



Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

6183

Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificables en la parcela sita en la calle des Quatre Cantons núm. 20, Urbanización S'Olivera, Puig d'en Valls

Por la presente, a los efectos de lo establecido en el artículo 65 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, se anuncia que el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de abril de 2026, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificables en la parcela sita en la calle des Quatre Cantons núm. 20, Urbanización S'Olivera, Puig d'en Valls, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

Primero. - Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle con RGE202599900010466 de 14.05.2025 redactado por el arquitecto Adrián Bedoya Mey, cuyo objeto es LA ORDENACIÓN DE LOS VOLÚMENES EDIFICABLES en la parcela situada en la Calle des Quatre Cantons núm. 20, Urbanización S'Olivera, Puig de'n Valls.

Segundo.- Publicar el presente acuerdo junto con el contenido normativo del Estudio de Detalle en el Boletín Oficial de las Islas Baleares y su contenido íntegro en la sede electrónica municipal a efectos de su general conocimiento.

Tercero.- Remitir un ejemplar diligenciado del Estudio de Detalle al archivo de urbanismo de las islas Baleares y al Consell Insular d'Eivissa, para su constancia y registro."

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de les Illes Balears con sede en Palma de Mallorca, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la presente publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En aplicación de los artículos 70.2 y 70.ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y a los efectos del establecido en el artículo 65.1 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, se procede a la publicación de su contenido normativo.

En Santa Eulària des Riu, firmado digitalmente (10 de junio de 2026)

La alcaldesa

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

1.2 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: ***2837**

Redactores

BMA ARQUITECTURA C. Fray Vicente Nicolas, 27 NIF: ***2520**

Bma servicios de arquitectura Ibiza SL

Arquitecto Adrián Bedoya Mey Colegiado COAIB ****64

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.

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.

2. Memoria vinculante.

2.1. Justificante 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 privativas.

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.

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.

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
PROPIETARIOR:	LLOBET 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 m2	7.625,07 m2
Ocupación o Profundidad edificable		45% - 3.431,28 m2	Edificios: 2.456 m2 Accesos cubiertos Pb: 764 m2 TOTAL: 42% - 3.220 m2
		-	-
Volumen (m³/m²)		10.000 m3 (por edificio) 30.000 m3 (totales)	14.739 m3 *** 29.478 m3
Edificabilidad (m²/m²)		1,30 m2 / m2 - 9.912,59 m2	9.850 m2
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	Reguladora	3 m sobre H total	3 m sobre H total
		Total	10 m + 3 m (max) - 12 m *
	Nº de Plantas	3 plantas (PB+P1+P2)	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 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. c) Art. 4. 3. 01 DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES 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.	



