ESTUDI DE DETALL PARCEL·LA R-3 PLA PARCIAL S'OLIVERA, PUIG D'EN VALLS- SANTA EULÀRIA DES RIU (EIVISSA).
Projecte amb visat núm. 13/01273/16 de 25.11.2016 del COAIB.

1. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ
1.1 OBJETE DE L'ESTUDI DE DETALL
1.2. MEMÒRIA DESCRIPTIVA
1.2.1. SITUACIÓ I DESCRIPCIÓ DE LA FINCA
1.2.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
1.2.3. PROMOTOR
1.2.4. MARC NORMATIU VIGENT
1.2.5. ANTECEDENTS
1.2.6. EL TERRITORI
1.3 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA
1 .3.1. MARC LEGAL, PROCEDÈNCIA DE LA REDACCIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL
1.3.2. ÁMBIT
1.3.3. OBJECTIUS GENERALS
1.3.4. PARÀMETRES QUE DELIMITARAN L'ESTUDI DE DETALL
1.4 JUSTIFICACIÓ DE LA UBICACIÓ DE L'APARCAMENT SOBRE RASANT I LA SEVA ADEQUACIÓ AL PLANTEJAMENT APLICABLE.
1.4.1 APARCAMENT SOBRE RASANT
1.4.2 TRACTAMENT ZONES COMUNS
1.4.3. JUSTIFICACIÓ DE LA COTA 0
1.5 JUSTIFICACIÓ DE LA NORMATIVA AMB LA NOSTRA PROPOSTA

DOCUMENTACIO TECNICA SUBSANACIÓ NOVEMBRE 2017. RESPOSTA ANOMALIES ESTUDI DE DETALL PARCEL·LA R-3 PLA PARCIAL S'OLIVERA

2. ANNEX I: NOTES SIMPLES REGISTRADES DE LES FINQUES
3. ANNEX II: INFORME D'INCIDÈNCIA ARQUEOLÒGICA
4. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA
IB/001 SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT
IB/002 PARÀMETRES URBANÍSTICS
IB/003 ESTUDI ARQUEOLOGIC
IB/004 REPORTATGE FOTOGRÀFIC
IB/005 PLANTA GENERAL- PLANTA BAIXA
IB/006 PLANTA GENERAL-PLANTA PRIMERA
IB/007 PLANTA GENERAL-PLANTA SEGONA
IB/008 PLANTA GENERAL-PLANTA TERCERA
IB/009 PLANTA GENERAL-PLANTA TERCERA
IB/010 ALÇATS I SECCIONS

1 .MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

1.1 OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL

El present estudi de 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 troballes d'interès arqueològic que hagin de ser conservades in situ en aplicació de la legislació de patrimoni històric artístic es realitzés un Estudi de detall. Aquest article admet la possibilitat de sobreelevar l'edificació prevista en una planta més, sempre que es demostri que no existirà afectació negativa significativa en l'entorn, sense que resulti a aquest efecte l'aplicació dels paràmetres urbanístics definits per la NU.

Per tant, és necessari, redactar un estudi de detall amb la solució presentada i aprovada per PTPHA per tal de demostrar que no existirà afectació negativa significativa en l'entorn.

Les solucions tècniques adoptades per conservar el patrimoni artístic consisteixen en:

- Supressió de la planta soterrani
- Aparcament situat en planta baixa, incrementant l'edificació en una planta mes

1.2. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.2.1. SITUACIÓ Y DESCRIPCIÓ DE LA FINCA

La zona afectada per les restes arqueològiques i objecte d'aquest estudi de detall corresponen a la parcel·la R-3, la qual, forma part de l'illa M-3 del Pla Parcial d'Ordenació del sector de S'Olivera, del P.G.M.O de Santa Eulària. Aquesta parcel·la limita pel nord amb Calli S'Olivera; sud, amb parcel·la ELP2, destinada a espai lliure; est, límit del pla parcial i oest, Carrer des Quatre Cantons.

La superfície total de la parcel·la segons la inscripció en el registre és de 10.681 m2, si bé, realitzat un aixecament topogràfic recent, resulta de 9.907 m2.



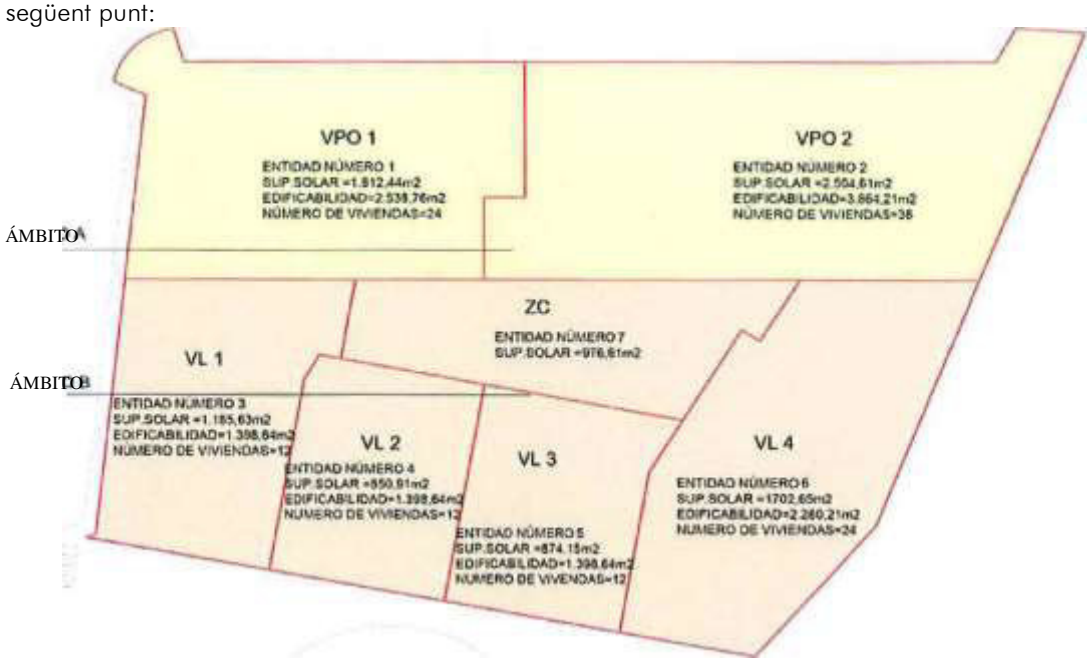
COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS
25.11.2016 13/01273/16
Segellat
C0DC6D0EF5111C29DA1597B826F49B42B8367E07



La parcel·la té consideració de parcel·la única urbanística, amb referència cadastral número 4297034CD6049NOOOZF

La superfície total de la parcel·la es de 9.907m2

Sobre la citada finca, s'ha constituït un Complex Immobiliari format per set entitats, cadascuna de les quals té assignada una superfície i una edificabilitat. En aquesta finca existeix una divisió (Àmbit A i B) amb dos propietaris tal i com es pot observar en el següent punt:



Àmbit A: Superfície 4.317,05 m ^{2} [VPOI +VP02]
Àmbit B: Superfície 5.589,95 m ^{2} [VL1+VL2+VL3+ VL4+ZC]

El present estudi de detall fa referència a l'Àmbit B amb una superfície total de l'àmbit de treball de 5.589,95 m^2.

Com a annex a la memòria s'adjunten notes simples registrals de les finques, expedides pel registre de la propietat d'Eivissa.

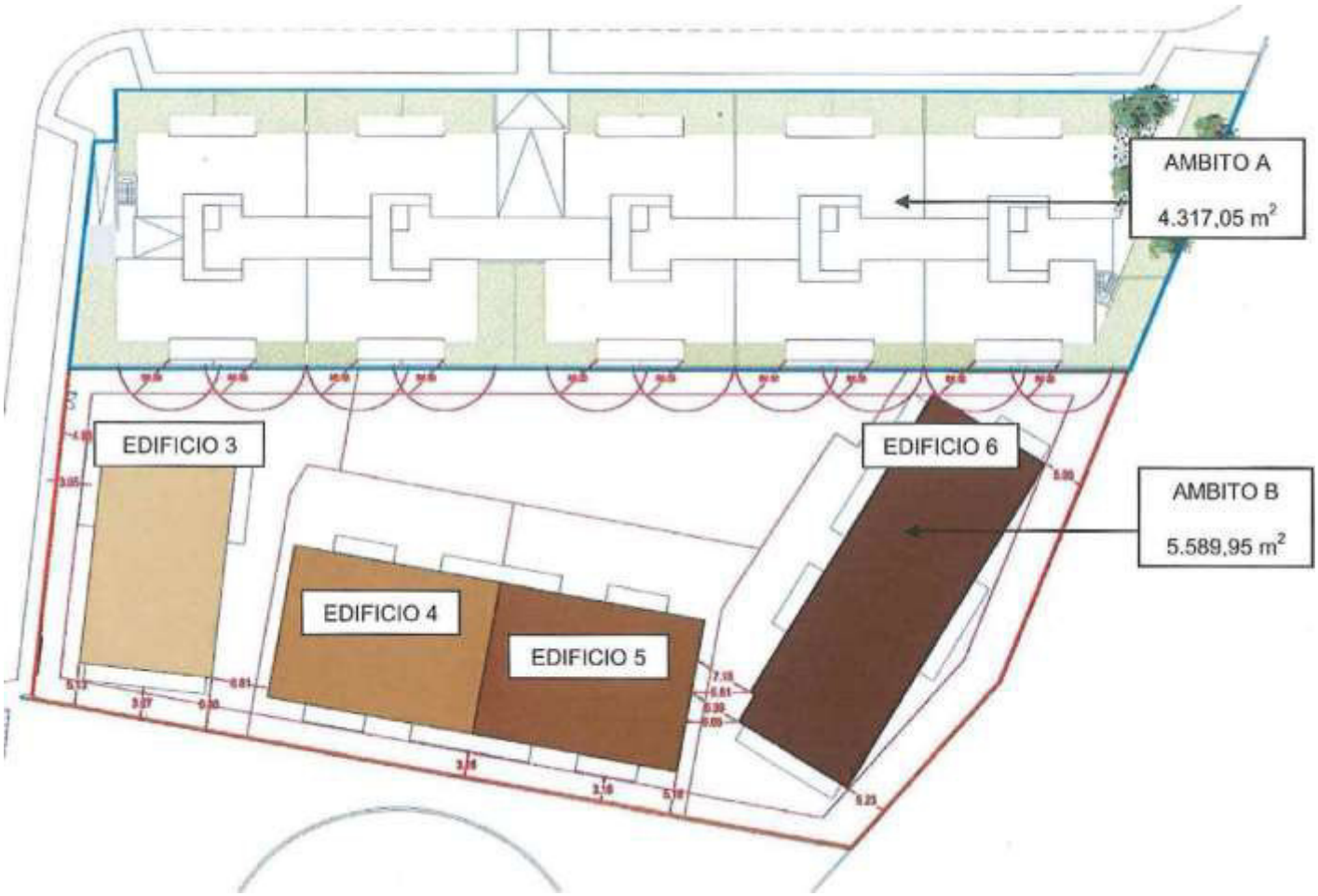
La zona afectada per l'aparició de restes arqueològiques objecte d'aquest estudi de detall correspon a la implantació de les entitats 3,4,5,6 i zona comunitària.

1.2.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

A continuació s'acompanya la relació de propietaris inclosos amb l'àmbit d'estudi de detall, la situació de les finques i la seva superfície.

ÀMBIT	SUPERFÍCIE (m2)	PROPIETAT	UNITAT EDIFICATORIA
A	4.317,05 m^2	S'ILLA BLANCA S.COOP	1
B	5.589,95 m^2	GARNIX INVERSIONES S.L.	2
Total A i B	9.907,00 m^2		

PLÀNOL GENERAL DE LA PARCEL·LA



EDIFICI	EDIFICABILITAT PLANEJAMENT	NUMERO D'HABITATGES PERMESOS
EDIFICI 3	1.398,64 m^2	12
EDIFICI 4	1.398,63 m^2	12
EDIFICI 5	1.398,64 m^2	12
EDIFICI 6	2.280,21 m^2	24

1.2.3. PROMOTOR

El peticionari d'aquest estudi i promotor d'aquesta iniciativa és GARNIX INVERSIONS SL amb CIF XXX i domicili social en Carrer Doctor Trueta, 5 - Baixos – 25001 Lleida (Lérida),
Els Edificis 3, 4,5 i 6 del present Estudi de Detall formen part de la parcel·la que consta inscrita al Registre de la Propietat d'Eivissa, número 3, al tom 451, llibre 98, foli 2, finca número 31055, referència cadastral 4297034CD60 49N0001FU.

1.2.4. MARC NORMATIU VIGENT

PLANEJAMENT ANTERIOR

Normes Complementàries i Subsidiàries de planejament (NC i S) de Santa Eulària des Riu aprovades definitivament pel Consell Insular d'Eivissa i Formentera en data 23 de juny de 2004 i publicades al BOIB número 90 de data 26 de juny de 2004. En relació al sòl que ocupa resultaven d'aplicació els paràmetres urbanístics del Pla Parcial de s'Olivera.

Pla Parcial de S'Olivera aprovat definitivament per la Comissió Insular d'urbanisme (CIU) en sessió de 9 de maig de 1991. Parcel·la qualificada com a Residencial Intensiva Baixa.

PLANEJAMENT VIGENT

La Modificació de les Normes Subsidiàries de planejament de Santa Eulària des Riu aprovada inicialment en data 29 de abril de 2014.

Article 4.3.01
DEURE DE CONSERVACIÓ DE LES EDIFICACIONS

1.- Deure de conservació genèric.
Els propietaris dels edificis, d'acord amb l'article 185 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, han de mantenir les façanes visibles des del domini públic en bon estat de conservació tant per mantenir la seva bona imatge com per evitar qualsevol perill per a les persones usuàries de les vaig veure es públiques.

Segons el que preveu l'article 8 del Reial Decret 1346/1976, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl, estan subjectes igualment al compliment de les normes sobre protecció del medi ambient, patrimoni arquitectònic i rehabilitació urbana. També estaran subjectes als esmentats deures les instal·lacions, terrenys, jardins i cartells.

El deure normal de conservació exigible a la propietat d'un immoble s'entén sense perjudici de les obligacions i drets dels arrendataris que es derivin de la legislació específica. S'entenen com a obres contingudes dins el deure de conservació que correspon als propietaris, les de manteniment, adaptació i reformes mínimes necessàries per obtenir les condicions de seguretat, salubritat i ornament, segons els criteris d'aquestes normes i sempre que el cost sigui inferior al cinquanta per cent (50%) del valor actual de l'immoble o parts afectades.

2- Deures de conservació del patrimoni històric.
a) La conservació, protecció i custòdia dels edificis o elements inventariats es declara d'utilitat pública. Correspon el deure de conservar-los als seus respectius propietaris o posseïdors.
b) Quan en el transcurs d'una obra de demolició, excavació, urbanització, edificació, etc. es produïssin troballes d'interès arqueològic es procedirà a la immediata suspensió de les obres i se seguiran les actuacions dictades per la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de Patrimoni Històric de les Illes Balears i el Decret 144/2000, de 27 d' octubre, pel qual s'aprova el reglament d'intervencions arqueològiques i paleontològiques.
Qualsevol persona està obligada a posar en coneixement de l'administració competent la troballa de restes arqueològiques. L'incompliment d'aquest deure, així com els danys perpetrats contra béns d'interès arqueològic, serà objecte de les sancions administratives que preveu la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears, o penals.
c)En el cas que els propietaris de béns d'interès cultural o catalogat no duguessin a terme les obres de conservació requerides per les NS o per les normes o projectes de caràcter historicoartístic, aquestes podran realitzar-se subsidiàriament per l'Ajuntament o

l'administració competent i, si escau, podrà expropiar-se total o parcialment l'edifici d'acord amb la legislació vigent (article 27.2 de la Llei 12/1998).
d) .- Els béns d'interès cultural o catalogats, en cas que el propietari hi fes mal ús, estiguessin en perill de destrucció o deteriorament i/o no estiguessin degudament cuidats podran ser expropiats amb caràcter sancionador i per raó d'utilitat pública (article 33 de la Llei 12/1998).

e) .- Les construccions o elements inventariats hauran, si escau, conservar l'espai lliure adjacent dins la seva pròpia unitat predial en iguals condicions ambientals que les actuals, sense perjudici de les plantacions, enjardinament o elements auxiliars que es poguessin erigir segons el seu ús i destí.
f) .- Els edificis, elements, instal·lacions o conjunts inventariats no podran ser enderrocats, *excepte aquelles parts de la seva estructura o elements que, d'acord amb l'assenyalat en la fitxa corresponent del Catàleg i segons el dictamen dels serveis tècnics, resultin imprescindibles per garantir la seva estabilitat i seguretat.*

L'enderrocament no autoritzat o la provocació de ruïna per abandó o negligència reiterada d'un edifici inventariat comportarà l'obligació de la seva reconstrucció.

3.- Regles específiques d'aplicació quan les restes arqueològiques trobades hagin de ser conservades in situ.
Quan en el transcurs d'una obra o actuació, es produïssin troballes d'interès arqueològic que hagin de ser conservades in situ en aplicació de la legislació de patrimoni històric artístic, s'aplicaran les següents regles:

a) .- Previ Estudi de detall que demostri que no hi haurà afecció negativa significativa a l'entorn, podrà sobreelevar l'edificació prevista, o aplicar-se altres solucions tècniques, sense que resultin a aquest efecte d'aplicació els paràmetres urbanístics definits per les NU per a la qualificació què es tracti que resultin incompatibles amb la solució plantejada.
b) .- No serà obligatòria la reserva d'aparcament quan no pugui disposar-se en planta soterrani.

