



Secció V. Anuncis
Subsecció segona. Altres anuncis oficials
AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

7165

Aprovació inicial de l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums edificables en la parcel·la situada al carrer des Quatre Cantons núm. 20, Urbanització S'Olivera, Puig d'en Valls

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió de dia 12 de juny de 2025, ha acordat l'aprovació inicial de l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums edificables en la parcel·la situada al carrer des Quatre Cantons núm. 20, Urbanització S'Olivera, Puig d'en Valls, el qual queda sotmès a informació pública per un termini de 30 dies hàbils a comptar des del següent al de la publicació del present anunci al BOIB; al llarg d'aquest termini, les persones interessades podran presentar les al·legacions que estimin oportunes.

L'expedient podrà ser examinat durant el termini d'exposició pública en les dependències del departament municipal d'obres al carrer Mariano Riquer Wallis nº 4, 3ª planta, Santa Eulària des Riu, de dilluns a divendres de 10:00 a 14:00 hores, així com a la seu municipal <https://santaetulariadesriu.com/es/actualidad/anuncios>

Signat digitalment a Santa Eulària des Riu (19 de juny de 2025)

L'alcalde

Mª Carmen Ferrer Torres



ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA R-1 PLA PARCIAL S'OLIVERA

PUIG D'EN VALLS, SANTA EULÀRIA DES RIU

PROMOTOR: LLOBET TUR, SA

ÍNDICE DE MEMORIA

I. Memoria

1 Memoria informativa

- 1.1 Datos generales
 - Objeto del proyecto
 - Promotor
 - Redactores del estudio de detalle
- 1.2 Información previa
 - Objeto del estudio de detalle
 - Antecedentes y condicionantes de partida
 - El territorio
 - Marco legal de aplicación
 - Emplazamiento y datos del solar
- 1.3 Parcelas afectadas

2 Memoria vinculante

- 2.1 Justificación de la solución planteada.
 - Programa
 - Ocupación del suelo
 - Relación con parcelas vecinas
- 2.2 Memoria urbanística. Cuadro de superficies

II. Documentación gráfica

- 01 Plano de situación y emplazamiento
- 02 Plano topográfico
- 03 Plantas generales – Planta Superposición
- 04 Plantas generales – Planta Sótano
- 05 Plantas generales – Planta Baja
- 06 Plantas generales – Planta Piso (Primera, segunda, tercera)
- 07 Plantas generales – Planta Cubierta
- 08 Alzados y secciones
- 09 Volumetría

1 Memoria informativa

1. Datos generales

Objeto del proyecto

Dirección Carrer des Quatre Cantons nº 20, finca de s'Olivera, Puig d'en Valls, Santa Eulària des Riu.

Ref. catastral 4297046CD6049N0001EU

Encargo **ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R-1 PLA PARCIAL S'OLIVERA.**

Promotor

LLOBET TUR, SA

NIF: [REDACTED]

Redactores

BMA ARQUITECTURA

C. [REDACTED]

NIF: [REDACTED]

Bma servicios de arquitectura Ibiza SL

Arquitecto

Adrián Bedoya Mey

Colegiado COAIB [REDACTED]

2. Información previa

Objeto del estudio de detalle

El presente Estudio detalle se redacta en cumplimiento del Artículo 4.3.01, punto 3, de la Modificación de las Normas Subsidiarias de planeamiento del Municipio de Santa Eulària des Riu con aprobación inicial en fecha 29 de abril de 2014, donde se acuerda que cuando en el transcurso de una obra o actuación, se produzcan hallazgos de interés arqueológico que tengan que ser conservadas in situ en aplicación de la legislación de patrimonio histórico artístico se realizara un Estudio de detalle. Este artículo permite la **ordenación de volúmenes**, siempre que se demuestre que no existirá afectación negativa en el entorno, sin que resulte a tal efecto la aplicación de los parámetros urbanísticos definidos por las NNSS. Además, en Artículo 5.1.08, punto 1, de la misma Modificación de las NNSS, menciona que cuando el Estudio de detalle presente una propuesta de ordenación de volúmenes con claras ventajas para la ciudad y solvente disfunciones de la aplicación de la normativa general se podrá determinar una volumetría específica.

Esta reordenación de volúmenes se propone con el objetivo de aumentar la protección y conservación del yacimiento donde se encuentra el asentamiento comercial. Se pasa de tres posibles volúmenes en la parcela, si nos ajustásemos a los parámetros actuales de las NNSS, a dos volúmenes, dejando dicha zona libre y reduciendo el impacto que causaría cualquier construcción sobre el patrimonio histórico artístico encontrado.

La idea es respetar el volumen máximo, edificabilidad y ocupación que plantean las NNSS de Santa Eulària des Riu repartido en dos volúmenes, es decir, únicamente variaría el volumen máximo por edificio y no el volumen total que acepta la parcela. Por eso, para poder alcanzar dichos parámetros se propone una planta más para ambos edificios, que según el mismo Artículo de las NNSS de Santa Eulària des Riu, podrá **sobre elevarse la edificación** prevista siempre que se demuestre que no existirá afectación negativa significativa al entorno. De esta manera, los edificios quedarían a la misma altura que los de las parcelas vecinas (concretamente la parcela R-2 del plan parcial de s'Olivera, en la que se elevó también una altura), igualando así la altura edificatoria de la zona.

Aprovechando el espacio libre generado por esta reordenación de volúmenes, se propone una **losa de protección del hallazgo** continua situada a una distancia mínima de 1,7 metros de separación de los restos arqueológicos, permitiendo el acceso al yacimiento y mejorando su ventilación.

Por lo tanto, es necesario, redactar un Estudio de detalle con la solución presentada para demostrar que no existirá afectación negativa significativa en el entorno.

Antecedentes y condicionantes de partida

Con fecha del 2 de septiembre de 2024, se presenta una memoria documentando los trabajos de excavación arqueológica preventiva de la parcela situada en la calle des Quatre cantons nº 20, en la finca de s'Olivera, Puig d'en Valls, T.M. de Santa Eulària des Riu, redactada por los arqueólogos Juan José Marí, Glenda Graziani y Pablo Galera.

Los trabajos consisten en la actuación arqueológica mediante la excavación por métodos manuales, de esta manera, quedan documentados los restos arqueológicos en esta parcela.

Debido a los hallazgos encontrados a partir de estos trabajos, aparecen una serie de condicionantes en la parcela en estudio. Para la protección y conservación del patrimonio histórico artístico y, consecuentemente, la modificación de los parámetros urbanísticos, se redacta este Estudio de detalle.

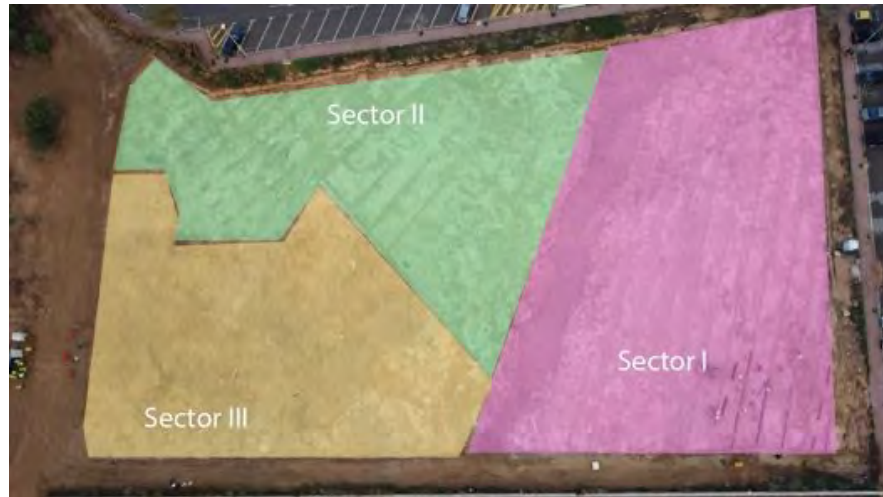
Junto con la memoria arqueológica, se ha presentado la propuesta urbanística explicada en este Estudio de detalle, la cual ya cuenta con **informe favorable de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico-Artístico (CIOTUPHA)** en la sesión 1/2025, celebrada el 7 de febrero de 2025, con número de referencia 2023/00008726Z

El territorio

El ámbito del Estudio de detalle se enmarca dentro del área de transformación urbanística de la calle Des Quatre Cantons. Concretamente en la parcela R1 del Plan Parcial de s'Olivera, delimitada por la calle de S'olivera al norte, la calle Des Quatre Cantons al este, con parcela ELP1, destinada a espacio libre público, al sur y con límite del suelo urbano del plan parcial al oeste.



Los restos arqueológicos que se han encontrado dividen la parcela en tres sectores, según los diferentes hallazgos:



- El **sector I** ocupa una tercera parte del extremo este de la zona intervenida, cuenta con una extensión de 2.345 m². Los elementos documentados más destacados son:

CAMINO DE LA ANTIGÜEDAD

El sector I está delimitado por una estructura que divide longitudinalmente la totalidad de la parcela excavada. La estructura descrita es considerada la adecuación de una vía de paso sobre un elemento de naturaleza geológica. Según se observa, debió ser una riera originada de forma natural por la fuerza de las aguas de escorrentía que se acumularían en ese punto y resiguiendo el trazado observado en el terreno. Con el tiempo, dicho cauce habría sido intervenido y adecuado como vía de paso.

En la intervención efectuada en el año 2013 en la parcela próxima se documentó otro tramo de este camino, cuyo trazado es congruente con el tramo documentado en esta campaña. La parte superior



del camino es la que se encuentra en peor estado de conservación, pero aun así se ha podido reconocer la superficie de circulación.

FOSAS Y ZANJAS

En el resto de este sector, se documentaron fosas y zanjas: una serie de estructuras excavadas en el sustrato rocoso natural. Las primeras son de planta más o menos rectangular, pueden ser de anchura y longitud variable se organizan espacialmente en alineaciones de fosas que conforman hileras. Dichas hileras pueden articularse entre sí de forma equidistante, conformando una retícula de fosas. Por otro lado, las zanjas son más estrechas y alargadas, pueden llegar a medir 50 m. Las zanjas se articulan con otras zanjas en una cadencia homogénea, de forma equidistante conformando parcelarios. Zanjass y fosas pueden estar organizadas en una única unidad o pueden superponerse evidenciando una relación de anterioridad o posterioridad.



- **Sector II:** consiste en el área ubicada al oeste del citado camino. Cuenta con una superficie de 2.116 m². Destacan:

FOSAS, ZANJAS Y ENTERRAMIENTOS

En este sector de documentaron abundantes estructuras recortadas en el sustrato natural. La mayoría de esas estructuras están organizadas entre sí, formando patrones o parcelarios. No obstante, además de las fosas y zanjas que integran dichos parcelarios, se han excavado otras estructuras. Fueron exhumados dos enterramientos, uno en cista aparecido en el perfil norte de la excavación; y otro, esta vez en fosa, situado en el sudeste del sector.



- **Sector III:** Este sector ocupa una superficie de 1.822 m² y consiste en la mitad sur de la parte oeste del yacimiento. Imagen aérea de la parcela con la situación de los sectores

ASENTAMIENTO RURAL

El registro arqueológico en el sector III se caracteriza por la localización de numerosas evidencias estructurales en forma de muros y cimentaciones de diferentes características morfométricas y tipológicas, aunque, por lo general, siguiendo un cierto patrón en cuanto a orientación. A medida que se daba continuidad al rebaje superficial en extensión hacia el flanco suroeste del solar, se pudo constatar una concentración de elementos constructivos que, en base a su densidad, revelaban la existencia de un entramado de estructuras de considerable entidad.

Se registraron un total de treinta y tres ámbitos en el sector. De entre ellos, la gran mayoría constituyen unidades de habitación que presentan diversidad en cuanto a tamaño, morfología y uso. Además, fueron codificados como ámbitos otros espacios intersticiales, no propiamente habitacionales, bien se tratara de adarves o de áreas transicionales alojadas entre unidades de habitación.

Las estructuras documentadas se revelan como un asentamiento rural, situado en un área próxima a la ciudad, dentro de lo que sería el hinterland de esta, por tanto, podría ser considerado periurbano. Los espacios que lo componen evidencian el aprovechamiento agrícola del entorno, así como la transformación de materia primera en las instalaciones exhumadas.