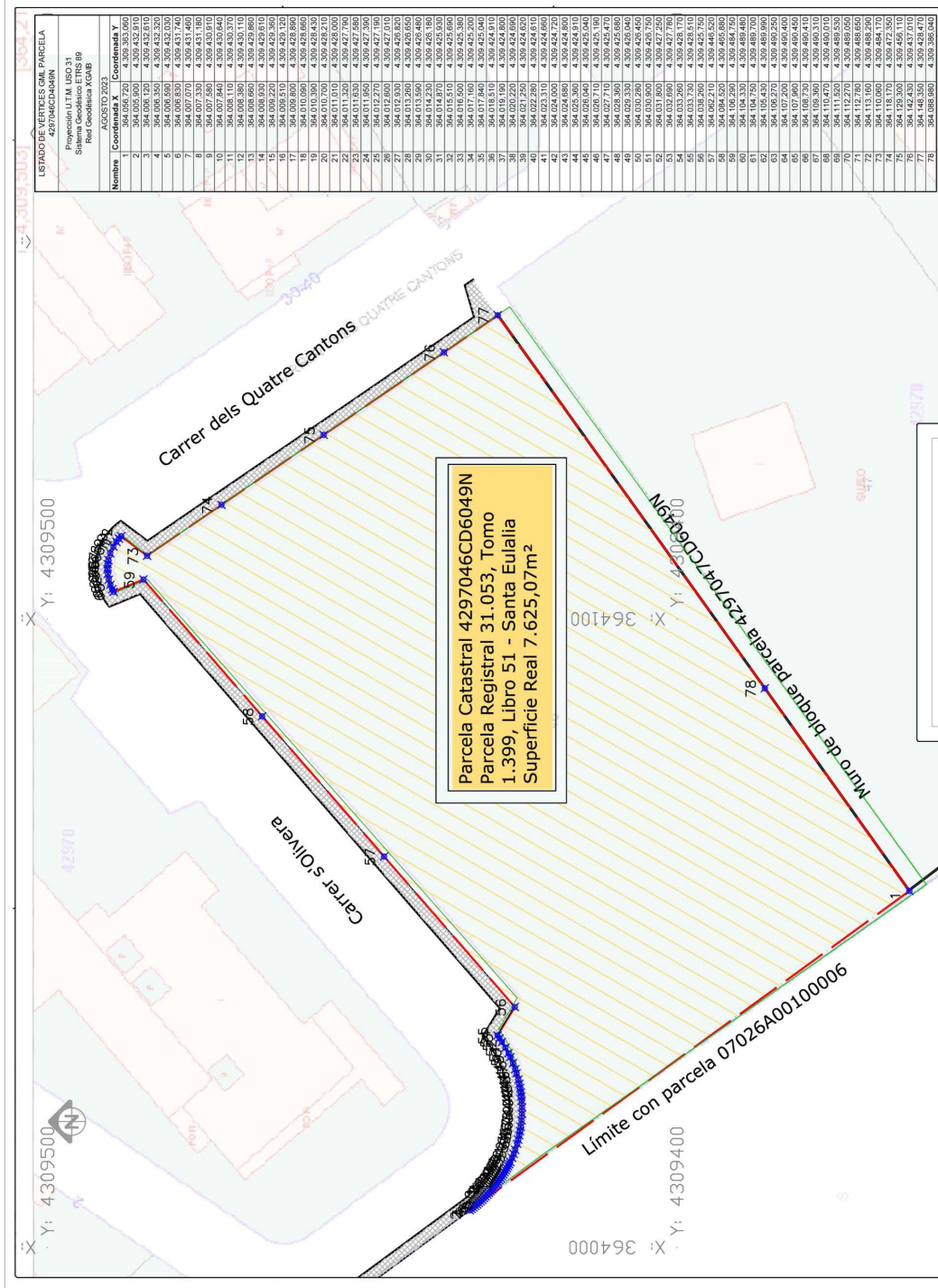
	*** 1. Art. 5.1. 09 REORDENACIÓN DE VOLÚMENES 1 Se permitirá la modificación de la ordenación establecida por las NN.SS., en cualquiera de las zonas excepto en casco antiguo en que tendrá carácter excepcional, mediante un Estudio de detalle que determine una volumetría específica, cuando la ordenación 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.
--	---

