

PLAN PARCIAL DE
ORDENACION
SECTOR S-3
EIVISSA

MEMORIA

DILIGENTE: Para hacer constar que con fecha
de 04 OCT 1993 se ha aprobado definitivamente
este P.P. por la C.I.U.



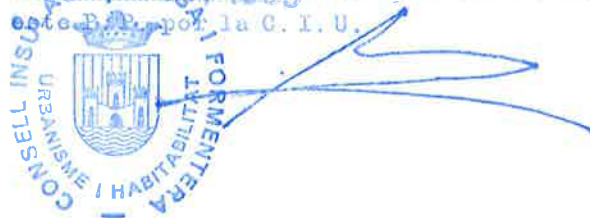
000001

arqto. 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.-

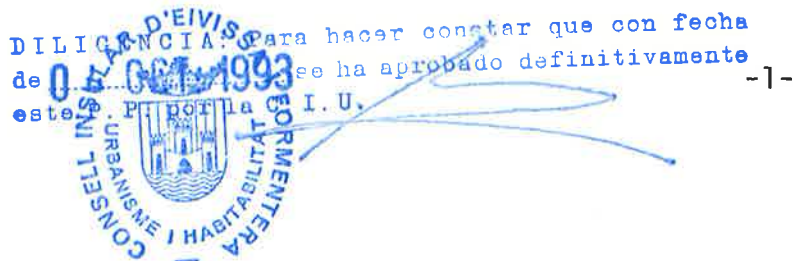
A.) MEMORIA .-

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha
de 02/06/1993 ha sido aprobado definitivamente
este P.P. por la C. I. U.



ARQUITECTO: JOSE ANTONIO ZORNOZA TUR.

000002



MEMORIA

1. ANTECEDENTES.-

La Revisión y Adaptación del Plan General del Municipio de Eivissa, incluía el planeamiento del SECTOR 3 mediante la figura de PLAN PARCIAL, con iniciativa privada, por el sistema de COMPENSACION, y a desarrollar en el segundo cuatrienio, es decir, los años 1994-1995.

La escasez de acuíferos dentro del Municipio y la fuerte salinización de los mismos, han obligado al Ayuntamiento a la construcción de una planta desalinizadora de agua de mar, para la cual se consideró como emplazamiento idóneo una parcela del Sector 3, situada en coincidencia con el pozo de's Gorch, en el límite Sur del Sector.

Dada la urgencia existente para la construcción de la planta desalinizadora, el propietario mayoritario del Sector, "Llobet Tur, S.A." fué requerido por el Ayuntamiento a efectos de establecer unos acuerdos por los cuales se realizarían los trámites oportunos a efectos de adelantar al primer cuatrienio la ejecución del Plan, y todo ello con la máxima urgencia, pues estamos hablando de una infraestructura imprescindible para el Municipio.

000003

DILIGENCIA. Para hacer constar que con fecha
de 04 OCT 1992 ha aprobado definitivamente
este P. P. sobre C. I. U. -2-



Fruto de estos acuerdos fué la cesión al Ayuntamiento, por parte de Llobet Tur, S.A., de los terrenos precisos para la construcción de la planta desalinizadora y que éste último, en Sesión Plenaria celebrada el 27 de diciembre de 1.990, aprobara definitivamente y por unanimidad la Revisión del Programa de Actuación Urbanística del Sector 3, "Es Gorch", previsto para el segundo cuatrienio, años 1994-1995 "para adelantarlo al primer cuatrienio, años 1.991-1.992".

000004



2. INFORMACION URBANISTICA.-

2.1. DESCRIPCION DEL AMBITO DEL PLAN.-

El ámbito del Sector 3, lo constituye el suelo vacante de la Zona Norte del antiguo polígono número 13, Es Gorch , en el Término Municipal de Eivissa.

Abarca una extensión de 84.685 m2.- y su forma es asimilable a un triángulo muy alargado cuyo vértice se encuentra en el límite Oeste, lindando con el camino de Puig de'n Valls, y la base el límite Este.

El Sector, limita por el Norte, con el proyectado segundo cinturón de ronda; por el Sur, con un vial de nueva creación que lo separa del Sector 4; por el Este, con restante finca, por medio de un vial, también de nueva creación, y por el Suroeste, con la U.A.5 de Suelo Urbano.

Su orografía, presenta una pendiente más o menos uniforme que representa que su límite Oeste, se encuentra a una cota 9 metros superior a la de su límite Este.

2.2. PROMOTOR DEL PLAN PARCIAL.-

El promotor del Plan Parcial es Llobet Tur, S.A., que posee el 79'85 por cien de la superficie total del Sector , y por tanto está plenamente facultado para llevar la iniciativa en todo el proceso.

2.3. PROPIETARIOS AFECTADOS POR EL PLAN PARCIAL.-

El total de propiedades incluidas en todo o en parte, en el Sector 3, es de 6, y su extensión, nombre y domicilio de su propietario se detallan a continuación.

000005

ILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha
de 17/01/1997 se ha aprobado definitivamente
este P.R. por la C.I.U.



