



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

13371

Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per a l'ordenació de la Unitat d'Actuació UA-06P així com el reajustament i ordenació de volums edificatoris dels terrenys qualificats com a EP2HPP, Puig d'en Valls

Per la present, pel seu general coneixement, es comunica que el Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió ordinària celebrada el 3 de desembre de 2018, ha aprovat definitivament l'Estudi de Detall per a l'ordenació de la Unitat d'actuació UA-06P així com el reajustament i ordenació de volums edificatoris dels terrenys qualificats com a EP2 HPP, Puig d'en Valls, , sent els acords adoptats els següents:

Primer.- Aprovar definitivament l'Estudi de Detall per a la concreció de l'ordenació dels terrenys inclosos en la Unitat d'Actuació UA-06P, Puig d'en Valls, definida a les NS vigents, promogut per S'Illa Blanca Sociedad Cooperativa i redactat per l'arquitecta Sra. Anna Valverde Matillas.

Segon.- Publicar anunci del present acord juntament amb el contingut de l'Estudi de Detall en el Butlletí Oficial dels Illes Balears.

Cambrà.- Donar trasllat de l'Estudi de Detall al Consell Insular d'Eivissa així com a l'Arxiu d'Urbanisme dels Illes Balears, 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, 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.

Santa Eulària des Riu, 20 de desembre de 2018

L'alcalde
Vicente Mari Torres

ESTUDI DE DETALLA PER A L'ORDENACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA-06PV AIXÍ COM EL REAJUSTAMENT I ORDENACIÓ DE VOLUMS EDIFICATORIS DELS TERRENYS QUALIFICATS COM A EP2 HPP

ÍNDEX

1. MEMÒRIA

1. DADES GENERALS: AGENTS DEL PROJECTE

2. OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL

3. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

3.1 Àmbit de l'actuació

3.2 Planejament vigent

3.3 Antecedents

3.4 Iniciativa i estructura de la propietat

4. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

4.1 Justificació de la solució adoptada i conveniència

4.2 Justificació tramitació segons marc legal

4.3 Compatibilitat de l'actuació amb el planejament municipal vigent

5. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

6. DOCUMENTS I PROJECTES COMPLEMENTARIS

6.1 Certificat urbanístic

6.2 Estudi de detall previ

6.3 Informe arqueològic



MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

1. DADES GENERALS: AGENTS DEL PROJECTE

Promotor:

Nom: S'ILLA BLANCA SOCIETAT COOPERATIVA; CIF: XXXX; Direcció: Avinguda Ignasi Wallis, núm. 23, planta 4, porta A 07800 Eivissa (Illes Balears); Telèfon: XXXX; E-mail: XXXX

Representant de la cooperativa:

Nom: Jose Miguel Deus Machin; NIF XXXX; Domicili a efectes de notificació: C / XXXX Sabadell

Gestor:

Nom: Sales Plushabit, SL; CIF: XXXX; Direcció: XXX Sabadell; Telèfon: XXX; E-mail: XXX

Arquitecta:

Nom: Anna Valverde Matillas; N° col·legiat: 43.553-8; CIF: XXXX; Direcció: XXXX Sabadell; Telèfon: XXXX; E-mail: XXXX

2. OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL

El present estudi detall es redacta amb l'objectiu de crear un instrument per concretar l'ordenació, de conformitat amb el previst en les NS, establir les cessions obligatòries previstes pel planejament i derivat d'això, fixar alineacions del nou carrer i les alineacions de les futures façanes de les edificacions (reculades) de la parcel·la lucrativa única resultant. Així com per a adaptar i reordenar els volums edificatoris de la UA-06 PV, de l'àrea destinada a aprofitament lucratiu, qualificada com Extensiva plurifamiliar (E-P2 HPP), en vista de la troballa de restes arqueològiques que han de ser conservades in situ, mantenint-les i fent-les visitables, segons la "Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic" (CIOTUPHA).

La proposta de reordenació de volums prevista en el present estudi de detall té com a finalitat crear espais públics al voltant de les restes arqueològiques de l'aqüeducte existents al solar, de tal manera que serveixin per connectar el Carrer Sud amb el futur parc.

El present estudi de detall respecta en tot cas les determinacions del planejament pel que fa a aprofitament, altures màximes, densitat poblacional i usos, sense ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis confrontants.

Les solucions adoptades per conservar el patrimoni històric-artístic consisteixen per tant en la reordenació de volums de l'edificació projectada per situar els espais públics al voltant de l'aqüeducte i que aquests ens permetin crear la connexió de vianants del vial existent, Carrer Sud, amb el futur parc.

Posteriorment es va presentar document annex a l'estudi de Detall amb registre d'entrada núm. 201800010476 de data 23/05/18, es redacta amb l'objectiu d'informar i justificar situació del Centre de Transformació que resulta necessari instal·lar en l'àmbit de la parcel·la UA-06PV, situada a Puig d'en Valls, segons sol·licita la companyia de subministrament elèctric, Endesa Distribución Eléctrica SL Unipersonal, per poder dur a terme el nou subministrament elèctric.

3. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

3.1 Àmbit de l'actuació

L'àmbit d'actuació del present estudi de detall es correspon amb la Finca núm. 22.329 Tom 1.204, llibre 321 Foli 154 de Puig d'en Valls, Santa Eulària des Riu (Eivissa), Unitat d'actuació UA-06PV.

La finca es situa en el límit sud-oest del nucli de Puig d'en Valls, i es troba delimitada, per l'Avinguda d'Eivissa (a Sud-est), Carrer Sud (a Nord), i el Carrer del Camí Vell de Sant Mateu (a oest), i amb altres finques.

La zona afectada per les troballes arqueològiques i objecte d'aquest estudi de detall correspon a l'àrea de la UA-06PV qualificada com Extensiva plurifamiliar (E-P2 HPP) segons les NS aprovades definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric en data 23 de novembre de 2011, de Santa Eulària des Riu.

L'informe de certificat urbanístic dels tècnics municipals de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, emès en data 2 d'agost de 2017, fa constar que:

... "Segons les NNSS aprovades definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic (CIOTUPHA) en sessió de data 23 de novembre de 2011 i publicades en el BOIB núm. 20 EXT de data 8 de febrer de 2012, la parcel·la en qüestió, amb una superfície aproximada de 15.003m2, està situada en sòl urbà dins de la Unitat d'Actuació 06 de Puig d'en Valls (UA-06PV), amb la qualificació majorment d'Espai Lliure Públic (EL-P), amb aproximadament 8.338m2, i la resta amb la qualificació de Extensiva plurifamiliar 2 per a habitatges de protecció pública (e-P2 HPP), amb aproximadament 6.665m2, dels quals aproximadament 1.837m2 estan qualificats com viari que hauran de ser cedits a l'Ajuntament. ... "

Així doncs, segons les NS aprovades definitivament per la CIOTUPHA, la UA consta de 15.030m² dels quals 9.094,00m² es cediran a l'estar qualificats com a usos no lucratiu (espai lliure públic, viaris i aparcaments), resultant una superfície màxima de zona, d'ús lucratiu, qualificada com extensiva plurifamiliar de 5.936m² destinats a habitatge de protecció pública.

Vegeu annex 1: Àmbit d'actuació

3.2 Planejament vigent

-La Modificació núm. 7 de Les Normes Subsidiàries de planejament de Santa Eulàlia des Riu aprovades definitivament en fatxa 14 de novembre 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 vies 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 de 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 catalogats 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 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 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 destinació.

f) .- Els edificis, elements, instal·lacions o conjunts inventariats no podran ser demolits, 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. La demolició no autoritzada 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 han de ser conservades in situ. Quan en el transcurs d'una obra d'actuació, es produïssin troballes d'interès arqueològic que hagin de ser conservats in situ en aplicació de la legislació de patrimoni històric artístic, s'aplicaran les següents regles:

a) .- Previ Estudi de detall que demostrï que no hi haurà afecció negativa significativa a l'entorn, podrà sobreelvar-se l'edificació prevista, o aplicar 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 demostrï que no hi haurà afecció negativa significativa a l'entorn, els aparcaments podran situar-se en una planta sobre rasant sense que la planta en què s'ubiquen 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 es pot incrementar la seva altura màxima i total en un màxim de 3 metres.

-Les Normes Subsidiàries de planejament de Santa Eulàlia des Riu aprovades definitivament en sessió de data 23 de novembre de 2011 per acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric - Artístic (PL 01/2011).

5 ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA

5.1 Classificació del sòl

5.1.4 En relació amb la delimitació de sòl urbà definida per les NNSS provisionals actualment vigents i més de petites correccions de vora per ajustar-lo a la realitat cadastral o edificada, el projecte reclassifica com a sòl urbà:

.....

d. Els terrenys inclosos en la UA-06PV, qualificats com a espai lliure públic EL-P, zona extensiva residencial plurifamiliar 2 EP2 amb destinació a habitatge sotmès a règim de protecció pública, viari i aparcament, i inclosos en constituir una peça de terrenys que, encara necessitada de definició de la seva ordenació detallada, compta en el seu perímetre amb els serveis urbanístics bàsics i s'insereix en una zona delimitada per sistema general viari segons l'ordenació establerta en la qual el percentatge de consolidació per l'edificació és d'un 68%, superior a els 2/3 de la seva superfície edificable.

6 ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ

6.2 Qualificació del Sòl Urbà

6.2.1 Les NS ordenen el sòl urbà mitjançant les següents qualificacions, a més de les pròpies dels espais lliures públics i privats:

....

c. Extensiva plurifamiliar amb sis subzones:

Extensiva plurifamiliar 2 (E-P2): Edificació aïllada; 0,80 m² / m²; 40% ocupació; índex d'intensitat d'ús 1 habitatge / 200 m² i màxim de 2 habitatges / parcel·la; parcel·la mínima 800 m²; 2 plantes d'altura; volum màxim per edifici 2.100 m³.