II. Documentación gráfica.

Ver anexo planos







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

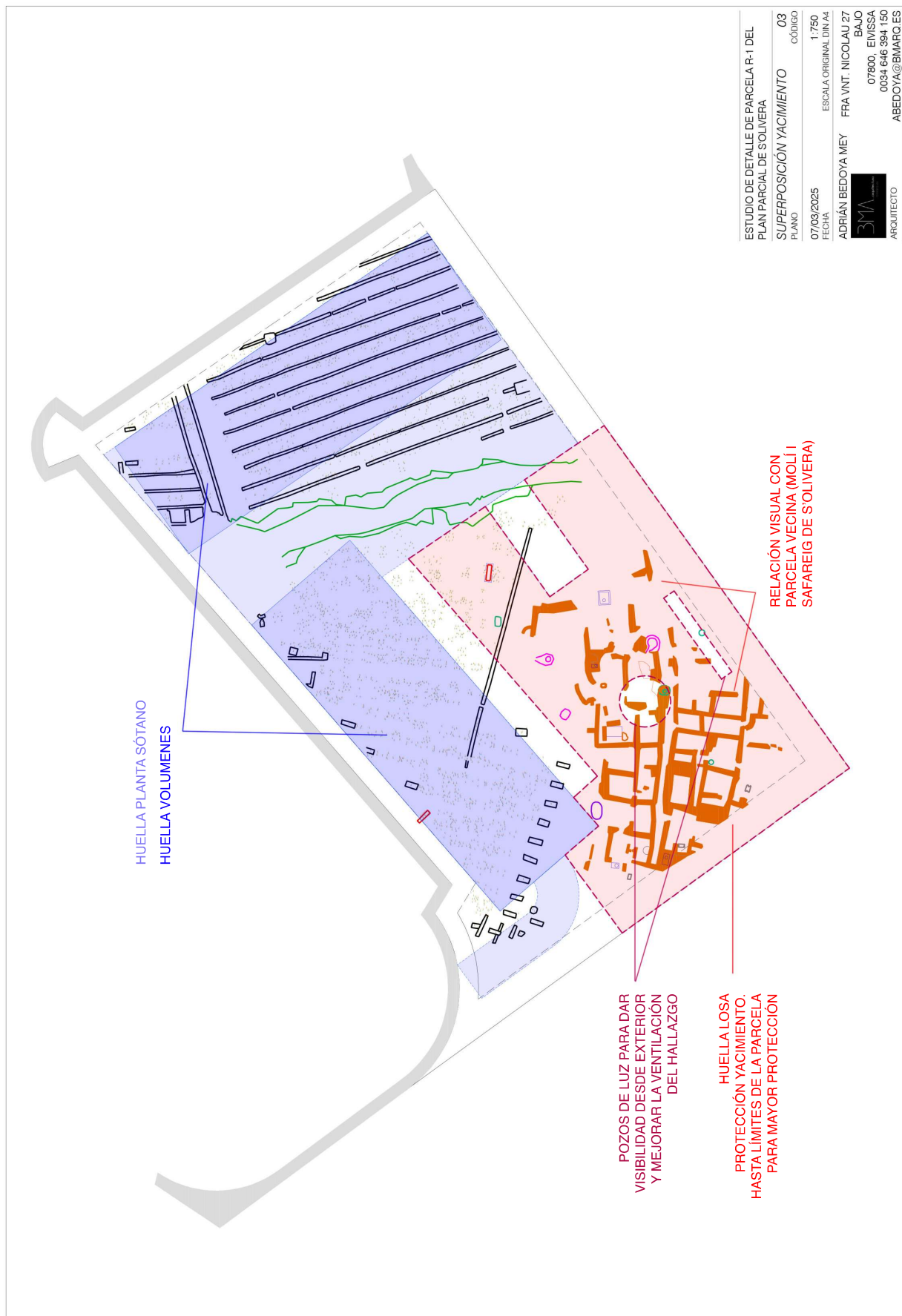
PLANO TOPOGRAFICO

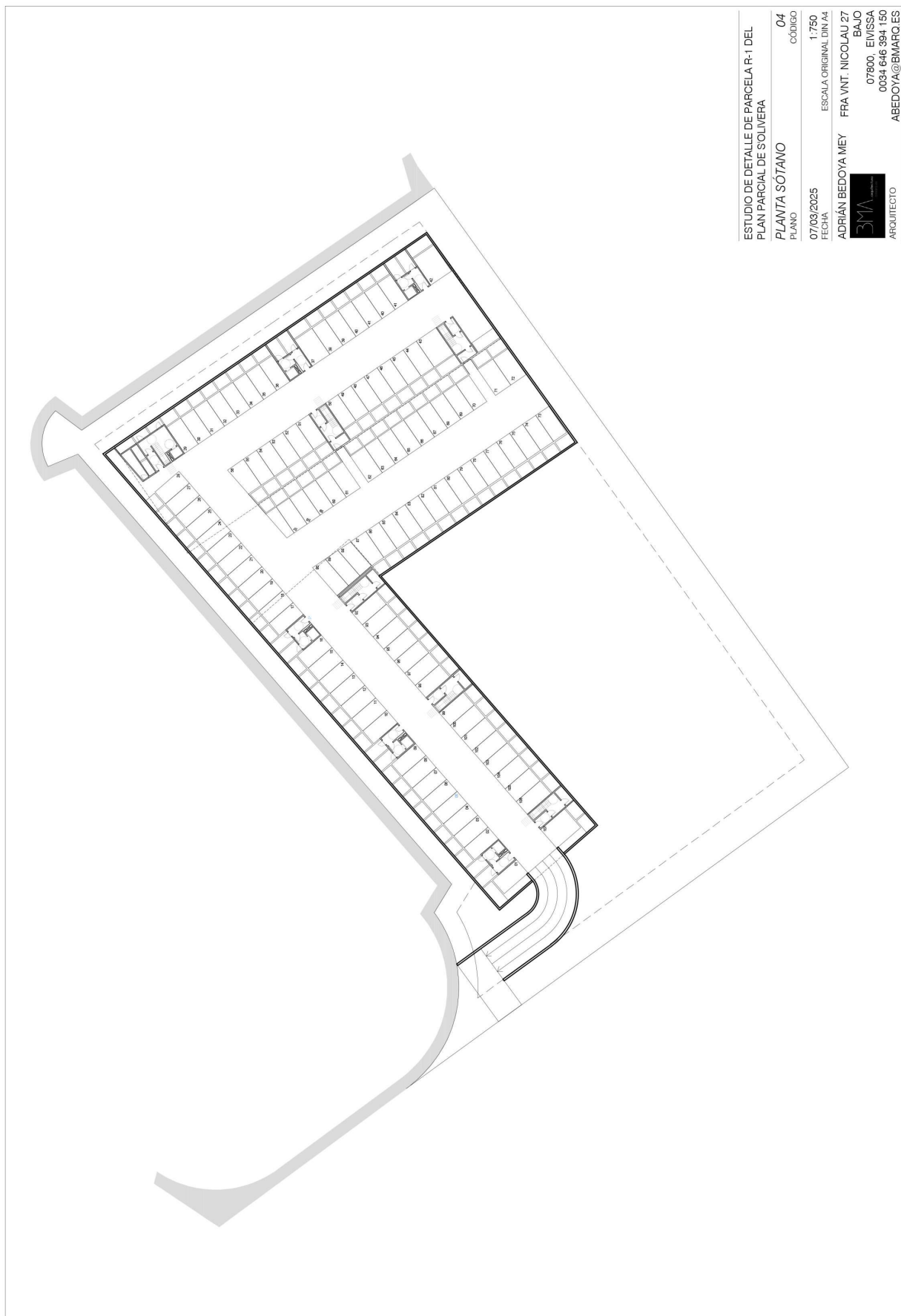
PLANO