Nº Parcela	Sup. Parcela m2.	Propietario	Domicilio
1	1.891.-	Hdros. de Dña. Guadalupe Llobet Tur.	C. Pedro Tur,nº7 Ibiza.
2	30.413.-	Llobet Tur, S.A.	C. Pedro Tur,nº7 Ibiza.
3	37.208.-	Llobet Tur, S.A.	C. Pedro Tur,nº7 Ibiza.
4	2.253.-	Antonio Ferrer Viñas	Isidoro Macabich nº 38 - Ibiza.
5	7.727.-	Excmo. Ayuntamiento de Eivissa	Plaza España,nº1 Ibiza.
6	5.193.-	CAMPSA	Instalación Por- tuaria - Ibiza.
<u>TOTAL</u>		<u>84.685.-</u>	

2.4. CARACTERISTICAS NATURALES QUE AFECTAN AL AMBITO DEL PLAN PARCIAL Y ESTADO ACTUAL.-

2.4.1. Climatología.-

De la Revisión del P.G. se transcribe como -
válido para dicha zona lo siguiente:

Como resumen general del estudio de las va--
riables analizadas, precipitación, temperatura, -
vientos, etc., el clima de Ibiza puede considerar
se típicamente Mediterráneo con las particularida
des que le confiere su caracter insular.

000006

El régimen termométrico, es bastante uniforme, siendo Febrero, el mes más frío del año y Agosto el más caluroso. Los inviernos suelen ser suaves, con temperaturas medias agradables (11'5°C) y los veranos más largos, calurosos, alcanzándose como media, los casi 24°C, manteniéndose la Primavera y el Otoño como estaciones de transición.

El régimen pluviométrico es mucho más irregular, con características similares a la dinámica torrencial del Levante peninsular. Las lluvias se concentran fundamentalmente en otoño y principios del invierno, recogiendo un 60% del total de precipitación anual, como valor medio. El 30% se reparte entre el invierno y la primavera, siendo el verano la estación más seca, con un 10% del total de precipitaciones.

2.4.2. Edificaciones Existentes.-

Las únicas edificaciones existentes de importancia son, de una parte, la planta desalinizadora, y de otra, en el centro del sector, la casa con las construcciones anejas (corrales, alberca, etc.) que servía para alojamiento de los mayores que cultivaban la finca.

La situación detallada se refleja en el plano de estado actual.

2.4.3. Infraestructura Existente.-

La proximidad de las instalaciones de la central de GESA, hace que el sector se halle cruzado por una serie de líneas de alta y baja tensión, así como una línea telefónica.

DILICDIFONTA: Para hacer constar que con fecha -6-
de 04/03/2003 se ha aprobado definitivamente
este P. P. por la C. I. U.



[Handwritten signature in blue ink]

Todas estas líneas, cuando se ejecute el Plan
Parcial, deberán ser desmontadas para ser substitu
idas por líneas subterráneas que transcurrirán por
calles y cruces adecuados, previstos, en forma de
esquema, en los planos de Plan Parcial.

Se carece en toda la zona de red de alcantari
llado y de red de suministro de agua potable.

000008

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION PROPUESTA.-

3.1. ADECUACION A LAS DIRECTRICES DE RANGO SUPERIOR.-

3.1.1. Planeamiento de Rango Superior.-

El planeamiento de rango superior al que hay que ajustarse para la redacción del Plan Parcial, es la REVISION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DEL TERMINO MUNICIPAL DE EIVISSA, que cuenta con aprobacion definitiva por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares.

3.1.2. Adecuación de los Límites.-

El Plan Parcial abarca la totalidad del Sector 3, el cual según la ficha que para el mismo = existe en el P.G. tiene una superficie de 84.140 m². En la medición efectuada sobre el terreno, la superficie resultante ha sido de 84.685 m²., es - decir, un 0'65% superior a la estimada en la ficha. El P.G., permite diferencias en más o en menos de un cinco por cien sin ningún tipo de trámite, por lo que todos los calculos se realizarán - partiendo de los 84.685 m²., que dimanen de la medición efectuada.

3.1.3. Correspondencia con las Previsiones del Planeamiento Superior.-

El P.G. califica los terrenos que constituyen el Sector 3, como SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO, para su desarrollo en el primer cuatrienio -



(IC) una vez aprobada definitivamente la revisión del Programa de Actuación Urbanística, como se ha explicado anteriormente y con un uso asignado de INDUSTRIAL (IN).

El Sector 3, se ve afectado por equipamiento a nivel de P.G., consistente en:

Sistema General Viario VG-17.2, con una superficie de 2.793 m²., en el lindero Este del Sector.

Una vez deducida la anterior superficie de la total del Sector, quedan para USO GLOBAL INDUSTRIAL, 81.892 m²., a los que aplicar el aprovechamiento máximo global de 0'65 m²/m².

3.1.4. Correspondencia con las Previsiones de la Ley del Suelo y del Reglamento de Planeamiento.-

Se ha respetado en todo lo establecido en el artículo 13 de la Ley del Suelo y el artículo 43 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Para las reservas de suelo para espacios libres y equipamientos, se ha cumplido con los módulos fijados en el anexo al Reglamento de Planeamiento, en especial para el uso asignado que es el industrial.