6.7 Unitats d'actuació en el nucli de Puig d'en Valls

6.7.6 UA-06PV

a. Se situa en el límit sud-oest del nucli de Puig den Valls i té per objecte l'obtenció de terrenys amb destinació a habitatge de protecció pública i d'espai lliure i aparcament annexa a ells.

b. Ordenació: EL-P: 8.169 m²; aparcament (AP): 1.565 m²; E-P2: 4.916 m² tots ells amb destinació a habitatge de protecció pública.

c. Superfície total de la unitat d'actuació: 14.650 m²

d. Tipus d'actuació de transformació urbanística: Dotació

NORMES URBANÍSTIQUES:

CAPÍTOL III: RÈGIM DEL SÒL URBÀ. ORDENANCES PARTICULARS

ARTICLE 6.3.03

ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA EXTENSIVA RESIDENCIAL (E)

.....

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03.

5.1.- Zona extensiva plurifamiliar (E-P).

a) .- Es permetrà en la situació a.1 de l'article 5.2.03 i amb les limitacions establertes en l'esmentat article, l'ús d'indústries sempre

que comptin amb les mesures correctores necessàries per impedir molèsties als usos predominants.

b) .- Condicions específiques de l'ús comercial i d'establiments públics.

b.1) .- Comercial.

La relació admesa dels esmentats usos, segons definició de l'article 5.2.02, queda restringida únicament al comerç al detall i concretament als establerts en els epígrafs 52.1 a 52.6 de l'article 1 del PDS d'equipaments comercials, ambdós inclosos.

b.2) .- L'ús comercial i d'establiment públic només es permetran en planta baixa i, quan es trobin vinculats a aquesta planta, també a la planta soterrani i primera planta pis.

c) .- La resta d'usos permesos seran, d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03, els següents:

- Residencial: Tots.

- Serveis o terciari: Comercial, administratiu privat i establiments públics. Al nucli de Santa Gertrudis de Fruitera allotjament turístic en la modalitat d'hotel de ciutat.

- Equipaments: Tots.

- Comunicacions i infraestructures: Tots.

- Espais lliures: Tots

I en els seus annexos estableix normes dels criteris d'ordenació del territori i les Unitats d'actuació.

ANNEX I NORMES DE ZONIFICACIÓ, PARCEL·LACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS EN SÒL URBÀ

02.- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR 2 (E-P2)

a) .- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la.

- Parcel·la mínima (m²): 400

- Façana / fons mínims (m): 15/15

b) .- Paràmetres d'edificació

- Ocupació màxima (%): 40

- Edificabilitat màxima (m² / m²): 0,8

- Volum màxim per edifici (m³): 2.100

- Alçada màxima (m): 7

- Alçada total (m): 3 sobre l'alçada màxima.

- Nombre màxim de plantes: B + 1P

- Separació mínima a vies i ELP (m): 5

- Separació mínima a límits (m): 3

- Separació mínima entre edificis (m): 6

- Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03

- Ocupació màxima planta soterrani: La resultant del compliment de les reculades obligatòries i no poden disposar-se sota les zones enjardinades de parcel·la resultants de l'aplicació de l'article 6.2.05.

c) .- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatges / m² solar segons l'article 5.1.07): 1/200 i 2 hab / parcel·la.

ANNEX II UNITATS D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ

06. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-06PV

a) .- Situació, àmbit i objecte.

Se situa en el límit sud-oest del nucli d'es Puig d'en Valls i té per objecte l'obtenció de terrenys amb destinació a habitatge de protecció pública i d'espai lliure i aparcament annexa a ells.



b) .- Criteris d'ordenació.

S'haurà de redactar un estudi de detall per a concreció de l'ordenació.

c) .- Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1) .- Usos no lucratiu.

Superfície mínima d'espai lliure públic (EL-P): 7.564 m2 Superfície mínima d'aparcament (AP): 1.440 m2

Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratiu: 9.004 m2 c2) .- Usos lucratiu.

Superfície màxima de zona extensiva plurifamiliar (E-P2): 5.936 m2 tots ells amb destinació a habitatge de protecció pública. Subtotal de superfície màxima d'usos lucratiu: 5.936 m2 Aprofitament màxim d'usos lucratiu: Segons la qualificació urbanística de la zona

Densitat màxima d'ús residencial: Segons la qualificació urbanística de la zona

d) .- Superfície total de la unitat d'actuació: 15.030 m2

e) .- Sistema d'actuació: Compensació

f) .- Tipus d'actuació de transformació urbanística: Dotació

- La Modificació núm. 8 de les Normes Subsidiàries de planejament de Santa Eulàlia des Riu aprovades definitivament en data 26 d'Agost de 2015, estableixen els criteris dels instruments de planejament,

ARTICLE 1.2.02

DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT

1.- Instruments.

....

b) .- Estudis de detall.

Per a l'aplicació de les NS en sòl urbà es podran formular, quan sigui necessari, Estudis de detall amb alguna o algunes de les següents finalitats:

- Assenyalament d'alineacions i rasants d'elements o trams de la xarxa viària en desenvolupament de les previsions contingudes en el planejament, i completar les que ja estiguessin fixades.

- Reajustar o adaptar les alineacions i rasants assenyalades als instruments de planejament, podent concretar els traçats, sense reduir en cap cas la superfície del viari i altres espais públics i sense incrementar les edificabilitats ni alterar els aprofitaments assignats.

- Ordenar els volums edificatoris, respectant sempre les determinacions del planejament pel que fa a aprofitament, altes màximes previstes, densitat de població i usos permesos i prohibits.

4.- Precisió dels límits.

Els límits dels àmbits definits per les NS podran ser objecte de reajustament en els respectius instruments de desenvolupament quan afectin els aspectes següents:

a) .- Alineació o línies d'edificació existents.

b) .- Característiques topogràfiques del terreny.

c) .- Existència d'arbrat i altres elements d'interès segons el parer dels serveis tècnics municipals.

ARTICLE 5.1.08.

REORDENACIÓ DE VOLUMS

.....

2 Qualsevol reordenació de volums que, excepte en els casos específicament contemplats en aquestes NS, no podrà alterar la tipologia aïllada o contínua definida:

- a) .- No podrà suposar increment de l'altura màxima i edificabilitat fixada per a la parcel·la o parcel·les de què es tracti, però sí de l'ocupació del sòl i del volum màxim per edifici definits.
- b) .- No podrà alterar els usos establerts a la zona ni incrementar la densitat de població que de l'aplicació de l'index d'intensitat d'ús resulti.
- c) .- En cap cas podrà ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis pròxims o confrontants, a l'efecte s'han de respectar les reculades a confrontants fixats per a la qualificació de la zona.

3.3 Antecedents

La parcel·la objecte del present estudi de detall es troba situada en zona arqueològica i, per tant es troba subjecta al control arqueològic de l'excavació i els moviments de terres, així com de l'excavació arqueològica en el cas de restes detectats.

Un cop es van detectar troballes arqueològiques, es va dur a terme un informe arqueològic, que s'adjunta com a document annex a la present memòria, per conèixer, ubicar i catalogar la presència d'aquests amb la realització dels corresponents sondejors.

Aquest informe es va realitzar amb l'autoria de Glenda Graziani i Juan Marí Casanova, i a càrrec de la promotora S'ILLA BLANCA SOCIETAT COOPERATIVA.

En data 15 de novembre de 2015 redacta l'informe arqueològic (entrat per registre a data 13 d'abril de 2018, amb número de registre 2018006666), que interpreta les troballes fetes en l'excavació de la parcel·la, i porta a terme l'adscripció cronològica de les mateixes, i que es resumeixen a continuació:

Es detecta la presència d'una canalització d'aigua o aqüeducte, que formaria part d'un aqüeducte romà documentat ja en altres intervencions tant al barri de Can Misses com a la zona de Puig d'en Valls.

D'altra banda es produeix també la troballa de fragments de ceràmica, de diferents èpoques.

El present informe conclou que:

"En definitiva, la intervenció arqueològica a la parcel·la UA-06PV, que correspon a un fragment de la finca can Fita de Baix, ha permès documentar les empremtes d'una explotació agrícola l'establiment va haver de produir-se entre els segles XVI i XVIII. La morfologia de les subestructures i la seva disposició espacial és anàloga a les restes documentades en altres jaciments molt propers datats en època antiga i destinats al cultiu de la vinya. "

Un cop verificada la presència de troballes arqueològiques d'interès històric-artístic, es porta a terme la redacció del present estudi de detall, per tal de realitzar la reordenació dels volums de l'àrea de la UA-06PV qualificada com Residencial Extensiva plurifamiliar, amb el finalitat de conservar les troballes, fent-los visitables i duent a terme la integració dels mateixos en el conjunt de l'ordenació de les volumetries dels habitatges, creant els espais públics en l'entorn més proper de l'aqüeducte, mantenint les visuals de la totalitat del mateix i de manera que es creen connexions entre el Carrer Sud i el futur parc.

En data 23/05/18 es presenta l'Estudi de Detall, amb entrada núm. 201800010476, amb la finalitat de realitzar la reordenació dels volums de l'àrea de la UA-06PV qualificada com Residencial Extensiva plurifamiliar, conservant les troballes arqueològiques, fent-los visitables i duent a terme la integració dels mateixos en el conjunt de l'ordenació de les volumetries dels habitatges, creant els espais públics en l'entorn més proper de l'aqüeducte, mantenint les visuals de la totalitat del mateix i de manera que es creen connexions entre el Carrer Sud i el futur parc.

En data 12/06/2018, amb entrada de registre núm. 201800011939, es presenta una modificació de l'esmentat estudi de detall, amb l'objectiu que, tal i com es suggeria en l'informe dels serveis tècnics de data 28 de maig de 2018, dit Estudi de Detall serveixi d'instrument per a concretar l'ordenació, de conformitat amb el que preveuen les NNSS, establir les cessions obligatòries previstes pel planejament i derivat d'això, fixar alineacions del nou carrer i les alineacions de les futures façanes de les edificacions (reculades) de la parcel·la lucrativa única resultant. Així com per a adaptar i reordenar els volums edificatoris de la UA-06 PV, de l'àrea destinada a aprofitament lucratiu, qualificada com Extensiva plurifamiliar (E-P2 HPP), en vista de la troballa de restes arqueològiques que han de ser conservades in situ, mantenint-les i fent-les visitables, segons la "Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic" (CIOTUPHA).

