



## Secció III. Altres disposicions i actes administratius

### AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

10667

*Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per al cobriment i tancament del jaciment arqueològic existent a la parcel·la situada al carrer des Quatre Cantons, núm. 2, S'Olivera, Puig d'en Valls, TM Santa Eulària des Riu*

Per la present, als efectes del seu general coneixement, es comunica que el Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió ordinària celebrada el dia 30 de setembre 2021, ha aprovat definitivament l'Estudi de Detall promogut pel Consell Insular d'Eivissa per al cobriment i tancament del jaciment arqueològic existent a la parcel·la situada al carrer des Quatre Cantons núm. 2, S'Olivera, Puig d'en Valls, sent els acords adoptats tals els següents:

**"PRIMER.** Aprovar definitivament l'Estudi de Detall promogut pel Consell Insular d'Eivissa, amb documentació tècnica redactada per l'arquitecte Toni Mari Torres, amb RGE 202100007466 de 06.05.2021, que té per objecte el **COBRIMENT I TANCAMENT DEL JACIMENT ARQUEOLÒGIC** existent a la parcel·la situada al carrer Quatre Cantons, núm. 2, S'Olivera, Puig d'en Valls.

**SEGON.** Publicar el present acord juntament amb el contingut de l'estudi de detall en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, als efectes del seu general coneixement.

**TERCER.** Notificar el present acord als propietaris i altres interessats directament afectats per l'Estudi de Detall, així com als que haguessin formulat al·legacions.

**QUART.** Remetre un exemplar diligenciat de l'estudi de detall a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al Consell Insular d'Eivissa, per 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 del Contenciós-Administratiu de Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears amb seu a Palma de Mallorca, en el termini de 2 mesos a comptar 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, en el dia de la signatura electrònica (13 d'octubre de 2021)

**L'alcalde**

M<sup>a</sup>. Carmen Ferrer Torres

#### ESTUDI DE DETALL COBRIMENT I TANCAMENT DEL JACIMENT ARQUEOLÒGIC DEL SOLAR DEL MERCADONA

Consell Insular d'Eivissa · \*\*\*3300\*\*  
C. des Quatre Cantons, 2 · s'Olivera  
Puig d'en Valls · Santa Eulària des Riu

#### ÍNDIX GENERAL

DOCUMENT I. MEMÒRIA  
CAPÍTOL I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA  
MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

DOCUMENT II. PLÀNOLS

DOCUMENT I. MEMÒRIA  
CAPÍTOL I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA  
MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

## CAPÍTOL I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

### 1.1.1. OBJECTE DEL PROJECTE

El present projecte contempla la descripció, càlcul, i mesurament, corresponents a l'Estudi de Detall justificatiu de la implantació i la volumetria per al cobriment i tancament del jaciment arqueològic emplaçat al solar del Mercadona, amb la finalitat d'assegurar la seva correcta conservació en compliment de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears.

Al no ajustar-se el projecte bàsic i d'execució d'ampliació per al cobriment i tancament del jaciment arqueològic a l'ordenació vigent, atès que s'incompleix el volum màxim per edifici, a l'igual que una part de la nova coberta projectada ocupa la zona de reculada normatiu de 6 m. a límits i a ELP, es redacta el present Estudi de Detall en compliment de l'article 4.3.01.3c Deure de Conservació de les Edificacions modificat en l'Aprovació Definitiva número 10 de les NS de Santa Eulària des Riu (BOIB nº89 , de 21 de març de 2.020 ).

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

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

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

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

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

### 1.1.2. PROMOTOR

El projecte es redacta a instàncies del Departament d'Educació, Patrimoni, Cultura, Esports i Joventut del Consell Insular d'Eivissa, amb C.I.F. \*\*\*3300\*\*, i domicili a l'Avinguda d'Espanya, 49, 07800, a Eivissa.

Tel. 971.195.433

### 1.1.3. PROPIETAT

La propietària del solar és la societat Llobet Tur, SA, amb CIF \*\*\*2837\*\*, sent l'arrendatària la societat Mercadona, S.A., amb CIF \*\*\*1038\*\*. El Consell Insular d'Eivissa va signar l'any 2.015 la cessió de 2.495,58 m2. de forma gratuïta i temporal durant 50 anys amb la finalitat de museïtzar aquest espai, la seva gestió, i la conservació de les troballes arqueològiques.





#### 1.1.4. ARQUITECTE

El projecte el redacta D. Toni Marí Torres, col·legiat n° 305.146 del COAIB, amb despatx obert a l'Avinguda Ignasi Wallis, 29, 2° 4ª, a la Ciutat d'Eivissa.

Telèfon: 971 31 33 62, i adreça electrònica: toni@tonimari.net

#### 1.2.1. EMPLAÇAMENT · ÀMBIT D'APLICACIÓ

El solar del Mercadona s'emplaça al carrer des Quatre Cantons, n°2, al paratge de S'Olivera a la parròquia de Puig d'en Valls, TM de Santa Eulària des Riu.

L'àmbit d'aplicació comprèn la totalitat del jaciment arqueològic emplaçat dins del solar objecte de l'estudi de detall.

Ref. Cadastral de l'immoble: 4297048CD6049N0001ZU

#### 1.2.2. COMPETÈNCIA I MARC LEGAL

Es redacta a l'empara del que disposa l'art. 1.2.02.b de Desenvolupament del Planejament/Estudis de Detall, de les NS de Santa Eulària des Riu, de l'art. 46 Estudis de Detall, de la Llei d'Urbanisme de les Illes Balears, i del DL 8/2020 de Mesures Urgents per la COVID-19 que modifica els art. 54 b/ i c/ de la LUIB.

#### 1.2.3. VIGÈNCIA I REVISIÓ

Els instruments de planejament urbanístics tenen vigència indefinida i són susceptibles de suspensió, modificació, i revisió.

#### 1.2.4. INFORMACIÓ PRÈVIA

##### OBJECTIU ACTUACIÓ

L'actuació neix de la voluntat del Consell d'Eivissa de protegir i delimitar en una primera fase el jaciment arqueològic emplaçat en el solar del Mercadona, en virtut del conveni de cessió temporal existent entre les dues parts durant 50 anys, amb la finalitat última de posar en valor el bé patrimonial. En una segona fase està previst la restauració i museïtzació del jaciment, amb la voluntat de fer visitable les restes arqueològiques.

El jaciment se situa en part en els baixos del Mercadona (1.500 m2.), quedant a cobert, mentre que la resta del jaciment arqueològic (712,16 m2.) es troba a les zones lliures del solar pels vents de ponent i de migdia, prolongant-se el Bé Patrimonial en el solar veí de propietat municipal, per on s'hi accedeix.

A finals de l'any 2.014 es va produir la principal incidència que ha patit des de la seva excavació, fruit d'un seguit de pluges que van deixar inundat la totalitat del jaciment, atès que una vagada excavat va quedar per sota de la cota de recollida de les aigües superficials del lloc, sense que hi hagués cap mesura preventiva. Igualment el sòl argilós no afavoreix el drenatge del lloc, quedant el jaciment enfangat, i produint-se desperfectes varis en el mateix. Amb posterioritat a aquestes pluges es va realitzar una actuació puntual consistent en la formació d'un mur de rocalla i terra tancant el jaciment pel sud-oest, desviant l'escorrentia superficial cap a un drenatge superficial existent en la propietat veïna. Aquesta solució ha funcionat bé fins al dia d'avui, sense que es coneguin noves inundacions del Bé Patrimonial.





