

APROBADO POR LA C.P.U. 24-IX-73

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE LAS FINCAS PRO-
PIEDAD DE "PROMOCIONES IBICENCAS, S. A." Y "CAN
BOSSA, S. L." EN LA PLAYA DEN BOSSA, TERMINO MU
NICIPAL DE IBIZA (BALEARES).

NOTA ACLARATORIA A LAS INDICACIONES DE COMI -
SION DE URBANISMO.

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

NOTA ACLARATORIA A LAS INDICACIONES DE COMISION DE URBANISMO.

Revisado el Plan Parcial de ordenación urbana del Polígono
26 del Plan General del término municipal de Ibiza, han sido
corregidos los puntos que según carta de la Comisión de Urba-
nismo no cumplía las normas preestablecidas.

En el apartado Tercero se citan los puntos en que dicho Plan
se aparta de las directrices del Plan General. Estos puntos
corregidos quedan así:

1º.- La franja de zona de parques y jardines públicos, lindan-
te con la zona marítimo-terrestre se ha rectificado se-
gún se puede observar en planos, quedando ahora con un
ancho variable, pero conservándose la superficie total.
Esto es debido al emplazamiento del Hotel.

2º.- En lo referente al ancho de la calle A, como los propie-
tarios de la zona lindante con dicha calle en el término
de San José, son los mismos que los del Polígono objeto
de la citada ordenación, se cede terreno para el trazado

de la calle A, con lo cual se mantiene el ancho de 16 metros y tambien los 6 de servidumbre. La franja cedida tiene un ancho de 17 metros, con lo cual el límite de la ordenación ya no coincide con el eje de la citada calle A.

30.- Como se puede observar en los planos, la calle A termina ahora en fondo de saco a la altura de la zona de servidumbre marítimo-terrestre, así como tambien es continuación de la calle principal.

40.- Como se aprecia en la acotación de los planos, se ha corregido el defecto citado de manera que el ancho total del vial con sus servidumbres de protección es de 22 metros.

50.- Las alturas de los polígonos 24, 25, 26, continua siendo de 24 metros y únicamente en el polígono 16 esta altura ha sido limitada a 18 metros.

Esta información procede del Ayuntamiento de Ibiza y debe ser notificado oficialmente por éste a la Comisión de Urbanismo para que se rectifiquen los documentos del Plan General que obran en la misma.

60.- Como puede verse se ha corregido en las Ordenanzas.

70.- Con respecto a lo que se cita en el artículo 36, se ha suprimido el segundo párrafo en su totalidad.

En el apartado cuarto se citan ciertas deficiencias en la red viaria. Estas se han corregido acabando en fondos de saco los viales que conducen a la playa y se han trazado los aparcamientos necesarios sobre todo en la zona próxima a la playa. Todo ésto se puede ver en los planos.

En el apartado quinto se habla de estudiar la edificabilidad por manzanas y ésto es lo que se ha hecho.

De dicho estudio ha quedado como resultado final que las manzanas 1, 2 y 3, quedan con un coeficiente de edificabilidad de 6 m³/m². Las manzanas 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12 con un coeficiente de ^{2,35} 3 m³/m². y la 13 con un coeficiente de 3 m³/m². Todo ésto está perfectamente especificado en los planos.

En lo referente al apartado sexto, las aguas residuales serán tratadas en una planta depuradora proyectada (pendiente de subasta) que se va a construir en el término de Ibiza.

Con respecto a lo citado en el apartado séptimo, hay que decir que la Jefatura de Costas emite el informe cuando le llega a ella el Plan Parcial desde el Ayuntamiento. Este debe solicitarlo.

Y en cuanto a servidumbres aeronáuticas hay que indican que con la actual legislación cada edificio deberá solicitar per miso especial al Ministerio del Aire. Por lo tanto, huelga un informe general que además seguramente no se obtendría.

En el apartado de Ordenanzas se han adjuntado las correcciones que consideramos oportunas.

Barcelona, Marzo de 1973

EL ARQUITECTO,



MEMORIA JUSTIFICATIVA

=====

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

RECTIFICADA SEGUN INDICACIONES COMISION
DE URBANISMO.

