



PLAN PARCIAL DE
ORDENACION
SECTOR S-3
EIVISSA

ORDENANZAS

DILIGENCIA para hacer constar que con fecha
de 04 OCT 1993 se ha aprobado definitivamente
ese P. P. por la C. I. E.

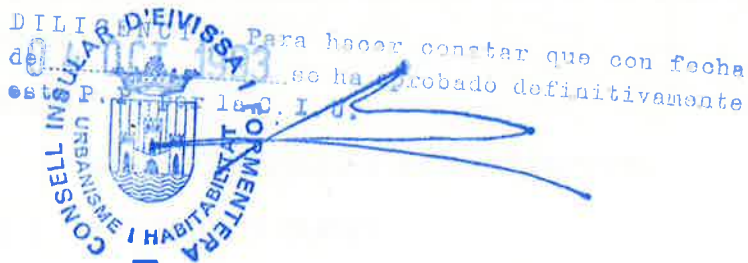


000035

argto. José a. zornoza tur

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA
DEL SECTOR S-3 DE LA REVISION Y
ADAPTACION DEL PLAN GENERAL MUNI-
CIPAL DE ORDENACION DEL TERMINO -
MUNICIPAL D'EIVISSA.-

A.) ORDENANZAS .-



ARQUITECTO: JOSE ANTONIO ZORNOZA TUR.

000036

ORDENANZAS.-

1. NORMAS DE CARACTER GENERAL.-

Son de aplicación en el Plan Parcial todas las Normas de Caracter General, contenidas en el Proyecto de Revisión y Adaptación del Plan General de Ibiza, en su Título I.

2. NORMAS PARTICULARES.-

2.1. CALIFICACIÓN DEL SECTOR.

El Sector 3, es una de las áreas incluidas con el código 11 en el P.G. de O., y que por tanto reciben la calificación de "INDUSTRIA EN EDIFICACION SEMI-INTENSIVA".

2.2. TIPOLOGIA DE MANZANA.

Las manzanas responderán a la tipología M₅ del P.G. de O., es decir, manzana de edificación en tipología industrial.

2.3. USO CARACTERISTICO.

El uso característico es el industrial.

2.3.1. DEFINICION Y CLASES.-

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

- a). Producción industrial, que comprende - aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos - por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y especialmente ligadas a la función principal, tales como la re-



paración, guarda o depósito de medios de -
producción y materias primas, así como el
almacenaje de productos acabados para su -
suministro a mayoristas, instaladores, fa-
bricantes, etc., pero sin venta directa.

b). Almacenaje y comercio mayorista , -
que comprende aquellas actividades indepen-
dientes cuyo objeto principal es el depósi-
to, guarda o almacenaje de bienes y produc-
tos, así como las funciones de almacenaje=
y distribución de mercancías propias del -
comercio mayorista. Asimismo, se incluyen=
aquí otras funciones de depósito, guarda o
almacenaje ligadas a actividades principa-
les de industria, comercio minorista , -
transporte u otros servicios del uso ter-
ciario, que requieren espacio adecuado se-
parado de las funciones básicas de produc-
ción, oficina o despacho al público.

c). Reparación y tratamiento de productos
de consumo doméstico, que comprenden aque-
llas actividades cuya función principal es
reparar o tratar objetos de consumo domés-
tico con objeto de restaurarlos o modifi-
carlos, pero sin que pierdan su naturaleza
inicial. Estos servicios pueden llevar in-
cluida su venta directa al público o hacer
se mediante intermediarios. Corresponden a
este apartado las actividades íntegras in-
cluidas en el epígrafe sesenta y siete (67)
de la CNAE y las funciones a que se refie-
re la definición en actividades incluidas=
en el epígrafe novecientos setenta y uno -
(971) y las que cumplen funciones simila-
res.

04506-1993
D'EIVISS
DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha
de 04/05/93 se ha aprobado definitivamente
este P.S.P. por el G. U.
CONSELL SUPLENENTAR
DE HABITATGE I TURISME

- d). Producción artesanal y oficios artísticos que comprende actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, - que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios. Corresponde a este apartado funciones o actividades adecuadas a la definición incluida en los epígrafes= novecientos sesenta y seis (966) y novecientos setenta y uno (971) y las que asimismo lo - sean por razón de su escala de producción y - forma de trabajo incluidas en los epígrafes - tres (3) y cuatro (4) de la CNAE y las que - cumplieren funciones similares.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:
- a). Industria en general: cuando la actividad se desarrolla en establecimientos especialmente preparados para tal fin, bien ocupando - todo el edificio o determinados locales dentro de él.
- b). Talleres domésticos: cuando la actividad= se desarrolla por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.
3. En supuestos de clasificación dudosa de un establecimiento industrial, el Ayuntamiento se atenderá subsidiariamente a la clasificación Nacional - de Actividades Económicas (C.N.A.E.)