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2021/142/1098388>



siti**bsa**



Fitxa d'impressió - **IDEIB**

364400

364200

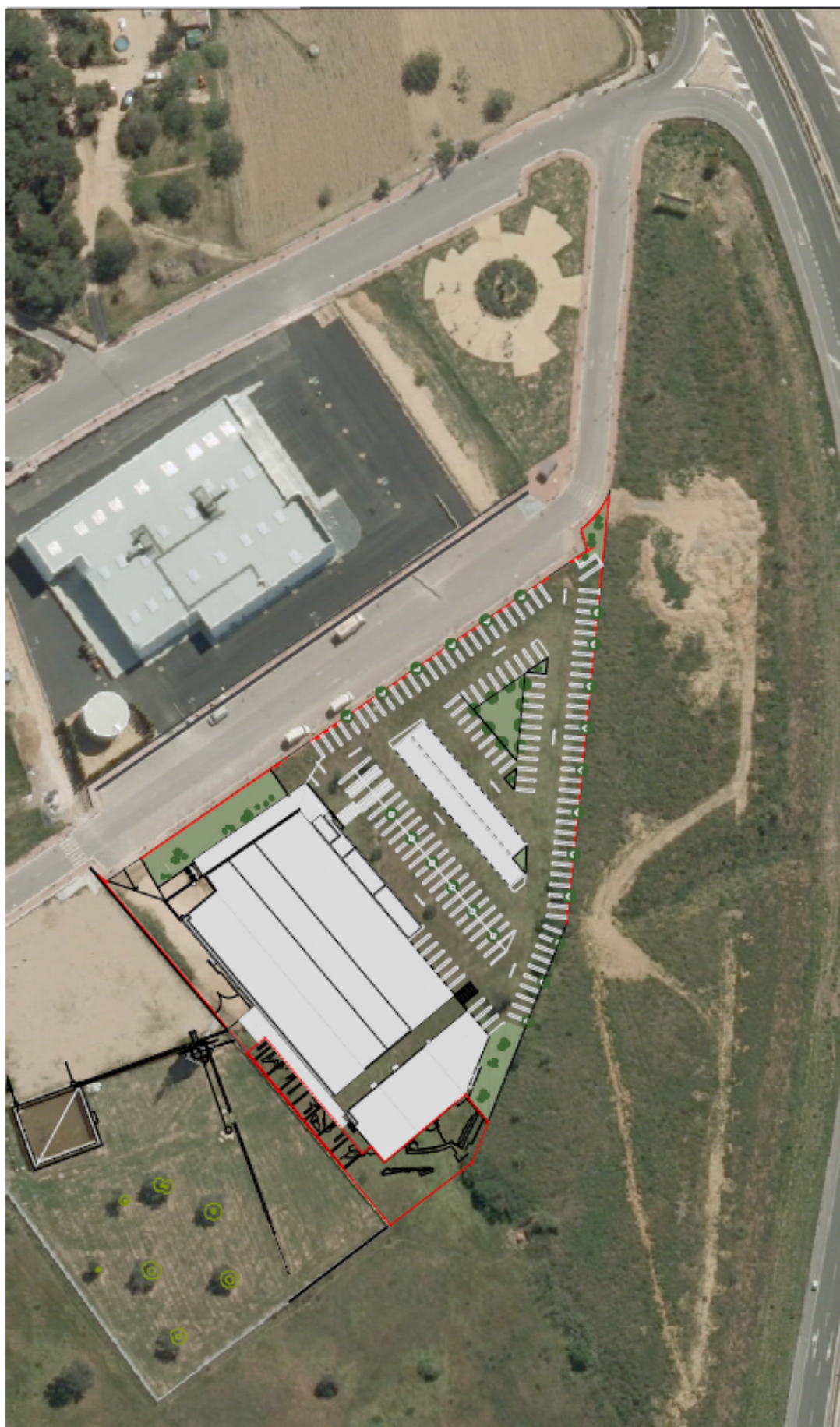


4309400

4309200

Per més informació, serveix valor normalitzar.

Escala 1:2000



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2021/142/1098388>



El projecte té com a primer objectiu protegir de les inclemències meteorològiques el jaciment emplaçat a la propietat del Mercadona: cobrint la totalitat del mateix que s'emplaça en els espais lliures del solar, protegint la propietat pel sud-oest amb un mur de contenció enfront de les escorrenties superficials, i tancant la totalitat del perímetre del jaciment amb l'objecte de controlar l'accés al mateix amb un tancament permeable que segueixi permetent la il·luminació i la ventilació natural del jaciment, amb la voluntat de no canviar les condicions higromètriques del Bé Patrimonial.

#### ESTAT ACTUAL - IMMOBLE

L'immoble comercial del Mercadona respon a un immoble construït en compliment de la llicència d'obres n°00287/2014 segons projecte redactat per l'arquitecte Sr. Carlos Argudo Pechuan, de planta semisoterrani i planta baixa elevada respecte del nivell del carrer, amb l'objecte de protegir el jaciment arqueològic trobat en excavar el solar.

En planta semisoterrani s'emplacen els espais privats de la propietat, destinats a personal i instal·lacions, juntament amb la zona cedida al Consell d'Eivissa corresponent al jaciment arqueològic. Mentre que en la planta baixa elevada es troba la zona comercial oberta al públic, els espais de magatzematge, i els molls de càrrega i descàrrega.

L'immoble respon a una estructura de pòrtics d'acer laminat amb murs de formigó armat perimetrals, recolzats sobre una fonamentació superficial. El forjat de la planta semisoterrani està resolt amb un forjat amb xapa col·laborant, i la coberta amb un seguit de cintres metàl·liques rematades amb panells tipus sandwich, donant lloc a tres naus cobertes a dues aigües, que des de l'exterior queden unificades en un únic volum. La façana es resol amb un sòcol acabat amb arrebossat monocapa, i les zones altes s'acaben amb una xapa metàl·lica de revestiment de façana tipus Atenea FA, amb zones puntuals aplacades amb pedra viva del lloc.

La zona es troba urbanitzada, comptant amb la totalitat dels serveis.

La seva ubicació, i el seu estat actual apareix definit en la documentació gràfica de projecte.

#### ESTAT ACTUAL - JACIMENT

El jaciment es correspon amb una necròpolis d'època tardo antiga, restes d'una casa d'època romana i una altra islàmica superposada, sitges, pous per recollir oli, i un conjunt de rases de cultiu, entre altres instal·lacions de diferents èpoques antigues.

El jaciment excavat ocupava la totalitat del solar (10.000 m2.). A dia d'avui es conserven visibles 1.500 m2. sota de la nau del Mercadona, i 712,16 m2. en els espais lliures del solar, mentre que la resta es troba protegit i enterrat sota l'aparcament de l'establiment. Igualment, el jaciment s'estengui ocupant la propietat municipal confrontant.