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

El presente Plan Parcial está redactado de acuerdo con la Ley de 12 de mayo de 1959, sobre Régimen del Suelo, Artículo 18^º-2, y comprende los siguientes documentos:

Memoria justificativa y Ordenanzas reguladoras.

P L A N O S

- Nº 1 - Situación general
- Nº 2 - Situación de la zona
- Nº 3 - Información urbanística
- Nº 4 - Topográfico y calificación del suelo
- Nº 5 - Zonificación, parcelación y volúmenes.
- Nº 6 - Alineaciones, viales y rasantes
- Nº 7 - Esquema abastecimiento de aguas
- Nº 8 - Suministro de energía eléctrica y alumbrado público
- Nº 9 - Esquema red alcantarillado

Comprende además una memoria complementaria en cumplimiento de lo establecido por el Artículo 41, para los Planes Parciales redactados por particulares.

CARACTERISTICAS DE LAS FINCAS OBJETO DEL PLAN PARCIAL, PRO -
PIEDAD DE LAS MENCIONADAS "PROMOCIONES IBICENCAS, S. A." Y
"CAN BOSSA, S. L."

Zona turístico-intensiva	92.040,75 m2.
Centro cívico	2.835,00 m2.
Zona verde público	13.968,00 m2.
Zona verde privado en setos, no computable..	1.050,50 m2.
Viales	27.575,75 m2.
	137.470,00 m2.

Los aparcamientos que ascienden a 5.055,00 m2. están incluidos en la zona turístico intensiva, 4.557,00 m2. y c. cívico 498 m2.

Las zonas verdes repercuten sensiblemente en cada uno de los propietarios en el mismo tanto por ciento, correspondiendo a "Promociones Ibicencas, S. A." 10.745,40 m2. y a "Can Bossa, S. L." 3.004,60 m2.

A la faja de zona verde paralela al mar se le ha dejado un uso público predominantemente deportivo-recreativo y es por ello por lo que se distingue con un grafiado diferente al resto.

La superficie total que se urbaniza es pues el 100 % de las dos fincas. La edificabilidad media, de acuerdo con las normas del Plan General, es de 2,75 m3/m2. y la ocupación del suelo es del 60 % en planta baja y del 25 % en el resto.

La calificación que ha recibido en el mencionado Plan General es la de Turístico-Intensiva y las normas que regirán en esta zona se especificarán en el capítulo de Ordenanzas.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION, DE LAS ETAPAS PARA REALIZARLA Y DE LOS MEDIOS ECONOMICO-FINANCIEROS DISPONIBLES.

ANTECEDENTES.

La extensión que abarca el presente Plan Parcial, como se indica en el título de la presente Memoria, es la agrupación de dos fincas, propiedad la mayor de "Promociones Ibicencas, S. A." y la menor de "Can Bossa, S. L." y en el presente Plan Parcial están las dos propietarias de acuerdo y colaboran simultaneamente siguiendo con el Plan General redactado por el Excmo. Ayuntamiento de Ibiza.

La necesidad de urbanizar dichos terrenos se desprende del hecho de la falta de producción agrícola que justifica la conveniencia de cambio de la calificación del suelo de Rústica a Reserva Urbana que se especifica en el mencionado Plan General y del hecho de la gran afluencia turística que vé frenadas sus ansias de edificar dado que los terrenos no han adquirido todavía la calificación definitiva de Turística-Intensiva que en el presente Plan Parcial se pide.

Dichos terrenos están situados en el extremo Oeste del término municipal de Ibiza y uno de los lados del mismo linda con el término municipal de San José.

ACCESOS.

El acceso directo a los terrenos objeto del presente Plan Parcial se hace a través de la carretera vieja de Ibiza a San Jorge que los limita por el lado Norte. Dicha carretera y pre

-4-

veyéndose que en un futuro no muy lejano se procederá a un ensanchamiento, se deja su ancho a expensas de lo que determine la Superioridad y de acuerdo con el enlace que deberá tener con los terrenos del municipio de San José. Partiendo de dicha carretera se han previsto unas vías de penetración que, a la vez, forman parte de la futura ordenación a realizar y casi paralela a la línea costera se ha previsto una penetración transversal que enlazará la Ordenación de los terrenos situados en el término municipal de Ibiza con los que en un futuro puedan realizarse en el término municipal de San José.