000039



2.3.2. APLICACION.-

Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no representen desviación importante de los objetivos de la misma.

2.3.3. DIMENSIONES DE LOS LOCALES.-

1). A los efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

2). Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán, al menos, un volumen de doce (12) metros cúbicos por trabajador.

2.3.4. SERVICIOS DE ASEO.-

Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un inodoro, un lavabo y una ducha para cada veinte trabajadores o fracción superior a diez y por cada mil (1.000) metros cuadrados, de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

000040

04 OCT 1993

Para hacer constar que con fecha 04 OCT 1993 se ha aprobado definitivamente 5-

P. P. por la C. I. U.



2.3.5. CIRCULACION INTERIOR.-

- 1). Las escaleras tendrán una anchura no menor que cien (100) centímetros, cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta puestos de trabajo; de ciento diez (110) centímetros, - cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta - puestos de trabajo; y de ciento treinta (130) - centímetros cuando su capacidad sea de más de - ciento cincuenta puestos de trabajo.
- 2). Ningún paso horizontal o en rampa tendrá - una anchura menor de cien (100) centímetros.

2.3.6. DOTACION DE APARCAMIENTO.-

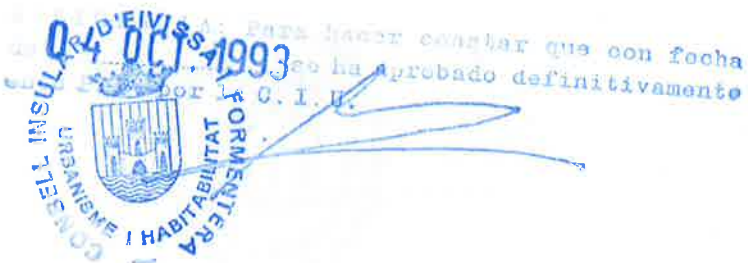
Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil de taller.

Para su construcción se estará, a lo dispuesto en el punto 6.5.42 de las Normas Generales, que regulan los Aparcamientos y Garajes en los edificios, en todo lo que le sea de aplicación.

2.3.7. ORDENACION DE LA CARGA Y DESCARGA.-

- 1). Cuando la superficie de producción o almacenaje, supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona - exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o - fuera del edificio, de tamaño suficiente para - estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro.

000011



- 2). Para superficies superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenaje.

2.3.8. CONDICIONES DE LOS TALLERES DOMESTICOS.-

Serán de aplicación a los talleres domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

2.4. COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACION DE USOS NO CARACTERÍSTICOS.

Los usos compatibles son los siguientes.

2.4.1. RESIDENDICAL.-

Se admite el uso de vivienda siempre que cumpla las siguientes condiciones:

- Estar adscrita al edificio industrial.
- La proporción máxima será de una vivienda por cada 500 m²., de edificación industrial con límite de 125 m²., de superficie construida por vivienda.
- Cumplirán las condiciones establecidas para el uso de vivienda, en las Normas Generales del P.G. de O. de Ibiza.

2.4.2. SERVICIOS TERCIARIOS.-

Es admisible en su clase de oficinas cuando sean propias de la industria y su superficie edificada no supere el veinticinco (25%) por ciento de la superficie edificable.

2.4.3. EQUIPAMIENTOS.-

Admisible en todas sus clases, en situación de edificio exclusivo.



estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.

- b) Obras de conservación o mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.
- c) Obras de consolidación o reparación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
- d) Obras de acondicionamiento: Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y de las normas particulares de la zona.

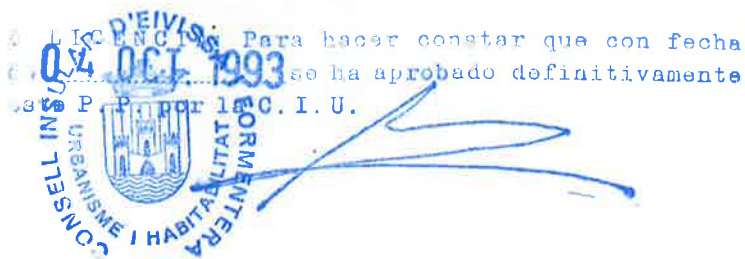


- e) Obras de reestructuración: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas.