El jaciment va patir una inundació a finals de l'any 2.014, que el va enfangar i que hi va produir desperfectes. A dia d'avui, una part del jaciment es troba protegida amb un tancament perimetral, i a cobert, mentre que la resta està exposat a la totalitat dels agents atmosfèrics, així com, al lliure accés de les persones. Comptant amb accés per l'espai lliure públic confrontant.

En general presenta un estat de deteriorament derivat del pas del temps, dels agents atmosfèrics, de la pressió dels visitants incontrolats, i de la falta de manteniment.





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2021/142/1098388>





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2021/142/1098388>



## CAPÍTOL I . MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

### 1.3.1. PLANEJAMENT VIGENT. NORMES URBANÍSTIQUES

En la zona són aplicable les Normes Subsidiàries del terme municipal de Santa Eulària des Riu, aprovades en la Comissió d'Urbanisme en sessió celebrada el dia 23 de novembre de 2.011.

El present Estudi de Detall es desenvolupa en base a l'especificat en les Normes Subsidiàries i planejament vigent, per la qual cosa és aplicable el completat en aquests instruments.

### 1.3.2. ORDENANCES APLICABLES SOBRE EL SOLAR

Segons la normativa d'aplicació, el solar en qüestió compta amb la qualificació: Comercial (C-1), comptant amb accés al jaciment per l'Espai Lliure Públic (EL-P) confrontant amb un de propietat municipal, on també s'estén el jaciment, sent de 800 m2. la parcel·la mínima, amb una façana/fons mínim normatiu de 20 m.

En el cas de la present qualificació, les edificacions poden ser de planta baixa i pis, per a una altura màxima de 8 m., i una altura total de 8+3m., sent el percentatge màxim de la parcel·la que podrà ocupar-se per a l'edificació i la resta dels elements constructius d'un 50%.

El volum màxim construïble per edificació serà de 20.000 m3., amb una edificabilitat d'1 m2./m2.

L'edificació ha de ser aïllada, amb una distància mínima de 6 m. a vials, i a la resta dels límits, així com, complir una separació mínima entre edificis de 12 m. Sent l'índex d'intensitat d'ús residencial d'1 habitatge/parcel·la annexa a l'activitat principal.

### 1.3.3. OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL

L'Estudi de Detall té per objecte justificar l'increment volumètric i l'ocupació dels espais de reculada normatius del projecte de cobriment del jaciment arqueològic, exclusivament per motius de conservació i protecció patrimonial in situ de jaciments arqueològics, construccions etnogràfiques, etc. en compliment de l'article 4.3.01.3 de les NS, i de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears.

### 1.3.4. SOLUCIÓ ADOPTADA

Classificació sòl: urbà.

Qualificació: C-1. Comercial.

Al no ajustar-se el projecte bàsic i d'execució d'ampliació per al cobriment i tancament del jaciment arqueològic a l'ordenació vigent, atès que s'incompleix el volum màxim per edifici, a l'igual que una part de la nova coberta projectada ocupa la zona de reculada normativa de 6m. a límits i a ELP, es redacta el present Estudi de Detall en compliment de l'article 4.3.01.3c Deure de Conservació de les Edificacions modificat en l'Aprovació Definitiva número 10 de les NS de Santa Eulària des Riu (BOIB n°89, de 21 de maig de 2.020).

c) Índex d'intensitat d'ús turístic (places/m<sup>2</sup> solar): 1/60, amb les excepcions particulars de les zones turístiques assenyalades en l'article 6.3.05

#### 02.- ZONA EXTENSIVA TURÍSTICA 2 (E-T2)

##### a) Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la

- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 800
- Façana/fons mínims (m): 20/20

##### b) Paràmetres d'edificació

- Ocupació màxima (%): 30
- Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,6
- Volum màxim per edifici (m<sup>3</sup>): 5.000
- Altura màxima (m): 8
- Altura total (m): 3 sobre l'altura màxima
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 5
- Separació mínima a partions (m): 6
- Separació mínima entre edificis (m): 12
- Superfície mínima de jardins privats (%): Segons l'article 6.3.05
- Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03 i 6.3.05

c) Índex d'intensitat d'ús turístic (places/m<sup>2</sup> solar): 1/60, amb les excepcions particulars de les zones turístiques assenyalades en l'article 6.3.05

#### 03.- ZONA EXTENSIVA TURÍSTICA 3 (E-T3)

##### a) Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la

- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 1.200
- Façana/fons mínims (m): 30/30

##### b) Paràmetres d'edificació

- Ocupació màxima (%): 30
- Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1
- Volum màxim per edifici (m<sup>3</sup>): 25.000
- Altura màxima (m): 18
- Altura total (m): 3 sobre l'altura màxima
- Nombre màxim de plantes: B+4P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 6
- Separació mínima a partions (m): 9
- Separació mínima entre edificis (m): 18
- Superfície mínima de jardins privats (%): Segons l'article 6.3.05
- Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03 i 6.3.05

c) Índex d'intensitat d'ús turístic (places/m<sup>2</sup> solar): 1/60, amb les excepcions particulars de les zones turístiques assenyalades en l'article 6.3.05

#### 04.- ZONA EXTENSIVA TURÍSTICA 4 (E-T4)

##### a) Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la

- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 10.000
- Façana/fons mínims (m): 50/50

##### b) Paràmetres d'edificació

- Ocupació màxima (%): 10
- Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,12
- Volum màxim per edifici (m<sup>3</sup>): 10.000
- Altura màxima (m): 8
- Altura total (m): 3 sobre l'altura màxima
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 10
- Separació mínima a partions (m): 10
- Separació mínima entre edificis (m): 20
- Superfície mínima de jardins privats (%): Segons l'article 6.3.05
- Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03 i 6.3.05

c) Índex d'intensitat d'ús turístic (places/m<sup>2</sup> solar): 1/60, amb les excepcions particulars de les zones turístiques assenyalades en l'article 6.3.05

#### ZONA COMERCIAL (C)

#### 01.- ZONA COMERCIAL C

##### a) Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la

- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 800
- Façana/fons mínims (m): 20/20

##### b) Paràmetres d'edificació

- Ocupació màxima planta soterrani (%): 80, quan estiguin destinats a aparcament d'automòbils tipus turisme o instal·lacions pròpies de l'edificació.

- Ocupació màxima (%): 50
- Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1
- Volum màxim per edifici (m<sup>3</sup>): 5.000
- Altura màxima (m): 8
- Altura total (m): 3 sobre l'altura màxima
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 6
- Separació mínima a partions (m): 6
- Separació mínima entre edificis (m): 12
- Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03

- En les parcel·les qualificades com a C-VE, amb estudi de detall previ, l'edificació podrà adossar-se a les partions amb vial i EL-P i reduir a la meitat de l'altura (h/2) la reculada a confrontants

c) Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatges/m<sup>2</sup> solar segons l'article 5.1.07):

- En C-1: 1/parcel·la, annex a l'activitat principal
- En C-2: 1/200

#### ZONA INDUSTRIAL (ID)

##### 01.- INDUSTRIAL I SERVEIS 1 (ID-1)

##### a) Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la

- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 1.200
- Façana/fons mínims (m): 30/30

##### b) Paràmetres d'edificació

- Ocupació màxima planta soterrani (%): 80, quan estiguin destinats a aparcament d'automòbils tipus turisme o instal·lacions pròpies de l'edificació