Alternativament a l'anterior i sempre que mitjançant estudi de detall es demostri que no existirà afecció negativa significativa a l'entorn, els aparcaments podran situar-se en una planta sobre rasant sense que la planta en què s'ubiquin comptabilitzi com a superfície edificada. A aquests efectes, l'edifici podrà tenir una planta més de les fixades per a la qualificació de què es tracti podent incrementar-se la seva alçada màxima i total en un màxim de 3 metres.

Article 2.3.05
SÒL URBÀ AMB PLA PARCIAL INTEGRAT

1.- Correspon a les àrees dels nuclis urbans o part dels mateixos, segons la delimitació assenyalada en els plànols d'ordenació del sòl urbà, el desenvolupament urbanístic del qual va ser realitzat mitjançant un Pla parcial aprovat i l'ordenació de la qual es troba, excepte en les parcel·les que directament qualifiquen, plenament integrades en les NS.

2.- La normativa d'aplicació en les qualificacions residencials de les zones de Cas Capità i Faralló, Can Bessó i Puig de Can Celleràs, pel que fa als paràmetres d'aplicació, serà la del corresponent Pla parcial, amb les següents condicions particulars:

a) Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m2 solar, segons l'article 5.1.07):
- Cas Capità i Faralló: 1/130
- Can Bassó i Puig de Can Celleràs: 1 / 2.000
b) Volum màxim per edifici (m3):
- Can Bassó i Puig de Can Celleràs: 1.500

3. La normativa d'aplicació en les qualificacions residencials de la zona de s'Olivera serà la següent:
a) Parcel·la qualificada com E-PSO01
- *Superfície mínima de parcel·la: 9.907 m2*
- *Tipologia d'edificació: Aïllada*
- *Edificabilitat neta: 1.30 m2/m2*
- *Nombre màxim d'habitatges: 141 habitatges.*
- *Nombre d'habitatges lliures màxim:76*
- *Nombre d'habitatges HPP mínim: 50*
- *Ocupació màxima: 45% en PB, P1i P2. En planta soterrani 50% o la resultant de l'aplicació de la Regulació general, si aquesta fos major*
- *Alçada màxima en plantes: PB + P1 + P2*
- *Alçada màxima en metres: 10 m*
- *Reculades a vial i EL-P: 3 m. A la resta de límits: 5 m.*
- *Separació entre edificis d'una mateixa parcel·la: 6 m.*
- *Volum màxim per edifici: 10.000 m3*
- *Resta de condicions: Les de la qualificació EP-4*

b) Parcel·les qualificades com E-PSO02
- *Tipologia d'edificació: Aïllada*
- *Edificabilitat neta: 1,30 m2/m2*

- *Índex d'intensitat d'ús: 1/100*
- *Ocupació màxima: 45% en PB, P1 i P2*
- *Alçada màxima en plantes: PB + P1 + P2*
- *Alçada màxima en metres: 10 m*
- *Reculades a vial i EL-P: 3 m. A la resta de límits: 5 m.*
- *Separació entre edificis d'una mateixa parcel·la: 6 m.*
- *Volum màxim per edifici: 10. 000 m3*
- *Resta de condicions: Les de la qualificació n EP-4*

4.- El règim d'usos permesos en les qualificacions residencials pertanyents a aquestes àrees serà:
a)En els sectors de S'Olivera i de Cas Capità i Faralló, els definits en l'article 6.3.03 per a la zona extensiva plurifamiliar (E-P)
b)En els sectors de Can Bessó i Puig de Can Celleràs, els definits a l'article 6.3.03 per a la zona extensiva unifamiliar (E-U).

5.- Resultaran d'aplicació , en tot el que no resulti incompatible amb els aprofitaments assignats, les determinacions del Títol V i concordants d'aquestes NS.
6.- La parcel·lació senyalada en els plànols corresponents és de caràcter indicatiu, mantenint, si és el cas, la seva vigència les llicències municipals de parcel·lació.

De conformitat amb aquest marc normatiu, el àmbit objecte d'aquest estudi de detall està qualificat de zona residencial de turisme familiar. Amb classificació de sòl urbà, amb el pla integrat a les NS.

La superfície total de la parcel·la és de 9.907 m2
La superfície total de l'àmbit d'estudi de detall és de 5.589,95 m2
L'àmbit A de la parcel·la ja es va elaborar i assenyalo el corresponent estudi de detall en data 15 d'octubre de 2013 que regula les condicions edificatòries de la mateixa.

1.2.5. ANTECEDENTS

Al maig de 2014, es presenta Estudi de Detall per a la promoció d'habitatges en la Parcel·la R3, PP S'Olivera a Puig d'en Valls, Santa Eulària des Riu (Eivissa).

La parcel·la, contigua a la del present Estudi de Detall, en el seu inici de les obres va trobar restes arqueològiques, un cop estudiats pel Consell Insular d'Ordenació del Territori d'Urbanisme i Patrimoni (PTPHA) es resol conservar el patrimoni artístic amb les solucions tècniques adequades sense existir afectació negativa a l'entorn:

- Supressió de la planta soterrani.
- Aparcament en planta baixa, incrementant l'edificació en una planta més.
- Mitjançant la redacció d'un estudi de detall es fixaran els nous paràmetres urbanístics.
- Quedant aquests incorporats en les NS.

El present Estudi de Detall es redacta sota els mateixos condicionants, l'aparició de restes arqueològiques idèntics, la conservació del patrimoni històric artístic i la modificació dels paràmetres urbanístics per a salvaguardar-los.

Segons la intervenció arqueològica, al solar del carrer des Quatre Cantons, S'Olivera, a Santa Eulària des Riu, Eivissa en data 27 de Setembre de 2016, redactat pels arqueòlegs Glenda Grazziani i Juan Jose Marí.

Els treballs consisteixen en actuació arqueològica mitjançant excavació per mètodes manuals, d'aquesta manera, queden documentades les restes arqueològiques en aquesta parcel·la.

1.2.6. EL TERRITORI

L'àmbit de l'estudi de detall s'emmarca dins de l'àrea de transformació urbanística del carrer Des Quatre Cantons.

En aquest àmbit s'opta sempre per un ús residencial familiar i de qualitat evitant la implantació de determinada oferta complementària que, per la seva grandària i característiques sempre s'ha estimat que provocaria impactes negatius tant en la població resident com al propi sector turístic.
Les restes arqueològiques de la parcel·la, consisteixen en rases i fosses de plantació agrícola de l'època púnica i romana. Una gran rasa (d'aproximadament 70 metres lineals) divideix longitudinalment l'espai, l'anomenada UE514, que es desenvolupa en sentit sud-est nord-est.

Els parcel·laris a banda i banda presenten característiques diferents:

- Al sud de la UE514 s'hi troben 34 rases d'una amplada aproximada de 0,60 metres lineals i una profunditat de 0,70 metres lineals en el sentit aproximat de nord-sud.
- A la zona nord apareixen fosses de planta rectangular, de major profunditat.

Aquestes estructures, explicades anteriorment, constituïen unitats agrícoles per a la sembra de la vinya.

Primer es realitzava l'excavació d'un nombre determinat de rases excavades en el substrat natural, paral·leles entre sí, amb una profunditat i amplada predeterminada, que posteriorment s'emplenaven amb terra de bona qualitat per al cultiu de la vinya i posterior productes de vi.

(Veure imatges a la versió castellana)

1.3 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1.3.1- MARC LEGAL. PROCEDÈNCIA DE LA REDACCIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL

La parcel·la està registrada cadastralment, numero 4297034CD6049N000ZF, dins el pla parcial de S'Olivera.

1- L'aprovació definitiva de la modificació actual puntual número 7 de las Normes Subsidiàries de Plantejament del T.M. de Santa Eulària des Riu. Regulació de les activitats complementaries contemplades per la Llei 8/2012, de 19 de juny, del Turisme de les Illes Balears, permet dur a terme una variant en la regulació de volums. De conformitat amb aquesta regulació l'àmbit objecte de l'estudi de detall es configura com a una unitat d'ordenació a regular mitjançant la redacció d'un estudi de detall.

2- La modificació puntual número 7 incorpora a las NU mitjançant l'alteració del seu article 4.3.01 deure de conservació de les edificacions, una nova regulació de les actuacions factibles en els casos en que les restes arqueològiques descobertes amb ocasió d'una obra o actuació hauran de mantenir-se *in situ* en aplicació de la legislació de patrimoni històric artístic, regulació que s'estableix de forma similar a com ja resulta contemplada en altres instruments de planejament.

3- La modificació número 7 de las NNSS té per finalitats bàsiques:

a. La modificació de l'actual marc regulador de les activitats complementaries de les d'allotjament turístic relacionades amb les activitats musicals d'oci i entreteniment, a fi de mantenir el règim que en relació amb les mateixes es contenia en las NS definitivament aprovades i que s'ha vist modificada amb l'entrada en vigor de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears.
b. Regular les actuacions factibles en els casos en que les restes arqueològiques descobertes amb ocasió d'una obra o actuació s'hagin de mantenir *in situ*.

La protecció dels bens integrants del patrimoni històric.

El conjunt edificatori objecte d'estudi de detall és un àmbit que forma part d'una parcel·la única que compleix:

1. Inclou la totalitat de l'illa
2. La longitud de façana en cada front de via pública és superior a 20 m
3. L'espai d'interior d'illa permet la inscripció d'un radi de més de 15 m de radi
4. Es manté la intensitat d'edificació teòrica resultant de l'aplicació dels paràmetres corresponents a la sobreelevació de l'edificació 3 m de l'alçada màxima permesa
5. No hi ha cessió al municipi de part del sòl edificable amb destí a espais públics
6. L'ordenació dels volums
   Els cossos de l'edificació per damunt de l 'alçada reguladora teòrica corresponent superaran els 10 metres.
   El cos de l'edificació que sobrepassi l'alçada reguladora podrà ocupar el percentatge màxim d'un 60%
   L'alçada dels cossos de l'edificació, per damunt de l'alçada reguladora, complirà les separacions a les edificacions fixades per el sistema d'ordenació per volumetria específica
7. Les troballes d'interès arqueològic seran conservades in situ
8. No existirà afecció negativa significativa a l'entorn.

PLANTA D'IMPLANTACIÓ



ENTITAT 3		
CONCEPTE	PLANEJAMENT	ESTUDI DE DETALL PARAMETRES ACCEPTATS PER CIOTUPHA
PARCEL·LA MÍNIMA	Segons conveni 9.907m2	9.907m2
OCUPACIÓ	Sobre rasant 45% 4.458,15m2 P.SOTAN 50% 4.953,50m2	Sobre rasant 414,96 m2 P.SOTAN (NO S'EDIFICA)
VOLUM	Màxim edifici 10.000m3	4.373,22m3 + 1.325,22 m3 = 5.698,44m3
EDIFICABILITAT	1,30m2/m2 1.398,64 m2	Edifici 3 1.397,67 m2 P.BAIXA NO CONTABILITZA
US	Habitatge plurifamiliars lliures	Habitatges plurifamiliars lliures
TIPOLOGIA	Edificació aïllada	Edificació asilada
SEPARACIO ENTRE EDIFICIS	Mínim 6m	6,81m
SEPARACIO A VIALS	Mínim 3m	3m
SEPARACIÓ EL-P	Mínim 3m	3m
SEPARACIO A LA RESTA DE LIMITS	Mínim 5m	5m
ALÇADA MAXIMA REGULADORA	10m	10m+3m(P.BAJA)
NOMBRE DE PISOS	3	4 PB (aparcament)+P1+P2+P3
ÍNDEX INTENSITAT D'US	Segons conveni urbanístic 141 a la illa R3	EDIFICI 3 12 HABITATGES LLIURES

ENTITAT 4		
CONCEPTE	PLANEJAMENT	ESTUDI DE DETALL PARÀMETRES ACCEPTATS PER CIOTUPHA
PARCEL·LA MÍNIMA	Segons conveni 9.907m2	9.907m2
OCUPACIÓ	Sobre rasant 45% 4.458,15m2 P.SÒTAN 50% 4.953,50m2	Sobre rasant 419,66 rn2 P.SÒTAN (NO S'EDIFICA)
VOLUM	Màxim edifici 10.000m3	4.602,41m3 + 1.394,67m3= 6.097,44m3
EDIFICABILITAT	1.30m2/m2 1.398,63 m2	Edifici 4 1.398,63 rn2 P.BAIXA NO CONTABILITZA
US	Habitatges plurifamiliars lliures	Habitatges plurifamiliars lliures
TIPOLOGIA	Edificació aïllada	Edificació aïllada
SEPARACIO ENTRE EDIFICIS	Mínim 6m	6,81m
SEPARACIO A VIALS	Mínim 3m	3m
SEPARACIÓ EL-P	Mínim 3m	3m
SEPARACIO A LA RESTA DE LIMITS	Mínim 5m	5m
ALÇADA MÀXIMA REGULADORA	10m	10m+3m(P .BAIXA)
NOMBRE DE PISOS	3	4 PB(aparcament)+P1 +P2+P3
ÍNDEX INTENSITAT D'ÚS	Segons conveni urbanístic 141 a la illa R3	EDIFICI 4 12 HABITATGES LLIURES

ENTITAT 5		
CONCEPTE	PLANEJAMENT	ESTUDI DE DETALL PARÀMETRES ACCEPTATS PER CIOTUPHA
PARCEL·LA MÍNIMA	Segons conveni 9.907m2	9.907m2
OCUPACIÓ	Sobre rasant 45% 4.458,15m2 P.SÒTAN 50% 4.953,50m2	Sobre rasant 419,66 m2 P.SÒTAN (NO S'EDIFICA)
VOLUM	Màxim edifici 10.000m3	4.602,41m3+ 1.394,67m3 - 6.097,44m3
EDIFICABILITAT	1.30m2/m2 1.398,63 rn2	Edifici 4 1.398,63 m2 P.BAIXA NO CONTABILITZA
US	Habitatges plurifamiliars lliures	Habitatges plurifamiliars lliures
TIPOLOGIA	Edificació aïllada	Edificació aïllada
SEPARACIO ENTRE EDIFICIS	Mínim 6m	6m
SEPARACIO A VIALS	Mínim 3m	3m
SEPARACIÓ EL-P	Mínim 3m	3m
SEPARACIO A LA RESTA DE LIMITS	Mínim 5m	5m
ALÇADA MAXIMA REGULADORA	10m	10m+3m(P.BAIXA)
NOMBRE DE PISOS	3	4 PB(aparcament)+P1+P2+P3
ÍNDEX INTENSITAT D'ÚS	Segons conveni urbanístic 141 a la illa R3	EDIFICI 5 12 HABITATGES LLIURES

CONCEPTE	PLANEJAMENT	ESTUDI DE DETALL PARÀMETRES ACCEPTATS PER CIOTUPHA
PARCEL·LA MÍNIMA	Segons conveni 9.907m2	9.907m2
OCUPACIÓ	Sobre rasant 45% 4.458,15m2 P.SÒTAN 50% 4.953,50m2	Sobre rasant 696,63 m2 P.SÒTAN (NO S'EDIFICA)

VOLUM	Màxim edifici 10.000m3	7.432,92m3 + 2.252,40m3 - 9.685,32m3
EDIFICABILITAT	1.30m2/m2 2.280,21m2	Edifici 6 2.276,49m2 P.BAIXA NO CONTABILITZA
US	Habitatges plurifamiliars lliures	Habitatges plurifamiliars lliures
TIPOLOGIA	Edificació aïllada	Edificació aïllada
SEPARACIO ENTRE EDIFICIS	Mínim 6m	6m
SEPARACIO A VIALS	Mínim 3m	3m
SEPARACIÓ EL-P	Mínim 3m	3m
SEPARACIO A LA RESTA DE LIMITS	Mínim 5m	5m
ALÇADA MÀXIMA REGULADORA	10m	10m+3m(P.BAIXA)
NOMBRE DE PISOS	3	4 PB(aparcament)+P1+P2+P3
ÍNDEX INTENSITAT D'ÚS	Segons conveni urbanístic 141 a la illa R3	EDIFICI 6 24 HABITATGES LLIURES

1.3.2. ÀMBIT

L'àmbit del present estudi en dos àmbits de detall es desenvolupa per l'àmbit B de la finca situada al carrer Des Quatre Cantons, parcel·la única en la qual s'ha constituït un complex immobiliari per set entitats, amb una edificació en construcció en l'àmbit A amb estudi de detall ja aprovat.

1.3.3. OBJETIUS GENERALS

Els objectius principals de l'estudio de detall són:

1. Estudiar les possibilitats de la ubicació de l'aparcament per demostrar que no existirà afectació negativa significativa a l'entorn on es podrà sobre elevar l'edificació prevista
2. Que la nova alçada obtinguda al sobre elevar l'edificació no superi l'alçada permesa més un increment de 3 metres corresponent a l'aparcament en planta baixa.

1.3.4. PARÁMETRES QUE DELIMITARAN L'ESTUDI DE DETALL

Per aconseguir els objectius generales, l'estudi de treball tindrà que definir:

1. Ubicació dels aparcaments
2. Ordenació dels volums
3. Increment d'alçada

1.4 JUSTIFICACIÓ DE LA UBICACIÓ DAVANT I LA SEUA ADECUACIÓ AL PLANTEJAMENT APLICABLE.

Els aparcaments podran situar-se en una planta sobre rasant sense que aquesta planta computi la seva superfície construïda com a superfície edificada. Per tal efecte, l'edifici podrà tenir una planta més de les fixades per a la qualificació que es tracti poden incrementar-se la seva alçada màxima 3 metres, augmentant així l'alçada màxima reguladora.

Abans de fer la proposta, s'ha realitzar un anàlisis en les edificacions de l'entorn sabent que havien troballes d'interès arqueològic que hauran de ser conservades in situ.