ELEMENTOS

Junto con el asentamiento rural han aparecido elementos que reflejan la vida del poblado: tres hornos, cuatro silos, un *mortarium*, una noria, dos contrapesos, dos aras de prensado, cinco *lacus* y varias zonas con restos de pavimento de cal.



Indudablemente el sector III del yacimiento es el que presenta hallazgos con características más diferenciadas del resto y requieren una mayor protección y conservación. Con ese objetivo, el proyecto presentado en este Estudio de detalle evita posicionar las edificaciones sobre los restos y propone la **reordenación de volúmenes**, dejando más espacio libre sin cimentaciones.

ESQUEMA PROPUESTA. Reordenación de volúmenes y losa de protección en espacio libre.



Marco legal de aplicación

El presente estudio de detalle se redacta conforme a:

PLANEAMIENTO ANTERIOR

Normas Complementarias y Subsidiarias de planeamiento (NNCC i SS) DE Santa Eulària des Riu aprobadas definitivamente por el consejo Insular de Ibiza y Formentera en fecha 23 de junio de 2004 y publicadas en el BOIB número 90 de fecha 26 de junio de 2004. En relación al suelo que ocupa resultaban de aplicación parámetros urbanísticos del Plan Parcial de s'Olivera.

Plan Parcial de s'Olivera aprobado definitivamente por la Comisión Insular de urbanismo (CIU) en sesión de 9 de mayo de 1991. Parcela calificaba como a Residencial Intensiva Baja.

PLANEAMIENTO VIGENTE

La Modificación de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Santa Eulària des Riu aprobadas inicialmente en fecha 21 de diciembre de 2023.

ARTÍCULO 4.3.01

DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

1.- Deber de conservación genérico.

Los propietarios de los edificios, de acuerdo con el artículo 185 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears, deben mantener las fachadas visibles desde el dominio público en buen estado de conservación tanto para mantener su buena imagen como para evitar cualquier peligro para las personas usuarias de las vías públicas.

Según lo previsto en el artículo 8 del Real decreto 1346/1976, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo, están sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana. También estarán sujetos a dichos deberes las instalaciones, terrenos, jardines y carteles.

El deber normal de conservación exigible a la propiedad de un inmueble se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos de los arrendatarios que se deriven de la legislación específica. Se entenderán como obras contenidas dentro del deber de conservación que corresponde a los propietarios, las de mantenimiento, adaptación y reformas mínimas necesarias para obtener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato, según los criterios de estas normas y siempre que el coste sea inferior al cincuenta por ciento (50 %) del valor actual del inmueble o partes afectadas.

2.- Deberes de conservación del patrimonio histórico.

a).- La conservación, protección y custodia de los edificios o elementos inventariados se declara de utilidad pública. Corresponde el deber de conservarlos a sus respectivos propietarios o poseedores.

b).- Cuando en el transcurso de una obra de demolición, excavación, urbanización, edificación, etc. se produjesen hallazgos de interés arqueológico se procederá a la inmediata suspensión de las obras y se seguirán las actuaciones dictadas por la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de Patrimonio Histórico de las Illes Balears y el Decreto 14/2011, de 27 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento de intervenciones arqueológicas y paleontológicas. Cualquier persona está obligada a poner en conocimiento de la administración competente el hallazgo de restos arqueológicos. El incumplimiento de este deber, así como los daños perpetrados contra bienes de interés arqueológico, será objeto de las sanciones administrativas previstas en la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Illes Balears, o penales.

c).- En caso de que los propietarios de bienes de interés cultural o catalogados no llevasen a cabo las obras de conservación requeridas por las NN.SS. o por las normas o proyectos de carácter histórico-artístico, estas podrán realizarse subsidiariamente por el Ayuntamiento o la administración competente y, en su caso, podrá expropiarse total o parcialmente el edificio de acuerdo con la legislación vigente (artículo 27.2 de la Ley 12/1998).

d).- Los bienes de interés cultural o catalogados, en caso de que el propietario hiciera mal uso, estuviesen en peligro de destrucción o deterioro y/o no estuviesen debidamente cuidados, podrán ser expropiados con carácter sancionador y por razón de utilidad pública (artículo 33 de la Ley 12/1998).

e).- Las construcciones o elementos inventariados deberán, en su caso, conservar el espacio libre adyacente dentro de su propia unidad predial en iguales condiciones ambientales que las actuales, sin perjuicio de las plantaciones, ajardinamiento o elementos auxiliares que se pudiesen erigir según su uso y destino.

f).- Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos inventariados no podrán ser demolidos, excepto aquellas partes de su estructura o elementos que, de acuerdo con el señalado en la ficha correspondiente del Catálogo y según el dictamen de los servicios técnicos, resulten imprescindibles para garantizar su estabilidad y seguridad.

La demolición no autorizada o a la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio inventariado comportará la obligación de su reconstrucción.

g).- Cuando la protección de los elementos patrimoniales conlleve una reducción de aprovechamiento de los terrenos que no afecte a la totalidad de la parcela en que se emplace, podrá autorizarse en la parte de la parcela no afectada por la protección y que, en su caso, resulte edificable, una planta más de las fijadas para la zona de que se trate, que deberá disponerse retranqueada de la fachada o fachadas del edificio resultante a fin de no alterar su percepción desde el espacio público, y cuya superficie edificada podrá ser, como máximo, idéntica a la disminución de techo edificable que del establecimiento de las medidas de protección resulte.

3.- Reglas específicas de aplicación cuando los restos arqueológicos o elementos etnológicos hallados deban ser conservados in situ.

Cuando en el transcurso de una obra o actuación, se produjesen hallazgos de interés arqueológico o etnológico que deban ser conservados in situ en aplicación de la legislación de patrimonio histórico artístico, se aplicarán las siguientes reglas:

a).- Previo Estudio de detalle que demuestre que no existirá afección negativa significativa al entorno, podrá sobreelevarse la edificación prevista, o aplicarse otras soluciones técnicas, sin que resulten a tal efecto de aplicación los parámetros urbanísticos definidos por las NNUU para la calificación de que se trate que resulten incompatibles con la solución planteada.

b).- Siempre que mediante Estudio de Detalle se demuestre que no existirá afección negativa significativa al entorno, los aparcamientos podrán situarse en una planta sobre rasante sin que la planta en que se ubiquen contabilice como superficie edificada. A estos efectos, el edificio podrá tener una planta más de las fijadas para la calificación de que se trate pudiendo incrementarse su altura máxima y total en un máximo de 3 metros. En los casos en que lo anterior no resulte factible el Ayuntamiento podrá exonerar de la reserva obligatoria de aparcamiento.

c).- Cuando resulte necesario para su conservación y protección, previo Estudio de detalle, se permitirá su cubrición mediante las construcciones e instalaciones que se estimen oportunas, que podrán albergar, además, usos vinculados a la divulgación cultural. Lo anterior resultará de aplicación sea cual sea la clasificación y calificación de los terrenos en que se ubiquen, o su localización o disposición en las parcelas, y sin que las construcciones e instalaciones citadas computen a efectos del cumplimiento de condiciones y parámetros urbanísticos, ni deban de ajustarse a lo que resulte de la aplicación de los mismos.

ARTÍCULO 5.1.08.

REORDENACIÓN DE VOLÚMENES

1 Se permitirá la modificación de la ordenación establecida por las NN.SS., en cualquiera de las zonas excepto en casco antiguo en que tendrá carácter excepcional, mediante un Estudio de detalle que determine una volumetría específica, cuando la ordenación propuesta presente, a juicio de la Corporación municipal, claras ventajas para la ciudad, por solventar las disfunciones que de la aplicación de la normativa general puedan derivarse, ajustar las características de la edificación al uso al que se destine o suponer una ordenación de la edificación más acorde con las características tipológicas generales de la zona en que se plantee.

2 Toda reordenación de volúmenes que, salvo en los casos específicamente contemplados en estas NN.SS., no podrá alterar la tipología aislada o continua definida:

a).- No podrá suponer incremento de la altura máxima y edificabilidad fijada para la parcela o parcelas de que se trate, pero sí de la ocupación del suelo y del volumen máximo por edificio definidos.

b).- No podrá alterar los usos establecidos en la zona ni incrementar la densidad de población que de la aplicación del índice de intensidad de uso resulte.

c).- En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios próximos o colindantes, a cuyo efecto deberán respetarse los retranqueos a colindantes fijados para la calificación de la zona.

3 No obstante lo señalado en el apartado anterior, cuando entre las finalidades de la reordenación pretendida se encuentre el solventar o minimizar los problemas derivados de la percepción de medianeras vistas resultantes de la existencia de edificios con altura edificada superior a la definida por las NNSS, el Estudio de detalle podrá definir una altura de las edificaciones superior en una planta y 4 metros a la señalada por la ordenanza específica de la zona.

4 En caso de aprobación del Estudio de detalle, el Ayuntamiento podrá fijar el plazo máximo que considere procedente para la presentación de la solicitud de licencia y del proyecto correspondiente.

ARTÍCULO 2.3.05

SUELO URBANO CON PLAN PARCIAL INTEGRADO

1.- Corresponde a las áreas de los núcleos urbanos o parte de los mismos, según la delimitación señalada en los planos de ordenación del suelo urbano, cuyo desarrollo urbanístico fue realizado mediante un Plan parcial aprobado y cuya ordenación se encuentra, salvo en las parcelas que directamente califican, plenamente integrada en las NN.SS..

2.- La normativa de aplicación en las calificaciones residenciales de las zonas de Cas Capità y Es Faralló, Can Bessó y Puig de Can Celleràs, en cuanto a los parámetros de aplicación, será la del correspondiente Plan parcial, con las siguientes condiciones particulares:

a).- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m2 solar, según el artículo 5.1.07):

- Cas Capità y Es Faralló: 1/130

- Can Bessó y Puig de Can Celleràs: 1/2.000

b).- Volumen máximo por edificio (m3):

- Can Bessó y Puig de Can Celleràs: 1.500

3. La normativa de aplicación en las calificaciones residenciales de la zona de s'Olivera será la siguiente:

a).- Parcela calificada como E-PSO01

- Superficie mínima de parcela: 9.907 m2

- Tipología de edificación: Aislada

- Edificabilidad neta: 1.30 m2/m2

- Número máximo de viviendas: 141 viviendas. Número de viviendas libres máximo: 76. Número de viviendas HPP mínimo: 50

- Ocupación máxima: 45 % en PB, P1 y P2. En planta sótano 50 % o la resultante de la aplicación de la regulación general, si esta fuera mayor

- Altura máxima en plantas: PB+P1+P2

- Altura máxima en metros: 10 m

- Retranqueos a vial y EL-P: 3 m. Al resto de linderos: 5 m.

- Separación entre edificios de una misma parcela: 6 m.

- Volumen máximo por edificio: 10.000 m3

- Resto de condiciones: Las de la calificación EP-4

b).- Parcelas calificadas como E-PSO02

- Tipología de edificación: Aislada
- Edificabilidad neta: 1,30 m2/m2
- Índice de intensidad de uso: 1/100
- Ocupación máxima: 45 % en PB, P1 y P2
- Altura máxima en plantas: PB+P1+P2
- Altura máxima en metros: 10 m
- Retranqueos a vial y EL-P: 3 m. Al resto de linderos: 5 m.
- Separación entre edificios de una misma parcela: 6 m.
- Volumen máximo por edificio: 10.000 m3
- Resto de condiciones: Las de la calificación EP-4

4.- El régimen de usos permitidos en las calificaciones residenciales pertenecientes a estas áreas será:

a).- En los sectores de s'Olivera y de Cas Capità y Es Faralló, los definidos en el artículo 6.3.03 para la zona extensiva plurifamiliar (E-P).