- Ocupació màxima (%): 50
- Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1,67
- Volum màxim per edifici (m<sup>3</sup>): 10.000
- Altura màxima (m): 12. Les xemeneies, els ponts grua i els elements propis de l'activitat industrial podran, justificadament i ocupant l'espai estrictament necessari, sobrepassar l'altura màxima
- Altura total (m): 3 sobre l'altura màxima
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 10
- Separació mínima a partions (m): 5
- Separació mínima entre edificis (m): 10
- Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03

c) Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatges/m<sup>2</sup> solar segons l'article 5.1.07): 1/parcel·la, annex a l'activitat principal

##### 02.- INDUSTRIAL I SERVEIS 2 (ID-2)

##### a) Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la

- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 400
- Façana/fons mínims (m): 15/15

##### b) Paràmetres d'edificació

- Ocupació màxima planta soterrani (%): 80, quan estiguin destinats a aparcament d'automòbils tipus turisme o instal·lacions pròpies de l'edificació

- Ocupació màxima (%): 60
- Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1,2
- Altura màxima (m): 7. Les xemeneies, els ponts grua i els elements propis de l'activitat industrial podran, justificadament i ocupant l'espai estrictament necessari, sobrepassar l'altura màxima





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2021/142/1098388>

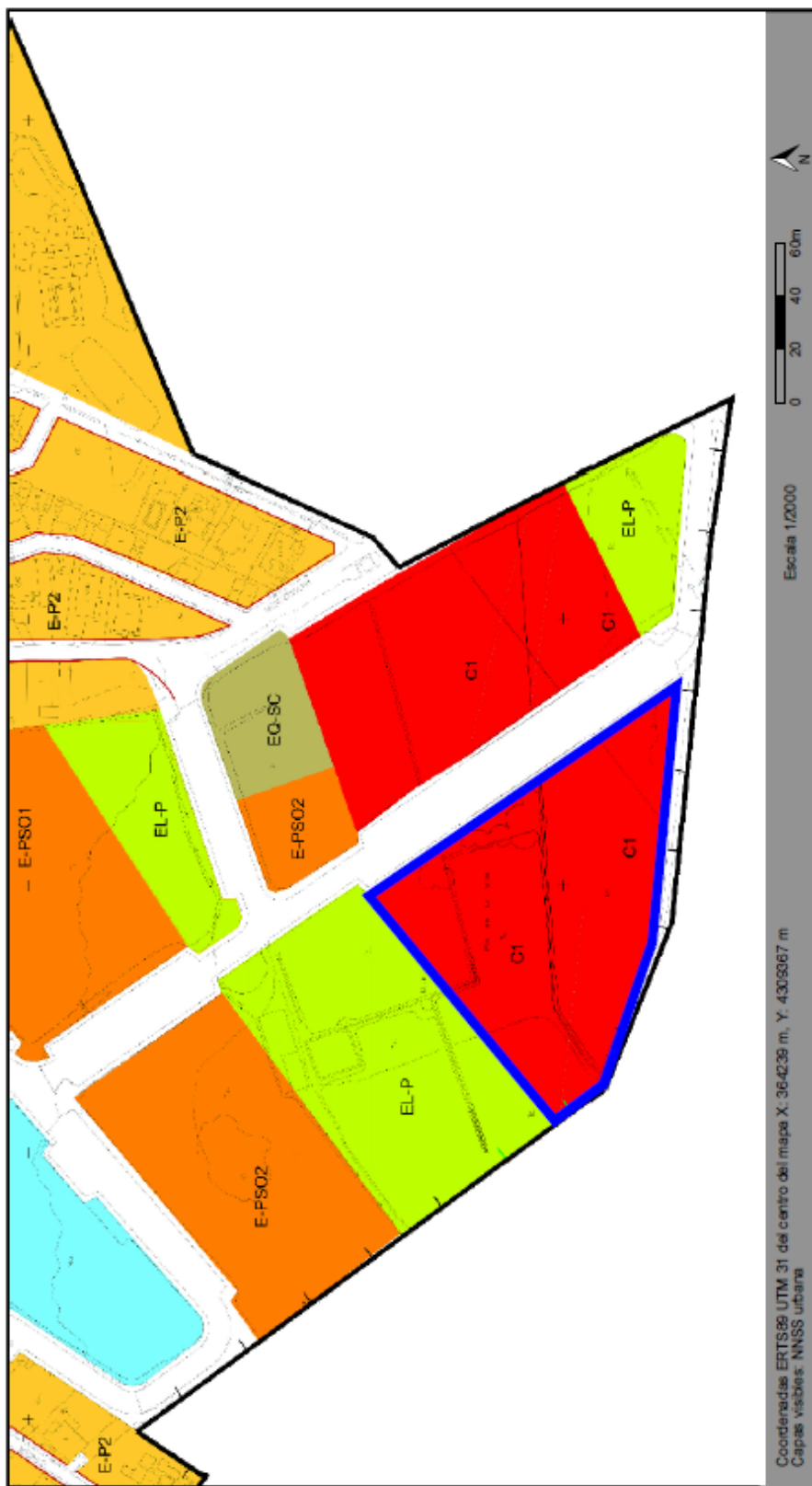


**Santa Eulària des Riu**

Sant Carles, Santa Gertrudis, Santa Eulària, Juncos, Puig des Valls

### GeoXarc

Visor cartogràfic del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu



Observaciones del usuario:

Esta aplicación utiliza información publicada por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, la Dirección General del Catastro, el Instituto Geográfico Nacional de España (I.G.N.), el Servicio de Información Territorial de las Illes Balears (SITIBSA) y el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu. Dicha información tiene carácter exclusivamente informativo y no suple la necesidad de certificación por el organismo competente para su verificación. Para realizar consultas o comunicar incidencias sobre la aplicación GeoXarc puede ponerse en contacto con el Departamento de Urbanismo y Actividades del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu o enviar un email a [geoXarc@santaeulariadesriu.es](mailto:geoXarc@santaeulariadesriu.es)

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

En el quadre adjunt o fitxa urbanística, es posen de manifest les condicions de planejament així com, les característiques urbanístiques de l'edificació existent i la projectada. El projecte compleix amb totes les determinacions de les NS, excepte la separació en dos dels seus límits i el volum màxim.

#### NORMATIVA EXISTENT PROJECTE

| Classificació del sòl | Urbà                    | Urbà                         | Urbà                                |
|-----------------------|-------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| Ús                    | Comercial               | Comercial                    | Comercial                           |
| Tipus d'ordenació     | C-1                     | C-1                          | C-1                                 |
| Parcel·la mínima      | 800 m2.                 | 10.409 m2.                   | 10.409 m2.                          |
| Façana / fons min.    | 20/20 m.                | > 20/20 m.                   | > 20/20 m.                          |
| Ocupació              | 50%<br>5.204,50 m2.     | el 38%<br>3.975,86 m2.       | 45%<br>4.688,02 m2.                 |
| Volum màxim           | 20.000 m3. x edif.      | 19.992,50 m3.                | <b>23.482,08 m3</b>                 |
| Edificabilitat        | 1 m2./m2.<br>10.409 m2. | 0,45 m2./m2.<br>4.661,07 m2. | 0,52 m2./m2.<br><b>5.373,23 m2.</b> |
| Alçada màxima         | 8 m.                    | 7,90 m.                      | 7,90 m.                             |
| Alçada total          | 8 + 3 m.                | 10,10 m.                     | 10,10 m.                            |
| Nº de plantes         | PB + 1                  | PB + 1                       | PB                                  |
| Sep. límit façana     | 6 m.                    | > 6 m.                       | > 6 m.                              |
| Sep. límit fons       | 6 m.                    | > 6 m.                       | <b>0 m.</b>                         |
| Sep. límit dreta      | 6 m.                    | > 6 m.                       | <b>0 m.</b>                         |
| Sep. límit esqu.      | 6 m.                    | > 6 m.                       | > 6 m.                              |

El projecte amplia l'edificació existent construïda amb llicència d'obra major nº00287/2014, cobrint el jaciment en la seva totalitat, amb la finalitat de protegir-lo de les inclemències meteorològiques i assegurar la correcta transmissió del Bé Patrimonial a les generacions esdevenidores, sense que estigui previst cap aprofitament lucratiu de la zona ampliada.