Aquestes restes arqueològiques constitueixen un vestigi molt important de l'agricultura d'Eivissa en l'època romana i per això, les restes localitzades hauran de ser cobertes i protegides, d'aquesta manera seran conservades en l'edificació prevista.

Per això s'ha realitzat el corresponent estudi arqueològic que s'adjunta com a Annex II: Informe de incidència arqueològica del present document.

Així veiem característiques que composen aquests edificis.

Aquestes característiques són les que hauran de definir la proposta en el present estudi de detall:

1. Aparcaments sobre rasant (planta baixa)
2. Sobreelevació de l'edificació segons es preveu en l'article 4.3.01 del BOIB
3. Justificació de la cota 0

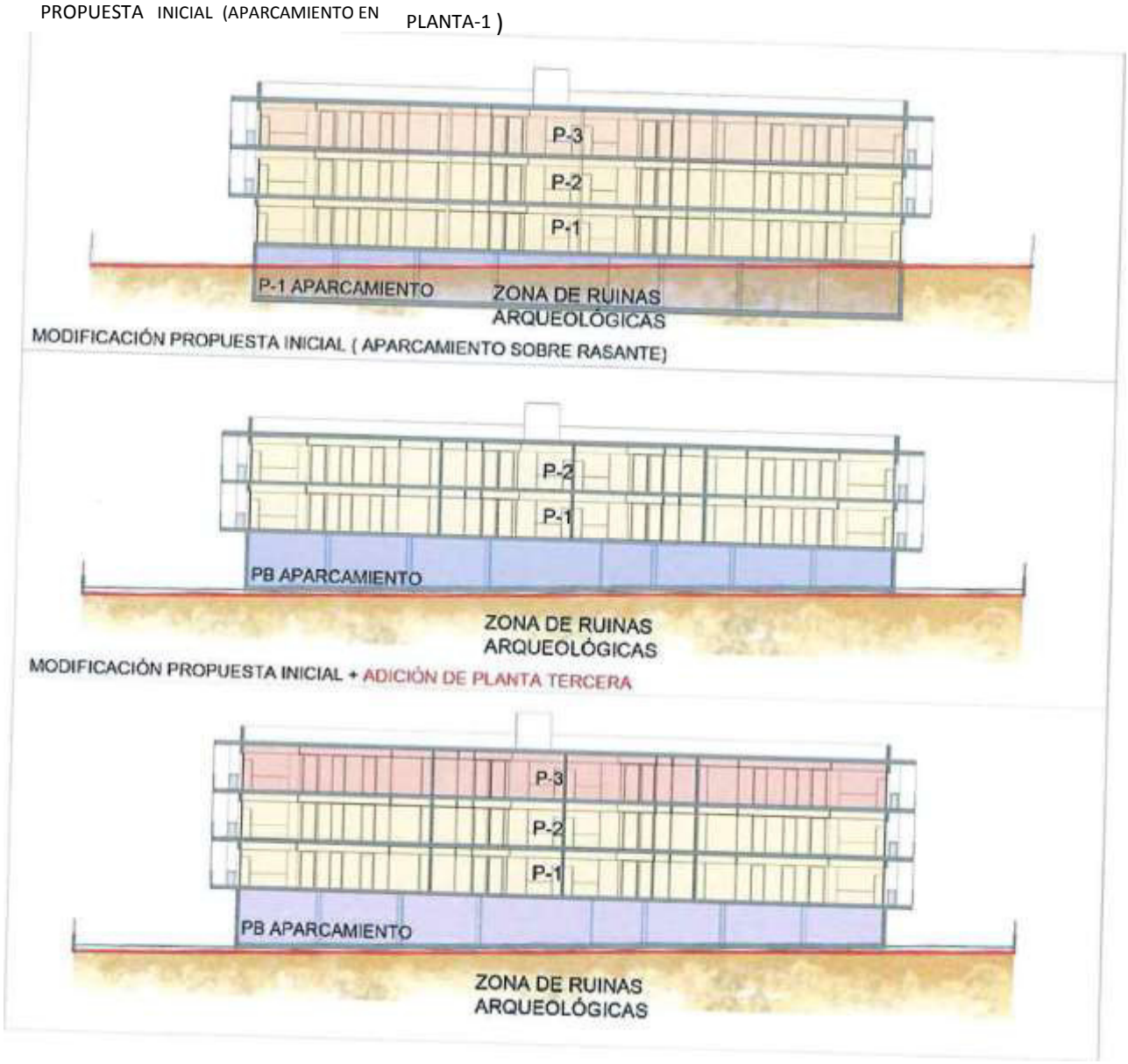
A partir d'aquesta dissecció de l'entorno, s'ha arribat a les següents conclusions:

- Aparcament sobre rasant

- Tractament de les zones comunes
- Justificació de la cota 0.

1.4. 1. APARCAMENT SOBRE RASANT

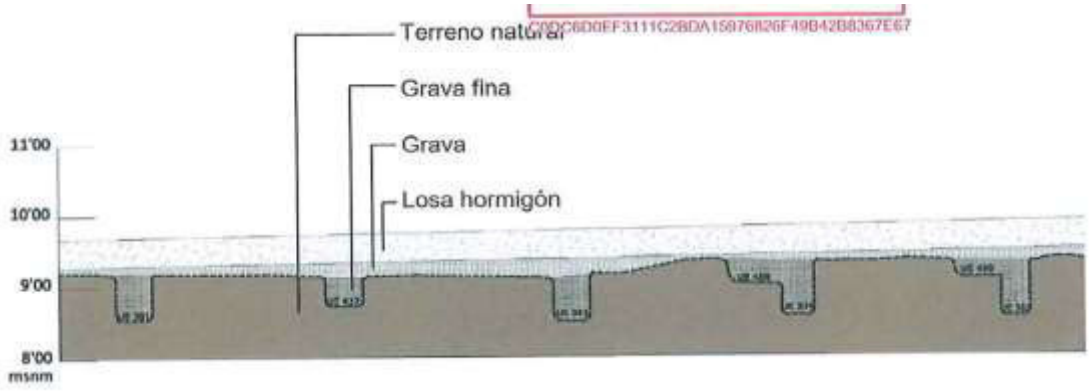
L'aparcament s'ubicarà en planta baixa sobre rasant degut a l'obligació de conservació de les restes arqueològiques ja que durant l'anàlisi de l'entorn es coneix que s'han produït troballes d'interès patrimonial en l'edificació existent que hi ha a la mateixa parcel·la (vegeu annex II, Informe d'incidència arqueològica)



En primer lloc, es cobriran les restes arqueològiques (foses i rases) amb una capa de geotèxtil. Posteriorment, s'emplenaran les estructures excavades en el substrat natural amb grava fina i s'estendrà una capa de la grava que cobreixi la totalitat del jaciment, d'aquesta manera s'unificarà la superfície del substrat natural.

Una vegada realitzada aquesta conservació de les ruïnes arqueològiques es realitzaran les lloses de formigó de cadascun dels edificis.
Els treballs contaran amb control arqueològic de les tasques de cobriment de les restes per evitar que cap element arqueològic es vegi afectat en la realització de les tasques.

C9DC6D0EF3111C28DA15876826F49B42D8367E67



1.4.2 TRACTAMENT ZONES COMUNES

En les zones comunes es realitzarà un tractament, el qual es basarà en les restes arqueològiques, fent una insinuació amb els paviments exteriors. Aquests seguiran la direccionalitat de les rases trobades i donant importància a la rasa que divideix les dues zones (EU514) donant-li un tractament diferent.

La zona de les piscines, es situarà enmig de les rases trobades en la part nord-est, així no afectarà a les restes trobades i la vegetació d'aquesta zona durà la mateixa direccionalitat i separació d'aquestes, sense danyar les rases existents.



1.4.3. JUSTIFICACIÓ DE LA COTA 0

La sobreelevació de l'edificació està condicionada pels factors explicats anteriorment, els edificis podran tenir una planta més de la fixada a la qualificació urbanística incrementant la seva alçada màxima 3 metres.

Es a dir, actualment l'alçada màxima reguladora és de 10 metres des del punt mig de l'edifici, per la qual cosa, passaria a ser de 13 metres i d'aquesta manera, podrien construir-se edificis de planta baixa més dues plantes pisos a planta baixa més tres plantes pis, sense que la planta baixa computi en superfície construïda.

1.5 JUSTIFICACIÓ DE LA NORMATIVA AMB LA NOSTRA PROPOSTA

Valorant l'àmbit de parcel·la única situada a Santa Eulària des Riu com una edificació en construcció (àmbit A) en la qual mitjançant un anàlisis del terreny es van descobrir restes arqueològiques que també afecten a l'àmbit de la nostra actuació (àmbit B) s'opta per efectuar un estudi de detall per justificar el canvi d'ordenació edificatòria basant-nos en l'aprovació definitiva de la modificació actual puntual número 7 de les Normes Subsidiàries de Plantejament del T.M. de Santa Eulària des Riu.

Regulació de les activitats complementaries contemplades per la Llei 8/2012,de 19 de juny, del Turisme de les Illes Balears, permet dur a terme una variant en la regulació de volums que permet als aparcaments situar-se en una planta sobre rasant sense que la planta que s'ubiqui comptabilitzi como a superfície edificada. A aquests efectes, l'edifici podrà tenir una planta més de les fixades per a la qualificació que es tracti podent incrementar-se la seva altura màxima i total en un màxima de 3 metres, aconseguint així les mateixes condicions establertes a l'inici del projecte.

El projecte es situa a Santa Eulària des Riu en la localitat d'Eivissa, en una parcel·la única amb una edificació en construcció a la qual s'adapta obrint-se a la parcel·la 7 (zona comú) mitjançant una "U" formant un espai ampli i obert d'interior de illa que separa els dos conjunts d'edificis que hi ha a la parcel·la creant un espai comunitari agradable adaptat al clima i a l'entorno, utilitzant vegetació autòctona que alternarà espais de sol i ombra, que a la vegada intenta integrar-se en l'àmbit característic de la parcel·la (en trobar en ella restes arqueològiques d'interès) destinant alguna zona a la recuperació i visualització d'aquestes restes trobades in situ .

La zona edificada en forma de "U" s'entén mitjançant la disposició de tres edificis amb aparcament en PB sobre rasant a causa de les troballes arqueològiques, que d'altra banda gràcies a la modificació de la normativa actual permet sobreelevar l'edifici una planta d'alçada màxima permesa d'un màxim de 3, el qual es tracta d'integrar de manera que passi desapercebuda mitjançant una transició entre l'espai d'interior d'illa i aquest que incorpori canvis de cota, vegetació i materials que mimetitzen l'aparcament amb l'espai lliure d'interior d'illa. A partir de l'aparcament en planta baixa, comencen els habitatges en planta primera fins a planta tercera, els blocs són dobles de tipologies d'habitatges similars entre 2 i 3 habitacions, per treure-li el màxim rendiment a l'edifici.

L'espai exterior serà distribuït en dues zones significatives dividides per la mateixa direccionalitat de la rasa UE514 que s'ha trobat durant l'excavació arqueològica.

Es projecta una zona de pas on els paviments tindran una inclinació igual que la de les rases trobades, fent així una insinuació de les restes trobades i una zona enjardinada i de piscina que durà la direccionalitat de les rases trobades en la zona nord-este de la parcel·la i on aquesta no afectarà a les restes trobades.
Les tasques comptaran amb un control arqueològic de les labors de cobriment i conservació de les restes per evitar que cap dels elements es vegi afectat.

DOCUMENTACIO TECNICA SUBSANACIÓ NOVEMBRE 2017. RESPOSTA ANOMALIES ESTUDI DE DETALL PARCEL·LA R-3 PLA PARCIAL S'OLIVERA

En data 14/11/2017, i amb nombre de registre 201700007311, rebérem de l'Ajuntament de Santa Eulària des riu, un llistat d'anomalies amb referència a l'expedient descrit en l'encapçalament, a les quals donem resposta i aportem documentació complementària a continuació:
1.- Haurà de millorar-se i complementar-se la justificació que l'increment de les alçades de les edificacions manca d'afecció significativa a l'entorn.
Adjuntem el pla nº IB/001 i IB/002, en els quals hi podem apreciar la relació tant en planta com en seccions, de la proposta edificatòria de l'estudi de detall, amb l'entorn més proper.
Com es pot apreciar en planta, s'han respectat les separacions a límits de parcel·la, i reculades. La disposició dels tres edificis en forma de U, tanca i finalitza tota l'illa, que juntament amb l'edifici existent, completen el "complex immobiliari" del qual forma part la nostra parcel·la. Volumètricament, segueix la mateixa pauta que l'edificació existent, format un conjunt arquitectònic integrat.
Tant en la secció A-A' com a la secció B-B' del plànol IB/001 i IB/002, podem veure la relació amb les edificacions veïnes i comprovar que no hi ha cap afecció negativa a l'entorn.
2.- Ha de justificar-se que l'ordenació proposada en el present Estudi de Detall suposa clars avantatges per a la ciutat, la qual cosa haurà de ser valorada per la corporació municipal, segons el que es disposa en l'article 5.1.08
El primer aspecte positiu, com s'ha esmentat anteriorment, és que urbanísticament, es finalitza una actuació important com és aquest complex immobiliari, que està pensat i dissenyat com un conjunt unitari. El qual dotarà a la ciutat d'un major nombre d'habitatges de qualitat, amb un disseny integrador amb l'entorn, i d'eficiència energètica elevada. En el plànol IB/003, podem apreciar una vista general de l'actuació, on es veu clarament la disposició dels tres edificis en forma de U, tancant l'illa.
En segon lloc, un aspecte molt important, i principal impulsor d'aquest Estudi de Detall, és la conservació de la memòria històrica i arqueològica de la ciutat, mitjançant la documentació, presa de dades, fotografies, aixecament exhaustiu de plànols i conservació, de les restes arqueològiques trobades (tal com s'ha adjuntat en l'informe d'incidència arqueològica).
Finalment, també ajudarà a una major dinamització del comerç de la zona.
3.- La definició de la cota a partir de la qual ha d'efectuar-se el mesurament d'alçades, no és punt mig dels edificis com s'assenyala sinó la que resulta de l'aplicació de l'assenyalat en les Normes d'aplicació per a les edificacions aïllades que es contenen en el Capítol II de títol VI de les NU.
Segons el Capítol II del títol VI de les NU l'article 6.2.02: Mesurament de l'alçada en el tipus d'edificació aïllada.
1.- L'alçada màxima d'un edifici serà la dimensió vertical mesurada en metres en cada punt el nivell superior del forjat de la planta baixa fins a la cara inferior del forjat del sostre de la planta més elevada.

Adjuntem plànols de cadascun dels edificis, nº IB/004,IB/005 i IB/006, en els quals, s'ha considerat des del punt més desfavorable de cadascun dels edificis.

4.- Així mateix, ha d'indicar-se que la façana de la planta baixa dels edificis hauria de tenir l'aspecte cec d'un sòcol, quedant prohibida l'obertura de buits en la mateixa.

La façana en planta baixa serà cega donant la sensació d'un gran sòcol en l'edificació, sense obertures.

2. ANNEX I: NOTES SIMPLES REGISTRADES DE LES FINQUES

3. ANNEX II: INFORME D'INCIDÈNCIA ARQUEOLÒGICA

MEMÒRIA PRELIMINAR INTERVENCIÓ ARQUEOLOGICA SOLAR C/ QUATRE CANTONS, S'OLIVERA, STA. EULÀRIA DES RIU, EIVISSA

ÍNDEX

Antecedents administratius
Descripció de la parcel·la
Context històric i arqueològic
Descripció de l'actuació arqueològica
Intervenció arqueològica
Interpretació arqueològica
Conclusions
Planimetries

1. Antecedents administratius

El solar objecte d'aquest informe es troba situat en zona urbana, en la carrer Quatre Cantons nº 30, s'Olivera, localitat de Puig den Valls, en el municipi de Santa Eulària des Riu (Eivissa).

L'actuació arqueològica realitzada s'empara en els principis disposats en la Llei 12/ 1998 del Reglament d'Intervencions Arqueològiques en les Illes Balears i, sobretot, en el decret de febrer de 2011 que regula tot el relacionat amb les actuacions arqueològiques d'urgència i preventives en el marc de la Comunitat Autònoma.

Els permisos per realitzar la intervenció que els seus resultats aquí es presenten, va ser tramitada davant el Departament de Patrimoni del Consell Insular d'Eivissa a través del informe de "Incidència arqueològica del solar situat en c/Quatre cantons no 30 amb reg. d'entrada no 24233 en data del 30 d'octubre de 2015. La autorització va ser emesa mitjançant resolució de presidència 2a de la Comissió Insular d' Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic de data del 4 d'abril de 2016, Exp. 56/15

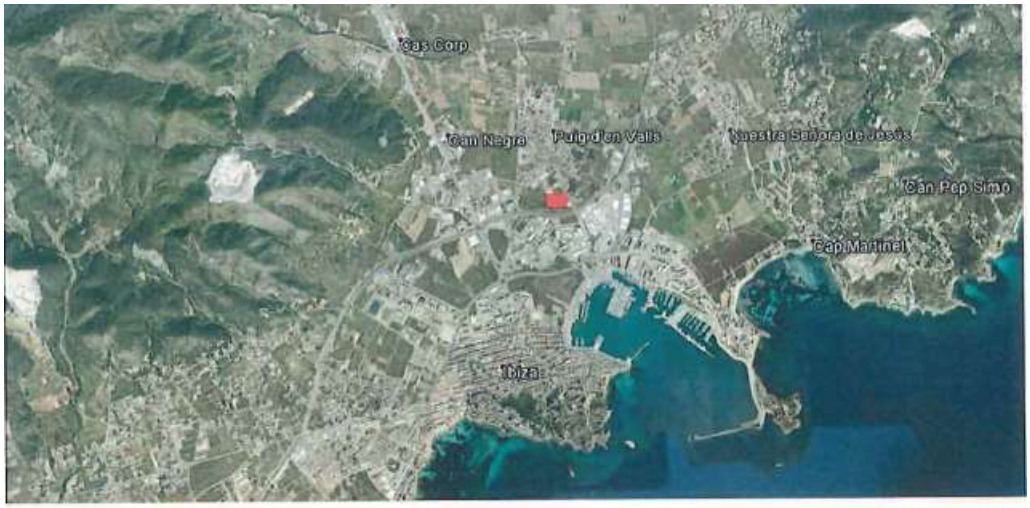
La promoció de les obres és a càrrec de la promotora urbanística OD Real State amb seu en la c/Atenes nº 30, Sant Jordi de ses Salines, Eivissa.