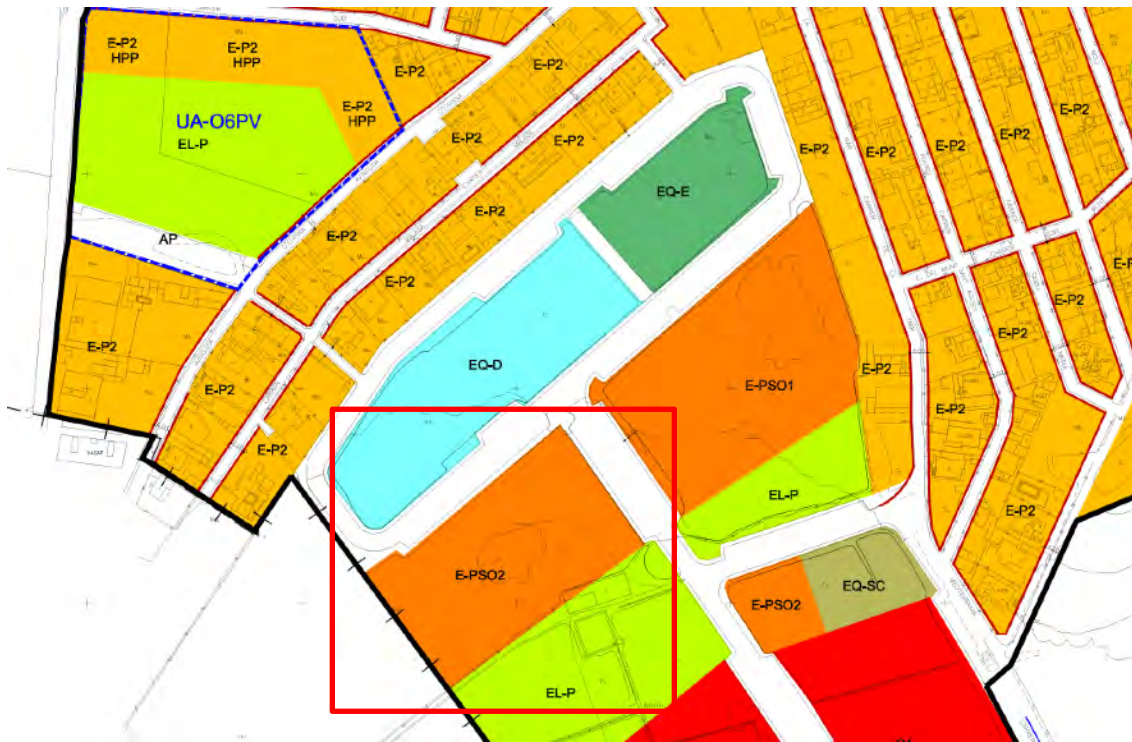
b).- En los sectores de Can Bessó y Puig de Can Celleràs, los definidos en el artículo 6.3.03 para la zona extensiva unifamiliar (E-U).

5.- Resultarán de aplicación, en todo lo que no resulte incompatible con los aprovechamientos asignados, las determinaciones del Título V y concordantes de estas NN.SS.

6.- La parcelación señalada en los planos correspondientes, es de carácter indicativo, manteniendo, en su caso, su vigencia las licencias municipales de parcelación.

Emplazamiento y datos del solar

La zona afectada por los restos arqueológicos y objeto de esta memoria corresponden a la parcela R-1, la cual, forma parte de la manzana M-2 del Plan Parcial de Ordenación del sector de S'Olivera, del P.G.M.O de Santa Eulalia. Esta parcela limita por el norte con Calle S'Olivera; sur, con parcela ELP1, destinada a espacio libre público; este, con Calle Quatre Cantons y oeste, con límite del suelo urbano del plan parcial.



Referencia catastral de la parcela: 4297046CD6049N0001EU

La superficie total de la parcela según la inscripción en el registro es de 7844.79 m². Si bien, realizado un levantamiento topográfico reciente, resulta de 7625.06 m²

Según las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu, la parcela está calificada como E-PSO2 por lo que se le aplicarán los parámetros correspondientes para dicha calificación.



3. Parcelas afectadas. Relación de propietarios

Como propietario único del suelo afectado por este Estudio de Detalle, Llobet Tur SA, no viéndose afectada por esta actuación ninguna otra propiedad privada.

2. Memoria vinculante

2.1. Justificación de la solución planteada.

Programa

El edificio albergará 76 viviendas distribuidas en planta baja +3. El acceso al recinto se hará por la Calle de s'Olivera. El nivel -1 estará destinado en su totalidad a 106 plazas de aparcamiento interior. El nivel 0 constituye la planta baja de todo el recinto. En ella se sitúa la zona común con piscina, gimnasio, sala polivalente, zona de conserjería, cuartos de instalaciones, aparcamiento de bicicletas y pista de pádel; así como la entrada a los 6 núcleos de escaleras para acceder a las viviendas. También incluye 16 viviendas con jardín en planta baja. En el resto de niveles (1, 2 y 3) se encuentran el resto de viviendas, repartidas en 10 por planta por edificio. Las viviendas de la última planta tendrán acceso a la cubierta al encontrarse sus propias terrazas privadas.

PLANTA SÓTANO



Aparcamiento interior y trasteros

PLANTA BAJA

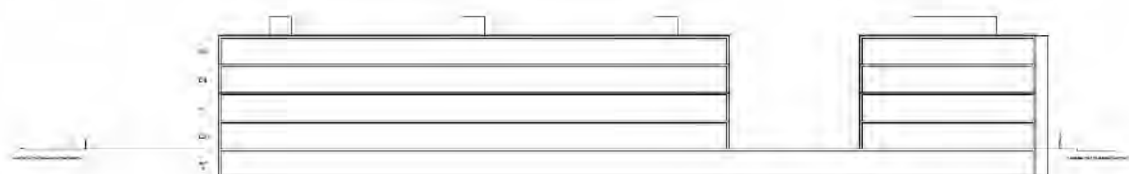


- Viviendas A: 102.80 m2 + jardín
- Viviendas B: 109.90 m2 + jardín
- Viviendas C: 117.04 m2 + jardín
- Viviendas D: 123.09 m2 + jardín
- Jardines
- Cuarto Mantenimiento
- Aparcamiento de bicicletas
- Piscina comunitaria
- Gimnasio
- Aparcamiento exterior + porche
- Sala polivalente comunitaria
- Zona conserjería
- Pista pádel
- Vestuarios exteriores

PLANTA PRIMERA, SEGUNDA Y TERCERA



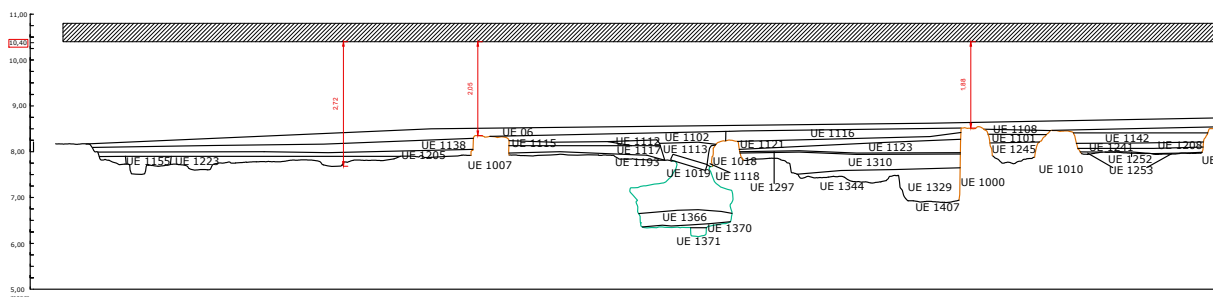
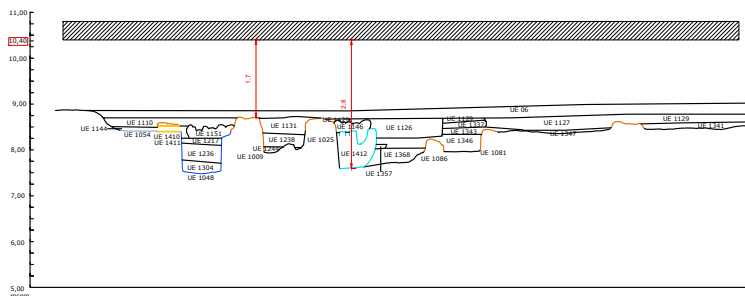
- Viviendas E: 106.80 m²
- Viviendas F: 109.90 m²
- Viviendas G: 117.04 m²
- Viviendas H: 127.08 m²



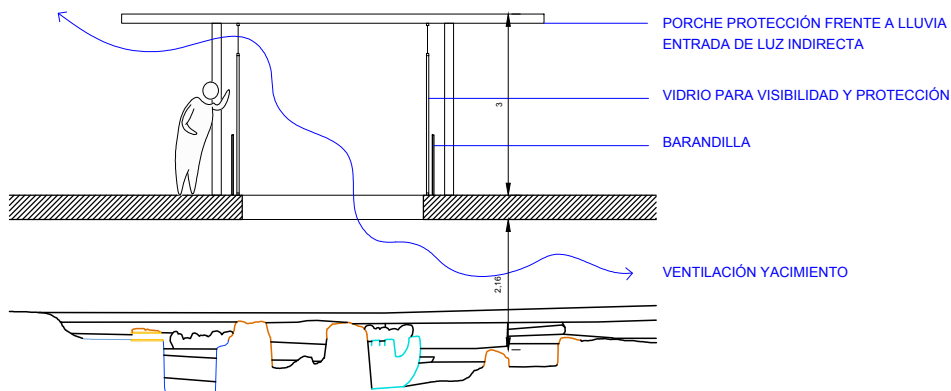
Ocupación del suelo. Espacio libre.

La zona interior de la parcela quedaría destinada al espacio común con piscina, jardín, porche y pista de pádel. La piscina se excavaría siempre sobre zanjas de cultivo sin invadir los restos arqueológicos (se marca ámbito de actuación).

Toda esta zona de hallazgos destinada a espacio libre quedará protegida mediante una **losa de hormigón** de unos 30 cm de espesor separada con una distancia mínima de 1,7 metros de los restos arqueológicos permitiendo así el acceso al yacimiento cuando fuese necesario, una buena ventilación y mayor protección. Además, esta separación permite la creación de patios de luz para dar visibilidad desde el exterior. Esta losa quedaría en contacto con el lateral de la parcela vecina (Molí i Safareig de s'Olivera) abriendo la posibilidad de relacionar ambas parcelas.



PATIOS DE LUZ EN LOSA DE PROTECCIÓN AL YACIMIENTO

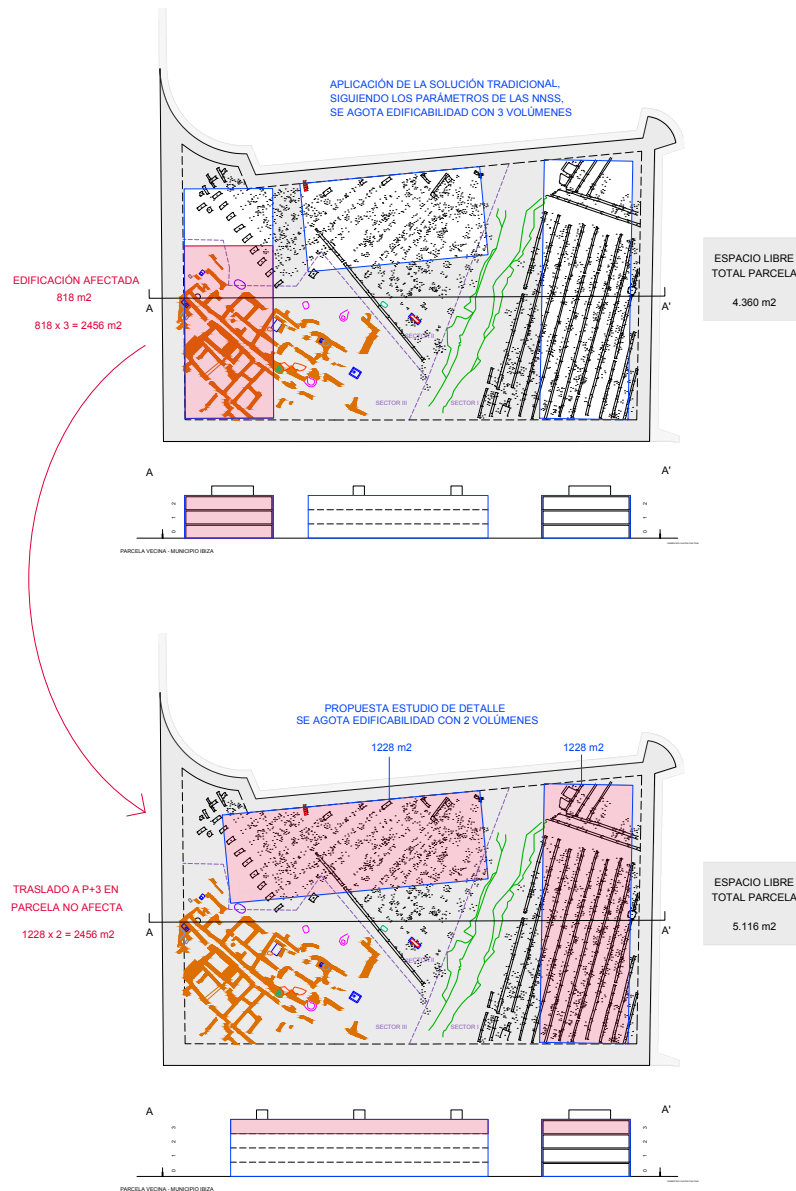


La propuesta prevé algún elemento tipo porcheda que proteja el hallazgo de las inclemencias y que esto no compute parámetros urbanísticos según el apartado 3. c) del Art. 4. 3. 01.