000010



3.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.-

Con independencia de la finalidad última al redactar todo P.P. que es la de transformar los terrenos incluidos en su ámbito en suelo urbano, y ello con un total respeto a las directrices de rango superior y a la legislación vigente, en el caso concreto que nos ocupa para el Sector 3, se trata de ordenar los terrenos de tal forma que sean un soporte adecuado para la implantación de un polígono industrial.

Al no permitirse acceso de ningún tipo por medio de una vía rápida como es el segundo cinturón de ronda, se ha optado por la solución de acceder al Sector por medio de una calle que une los viales VG-10.4 y VG-17.2 (calle A), que se proyecta con una curva muy suave para evitar los giros en ángulo recto siempre difíciles para vehículos de grandes dimensiones.

De esta calle A, sale otra (calle B), que termina en fondo de saco y constituye el acceso a la zona de espacios libres públicos (PL) y a la zona de interés público y social (EL).

Se han proyectado estas dos zonas colindantes para que la de interés público y social, cuente con el desahogo de la zona de espacios libres públicos, y al mismo tiempo separarlas del terreno industrial propiamente dicho.

000011



En cambio la zona de aparcamiento se ha situado más o menos centrada dentro del sector para que las distancias a los distintos solares no sean excesivamente largas. Se ha previsto otro aparcamiento en batería, junto a la calle B, para que sirva a la zona de interés público y social y a la de espacios libres.

El terreno situado en el vértice del triángulo, en el límite Oeste del Sector, cuenta con acceso desde el vial VG-9.

3.3. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LAS DISTINTAS PARTES DE QUE CONSTA EL PLAN PARCIAL.-

3.3.1. Zona Uso Industrial.-

La superficie resultante, una vez descontados todos los servicios, equipamientos, etc., ha resultado ser 57.604 m²., que representa un 68'02% de la superficie total ordenada.

El aprovechamiento lucrativo máximo asignado por el P.G. a estos terrenos es de 0'65 m²/m²., - aplicado a la total superficie del terreno una vez descontados los sistemas generales. Es decir:

Superficie Total del Sector	84.685 m ² .-
Sistema General VG-17.2	2.793 m ² .-

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha de 01/11/1993 se ha aprobado definitivamente este P. P. por la O. I. U.



Quedan por tanto para uso global industrial:

$$84.685 - 2.793 = 81.892 \text{ m}^2.-$$

Y por tanto el aprovechamiento lucrativo máximo será:

$$81.892 \text{ m}^2 \times 0'65 = 53.230 \text{ m}^2.-$$

a construir sobre los 57.604 m²., de terreno resultante de uso industrial, que quedan una vez - descontadas todas las superficies necesarias para equipamiento a nivel de Plan Parcial.

3.3.2. Zona para Servicios de Interés Público y Social.-

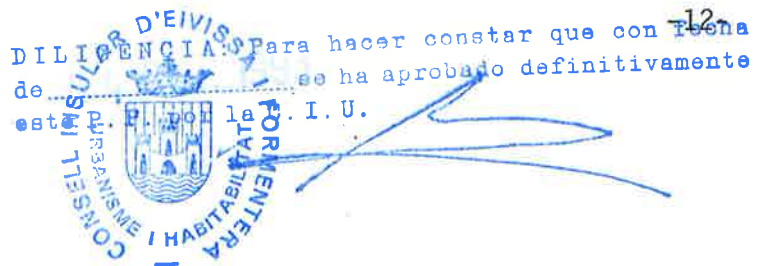
El reglamento de Planeamiento, y para Uso Industrial, obliga a una reserva de terrenos para - servicios de interés público y social, con un módulo equivalente al 4 por cien de la superficie - total ordenada, y que desglosa de la siguiente - forma:

- Parque Deportivo: 2 por cien.
- Equipamiento Comercial: 1 por cien.
- Equipamiento Social: 1 por cien.

Hay que precisar que a diferencia del uso residencial, en el que la anterior reserva, es obligado hacerla en metros cuadrados construidos, en uso industrial el anexo del R. del P. fija el módulo en metros de terreno.

Así pues y para el Sector 3 en concreto, dicha reserva será:

000013



4 por cien de 84.685 m2. = 3.387 m2.-

parcela que se representa en la hoja 6 con la denominación EL, y desglosada de la siguiente forma:

- Parque Deportivo.
2% de 84.685 m2. = 1.693 m2.-
- Equipamiento Comercial.
1% de 84.685 m2. = 847 m2.-
- Equipamiento Social.
1% de 84.685 m2. = 847 m2.-

3.3.3. Zona Servicios.-

La inclusión de esta zona responde a la necesidad de situar en lugares convenientes los locales para Centros de Transformación (E.T).

Estos, en número de cinco, cuyo cálculo se justificará con posterioridad, se sitúan en los correspondientes planos de esquemas de servicio, y la superficie total ocupada por los mismos es de:

$$5 \times 9'62 \times 3'4 = 164 \text{ m2.-}$$

respetando una separación de 3'00 m. a la alineación de calle.

3.3.4. Zona de Viales.-

La red viaria de Plan Parcial, queda definida mediante la descripción geométrica de las alineaciones, señalamiento de cotas de rasantes en los puntos más importantes, perfiles longitudinales y transversales.