CÓDIGO
02

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

ADRIÁN BEDOYA MEY
FRA VNT. NICOLAU 27
BAJO
07800, EIVISSA
0034 646 394 150
ABEDOYA@EMARQ.ES

ARQUITECTO





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

PLANIT SOTANO

PLANO 04

CÓDIGO 1.750

ESCALA ORIGINAL DIN A4

FECHA 07/03/2025

ADRIÁN BEDOYA MEY

FRA VNT. NICOLAU 27

BAJO

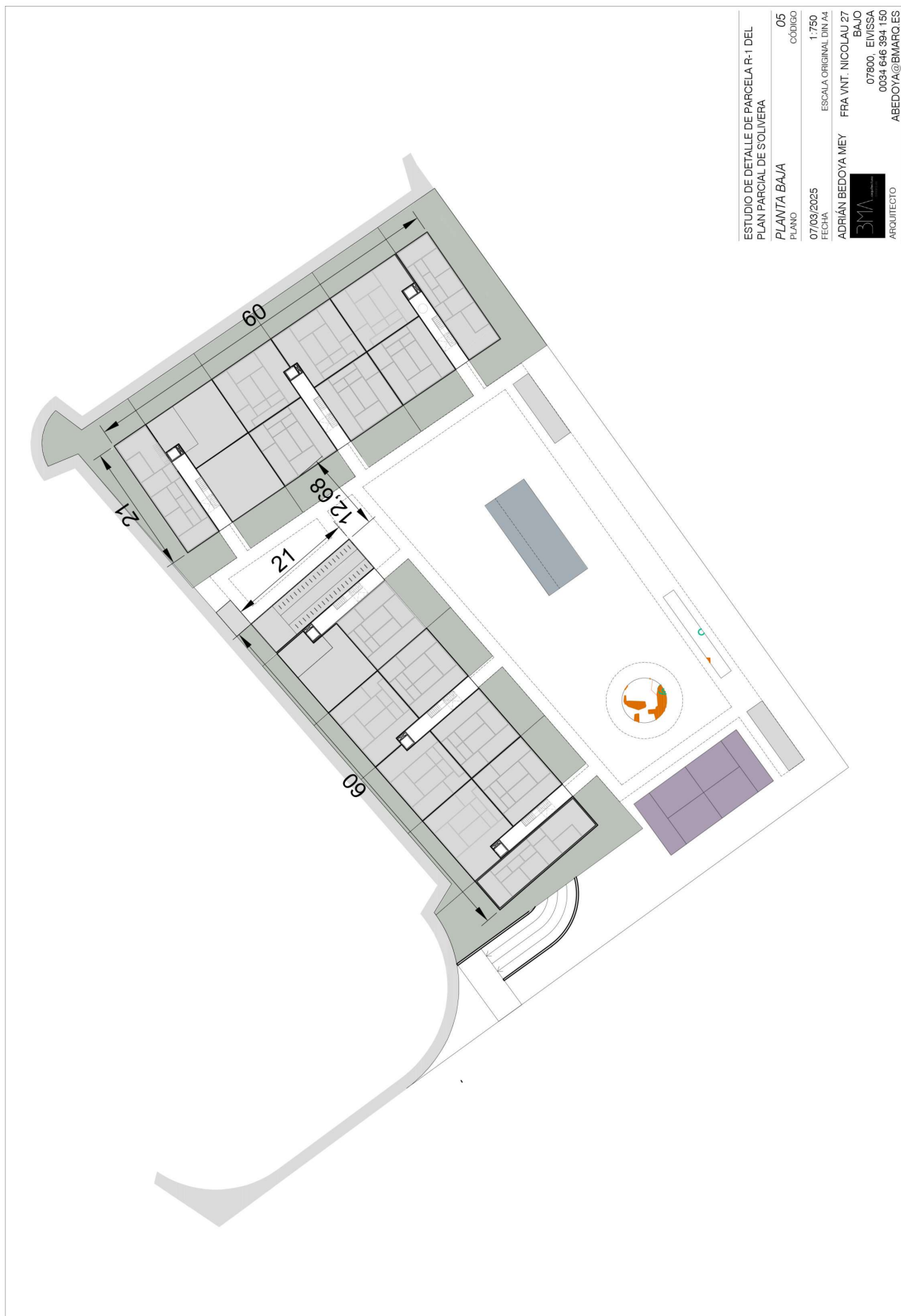
07800, EIVISSA