En función del ámbito e intensidad de las obras, se distinguen:

- Obras de reestructuración parcial: Cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio o cuando, afectando a su conjunto, no llega a suponer destrucción total del interior del mismo. Las reestructuraciones de este tipo pueden incrementar la superficie edificada mediante la construcción de entreplantas o cubrición de patios con respecto de las condiciones establecidas por estas Normas.
- Obras de reestructuración total: Cuando la obra afecta al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo, en el supuesto de actuaciones en edificios no sujetos a regímenes de protección individualizada, la obra de reestructuración, podrá comprender la demolición y alteración de la posición de fachadas, no visibles desde la vía pública. Las obras de reestructuración están sujetas al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas.

000045



-10-

El volumen comprendido entre sus nuevas fachadas y cubierta no superará el de la situación originaria.

- f) Obras exteriores: Son aquellas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos.

Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramiento mediante rejas o manparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos , muestras, escaparates, etc).

2.5.3. OBRAS DE DEMOLICION.-

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

- a) Demolición total.
- b) Demolición parcial.

.000046

2.5.4. OBRAS DE NUEVA EDIFICACION.-

Comprende los tipos siguientes:

- a) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
- b) Obras de sustitución: Son aquellas, por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.
- c) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- d) Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

2.6. CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS OBRAS DE NUEVA EDIFICACION.

2.6.1. PARCELA MINIMA: 600 m².

2.6.2. LONGITUD MINIMA DE FACHADA DE PARCELA: 15'00 m.

2.6.3. RETRANQUEOS:

- a) 5'00 m. a alineación de calle.
3'00 m. a linderos laterales.
6'00 m. a linderos de fondo.

Deberán ser respetados por cualquier elemento de la edificación sobre rasante.

000047

- b) La edificación podrá adosarse a los linderos laterales, cuando concurren las siguientes circunstancias:



- Tratarse de edificaciones adosadas o pareadas de proyecto unitario.
- Cuando la edificación colindante sea ya medianera.
- Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes para construir adosándose a la medianera. En este caso el acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad siendo preceptiva la ejecución simultánea, o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción, de acuerdo con un proyecto conjunto.
- Cuando por las condiciones de forma de la parcela ésta resultara inedificable y no pudiera ser objeto de reparcelación.

2.6.4. OCUPACION MAXIMA.-

Será el 50% de la parcela edificable.

2.6.5. VOLUMEN MAXIMO.-

3'00 m3. de construcción por m2. de parcela edificable.

En la medición de la edificabilidad o volumen máximo, han de incluirse también los cuerpos volados, el 100% de las terrazas cubiertas cerradas con obra de fábrica por tres lados, así como los sótanos y semisótanos, cuando no estén destinados a aparcamientos o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, tales como calefacción, cuartos de contadores, centros de transformación, etc. Cuando el paramento interior del forjado



de techo del semisótano se encuentre en alguno de sus puntos a una altura de 1'50 m. o más sobre la rasante de la acera, se incluirá en el volumen, cualquiera que sea su uso.

2.6.6. ALTURA MAXIMA.-

La altura máxima de la edificación sobre rasante del terreno natural será de cuatro - plantas con un máximo de 15'00 metros excepto, en aquellos casos en los que la especificidad de las actividades o instalaciones justifiquen - una altura singular.

Por encima de esta altura, se admitirá la construcción de chimeneas cuya altura de coronación será la necesaria para cumplir la reglamentación vigente de anticontaminación.

2.6.7. ALTURA DE PISOS.-

La altura máxima de la planta baja será - de seiscientos centímetros (600), y la mínima de pisos trescientos centímetros (300). La altura de naves será de composición libre con un máximo de 15'00 m.

2.6.8. VOLADIZOS.-

Se permite la composición libre.

2.6.9. PREVENCION DE INCENDIOS.-

- 1). En edificación entre medianeras, el - inmueble resolverá en sí mismo sus condi-- ciones de seguridad frente al fuego y el - riesgo que genere sobre las fincas colin-- dantes, a cuyos efectos adecuará su diseño y materiales constructivos, siendo precep- tivo informe favorable del Ayuntamiento.