000014



Evidentemente, son zonas de dominio y uso público y por tanto, inedificables.

La superficie total ocupada por la red viaria de P.P. es de 7.479 m2.

3.3.5. Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público.-

El Anexo al R. de P. y en el punto 3, fija que la totalidad de esta reserva de suelo se destinará a jardines, y en el punto 11, se fija un módulo equivalente al 10 por cien de la superficie total ordenada.

Así pues, el 10 por cien de 84.685 m2., representa:

8.469 m2.-

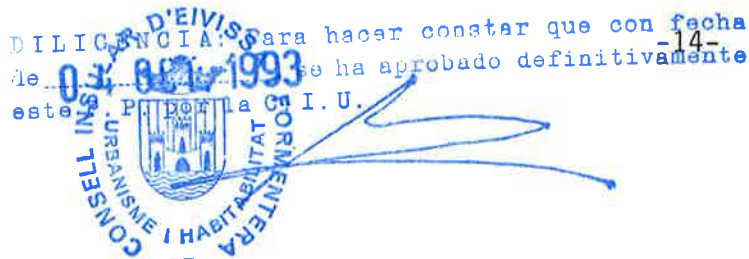
que son los previstos en el P.P. y grafiados como PL.

Su forma y dimensiones cumple con lo ordenado en el punto 4, apartado a) del Anexo al R. de P. para que sea computable en su totalidad.

3.3.6. Zona de Aparcamiento.-

Estas zonas, en el presente P.P., se sitúan anexas a la calle B, y en aparcamiento organizado en el centro del Sector.

Son de uso y dominio público y su finalidad es garantizar un número mínimo de plazas de aparcamiento en superficie.



En esta situación, y al aire libre, se proyecta el 50% del número total de plazas necesarias, ya que el otro 50% irán en los garajes y aparcamientos anejos a las edificaciones, sean de superficie o bajo techo que puedan realizarse y que quedan reguladas en las Normas Generales de la Revisión del Plan General.

El cálculo del número de plazas necesario es el siguiente:

aprovechamiento lucrativo máximo: 53.230 m².-

Para suelo industrial, el Anexo al R. de P. fija un módulo de una plaza por cada 100 m². de edificación; por tanto se precisan 532 plazas, de las cuales la mitad son en superficie, es decir, 266 plazas.

Que se distribuyen de la siguiente forma:

- 59 plazas, anexas a la calle B, de 5'00 x 2'20 que totalizan 649 m².-

El resto hasta las 266, es decir, 207 plazas, se localizan en el aparcamiento VL, a razón de 20 m² por plaza:

$207 \times 20 = 4.140 \text{ m}^2$.-

La superficie total, por tanto, destinada a aparcamiento es de 4.789 m².-

000016



De acuerdo con el Anexo al R. de P., punto 7 , apartado c) se reserva un 2 por cien del total de - plazas para usuarios minusvalidos, que se reparti-- rán en una plaza de 3'30 x 4'50 m., en el aparca--- miento junto a la calle B, y el resto, 5 plazas más de las dimensiones anteriores en el VL. Total, pues seis plazas.

3.4. INFRAESTRUCTURA DEL PLAN PARCIAL.-

A continuación se pasa a describir los diferentes ser-- vicios de infraestructura previstos en el P.P., así como - justificación de sus bases de cálculo, el cual se realiza-- rá en detalle al confeccionar el preceptivo proyecto de ur-- banización.

Las infraestructuras previstas son las siguientes:

- Red viaria y aparcamientos.
- Red de abastecimiento de agua.
- Red de saneamiento.
- Red de pluviales.
- Red de alta y baja tensión.
- Red de alumbrado público.
- Red telefónica.
- Jardinería.

3.4.1. Red Viaria y Aparcamientos.-

Se ejecutará de acuerdo con los documentos de P.P., debiéndose, en el Proyecto de Urbanización, - detallar cada uno de los elementos que la componen.

Su representación se halla en los planos 7 y 8 del Plan Parcial.



Se tendrán en cuenta las siguientes especificaciones:

- Los viales de tráfico rodado serán de doble dirección.
- Los viales de tráfico rodado estarán señalizados con pintura vial, delimitándose los carriles y la división de direcciones.
- Las plazas de aparcamiento, irán señalizadas con pintura vial, y tendrán unas dimensiones mínimas de 2'20 x 4'50 m. El atraque será siempre en ángulo recto u oblicuo, es decir, aparcamiento en batería.
- Las aceras, del ancho señalado en planos, estarán embaldosadas con losetas de cemento, y tendrán una pendiente hacia la calzada de un 2%.
- Las aceras quedarán delimitadas por un bordillo de hormigón de 15 cm. de altura.
- Para la definición de la sección del firme, se realizarán los análisis del terreno base, a fin de conocer sus características y decidir el tipo de sección idónea.
- El firme de los viales del P.P., se dimensionarán, para tráfico ligero.

3.4.2. Red de Abastecimiento de Agua.-

El Sector se alimentará de agua potable de la red general municipal, la cual está prevista a lo largo de los viales generales VG-10.4, VG-8.2, VG-17.2, y VG-9.

