
Residencial General	32.790	-	-	-	-
Residencial General	1.300	-	-	-	-
L .....	409.400 4.000	2,75	1.125.850	-	-

APPROBADO DEFINITIVAMENTE  
C P U B A I E A R E S  
FECHA: 13 FEB 1978

\* Tanto en la Zona Residencial-2, como en la 3, en los terrenos situados al Oeste del primer cauce, y el denominado "Es Cap de S'empedrat", se limitará la altura a 12, 5 mts. y 4 plantas.

Ver plano de Zonificación.



ESTUDIO DE POBLACION.-

En un estudio aproximado de población y teniendo en cuenta la densidad de población de Ibiza capital, podemos establecer como densidad global 300 habitantes/ha. lo que nos dá una población de 12.406 habitantes, restando una población transitoria de 9.302 hab.-

LA URBANIZACION.-

Todas las construcciones del conjunto estarán dotadas de las instalaciones de infraestructura que se relacionan a continuación.:

Red de abastecimiento de agua.-

El agua destinada al posible consumo humano, reunirá las condiciones de potabilidad química y bacteriológica que determinan las condiciones vigentes.

Captada esta red general de abastecimiento ya existente; se hace constar que la Propiedad efectuó prospecciones en varios pozos cuyos caudales son los siguientes:

10'5' — Pozo nº - 1 - 38 Tn/h.  
12'2' — Pozo nº - 4 - 44 Tn/h.  
11'1' — Pozo nº - 5 - 40 Tn/h.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALEARES

FECHA: 13 FEB. 1978

Se instalarán además depósitos o algibes en número suficiente previendo una dotación de 200 lts. por persona y día. El volumen de estos depósitos, estará de acuerdo con este cálculo y atenderá las necesidades del consumo durante cinco dias como mínimo.





Red de Alcantarillado -

La red de alcantarillado general de las zonas Turísticas Residenciales, 1 y 2, se encuentra terminada.

Posteriormente y de acuerdo con las futuras edificaciones se complementará con las conducciones parciales.

Para la zona Turística Residencial-3, dicha red se hará completa por no existir ningún tipo de conducción en la actualidad.

Para el tratamiento de las aguas residuales, se construyó, una estación dilaceradora, atendiendo a la subdivisión del caudal total. Esta se encuentra situada dentro de la Zona Residencial - 1, al S.E. de la misma como puede apreciarse en el plano correspondiente. Esta estación se convertirá en depuradora.

La aguas pluviales se conducirán a los cauces actualmente existentes revistiendo estos de hormigón y protegiéndolos con una base.

Energía Eléctrica y Alumbrado Público.-

Se dispone de una acometida de Baja Tensión, con capacidad no inferior a 100 Kw. proveniente de la estación transformadora de Alta Tensión, con capacidad mínima de 1 Kw/plaza. Se acompaña a esta memoria, un certificado de la Compañía - - G E S A, de electricidad asegurando que se suministrarán los kilovatios necesarios.



APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. J. U. S. P. A. L. E. A. B. E. S.

FECHA:

/..

Se prevé alumbrado de energía de características adaptadas a las normas vigentes sobre la materia.

Los accesos, viales, jardines, aparcamientos y zonas exteriores de uso común, dispondrán de iluminación suficiente con red de distribución de tendido subterráneo.

Red de transporte. -

Vias. -

Las vías de acceso al conjunto serán una continuación de las ya existentes y se desarrollarán con arreglo al Plan General de Ordenación. Tendrán un ancho mínimo de calzada de 11 mts. de pavimento alfáltico de forma que asegure las condiciones de resistencia característica y seguridad del mismo.

Las aceras tendrán una anchura mínima de 2 mts. convenientemente pavimentadas y existirán a los lados de las vías para automóviles; los paseos peatonales - - - tendrán una anchura mínima de 6 mts.

La vía de conjunto tendrá la señalización conveniente de seguridad del tráfico

Aparcamientos. -

Los aparcamientos irán produciéndose en el interior de las zonas, donde se preverán un coche por cada cinco habitantes.