El projecte d'ampliació compleix amb els paràmetres d'edificabilitat i d'ocupació normatius, mentre que s'incompleix el volum màxim per edifici (+3.482,08 m3.). A l'igual que una part de la nova coberta (510,06 m2.) ocupa la zona de reculada normatiu de 6 m. a límits i a ELP. Els dos nous volums resolts amb una coberta inclinada a una aigua, s'aixequen al punt més desfavorable del carener 4m. respecte al terreny original, abans de la seva excavació, i 2,67m. respecte al nivell del carrer.

El jaciment es correspon amb una necròpolis d'època tardo antiga, restes d'una casa d'època romana i una altra islàmica superposada, sitges, pous per recollir oli, i un conjunt de rases de cultiu, entre altres instal·lacions de diferents èpoques antigues. El present Estudi de Detall es redacta amb l'únic fi de conservar i protegir els 712,16 m2. del jaciment emplaçat en els espais lliures del solar, amb la voluntat d'evitar el seu deteriorament derivat del pas del temps, dels agents atmosfèrics, i de la pressió dels visitants incontrolats. Igualment, està previst un ús vinculat a la divulgació cultural per al coneixement i gaudi del jaciment.

L'Estudi de Detall s'ajusta a les NS de Santa Eulària des Riu, i a la LUIB, complint amb aquestes. De la seva comparació es dedueix l'adequació del projecte a l'ordenació vigent.





PROYECTO: Ampliación  
Cubrición y cierre del Yacimiento Arqueológico del Mercadona

EMPLAZAMIENTO: C. des Quatre Cantons, 2 · Puig d'en Valls

MUNICIPIO: Santa Eulària des Riu (1)

PROPIETARIOS: Consell Insular d'Eivissa

ARQUITECTO: Toni Marí Torres

### ANEXO A LA MEMORIA URBANÍSTICA

Art. 140.2 de la Ley 2/2014 de Ordenación y Uso del Suelo de las Illes Balears (BOIB N° 43 de 29/03/14)

Planeamiento vigente: NNSS de Santa Eulària des Riu (2)

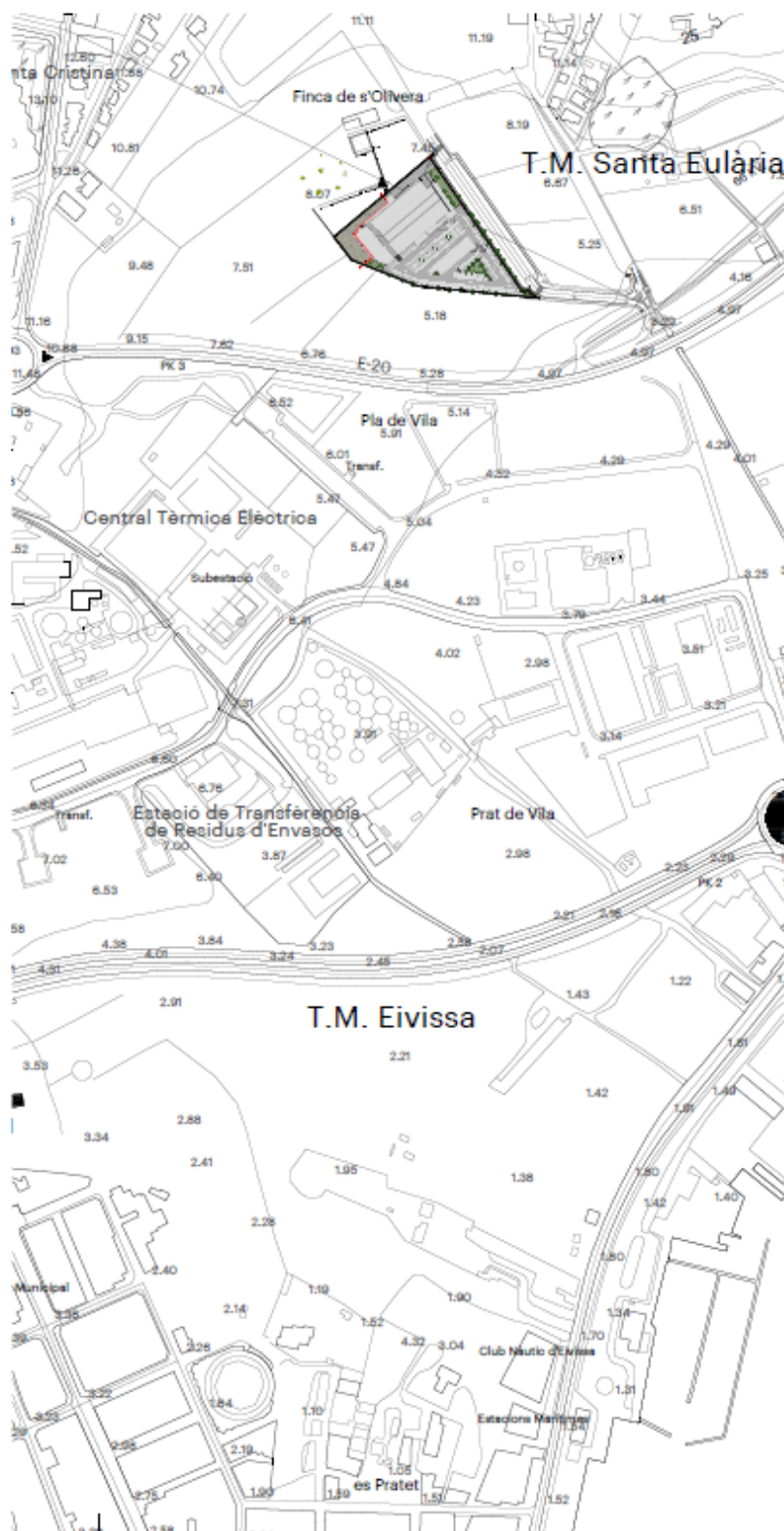
NNSS de Santa Eulària des Riu (3)