La red secundaria, propia del Plan Parcial, se lleva subterránea, por debajo de las aceras de la red viaria - del P.P., lo cual permite su enganche para todos los terrenos.

La red estará constituida por tuberías de P.V.C. y cumplirá las normas que al respecto tiene el Ayuntamiento de Eivissa, respetándose las exigencias sobre materiales y sistemas constructivos.

La misma red de agua potable, poseerá una serie de arquetas para su uso como agua de riego, tanto de los jardines públicos como de los privados.

Los hidrantes contra incendios, estarán en las mismas arquetas para riego, y por tanto conectados a la red secundaria del Plan Parcial. Se adaptarán a las características del servicio de extinción de los bomberos.

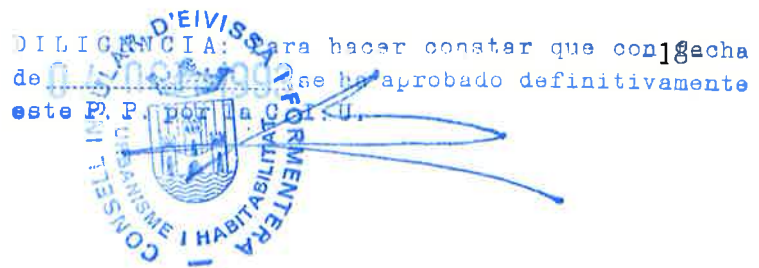
La plasmación gráfica de todo lo anterior se halla en el plano nº 9, "ESQUEMA RED AGUA POTABLE".

3.4.3. Red de Aguas Residuales.-

La red de saneamiento prevista en este Plan Parcial, es del tipo separativo, es decir, que se recogen por separado las aguas residuales y las pluviales.

La red de aguas residuales se representa en el plano nº 10 y toda ella funciona por gravedad.

Como se ve, la red de aguas residuales acomete directamente, por medio de pozos de registro, previo paso a través de filtros y separadores de grasas a la red prevista municipal, lo cual podría plantear algún tipo de duda sobre su funcionamiento, al tratarse de uso industrial, pero aquí es preciso matizar que dada la particularidad de la isla de Ibiza, se puede afirmar -



que verdadera industria no existe y en el caso concreto del Sector 3, debido a las fuertes repercusiones de equipamiento que soporta, la viabilidad económica hace imposible que se instalen industrias auténticas en el mismo, - por la fuerte repercusión económica que el costo del terreno va a representar. Es decir, que las previsiones - apuntan a construcciones destinadas a almacenar, no a fabricar, más propias del uso terciario que del industrial con lo que las necesidades de red de saneamiento son mínimas, pues tienen que servir únicamente para las instalaciones higiénicas exigidas en este tipo de uso.

De todos modos, y en previsión de que algún tipo de industria se instalase cuyos residuos pudieran ser incompatibles con su vertido a la red general municipal, se acompaña una ordenanza específica, en la que se obliga - en estos casos, a que el solicitante de esta industria, deberá resolver individualmente la depuración de sus residuos, sin cuyo requisito no podrá obtener la autorización de apertura.

Creo que esta es la solución que ofrece más garantías con un mínimo costo, tanto para la construcción como el posterior mantenimiento, ya que de este modo no se añade una carga más al conjunto de propietarios del Sector en beneficio de unos pocos, e incluso para estos pocos, será más fácil mantener su propio sistema de depuración o filtrado, sin necesitar de los demás.

Las tuberías para la red de saneamiento serán de P.V.C. con pozos de registro, tragantes sifónicos, y su profundidad mínima será de 1'00 m., e irá sobre lecho de arena en terrenos duros y compactos y en lecho de hormigón en terrenos blandos y fluídos.

000020



Cuando se proceda a la redacción del proyecto de urbanización se cuidará especialmente que se establezca el adecuado desague del Sector.

3.4.4. Red de Aguas Pluviales.-

Sigue el mismo esquema en cuanto a trazado y funcionamiento por gravedad que la red de aguas residuales, junto a la que corre paralela.

El trazado se representa en el plano nº 11 del - P.P. y en el Proyecto de Urbanización, a la vista de las características de los terrenos, se dimensionarán los pozos, en función de los caudales previstos.

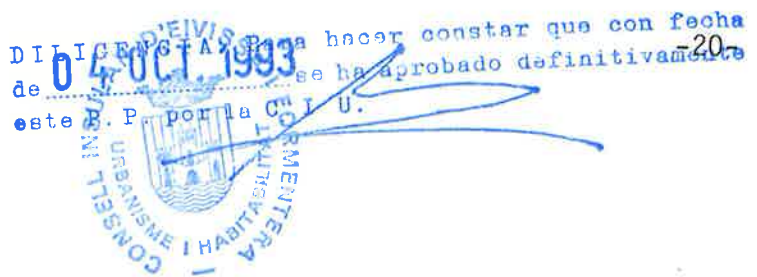
La red se ejecutará con las mismas condiciones y materiales que la de saneamiento, siendo las exigencias mecánicas, funcionales y de materiales idénticas.