Volumen y ocupación en planta baja

Con la propuesta presentada en este Estudio de detalle, tanto la ocupación como el volumen en planta baja se reducen (comparado con la solución que obtendríamos al aplicar los parámetros de las NNSS actuales, donde aparecerían tres volúmenes) significando que la parcela queda más liberada respecto a la propuesta anterior.

Esquemas de ocupación:



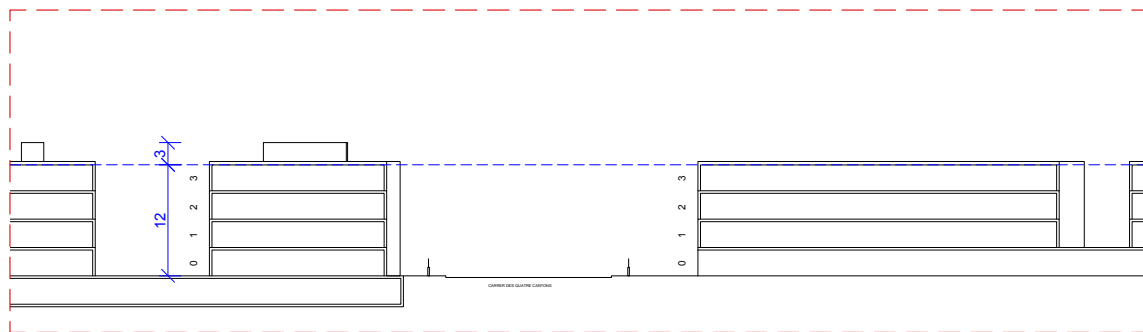
Estos esquemas reflejan la imposibilidad de agotamiento según la aplicación de la solución tradicional en zona sector III por la localización del hallazgo a conservar. Por eso se traslada el aprovechamiento a una planta adicional en la zona no afectada.

El hecho de reducir el número de volúmenes a dos, favorece el espacio libre de la parcela. Hay menos huella de los edificios sobre los restos arqueológicos.

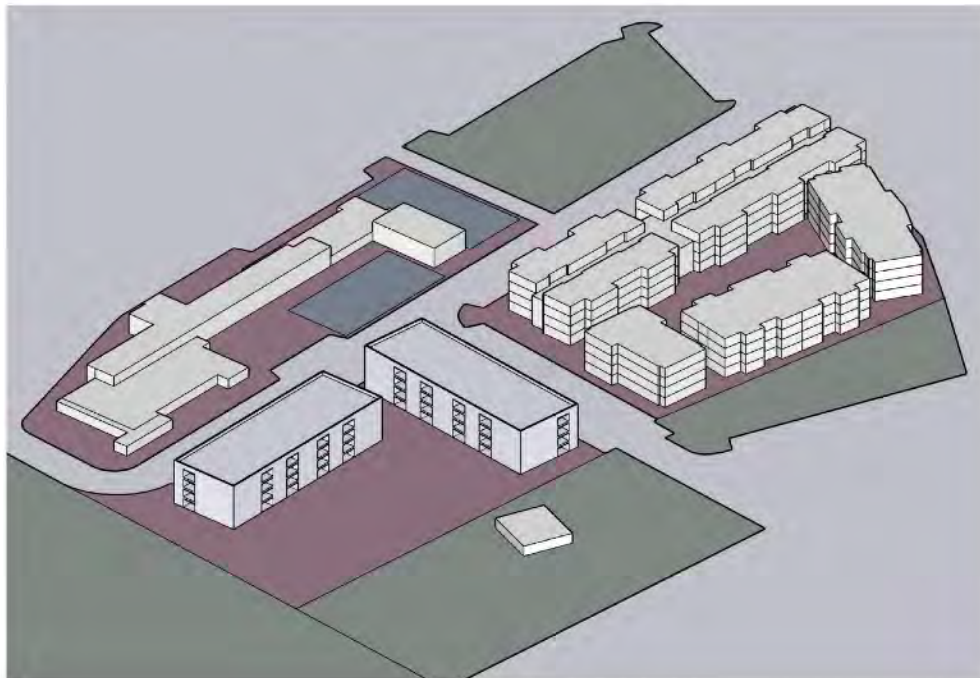
Relación con parcelas vecinas

La nueva altura obtenida al sobre elevar la edificación no superará la altura permitida más un incremento de 3 metros (correspondiente a un nivel más). Esta nueva característica iguala en alturas el proyecto y los edificios de la parcela más cercana: la parcela R-2 del Plan parcial de s'Olivera. Sobre dicha parcela, se elevó la edificación una altura más para dar cabida a un parking en planta baja.

Así pues, las tres promociones compartirían número de niveles y altura.



SECCIÓN A - RELACIÓN PARCELAS VECINAS E. 1:500



El resto de parcelas vecinas no tienen edificios en altura ya que se trata de parcelas de ELP o bien el colegio de s'Olivera que se encuentra al norte de la parcela en estudio.

2.2. Memoria urbanística. Cuadro de superficies

En los cuadros que figuran a continuación se resume la normativa de aplicación de este Estudio de Detalle.

PLANEAMIENTO VIGENTE: Normas subsidiarias de Santa Eulària des Riu aprobadas definitivamente el 21 de diciembre de 2023 y sus modificaciones.

CUADRO DE SUPERFICIES CONSTRUÍDAS DE PARCELA NETA:

Cuadros de Superficies

SOBRE RASANTE (m²)	Sup. Cerrada (m²)	Sup. Terrazas (m²) (50%)	Totales Computadas (m²)
NIVEL 0 Porches PB	810,17	405,085	405,085
NIVEL 0 Vestuarios	68,9		68,9
NIVEL 0 Parking bicicletas	96,79		96,79
NIVEL 0 Gimnasio	82,96		82,96
NIVEL 0 Sala Polivalente	186,76		186,76
NIVEL 0 Zona conserjería	26,41		26,41
NIVEL 0 Cuarto Instalaciones	64,24		64,24
NIVEL 0 Viviendas	1894,02		1900,82
NIVEL 1 Viviendas	2297,58		2297,58
NIVEL 2 Viviendas	2297,58		2297,58
NIVEL 3 Viviendas	2297,58		2297,58
NIVEL 4 Casetones cubierta	125,88		125,88
TOTAL			9850,585
BAJO RASANTE			
Nivel -1 Parking bajo rasante	3546,22		0
TOTAL			0



PROYECTO:	S'OLIVERA
EMPLAZAMIENTO:	C/ QUATRE CANTONS 20, PUIG D'EN VALLS
MUNICIPIO:	SANTA EULÀRIA DES RIU
PROPIETARIO:	ELLOBET TUR S.A
ARQUITECTO:	ADRIÁN BEDOYA MEY

ANEXO A LA MEMORIA URBANÍSTICA

Art. 152.2 de la Ley 12/2017 de Urbanismo de las Islas Baleares (BOIB núm. 160 de 29/12/2017)

Planeamiento vigente: Municipal NNSS DE PLANEAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

Sobre Parcela: IDEM

Reúne la parcela las condiciones de solar según el Art. 25 de la Ley Urbanismo de I. Baleares Si X No

CONCEPTO		PLANEAMIENTO	ESTUDIO DETALLE
Clasificación del suelo		URBANO	URBANO
Calificación		EXTENSIVA PLURIFAMILIAR- EPSO02	EXTENSIVA PLURIFAMILIAR- EPSO02
Parcela	Fachada mínima	15/15	60 m /20,5 m
	Parcela mínima	400 m ²	7.625,07 m ²
Ocupación o Profundidad edificable		45% - 3.431,28 m ²	Edificios: 2.456 m ² Accesos cubiertos Pb: 764 m ² TOTAL: 42% - 3.220 m ²
		-	-
Volumen (m ³ /m ²)		10.000 m ³ (por edificio) 30.000 m³ (totales)	14.739 m ³ *** 29.478 m³
Edificabilidad (m ² /m ²)		1,30 m ² / m ² - 9.912,59 m ²	9.850 m ²
Uso		RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
Situación Edificio en Parcela / Tipología		AISLADA	AISLADA
Separación linderos	Entre Edificios	6 m	12,7 m
	Vial	3 m	3 m
	EL-P	3 m	0 m **
	Resto de linderos	5 m	0 m **
Altura Máxima	Metros	Reguladora	3 m sobre H total
		Total	10 m + 3 m (max) - 12 m *
	Nº de Plantas		4 plantas (PB+P1+P2+P3)
Índice de intensidad de uso		1/100 – 76,25 VIVIENDAS	76 VIVIENDAS

Observaciones	Conforme a las Normas Subsidiarias de planeamiento de Santa Eulària des Riu, se hace referencia a los siguientes artículos: * 2. g) Art. 4. 3. 01 DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES <i>g).- Cuando la protección de los elementos patrimoniales conlleve una reducción de aprovechamiento de los terrenos que no afecte a la totalidad de la parcela en que se emplace, podrá autorizarse en la parte de la parcela no afectada por la protección y que, en su caso, resulte edificable, una planta más de las fijadas para la zona de que se trate, que deberá disponerse retranqueada de la fachada o fachadas del edificio resultante a fin de no alterar su percepción desde el espacio público, y cuya superficie edificada podrá ser, como máximo, idéntica a la disminución de techo edificable que del establecimiento de las medidas de protección resulte.</i> ** 3. c) Art. 4. 3. 01 DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES <i>c).- Cuando resulte necesario para su conservación y protección, previo Estudio de detalle, se permitirá su cubrición mediante las construcciones e instalaciones que se estimen oportunas, que podrán albergar, además, usos vinculados a la divulgación cultural. Lo anterior resultará de aplicación sea cual sea la clasificación y calificación de los terrenos en que se ubiquen, o su localización o disposición en las parcelas, y sin que las construcciones e instalaciones citadas computen a efectos del cumplimiento de condiciones y parámetros urbanísticos, ni deban de ajustarse a lo que resulte de la aplicación de los mismos.</i> *** 1. Art. 5.1. 09 REORDENACIÓN DE VOLÚMENES <i>1 Se permitirá la modificación de la ordenación establecida por las NN.SS., en cualquiera de las zonas excepto en casco antiguo en que tendrá carácter excepcional, mediante un Estudio de detalle que determine una volumetría específica, cuando la ordenación propuesta presente, a juicio de la Corporación municipal, claras ventajas para la ciudad, por solventar las disfunciones que de la aplicación de la normativa general puedan derivarse, ajustar las características de la edificación al uso al que se destine o suponer una ordenación de la edificación más acorde con las características tipológicas generales de la zona en que se plantee.</i>
---------------	--