Descripció de la parcel·la

El solar es situa en una zona urbana de Puig den Valls, concretament al carrer Quatre Cantons nº 30 del TM de Santa Eulària des Riu. Aquesta parcel·la es troba en una àrea arqueològica pel que es troba subjecta a la realització d'un seguiment arqueològic i, si escau, a efectuar una excavació arqueològica de les restes exhumades durant l'excavació i els moviments de terra duts a terme per a la construcció del nou edifici.

La parcel·la té una superfície de 5.500 m2 i la seva forma és de rectangle irregular. Les edificacions a construir consisteixen en 66 habitatges plurifamiliars i l'excavació realitzada afecta a la totalitat del solar.

Detall de l'àrea intervinguda



Situación de la parcela



Detalle del área intervenida

3. Context històric i arqueològic

Des de l'any 2006 s'han publicat una sèrie de troballes relacionades amb l'arqueologia dels paisatges agraris Antics, concretament, l'existència d'estructures excavades en el substrat geològic natural corresponents a rases de cultiu, íntimament relacionades amb la sembra de vinyes i la producció de vi en l'Antiguitat, alguns dels quals es troben situats en les rodalies de la parcel·la objecte d'aquesta actuació.

Amb posterioritat a aquesta data, es van excavar els solars on actualment es situa la nau de la tenda Decathlon, on van aparèixer restes que van ser documentats en secció, fet que va motivar la inclusió d'aquesta zona del municipi de Santa Eulària, que en aquest moment es trobava immers en la redacció del seu Pla General d'ordenació urbanística, sota la figura de zona arqueològica. D'aquí en més, qualsevol obra que comportés moviments de terra estaria subjecta a un seguiment arqueològic. En el referit solar li van seguir els avui dia ocupats pel Mercadona i la urbanització es Molí, fases I i II, situats al Sud-est i nord respectivament de la parcel·la objecte d'aquest informe, apareixent restes arqueològiques de diversa índole en tots ells, malgrat que en la seva majoria es tractava també de rases de cultiu de l'Antiguitat.

Les recents excavacions arqueològiques preventives i d'urgència realitzades al llarg d'aquests últims anys han posat al descobert un fort aprofitament del terreny de l'illa d'Eivissa dirigit, probablement, a la producció industrial de diversos cultius per a la seva posterior exportació mercantil.

Així, s'ha pogut documentar la petjada històrica que van forjar a la illa d'Eivissa (Coneguda com 'Ybsm i Ebusus en aquells temps) els pagesos d'època Antiga. L'aparició de rases de cultiu s'estén des dels voltants de les urbanitzacions (Can Misses i Cas Serres per exemple) fins a zones més interiors com Sant Jordi, San Antoni, Sant Rafel, Santa Gertrudis, Sant Miquel, etc.

Això, junt amb la coneguda explotació agrícola dels terrenys del sud de la illa d'Eivissa, és a dir, de l'actual municipi de Sant Josep -estudiades per diferents investigadors, per exemple, els jaciments de Can Corda i Ses Païsses de Cala d 'Hort, els quals es troben

secundats per altres tipus d'estudis com les 16 necròpolis rurals d'aquesta zona, o bé els jaciments excavats a principi de segle per Carlos Roman com ara Can Ursul ... -.O, finalment, el jaciment de Can Fita al municipi de Santa Eulària.

Tot això en conjunt mostra una forta pressió agrícola a la illa d'Eivissa que, junt amb els materials arqueològics, de producció ebusitana, trobats en tot el mediterrani, denoten la gran potència comercial de lai illa d'Eivissa. La qual, a més del seu paper redistribuidor de mercaderies donada la seva posició estratègica en les rutes comercials, hauria tingut un aparell industrial propi per a la venda dels excedents agraris produïts en la pròpia illa.

Pel material arqueològic que ha aparegut en les diverses excavacions arqueològiques centrades en rases de cultiu d'època Antiga a la illa d'Eivissa fins al moment, es pot afirmar que el ventall cronològic d'ús d'aquestes rases s'emmarcaria entre el segle IV-III a.C., fins al segle III d.C.

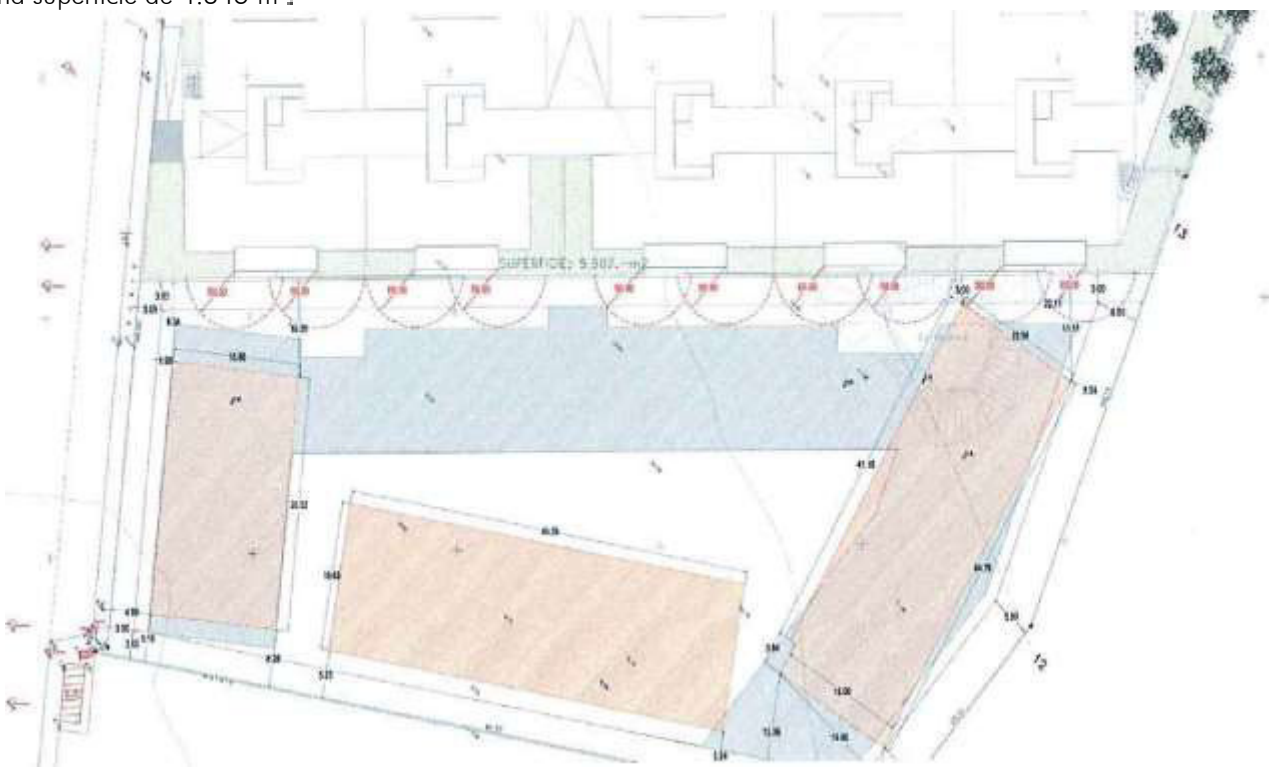
4. Descripció de l'actuació arqueològica

La intervenció arqueològica s'ha desenvolupat en dues fases degut al canvi del projecte urbanístic del que va ser objecte la parcel·la. Inicialment, el projecte d'edificació preveia la construcció de tres edificis situats segons s'observa en la imatge inferior.



Aquest projecte va ser modificat donat que contravenia el planejament urbanístic de la parcel·la, que inclou els solars posteriors on se situen els edificis d'es Molí I, ja acabat, i és Molí II, encara en fase de construcció. Així, inicialment, es va realitzar una intervenció, duta a terme entre els dies 17 de maig i 6 de juliol, en la qual es va intervenir una àrea de 2.928 m^2 que consistia en la superfície afectada pel pla urbanístic. Posteriorment, es va produir una aturada en les obres que va abastar gran part del mes de juliol mentre es plantejava la nova disposició dels edificis. Finalment, les obres es van reprendre el passat 28 del mateix mes i s'han perllongat fins al dia 16 de setembre passat, en aquest període s'ha excavat una superfície d'1.700 m^2

corresponent a la resta de la parcel·la. Per tant, la intervenció arqueològica s'ha realitzat en la pràctica totalitat del solar, en una superfície de 4.345 m^2.



Plànol de la parcel·la, en gris el projecte antic i per sobre, de color rosat, el nou.

Durant la seva execució s'han seguit tots els paràmetres proposats en el pla d'actuació aprovat per la CIOTUPHA. En aquest pla, es proposava realitzar l'excavació arqueològica del jaciment, consistent en rases i fosses de cultiu d'època antiga, respectant les prescripcions establertes pel decret d'arqueologia 144/2011, i la llei de patrimoni 12/1998 que regeixen les intervencions en la comunitat autònoma de les Illes Balears.

Els treballs s'han executat manualment per un equip d'entre 10 i 12 peons i s'ha comptat amb les eines habitualment emprades en arqueologia (pales, paletes, recollidors, pics).

Durant el desenvolupament de l'excavació s'han documentat les diverses unitats estratigràfiques emergides, seguint el mètode científic Harris per a la documentació de ja fonaments arqueològics.

5. Intervenció arqueològica

La superfície intervinguda en l'excavació arqueològica del solar del carrer Quatre cantons, té una dimensió total de 4.345 m2. Les restes arqueològiques documentades en aquesta parcel·la consisteixen en rases i fosses de plantació de diversa naturalesa que, articulats entre sí, composen un fragment d'un o diversos parcel·laris d'èpoques púnica i romana.

Al fons rases de cultiu abans de la seva excavació, en primer pla fosses ja excavades



Les estructures es troben excavades en el substrat natural que no és el mateix en la totalitat del solar. A l'extrem est de la parcel·la està compost per un sediment de terra de color ocre i de textura argilosa, encara que relativament solta. En canvi cap a l'extrem oest aquest sediment deixa pas a una crosta calcària que converteix el substrat en el qual estan excavades les estructures, en una

roca que tant és de consistència sorrenca com més compacta. El pendent natural del terreny es desenvolupa en sentit nord-est cap al sud-est.

Pel que fa a la descripció de les troballes, en la parcel·la intervinguda s'observa una organització de l'espai dels diversos parcel·laris a partir d'una estructura concreta. Les fosses i rases de plantació estan organitzades a partir d'una gran rasa que divideix longitudinalment l'espai, es tracta de la UE 514, aquesta rasa es desenvolupa en sentit sud-est-nord-oest. El comportament dels parcel·laris documentats a banda i banda d'aquesta estructura és completament diferent ja que les dimensions i profunditats de les estructures és molt variable. No obstant això, es poden distingir les següents tipologies basant-se aquesta organització espacial observada:

UE 514, vista des de l'extrem est (Esquerra) i des de l'oest (dreta)



UE 514: Consisteix en una rasa rectilínia que es desenvolupa en sentit sud-est-nord-oest travessant gran part del solar. Les dimensions són de 0,50 m d'amplada mitja i 72,79 m de longitud màxima documentada, que no la total, ja que s'endinsa en el perfil nord de la parcel·la. Té, per tant, una longitud i orientació clarament diferent respecte a la resta de rases longitudinals documentades.

Al nord de la UE 514

Fosses transversals

D'una banda, al nord d'aquesta, es troba la continuació de l'organització documentada en les excavacions de les parcel·les contigües. En aquest cas es documenta una alineació de fosses disposades en sentit nord-est-sud-oest, per tant transversal a l'eix longitudinal que predomina en les diverses alineacions. Són estructures amb dimensions que fluctuen entre els 2,5 i els 3 m de longitud i una amplada mitja d'uns 0,60 m. Es tracta d'estructures que destaquen per la profunditat de la seva excavació i pot arribar a assolir una profunditat de 1,5 m, aquestes estructures estan alineades en sentit est-oest. En la parcel·la actualment intervinguda s'han localitzat 8 d'aquestes estructures, organitzades en 4 fileres paral·leles i equidistants.



Dos exemples de fosses transversals

Rases longitudinals

Al nord de la rasa UE 514 es documenten també una sèrie de llargues rases. Aquestes retallades tenen una orientació pràcticament Nord-Sud, les seves dimensions són de 0,50 m d'amplada aproximada, la longitud, en canvi, no ha pogut ser detectada perquè s'endinsa en la parcel·la nord, excavada en l'any 2014 per l'equip format per E. Marlière i J. Torres. Aquestes rases llargues es superposen a les fosses anteriorment descrites.



Dos exemples de rases longitudinals

Fosses rectangulars

Aquest grup està format per una sèrie de fosses de planta rectangular de dimensions mitjanes de 0,85 m d'amplada, 1.60 m de longitud i una profunditat mitja d'uns 0,55 m. Aquestes fosses es troben alineades, separades per un interval constant, (1.80 m l'alineació situada més a l'est, 1.71 la contigua cap a l'oest, 1,53 m la següent, 2 m la situada a ponent). Al mateix cop, les alineacions de fosses es combinen amb altres alineacions paral·leles, separades entre sí per una distància que fluctua entre els 9,70 i els 11,50 m. S'han detectat un total de 4 fileres. En alguns casos les fosses estan connectades entre si per fosses més estretes d'uns 0,40 m d'amplada mitja i una profunditat variable d'uns 0,20 m.


Exemple de fossa rectangular

Fosses ovalades

Es tracta d'un grup molt reduït de fosses que ocupen l'extrem oest de la zona intervinguda, al nord de la UE 514. Són fosses de poca profunditat, uns 0,40 m, una amplada que tendeix a uns 0,60 m i una longitud , encara que variable, que tendeix a 1,90 m de mitjana. Possiblement aquest conjunt d'estructures es trobarien articulades entre si en un ordre que no ha pogut ser detectat en aquesta campanya.


Exemple de fossa ovalada.


Esquerra, Possible rasa d'amugronament. Dreta, Fosses i rases alternes

Fosses irregulars

Consisteixen en algunes fosses de plantació de forma irregular, probablement destinades al cultiu d'arbres. Es troben disperses al llarg i ample de la superfície intervinguda sense que pugui apreciar-se un ordre establert. Es tracta, principalment, d'estructures d'època contemporània, són, per exemple, les UE 92, 33, 43.



Exemples de fosses irregulars destinades a la sembra d'arbres

Al sud de la UE 514

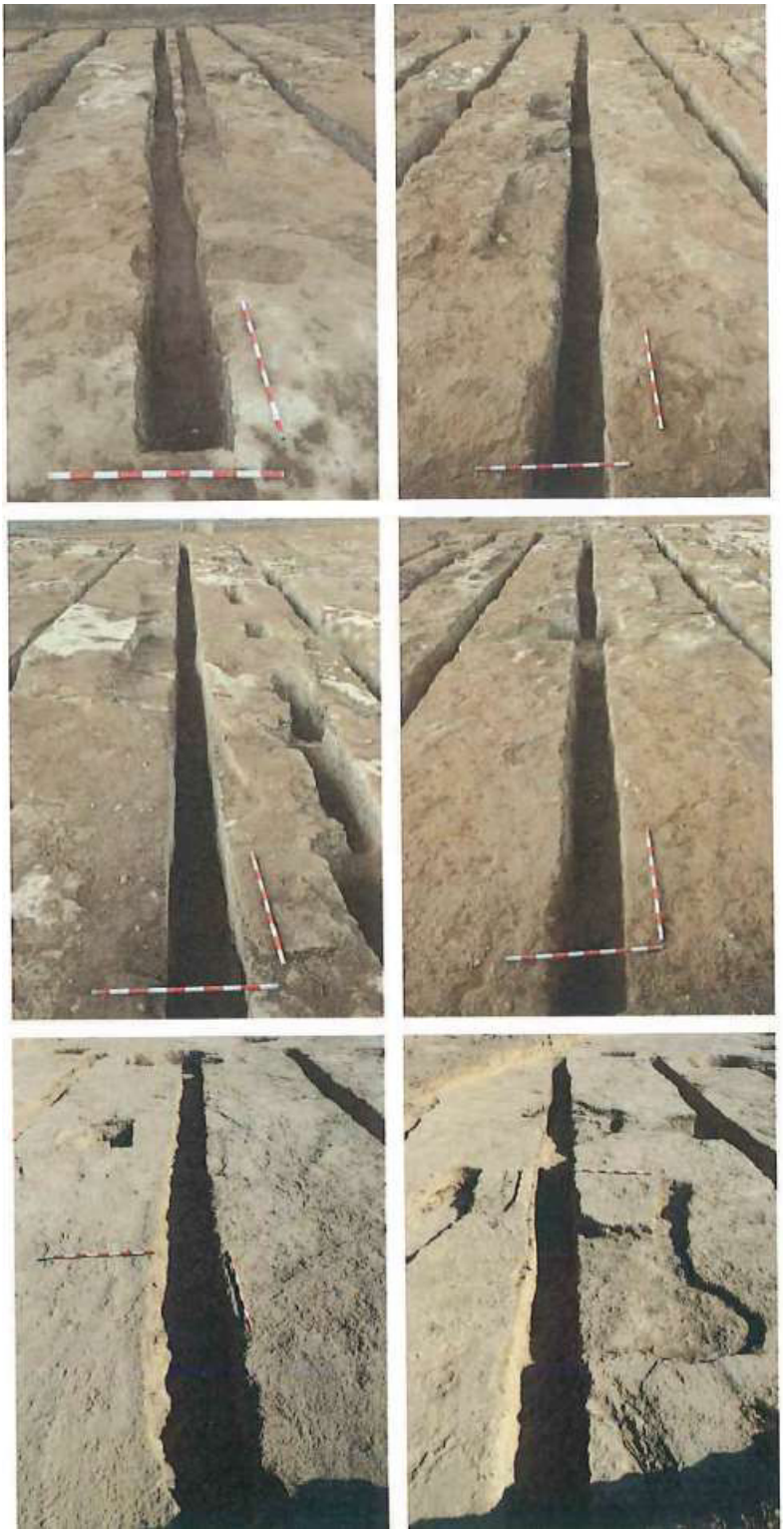
Al sud d'aquella el comportament respecte a la situació i organització de les estructures de cultiu és notablement diferent. Al sud de UE 514 hi trobem el següent tipus d'estructures:



En primer pla la UE 514 i les rases allargades durant l'excavació de la 1ª fase

Rases allargades

D'una banda, es documenta un fragment de parcel·lari força homogeni consistent en rases allargades. Aquesta tipologia de rases, la longitud total de les quals no és possible conèixer ja que s'endinsen en el perfil sud de la parcel·la estudiada, es correspon amb la descrita anteriorment en el sector nord. L'amplada aproximada és d'entre 0,55 i 0,60 m i la profunditat variable d'entre 0,60 i 0,70 m. Són un total de 34 rases orientades en sentit nord-sud, en concret 340º nord.