En el extremo Este de la zona - 1, y próximo al puerto deportivo está previsto el espacio necesario para la localización de aparcamientos que sirvan a este puerto a razón de una plaza por amarra.



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

Serán de uso público y el tratamiento de las superficies se realizarán de forma similar a la de la calzada, vías de circulación rodada, estando dotadas de desagües para la circulación de aguas pluviales.

#### ETAPAS DE LA REALIZACION DEL PRESENTE PLAN

Teniendo en cuenta que el sistema previsto para la ejecución del presente Plan es el de cooperación, que permite la actuación individualizada de los distintos sectores que integran el plan, tenemos:

- 1) La primera etapa se considerará cumplida para cada uno de ellos con la urbanización de su sector y la cesión gratuita al Ayuntamiento de las superficies viarias, parques y jardines públicos.
- 2) La Segunda etapa será la propia de la edificación en la cual armazará de un modo adecuado la construcción de los apartamentos con los hoteles y zonas de esparcimiento.

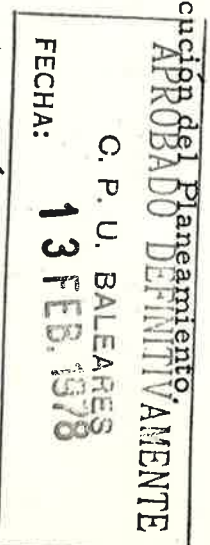
Para la primera etapa se fija un plazo de dos años para su cumplimiento.

Para la segunda etapa, al no venir fijado plazo en el Plan, estará de acuerdo con los dispuesto en el artículo 142, de la Ley del Suelo y concordantes.

Sin embargo este último plazo no será de rigurosa aplicación, si circunstancias de la coyuntura económica nacional o local aconsejasen ampliarlo para una perfecta ejecución del Planeamiento.

#### SISTEMA DE ACTUACION

El sistema de actuación elegido será de cooperación entre el Urbanizador y los Propietarios de los terrenos, con el Ayuntamiento en virtud del cual los Propietarios se comprometen con el Ayuntamiento:



- Ceder gratuitamente la superficie de viales rodados y peatonales.
- Ceder gratuitamente la superficie destinada a parques y jardines.
- Edificar en los planos fijados.
- Costear las obras de explanación, encintado y pavimentación de aceras y calzadas, alcantarillado, alumbrado público y red de suministros de agua y electricidad, plantación de arbolado, jardinería y elementos decorativos, precisado en el planeamiento, salvo los que se deriven de los convenios establecidos con Organismos, compañías o empresarios de los servicios públicos.
- Los propietarios, garantizan con el valor de los terrenos, el cumplimiento del compromiso contraído con el Ayuntamiento.

JUSTIFICACION DE LOS MEDIOS ECONOMICOS Y FINANCIEROS DISPONIBLES Y QUE DEBERAN QUEDAR AFECTADOS A LA EJECUCION DEL PLAN.-

Conforme con lo dispuesto por el Artículo 41, apartado - 1 de la Ley del Suelo, a continuación se relacionan los medios económicos financieros disponibles para cumplir los fines dispuestos en el presente Plan y para su ejecución:

- APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
**C. P. U. BALEARES**  
**FECHA: 13 FEB 1978**
- 1) El valor de las propias fincas.
  - 2) Bienes particulares y crediticios de los promotores que se puedan obtener por las relaciones bancarias del promotor, e importancia de su aportación.
  - 3) Créditos oficiales y beneficios fiscales que, debido a la actividad promotora, se pudieran obtener.

COMPROMISOS GENERALES DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS POR EL PLAN.-



a) De todos los propietarios.-


\* Ceder a la ciudad de Ibiza, todas las superficies de via-  
les rodados o peatonales que se señalan en los planos co-  
rrespondientes y todos aquellos otros resultantes del pro-  
yecto de urbanización aunque no estuviesen señalados en  
el Plan.