En IBIZA, a 13 de mayo de 2025

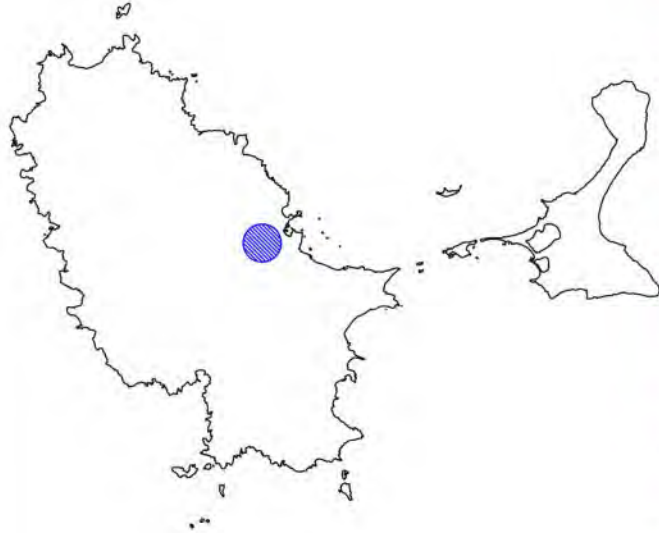
El Arquitecto

D. ADRIÁN BEDOYA MEY

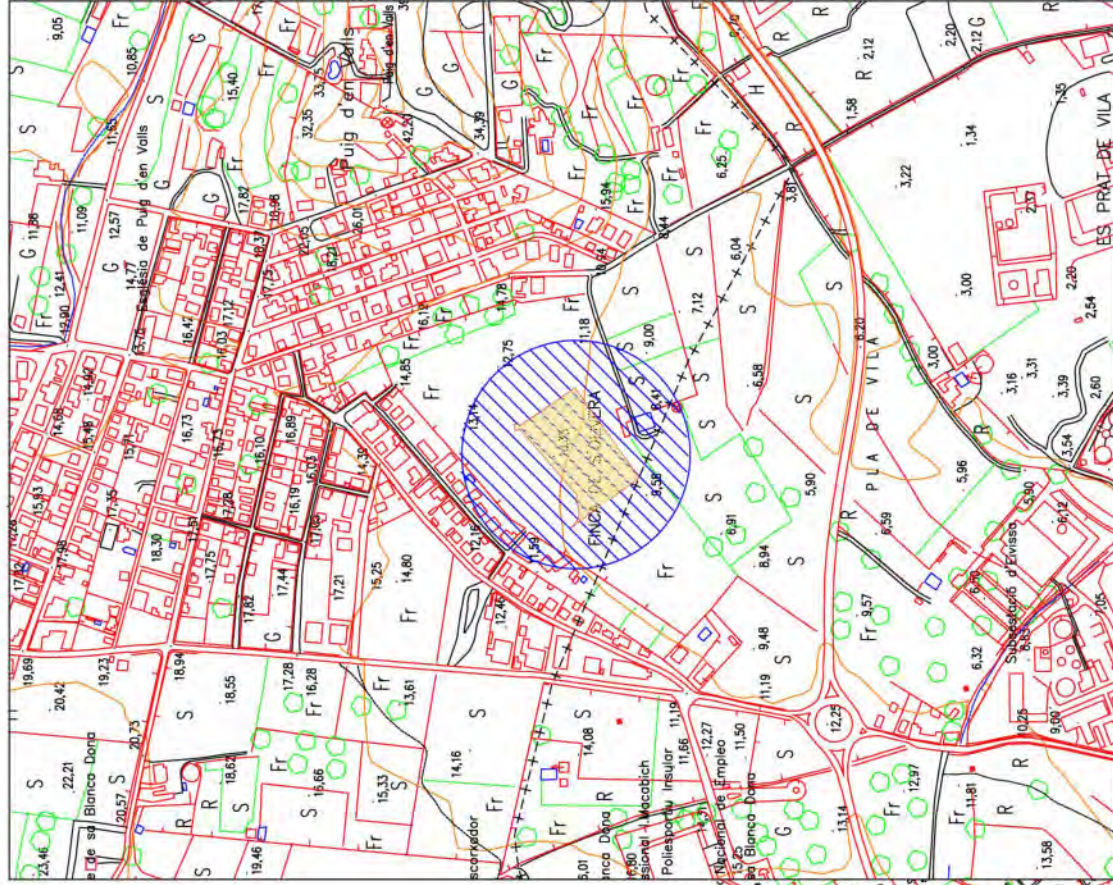
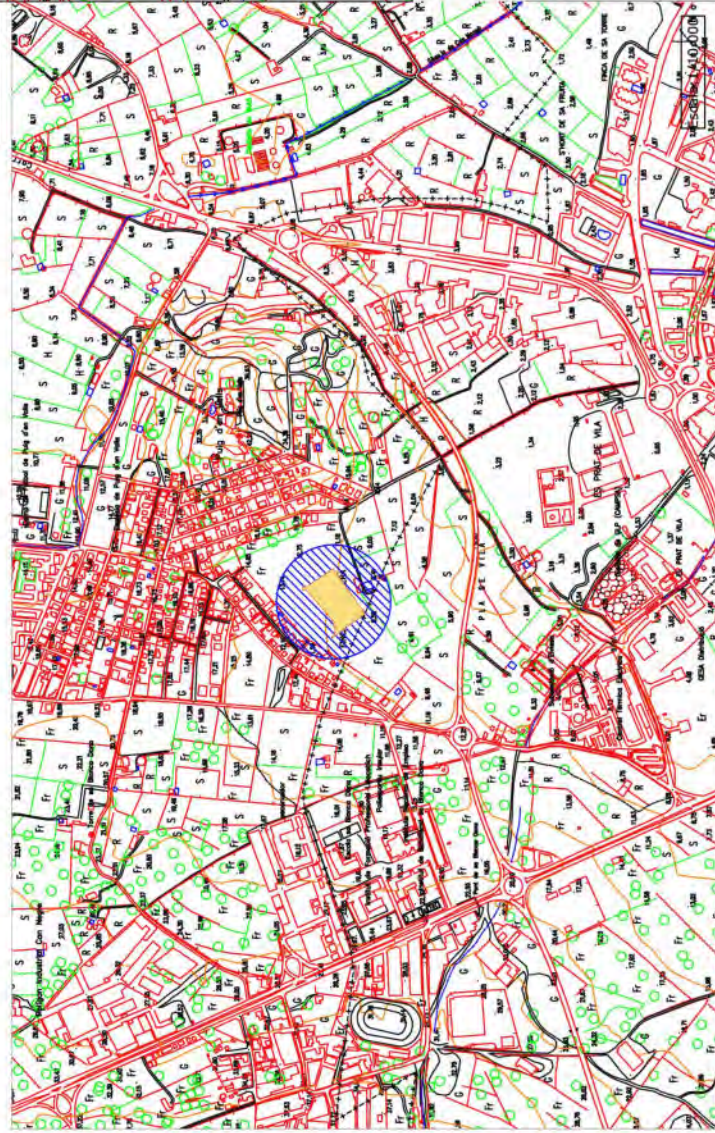
En Ibiza, a 13 de mayo de 2025, redacto y firmo la presente memoria técnica.

Adrián Bedoya Mey

Arquitecto



Escala: 1/400.000



Cartografía de base: Mapa Topográfico Balear

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA R-1 DEL
PLAN PARCIAL DE SOLIVERA