Detall de diferents rases

Fosses exemptes

En aquesta categoria es donen dos subgrups:

Grup 1: D'una banda es contempla un grup compost per dues filades d'estructures compostes per unes fosses de planta rectangular i grans dimensions, uns 3 m de longitud i 0,80 m d'amplada. La profunditat de les fosses fluctua entre 0,30 i 0,75 m, és el cas de les UE 51, 57, 562, 577 i 584. Es situen a l'extrem de llevant del parcel·lari i entre les rases UE 548 i 590.



Esquerra, detall de l'alineació de fosses UUEE 692, 699, 718, 736 , Dreta fosses 562, 577) 584

Grup 2: Alineació de fosses de dimensions properes al 1,70 m de longitud i entre 0,45 i 0,50 m d'amplada. Es tracta de les estructures UE 309, 311, 313, 315, 341, 345, 347, etc. Aquesta alineació se situa en l'espai intermedi existent entre les rases 286 i 317.

La següent alineació de fosses pertanyents al grup 2 són les compostes per les UE 692, 699, 718, 736, 752, etc. Les dimensions de les fosses d'aquesta alineació són una mica més grans pel que fa a longitud, presentant unes dimensions properes als 2,35 m, l'amplada mitjana és de 0,50 m. Aquesta alineació se situa entre les rases 686 i 688.



Detall de fosses del grup 2



Retallades associats a rases

Un últim conjunt de tipologia d'estructura agrícola és el de les retallades associats a rases. Aquests consisteixen en unes estructures retallades del substrat natural adossades a les parets laterals de les rases, són de morfologia i mida variable, així com una profunditat d'excavació menor, respecte d'aquelles. No obstant això, predominen les tipologies de planta rectangular i petites fosses estretes i allargades amb desenvolupament longitudinal perpendicular al de les rases. Una característica d'aquestes estructures és que en gairebé quasi tots els casos es donen en el front oest de les rases allargades, apareixent en una freqüència notablement menor a la banda de llevant d'aquestes.



Detall de retallades del substrat natural adossats a les rases.

Fosses quadrangulars

Es tracta de fosses de forma quadrangular destinades a la sembra d'arbres. Possiblement es tracti d'estructures excavades en èpoques recents destinades a albergar els garrofers que existien en aquesta zona del Puig d'en Valls amb anterioritat a la seva parcel·lació. Són fosses la disposició no té relació coherent amb la resta d'estructures, més aviat tallen a aquelles de forma irregular.




Detall de fosses quadrangulars empleades per el cultiu d'arbres

6 Interpretació de les troballes

A partir de la descripció de les troballes anteriorment descrita i l'anàlisi de la distribució dins l'espai d'aquestes, juntament amb l'observació dels elements ceràmics exhumats durant el procés d'excavació, i sempre a nivell preliminar poden definir dos grans moments en l'adequació del terreny i establiment d'infraestructures per a la seva explotació agrícola.

D'una banda entre les estructures emprades per a la sembra situades al nord de la UE 514, organitzades i articulades entre sí conformant unitats d'explotació agrícoles. S'han detectat almenys 2 parcel·laris diferents:



1- Parcel·lari compost per fosses profundes

Són les 8 fosses allargades que es desenvolupen en sentit nord-est-sud-oest, s'han detectat les restes de 4 filades de fosses. Aquest parcel·lari ja va ser documentat en la Intervenció arqueològica subsidiària de la construcció de l'edifici És molí I realitzada en l'any 2014. Els seus excavadors les van datar en època augusta, datant la creació del parcel·lari en la segona meitat del segle I a C.1. En tractar-se d'un informe preliminar no es poden aportar més dades sobre l'adscripció cronològica d'aquestes estructures a partir de l'estudi dels materials emergits en la present campanya, dades que seran aportades pròximament.

2- Parcel·lari compost per alineació de fosses rectangulars

Consisteix en les 4 alineacions de fosses de planta rectangular ja documentades durant l'excavació del solar on es realitzen les obres de construcció de l'edifici Es Molí (fase II) 2. Pertanyen a aquest període les quatre alineacions de fosses rectangulars detectades en el conjunt i descrites en l'apartat 5. En aquest cas concret s'han identificat diversos tipus ceràmics com ara

fragments d'àmfora de producció local T-8.1.3.1, de la segona mitat del s.III a.C., una vora de gerra de producció local FE-13/139 del segle III a.C., un fragment d'una vora de bol HX-1/53 0 una vora de morter AE-20/I-167, tots ells assimilables al segle III a.C. o inicis del II a.C.



3- Parcel·lari compost per rases

Comprèn les estructures compostes per rases curtes alineades en contacte entre si. Es diferencien de les rases allargades ja que aquelles són contínues i només en comptades ocasions presenten escalonaments en el seu desenvolupament. Les rases que aquí es contemplen estan constituïdes per successió de rases curtes i en contacte entre si però amb esglaó que les separa en el seu desenvolupament longitudinal. Es tracta de les UE 203, 190 i 165. La cronologia d'aquestes estructures resta encara per determinar.

Al sud de la UE 514, en canvi, l'establiment d'una explotació agrícola és unitària i de majors dimensions. D'aquesta manera es detecta un únic parcel·lari:

1- Parcel·lari compost per rases allargades

Es tracta d'una explotació constituïda per 34 rases de cultiu i 6 alineacions de fosses combinades entre si. L'orientació de les estructures és molt propera a l'eix nord-sud, al voltant dels 340^{0} Nord . Aquestes s'inicien a una distància propera als 3 m de la rasa UE 514, aquesta estructura clarament constitueix el límit septentrional de l'explotació. Les dimensions totals del parcel·lari es desconeixen ja que, si bé s'ha pogut documentar l'extrem est del mateix, l'oest s'endinsa en el perfil perimetral de l'àrea intervinguda. Tot i això, la superfície ocupada per rases abasta els 100 metres, en sentit transversal al desenvolupament longitudinal de les estructures. No ha estat possible documentar cap longitud total de les rases, en canvi si s'ha observat una longitud màxima de 31,15 m de desenvolupament.

Les alineacions de fosses combinades amb les rases semblessin haver estat excavades de manera coetània a aquelles sobre la base de l'organització dins l'espai del conjunt. Només en el cas de l'alineació de fosses UE 599, 632, 640 i 666 que tallen, o són tallades per la rasa 593, la resta es complementen en harmonia.

Pel que fa a la cronologia d'aquest parcel·lari, obtinguda a partir dels materials observats durant l'excavació de les rases i fosses que els componen, una primera proposta seria que l'establiment del mateix es produiria en època alt imperial. Els materials majoritàriament identificats, a més de nombrosos fragments de ceràmica amorfa de producció local, són vores d'àmfora T-8.1.3.3, Pe-25, fragments de ceràmiques de parets fines ebusitanes. De la mateixa manera han estat recuperats abundants fragments de vidre corresponents a copes o bols realitzats mitjançant la tècnica del vidre bufat que es difon en el mediterrani a partir del segle I d.C. Per tant, com a hipòtesi preliminar, s'estudia la possibilitat que l'explotació situada al sud de la UE 514 hagués estat fundada a partir de la 2ª meitat del segle I d.C.

7. Conclusions

En base a l'anteriorment exposat sobre les estructures documentades en el decurs de la intervenció arqueològica preventiva al solar del C / Quatre Cantons no 30, a Puig d'en Valls, cal advertir que el present document és un informe preliminar, i per tant, l'objecte d'aquest és el de facilitar la tramitació dels permisos corresponents, alhora que s'exposen els resultats de la present intervenció. Per tant, és important destacar que amb seguretat algunes de les consideracions que es puguin fer sobre l'adscripció cronològica de les estructures i pel que fa a la disposició d'aquelles entre si, es veuran ampliades i eventualment corregides quan es realitzi l'inventari dels materials ceràmics exhumats en el substrat que omplia les fosses i rases d'aquest jaciment.

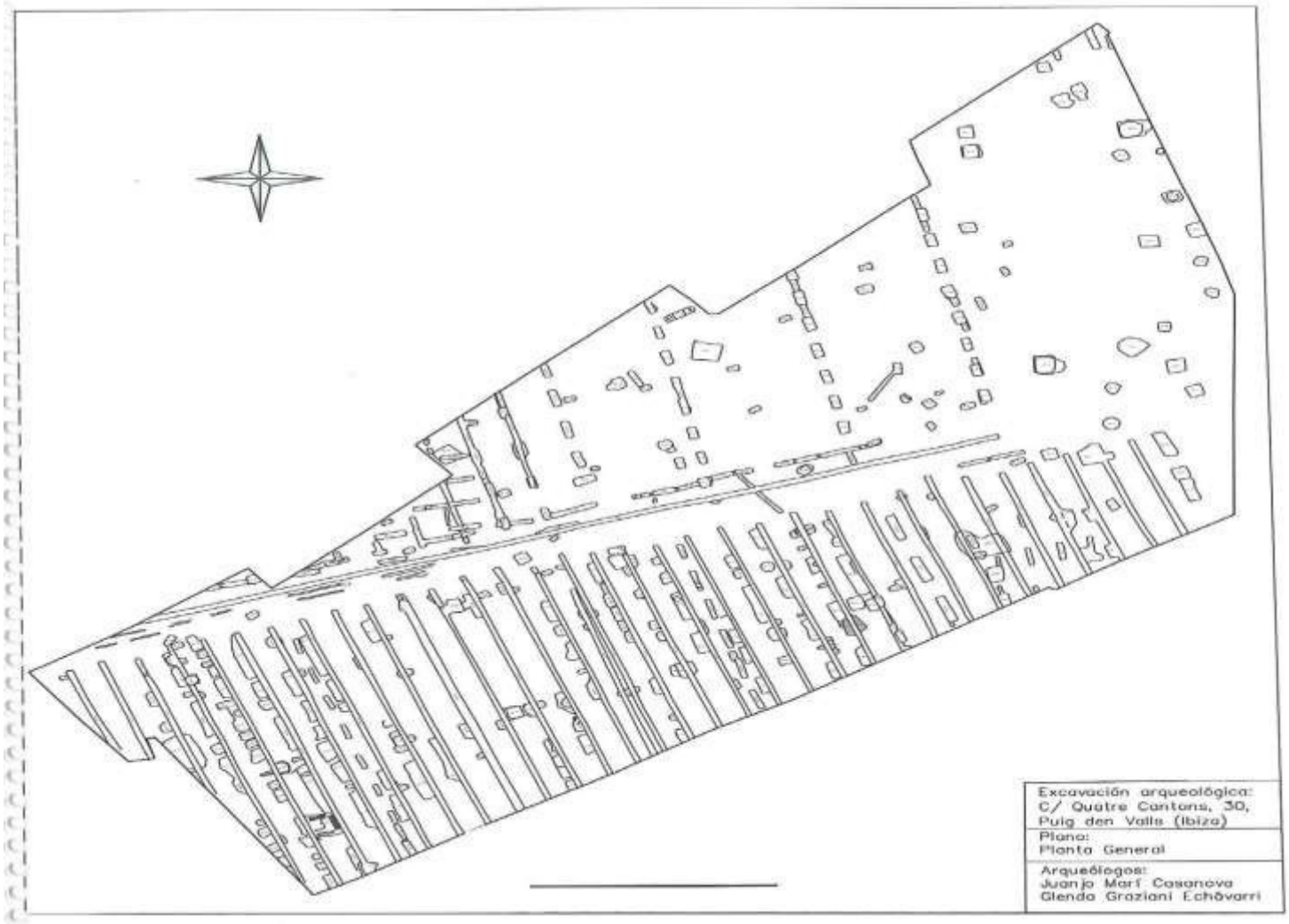
Com s'ha pogut comprovar, els parcel·laris excavats presenten una gran varietat d'estructures i fins i tot es pot detectar superposició d'explotacions en un mateix període històric. D'altra banda, l'explotació d'època romana alt imperial tindria una incidència més gran. No obstant això, és remarcable el fet de la persistència de tècniques relatives a la producció agrícola entre les èpoques púniques i romanes, com ha estat documentat en altres jaciments propers. Aquest fenomen resulta ser complex a causa de la gran varietat de tècniques de plantació, emprades en l'explotació agrícola, perpetuades al llarg de diversos segles. Aquestes tècniques són ben conegudes gràcies al llegat dels autors clàssics com Catón, Columella, Varrón o Plinio , encara que l'origen de tots els escrits d'època romana sigui cartaginès, doncs se sap que Catón, en representació del senat romà, després de la destrucció de Cartago, mana traduir l'obra de Magón reproduïda en el compendi de Rusticatio.

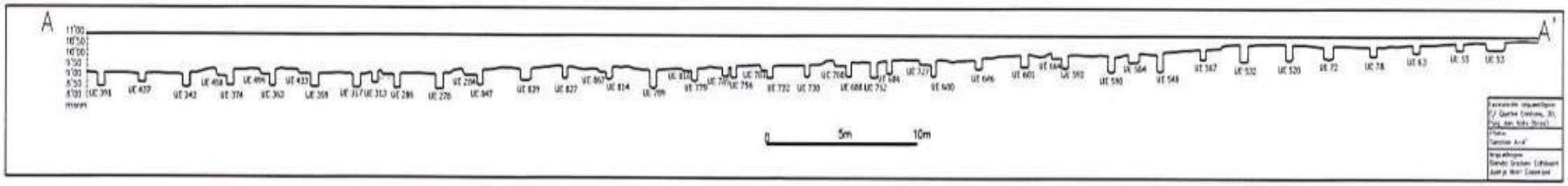
En aquests tractats es recull tot el relacionat amb les tasques agrícoles i l'organització de les explotacions com ara els diferents cultius, l'època de sembra, les podes, etc. En referència a la preparació del terreny per al cultiu de la vinya empren els termes sulci per a les rases i scrobes per a les fosses. Certament aquestes són les estructures que es vénen documentant a Eivissa.

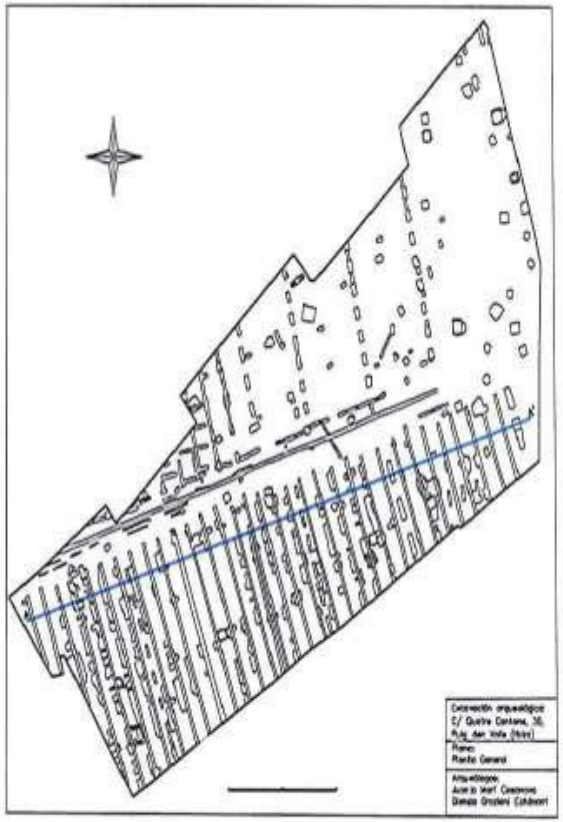
Segons els agrònoms clàssics, aquestes estructures eren articulades entre si constituint unes unitats agrícoles anomenades "parcel·laris", les quals consistien en la sembra de la vinya seguint uns patrons estipulats. Aquests requerien de l'excavació d'un nombre determinat de rases excavades en el substrat natural, paral·leles entre si, amb una profunditat i amplada establertes, que eren emplenades amb terra de bona qualitat per al posterior cultiu de la vinya. Segons els tractats de l'Antiguitat, es tractava de la manera més racional de sembrar raïm per a la posterior producció de vi.

