



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

10667

Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la cubrición y cierre del yacimiento arqueológico existente en la C/ des Quatre Cantons, núm. 2, S'Olivera, Puig d'en Valls, TM Santa Eulària des Riu

Por la presente, a los efectos de su general conocimiento, se comunica que el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de septiembre de 2021, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle promovido por el Consell Insular d'Eivissa para la cubrición y cierre del yacimiento arqueológico existente en la parcela sita en la C/ des Quatre Cantons, núm. 2, S'Olivera, Puig d'en Valls, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

“PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle promovido por el CONSELL INSULAR D'EIVISSA, con documentación técnica redactada por el arquitecto Toni Mari Torres, con RGE 202100007466 de 06/05/2021, que tiene por objeto la **CUBRICIÓN Y CIERRE DEL YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO** existente en la parcela sita en c/ des Quatre Cantons nº2, S'Olivera, Puig den Valls.

SEGUNDO.- Publicar el presente acuerdo junto con el contenido del Estudio de Detalle en el Boletín Oficial de les Illes Balears, a los efectos de su general conocimiento.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo a los interesados directamente afectados por el Estudio de Detalle.

CUARTO.- Remitir un ejemplar diligenciado del Estudio de Detalle al Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares y al Consell Insular d'Eivissa, para su constancia y registro.”

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

Santa Eulària des Riu, en el día de la firma electrónica (13 de octubre de 2021)

La alcaldesa

M^a Carmen Ferrer Torres

ESTUDIO DE DETALLE CUBRICIÓN Y CIERRE DEL YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO DEL SOLAR DEL MERCADONA.

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

INDICE GENERAL

DOCUMENTO I. MEMORIA
CAPÍTULO I. MEMORIA DESCRIPTIVA
MEMORIA JUSTIFICATIVA
DOCUMENTO II. PLANOS
DOCUMENTO I. MEMORIA
CAPÍTULO I. MEMORIA DESCRIPTIVA
MEMORIA JUSTIFICATIVA



CAPÍTULO I. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1.1. OBJETO DEL PROYECTO

El presente proyecto contempla la descripción, cálculo, y medición, correspondientes al Estudio de Detalle justificativo de la implantación y la volumetría para la cubrición y cierre del yacimiento arqueológico emplazado en el solar del Mercadona, con el fin de asegurar su correcta conservación en cumplimiento de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Islas Baleares.

Al no ajustarse el proyecto básico y de ejecución de ampliación para la cubrición y cierre del yacimiento arqueológico a la ordenación vigente, dado que se incumple el volumen máximo por edificio, al igual que una parte de la nueva cubierta proyectada ocupa la zona de retranqueo normativo de 6m. a lindes y a ELP, se redacta el presente Estudio de Detalle en cumplimiento del artículo 4.3.01.3c Deber de Conservación de las Edificaciones modificado en la Aprobación Definitiva número 10 de las NNSS de Santa Eulària des Riu (BOIB nº89, de 21 de maro 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 proyecto se redacta a instancias del Departament d'Educació, Patrimoni, Cultura, Esports i Joventut del Consell Insular d'Eivissa, con C.I.F. ***3300**, y domicilio en Av. España, 49, 07800, en Eivissa.
Tel. 971 195 433

1.1.3. PROPIEDAD

La propietaria del solar es la sociedad Llobet Tur, S.A., con C.I.F. ***2837**, siendo la arrendataria la sociedad Mercadona, S.A., con C.I.F. ***1038**. El Consell Insular d'Eivissa firmó en el año 2.015 la cesión de 2.495,58 m2.de forma gratuita y temporal durante 50 años con la finalidad de museizar este espacio, su gestión, y la conservación de los hallazgos arqueológicos.





1.1.4. ARQUITECTO

El proyecto lo redacta D. Toni Mari Torres, colegiado nº 305146 del COAIB, con despacho abierto en la Av. Ignacio Wallis, 29, 2º 4ª, en la Ciutat d'Eivissa.

