



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

6183

Aprovació definitiva 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

Per la present, als efectes del que estableix l'article 65 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, s'anuncia que el Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió ordinària celebrada el dia 30 d'abril de 2026, ha aprovat definitivament 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, sent els acords adoptats els següents:

Primer.- Aprovar definitivament l'Estudi de Detall amb RGE202599900010466 de 14.05.2025 redactat per l'arquitecte Adrián Bedoya Mey, l'objecte del qual és L'ORDENACIÓ DELS VOLUMS EDIFICABLES en la parcel·la situada al Carrer des Quatre Cantons núm. 20, Urbanització S'Olivera, Puig de'n Valls.

Segon.- Publicar el present acord juntament amb el contingut normatiu de l'Estudi de Detall en el Butlletí Oficial dels Illes Balears i el seu contingut íntegre en la seu electrònica municipal a l'efecte del seu general coneixement.

Tercer.- Remetre un exemplar diligenciat de l'Estudi de Detall a l'arxiu d'urbanisme de les illes Balears i al Consell Insular d'Eivissa, per a la seva constància i registre.”

Contra el present acord, que posa fi a la via administrativa, podrà interposar-se recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears amb seu a Palma de Mallorca, en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la present publicació, de conformitat amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En aplicació dels articles 70.2 i 70.ter de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local, i als efectes de l'establert a l'article 65.1 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, es procedeix a la publicació del contingut normatiu.

A Santa Eulària des Riu, signat digitalment (10 de juny de 2026)

L'alcalde

M^a Carmen Ferrer Torres

ESTUDI DE DETALL DE PARCEL·LA R-1 PLA PARCIAL S'OLIVERA

PUIG D'EN VALLS, SANTA EULÀRIA DES RIU

PROMOTOR: LLOBET TUR, SA

ÍNDEX DE MEMÒRIA

I. Memòria

1. Memòria informativa

1.1 Dades generals

Objecte del projecte Promotor

Redactors de l'estudi de detall

1.2 Informació prèvia

Objecte de l'estudi de detall Antecedents i condicionants de partida El territori

Marc legal d'aplicació Emplaçament i dades del solar

1.2 Parcel·les afectades

2. Memòria vinculant

2.1 Justificació de la solució plantejada. Programa

Ocupació del sòl

Relació amb parcel·les veïnes

2.2 Memòria urbanística. Quadre de superfícies

II. Documentació gràfica

01 Plànol de situació i emplaçament

02 Plànol topogràfic

03 Plantes generals – Planta Superposició

04 Plantes generals – Planta Soterrani

05 Plantes generals – Planta Baixa

06 Plantes generals – Planta Pis (Primera, segona, tercera)

07 Plantes generals – Planta Coberta

08 Alçats i seccions

09 Volumetria

1 Memòria informativa

1. Dades generals

Objecte del projecte

Adreça : Carrer des Quatre Cantons núm 20, finca de s'Olivera , Puig d'en Valls, Santa Eulària des Riu.

Ref. cadastral 4297046CD6049N0001EU

Encàrrec ESTUDI DE DETALL PARCEL·LA R-1 PLA PARCIAL S'OLIVERA.

Promotor

LLOBET TUR, SA NIF: *** 2837**

Redactors

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

Bma serveis de arquitectura Eivissa SL

Arquitecte Adrián Bedoya Mey Col·legiat COAIB **** 64

2. Informació prèvia

Objecte del estudi de detall

El present Estudi detall es redacta en compliment de l'Article 4.3.01, punt 3, de la Modificació de les Normes Subsidiàries de planejament del Municipi de Santa Eulària des Riu amb aprovació inicial en data 29 d'abril de 2014, on s'acorda que quan en el transcurs d'una obra o actuació, es produeixin troba a aplicació de la legislació de patrimoni històric artístic es realitzarà un Estudi de detall. Aquest article permet ordenar de volums, sempre que es demostrï que no hi haurà afectació negativa a el entorn, sense que resulti a tal efecte la aplicació de els paràmetres urbanístics definits per les NS. A més, a Article 5.1.08, punt 1, de la mateixa Modificació de les NS, esmenta que quan l'Estudi de detall presenti una proposta d'ordenació de volums amb clars avantatges per a la ciutat i solvent disfuncions de la aplicació de la normativa general es podrà determinar una volumetria específica.

Aquesta reordenació de volums es proposa amb l'objectiu d'augmentar la protecció i la conservació del jaciment on es troba l'assentament comercial. Es passa de tres possibles volums a la parcel·la, si ens ajustéssim als paràmetres actuals de les NS, a dos volums, deixant aquesta zona lliure i reduint l'impacte que causaria qualsevol construcció sobre el patrimoni històric artístic trobat.

La idea és respectar el volum màxim, edificabilitat i ocupació que plantegen les NS de Santa Eulària des Riu repartit a dos volums, ca dir, únicament variaria el volum màxim per edifici i no el volum total que accepta la parcel·la. Per això, per poder assolir aquests paràmetres es proposa una planta més per tots dos edificis, que segons el mateix Article de les NS de Santa Eulària des Riu, podrà sobre elevar-se la



edificació prevista sempre que es demostrï que no hi haurà afectació negativa significativa a l'entorn. D'aquesta manera, els edificis quedarien a la mateixa alçada que els de les parcel·les veïnes (concretament la parcel·la R-2 del pla parcial de s'Olivera, a la que es va elevar també una alçada), igualant així l'alçada edificatòria de la zona.

Aprofitant l'espai lliure generat per aquesta reordenació de volums, es proposa una llosa de protecció del treball continua situada a una distància mínima d'1,7 metres de separació de les restes arqueològiques, permetent l'accés al jaciment i millorant-ne la ventilació.

Per tant, cal redactar un Estudi de detall amb la solució presentada per demostrar que no hi haurà afectació negativa significativa a l'entorn.

Segons les Normes Subsidiàries de Santa Eulària des Riu, la parcel·la està qualificada com a E-PSO2, per la qual cosa se li aplicaran els paràmetres corresponents per a aquesta qualificació.