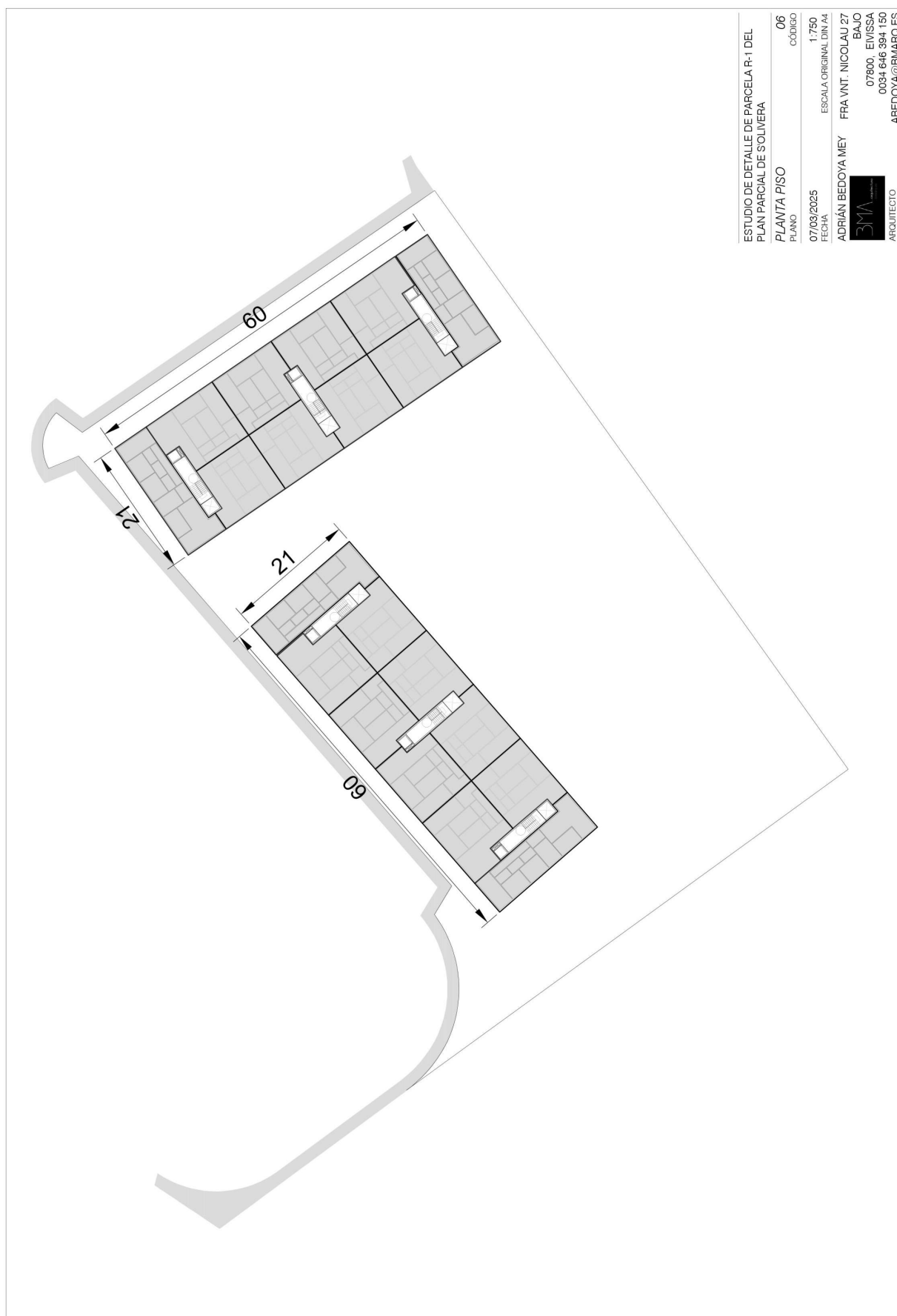
0034 646 894 150

ABEDOYA@EMARQ.ES



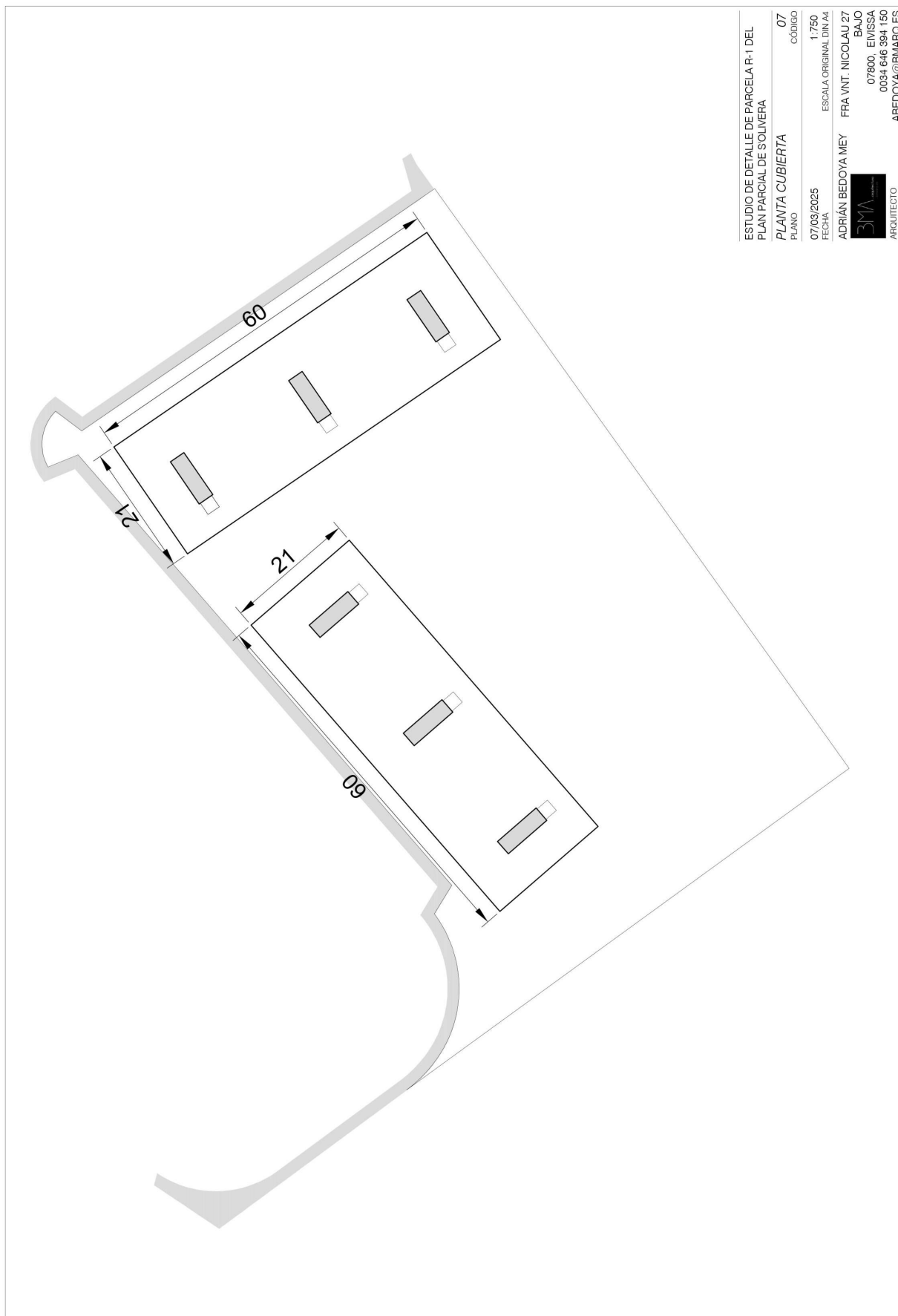
ARQUITECTO



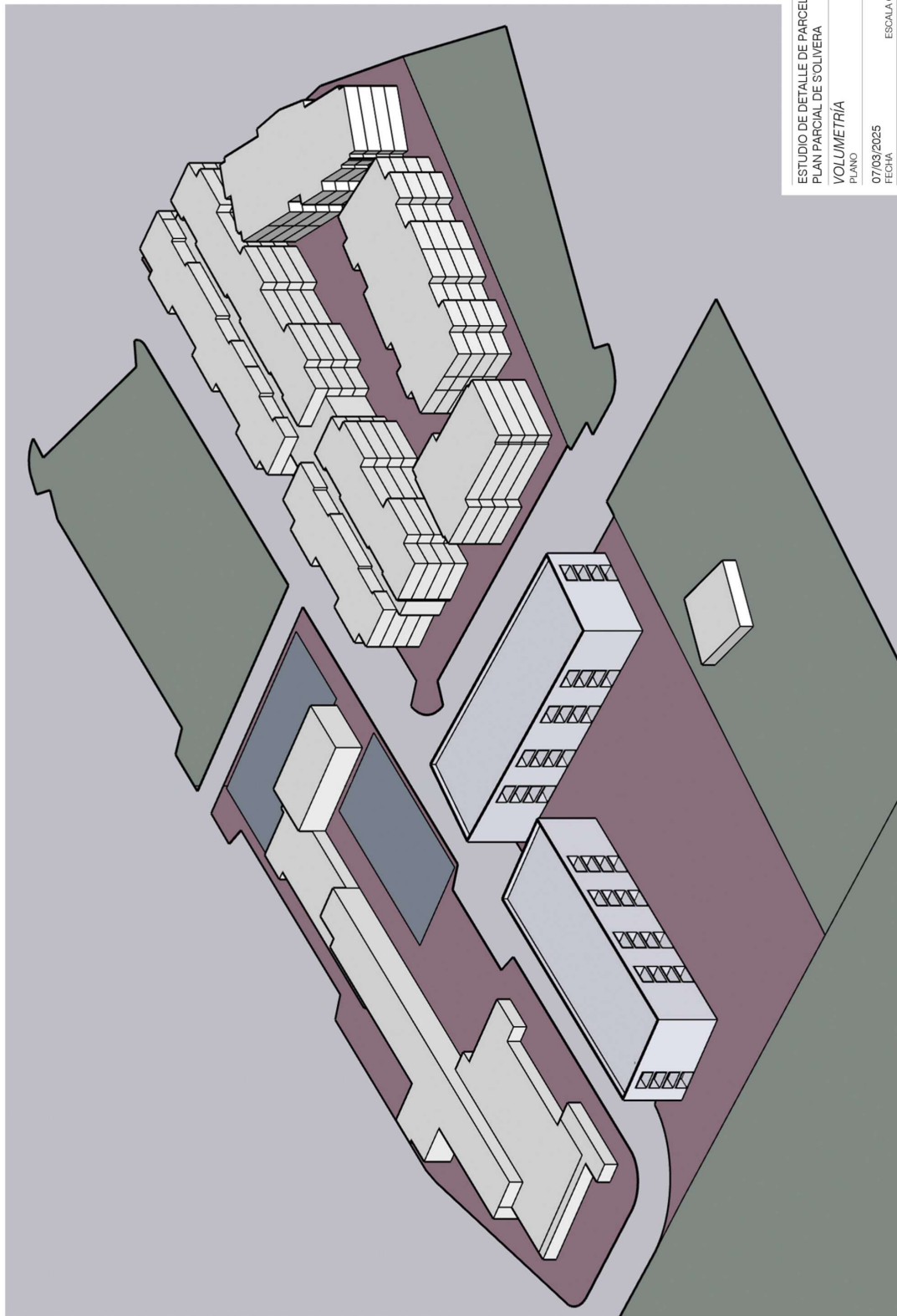


ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA R-1 DEL	
PLAN PARCIAL DE SOLIVERA	
PLAN	06
PLANO	CÓDIGO
07/03/2025	1.750
FECHA	ESCALA ORIGINAL DIN A4
ADRIÁN BEDOYA MEY	FRA VNT. NICOLAU 27
BAJO	07800, EIVISSA
0034 646 894 150	ABEDOYA@EMARQ.ES
ARQUITECTO	