Després de fer la sol·licitud de Nous Subministraments a la Companyia elèctrica, Endesa Distribución Eléctrica SL Unipersonal, per dur a terme aquesta connexió resulta necessari dur a terme la construcció de noves instal·lacions entre el punt de connexió i el lloc de consum, sent necessària l'extensió de xarxa existent, de manera que se sol·licita l'execució de les següents instal·lacions:





- Ampliació de xarxa MT, nova CD i nova xarxa BT.

El present document annex es redacta per concretar la ubicació del Centre de Transformació, dins de la parcel·la UA-06PV.

3.4 Iniciativa i estructura de la propietat

El peticionari del present estudi i promotor d'aquesta iniciativa és S'ILLA BLANCA SOCIETAT COOPERATIVA amb CIF XXXX i domicili social en Avinguda Ignasi Wallis, núm. 23, planta 4, porta A, 07800 Eivissa (Illes Balears).

La parcel·la de la Unitat d'Actuació 06 de Puig d'en Valls (UA-06PV) objecte del present Estudi de Detall es correspon amb la Finca núm. 22.329 Tom 1.204, llibre 321 Foli 154 de Puig d'en Valls, Santa Eulàlia des Riu (Eivissa), referència cadastral 07054A022001510000WH, amb les següents dades cadastrals:

Ús principal: Sòl sense edificar

Localització: Polígon 22 Parcel·la 151.

HORTA. SANTA EULARIA DES RIU (ILLES BALEARS)

Sup. Gràfica: 15.003 m² (15.030 m², Superfície segons aixecament topogràfic)

4. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

4.1 Justificació de la solució adoptada i la conveniència

L'Estudi de Detall és l'instrument mitjançant el qual és possible completar o adoptar les determinacions relatives a alineacions, rasants o ordenació de volums del planejament general i dels plans parcials i especials.

En aquest cas es justifica la solució adoptada per a la reordenació de volums proposta per a la àrea qualificada com Extensiva plurifamiliar 2 per a habitatges de protecció oficial (E-P2 HPP), de la UA-06PV atès que un cop realitzades les excavacions i diferents intervencions arqueològiques i paleontològiques es conclou per part de la Comissió de Patrimoni Històric Artístic d'Eivissa que el conjunt de rases són de rellevància patrimonial i han de ser conservades "in situ" i permetre ser visitades.

El present estudi de detall proposa modificacions / adaptacions de diferents paràmetres del planejament vigent, com són les separacions vials, o la volumetria màxima, ... respectant sempre les determinacions establertes del planejament pel que fa a aprofitament, altures màximes previstes, densitat de població i usos permesos.

Aquestes modificacions volumètriques no suposen un impacte negatiu en la trama urbana. Ni suposen la reducció de la superfície reservada a espais lliures públics o amplada de vials.

Per tant, únicament es proposa la modificació de:

- Distàncies de separació a vials
- Distàncies de separació a Espai Lliure Públic (ELP)
- Distàncies de separació entre edificis
- Volums màxims permesos.

A continuació s'exposa el Repartiment de les cessions obligatòries definitiu, un cop realitzada l'adaptació de la proposta:

CESSIONS (60.51%)	
CESSIÓ 1. Carrer Nord (Nova Carrer i aparcament)	1415,10m ²
CESSIÓ 2. Avda. Eivissa (vorera i aparcament)	522,20m ²
CESSIÓ 3. Carrer Sud (vorera)	213,60m ²
CESSIÓ 4. Espai lliure públic i aparcament	6925,10m ²
TOTAL	9094,00m ²
ÚS LUCRATIU (39.49%)	
TOTAL	5936.00 m ²
Superfície UA-06PV	
TOTAL	15030,00 m ²



Tal com es reflecteix en la documentació gràfica no es produeix cap afectació negativa a l'entorn, sinó que la nova proposta d'ordenació pretén generar l'espai públic en l'entorn més proper a l'aqüeducte, potenciant la transitabilitat i les visuals sobre les troballes arqueològiques i la connexió de vianants entre el vial del Carrer Sud i el futur parc, fent que l'entorn de l'espai històric sigui un espai de qualitat.

Es va aportar documentació annexa a fi de justificar la solució adoptada per a la ubicació del Centre de Transformació en la parcel·la UA-06PV on es proposa la ubicació en aquesta parcel·la del nou CT. Per definir aquesta ubicació s'han tingut en compte diferents aspectes, tant tècnics com d'integració en l'entorn.

Per poder donar resposta davant les exigències tècniques de la companyia subministradora i a les exigències de tractament i integració amb l'entorn, perquè aquesta no suposi un impacte negatiu en el mateix.

Es proposa situar dit Centre de Transformació, al costat de Carrer sud, en una zona contigua a l'espai públic per als vianants de l'entorn de les restes arqueològiques de l'aqüeducte a conservar, just a l'inici del recorregut de vianants, marcant l'accés d'aquest recorregut que potencia la connexió del Carrer Sud amb el futur parc.

Aquesta ubicació ve donada amb la finalitat integrar-la dins del conjunt i quedant situada en un punt singular d'aquest, creant un *ito*, marcant un inici, un punt que delimiti o emfatitzi l'accés a aquest espai i expliqui dit recorregut públic.

Per a això es proposa un CT de obra que permeti dissenyar aquest accés al recorregut museístic de les restes arqueològiques.

Tal com es reflecteix en la documentació gràfica la solució adoptada conserva el patrimoni històric-artístic i no es produeix cap afectació negativa a l'entorn, sinó que la proposta d'ubicació del Centre de Transformació pretén potenciar l'accés a aquest recorregut entorn a les troballes arqueològiques i la connexió de vianants entre el vial del Carrer Sud i el futur parc.

D'altra banda, les dimensions de la CT i de les seves zones d'accés compliran amb allò que estableix la normativa específica d'aquesta companyia subministradora.

4.2 Justificació tramitació segons marc legal

La figura de l'estudi de detall està prevista en la legislació general en l'apartat 2 de l'article 40 del Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei sobre Règim del sòl i Ordenació urbana i en l'article 66 del Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de planejament per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i Ordenació urbana.

D'altra banda, la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, estableix en els seus articles 34 i 46 els paràmetres de regulació dels instrument de planejament i els Estudis de detall i el "Pla General d'Ordenació urbana del Terme Municipal d'Eivissa", que estableix en el seu capítol 4, punt 4.4, els paràmetres de regulació dels Estudis de detall i el seu contingut documental (punt 4.4.4).

Tal com s'ha fet esment en altres punts de la present memòria, la proposta de reordenació de volums, per donar compliment al deure de conservació de les troballes arqueològiques in situ, suposa una disminució de les distàncies de separació a vials, a espai lliure públic i entre edificis i un increment del volum màxim per edifici definits pel planejament vigent, sense suposar en cap cas un increment superior al 10% del volum màxim definit pel planejament vigent. No altera els usos establerts a la zona ni incrementa la densitat de població que resulta de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús. Tampoc ocasiona perjudici ni altera les condicions d'ordenació dels terrenys pròxims o confrontants.

A continuació s'aporta un quadre comparatiu de cadascun dels paràmetres urbanístics del planejament vigents i els paràmetres que contempla el present estudi de detall

Concepte	Planejament	Estudio Detall *paràmetres modificats
Sup. mínima ús no lucratiu	9.004 m ²	9.094 m ²
Sup. Màxima ús lucratiu: E-P2	5.936m ²	5.936m ²
Parcel·la mínima	400m ²	5936m ²
Ocupació màxima	40% = 2.374,4m ²	2.367,03m ²
Edificabilitat màxima	0,8m ² /m ² =4.748,8m ²	4.681,54m ²
Volum màxim edifici	2.100m ³	2.310m ³ (increment màx.≤10%)
Altura màxima	7m	7m
Núm. màxim plantes	PB+1P	PB+1P



Concepte	Planejament	Estudio Detall *paràmetres modificats
Separació a vials	5m	4m
Separació a ELP	5m	4m
Separació a llindes	3m	3m
Separació entre edificis	6m	5m
Número aparcaments privats	Segons art. 5.8.03	Segons art. 5.8.03
Ocup. Màxima pl. soterrani	Compliment reculades obligatòries, art. 6.2.05	Compliment reculades obligatòries, art. 6.2.05
Índex intensitat ús residencial Núm. Màxim habitatges(HPP)	Art.5.1.07: Edificabilitat/60= 79 hab.	49 habitatges

4.3 Compatibilitat de l'actuació amb el planejament municipal vigent

Es modifiquen els paràmetres afectats directament com a conseqüència de la conservació i visibilitat de les troballes arqueològiques i així doncs donar compliment a la normativa vigent. Els paràmetres afectats són el volum màxim dels edificis (amb un increment màxim del 10%) separacions mínimes a vials i separacions entre edificis, sense modificar edificabilitat, ocupació, altures màximes, nombre de plantes, el nombre màxim d'habitatges.

Així mateix, en cap cas alteren els usos establerts a la zona.

En relació a la densitat el planejament preveu un nombre màxim d'habitatges de 79 (edificabilitat / 60). El projecte preveu 49 habitatges de protecció pública.

En cap cas es ocasiona perjudici ni s'alteren les condicions d'ordenació dels terrenys pròxims o confrontants. En relació a les separacions entre edificis el projecte té una distància mínima de 5,00 metres. En relació a les separacions a vials i a espai lliure públic el projecte té una distància mínima de 4,00 metres. Es respecten així mateix les separacions mínimes a límits 3,00m.

Com s'ha comentat en el capítol de planejament vigent (3.2) així com en el capítol "Justificació de la solució adoptada i la conveniència" (4.1) de la memòria justificativa es considera justificada la compatibilitat amb el planejament urbanístic general vigent.

5. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA (Vegeu Annex 2)

ÍNDEX DE DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

ED01 PLA SITUACIÓ I ORDENACIÓ	E: S/E
ED02 PLA TOPOGRÀFIC	E:1/500
ED03 PLA INFORME ARQUEOLÒGIC	E:1/400 E:1/200
ED04 REPARTIMENT TERRES I ALINEACIONS	E:1/500
ED05 ÀMBIT ÚS PÚBLIC I ÀMBIT ÚS PRIVAT	E:1/500
ED06 PROPOSTA ORDENACIÓ	E:1/500
ED07 VOLUMETRIA ORDENACIÓ	E: S/E
PLÀNOL SITUACIÓ CT	E: 1/500

6. DOCUMENTS I PROJECTES COMPLEMENTARIS

6.4 Certificat urbanístic

6.5 Estudi de detall previ

6.6 Informe arqueològic

Estudi de detall previ

**ESTUDI DE DETALL DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA-06PV A PUIG D'EN VALLS, SANTA EULALIA DEL RIO****CARLES R. DE VINYES, arquitecte****1.- MEMÒRIA****1.1.- Promotor.-**

El promotor del present Estudi de Detall és la Sra. Eulàlia Torres Ramón, amb domicili a XXX, Puig den Valls, Santa Eulària des riu i DNI n° XXXX

1.2.- Delimitació i Situació.-

L'àmbit d'actuació del present estudi de detall es correspon amb la Finca n° 22.329 Tom 1.204, llibre 321, foli 154 de Puig d'en Valls, Santa Eulària des riu (Illes Balears), Unitat d'Actuació UA-06PV.

1.3.- Normativa urbanística d'aplicació.-

Al terreny inclòs en la delimitació d'aquest estudi de detall li són d'aplicació les Normes Subsidiàries de Planejament de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu aprovades definitivament per la Comissió Insular d'Urbanisme, en reunió de data 23 de Novembre de 2.011

1.4.- Finalitat.-

Així doncs, d'acord amb l'anterior, la finalitat d'aquest estudi de detall és, de conformitat amb el que preveuen les Normes Subsidiàries, establir les cessions obligatòries previstes pel planejament i, derivat d'això, fixar les alineacions i rasants de la nova carrer i les alineacions de les futures façanes d'edificacions (reculades) de la parcel·la lucrativa única resultant.

1.5.- Determinacions de les Normes subsidiàries.-

Les Normes Subsidiàries estableixen el següent per a la Unitat d'Actuació UA-06PV.

06. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-06PV**a) .- Situació, àmbit i objecte.**

Se situa en el límit sud-oest del nucli d'es Puig d'en Valls i té per objecte l'obtenció de terrenys amb destinació a habitatge de protecció pública i d'espai lliure i aparcament annexa a ells.

b) .- Criteris d'ordenació.

S'haurà de redactar un estudi de detall per a concreció de l'ordenació.

c) .- Condicions d'aprofitament urbanístic.**c1) .- Usos no lucratius.**

Superfície mínima d'espai lliure públic (EL-P): 7.564 m2

Superfície mínima d'aparcament (AP): 1.440 m2

Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratius: 9.004 m2

c2) .- Usos lucratius.

Superfície màxima de zona extensiva plurifamiliar (E-P2): 5.936 m2

Tots ells amb destinació a habitatge de protecció pública.

Subtotal de superfície màxima d'usos lucratius: 5.936 m2

Aprofitament màxim d'usos lucratius: Segons la qualificació urbanística de la zona.

Densitat màxima d'ús residencial: Segons la qualificació urbanística de la zona



- d) .- Superfície total de la unitat d'actuació: 15.030 m2
- e) .- Sistema d'actuació: Compensació
- f) .- Tipus d'actuació de transformació urbanística: Dotació

Així mateix, per a la tipologia EP-2, les Normes subsidiàries estableixen els següents paràmetres:

02.- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR 2 (E-P2)

- a) .- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la.
 - Parcel·la mínima (m2): 400
 - Façana / fons mínims (m): 15/15
- b) .- Paràmetres d'edificació.
 - Ocupació màxima (%): 40
 - Edificabilitat màxima (m2 / m2): 0,8
 - Volum màxim per edifici (m3): 2.100
 - Alçada màxima (m): 7
 - Alçada total (m): 3 sobre l'alçada màxima.
 - Nombre màxim de plantes: B + 1P
 - Separació mínima a vies i ELP (m): 5
 - Separació mínima a límits (m): 3
 - Separació mínima entre edificis (m): 6
 - Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03
 - Ocupació màxima planta soterrani: La resultant del compliment de les reculades obligatòries i no poden disposar-se sota les zones enjardinades de parcel·la resultants de l'aplicació de l'article 6.2.05.

- c) .- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatges / m2 solar segons l'article 5.1.07): 1/200 i 2 hab / parcel·la.

Pel que fa als usos, s'aplicarà el contingut de l'apartat 5.1 de l'article 6.3.03 de les NN.SS., així com el que preveu l'article 5.2.03.

ARTICLE 6.3.03

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03.

5.1.- Zona extensiva plurifamiliar (E-P).

- a) .- Es permetrà en la situació a.1 de l'article 5.2.03 i amb les limitacions establertes en l'esmentat article, l'ús d'indústries sempre que comptin amb les mesures correctores necessàries per impedir molèsties als usos predominants.

- b) .- Condicions específiques de l'ús comercial i d'establiments públics.

b.1) .- Comercial.

La relació admesa dels esmentats usos, segons definició de l'article 5.2.02, queda restringida únicament al comerç al detall i concretament als establerts en el epígrafs 5.1 a 5.2.6 de l'article 1 del PDS d'equipaments comercials, ambdós inclosos. (*)

b.2) .- L'ús comercial i d'establiment públic només es permetran en planta baixa i, quan es trobin vinculats a aquesta planta, també a la planta soterrani i primera planta pis.

- c) .- La resta d'usos permesos seran, d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03, els següents:

- Residencial: Tots.

- Serveis o terciaris: Comercial, administratiu privat i establiments públics. Al nucli de Santa Gerturdis de Fruitera allotjament turístic en la modalitat d'hotel de ciutat.

- Equipaments: Tots.



- Comunicacions i infraestructures: Tots.

- Espais lliures: Tots

(*) 52.1 Comerç al detall en establiments no especialitzats.

52.2 Comerç al detall d'aliments, begudes i tabac en establiments especialitzats.

52.3 Comerç al detall de productes farmacèutics, articles mèdics, bellesa i higiene.

52.4 Altre comerç al detall d'articles nous en establiments especialitzats.

52.5 Comerç al detall de béns de segona mà, en establiments.

52.6 Comerç al detall no realitzat en establiments.

Quant al règim de compatibilitat d'usos, s'estarà al que disposa l'article 5.2.03

1.6.- Justificació de la Solució adoptada i la seva conveniència.-

1.6.1.- Criteris d'ordenació.

Són els definits en la documentació gràfica de les NN.SS, ja que es tracta d'una parcel·la única i no cap més en ella que fer el que prescriuen les mateixes.

1.6.2.- Ordenació proposada.

1.6.3.- Cessions.-

1.- Nou carrer i aparcament1.403,95 m2

2.- Contigua a c/ del Sud 127,17 m2

3.- Contigua a C/ Màlaga 66,09 m2

4.- Espai lliure d'ús públic i aparcament 7.496,79 m2

Total cessions 9.094,00 m2

Superfície de la Unitat d'Actuació 15.030,00 m2 (100,00 %)

Cessions 9.094,00 m2 (60,51 %)

Parcel·la neta resultant (lucrativa) 5.936 m2 (39,41 %)

ARTICLE 2.3.02

DEURES LEGALS EN SÒL URBÀ

1.- Els propietaris de terrenys situats en sòl urbà que no comptin amb les dotacions i serveis requerits per la legislació urbanística, hauran de completar la urbanització per adquirir la condició de solar i, en el cas de trobar-se inclosos dins l'àmbit d'una unitat d'actuació (UA), complir a més amb el que estableix el planejament per al seu desenvolupament.

2.- Els propietaris de terrenys situats en sòl urbà, inclosos dins l'àmbit d'una unitat d'actuació (UA) de reforma o renovació de la urbanització estan, a més, obligats al compliment dels següents deures legals:

- a) .- Entregar a l'Administració competent el sòl reservat per a vials, espais lliures, zones verdes i restants dotacions públiques incloses en la pròpia actuació o adscrites a ella per la seva obtenció.
- b) .- Entregar a l'Administració competent, amb destinació a patrimoni públic de sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15% de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'actuació o de l'àmbit superior de referència en què aquesta s'inclogui.
- c) .- Costejar i, si escau, executar totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació corresponent, així com les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demandi



per la seva dimensió i característiques específiques, sense perjudici del dret a reintegrar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les seves empreses prestadores, en els termes que estableix la legislació aplicable.

d) .- Entregar a l'Administració competent, juntament amb el sòl corresponent, les obres i infraestructures a què es refereix l'apartat anterior que hagin de formar part del domini públic com a suport immoble de les instal·lacions pròpies de les xarxes de dotacions i serveis, així com també aquestes instal·lacions quan estiguin destinades a la prestació de serveis de titularitat pública.

e) .- Garantir el reallotjament dels ocupants legals que es precisi desallotjar d'immobles situats dins l'àrea de l'actuació i que constitueixin la seva residència habitual, així com el retorn quan tinguin dret a ell, en els termes que estableix la legislació vigent.

f) .- Indemnitzar als titulars de drets sobre les construccions i edificacions que hagin de ser demolides i les obres, instal·lacions, plantacions i sembrats que no puguin conservar-se.

3.- Els terrenys inclosos en l'àmbit de les actuacions i els adscrits a elles estan afectats, amb caràcter de garantia real, al compliment dels deures anteriors. Aquests es presumiran complerts amb la recepció per l'Administració competent de les obres d'urbanització o, si no, al terme del termini en què s'hauria d'haver produït la recepció des de la sol·licitud acompanyada de certificació expedida per la direcció tècnica de les obres, sense perjudici de les obligacions que puguin derivar-se de la liquidació de les comptes definitives de l'actuació.

En no tractar-se en aquest cas d'una unitat d'actuació (UA) de reforma o renovació de la urbanització, ja que aquesta existeix i el nou carrer prevista en les NS no reforma ni renova la urbanització existent, li serien aplicables, d'aquest article, l'apartat 1 i els 2.a, 2.c i 2.d.

D'acord amb el que preveu l'apartat 2.b de l'article 10 de la vigent Llei 7 / 2012, aquesta actuació no necessita preveure reserva de sòl per a habitatges protegits.