2. Memòria vinculant.

2.1. Justificant de la solució plantejada.

Programa

El edifici albergarà 76 habitatges distribuïdes a planta baixa +3. El accés al recinte es farà per la Carrer de s'Olivera. El nivell -1 estarà destinat a la seva totalitat a 106 places de aparcament interior. El nivell 0 constitueix la planta baixa de tot el recinte. S'hi situa la zona comuna amb piscina, gimnàs, sala polivalent, zona de consergeria, quarts de instal·lacions, aparcament de bicicletes i pista de pàdel; així com l'entrada als 6 nuclis d'escaleres per accedir als habitatges. També inclou 16 habitatges amb jardí a planta baixa. A el resta de nivells (1, 2 i 3) es troben el resta de habitatges, repartits en 10 per planta per edifici. Els habitatges de la darrera planta tindran accés a la coberta al trobar-se els seus pròpies terrasses privatives.

Ocupació del terra. Espai lliure.

La zona interior de la parcel·la quedaria destinada a l'espai comú amb piscina, jardí, porxo i pista de pàdel. La piscina s'excavaria sempre sobre rases de cultiu sense envair les restes arqueològiques (es marca àmbit d'actuació).

Tota aquesta zona de treballs destinada a espai lliure quedarà protegida mitjançant una llosa de formigó d'uns 30 cm de gruix separada amb una distància mínima d'1,7 metres de les restes arqueològiques permetent així l'accés al jaciment quan fos necessari una bona ventilació i més protecció. A més, aquesta separació permet crear patis de llum per donar visibilitat des de l'exterior. Aquesta llosa quedaria en contacte amb el lateral de la parcel·la veïna (Molí i Safareig de s'Olivera) obrint la possibilitat de relacionar ambdues parcel·les.

La proposta preveu algun element tipus porxada que protegeixi el treball de les inclemències i que això no computi paràmetres urbanístics segons l'apartat 3. c) de l'Art. 4. 3. 01.

Volum i ocupació en planta baixa

Amb la proposta presentada en aquest estudi de detall, tant l'ocupació com el volum en planta baixa es redueixen (comparat amb la solució que obtindríem en aplicar els paràmetres de les NNSS actuals, on apareixerien tres volums) significant que la parcel·la queda més alliberada respecte a la proposta anterior.

Esquemes d'ocupació:

Aquests esquemes reflecteixen la impossibilitat d'esgotament segons l'aplicació de la solució tradicional

a zona sector III per la localització de la troballa a conservar. Per això es trasllada l'aprofitament a una planta addicional a la zona no afectada.

El fet de reduir el nombre de volums a dos afavoreix l'espai lliure de la parcel·la. Hi ha menys empremta dels edificis sobre les restes arqueològiques.

Relació amb parcel·les veïnes

La nova alçada obtinguda al sobre elevar l'edificació no superarà l'alçada permesa més un increment de 3 metres (corresponent a un nivell més). Aquesta nova característica iguala en alçades el projecte i els edificis de la parcel·la més propera: la parcel·la R-2 del Pla parcial de s'Olivera. Sobre aquesta parcel·la, es va elevar l'edificació una alçada més per donar cabuda a un pàrquing a la planta baixa.

Així doncs, les tres promocions compartirien número de nivells i alçada.



La resta de parcel·les veïnes no tenen edificis en alçada ja que es tracta de parcel·les d'ELP o bé el col·legi de s'Olivera que es troba al nord de la parcel·la en estudi.

2.2. Memòria urbanística. Quadre de superfícies

A els quadres que figuren a continuació es resumeix la normativa de aplicació de aquest Estudi de detall.

PLANEJAMENT VIGENT: Normes subsidiàries de Santa Eulària des Riu aprovades definitivament el 21 de desembre del 2023 i les seves modificacions.

QUADRE DE SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES DE PARCEL·LA NETA:

Quadres de Superfícies

SOBRE RASANT (m 2)	Sup. Tancada (m 2)	Sup. Terrasses (m 2) (50%)	Totals Computades (m 2)
NIVELL 0 Porxos PB	810,17	405,085	405,085
NIVELL 0 Vestuaris	68,9		68,9
NIVELL 0 Pàrquing bicicletes	96,79		96,79
NIVELL 0 Gimnàs	82,96		82,96
NIVELL 0 Sala Polivalent	186,76		186,76
NIVELL 0 Zona consergeria	26,41		26,41
NIVELL 0 Cambra Instal·lacions	64,24		64,24
NIVELL 0 Habitatges	1894,02		1900,82
NIVELL 1 Habitatges	2297,58		2297,58
NIVELL 2 Habitatges	2297,58		2297,58
NIVELL 3 Habitatges	2297,58		2297,58
NIVELL 4 Cassetons coberta	125,88		125,88
TOTAL			9850,585
SOTA RASANT			
Nivell -1 Pàrquing baix rasant	3546,22		0
TOTAL			0

PROJECTE: S'OLIVERA
EMPLAÇAMENT: C/QUATRE CANTONS 20, PUIG D'EN VALLS
MUNICIPI: SANTA EULÀRIA DES RIU
PROPIETARIOR: LLOBET TUR SA
ARQUITECTE: ADRIÁN BEDOYA MEY





ANNEX A LA MEMÒRIA URBANÍSTICA

Art. 152.2 de la Llei 12/2017 de Urbanisme de les Illes Balears (BOIB núm. 160 de 29/12/2017) Planejament vigent: Municipal NNSS DE PLANEJAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

Sobre Parcel·la: IDEM

Reuneix la parcel·la les condicions de solar segons el Art. 25 de la Llei Urbanisme de I. Balears Si X No