Teléfono: 971 31 33 62, y dirección electrónica: toni@tonimari.net

1.2.1. EMPLAZAMIENTO · AMBITO DE APLICACIÓN

El solar del Mercadona se emplaza en la C. des Quatre Cantons, nº2, en el paraje de S'Olivera en la parroquia de Puig d'en Valls, en el T.M. de Santa Eulària des Riu.

El ámbito de aplicación comprende la totalidad del yacimiento arqueológico emplazado dentro del solar objeto del estudio de detalle.

Ref. Catastral del inmueble: 4297048CD6049N0001ZU

1.2.2. COMPETENCIA Y MARCO LEGAL

Se redacta al amparo de lo dispuesto en el art. 1.2.02.b de Desarrollo del Planeamiento/ Estudios de Detalle, de las NNSS de Santa Eulària des Riu, del art. 46 Estudios de Detalle, de la Ley de Urbanismo de las Islas Baleares, y del DL 8/2020 de Medidas Urgentes por la COVID-19 que modifica los art. 54 b/ y c/ de la LUIB.

1.2.3. VIGENCIA Y REVISIÓN

Los instrumentos de planeamiento urbanísticos tienen vigencia indefinida y son susceptibles de suspensión, modificación, y revisión.

1.2.4. INFORMACIÓN PREVIA

OBJETIVO ACTUACIÓN

La actuación nace de la voluntad del Consell d'Eivissa de proteger y delimitar en una primera fase el yacimiento arqueológico emplazado en el solar del Mercadona, en virtud del convenio de cesión temporal existente entre ambas partes durante 50 años, con el fin último de poner en valor el bien patrimonial. En una segunda fase está previsto la restauración y museización del yacimiento, con la voluntad de hacer visitable los restos arqueológicos.

El yacimiento se emplaza en parte en los bajos del Mercadona (1.500 m2.), quedando a cubierto, mientras que el resto del yacimiento arqueológico (712,16 m2.) se encuentra en las zonas libres del solar por los vientos de poniente y de medio día, prolongándose el Bien Patrimonial en el solar vecino de propiedad municipal, por donde se accede al mismo.

A finales del año 2.014 se produjo la principal incidencia que ha padecido desde su excavación, fruto de un seguido de lluvias que dejaron inundado la totalidad del yacimiento, dado que una vez excavado quedó por debajo de la cota de recogida de las aguas superficiales del lugar, sin que existiera ninguna medida preventiva. Igualmente el suelo arcilloso no favorece el drenaje del lugar, quedando el yacimiento embarrado, y produciéndose desperfectos varios en el mismo. Con posterioridad a estas lluvias se realizó una actuación puntual consistente en la formación de un muro de rocalla y tierra cerrando el yacimiento por el suroeste, desviando la escorrentía superficial hacia un drenaje superficial existente en la propiedad vecina. Esta solución ha funcionado bien hasta el día de hoy, sin que se conozcan nuevas inundaciones del Bien Patrimonial.