3.4.5. Red Eléctrica de Alta y Baja Tensión.-

La red se dispone, como es lógico, en dos redes, una de alta tensión que circula en serie entre transformadores, y la otra de baja tensión para el suministro de las edificaciones y demás servicios.

Se prevee la construcción de 5 transformadores - de 630 KW. cada uno, situados en zonas de servicio.

En el proyecto de urbanización se especificará - con detalle el cálculo, dimensionado y definición de todos los elementos que la componen. Las bases para su diseño se señalan en los parrafos siguientes:



De las estaciones transformadoras, parten 4 circuitos de baja tensión, uno para alumbrado público y los otros tres para consumo privado.

Las redes, tanto de alta como de baja tensión, serán subterráneas y discurrirán bajo las aceras, siguiendo las Normas para el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y de la Compañía Suministradora.

En el plano nº 12, "Esquema Energía Eléctrica" se representa el trazado de las redes y situación de estaciones transformadoras.

Las previsiones se han realizado en base a las siguientes hipótesis:

- Industrial: 125 watios por m².
- Simultaneidad: 0'4.

Como los metros máximos de edificación previstos son 53.230 m²., ello da unas necesidades de:

$$53.230 \text{ m}^2 \times 125 = 6.653.750 \text{ watios.}$$

que con una simultaneidad de 0'4

$$6.653.750 \times 0'4 = 2.661.500 \text{ watios.}$$

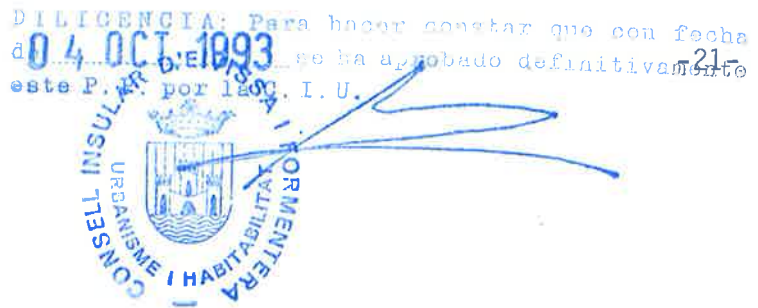
o sea 2.662 KW.

Las cinco estaciones transformadoras previstas dan una potencia de:

$$630 \text{ KW} \times 5'00 = 3.150 \text{ KW.}$$

que cubre sobradamente las necesidades del sector.

000022



3.4.6. Red de Alumbrado Publico.-

La red eléctrica que suministra de energía a las farolas será subterránea y circulará bajo las aceras. En los cruces de calzada, la red se reforzará convenientemente.

En el proyecto de urbanización se definirá la red, con todas las especificaciones de materiales, cálculos justificativos, dimensionados, etc.

La red irá provista de sensores de encendido automático con célula fotoeléctrica.

El trazado de la red y situación de puntos de luz se detallan en plano nº 13.

3.4.7. Red Telefónica.-

En el plano número 14, "Esquema de Línea Telefónica" se grafía el trazado que por todo el Sector deberá llevar dicha red, la cual será subterránea e irá debidamente canalizada y con las arquetas de registro necesarias.

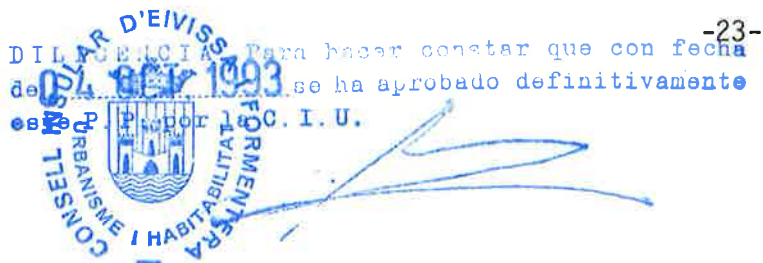
El desarrollo detallado de dicha instalación así como del resto de los servicios del Sector, se realizará en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

3.5. CUADRO NUMERICO RESUMEN DEL PLAN PARCIAL.-

Espuestas ya con anterioridad todas las características de zonificación e infraestructura, así como las exigencias - del planeamiento de rango superior y de la legislación urbana - nística, se adjunta el cuadro resumen de zonificación del - Plan Parcial, con indicación de la edificabilidad máxima pre vista.

CUADRO RESUMEN DE DATOS NUMERICOS		
	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	84,685 m ²
	USO GLOBAL INDUSTRIAL	81,892 m ²
	SISTEMA GRAL. VIARIO - VG - 17,2	2,793 m ²
	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO 81,892 × 0'65 m ² /m ²	53,230 m ²
PL	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS 84,685 × 10%	8,469 m ²
EE	INTERES PUBLICO Y SOCIAL 84,685 × 4%	3,387 m ²
VL	APARCAMIENTOS 266 PLAZAS	4,789 m ²
	RED VIARIA PLAN PARCIAL	7,479 m ²
ET	SERVICIOS (Estaciones Transformadoras)	164 m ²
	PARCELAS DE USO INDUSTRIAL RESULTANTES	57,604 m ²

000024



4. SISTEMA DE ACTUACION.-

El sistema previsto para todas las fases, desde la confección del Proyecto de Plan Parcial hasta la ejecución de las obras de urbanización está fijada en la Revisión del Plan General por COMPENSACION.