CONCEPTE		PLANEJAMENT	ESTUDI DETALL
Classificació del sòl		URBÀ	URBÀ
Qualificació		EXTENSIVA PLURIFAMILIAR- EPSO02	EXTENSIVA PLURIFAMILIAR- EPSO02
Parcel·la	Façana mínima	15/15	60 m /20,5 m
	Parcel·la mínima	400 m 2	7.625,07 m 2
Ocupació o Profunditat edificable		45% - 3.431,28 m 2	Edificis: 2.456 m 2 Accessos coberts Pb: 764 m 2 TOTAL: 42% - 3.220 m 2
		-	-
Volum (m³/m²)		10.000 m 3 (per edifici) 30.000 m 3 (totals)	14.739 m 3 *** 29.478 m 3
Edificabilitat (m²/m²)		1,30 m 2 / m 2 - 9.912,59 m 2	9.850 m 2
Ús		RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
Situació Edifici a Parcel·la / Tipologia		AÏLLADA	AÏLLADA
Separació límits	Entre Edificis	6 m	12,7 m
	Vial	3 m	3 m
	EL- P	3 m	0 m **
	Resta de límits	5 m	0 m **
Alçada Màxima	Metres	Reguladora	3 m sobre H total
		Total	10 m
	Núm. de Plantes		3 plantes (PB+P1+P2)
Índex de intensitat de ús		1/100 – 76,25 HABITATGES	76 HABITATGES
		Conformi a les Normes Subsidiàries de planejament de Santa Eulària des Riu, es fa referència a els següents articles: *2. g) Art. 4. 3. 01 DEURE DE CONSERVACIÓ DE LES EDIFICACIONS g).- Quan la protecció dels elements patrimonials comporti una reducció d'aprofitament dels terrenys que no afecti a la totalitat de la parcel·la en què s'emplaci, podrà autoritzar-se a la part de la parcel·la no afectada per la protecció i que, si escau, resulti edificable, una planta més de les fixades per a la zona de què es tracti al fet que no es tracti de la façana percepció des de l'espai públic, i la superfície edificada del qual podrà ser, com a màxim, idèntica a la disminució de sostre edificable que de l'establiment de les mesures de protecció resulti.	



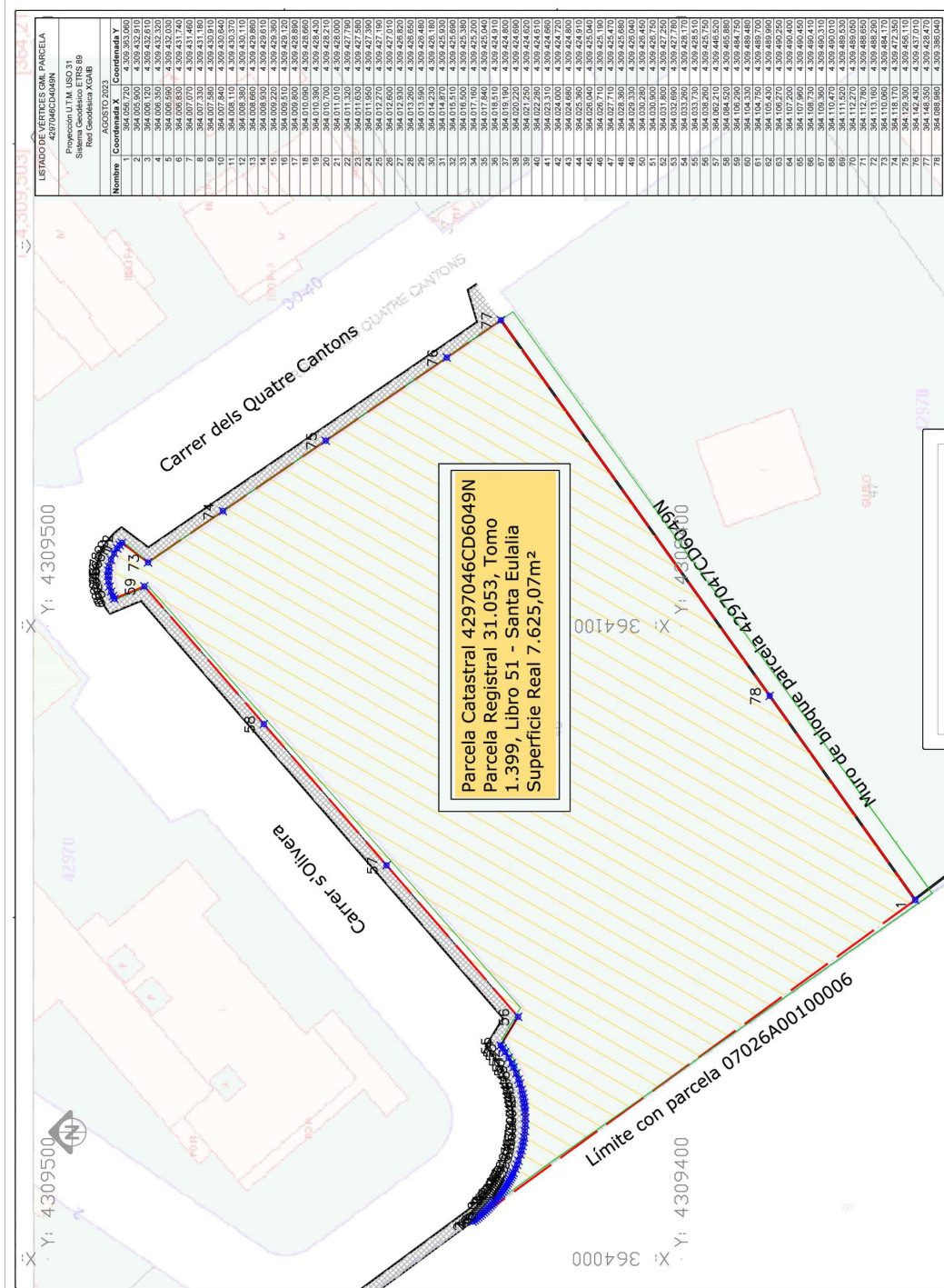
Observacions	** 3. c) Art. 4. 3. 01 DEURE DE CONSERVACIÓ DE LES EDIFICACIONS c).- Quan resulti necessari per a la seva conservació i protecció, amb l'estudi previ de detall, se'n permetrà el cobriment mitjançant les construccions i instal·lacions que s'estimin oportunes, que poden albergar, a més, usos vinculats a la divulgació cultural. Això serà aplicable sigui quina sigui la classificació i qualificació dels terrenys en què s'ubiquin, o la seva localització o disposició a les parcel·les, i sense que les construccions i instal·lacions esmentades computin als efectes del compliment de condicions i paràmetres urbanístics, ni s'hagin d'ajustar al que resulti de l'aplicació d'aquests . *** 1. Art. 5.1. 09 REORDENACIÓ DE VOLUMS 1 Es permetrà la modificació de l'ordenació establerta per les NN.SS., en qualsevol de les zones excepte en cas antic en què tindrà caràcter excepcional, mitjançant un Estudi de detall que determini una volumetria específica, quan l'ordenació proposada presenti, a judici de la Corporació municipal, clars avantatges per a la ciutat, per solucionar les disfuncions que de l'aplicació de la normativa destini o suposar una ordenació de l'edificació més d'acord amb les característiques tipològiques generals de la zona on es planteja.
--------------	---