Reúne la parcela las condiciones de solar según el Art.30 de la LOUS Si  No

| CONCEPTO  |                 | PLANEAMIENTO                       | PROYECTO   |                 |
|---|-----------------|------------------------------------|--|-----------------|
| Clasificación del suelo   |                 | Suelo Urbano (4)                   | Suelo Rústico  |                 |
| Calificación  |                 | Comercial (C-1) (5)                | SRP-APT/SRC-SRG  |                 |
| Parcela   | Fachada mínima  | 20/20 m.                           | EXISTENTE / PROYECTO                                   |                 |
|   | Parcela mínima  | 800 m2.                            | 10.409 m2.   |                 |
| Ocupación o Profundidad edificable  |                 | 50% (5.204,50 m2)                  | 38% / 45%<br>(3.975,86 / 4.688,02 m2.)                 |                 |
|   |                 | (7)                                |  |                 |
| Volumen (m³/m²)   |                 | Max. 20.000 m3. x edif.            | 19.992,5 m3. / 23.482,08 m3.                           |                 |
| Edificabilidad (m²/m²)  |                 | 1 m2/m2.<br>(10.409 m2) (8)        | 0,45 m2/m2. / 0,52 m2/m2.<br>(4.661,07 / 5.373,23 m2.) |                 |
| Uso   |                 | Comercial (9)                      | Comercial / Patrimonio                                 |                 |
| Situación Edificio en Parcela / Tipología   |                 | Aislada (10)                       | Aislada  |                 |
| Separación linderos   | Entre Edificios | 12 -                               | >12 / -  |                 |
|   | Fachada         | 6                                  | >6 / >6  |                 |
|   | Fondo           | 6                                  | >6 / 0   |                 |
|   | Derecha         | 6                                  | >6 / 0   |                 |
|   | Izquierda       | 6                                  | >6 / >6  |                 |
| Altura Máxima   | Metros          | Regulad ora                        | 8 m.   | 7,90 / 5,32 m.  |
|   |                 | Total                              | 8+3 m.   | 10,10 / 5,74 m. |
|   | Nº de Plantas   | P.B.+1                             | P.B.+1 / P.B.  |                 |
| Índice de intensidad de uso   |                 | 1 viv/parcela anexo actividad (13) | 0 viv/parcela  |                 |
| Observaciones: El proyecto NO cumple la separación a lindes, y el volumen máximo por edificio, acogiéndose al art. 4.3.01.3 de aplicación cuando los restos arqueológicos hallados deban ser conservados in situ en aplicación de la legislación de patrimonio histórico artístico, previo Estudio de Detalle. (14) |                 |                                    |  |                 |

En Eivissa \_\_\_\_\_ a 22 de diciembre \_\_\_\_\_ de 2020

El arquitecto, Toni Marí Torres



Escala  
1:10.000

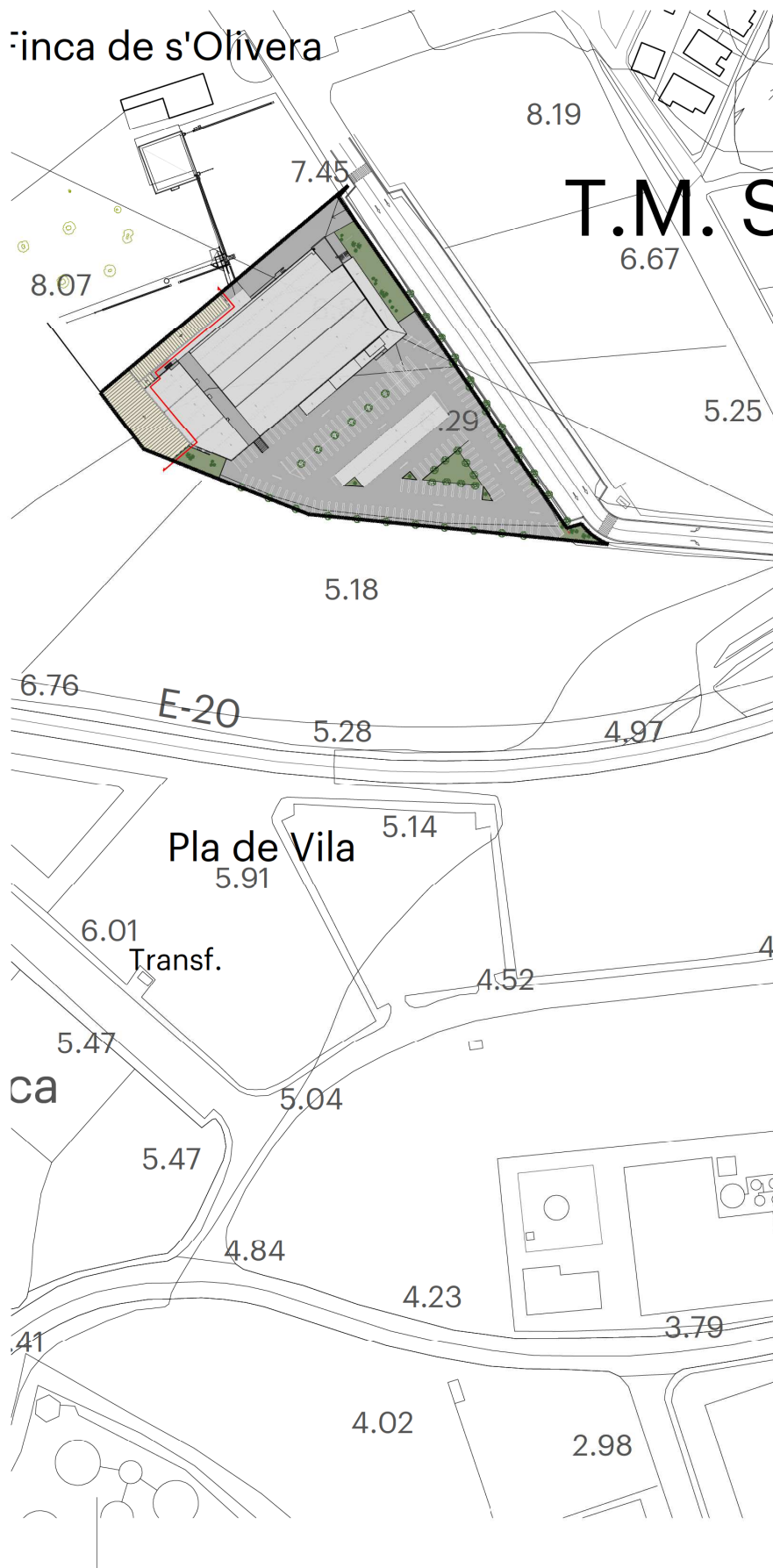
Servei tècnic  
 DE GOVERNAMENT I COORDINACIÓ DEL YACIMENT  
 d'Interès Cultural, 27 (Plaça del Mar) Santa Eulària des Riu  
 CONSELL INSULAR D'EIVISSA  
 Plaça Major, 10 - 07013 Eivissa (Balears)  
 Tel: (971) 331121 | www.eivissa.es

**TONI MARI TORRES**  
**001**  
 situació  
 del 00 prj 5319887  
 nov20 1:5.000

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2021/142/1098388>



### DOCUMENT II. PLÀNOLS



revisions  
00 16.08.31 entrega

MERCADONA

estudio de detalle  
DE CUBRIMIENTO Y CERRAMIENTO DEL YACIMIENTO  
C/ des Quatre Cantons, 2 / Puig d'en Valls / Santa Eulària des Riu  
proyecto  
CONSSELL INSULAR D'IBISSA

arquitecto  
Toni Mari Torres, Ibaiza, tel 971 31 33 62 tmt@torres.es

este documento está redactado por encargo expreso del promotor para este proyecto. No está permitida su reproducción sin el consentimiento expreso del autor.