1.6.4.- Parcel·lació

Tot i que la ordenació es projecta amb mesurament de la superfície de la parcel·la, no es preveu, amb independència de les cessions, divisió alguna en la parcel·la existent, encara que això es podrà realitzar posteriorment si es considera necessari.

1.6.5.- Alineacions

La parcel·la té actualment dues façanes

- A la façana Nord de la parcel·la (carrer del Sud): es cedeix la franja de sòl necessari per completar l'alineació amb l'ample del carrer prevista en les NN.SS (vorera).

- A la façana Est de la parcel·la (carrer de Màlaga): es cedeix la franja de sòl necessari per completar l'alineació amb l'ample del carrer prevista en les NN.SS (vorera).

Al límit sud de la parcel·la es cedeixen carrer, aparcament i voreres amb les dimensions geomètriques i alineacions previstes en les NN.SS.

1.6.6.- Rasants

En tractar de carrers asfaltats i pavimentades en les façanes nord i est de la parcel·la, les rasants en elles són les existents, que figuren en el topogràfic adjunt.

Es reflecteix en el Pla corresponent la rasant del nou carrer de cessió situada al sud, amb un pendent uniforme obligada per les rasants ja existents en els entroncaments amb el carrer de Sant Mateu i del carrer Màlaga.

1.7.- Serveis Urbanístics.-

La parcel·la està dotada en l'actualitat dels Serveis Urbanístics en els carrers de Sant Mateu i Màlaga; es deixarà prevista la dotació de tots ells al carrer de nova creació situada al Sud, dotació per a la qual es redactarà i presentarà el corresponent Projecte d'urbanització.

L'estudi de detall en sòl urbà no necessita d'Avaluació d'Impacte Ambiental (no figura entre les actuacions que, d'acord amb la Llei 1/2008, estan relacionades en els annexos de la mateixa)

1.8.- Conclusió

Amb el que s'ha exposat i els plànols que s'acompanyen es dona per finalitzada la redacció del present estudi de detall per a la seva tramitació d'acord amb el que disposa l'article 41 del Text refós de la Llei del sòl de 1976 i el dels articles 117 i 118 (apartat tres de) del Reial Decret Legislatiu 1/1992, de 26 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei sobre el règim del sòl i ordenació urbana.



Eivissa, 16 de Gener de 2013.

Vegeu annex 3. Plànols Estudi de detall previ

Vegeu annex 4. Informe arqueològic

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2018/163/1024675>



Annex 1: Àmbit d'actuació



Aprovació definitiva modificació puntual número 3 de les normes subsidiàries de Santa Eulària des Riu. Adaptació cartogràfica de l'ordenació dels nuclis de can fomet i sant carles amb introducció de modificacions puntuals i correcció d'errors en els plànols CL-J-05 I PDV-02

Annex 2.- Punt 5. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA ÍNDEX DE DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

ED01	PLA SITUACIÓ I ORDENACIÓ	E: S/E	
ED02	PLA TOPOGRÀFIC	E: 1/500	
ED03	PLA INFORME ARQUEOLÒGIC	E: 1/400	E: 1/200
ED04	REPARTIMENT TERRES I ALINEACIONS	E: 1/500	
ED05	ÀMBIT ÚS PÚBLIC I ÀMBIT ÚS PRIVAT	E: 1/500	
ED06	PROPOSTA ORDENACIÓ	E: 1/500	
ED07	VOLUMETRIA ORDENACIÓ	E: S/E	
	PLÀNOL SITUACIÓ CT	E: 1/500	





Vegeu annex 3. Plànols Estudi de detall previ





Vegeu annex 4. Informe arqueològic





Imatge Aèrea amb la situació de la parcel·la

2. Descripció de la parcel·la

El solar se situa en el nucli urbà de Puig d'en Valls, és la denominada parcel·la UE-06PV de les NNSS del municipi. Està situat a l'est del camí vell de Sant Mateu, entre el carrer Nord i el carrer Sud. A més, la parcel·la es troba en una àrea de cautela arqueològica pel que es trobava subjecta a la realització d'un seguiment arqueològic i a l'excavació arqueològica de les restes exhumades.

La parcel·la té una superfície d'uns 5.936 m², amb forma de rectangle irregular. Les superfície afectada per l'edificació prevista té unes dimensions de 4.174 m².



Detall de la zona afectada per la futura edificació

3. Context històric i arqueològic

La parcel·la objecte d'aquest informe es troba en zona arqueològica i, per tant, es troba subjecta al control arqueològic de l'excavació i els moviments de terra, així com la consegüent excavació arqueològica de les restes detectats.

Des de l'any 2006 s'han publicat un seguit de treballs relacionades amb l'arqueologia dels paisatges agraris





quals es troben situats a les rodalies de la parcel·la objecte d'aquesta actuació.

Posteriorment, s'han excavat diversos solars més a la zona de s'Olivera, almenys els que subscriuen han tingut l'oportunitat d'intervenir en els corresponents al Mercadona i la urbanització es Molí, situats al sud-est de la parcel·la objecte d'aquest informe, apareixent restes arqueològiques de diversa índole en tots ells, tot i que majoritàriament es tractava també de rases de cultiu de l'Antiguitat. A causa d'aquests antecedents, és molt probable que puguin aparèixer aquest tipus de vestigis al solar objecte d'aquest informe.

Les abans esmentades i altres recents excavacions arqueològiques preventives i d'urgència realitzades al llarg d'aquests darrers 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 posterior exportació mercantil.

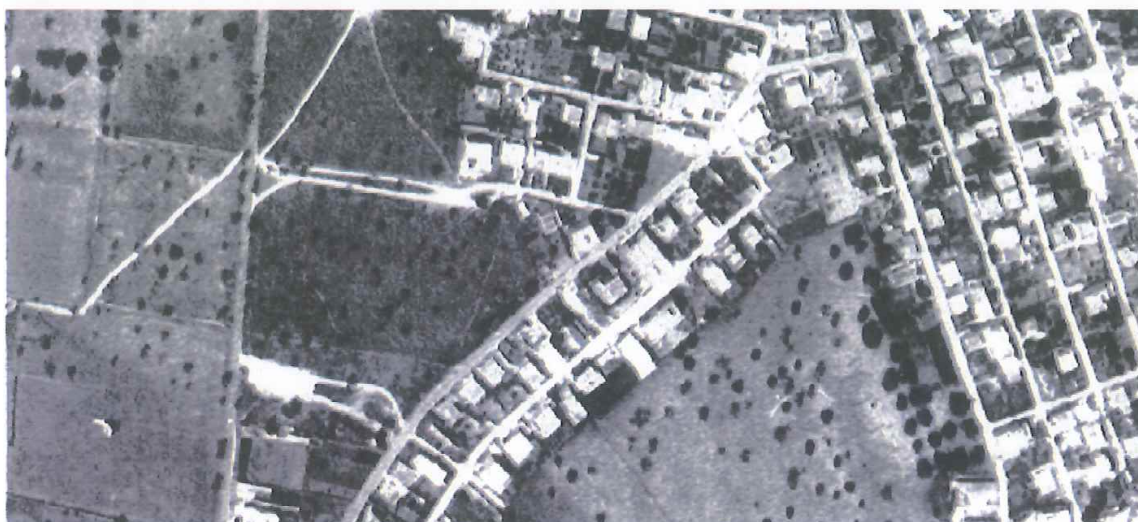
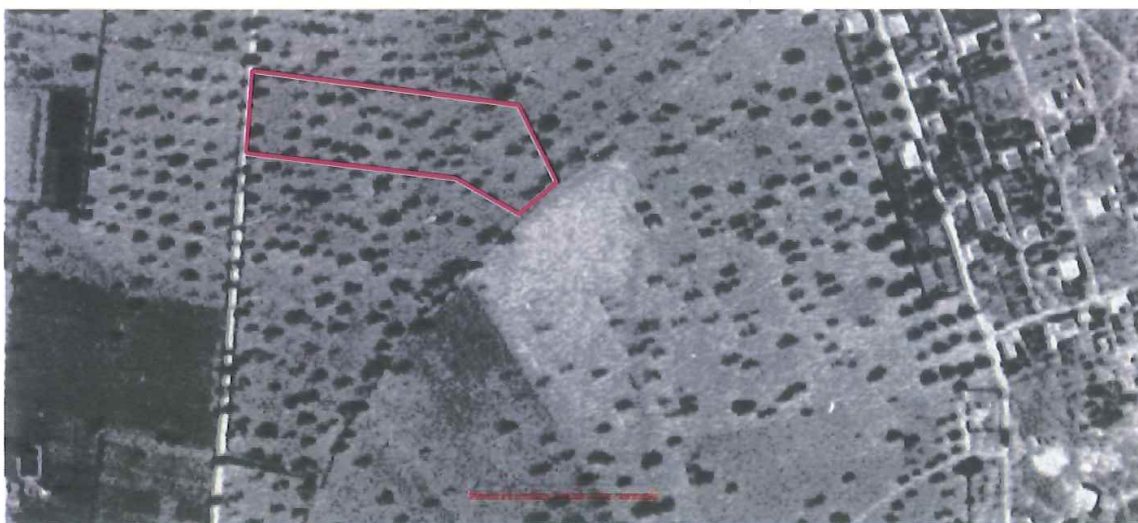
Així, s'ha pogut documentar l'empremta històrica que van forjar a l'illa d'Eivissa (Coneguda com 'Ybsm i Ebusus en aquests temps) els camperols d'època Antiga. L'aparició de rases de cultiu s'estén des dels voltants de les urbs (Can Misses i Cas Serres per exemple) fins a zones més interiors com Sant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

Això, unit a la força ben coneguda explotació agrícola dels terrenys del sud de l'illa d'Eivissa, és a dir, de l'actual municipi de Sant Josep -estudiades per diferents investigadors, per exemple, en els paradigmàtics 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 Eulàlia.

Tot això en conjunt mostra una forta pressió agrícola a la illa d'Eivissa que, al costat dels materials arqueològics, de producció ebusitana, trobats en tot el mediterrani, denoten la gran potència comercial de l'illa d'Eivissa. La qual, a més del seu paper redistribuïdor 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 l'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.