II. Documentació gràfica.

Veure annex plànols







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

PLANO TOPOGRAFICO

PLANO
CÓDIGO
02

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

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

ARQUITECTO

1 Vértice Parcela

Cartografía Catastral

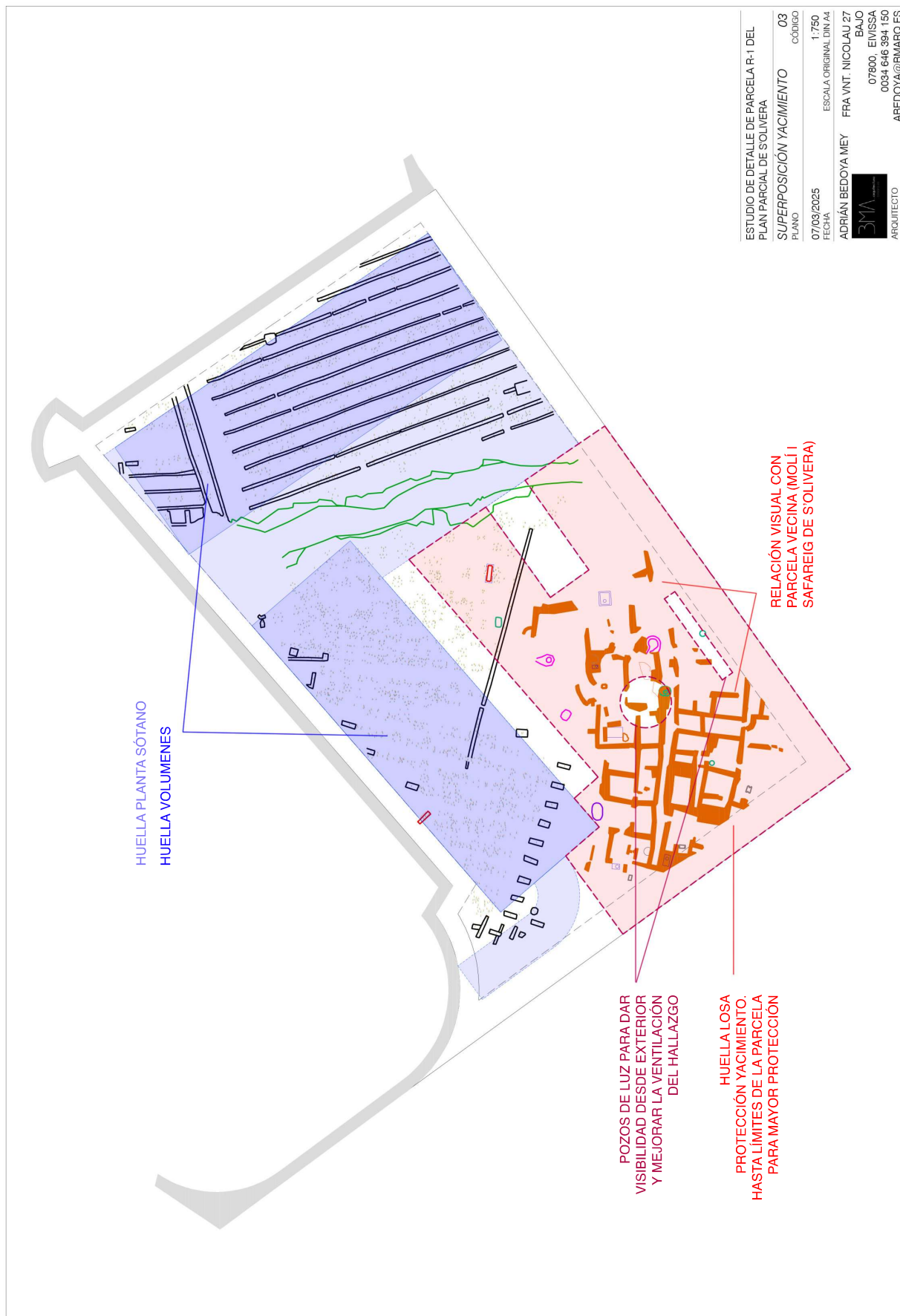
Fecha de la toma de datos: Julio 2023

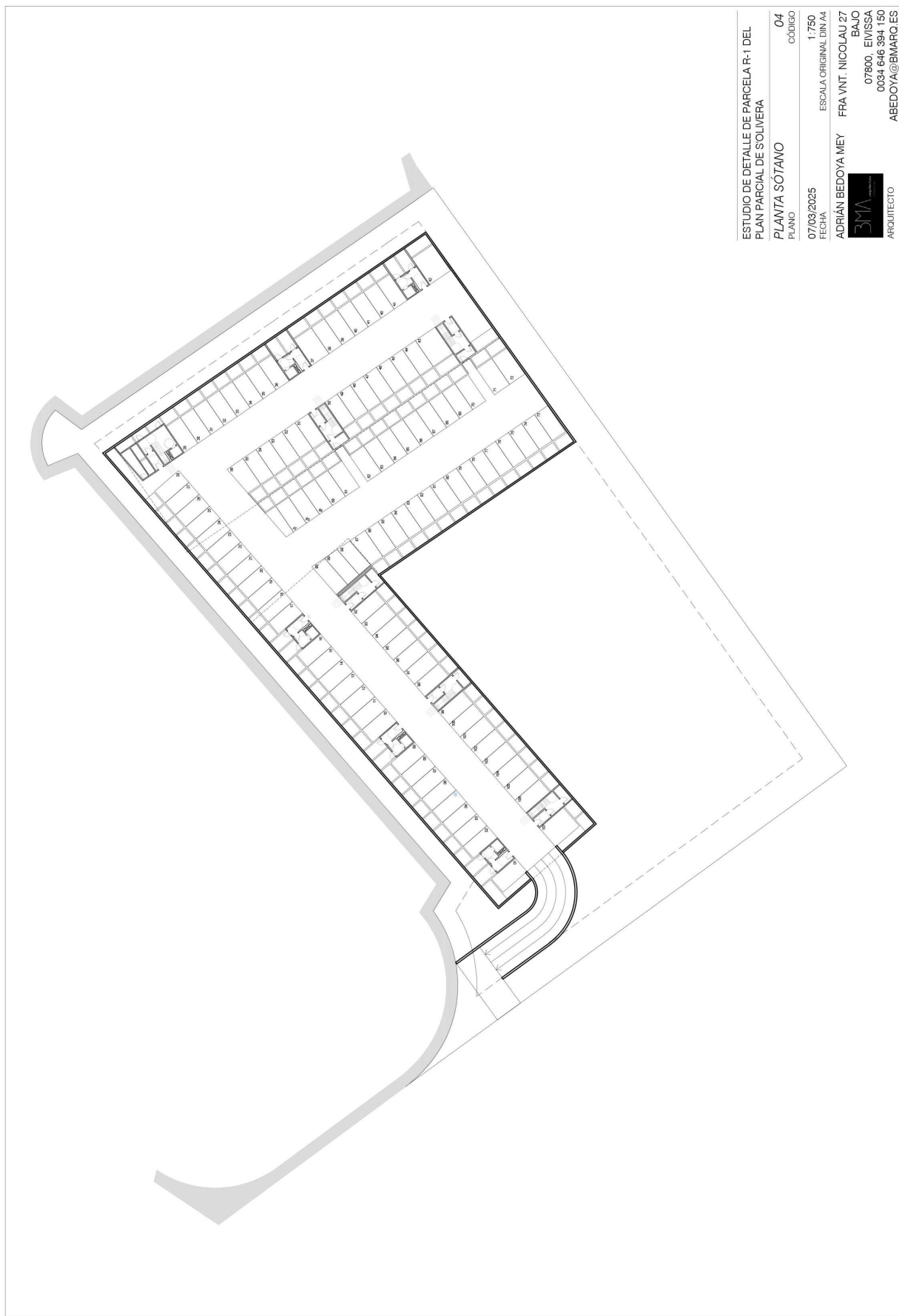
Proyección cartográfica: UTM - Uso 31N

Sistema Geodésico: ETRS-89

Red Geodésica: XGAIB

Estación de Referencia: Eivissa





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