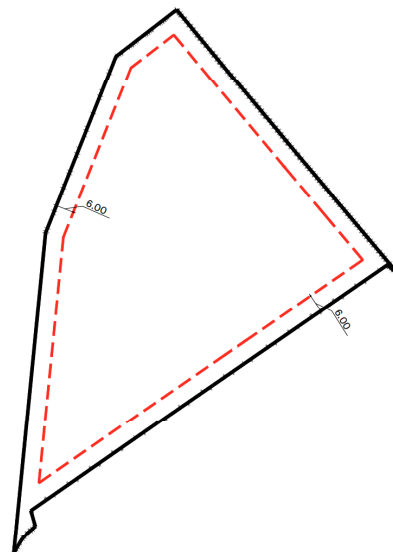
TONI MARI TORRES  
arquitecto

**002**  
emplazamiento  
plano  
rev 00 proj 5216587  
nov'20 1/2.000

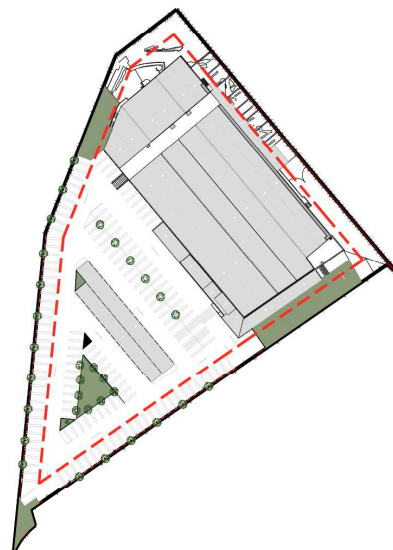
<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2021/142/1098388>



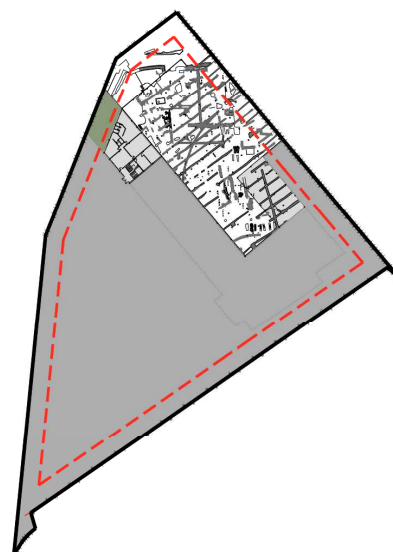
SOLAR + RETRANQUEO NORMATIVO



SOLAR + RETRANQUEO NORMATIVO + EDIF. EXISTENTE (planta cubierta)

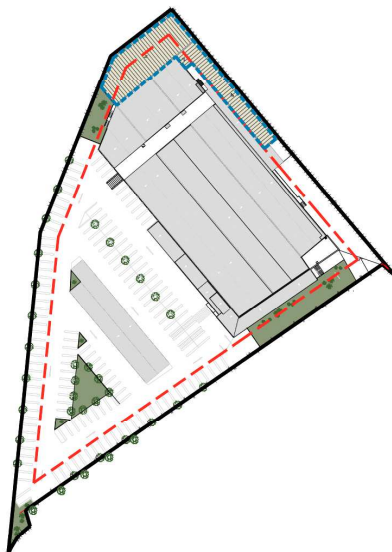


SOLAR + RETRANQUEO NORMATIVO + EDIF. EXISTENTE (planta sótano)

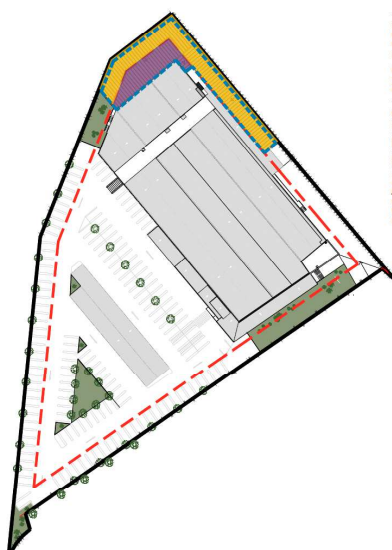


— DELIMITACIÓN SOLAR  
- - - RETRANQUEO NORMATIVO (6m.)

SOLAR + RETRANQUEO NORMATIVO + INTERVENCIÓN



SOLAR + RETRANQUEO NORMATIVO + ZONAS INTERVENCIÓN AFECTADAS POR RETRANQUEO



ORTOFOTO



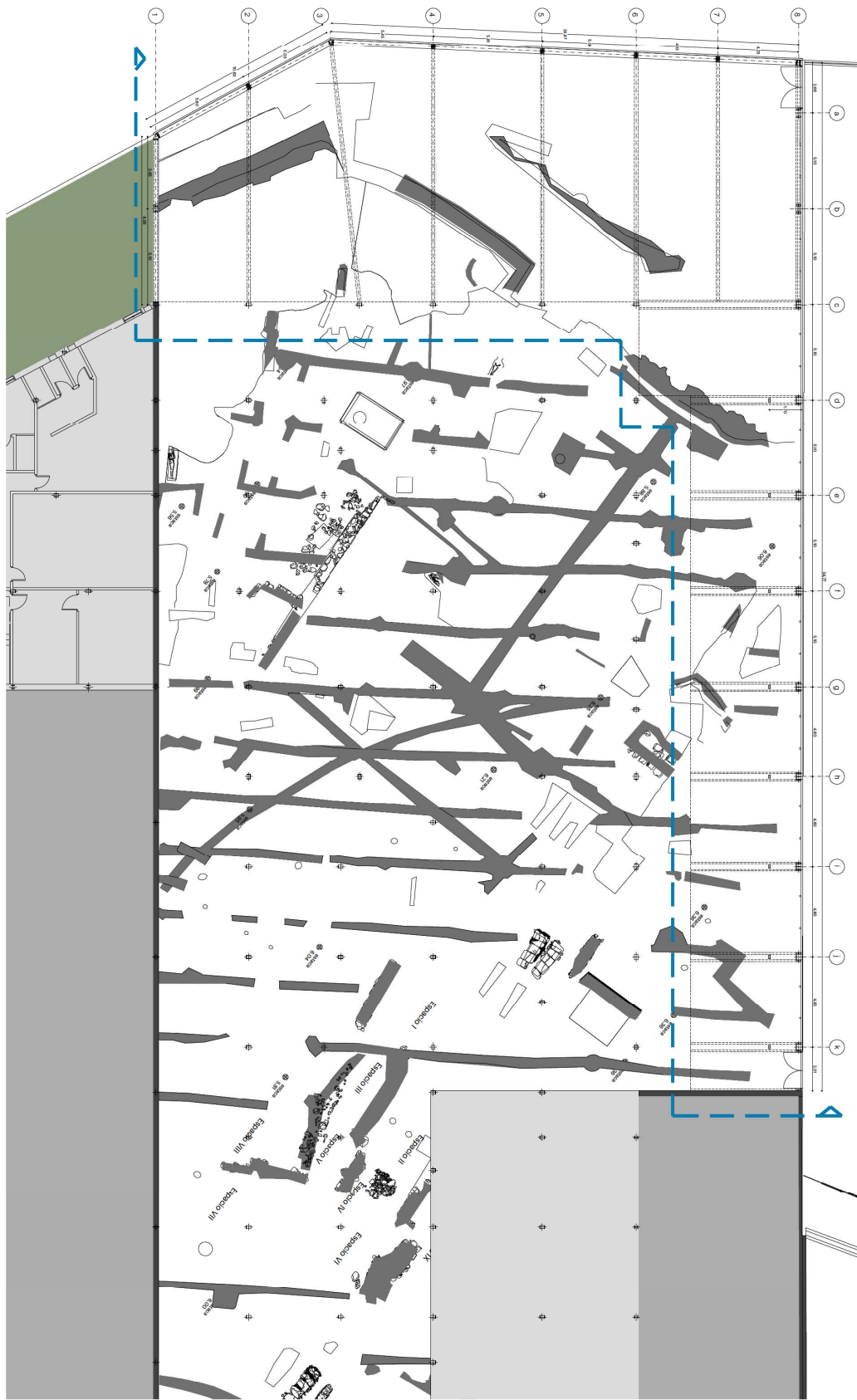
712,16m<sup>2</sup> ZONA DE INTERVENCIÓN