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
PLANO
CÓDIGO
01

FECHA
07/03/2025
S/E
ESCALA ORIGINAL DIN A4

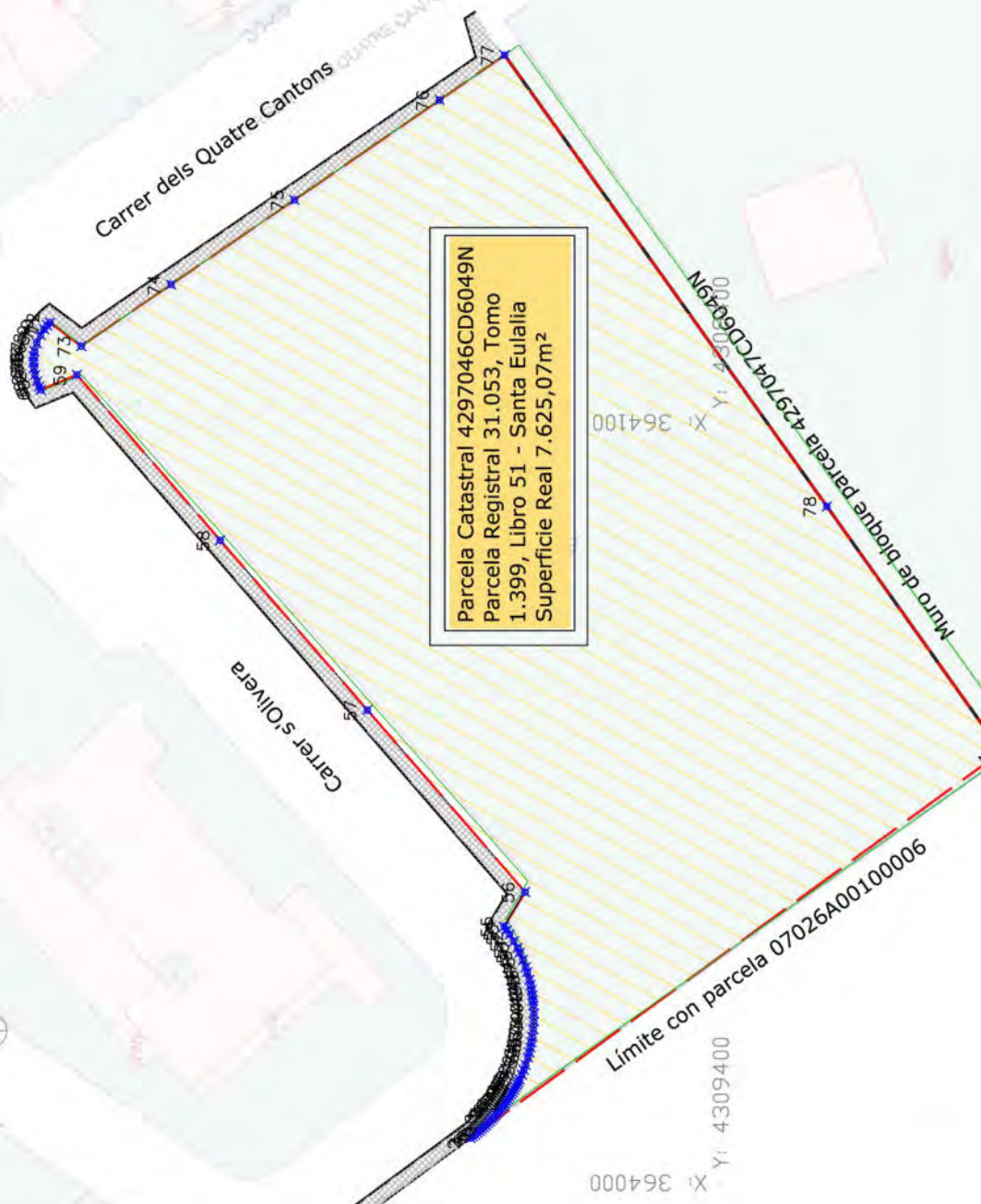
ADRIÁN BEDOYA MEY



ARQUITECTO

PROYECTO DE ARQUITECTURA
AUTORIZADO POR
LA DIRECCIÓN GENERAL DE
URBANISMO DE LA ILLE DE
MALLORCA
11/01/2025

Y: 4309500



LISTADO DE VERTICES GAB PARCELA 4297046CD6049N		
Proyección U.T.M. USO 31		
Sistema Geodésico ETRS 89		
Red Geodésica XGAIB		
AGOSTO 2023		
Nombre	Coordenada X	Coordenada Y
1	364 056 720	4 309 363 060
2	364 005 500	4 309 432 510
3	364 008 120	4 309 432 610
4	364 000 350	4 309 432 320
5	364 000 590	4 309 432 030
6	364 000 590	4 309 432 030
7	364 000 070	4 309 431 460
8	364 007 330	4 309 431 180
9	364 007 580	4 309 430 910
10	364 007 840	4 309 430 640
11	364 008 110	4 309 430 370
12	364 008 380	4 309 430 110
13	364 008 650	4 309 429 840
14	364 008 920	4 309 429 570
15	364 009 220	4 309 429 300
16	364 009 510	4 309 429 120
17	364 009 800	4 309 428 860
18	364 010 090	4 309 428 600
19	364 010 390	4 309 428 430
20	364 011 100	4 309 428 210
21	364 011 100	4 309 428 210
22	364 011 320	4 309 427 900
23	364 011 630	4 309 427 580
24	364 011 950	4 309 427 360
25	364 012 270	4 309 427 190
26	364 012 600	4 309 427 010
27	364 012 930	4 309 426 820
28	364 013 260	4 309 426 630
29	364 013 590	4 309 426 440
30	364 014 230	4 309 426 180
31	364 014 870	4 309 425 920
32	364 015 510	4 309 425 660
33	364 016 500	4 309 425 380
34	364 017 180	4 309 425 200
35	364 018 460	4 309 424 920
36	364 019 150	4 309 424 610
37	364 019 150	4 309 424 610
38	364 020 220	4 309 424 490
39	364 021 250	4 309 424 420
40	364 022 280	4 309 424 410
41	364 023 310	4 309 424 400
42	364 024 340	4 309 424 390
43	364 024 360	4 309 424 380
44	364 025 360	4 309 424 370
45	364 025 040	4 309 425 940
46	364 025 710	4 309 425 160
47	364 027 710	4 309 425 470
48	364 028 360	4 309 425 680
49	364 029 330	4 309 426 040
50	364 029 330	4 309 426 040
51	364 030 600	4 309 426 750
52	364 031 800	4 309 427 250
53	364 032 690	4 309 427 760
54	364 033 260	4 309 428 170
55	364 033 730	4 309 428 510
56	364 038 260	4 309 425 750
57	364 044 150	4 309 426 030
58	364 044 530	4 309 426 480
59	364 105 290	4 309 424 750
60	364 104 330	4 309 424 480
61	364 104 750	4 309 424 700
62	364 105 430	4 309 425 990
63	364 105 270	4 309 430 250
64	364 105 270	4 309 430 250
65	364 107 960	4 309 429 450
66	364 108 730	4 309 429 410
67	364 109 360	4 309 429 310
68	364 110 470	4 309 429 010
69	364 111 520	4 309 428 530
70	364 112 270	4 309 428 050
71	364 112 270	4 309 428 050
72	364 111 160	4 309 428 390
73	364 110 060	4 309 428 170
74	364 118 170	4 309 427 350
75	364 129 300	4 309 426 110
76	364 142 430	4 309 427 010
77	364 143 350	4 309 428 270
78	364 089 990	4 309 395 040

1

Vertice Parcela

Cartografia Catastral

Fecha de la toma de datos: Julio 2023

Proyección cartográfica: U.T.M. - Uso 31N

Sistema Geodésico: ETRS-89

Red geodésica XGAIB

Estación de Referencia: Elvissa

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA R-1 DEL
PLAN PARCIAL DE SOLIVERA

PLANO TOPOGRÁFICO
PLANO
CÓDIGO 02

07/03/2025
FECHA
1 - 1000
ESCALA ORIGINAL DIN A4

ADRIÁN BEDOYA MEY



ARQUITECTO

HUELLA PLANTA SÓTANO
HUELLA VOLUMENES

POZOS DE LUZ PARA DAR
VISIBILIDAD DESDE EXTERIOR
Y MEJORAR LA VENTILACIÓN
DEL HALLAZGO

HUELLA LOSA
PROTECCIÓN YACIMIENTO.
HASTA LÍMITES DE LA PARCELA
PARA MAYOR PROTECCIÓN

RELACIÓN VISUAL CON
PARCELA VECINA (MOLÍ I
SAFAREIG DE S'OLIVERA)

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA R-1 DEL
PLAN PARCIAL DE S'OLIVERA

PLANO 03
SUPERPOSICIÓN YACIMIENTO
CÓDIGO

07/03/2025 1:750
FECHA ESCALA ORIGINAL DIN A4

ADRIÁN BEDOYA MEY

3MA
ARQUITECTO

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA R-1 DEL
PLAN PARCIAL DE SOLIVERA

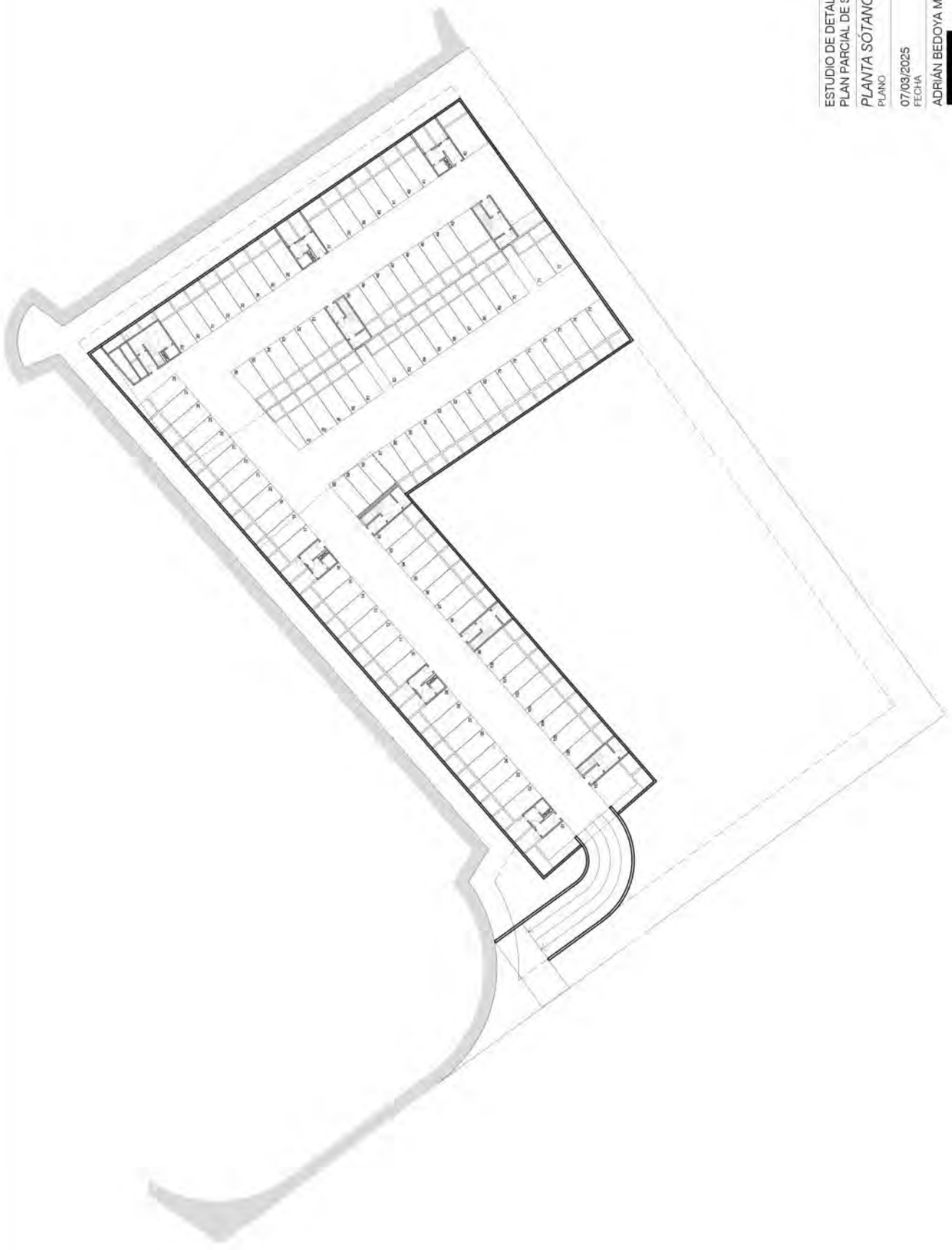
PLANTA SÓTANO
PLANO 04
CÓDIGO

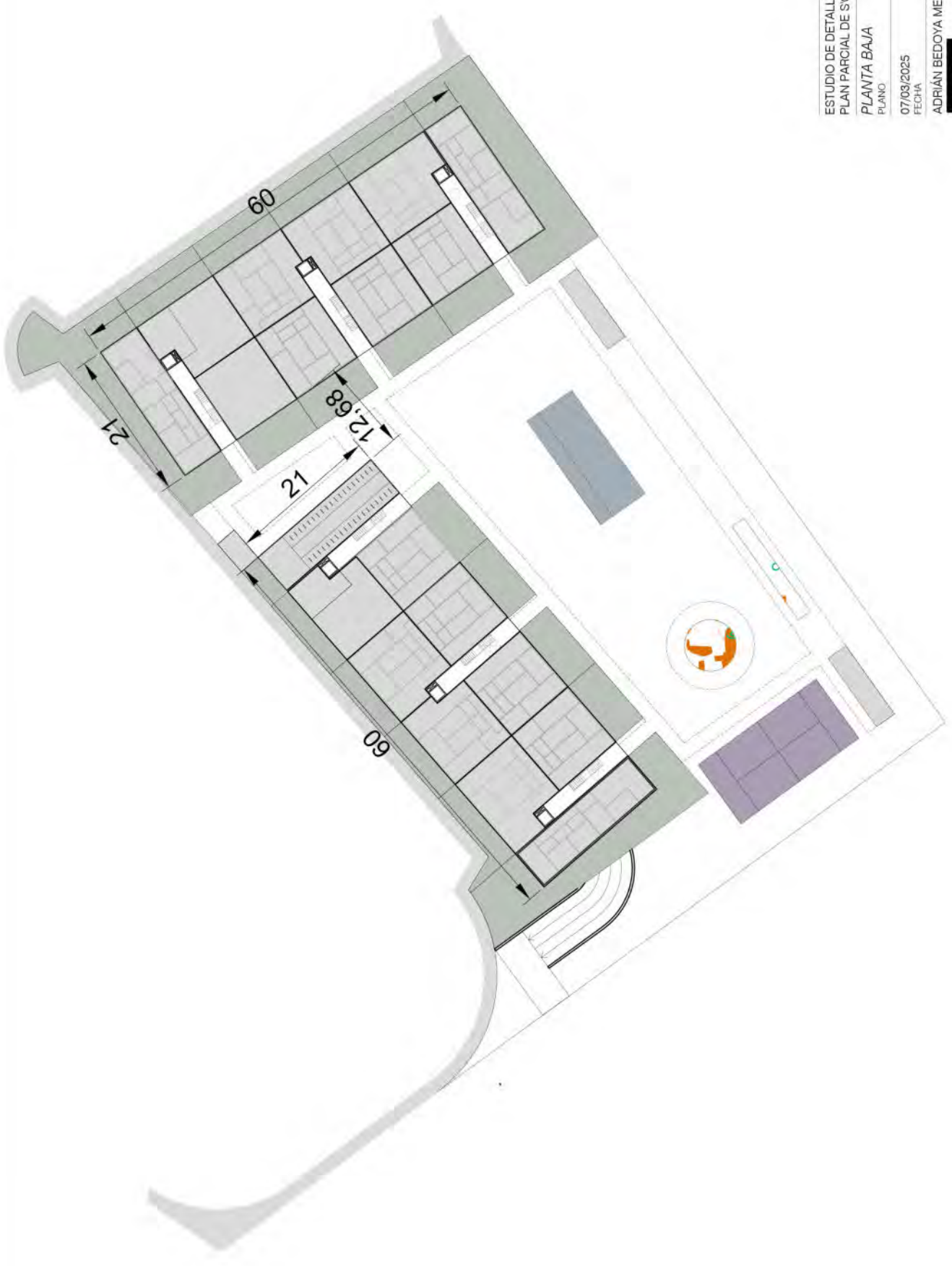
07/03/2025
FECHA 1.750
ESCALA ORIGINAL DIN A4

ADRIÁN BEDOYA MEY



ARQUITECTO





ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA R-1 DEL
PLAN PARCIAL DE SOLIVERA