2.6.9.

- 2). En construcciones medianeras respecto a algún lindero, y aisladas respecto a los restantes, será preceptivo reservar en la banda correspondiente a la separación a linderos, un paso pavimentado y libre de obstáculos, de ancho mínimo cuatro (4) metros, que permita el acceso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios. Dicho callejón, que no podrá acuparse con aparcamiento ni almacenaje de materiales, deberá conectar directamente con la vía pública. El acceso al mismo deberá tener una embocadura de ancho superior a trescientos cincuenta (350) centímetros, y si dispone de elementos de cerramiento en fachada, deberán ser puertas o cancelas cuya solución constructiva permita su rápida apertura en caso de siniestro.
- 3). Si existiera acuerdo entre los propietarios, de dos fincas colindantes, el callejón para uso de bomberos, fijado en el apartado 2, podrá resolverse mancomunadamente, circunstancia que se hará constar en el Registro de la Propiedad. En este su puesto, y a efectos de medición de separación a linderos, se entenderá el eje del callejón como linde.

2.6.10. EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES.-

Cuando se pretenda instalar una industria tal, que sus vertidos residuales puedan provocar deficiencias en la red de evacuación, o índices de productos contaminantes en proporción superior a los máximos tolerables, se le exigirá la instalación y mantenimiento en perfectas

000050



condiciones, de una estación depuradora de -
tamaño y tipo adecuado a los residuos especí-
ficos de la industria solicitante, como pa-
so previo antes de su vertido a la red gene-
ral.

Sin este requisito no se le podrá conce-
der licencia de apertura para su funciona-
miento.

Los servicios técnicos del Ayuntamiento
velarán especialmente el cumplimiento de es-
te punto.

2.6.11. ACCESO A VIA DE RONDA.-

Es de suponer que cuando se construya -
el segundo Cinturón de Ronda, se colocará -
una valla de protección que impida el acceso
directo a dicho cinturón. Pero con indepen--
dencia de ello, el límite de los solares con
la Ronda se tratará, en su vallado, de forma
que sea físicamente imposible el acceso di-
recto desde las parcelas al segundo Cinturón
de Ronda.

2.6.12. CONDICIONES ESTETICAS DE ACABADO DE LOS EDI- FICIOS.-

Los Organismos pertinentes y para la -
concesión de la correspondiente licencia de
edificación vigilarán el que las futuras edi-
ficaciones y aunque se trate de tipo indus--
trial, cuenten con una composición volumétri-
ca estética y con unos materiales de acabado
dignos en todos sus paramentos exteriores.

DECLARACIÓN: Debe hacer constar que con fecha
de 04 OCT 1983 se aprobó definitivamente
este P. P. por la C. R. U.

-17-



Se prohibirán expresamente los paramentos exteriores sin terminar, dejando bloques de hormigón o ladrillo cerámico sin revocar, cuando dichos materiales no estén concebidos para ello.

En los colores de acabado de fachadas, se evitará la estridencia, buscando tonos que destaquen lo menos posible en el entorno.

Se evitará, mediante la construcción de cornisas y aleros, la visión directa de las cubiertas desde la calle.

Por otra parte, y para evitar la visión directa de las naves desde la Ronda, se obligará a la plantación de una masa de arbolado en el espacio de retranqueo obligatorio a dicho Cinturón de Ronda, plantación de deberá efectuarse antes de la apertura de las naves que se construyan, sin cuyo requisito, la misma no podrá ser autorizada.

000052



2.6.13. RESUMEN DE ORDENANZAS.-

1. Parcela mínima : 600 m².
2. Longitud mínima de fachada de parcela: 15'00 m.
3. Retranqueos:
 - 5'00 m. a alineación de calle.
 - 3'00 m. a linderos laterales.
 - 6'00 m. a linderos de fondo.
4. Ocupación máxima de parcela: 50%.
5. Volumen máximo: 3'00 m³/m².
6. Edificabilidad neta 0'92 m²/m².
7. Altura máxima: 15'00 m.
8. Número de plantas:
 - Sótano o Semisótano + 4 Plantas.
9. Altura de pisos:
 - Máximo de planta baja: 6'00 m.
 - Mínimo de pisos: 3'00 m.
 - Naves-Composición Libre: 15'00 m.
10. Voladizos: Composición Libre.

Ibiza, Junio de 1.993.-



000053

José Antonio Zornoza Tur - Arquitecto.