202,10m<sup>2</sup> ACTUACIÓN FUERA DE RETRANQUEO  
510,06m<sup>2</sup> ACTUACIÓN EN ZONA DE RETRANQUEO (6m.)





ZONA DE INTERVENCIÓN  
Cotas en proyección horizontal.



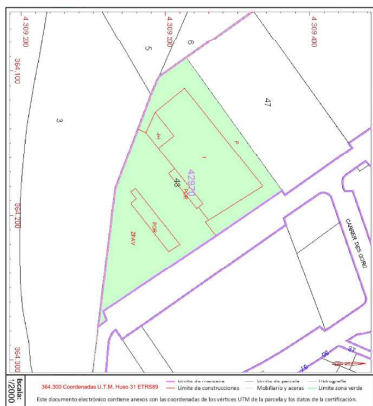
<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2021/142/1098388>



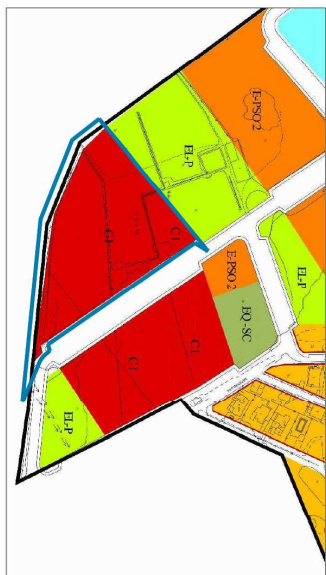
estudio de detalle  
 DE CUBRICIÓN Y CERRAMIENTO DEL YACIMIENTO DEL MERCADONA  
 C/ des Quatre Cantons, 2 / Puig d'en Vall / Santa Eulària des Riu  
 promotor: C/MSR I ANS II AD TRIVERSA  
 arquitecto: Toni Martí Torres, Ibaia, tel: 971.31.33.02, gtm@ansku.es  
 este documento se ha elaborado por encargo expreso del promotor para este proyecto. No está permitida su reproducción sin el consentimiento expreso del arquitecto.

012  
 TONI MARTÍ TORRES  
 arquitecto

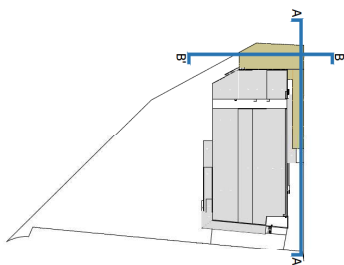
00  
 metros



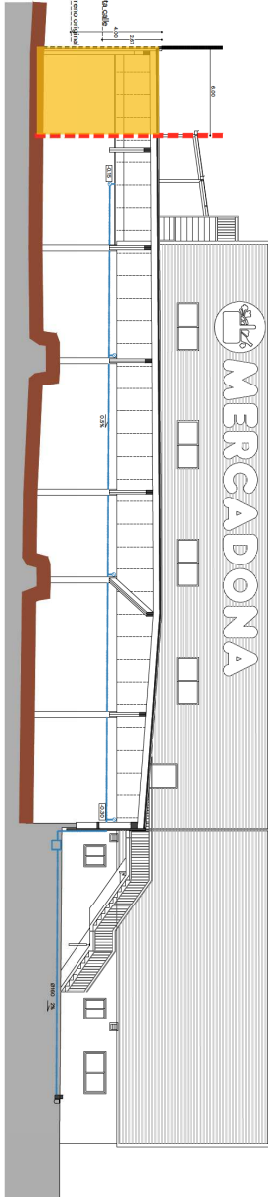
CATASTRO



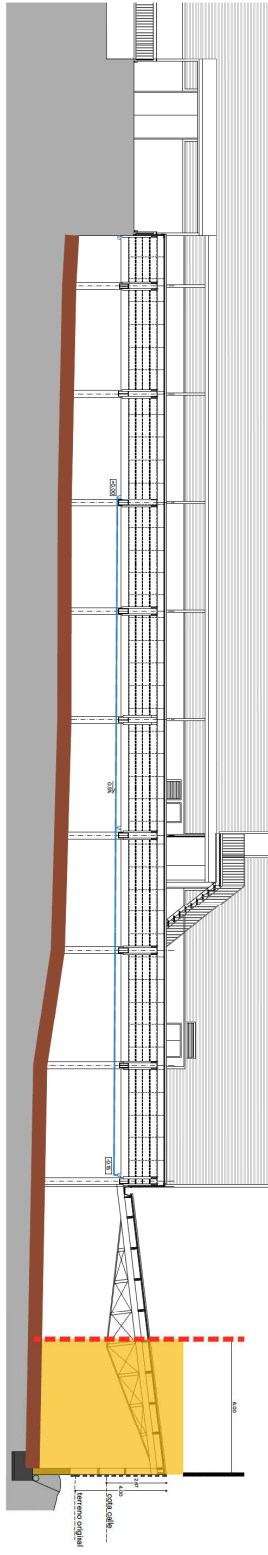
NNS5



SECCIÓ A



SECCIÓ B-B



- DELIMITACIÓ SOLAR
- RETANQUEU NORMATIU (6m)
- YACIMENTU ARQUEOLÒGICU
- ACTUACIÓ EN ZONA DE RETANQUEU (6m)

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2021/142/1098388>



estudi de detall  
DE CUBRICIÓ I CERRAMENTU DEL YACIMENTU DEL MERCADONA  
C/ des Quatre Cantons, 2 / Puig d'en Vall / Santa Eulària des Riu  
projecció:  
CONSEI I NNSII AR TREVERSA  
arquitectu  
Toni Martí Torres, Ibaia, tel. 971.31.33.33. [info@ibaia.es](mailto:info@ibaia.es)  
este documentu se ha redactatu per encàrrecu de l'entitat promotora del projecte. No està permesu la reproducció sinó que s'ha d'usar en l'edició de l'enginyeriu.

011

TONI MARTÍ TORRES