Imatge Aèrea de la parcel·la, del any 1956, 1989 i 2004, respectivament

4. Estudi preliminar de la parcel·la



Santa Eulària des Riu, es van realitzar un seguit de sondejos arqueològics. La finalitat d'aquesta petita intervenció era conèixer l'existència de restes arqueològiques, així com calibrar els mitjans i el temps que serien necessaris per a escometre l'excavació en extensió de la parcel·la.

El resultat d'aquesta campanya de sondejos va ser positiva, en el sentit que es van detectar restes de naturalesa arqueològica en pràcticament tota la superfície del solar. Malgrat que la informació obtinguda era parcial, sobre la base del resultat dels sondejos es va poder inferir que el substrat rocós natural es trobava retallat per estructures presumiblement de naturalesa agrícola. En concret, es van observar rases i / o fosses que travessarien la parcel·la en sentit nord-est-sud-oest. Aquestes rases s'alternarien amb alineacions de fosses, alhora que petites fosses transversals o associades a les rases principals han estat detectades.

En base als resultats de la campanya de sondejos es va confirmar l'existència de restes arqueològiques i es va establir un període d'unes 11 setmanes de campanya d'excavació explicant un equip de 14 a 16 peons i unes 6 setmanes de treball d'excavació mecànica. Els treballs es van iniciar el passat dia 2 d'agost i s'han prolongat fins al dia 27 del mes d'octubre d'enguany.



Imatge aèria de la parcel·la, s'intueix la presència de les fosses documentades

5. Resultat de la intervenció arqueològica

Finalment, el passat dia 2 d'agost es va iniciar els treballs d'excavació arqueològica de la parcel·la. Per a això es va comptar amb la presència d'una màquina retro excavadora mixta, amb un pot llis que retirava el nivell de terra superficial.



Imatge del solar mentre es realitzaven els treballs d'excavació del nivell superficial amb mitjans mecànics





Imatge de la màquina retirant el nivell superficial, UE 01 i 02

5.1 Descripció dels restes documentats

Els nivells excavats amb mitjans mecànics són els superficials, això és:

UE 01: Estrat superficial compost per un nivell de terra vegetal de color marró fosc, de textura semi solta i granulometria mitjana. Conté abundants restes de matèria orgànica així com pedres i graves. Compta amb una potència aproximada de 0,10 m. Cobreix la UE 02.

UE 02: Estrat de terra de color marró, de textura semi compacta, granulometria mitjana. Té una potència mitjana d'entre 0,05 i 0,15 m. Aquest estrat està sota la UE 01, és equivalent a la UE 290 i cobreix la UE 03 i els estrats de farciment de les fosses i rases, la UE 291.

UE 03: Estrat consistent en el substrat natural rocós. Es tracta d'una capa de crosta calcària que en l'extrem est de la parcel·la està composta per un aglomerat de graves mutant cap a una crosta més compacta cap a l'oest. Estrat cobert per la UE 02, tallat per les UUEE de fosses, rases, així com la UE 294, la retallada de l'aqüeducte.





Imatge de les foses retallades en la UE 03 abans de ser excavades



Imatge de les foses retallades en la UE 03 abans de ser excavades

A més, a continuació es destaquen les unitats estratigràfiques documentades, en l'excavació de l'estructura relacionada amb la conducció d'aigua.

UE 290: Estrat de terra superficial compost per una terra de color marró clar de textura compacta, granulometria fina. Es tracta d'un estrat equivalent a la UE 02, diferenciat al llarg del traçat de l'aqüeducte. Cobert per la UE 01, cobreix la UE 291 i UE 292.



molt fina i textura compacta. Conté alguna pedra petita i abundants cargolins. Estrat cobert per la UE 290, cobreix la UE 292.

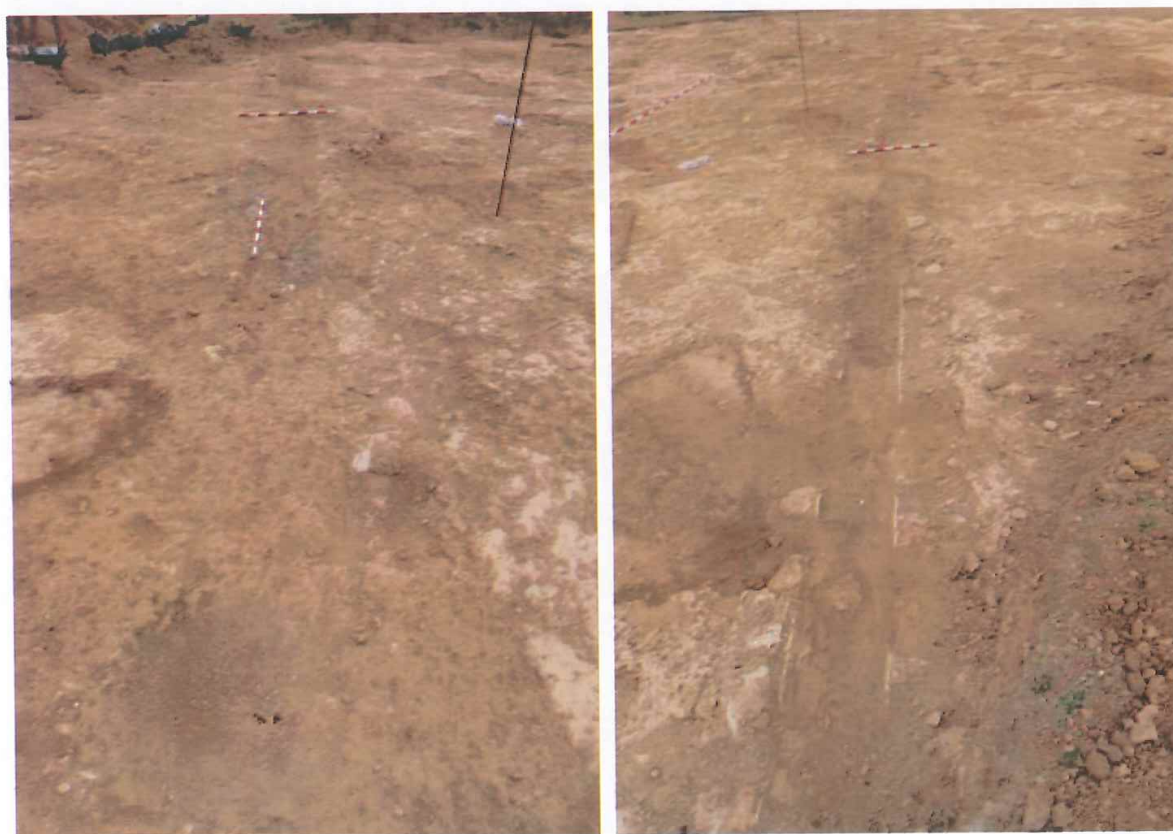
UE 292: Consisteix en l'arrebossat de la canalització per on es circulava l'aigua. Estrat realitzat per una argamassa de calç, que conforma un morter hidràulic. Estrat emplenat per UE 291, cobreix la UE 293.

UE 293: Estructura que consisteix en els murs que constitueixen la canalització per on transcorre l'aigua. Omplen la UE 294, estan coberts per UE 292.

UE 294: Retall del substrat rocós natural, UE 03, per inserir la canalització que condueix l'aigua.

UE 1199: Retall del substrat rocós UE 03, on estava situada la canalització d'aigua, ja perduda, en la meitat sud del jaciment.

Un cop retirats els estrats superficials es va comprovar que tota la superfície del substrat rocós natural de la parcel·la, UE 03, estava afectada per l'existència de fosses que ho retallaven. Aquestes estructures es poden agrupar en 3 conjunts en què s'observa una dispersió que atén un patró organitzatiu comú i per tant conformen un grup entre si, són les següents:



Imatge de la canalització d'aigua abans de ser excavada

Grup I

Aquest grup està compost per 575 fosses que presenten una planta amb tendència rectangular i unes mesures que fluctuen entre els 1,55 m a 1,65 m de longitud i l'amplada varia entre 0,80 i 0,90 m. Dins d'aquest grup de fosses ha una variant de fossa doble, que pot arribar als 3 m de longitud. Són exemplars com la UE 07, UE 09 o UE 74 que mesuren 2,52 m, 2,67 m i 3,41 m, respectivament.

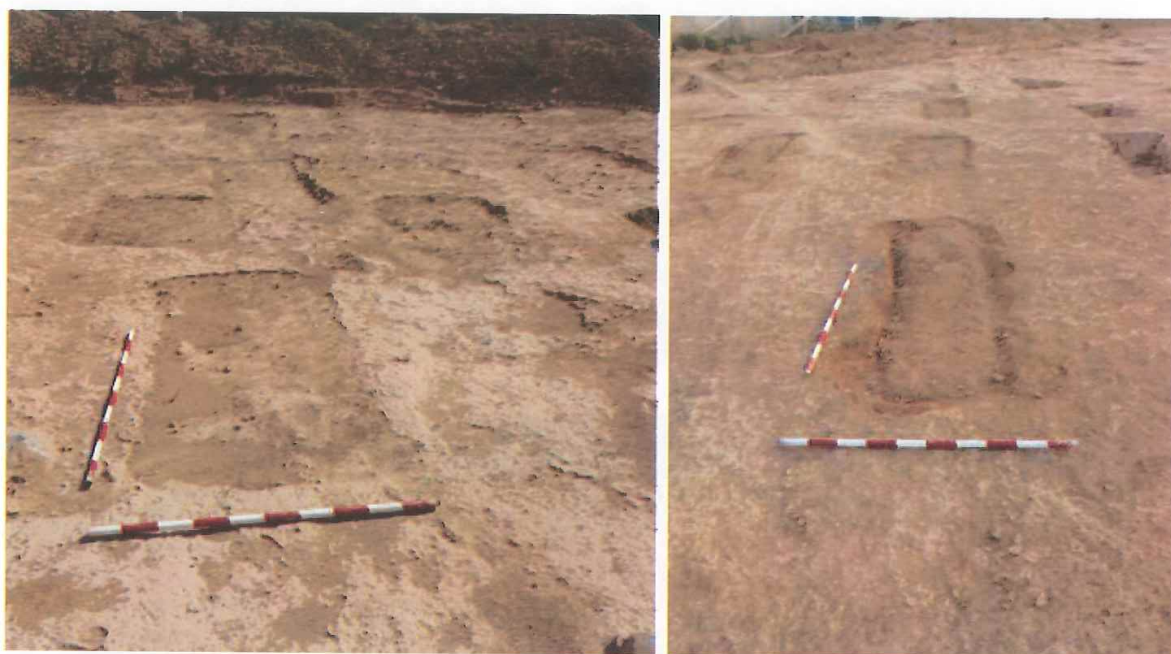
Gran part de les estructures presentaven unes marques, possiblement efectuades en el moment de la seva realització. Es tracta d'un esquadre, d'uns 0,08-0,10 m d'amplada que apareixen principalment en les 4 cantonades de les estructures. A les fosses més petites és habitual trobar 6 d'aquestes incisions, a més de les



en l'excavació de les fosses. Sobre la base del registre està seria cilíndrica d'uns 0,08 m de diàmetre, amb l'extrem bisellat. Es tractaria d'una eina molt similar anomenada Parpal en català o alzaprima en castellà. Consisteix en una barra metàl·lica acabada en punta que es faria servir per fer palanca a manera de falca, permetent trencar la crosta calcària i així facilitar l'excavació de les fosses.