En definitiva, les restes arqueològiques d'aquests 4.345 m2 de jaciment exhumat, al costat dels 3.300 m2 dels solars situats al nord d'aquest i els gairebé 13.000 m2 del solar situat a l'altra banda del carrer, a escassos 50 m, on s'ubica el Mercadona, constitueixen un importantíssim vestigi de la magnitud del fenomen agrícola a la illa d'Eivissa en època Antiga. Per això, es considera i es suggereix que les restes ara exhumats haurien de ser objecte del mateix tractament que les rases i fosses dels solars esmentats, és a dir, ser convenientment coberts i protegits, per a posteriorment ser conservats sota l'edificació prevista.

8 Planimetrias

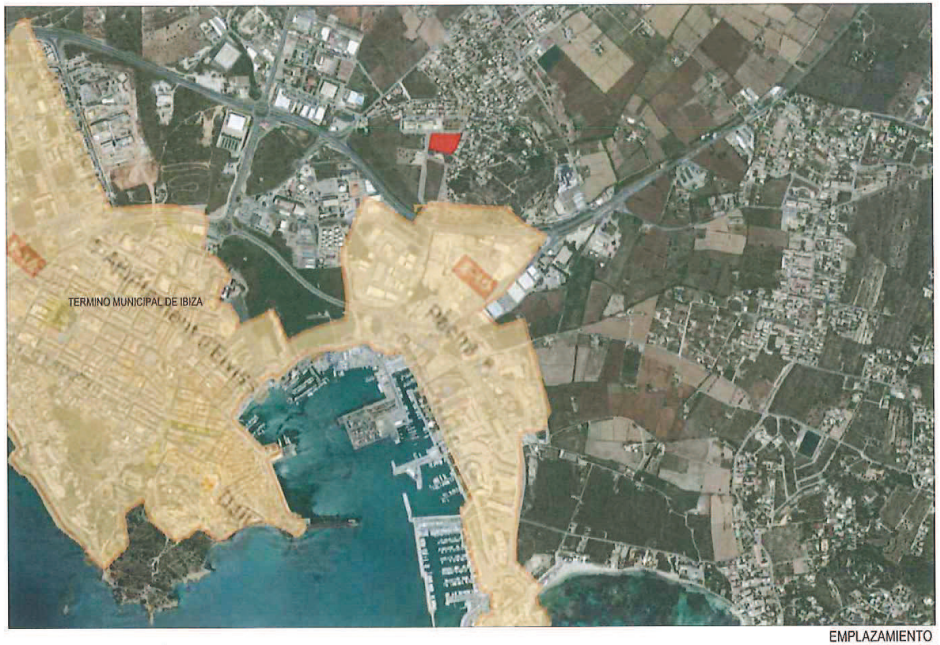



A
A'
11'00
10'50
10'00
9'50
9'00
8'50
8'00
msnm
UE 391
UE 407
UE 242
UE 458
UE 374
UE 496
UE 352
UE 423
UE 359
UE 317
UE 313
UE 286
UE 226
UE 266
UE 347
UE 829
UE 827
UE 867
UE 814
UE 709
UE 819
UE 779
UE 707
UE 756
UE 707b
UE 732
UE 730
UE 708
UE 688
UE 752
UE 584
UE 727
UE 600
UE 696
UE 601
UE 644
UE 593
UE 590
UE 564
UE 548
UE 567
UE 532
UE 520
UE 72
UE 78
UE 63
UE 55
UE 52
0
5m
10m


Excavación arqueológica
C/ Quatre Cantons, 30,
Rda. dan Vida (Vic)
Plano:
Planta General
Arqueólogos:
Aurea Martí Casanovas
Dimas Orcolaro Colobert

4. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

IB/OOI SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT
IB/002 PARÀMETRES URBANÍSTICS
IB/003 ESTUDI ARQUEOLÒGIC
IB/004 REPORTATGE FOTOGRÁFIC
IB/005 PLANTA GENERAL- PLANTA BAIXA
IB/006 PLANTA GENERAL-PLANTA PRIMERA
IB/007 PLANTA GENERAL-PLANTA SEGONA
IB/008 PLANTA GENERAL-PLANTA TERCERA
IB/009 PLANTA GENERAL-PLANTA TERCERA
IB/010 ALÇATS I SECCIONS



EMPLAZAMIENTO
e: 1:20.000



EMPLAZAMIENTO
e: 1:10.000

COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS
25.11.2016 13/01273/16
Segellat
Llei 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/1998-CAIB)
5405BE00C39C02580E96F56FF4A64299C01CABD9



SITUACIÓN
e: 1:2.000



SITUACIÓN E IMPLANTACIÓN
e: 1:1.000

NOMBRE DEL PROYECTO:

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R-3 PLA PARCIAL S'OLIVERA

PUIG D'EN VALL-SANTA EULARIA DES RIU

LOCALIZACIÓN:

CALLE DES QUATRE CANTONS
SANTA EULALIA DES RIUS
IBIZA

PROPIEDAD:

GARNIX INVERSIONES S.L

CALLE DOCTOR TRUETA N-5. BAJOS
(LERIDA)

ARQUITECTO:
JOSEP-RAMÓN VIDAL-ABARCA ARMENGOL
COL.LEGIAT N: 19582/0

CARRER EVEREST N-21. 08195. SANT CUGAT DEL VALLÉS. BARCELONA
CARRER ARAGÓ N-208-210 08011. BARCELONA
Tel: 606 30 38 94 Tel: 93 365 74 34

NOMBRE DEL PLANO:

SITUACIÓN
EMPLAZAMIENTO

ESCALA 1:1000

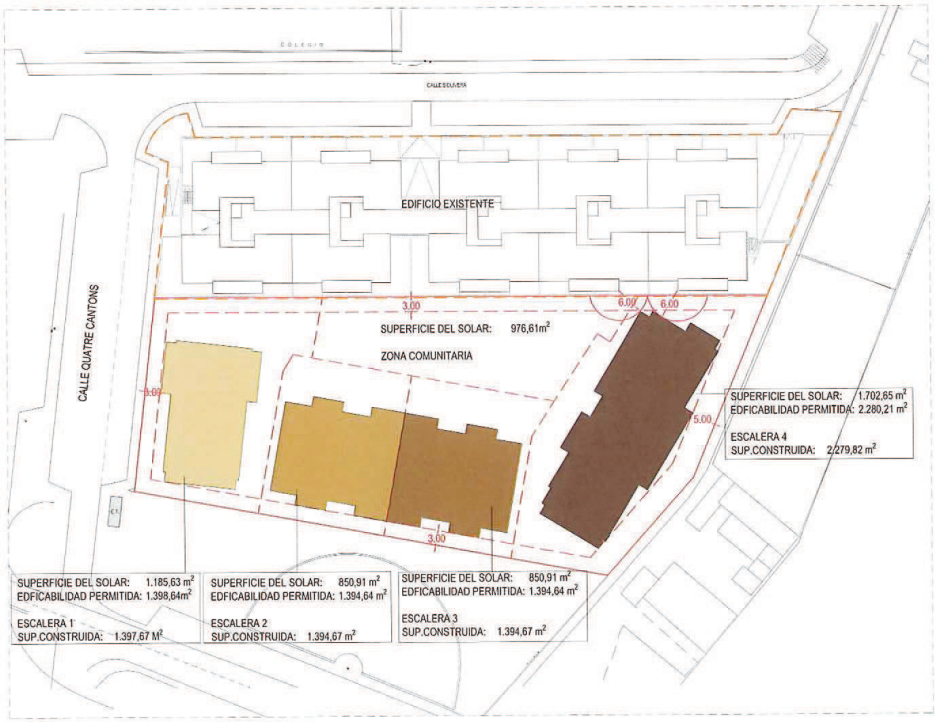
0 10 20 50

N

FECHA
OCTUBRE 2016

IB/001

NORMATIVA URBANISTICA	NNSS SANTA EULÀRIA DES RIUS PARROQUIA DES PUIG D'EN VALLS P.P.O DEL SECTOR DE S'OLIVERA CONVENVIO DEL SECTOR D'ILLA BLANCA SOCIEDAD COOPERATIVA					
PARAMETROS	NORMATIVA			PROYECTO		
SITUACION DEL PROYECTO	PARCELA R-3, ILLA M-3 P.P.O DEL SECTOR DE S'OLIVERA PARROQUIA D'EN VALL			PARCELA R-3, ILLA M-3 P.P.O DEL SECTOR DE S'OLIVERA PARROQUIA D'EN VALL		
CLASSIFICACION DEL SUELO	SUELO URBANO, CON EL PLAN INTEGRADO EN LAS NNSS			SUELO URBANO, CON EL PLAN INTEGRADO EN LAS NNSS		
ZONA	EXTENSIVA PLURIFAMILIAR			EXTENSIVA PLURIFAMILIAR		
CLAVE	E-PS01 (EP-4)			E-PS01 (EP-4)		
USOS	VIVIENDAS PLURIFAMILIARES LIBRES			VIVIENDAS PLURIFAMILIARES LIBRES		
TIPOLOGIA DE EDIFICACION	AISLADA			AISLADA		
SUPERFICIE DEL SOLAR	MÍNIMA SUPERFICIE TOTAL SOLAR (SIN ZONA COMUNITARIA) 4.613,34m2	PARCELA 1	1.185,63 m2	MÁXIMA	PARCELA 1	1.185,63 m2
		PARCELA 2	850,91m2		PARCELA 2	850,91 m2
		PARCELA 3	874,15m2		PARCELA 3	874,15 m2
		PARCELA 4	1.702,65 m2		PARCELA 4	1.702,65 m2
EDIFICABILIDAD PROYECTO	Superficie permitida (m2)	PARCELA 1	1.398,64 m2	Superficie construida (m2)	PARCELA 1	1397,67m2
		PARCELA 2	1.398,64 m2		PARCELA 2	1398,73m2
		PARCELA 3	1.398,64 m2		PARCELA 3	1398,73m2
		PARCELA 4	2.280,21 m2		PARCELA 4	2279,82m2
NUMERO MAX. DE VIVIENDAS	NUMERO MAXIM DE VIVIENDAS LIBRES	60,00		PARCELA 1		12
				PARCELA 2		12
				PARCELA 3		12
				PARCELA 4		24
				TOTAL		60
OCUPACION MAXIMA	45% DEL SOLAR	2.515,61 m2		42,30 % DEL SOLAR		1950,91m2
NUMERO DE PLANTAS	PB+P1+P2			PB+P1+P2+P3		
SEPARACIONES MINIMAS A LIMITES DE PARCELA	MÍNIMA A VIAL	3,00 m		A VIAL		3,00 m
	MÍNIMA A RESTOS DE UMBRALES	5,00 m		A RESTOS DE UMBRALES		5,00 m
SEPARACIONES ENTRE EDIFI	MÍNIMA ENTRE EDIFICIOS	6,00 m		ENTRE EDIFICIOS		6,00 m / 6,81 m



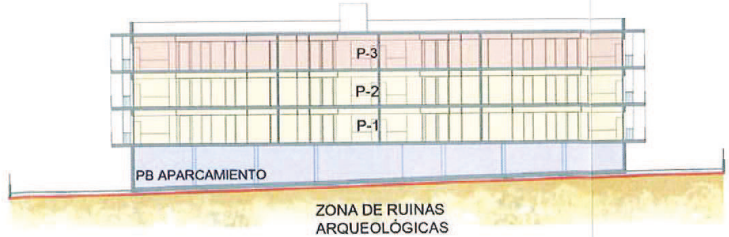
PROPUESTA INICIAL (APARCAMIENTO EN PLANTA -1)



MODIFICACIÓN PROPUESTA INICIAL (APARCAMIENTO SOBRE RASANTE)



MODIFICACIÓN PROPUESTA INICIAL + ADICIÓN DE PLANTA TERCERA



COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS
25.11.2016 13/01273/16
Segellat
(Ley 25/2009, R.D. 1000/2010 MEH, Llei 10/1996 CAIB)
76367AECD875DB04A6F400F8DA8AE7E4B304F722

NOMBRE DEL PROYECTO:

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R-3 PLA PARCIAL S'OLIVERA

PUIG D'EN VALL-SANTA EULARIA DES RIU

LOCALIZACIÓN:

CALLE DES QUATRE CANTONS
SANTA EULALIA DES RIUS
IBIZA

PROPIEDAD:

GARNIX INVERSIONES S.L

CALLE DOCTOR TRUETA N-5. BAJOS
(LERIDA)

ARQUITECTO:
JOSEP-RAMÓN VIDAL-ABARCA ARMENGOL
COL.LEGIAT N: 19582/0

CARRER EVEREST N-21, 08195, SANT CUGAT DEL VALLÉS, BARCELONA
CARRER ARAGÓ N-208-210 08011, BARCELONA
Tel: 606 30 38 94 Tel: 93 365 74 34

NOMBRE DEL PLANO:

PARÁMETROS URBANISTICOS

ESCALA 1:1000

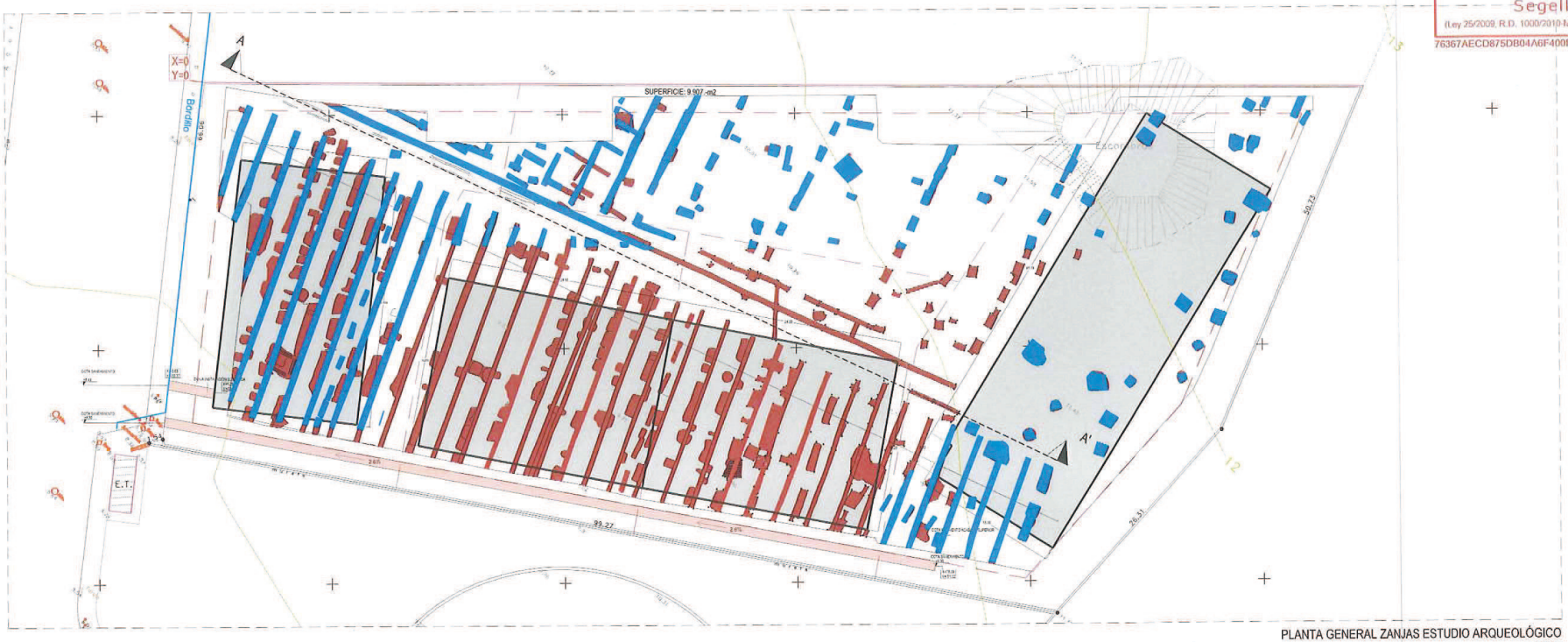
0 10 20 50

N

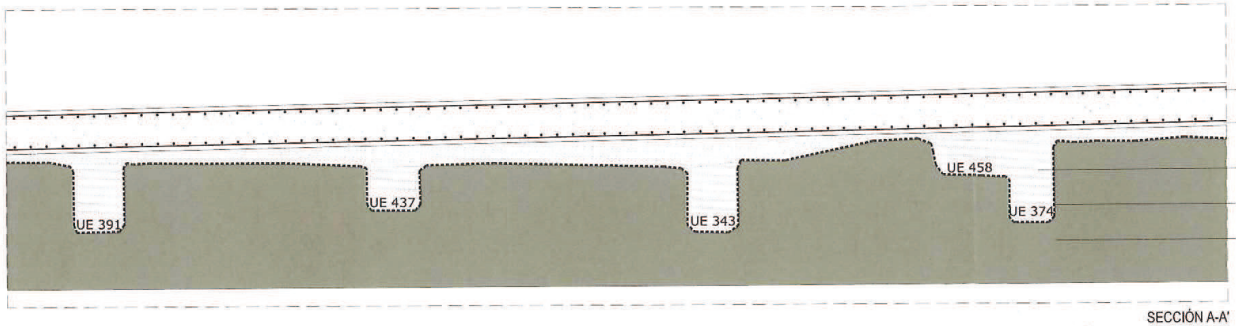
FECHA
OCTUBRE 2016

IB/002

COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS
25.11.2016 13/01273/16
Segellat
(Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/1998-CAIB)
76367AECD875DB04A6F400F8DA8AE7E4B304F722



PLANTA GENERAL ZANJAS ESTUDIO ARQUEOLÓGICO
e:1:500



SECCIÓN A-A'
DETALLE DE PROTECCIÓN DE ARQUEOLÓGICOS
e:1:50

NOMBRE DEL PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R-3 PLA PARCIAL S'OLIVERA
PUIG D'EN VALL-SANTA EULARIA DES RIU