PLANIT SOTANO

PLANO

04

CÓDIGO

1.750

ESCALA ORIGINAL DIN A4

07/03/2025

FECHA

ADRIÁN BEDOYA MEY

FRA VNT. NICOLAU 27

BAJO

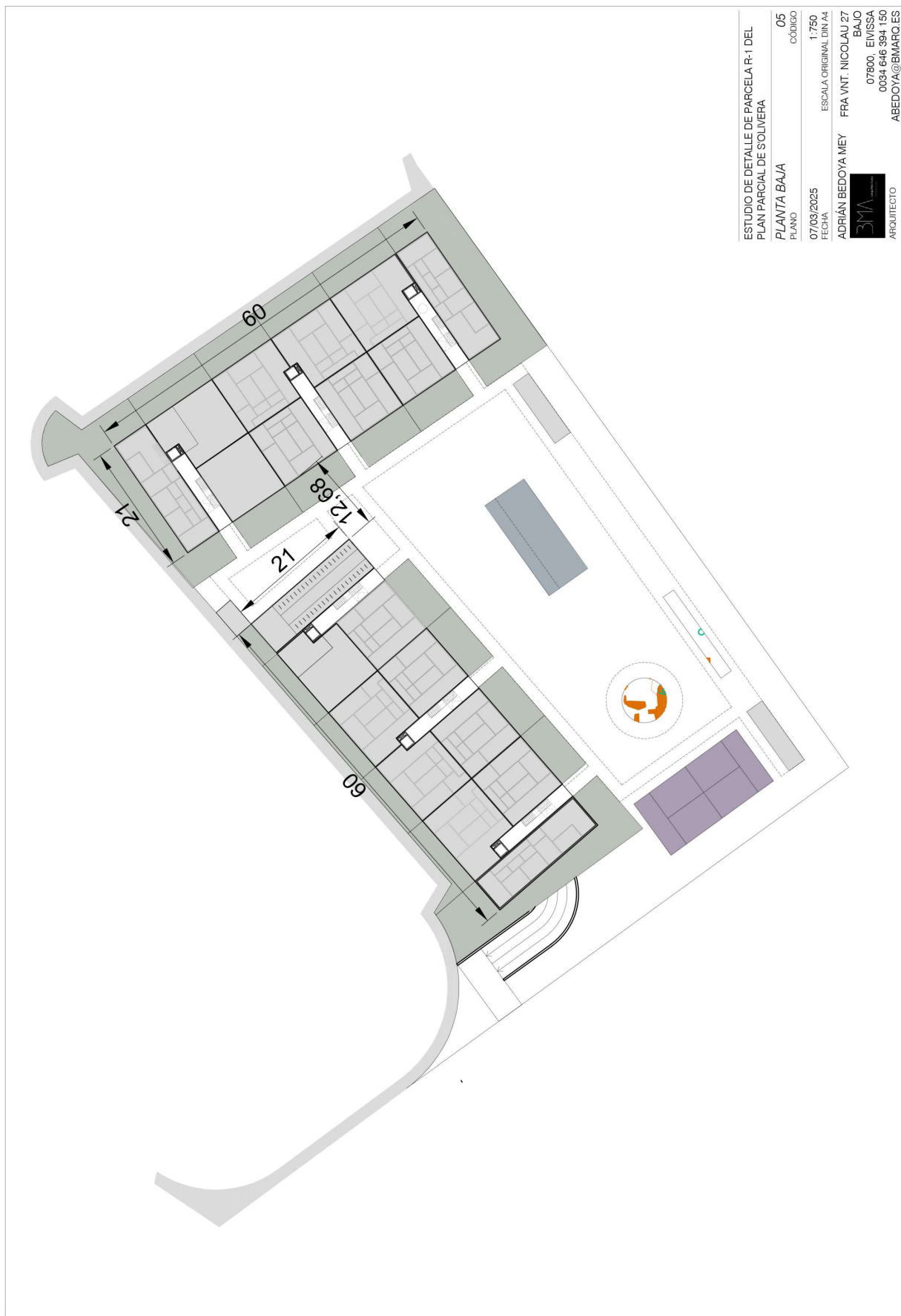
07800, EIVISSA

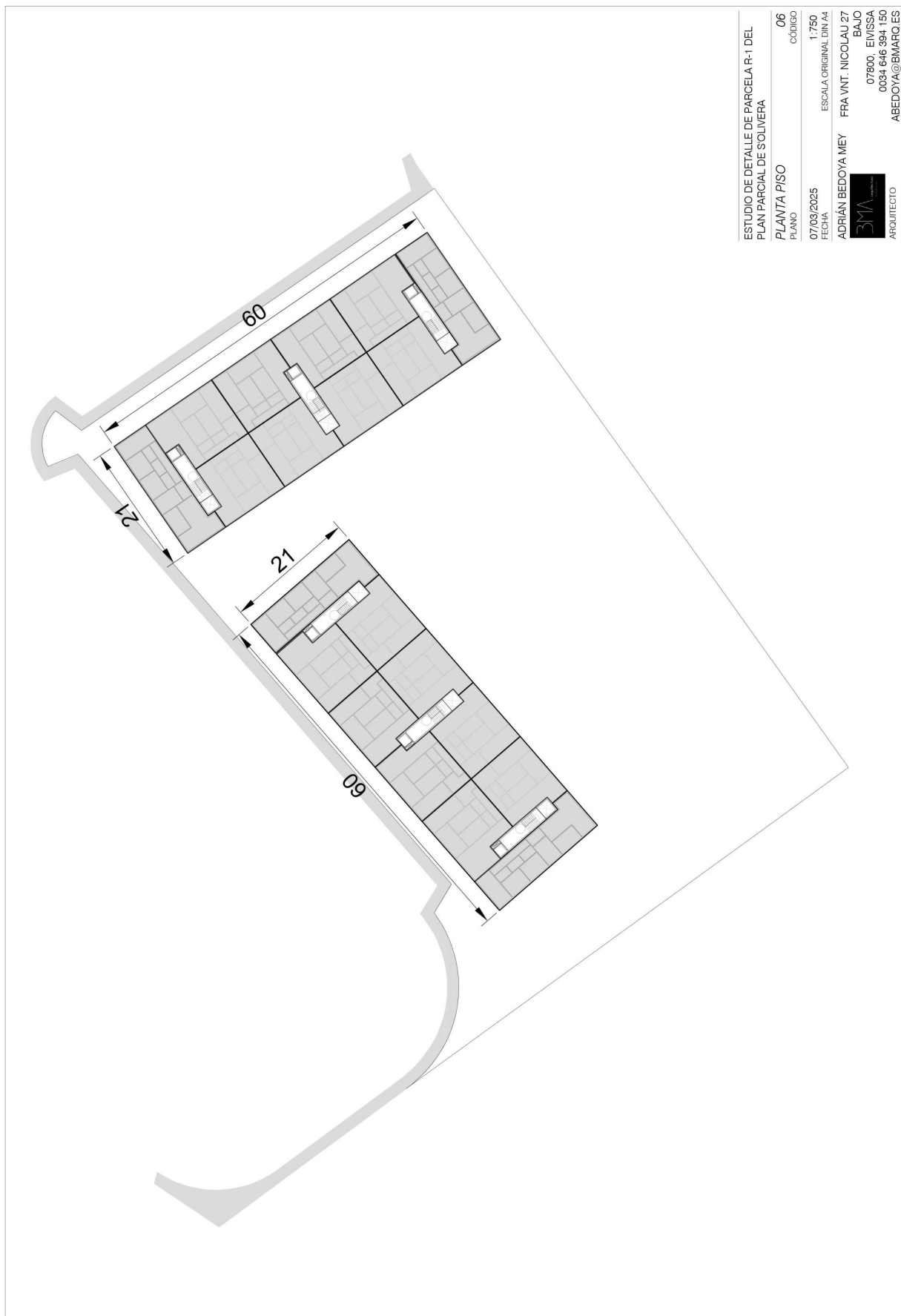
0034 646 894 150

ABEDOYA@EMARQ.ES

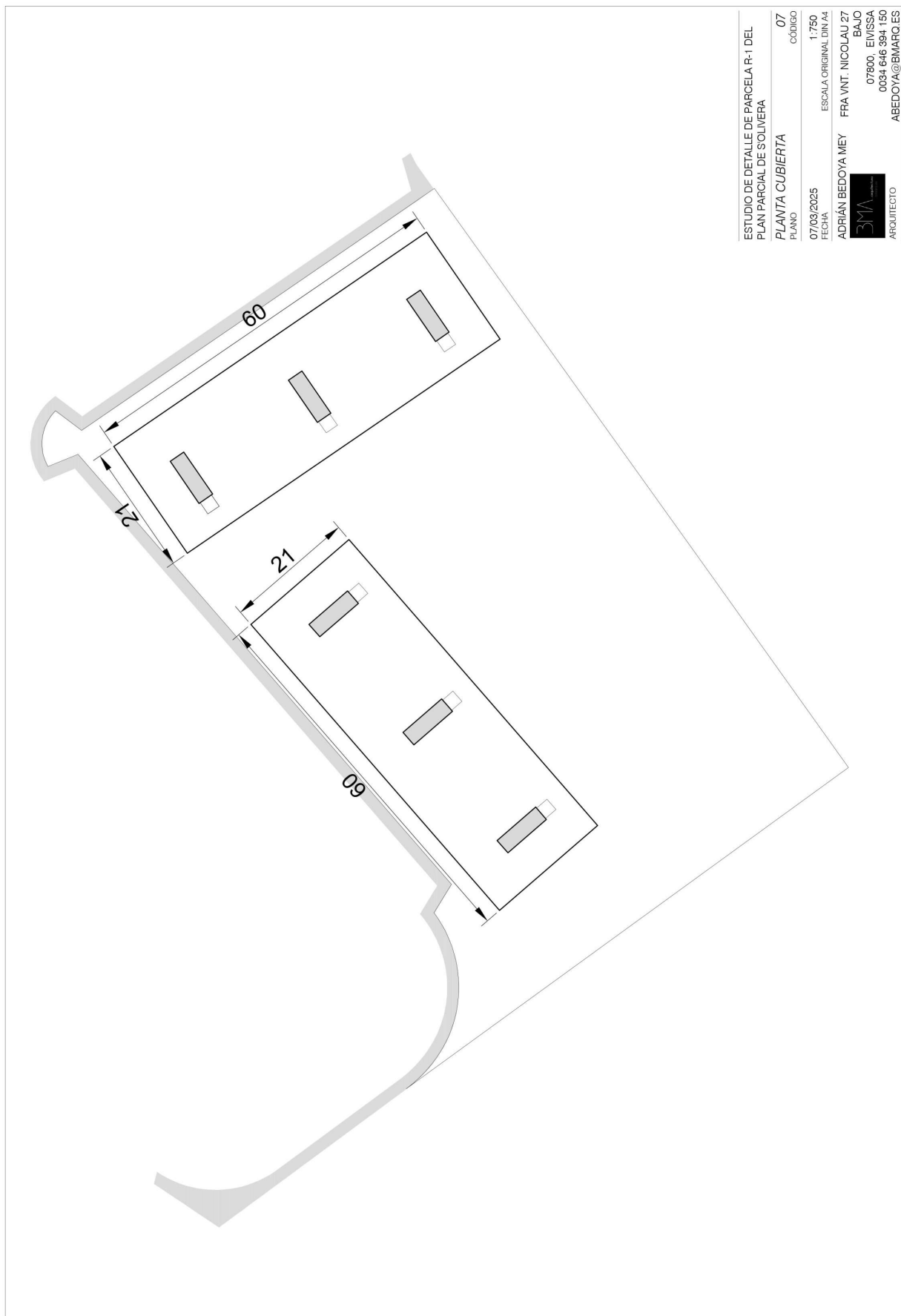