Les fosses del grup I s'organitzen en 44 alineacions molt poc acurades, les fosses estan distanciades entre si dins d'una mateixa alineació per un espai que fluctua entre 1,11 m i 1,72 m, sent 1,42 m la mitjana. En aquest jaciment s'han documentat fins a 43 diferents línies de fosses, la separació entre les mateixes és de 1,16 m a 1,46 m.

El grup I abasta pràcticament la totalitat de la superfície intervinguda, no obstant es coneix l'extrem est de l'extensió que s'inicia a 8,37 m de distància del límit de la zona delimitada per a la seva excavació, coincidint amb un canvi en la composició del substrat geològic, la desaparició de la crosta calcària, substituïda per una capa de terra argilosa.



Fosses exemptes del Grup I abans de ser excavades





La fossa UE 74 abans i després de ser excavada, on s'aprecien les marques deixades per l'eina



Sector est del jaciment una cop excavat. Fosses del Grup I





Detall de les marques deixades amb l'eina que es van excavar les fosses, Grup I



Superposició de les fosses rectangulars del Grup I i les allargades del grup IIb

Grup II

El segon grup el componen un nombre de fosses la tipologia és la de fosses estretes i allargades. Les seves dimensions fluctuen entre els 3,56 m i els 6,43 m de longitud i l'amplada mitjana varia entre els 0,51 m i 0,64



calcària per a realitzar l'excavació de les fosses. Igual que les marques descrites per les fosses del Grup I, es tracta d'una petjada de 0,08 a 0,10 m d'amplada que, en alguns casos, presenta a la base de les fosses empremta d'una eina acabada en un doble bisell. Com ha estat esmentat anteriorment l'empremta coincideix amb la morfologia d'un alzaprima o Parpal.

Grup IIa

El grup IIa està compost per una sèrie de fosses del tipus estretes i allargades l'orientació és NW-SE. Es tracta d'un conjunt de 106 fosses organitzades en 11 filades: La distància entre cada fossa allargada d'una mateixa filada fluctua entre 1,63 m i 2,21 m. L'espai entre filades varia entre 1,89 m i 3,27 m. Es tracta, sens dubte d'alineacions poc regulars pel que fa a la distribució espacial, tant en la distància que separa les fosses d'una mateixa filada, com les diverses filades entre si.

Les fosses que componen el grup IIa es distribueixen en la meitat oest del jaciment, abastant una superfície de 2.066 m². Mantenen una relació estratigràfica amb les fosses del grup I, no obstant en aquesta fase de l'estudi no s'ha pogut dilucidar si tallen a les fosses rectangulars del grup I, o en canvi són tallades per aquelles. Aquestes fosses també es superposen a l'aqüeducte el qual és tallat per diverses fosses del grup IIa.



Superposició de les fosses rectangulars del Grup I i les allargades del grup IIa



Grup IIb



mesures d'entre 3,30 m i 5,49 m de longitud i entre 0,45 m i 0,59 m de longitud. Estan organitzades en 9 filades orientades en direcció NE-SW. L'espai existent entre filades fluctua entre els 2,12 m de distància entre les que estan col·locades més pròximes entre si i els 2,85 m de les més allunyades entre si. La distància entre les fosses en una mateixa filada té una separació mínima de 1,60 m i una separació màxima de 2,89 m.

Les fosses del grup IIb se situen a la zona central del jaciment, ocupen una superfície de 1.178 m². Aquest grup no té relació estratigràfica amb les fosses del grup IIa, ja que se situen a l'est d'aquelles. Al contrari, si que es relacionen amb les fosses del grup I, tot que la relació cronològica respecte a aquelles resta per establir. Aquestes fosses també guarden relació estratigràfica amb l'aqüeducte al qual tallen.



En primer pla detall d'una fossa allargada del grup IIb





Fosses estretes i allargades del grup IIb

Grup III

Aquest grup el constitueix un conjunt de 7 fosses de planta quadrada que compten amb unes dimensions mitjanes de 1,45 m x 1,45 m. Aquestes fosses destaquen per la profunditat que aconsegueix fins 1,10 m i és molt superior al de la resta d'estructures documentades en el jaciment.

Estan organitzades en dues alineacions equidistants, a la filada més septentrional se situen 4 fosses que compten amb una distància mínima de 11,71 m i màxima 13,30 m. L'alineació més meridional compta amb tres fosses la distància mínima és de 12,33 m i la màxima és de 13,03 m. La distància entre les fosses de les dues filades és molt regular, entre 11,18 i 11,26 m.

Aquest grup se situa en l'extrem oest del jaciment, ocupa una superfície d'uns 750 m². Els fosses estan relacionades estratigràficament amb les fosses del grup I i grup IIa, ja que les tallen. Es tractaria de fosses excavades per a la sembra d'arbres.





Foto aèria del jaciment destaquen les fosses quadrades del Grup III



Detall de les fosses quadrades del Grup III

Canalització d'aigua

Durant el treball d'excavació arqueològica es va documentar el tram d'una canalització d'aigua que travessa el solar. Aquest apareix en l'extrem nord-est del jaciment i es desenvolupa en sentit sud-oest, comptant amb dos girs en la seva trajectòria al llarg del traçat. Compta amb una longitud total de 63,13 m.

La tècnica constructiva de la canalització consisteix en un ampli retallada de la crosta calcària, UE 294, d'uns 0.80 m d'amplada i uns 0.50 m de profunditat. A l'interior d'aquesta retallada es construeix l'esquelet de la

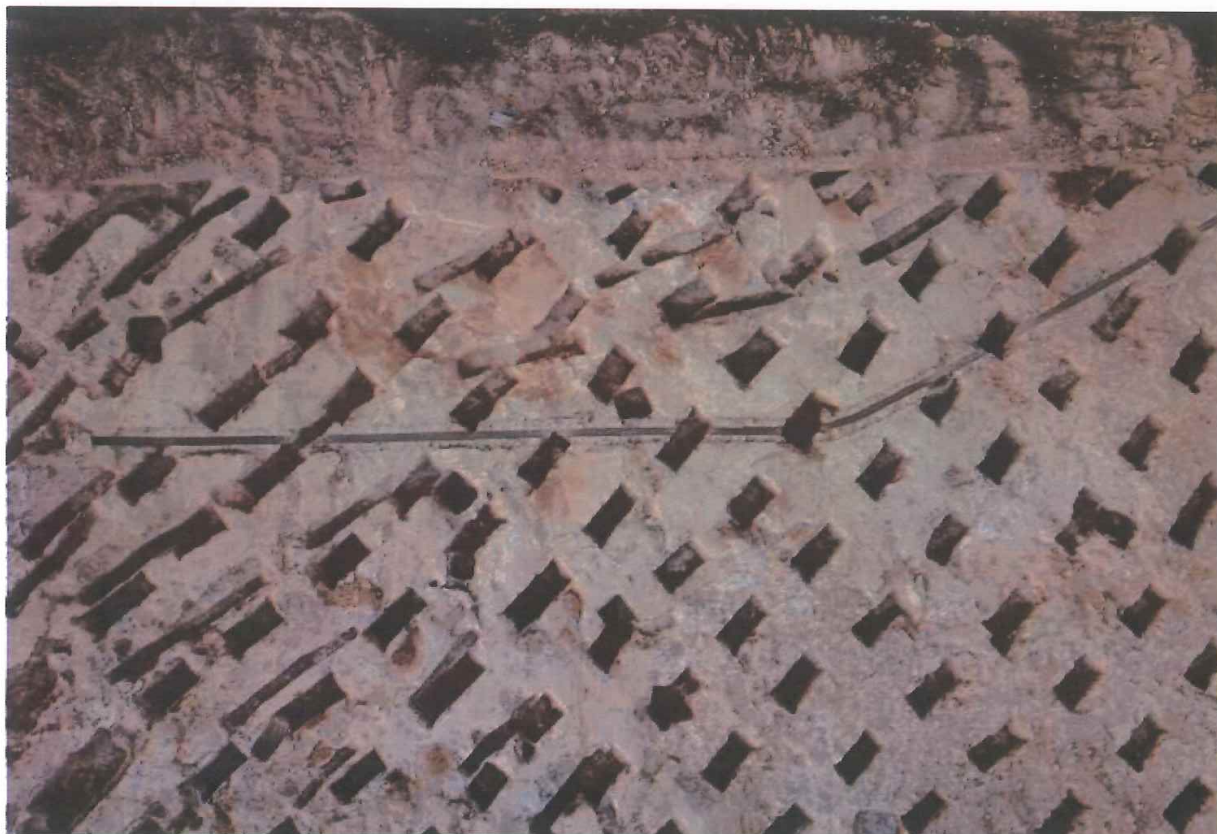


amb blocs de pedra calcària de grandària mitjana, estan travats amb un morter molt compacte fet a base de terra i calç. Els murs estan arrebossats amb una capa de morter, opus signinum, rematat amb un morter hidràulic, UE 292. Mitjançant aquest arrebossat es condicionava l'interior de la canal per permetre el trànsit de l'aigua que era conduïda des d'alguna font fins l'enclavament necessari. La canalització compta amb una secció quadrada de 0,29 m, i gairebé 0,30 m d'alçada màxima de les parets laterals. Les cantonades interiors inferiors es troben farcides per una capa de morter amb la finalitat de matar els cants, evitar la deposició d'aigua en els racons i el dany que això pugui causar. La base de la canalització compta amb un lleuger pendent cap al sud-oest, passant dels 14,15 m s.n.m a l'extrem nord-est als 13,99 m s.n.m a l'extrem sud-est. Aquest fet indicaria que l'aigua circularia en direcció sud-est.