En el conjunto viario grafiado en los planos puede apreciarse que pese a la uniformidad topográfica del terreno, se ha procurado dar cierta movilidad a las vías de servicio para dar mayor atracción al conjunto de la futura urbanización. En situación casi central y además lindante con el término municipal de San José, en el cual "Promociones Ibicencas, S. A." dispone de una considerable extensión de terrenos, se ha previsto un pequeño núcleo o Centro Cívico que abastezca al conjunto. En dicho Centro Cívico y en situación central, se prevé una plaza, la cual ha sido computada como verde público y a la que dará frente la serie de establecimientos o locales que deban abastecer al conjunto. La ordenación de dicho Centro Cívico será objeto de un estudio especial que se graficará concretamente en el proyecto de urbanización para que el mismo tenga un carácter eminentemente ibicenco.

ESTADO DE LOS TERRENOS.

En el plano topográfico que se adjunta puede verse que los terrenos objeto del presente Plan Parcial constituyen un pla

no ligeramente inclinado hacia el mar cuyo máximo desnivel es de unos 8 m. Este terreno, pues, está completamente exenta de todo accidente y su ligera inclinación facilita las bellas vistas panorámicas sobre el mar y sobre la isla hermana de Formentera. Su orientación es ideal para el desarrollo de una zona turística y como queda dicho anteriormente, la carencia de accidentes topográficos ha llevado al proyectista a dar a los viales una disposición irregular para hacer menos monótono el conjunto.

NORMAS SEGUIDAS EN EL PLANEAMIENTO.

La carencia de edificaciones importantes, la regular planimetría del conjunto, la orientación idónea de estos terrenos, la belleza del paisaje y la gran libertad que el proyectista ha tenido por no existir trabas urbanísticas que lo limitarán, le han llevado a la presente ordenación que, por otra parte, creemos satisface plenamente las necesidades a cubrir en esta zona. Como se ha dicho anteriormente, se ha dispuesto una zona verde paralela al mar donde se dispondrán las instalaciones deportivo-recreativas eminentemente marítimas. Aparte de esta zona verde se ha hecho una disposición de las demás zonas verdes de manera que regularmente dispuestos tengan una superficie suficiente para su uso.

La parcelación se ha cuidado de una manera especial para que sea lo más regular posible y para que los enlaces entre las distintas zonas que abarcan el Plan Parcial sean rápidos y cómodos.

ZONIFICACION.

Siguiendo las directrices señaladas en el Plan General, se califica dicha zona de Turística-Intensiva. Aparte de los terrenos de posible edificación, el resto se destina, como ya se ha dicho, a Centro Cívico de ordenación especial que se concretará como elemento singular en el proyecto de urbanización a viales y a zona verde.

En la zona verde deportiva podrán construirse todas aquellas instalaciones que no sobresalgan de la rasante del terreno y que si lo hacen no priven vistas a las edificaciones colindantes. Su uso será eminentemente deportivo-recreativo de carácter marítimo y serán usadas y cuidadas por los propietarios colindantes, casi de seguro de tipo hotelero.

RED VIARIA Y PAVIMENTACION.

Como ya se ha dicho anteriormente, su trazado ha sido muy cuidado para dar mayor atracción al conjunto y se ha adaptado perfectamente a la topografía del terreno. Sus perfiles se han estudiado de modo que puedan dar servicio amplio a la parcelación prevista.

El pavimento de rodadura será de Macadam ordinario, consolidado con máquina, riego asfáltico y recebo, estando contenido por ambos lados con un bordillo que se construirá con piezas de hormigón moldeado.

Además de las calles o vías de tránsito rodado, se han previsto las vías para peatones.

CAPTACION Y ABASTECIMIENTO DE AGUAS.