Una vez aprobado el Plan Parcial deberá constituirse, por tanto, la JUNTA DE COMPENSACION, que será el órgano gestor del Proyecto de Compensación, del Proyecto de Urbanización y de la ejecución de las obras.

4.1. DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y EJECUCION.-

- Aprovechamiento Medio del Sector 0'364 U.A./m2
Medido sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.
- Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable. Programado del Cuatrienio correspondiente incluidos los sistemas - generales pertenecientes al mismo 0'312 U.A./m2
- A efectos de la gestión urbanística en este sector, se incluirá en el mismo de acuerdo con los resultados del cálculo del aprovechamiento medio, al suelo de los siguientes sistemas generales: VG-7; VP-1 y 67'18% del - EG-2.



5. COMPROMISOS ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO.-

Los urbanizadores llevarán a cabo por si mismos o por medio de terceros las obras de urbanización e instalaciones previstas en el Plan Parcial.

Tendrán condición de urbanizadores la Junta de Compensación y aquellas personas o entidades que adquieran la titularidad de terrenos, antes de que se hubiese efectuado la urbanización de los mismos. En las enajenaciones que se efectuen, el adquirente se subrogará a las obligaciones urbanísticas del vendedor.

El urbanizador se compromete a la cesión gratuita de todos los terrenos para equipamiento (viales, aparcamientos, espacios libres, interés público y social,...) y a realizar las obras e instalaciones precisas que son las siguientes:

- Calles de tráfico rodado, peatonales y aparcamientos públicos.
- Red de abastecimiento de agua.
- Red de riego.
- Red de saneamiento.
- Red de pluviales.
- Red eléctrica de alta y baja tensión.
- Red de alumbrado público.
- Red telefónica.
- Zonas verdes públicas.

000026

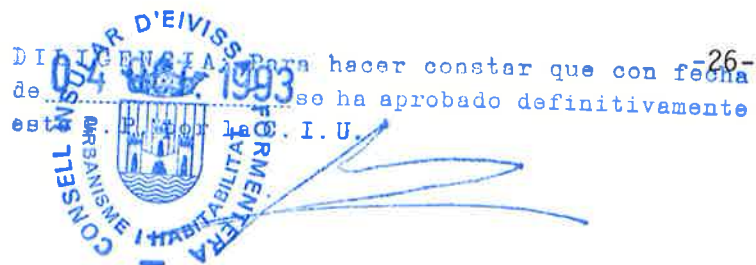


Todas estas obras y servicios, una vez ejecutados, serán conservadas por los urbanizadores, hasta que estas, sean recepcionadas por el Ayuntamiento.

Igualmente, y cuando se redacte el Proyecto de Compensación, se hará la obligada cesión al Ayuntamiento del terreno correspondiente al aprovechamiento medio y en el porcentaje que legalmente resulte procedente.

El Ayuntamiento se compromete a asumir las obligaciones derivadas de las vigentes y en especial de la Ley del Suelo y Reglamentos de la misma y del presente Plan Parcial.

000027




6. GARANTIAS.-

Para garantizar el exacto cumplimiento de los compromisos de urbanización de la zona, los promotores depositarán, a requerimiento del Ayuntamiento, un aval bancario del 6% del presupuesto de implantación de los servicios, según lo especificado en el artículo 46-c) del R.P.L.S. Este aval surtirá efecto, una vez haya sido aprobado definitivamente el proyecto de urbanización.

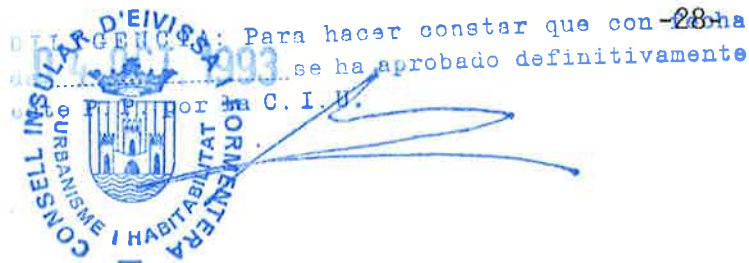
A estos efectos, el coste de las obras de urbanización se valora en: OCHENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTAS OCHENTA Y CINCO MIL (84.685.000 Ptas).

DILIGENCIESE Para hacer constar que con fecha
de 04 OCT 1983 se ha aprobado definitivamente
este P.P. de la I. U.



7. MEDIOS ECONOMICOS CON QUE CUENTA EL PROMOTOR.-

Los promotores del presente P.P., ofrecen como garantía de cumplimiento de los compromisos que se derivan, los propios terrenos de ordenación, cuyo valor actual supera con mucho el valor de las obras de urbanización a realizar.