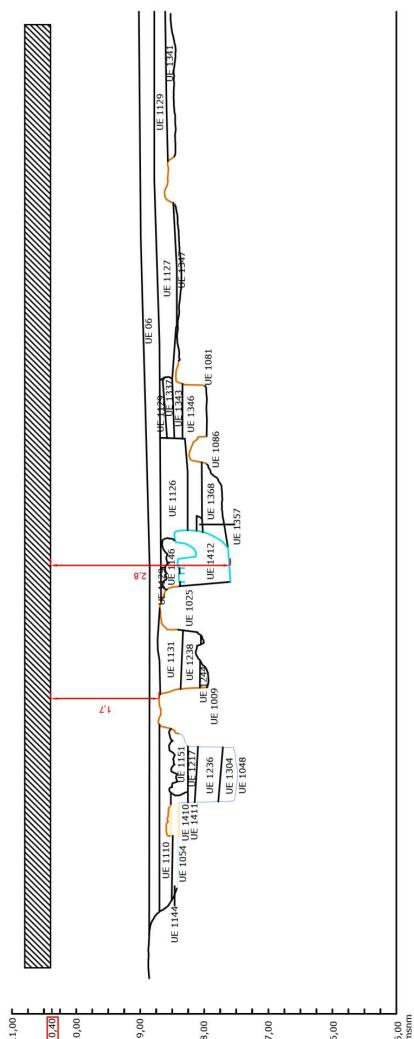
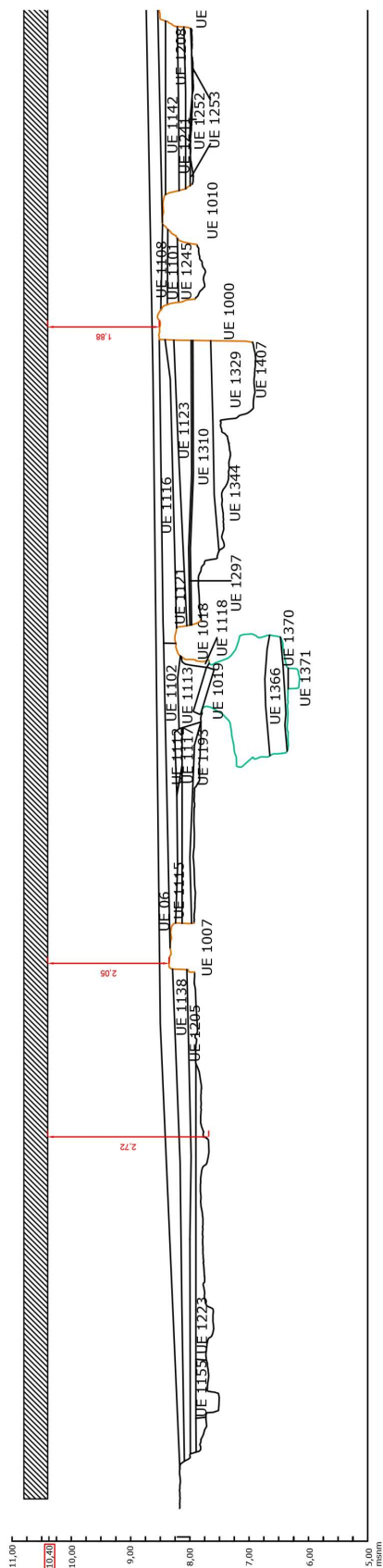


ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA R-1 DEL PLAN PARCIAL DE SOLIVERA	07
PLAN	CÓDIGO
07/03/2025	1.750
FECHA	ESCALA ORIGINAL DIN A4
ADRIÁN BEDOYA MEY	FRA VNT: NICOLAU 27
BAJO	07800, EIVISSA
0034 646 894 150	ABEDOYA@EMARQ.ES
ARQUITECTO	



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

VOLUMETRIA	09
PLANO	CÓDIGO
07/03/2025	S/E
FECHA	ESCALA ORIGINAL DIN A4
ADRIÁN BEDOYA MEY	FRA VNT. NICOLAU 27
BAJO	07800, EIVISSA
0034 646 394 150	ABEDOYA@BMARQ.ES
ARQUITECTO	



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

PLANO	11	CÓDIGO
FECHA	07/03/2025	ESCALA ORIGINAL DIN A4
ARQUITECTO	ADRIÁN BEDOYA MEY	FRA VNT: NICOLAU 27
		BAJO
		07800, EIVISSA
		0034 646 994 150
		ABEDOYA@EMARQ.ES