Como consecuencia de la investigación geológica de las aguas subterráneas, se han obtenido calidades de las mismas que si

bien podrían ser utilizadas para usos domésticos, no son recomendables para su bebida. No obstante, el abastecimiento del conjunto queda asegurado mediante el empalme que por el extremo Norte se hace a la red general que proviene de la extensión de la malla general de la ciudad de Ibiza. Asimismo se tiene prevista la construcción de un depósito subterráneo de reserva para casos de urgencia. La red de distribución queda perfectamente grafiada en el plano correspondiente así como sus diámetros y derivaciones.

RED DE DISTRIBUCION ELECTRICA.

De la línea de conducción eléctrica de alta tensión perteneciente a "Gas y Electricidad, S. A." de Baleares que va de Ibiza hacia el término municipal de San José, se deriva en el punto indicado en el plano, una línea subterránea para alimentar las distintas estaciones transformadoras que se grafian en el plano correspondiente. Asimismo se grafian las líneas de baja tensión así como sus acometidas a las distintas parcelas.

DESAGUES.

La evacuación de aguas residuales se resuelve mediante la construcción de fosas sépticas y vertido a una red general grafiada en el plano correspondiente. El desagüe se efectuará mediante su empalme a la estación depuradora a construir.

Los desagües de aguas pluviales, y dado el escaso caudal de las mismas, será superficial y al mar por los viales existentes.

ETAPAS DE REALIZACION.

Referente a las obras de urbanización, consideramos dos etapas:

En la primera etapa se prevé la realización de las obras de explanación, encintado, pavimentación y alcantarillado de las calles, así como los servicios de agua y electricidad, en un plazo máximo de dos años a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización.

En la segunda etapa está prevista la red depuradora de desagües e incluso el emisario general para verter las aguas ya clarificadas al mar y según el estudio del Servicio de Costas. Esta última fase se prevé para cuando el conjunto edificado alcance el 50 %.

Una vez aprobado el presente Plan Parcial, se redactará el correspondiente proyecto de urbanización que se someterá a la aprobación del Ayuntamiento de Ibiza y a la Comisión de Urbanismo de Baleares.

MEDIOS ECONOMICO-FINANCIEROS.

La empresa propietaria con sus medios propios o con operaciones de crédito, iniciarán las obras de urbanización de acuerdo con lo indicado en el apartado anterior.

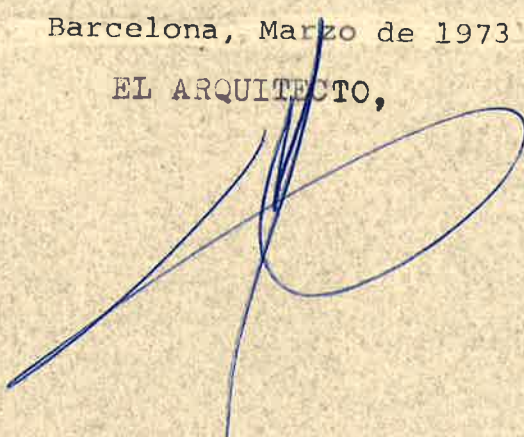
Se prevé un rápido incremento en la venta de parcelas que permitirá sufragar los gastos de la urbanización.

CONVENIOS CON EL MUNICIPIO.

Vienen detallados en la memoria complementaria que se acompaña en cumplimiento de lo establecido en el artículo 41 de la Ley del Suelo para los Planes Parciales redactados por particulares.

Barcelona, Marzo de 1973

EL ARQUITECTO,

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the left.

ORDENANZAS
=====

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

RECTIFICADA SEGUN INDICACIONES COMISION
DE URBANISMO.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE LAS FINCAS PROPIEDAD DE "PROMOCIONES 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 protección del paisaje.

PRIMERA PARTE.

CONDICIONES GENERALES.

T I T U L O I - CONCESION DE LICENCIAS PARA EDIFICAR

ARTICULO 1º.- Para la ejecución de cualquier obra que altere la configuración del terreno o afecte al subsuelo, obras de nueva planta, ampliación, adición, restauración, reforma o reparación de edificios, es indispensable obtener previamente el permiso correspondiente del Ayuntamiento de Ibiza, con total independencia de los permisos que puedan necesitarse de otros Organismos legales.

