

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



ORDENANZAS REGULADORAS

APROBADO DEFINITIVAMENTE
O. 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

APPROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALEARES

13 FEB. 1978

FECHA:

CAPITULO - I

Normas de la Edificación en cada zona. -

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

ZONA - I	Turística Residencial - 1-2-3.	
ZONA - II	Equipamiento	
	Areas libres públicas	
ZONA-III	Verde público	Según Plan General Según Plan Parcial
	Deportiva	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 vía perimetral.



Equipamiento.-

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

Condiciones de destino y uso.-

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

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

En la zona de equipamiento su uso será el destinado a: comerciales, teléfonos, 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
G. P. U. BALCARES

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. $\frac{1}{4}$ h/4, de los linderos y vías de circulación rodada.

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, atraídas 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 m³.; e = 4,842

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

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



APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALEARES

FECHA: 13 FEB. 1978

Altura máxima edificable.-

La altura máxima edificable será de 6 plantas para todas las zonas, excepto para el equipamiento, donde se limitarán a 4, altura mínima de 2, 50 mts. libres por plantas y los terrenos espedificados 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 volúmen.

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. BAL
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 horizon-
talmente 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.-

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALEAR

FECHA: 13 FEB. 1978

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 si-
guientes 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.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

Sótanos y semisótanos no habitables.-

C. 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 recomienda los métodos tradicionales de la zona, como enfoscados, piedra natural, y pinturas en tonos blancos, ocre o aquellos colores tradicionales de la arquitectura mediterránea.

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

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

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

Otras condiciones.-

Parcelación.-

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALEARES

FECHA:

13 FEB. 1978

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



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.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALEARES

FECHA:

13 FEB 1973

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 dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 10 mts.

Huecos.-

Se atenderá a todo lo especificado en el apartado iluminación.

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 ϕ como mínimo.

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



APROBADO DEFINITIVAMENTE

G. P. U. BALEARES

FECHA: 13 FEB. 1973

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 m².

Red de desagües. -

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

Condiciones de seguridad en la construcción. -

Dirección Técnica. -

Es misión específica del Arquitecto Director, la dirección y vigilancia de los trabajos que en las obras se realicen bien por sí 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.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALEARES

FECHA:

13 FEB 1943

El Contratista de las obras, está obligado a adoptar todas

Precaución. -

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



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

Daños a terceros. -

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

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

Solidez de la construcción. -

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALBUENA

Obras en vías públicas. -

FECHA: 10 3 FEB 1970

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. BALEARES

Ruina y derribos.-

FECHA: 12 FEB 1973
O: parte de la construcción

Cuando alguna construcción de oficio, a la instancia 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.-

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

Según Plan Parcial.-

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

Deportiva según Plan General.-

Está situada en la parte Sur del Polígono y en contacto con el mar, su superficie es de 30.569 m².

Portuaria, según Plan General.-

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



APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALEARES

FECHA:

13 FEBRERO 1971