\* Ceder gratuitamente todos los espacios verdes o libres -  
destinados a parques o jardines de uso público,

\* Reservar áreas suficientes de aparcamiento para toda la  
zona a urbanizar, a razón de una plazas por cada cinco -  
residentes.

b) De Ibiza Nueva.-

\* Cumplimiento, de la obligación derivada de la adjudica-  
ción concurso de urbanización.

\*  Trasladar las instalaciones de la zona deportiva existen-  
te en el puerto a la ubicación que señale el Ayuntamiento  
de Ibiza, sobre terrenos propiedad del mismo.

\* Reservar espacio destinado para servicios o equipamien-  
to del puerto deportivo.



Ibiza, Abril de 1/1976

LOS DOCTORES ARQUITECTOS.

CONFORME:

LA PROPIEDAD.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALEARES

FECHA: 13 FEB. 1978

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

ORDENANZAS REGULADORAS

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
C. P. U. BALEARES  
FEBR 13 FEB. 1978



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

ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO - I

Normas de la Edificación en cada zona. -

En la ordenación del cojunto, 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
	Deportiva	Según Plan Parcial
		Según Plan General
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, alas zonas  
1 y 2, situadas entre la vía perimetral y el mar, y la zona 3, si  
tuada al Norte de la via perimetral.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

O. P. U. BALSAÑES

FEBRARI

13 FEB. 1978



Equipamiento. -

Está situado al Norte y la derecha de la via 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: comerciales, 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 nocivas y pesadas y el militar.

División entre zonas. -

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



La división entre zonas será virtual y se efectuará mediante los caminos adyacentes. Dado a que las zonas donde se edificarán poseen iguales características de uso y volumen podrá autorizarse la edificación continua entre ellas, siempre que se solicite la aprobación volumétrica correspondiente, según con lo especificado en la Memoria de este Plan. En caso contrario, deberá aplicarse entre zonas o parcelas las mismas condiciones que rigen, para las alineaciones exteriores; como cerramiento de medianerías solo se autorizarán las rejas, elementos transparentes o de jardinería, quedando absolutamente prohibidos los elementos opacos de fábrica o mampostería que sobrepasen la altura de 1 mts.



Alineaciones.-

Pueden ser:

Alineaciones Exteriores.-

La Edificación deberá estar situada a una distancia mínima de 3 m.  $\pm$  h/4, de los linderos y vías de circulación rodeada.

Esta condición se aplicará tanto a la totalidad de la altura de la edificación como a las diferentes plantas, pudiendo entonces aplicarse en forma de ángulo de rasante con respecto a las vías de circulación.

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

No se fijarán alineaciones de edificaciones respecto a vías peatonales, debido a que están en muchos puntos, atravesadas bajo las condiciones a modo de paseos 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.-

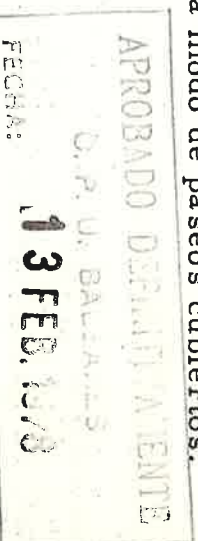
Como máximo la edificación en cada una de las tres zonas Residuales, podrá ocupar un 40%.

Volumen Máximo - Coeficiente de Edificabilidad.-

En la Zona Residencial -1 + Equipamiento, el volumen máximo será de 648.650 m<sup>3</sup>.; e = 4,842

En la Zona Residencial -2, será de 198.755 m<sup>3</sup>.; e = 4,887

En la Zona Residencial -3, será de 272.331 m<sup>3</sup>.; e = 4,887



Altura 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 edificables 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 volumen.

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. mas 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

13 FEB. 1978

FECHA:

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.