Para la obtención de la correspondiente licencia de construcción se presentarán los proyectos acompañados de los documentos precisos firmados por el facultativo competente 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 Ibiza.

ARTICULO 2º.- El proyecto mencionado en el Artículo anterior se presentará por duplicado, excepto en el caso de que por ser necesaria autorización e informe de otro Organismo o Autoridad, resultara indispensable la aportación 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 puedan representarse numérica y gráficamente en los planos. Se indicará también el presupuesto aproximado de las obras a realizar.

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

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

Artículo 3º.- En toda obra un técnico legalmente competente, 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 aquélla 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 4º.- La dirección de las entidades urbanizadas está facultada por medio de sus técnicos a la inspección de las obras que se lleven a cabo vigilando el cumplimiento de las Ordenanzas.

Artículo 5º.- 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 6º.- Las obras se ajustarán en absoluto a las

condiciones marcadas en la licencia. En caso de incumplimiento 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 7º.- Las obras que se ejecuten sin licencia serán igualmente suspendidas, siguiendo el Artículo anterior. 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 licencia necesaria.

T I T U L O II - RELATIVAS A LA EJECUCION DE LAS OBRAS.

Artículo 8º.- Las construcciones de los andamiajes y medios auxiliares de todo género, se harán bajo la dirección de los facultativos. Su colocación se ajustará a las prescripciones legales vigentes y se adoptarán para seguridad de los obreros y transeuntes todas las precauciones necesarias.

Artículo 9º.- No se permitirá que las obras queden sin concluir y afeen el aspecto de la vía pública. Una vez terminadas las obras se quitarán los andamios y barreras 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 10º.- 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 11º.- 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.

NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION.

T I T U L O I - CONDICIONES DE LAS PARCELAS

Artículo 12º.- 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 éstos pertenecientes a personas o entidades públicas o privadas.

Línea de edificación será aquella que se fijará en las 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 oficial de calles. Se regula en el artículo 32..

24 Ms - 5+8

Artículo 13º.- Las alturas reguladoras de las edificaciones ~~se~~ se fija más adelante y asimismo se especifica su posibilidad de variación manteniendo el cúbico establecido.

Artículo 14º.- 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 15º.- 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 superando 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 16º.- Todos los espacios de verde privado, deberán cercarse con cercas formadas 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.

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

Artículo 17º.- 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.

T I T U L O I I - CONDICIONES HIGIENICAS

a) - Saneamiento

Artículo 18º.- En todo el ámbito de la zona se establecerá, como queda indicado en los planos de proyecto, una red de alcantarillado y se verterán las aguas en dicha red.

Artículo 19º.- 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 20º.- Todos los vertederos, retretes, lavabos, urinarios, bañeras, etc., que se instalarán, irán provistos de sifón registrable.

b) - Condiciones de habitabilidad

Artículo 21º.- 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 en tre 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 22º.- Toda pieza habitable de día o de noche ten drá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a un octavo de la superficie de la planta.

Artículo 23º.- Las dimensiones mínimas de las distintas ha bitaciones serán las siguientes:

Dormitorio de una sola cama, seis metros cuadrados de super ficie 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.

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 24º.- 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.

T I T U L O I I I - CONDICIONES DE USO

Artículo 25º.- 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

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 ESTETICAS

Artículo 26º.- 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 27º.- Las fachadas de los edificios públicos o particulares, estarán en buen estado de conservación y limpieza, debiendo ejecutar los propietarios las obras que ordenase la Alcaldía previos los informes de la Urbanización.

Artículo 28º.- 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.

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 29º.- Los edificios a ubicar en los terrenos correspondientes al presente Plan Parcial, se ajustarán a las siguientes Ordenanzas.

Artículo 30º.- 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

TITULO I - CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 31º.- La altura máxima permitida será la que se cita en el Plan General para el Polígono 26, objeto de este Plan Parcial.

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 parcela.

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.

T I T U L O I I - 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.

-14-

T I T U L O III - CONDICIONES ESTETICAS

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 edificarse 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 todas las plantas y jardinería a ejecutar por las entidades urbanizadoras.

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 derribos en el ámbito de la urbanización, así como la apertura de pozos y zanjás.

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,