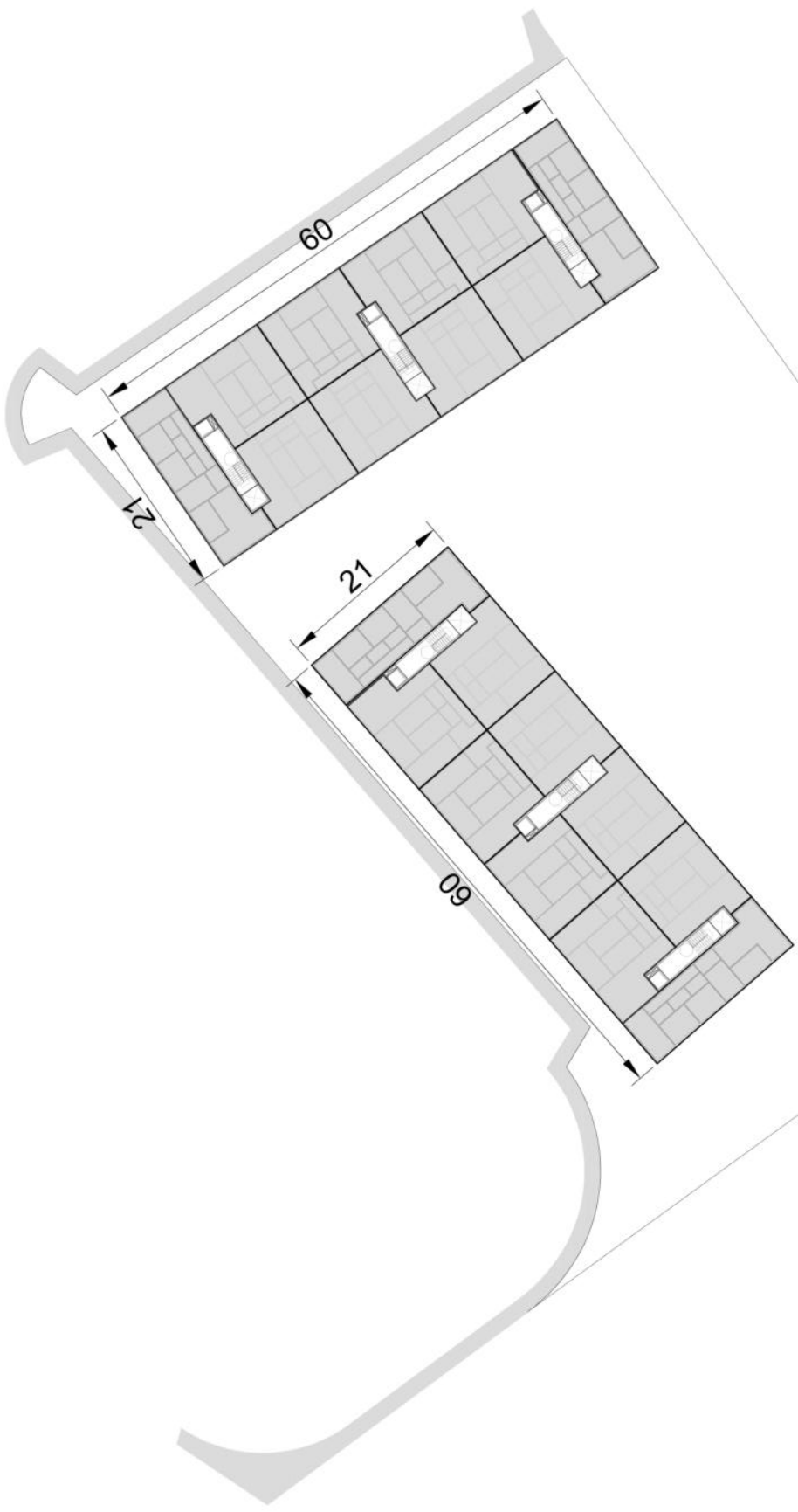
PLANTA BAJA
PLANO
CÓDIGO
05

07/03/2025
FECHA
1.750
ESCALA ORIGINAL DIN A4

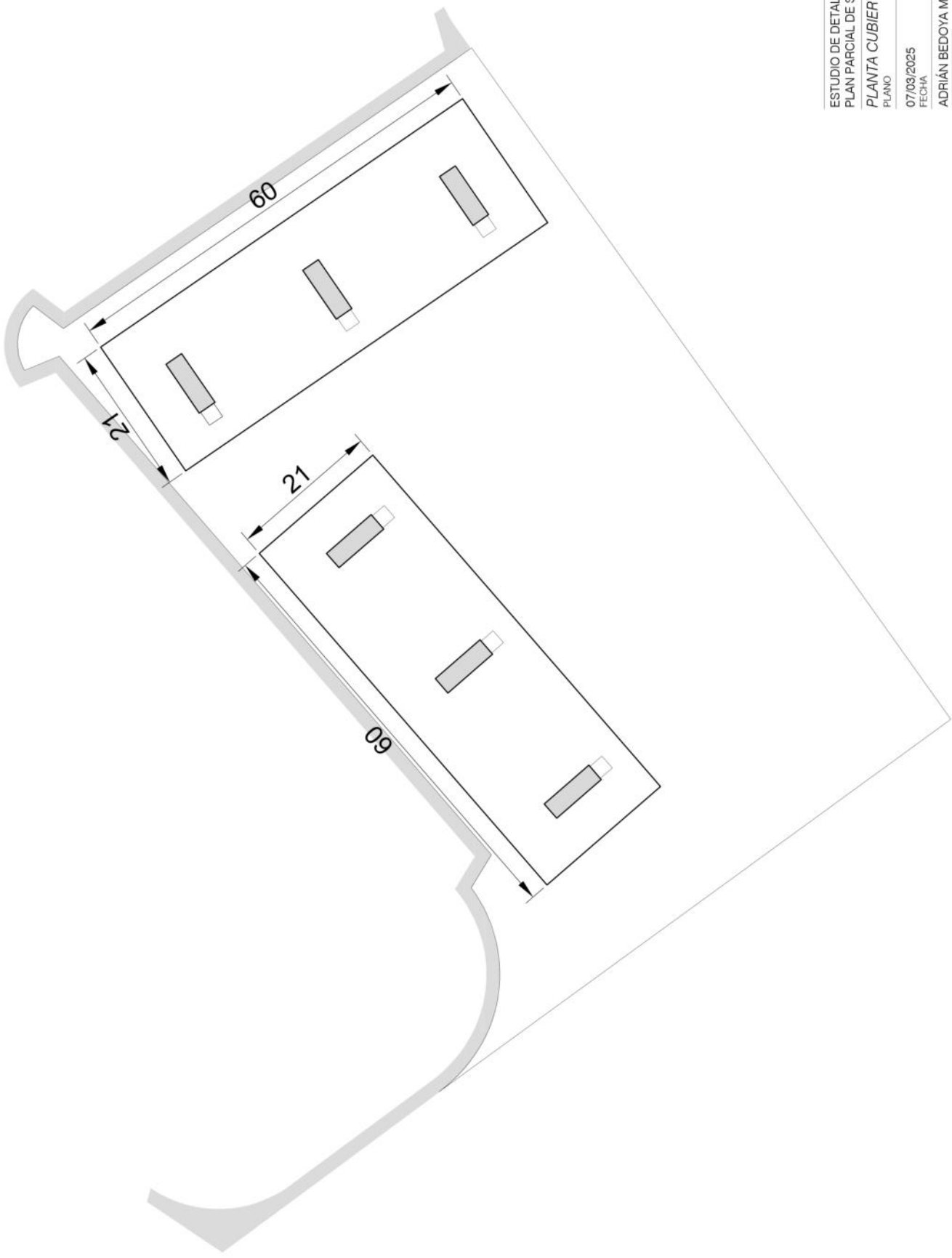
ADRIÁN BEDOYA MEY



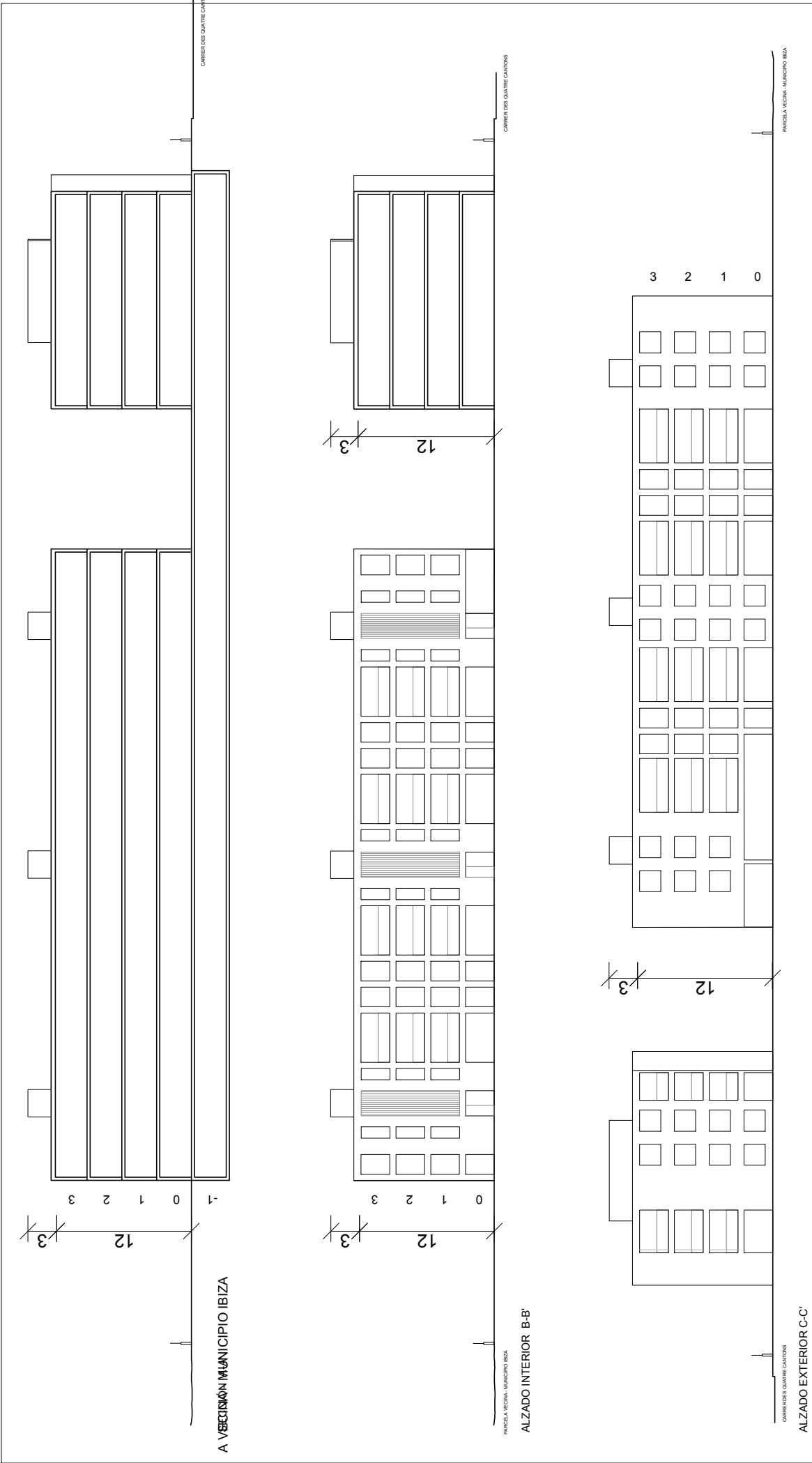
ARQUITECTO



ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA R-1 DEL PLAN PARCIAL DE SOLIVERA	
PLANTA PISO	06
PLANO	CÓDIGO
07/03/2025	1.750
FECHA	ESCALA ORIGINAL DIN A4
ADRIÁN BEDOYA MEY	
 ARQUITECTO	



ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA R-1 DEL PLAN PARCIAL DE SOLIVERA	
PLANTA CUBIERTA	07
PLANO	CÓDIGO
07/03/2025	1.750
FECHA	ESCALA ORIGINAL DIN A4
ADRIÁN BEDOYA MEY	
ARQUITECTO	



ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA R-1 DEL
PLAN PARCIAL DE SOLIVERA