Cuando 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:

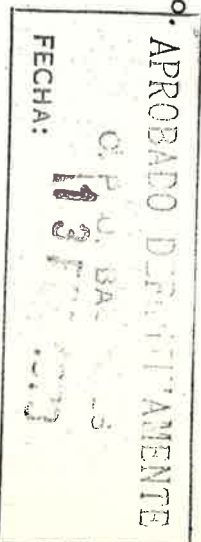
Semisótanos habitables. -

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





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 mas 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 mts. 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.

Sótanos y semisótanos no habitables.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
O. P. U. BALEARES

FECHA: 13 FEB. 1978

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.





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 la ciudad de Ibiza, que se refleja al otro lado de la bahía.

En cuanto a los materiales y acabados exteriores, se reco - mienda los métodos tradicionales de la zona, como enfoscados, - piedra natural, y pinturas en tonos blancos, ocre o aquellos co - lores 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 vege - tales propias del clima y tratadas en forma natural, de modo que potencien las posibilidades naturales del paisaje ibicenco.

Otras condiciones.-

Parcelación.-

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
O. P. U. BALANOS  
FECHA: 13 FEB. 1978

No se fijará parcela mínima con el fin de no perder la uni -

./...



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 regimen 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.-

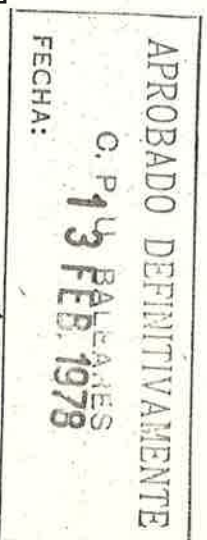
La vivienda mínima se compondrá de dormitorio de dos camas, cuarto de aseo (ducha, lavabo, retrete), y cocina comedor. Se admitirá la existencia de apartamentos en los que se puede prescindir que la cocina comedor, cuando existan dentro del conjunto arquitectónico los servicios domésticos comunes de 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, cumplirán lo indicado en el apartado de iluminación. Se permitirán-



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, permitiéndose depender de las 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.

Patios.-



En patios cerrados las luces rectas de los locales habitables será como mínimo un cuarto de la altura del muro frontal 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  $\varnothing$  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.

./..





Aseos 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 m<sup>2</sup>.

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 aceptar todas las medidas de seguridad que las disposiciones vigentes preceptuan para evitar en lo posible, accidentes de los obreros, o de los viandantes, no solo en los andamios, si no en todos

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





los lugares peligrosos de la obra, huecos de escaleras, de as  
censores, 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 co-  
rresponda 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 cum -  
plimientos.

Solidez de la construcción. -

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
O. P. U. BALCARES  
FECHA: 13 FEB. 1978

Todo edificio habrá de reunir con sujeción a las disposi-  
ciones 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 me-  
didas 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 cons-

./..



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

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALCAÑES

Ruina y derribos.-

FECHA: 13 FEB 1979

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.



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. -

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

Que comprende la zona de servidumbre, vigilancia y salvamento de Z. M. T. ocupa una superficie de 8.450 m<sup>2</sup>.

Según Plan Parcial. -

La superficie total de área verde pública, según Plan Parcial, será de 51.677 m<sup>2</sup>, lo que supone un 12,5% de la superficie del polígono

Deportiva según Plan General. -

Está situada en la parte Sur del Polígono y en contacto con el mar, su superficie es de 30.569 m<sup>2</sup>.

Portuaria, según Plan General. -

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





ANEXO

Se acompaña fotocopia de la memoria descriptiva de fecha Abril de 1.976, por ser de aplicación.

Madrid, Junio de 1.977

LOS INGENIEROS DE CAMINOS,  
CANALES Y PUERTOS.

*Manuel del Valle*

*[Signature]*

*[Signature]*



069982 28 SEP. 1977

15 AÑO DE ESTUDIOS Y PROYECTOS

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

7



Deportiva.

Ocupa una extensión de 4.000 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.
- 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

G. P. U. BALEARES

FECHA: 13 FEB. 1976