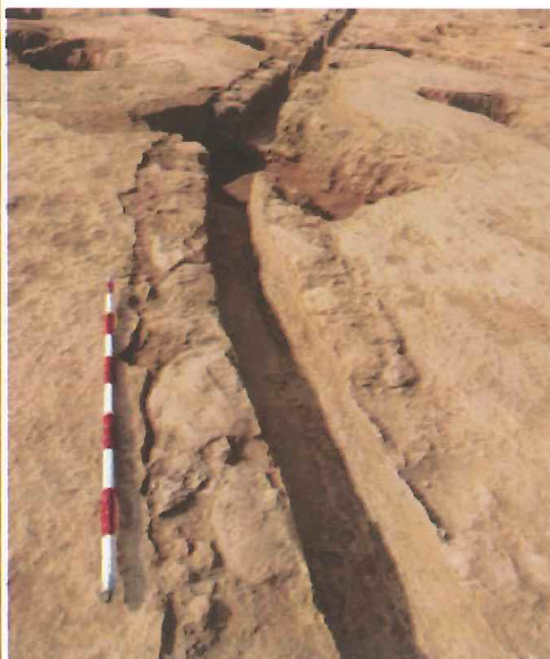
La canalització presumiblement anava coberta per grans blocs de pedra calcària, en aquest sentit s'ha documentat un exemplar que el cobria, fet que fa pensar que la resta del traçat estaria també cobert. La morfologia de la pedra que el cobreix és idèntic a la composició de la crosta calcària d'aquest lloc.

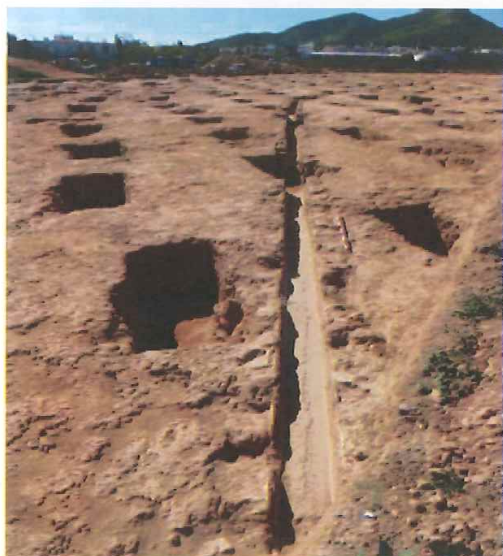
L'extrem sud de la canalització no ha estat conservada, aquesta es talla abruptament en un punt. Això podria ser explicat pel fet que de mica en mica la canalització passa d'estar inserida en la crosta calcària a estar recolzada en aquella, per tant va haver de quedar relativament elevada en el substrat natural. El pas del temps i les tasques agrícoles amb posterioritat a la seva abandonament, possiblement hauran estat la causa de la seva desaparició.

Al llarg del seu trajecte la canalització s'hagi tallat en múltiples punts per diverses fosses dels grups I i II, arribant fins i tot a documentar-se en l'opus signinum, les petjades de les eines emprada en l'excavació de les fosses.













5.2 Interpretació de les restes documentades

A continuació s'exposa la interpretació de les restes exhumades en l'excavació de la parcel·la UA-06PV, així com l'adscripció cronològica dels mateixos segons l'estudi preliminar de les unitats estratigràfiques documentades.

Època antiga

En aquesta fase històrica cal situar la construcció de la canalització d'aigua. Formaria part de l'aqüeducte romà documentat en altres enclavaments del pla de vila en diverses intervencions arqueològiques, tant al barri de can

Misses com a la zona de puig den Valls. Aquest aqüeducte va ser finançat per la família Corneli a la ciutat d'Ebusus, fet que va ser commemorat amb la inscripció d'una làpida pública trobada al castell de Corbera, situat al sud de França (Joan 1988). Basant-se aquesta inscripció, la construcció de l'aqüeducte ha estat datat a finals del s. I d.C.

A més de la presència de l'aqüeducte, cal destacar l'absència d'altres elements de naturalesa agrícola excavats al subsòl de la parcel·la. Com es veurà a continuació les estructures agrícoles documentades es realitzen en un període històric posterior, no obstant la considerable presència de fragments ceràmics de les èpoques púnica i romana, porta a considerar la innegable freqüentació de l'espai adjacent a l'aqüeducte en època antiga. Resulta cridanera l'absència d'estructures agrícoles datades en el període considerant la proximitat d'altres jaciments que evidencien una gran explotació agrícola del subsòl destinat a la sembra de la vinya. Aquesta realitat podria suggerir l'existència d'un tipus de cultiu menys invasiu o que no deixés un rastre tan evident com el de la vinya, o la sembra d'arbres.

Època medieval

La troballa d'alguns fragments de ceràmica d'època medieval, principalment andalusí encara fragments de ceràmica d'època medieval cristiana també han estat trobats, a l'interior de les fosses ha de ser interpretat com un senyal d'ús i freqüentació de l'espai en aquest període.

Èpoques moderna i contemporània

En estàs època històriques s'ha de situar l'excavació de les fosses documentades a la intervenció arqueològica. Les fosses correspondrien a estructures agrícoles realitzades amb la finalitat d'acollir la sembra d'alguna espècie, els innegables paral·lelismes amb la pràctica del cultiu de la vinya al llarg de la història permeten pressuposar que en aquest espai es produís el cultiu de la vinya. En aquesta fase d'estudi preliminar no és possible discernir que parcel·lari es superposa a qual

Pel que fa a l'adscripció cronològica, aquesta es recolza en el registre material exhumat en el decurs dels treballs. Com s'ha vist durant el procés d'excavació i tractament dels materials ceràmics, hi ha un gran nombre de peces que corresponen a època antiga. No obstant això, a l'interior de les fosses també van ser trobats fragments de ceràmica d'època medieval, i fins i tot d'època moderna i contemporània. En aquest sentit, les



de la sèrie estannífera amb vidriat blanc i blau també del segle XVI. Fragmentes de plats d'importació italiana, producció de vidriats en plom i manganès, fabricades a la fi del segle XVIII a Albisola, Itàlia també han estat trobats. Per tant, fins ara, la data més concreta que es pot aportar, sobre l'establiment i vigència de l'explotació és entre els segles XVI i XVIII.

Por otro lado, cabe destacar la presencia de las marcas dejadas por la herramienta empleada en la excavación de las fosas. Como se ha explicado anteriormente, dichos rastros permiten establecer el *modus operandi* en la excavación de las fosas. De esta manera, en primer lugar se delimitarían en superficie las cuatro esquinas de la fosa, o incluso un punto intermedio en el lado largo del rectángulo, es decir seis puntos. A continuación, se introduciría el alzaprima, posiblemente percutiéndolo desde el extremo superior, hasta llegar a la profundidad necesaria para la excavación de la fosa. Posteriormente, se ejercería fuerza en el extremo superior del alzaprima haciendo palanca con la finalidad de romper la costra calcárea y facilitar la excavación del resto de la fosa. En las fosas de menor tamaño se documentan entre cuatro y seis huellas de esta herramienta, en las fosas dobles se han llegado a observar hasta doce.



Imatge d'un alzaprima o parpal



La distribució espacial de les fosses manté el principi organitzatiu que caracteritzen aquestes explotacions, és a dir, alineacions equidistants de fosses col·locades a una distància constant entre si. No obstant, en el cas de les



desviacions respecte a un traçat rectilini, com pot observar a la foto aèria i en la planimetria. Aquest fet constitueix una diferència respecte a les explotacions d'època antiga, on la distribució espacial és molt més escrupolosa.

En darrer lloc, es produiria la sembra d'arbres possiblement a finals del segle XIX o inicis del XX. Aquests s'allotjarien en les fosses de l'anomenat grup III. Segons el cadastre de l'any 1955, la parcel·la UA-05PV, pertanyeria a la finca anomenada Can Vicent Fita, que posteriorment passaria a cridar-can Fita de Baix, propietat d'Antonio Torres Tur que tindria una superfície de 3 hectàrees i que comptaria amb una plantació d'entre 78 i 120 ametllers. Possiblement les fosses del Grup III corresponguin al forat realitzat per a la sembra d'algun d'aquells ametllers.

6. Conclusions

En definitiva, la intervenció arqueològica a la parcel·la UA-06PV, que correspon a un fragment de la finca can Fita de Baix, ha permès documentar les empremtes d'una explotació agrícola l'establiment va deure produir-se entre els segles XVI i XVIII. La morfologia de les subestructures i la seva disposició espacial és anàloga a les restes documentades en altres jaciments molt propers datats en època antiga i destinats al cultiu de la vinya. Cal destacar que en el jaciment ha estat documentat l'ús d'una eina anomenada alzaprima en castellà o Parpal, en català. .

Amb anterioritat a l'època Moderna, i tot i haver recollit fragments ceràmics d'èpoques medieval i antiga, no s'ha constatat l'existència de cultius que necessitin de l'excavació de profundes fosses o rases. No obstant això, s'ha exhumat un nou tram de l'aqüeducte romà construït a finals del segle I d.C. i finançat per la família Corneli.

Eivissa, 15 de novembre de 2015

Signat: Glenda Graziani



Signat: Juan Marí Casanova