ARQUITECTO

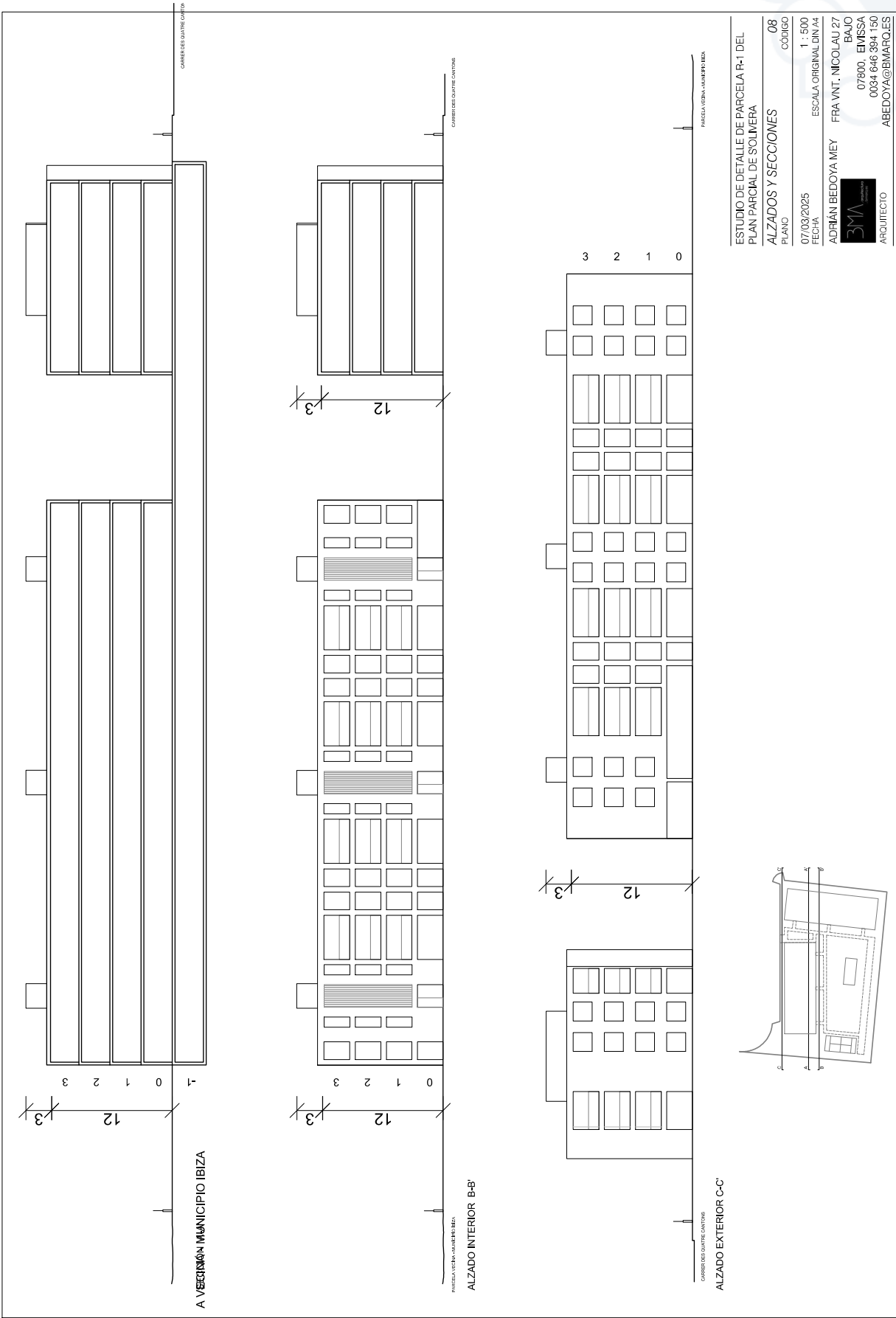


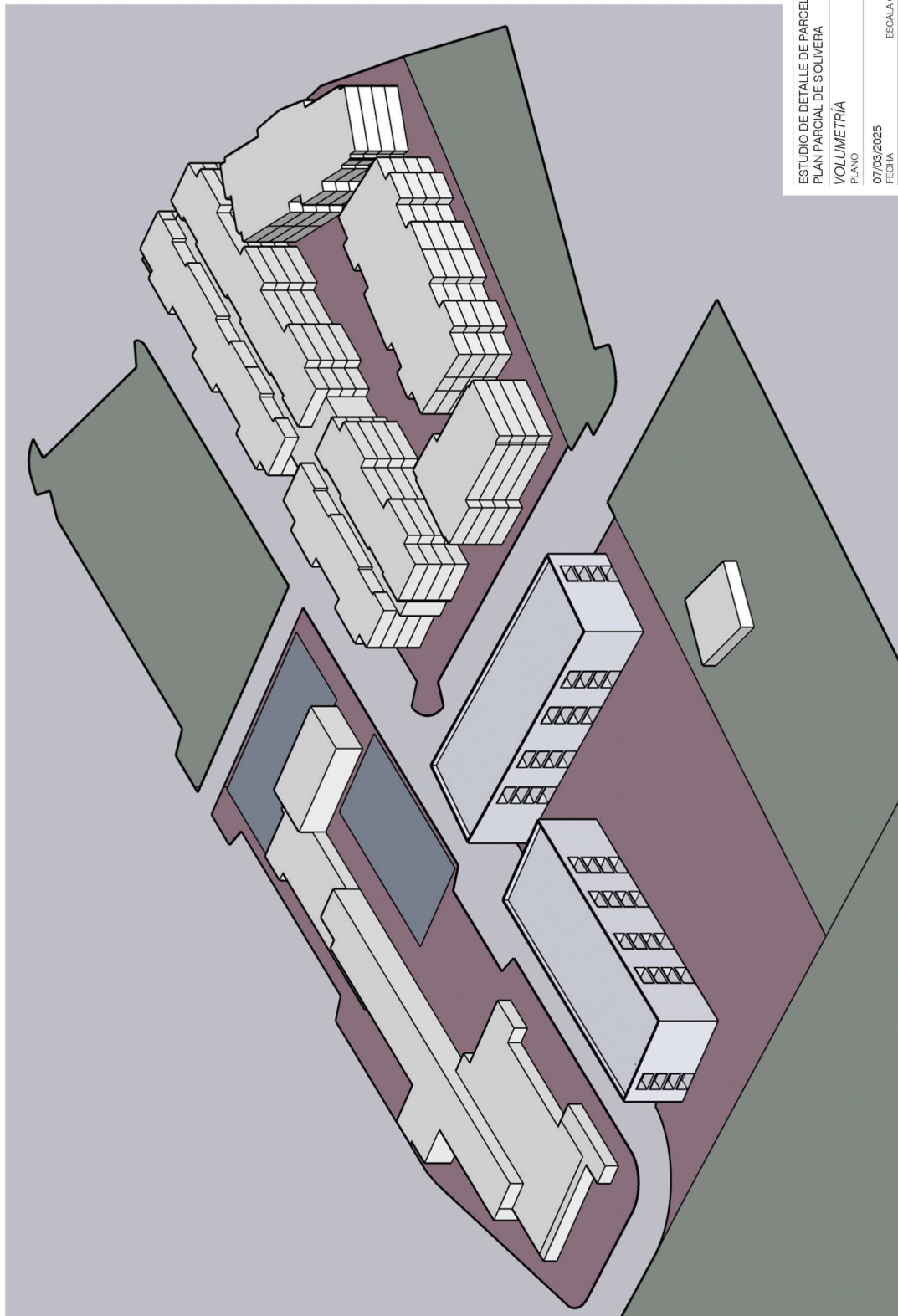


ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA R-1 DEL	
PLAN PARCIAL DE SOLIVERA	
PLAN	06
PLANO	CÓDIGO
07/03/2025	1.750
FECHA	ESCALA ORIGINAL DIN A4
ADRIÁN BEDOYA MEY	FRA VNT. NICOLAU 27
BAJO	07800, EIVISSA
0034 646 894 150	ABEDOYA@EMARQ.ES
ARQUITECTO	



ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA R-1 DEL	
PLAN PARCIAL DE SOLIVERA	
PLAN	07
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

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@BMAEQ.ES
ARQUITECTO	