ALZADOS Y SECCIONES

08
CÓDIGO

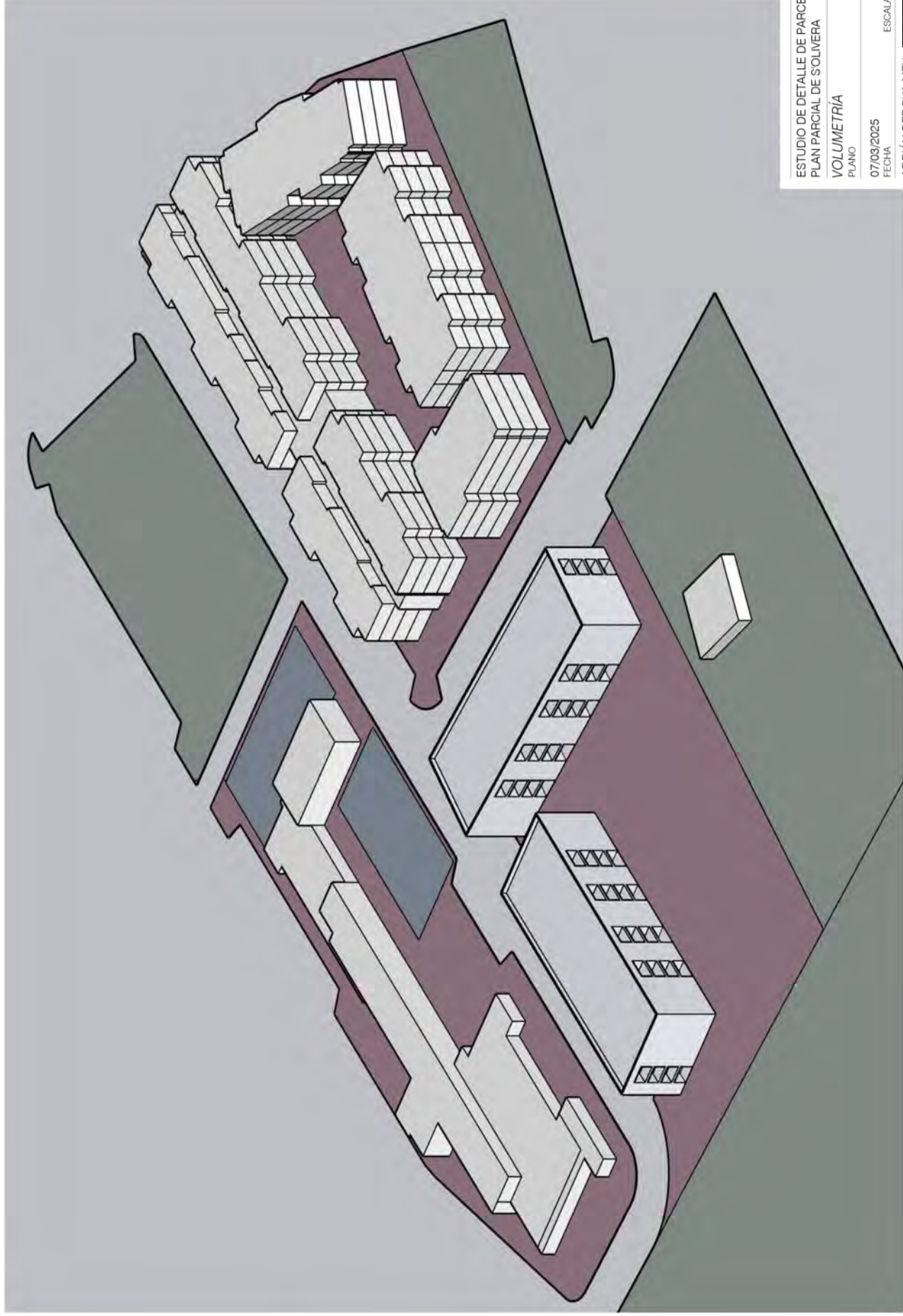
07/03/2025
FECHA

1 : 500
ESCALA ORIGINAL DIN A4

ADRIÁN BEDOYA MEY

3M
ARQUITECTO

BAJO



ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA R-1 DEL
PLAN PARCIAL DE S'OLIVERA

VOLUMETRIA

PLANO

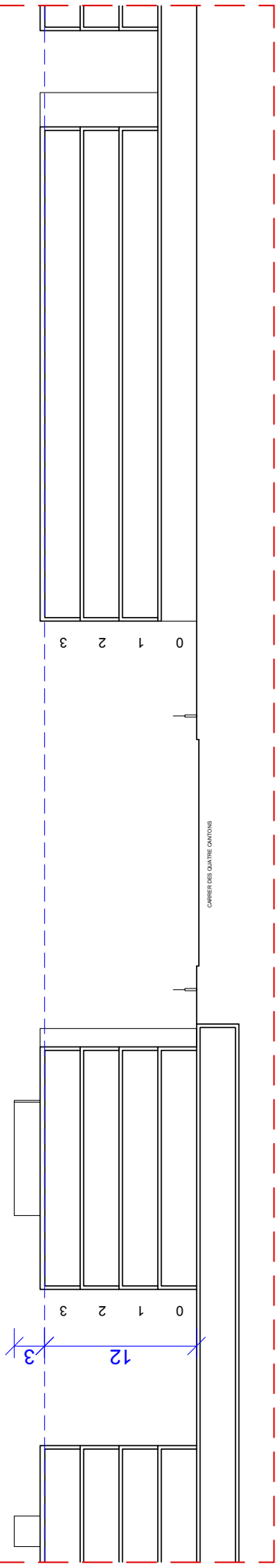
09
CÓDIGO

07/03/2025
FECHA

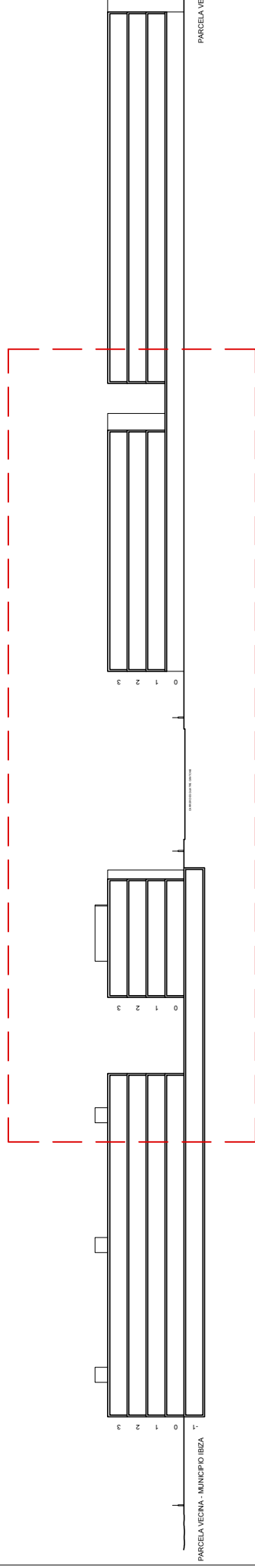
S/E
ESCALA ORIGINAL DIN A4

ADRIÁN BEDOYA MEY





SECCIÓN A - RELACIÓN PARCELAS VECINAS E. 1:500



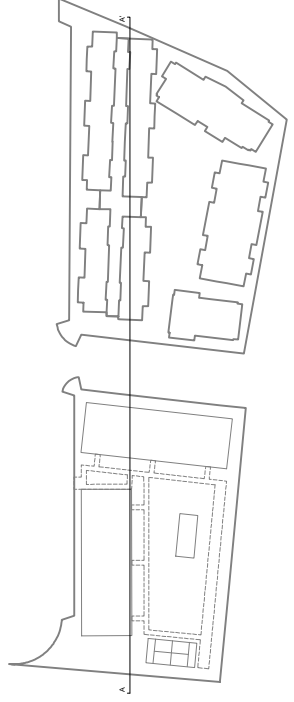
SECCIÓN A - RELACIÓN PARCELAS VECINASE. 1:1000

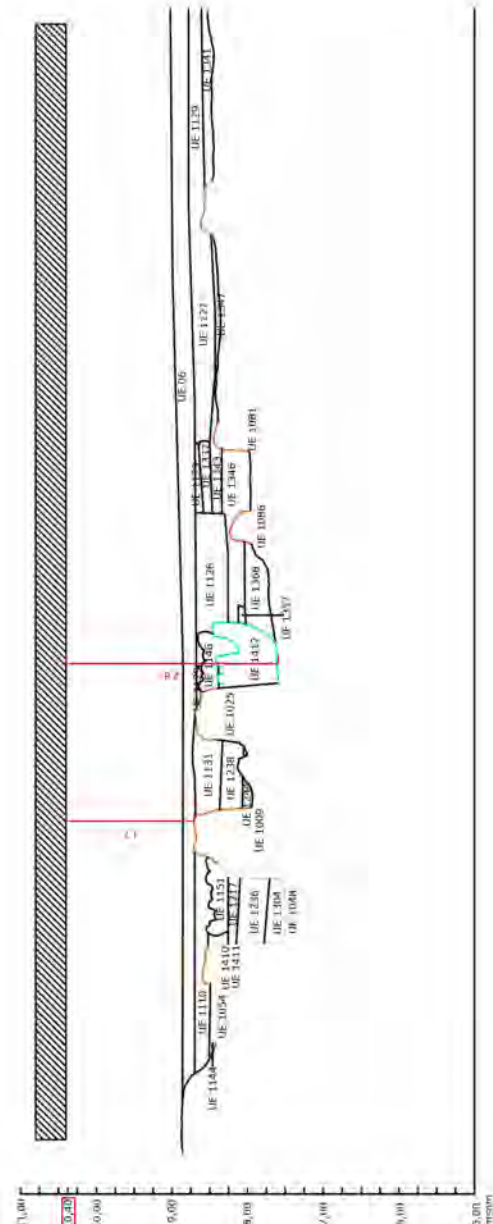
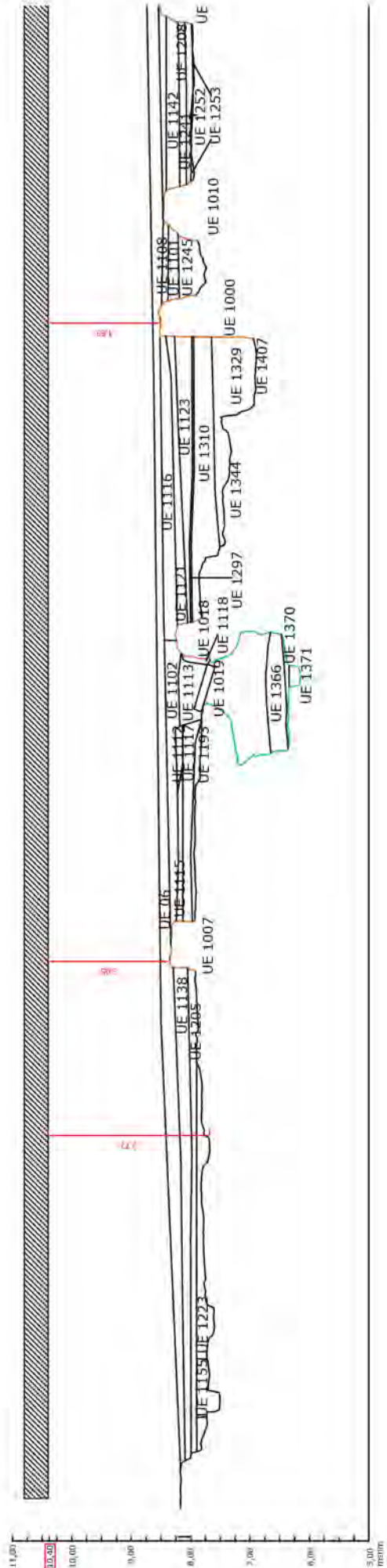
ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA R-1 DEL
PLAN PARCIAL DE S'OLIVERA

RELACIÓN PARCELAS VECINAS	10	CÓDIGO
PLANO		

07/03/2025
FECHA

ADRIÁN BEDOYA MEY





ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA R-1 DEL
PLAN PARCIAL DE S'OLIVERA

SECCIÓN LOSA-YACIMIENTO

PLANO 11

07/03/2025

ESCALA ORIGINAL EN M

ADRIAN BEDOYA MEY

ARCAJITEC10