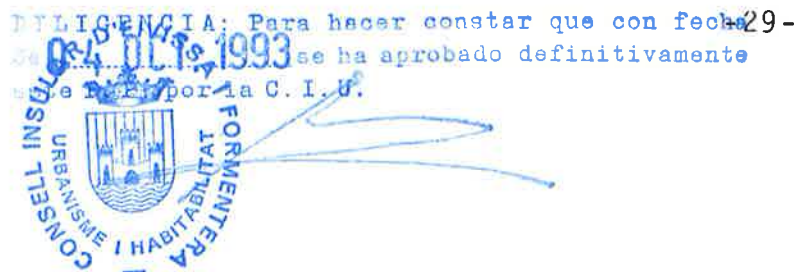


8. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.-

La evaluación económica de costes que supone la implantación de la infraestructura y condicionamiento de zonas de dominio público, correspondientes al P.P., se estima en la cantidad de: OCHENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTAS OCHENTA Y CINCO MIL (84.685.000 Ptas).-

Cuyo desglose por capitulos es el siguiente:

1. Movimiento de tierras	8.468.000.-
2. Saneamiento y pluviales	16.937.000.-
3. Viales y aceras.	29.639.750.-
4. Abastecimiento de agua	5.081.100.-
5. Electricidad alumbrado público	15.243.300.-
6. Red telefónica.	4.234.850.-
7. Jardinería	5.081.000.-
TOTAL	<u>84.685.000.-</u>



9. PLAN DE ETAPAS.-

De acuerdo con lo especificado en los artículos 45, 54 y 62 del R.P.L.S. y concordantes, se ha establecido un Plan de Etapas, para llevar a efecto las obras de urbanización.

Se ha previsto realizar el total de las obras de urbanización en una etapa única de cuatro años que empezará a contar desde la fecha de la aprobación definitiva del correspondiente proyecto de urbanización.

000031

10. CORRESPONDENCIA ENTRE LAS OBRAS DE URBANIZACION DEL PLAN PARCIAL Y OBRAS RELATIVAS A SISTEMAS GENERALES.-

El Programa de Actuación de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ibiza, define exactamente, de que forma, en - que plazos y en que cuantía se van a realizar las obras de - sistemas generales que afectan al ámbito del Plan Parcial, - aunque su situación sea exterior al mismo.

Así pues, y detallando una a una :

VG-8.2

Proyecto de obras conjunto con VG-8.1 a realizar en el 2º cuatrienio (1991-1993).

La iniciativa del Proyecto es pública.

El sistema de actuación es por expropiación y ejecución directa.

El Organismo responsable de la gestión del suelo y de la ejecución de las obras es la Consellería de Obras= Públicas y Ordenación del Territorio.

El suelo se obtiene por expropiación y su coste se estima en 69.000.000.- Ptas.

El coste previsto para planeamiento es de 3.690.000 Ptas.- y para la ejecución 176.850.000.- Ptas.

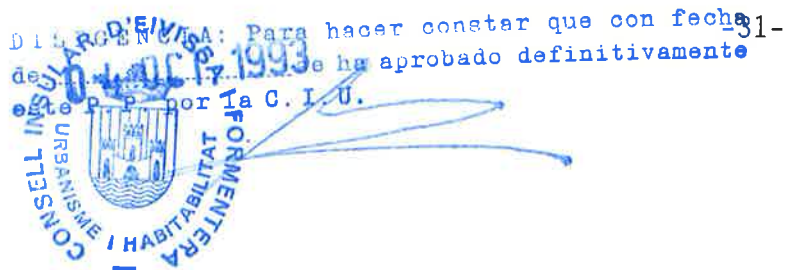
VG-10.4

Su planeamiento va incluido en el P.P. del S-3.

Su ejecución en el primer cuatrienio.

El Sistema de Actuación por ejecución directa.

El Organismo responsable de la gestión del suelo y de la ejecución de la obra es el Ayuntamiento.



El suelo es de cesión gratuita por mecanismos de aprovechamiento medio.

El coste previsto para planeamiento es de 475.000 Ptas.- y para la ejecución 19.800.000 Ptas.-

VG-9

El planeamiento va incluido en el P.E.R.I. de la U.A. nº 5.

Su ejecución en el primer cuatrienio.

El Sistema de Actuación por ejecución directa.

El Organismo responsable de la gestión del suelo, y de la ejecución de la obra es el Ayuntamiento.

El suelo es de cesión gratuita por mecanismo de - aprovechamiento medio.

El coste del planeamiento es de 335.000 Ptas.-, y para la ejecución es de 10.800.000 Ptas.-

VG-17.2

Es la vía de enlace entre la 1a. y la 1a. Ronda - tramo Norte.

El suelo es Urbanizable Programado, y el instrumento de planeamiento lo constituye el P.P. del Sector 3.

000033



INICIATIVA: Para hacer constar que con fecha 04 JUN 1993 se ha aprobado definitivamente por la C. I. U.

La iniciativa del planeamiento es privada y la obra pública.

El sistema de actuación es el de ejecución directa.

El Organismo responsable para la gestión del suelo, y ejecución de las obras es el Ayuntamiento.

El suelo es de cesión gratuita en mecanismo de aprovechamiento medio.

El coste de planeamiento es de 240.000.- Ptas, y para la ejecución de 8.350.000 Ptas.-

Ibiza, Junio de 1.993.-



José Antonio Zornoza Tur - Arquitecto.-

000034