LOCALIZACIÓN:
CALLE DES QUATRE CANTONS
SANTA EULALIA DES RIU
IBIZA

PROPIEDAD:
GARNIX INVERSIONES S.L
CALLE DOCTOR TRUETA N-5. BAJOS
(LERIDA)

ARQUITECTO:
JOSEP-RAMÓN VIDAL-ABARCA ARMENGOL
COL.LEGIAT N: 19582/0
CARRER EVEREST N-21, 08195, SANT CUGAT DEL VALLÉS. BARCELONA
CARRER ARAGÓ N-208-210 , 08011 BARCELONA
Tel: 606 30 38 94 Tel: 93 3657434

NOMBRE DEL PLANO:
ESTUDIO ARQUEOLOGICO
DETALLE PROTECCIÓN DE ZANJAS

ESCALA 1:500
0 10 20 50
N

FECHA
OCTUBRE 2016

IB/003





COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS
25.11.2016 13/01273/16
Segellat
76367AECD875DB04A6F400F8DA0AE7E4B304F72









NOMBRE DEL PROYECTO:

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R-3 PLA PARCIAL S'OLIVERA

PUIG D'EN VALL-SANTA EULARIA DES RIU

LOCALIZACIÓN:

CALLE DES QUATRE CANTONS

SANTA EULALIA DES RIU

IBIZA

PROPIEDAD:

GARNIX INVERSIONES S.L

CALLE DOCTOR TRUETA N-5. BAJOS (LERIDA)

ARQUITECTO:

JOSEP-RAMÓN VIDAL-ABARCA ARMENGOL

COL.LEGIAT N: 19582/0

CARRER EVEREST N-21. 08195. SANT CUGAT DEL VALLÉS. BARCELONA
CARRER ARAGÓ N-208-210 . 08011. BARCELONA
Tel: 606 30 38 94 Tel: 93 3657434

NOMBRE DEL PLANO:

ESTUDIO ARQUEOLÓGICO

REPORTAJE FOTOGRÁFICO

ESCALA 1:500

0 10 20 50

N

FECHA

OCTUBRE 2016

IB/004



COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS
25.11.2016 13/01273/16
Segellat
(Llei 25/2009, R.D. 1000/2010 MEH, Llei 10/1998 CAIB)
5F3A3D163A5E2C13FED86BE174A85506307DEFDA

NOMBRE DEL PROYECTO:

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R-3 PLA PARCIAL S'OLIVERA

PUIG D'EN VALL-SANTA EULARIA DES RIU

LOCALIZACIÓN:

CALLE DES QUATRE CANTONS

SANTA EULALIA DES RIU

IBIZA

PROPIEDAD:

GARNIX INVERSIONES S.L

CALLE DOCTOR TRUETA N-5. BAJOS (LERIDA)

ARQUITECTO:

JOSEP-RAMÓN VIDAL-ABARCA ARMENGOL

COL.LEGIAT N: 19582/0

CARRER EVEREST N.21. 08195. SANT CUGAT DEL VALLÉS. BARCELONA
CARRER ARAGÓ N-208-210.08011.BARCELONA
Tel: 606 30 38 94 Tel: 93 365 74 34

NOMBRE DEL PLANO:

PLANTA GENERAL
PLANTA BAJA

ESCALA 1:500

0 10 20 50

N

FECHA

OCTUBRE 2016

IB/005

PLANTA GENERAL-PLANTA BAJA
e: 1:500



COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS
25.11.2016 13/01273/16
Segellat
(Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/1998-CAIB)
5F3A3D163A5E2C13FED88BE174A85506307DEFDA

NOMBRE DEL PROYECTO:

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R-3 PLA PARCIAL S'OLIVERA

PUIG D'EN VALL-SANTA EULARIA DES RIU

LOCALIZACIÓN:

CALLE DES QUATRE CANTONS

SANTA EULALIA DES RIU

IBIZA

PROPIEDAD:

GARNIX INVERSIONES S.L

CALLE DOCTOR TRUETA N-5. BAJOS
(LERIDA)

ARQUITECTO:
JOSEP-RAMÓN VIDAL-ABARCA ARMENGOL
COL.LEGIAT N: 19582/0

CARRER EVEREST N-21, 08195, SANT CUGAT DEL VALLÈS. BARCELONA
CARRER ARAGÓ N-208-210,08011.BARCELONA
Tel/ 935 30 38 94 Tel/ 93 365 74 34

NOMBRE DEL PLANO:

PLANTA GENERAL
PLANTA PRIMERA

ESCALA 1:500

0 10 20 50

N

FECHA
OCTUBRE 2016

IB/006

PLANTA GENERAL-PLANTA PRIMERA
e: 1:500



COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS
25.11.2016 13/01273/16
Segellat
(Llei 35/2009, R.D. 1000/2010 MEH, Llei 10/1998 CAIB)
5F3A3D163A5E2C13FED86BE174A85506307DEFDA

NOMBRE DEL PROYECTO:

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R-3 PLA PARCIAL S'OLIVERA

PUIG D'EN VALL-SANTA EULARIA DES RIU

LOCALIZACIÓN:

CALLE DES QUATRE CANTONS

SANTA EULALIA DES RIU

IBIZA

PROPIEDAD:

GARNIX INVERSIONES S.L

CALLE DOCTOR TRUETA N-5. BAJOS (LERIDA)

ARQUITECTO:

JOSEP-RAMÓN VIDAL-ABARCA ARMENGOL

COL.LEGIAT N: 19582/0

CARRER EVEREST N-21, 08195, SANT CUGAT DEL VALLÉS, BARCELONA
CARRER ARAGÓ N-208-210,08011,BARCELONA
Tel: 606 30 38 94 Tel: 93 365 74 34

NOMBRE DEL PLANO:

PLANTA GENERAL
PLANTA SEGUNDA

ESCALA 1:500

0 10 20 50

N

FECHA

OCTUBRE 2016

IB/007

PLANTA GENERAL-PLANTA SEGUNDA
e: 1:500



PLANTA GENERAL-PLANTA TERCERA
e: 1:500

COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS
25.11.2016 13/01273/16
Segellat
(Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/1998-CAIB)
5F3A3D163A5E2C13FED86BE174A85506307DEFDA

NOMBRE DEL PROYECTO:

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R-3 PLA PARCIAL S'OLIVERA

PUIG D'EN VALL-SANTA EULARIA DES RIU

LOCALIZACIÓN:

CALLE DES QUATRE CANTONS
SANTA EULALIA DES RIU
IBIZA

PROPIEDAD:

GARNIX INVERSIONES S.L

CALLE DOCTOR TRUETA N-5. BAJOS
(LERIDA)

ARQUITECTO:

JOSEP-RAMÓN VIDAL-ABARCA ARMENGOL
COL.LEGIAT N: 19562/0

CARRER EVEREST N-21. 08195. SANT CUGAT DEL VALLÉS. BARCELONA
CARRER ARAGO N-208-210.08011 BARCELONA
Tel: 606 30 38 94 Tel: 93 365 74 34

NOMBRE DEL PLANO:

PLANTA GENERAL
PLANTA TERCERA

ESCALA 1:500
0 10 20 50

N

FECHA
OCTUBRE 2016

IB/008



COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS
25.11.2016 13/01273/16
Segellat
(Ley 25/2009 R.D. 1000/2010 MEH, Llei 10/1998 CAIB)
5F3A3D163A5E2C13FED86BE174A85506307DEFDA

NOMBRE DEL PROYECTO:

ESTUDIO DE DETALLE DE 60 APARTAMENTOS EN CALLE DES QUATRE CANTONS

LOCALIZACIÓN:

CALLE DES QUATRE CANTONS, 30
SANTA EULALIA DES RIUS
IBIZA

PROPIEDAD:

GARNIX INVERSIONES S.L

CALLE DOCTOR TRUETA N-5. BAJOS
(LERIDA)

ARQUITECTO:
JOSEP-RAMÓN VIDAL-ABARCA ARMENGOL
COL.LEGIAT N: 19582/0

CARRER EVEREST N-21. 08195. SANT CUGAT DEL VALLÉS. BARCELONA
CARRER ARAGÓ N-208-210.08011 BARCELONA
Tel: 606 30 38 94 Tel: 93 365 74 34

NOMBRE DEL PLANO:

PLANTA GENERAL
PLANTA CUBIERTA

ESCALA 1:500

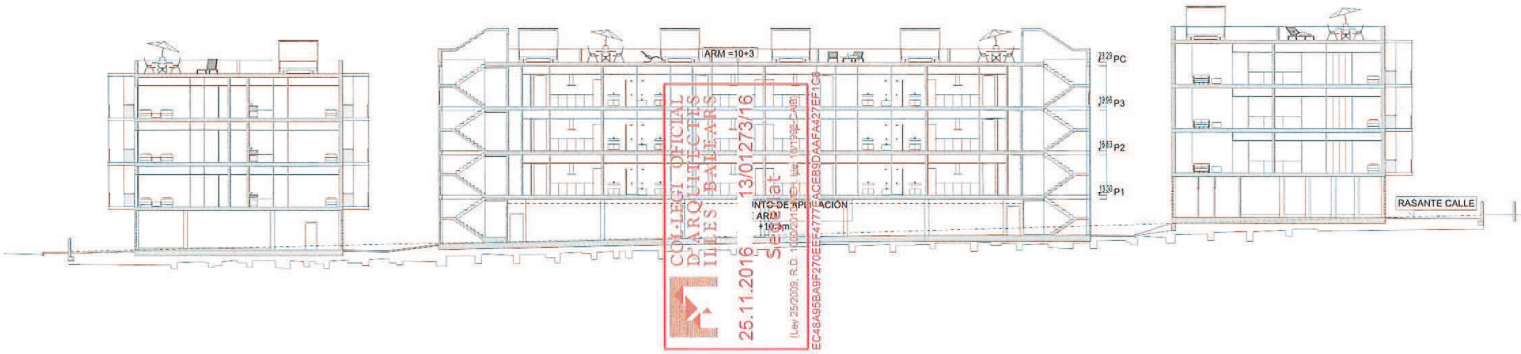
0 10 20 50

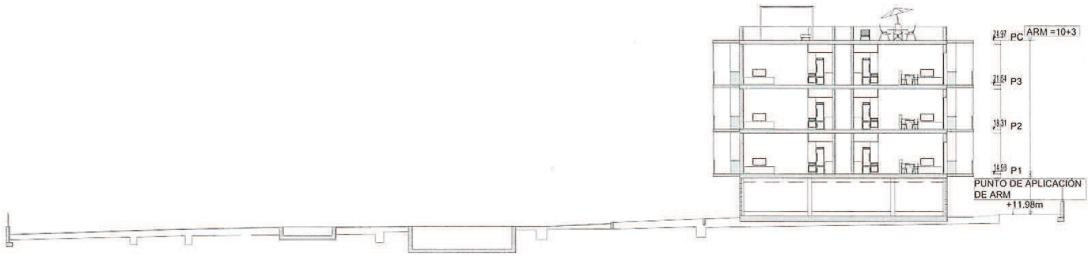
N

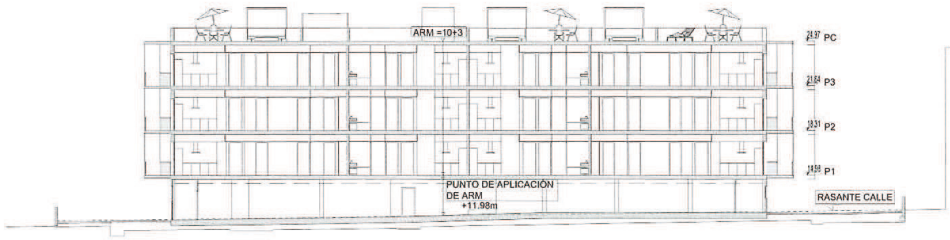
FECHA
OCTUBRE 2016

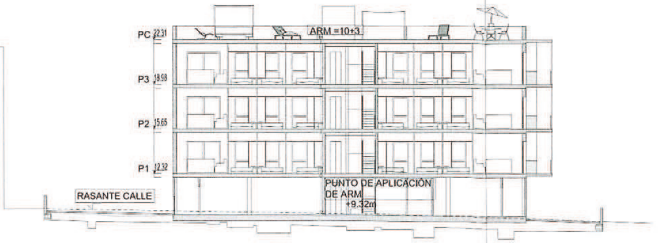
IB/009

PLANTA GENERAL-PLANTA CUBIERTA
e: 1:500











COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS
13/01273/16
25.11.2016
Sense at
(Llei 25/2009, R.D. 1000/2010) Nom: 19017936C (Cert)
EC48A95BA9F276EEF4777...CE8B0AAFA27EF1C9

NOMBRE DEL PROYECTO:

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R-3 PLA PARCIAL S'OLIVERA

PUIG D'EN VALL-SANTA EULARIA DES RIU

LOCALIZACIÓN:

CALLE DES QUATRE CANTONS
SANTA EULALIA DES RIU
IBIZA

PROPIEDAD:

GARNIX INVERSIONES S.L

CALLE DOCTOR TRUETA N-5. BAJOS
(LERIDA)

ARQUITECTO:
JOSEP-RAMÓN VIDAL-ABARCA ARMENGOL
COL.LEGIAT N: 19582/0

CARRER EVEREST N-21. 08195. SANT CUGAT DEL VALLÉS. BARCELONA
PLAÇA SANT PERE N-3 BAIXOS. 08003. BARCELONA
Tel: 606 30 38 94 Tel: 93 412 05 14

NOMBRE DEL PLANO:

SECCIONES

ESCALA 1:400

0 4 8 20

N

FECHA

OCTUBRE 2016

IB/010

DOCUMENTACIO TECNICA SUBSANACIÓ NOVEMBRE 2017. RESPOSTA ANOMALIES ESTUDI DE DETALL PARCEL·LA R-3 PLA PARCIAL S'OLIVERA

COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS
22.11.2017 13/01342/17
Segellat
(Llei 25/2009, R.D. 1000/2010 i Llei 10/1998-CAIB)
http://www.coaib.es/csv
EC2B247D89ACE623BC76153E900F2F0CA953E0C9

VIAL CALLE S'OLIVERA

EDIFICIO PLURIFAMILIAR EXISTENTE

VIAL CALLE DES QUATRE CANTONS

E.T.

EDIFICACIONES VECINAS EXISTENTES (CASAS UNIFAMILIARES)

PARQUE URBANO
Calificación urbanística EL-P

VIAL CALLE Sn 56

PLANTA GENERAL COMPLEJO INMOBILIARIO

NOMBRE DEL PROYECTO:

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R-3 PLA PARCIAL S'OLIVERA

PUIG D'EN VALL-SANTA EULARIA DES RIU

LOCALIZACIÓN:

CALLE DES QUATRE CANTONS
SANTA EULALIA DES RIU
IBIZA

PROPIEDAD:

GARNIX INVERSIONES S.L

CALLE DOCTOR TRUETA N-5. BAJOS
(LERIDA)

ARQUITECTO:
JOSEP-RAMÓN VIDAL-ABARCA ARMENGOL
COL.LEGIAT N: 19582/0

CARRER EVEREST N-21, 08195, SANT CUGAT DEL VALLÈS, BARCELONA
PLAÇA SANT PERE N-3 BAIXOS, 08003, BARCELONA
Tel: 606 30 38 94 Tel: 93 417 05 14

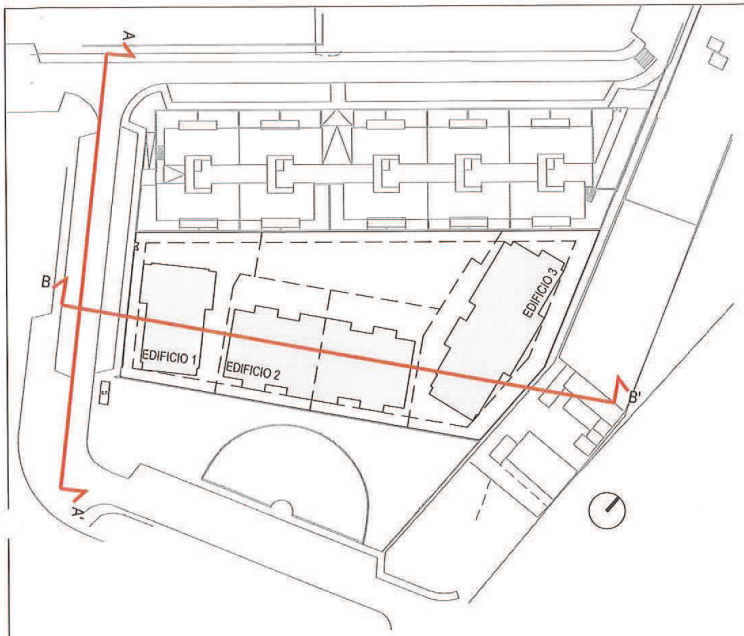
NOMBRE DEL PLANO:

RELACIÓN CON EL ENTORNO

ESCALA 1:500
0 2 4 10
N

FECHA
OCTUBRE 2016

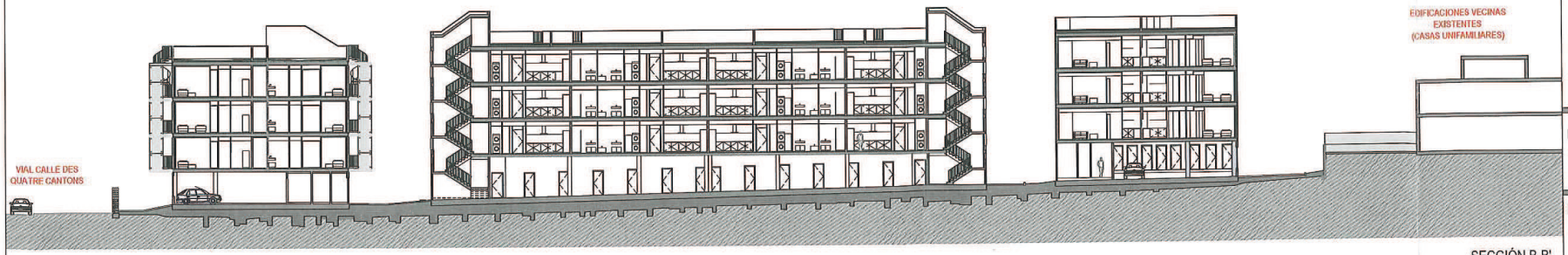
IB/001



COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS
22.11.2017 13/01342/17
Segellat
(Llei 25/2009, R.D. 1000/2010 MEH, Llei 10/1998 CAIB)
http://www.coaib.org/csv
50FBEB27F56F13FF9D7D88E1DF49E9734DD47AFF



SECCIÓN A-A'



SECCIÓN B-B'

NOMBRE DEL PROYECTO:

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R-3 PLA PARCIAL S'OLIVERA

PUIG D'EN VALL-SANTA EULARIA DES RIU

LOCALIZACIÓN:

CALLE DES QUATRE CANTONS

SANTA EULALIA DES RIU

IBIZA

PROPIEDAD:

GARNIX INVERSIONES S.L

CALLE DOCTOR TRUETA N-5. BAJOS
(LERIDA)

ARQUITECTO:

JOSEP-RAMÓN VIDAL-ABARCA ARMENGOL

COL.LEGIAT N: 19582/0

CARRER EVEREST N-21, 08195, SANT CUGAT DEL VALLÈS. BARCELONA
PLAÇA SANT PERE N-3 BAIXOS. 08003, BARCELONA
Tel. 606 30 38 94 Tel. 93 412 05 14

NOMBRE DEL PLANO:

RELACIÓN CON EL ENTORNO

ESCALA 1:200

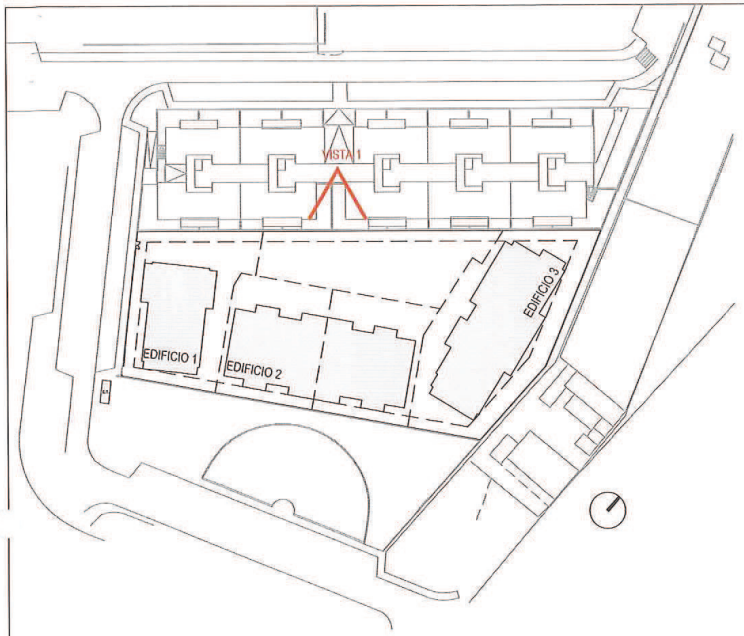
0 2 4 10

N

FECHA

OCTUBRE 2016

IB/002



COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS
22.11.2017 13/01342/17
Segellat
(Llei 25/2009, R.D. 1000/2010 MEH, Llei 10/1998 CAIB)
http://www.coaib.org/csv
596B50F79904309BD461BFDDC0197BAD7D408046



VISTA 1

NOMBRE DEL PROYECTO:

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R-3 PLA PARCIAL S'OLIVERA

PUIG D'EN VALL-SANTA EULARIA DES RIU

LOCALIZACIÓN:

CALLE DES QUATRE CANTONS
SANTA EULALIA DES RIU
IBIZA

PROPIEDAD:

GARNIX INVERSIONES S.L

CALLE DOCTOR TRUETA N-5, BAJOS
(LERIDA)

ARQUITECTO:
JOSEP-RAMÓN VIDAL-ABARCA ARMENGOL
COL.LEGIAT N: 19582/0

CARRER EVEREST N-21, 08195, SANT CUGAT DEL VALLÈS. BARCELONA
PLAÇA SANT PERE N-3 BAIXOS. 08003, BARCELONA
Tel: 606 30 38 94 Tel: 93 412 05 14

NOMBRE DEL PLANO:

RELACIÓN CON ENTORNO

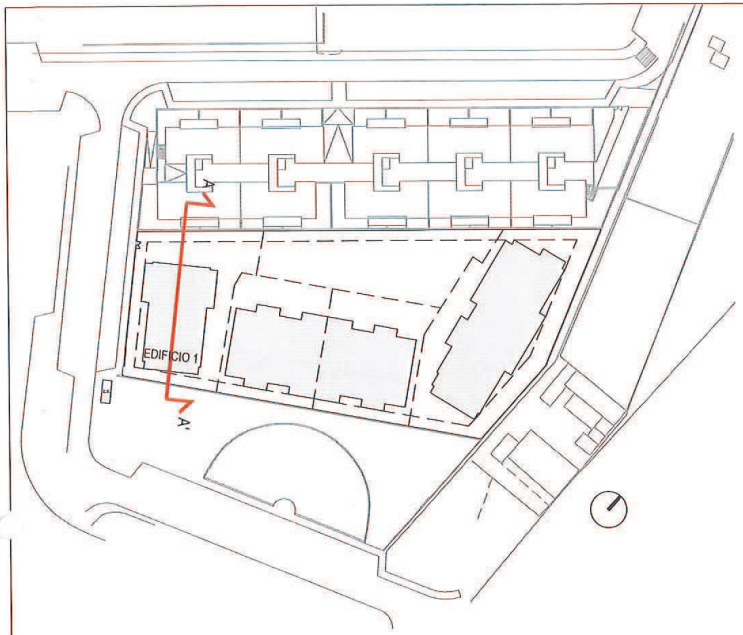
ESCALA SE N

2 4 10

FECHA

OCTUBRE 2016

IB/003



COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS
22.11.2017 13/01342/17
Segellat
(Llei 25/2009, R.D. 1039/2010-MEH, Llei 10/1995-CAIB)
http://www.coaib.org/csv
21DC9E6B631BE645838AE69841D9CC25977AE3C4



EDIFICIO 1 - SECCIÓN A-A"

CRITERIO DE MEDICION DE LA ARM

CAPITULO II DEL TÍTULO VI DE LAS NNSS

ARTICULO 6.2.03: MEDICIÓN DE LA ALTURA EN EL TIPO DE EDIFICACIÓN AISLADA

1.-LA ALTURA MÁXIMA DE UN EDIFICIO SERÁ LA DIMENSIÓN VERTICAL MEDIDA EN METROS EN CADA PUNTO DEL NIVEL SUPERIOR DEL FORJADO DE LA PLANTA BAJA HASTA LA CARA INFERIOR DEL FORJADO DEL TECHO DE LA PLANTA MÁS ELEVADA.

2.-LA MEDICIÓN SE REALIZA DESDE EL PUNTO **MAS DESFAVORABLE** DEL EDIFICIO

NOMBRE DEL PROYECTO:

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R-3 PLA PARCIAL S'OLIVERA

PUIG D'EN VALL-SANTA EULARIA DES RIU

LOCALIZACIÓN:

CALLE DES QUATRE CANTONS

SANTA EULALIA DES RIU

IBIZA

PROPIEDAD:

GARNIX INVERSIONES S.L

CALLE DOCTOR TRUETA N-5, BAJOS
(LERIDA)

ARQUITECTO:
JOSEP-RAMÓN VIDAL-ABARCA ARMENGOL
COL.LEGIAT N: 19582/0

CARRER EVEREST N-21, 08195, SANT CUGAT DEL VALLÉS, BARCELONA
PLAÇA SANT PERE N-3 BAIXOS, 08003, BARCELONA
Tel: 606 30 38 94 Tel: 93 412 05 14

NOMBRE DEL PLANO:

JUSTIFICACIÓN ALTURA MÁXIMA REGULADORA

EDIFICIO 1

SECCIÓN

ESCALA 1:200

0 2 4 10

N

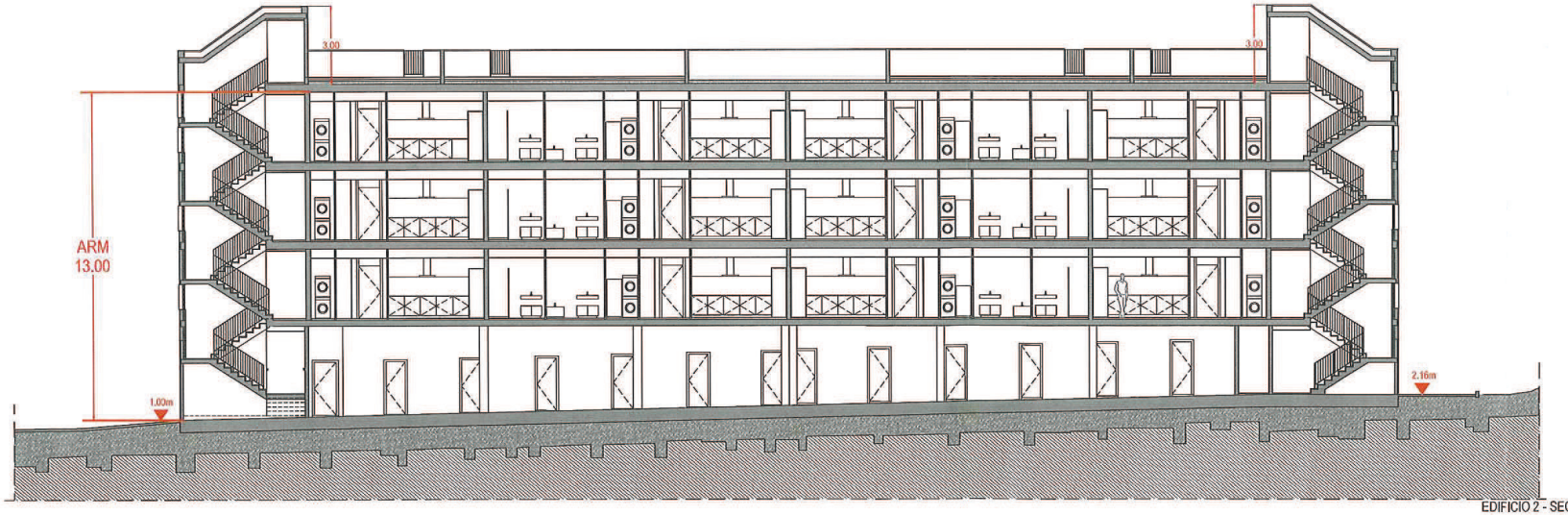
FECHA

OCTUBRE 2016

IB/004



COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS
22.11.2017 13/01342/17
Segellat
(Llei 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/1998-CAIB)
http://www.coaib.org/csv
1B21A0A0E9374F120E4271C77980697677000856



EDIFICIO 2 - SECCIÓN A-A'
E: 1:200

CRITERIO DE MEDICION DE LA ARM

CAPITULO II DEL TÍTULO VI DE LAS NNSS

ARTICULO 6.2.03: MEDICIÓN DE LA ALTURA EN EL TIPO DE EDIFICACIÓN AISLADA

1.-LA ALTURA MÁXIMA DE UN EDIFICIO SERÁ LA DIMENSIÓN VERTICAL MEDIDA EN METROS EN CADA PUNTO DEL NIVEL SUPERIOR DEL FORJADO DE LA PLANTA BAJA HASTA LA CARA INFERIOR DEL FORJADO DEL TECHO DE LA PLANTA MÁS ELEVADA.

2.-LA MEDICIÓN SE REALIZA DESDE EL PUNTO **MAS DESFAVORABLE** DEL EDIFICIO

NOMBRE DEL PROYECTO:

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R-3 PLA PARCIAL S'OLIVERA

PUIG D'EN VALL-SANTA EULARIA DES RIU

LOCALIZACIÓN:

CALLE DES QUATRE CANTONS

SANTA EULALIA DES RIU

IBIZA

PROPIEDAD:

GARNIX INVERSIONES S.L

CALLE DOCTOR TRUETA N·5. BAJOS
(LERIDA)

ARQUITECTO:
JOSEP-RAMÓN VIDAL-ABARCA ARMENGOL
COL.LEGIAT N: 19582/0

CARRER EVEREST N·21, 08195, SANT CUGAT DEL VALLÈS, BARCELO
PLAÇA SANT PERE N·3 BAIXOS, 08003, BARCELONA
Tel: 606 30 38 94 Tel: 93 412 05 14

NOMBRE DEL PLANO:

JUSTIFICACIÓN ALTURA MÁXIMA REGULADOR

EDIFICIO 2

SECCIÓN

ESCALA 1:200

0 2 4 10

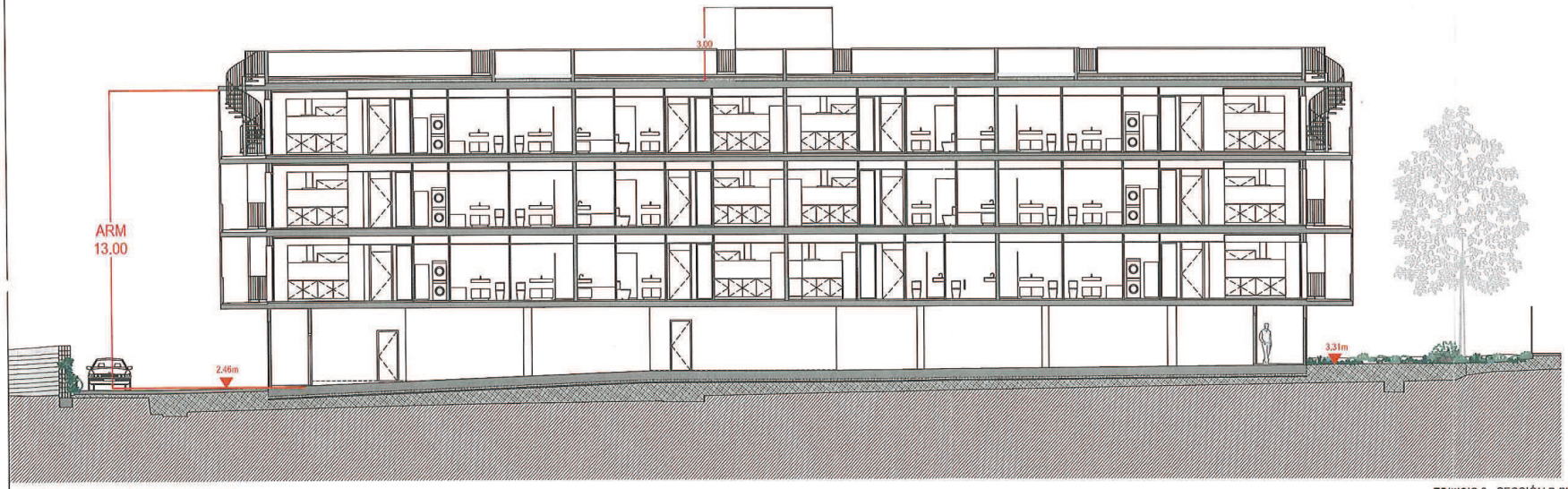
FECHA

OCTUBRE 2016

IB/005

COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS
22.11.2017 13/01342/17
Segellat
(Llei 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/1995-CAIB)
http://www.coaib.org/csv
3995F02A40879A425646C72866A2C181C42B4FE6





EDIFICIO 3 - SECCIÓN B-B'
E: 1:200

CRITERIO DE MEDICION DE LA ARM

CAPITULO II DEL TÍTULO VI DE LAS NNSS

ARTICULO 6.2.03: MEDICIÓN DE LA ALTURA EN EL TIPO DE EDIFICACIÓN AISLADA

1.-LA ALTURA MÁXIMA DE UN EDIFICIO SERÁ LA DIMENSIÓN VERTICAL MEDIDA EN METROS EN CADA PUNTO DEL NIVEL SUPERIOR DEL FORJADO DE LA PLANTA BAJA HASTA LA CARA INFERIOR DEL FORJADO DEL TECHO DE LA PLANTA MÁS ELEVADA.

2.-LA MEDICIÓN SE REALIZA DESDE EL PUNTO **MAS DESFAVORABLE** DEL EDIFICIO

NOMBRE DEL PROYECTO:

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R-3 PLA PARCIAL S'OLIVERA

PUIG D'EN VALL-SANTA EULARIA DES RIU

LOCALIZACIÓN:

CALLE DES QUATRE CANTONS

SANTA EULALIA DES RIU

IBIZA

PROPIEDAD:

GARNIX INVERSIONES S.L

CALLE DOCTOR TRUETA N-5, BAJOS
(LERIDA)

ARQUITECTO:
JOSEP-RAMÓN VIDAL-ABARCA ARMENGOL
COL.LEGIAT N: 19582/0

CARRER EVEREST N-21, 08195, SANT CUGAT DEL VALLÉS. BARCELONA
PLAÇA SANT PERE N-3 BAIXOS. 08003, BARCELONA
Tel: 606 30 38 94 Tel: 93 412 05 14

NOMBRE DEL PLANO:

JUSTIFICACIÓN ALTURA MÀXIMA REGULADORA

EDIFICIO 3

SECCIÓN

ESCALA 1:200

0 2 4 10

N

FECHA
OCTUBRE 2016

IB/006