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/142/1098389>

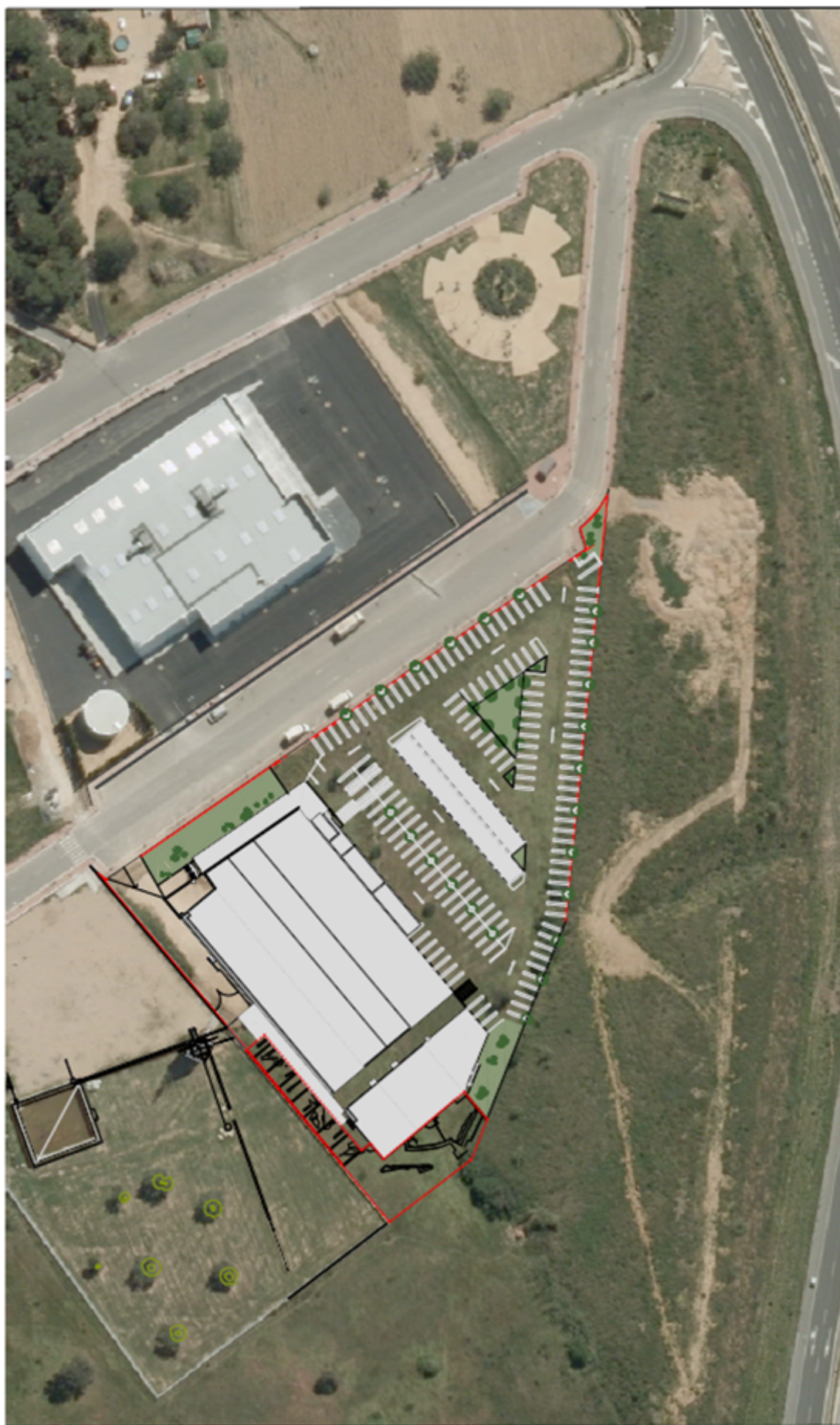


sitibsa

Fitxa d'impressió - IDEIB



Escala 1:2000



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/142/1098389>



El proyecto tiene como primer objetivo proteger de las inclemencias meteorológicas el yacimiento emplazado en la propiedad del Mercadona: cubriendo la totalidad de mismo que se emplaza en los espacios libres del solar, protegiendo la propiedad por el suroeste con un muro de contención frente a las escorrentías superficiales, y cerrando la totalidad del perímetro del yacimiento al objeto de controlar el acceso al mismo con un cierre permeable que siga permitiendo la iluminación y la ventilación natural del yacimiento, con la voluntad de no cambiar las condiciones higrométricas del Bien Patrimonial.

ESTADO ACTUAL – INMUEBLE

El inmueble comercial del Mercadona responde a un inmueble construido en cumplimiento de la licencia de obras nº00287/2014 según proyecto redactado por el arquitecto D. Carlos Argudo Pechuan, de planta semisótano y planta baja elevada respecto del nivel de la calle, al objeto de proteger el yacimiento arqueológico encontrado al excavar el solar.

En planta semisótano se emplazan los espacios privados de la propiedad, destinados a personal e instalaciones, junto con la zona cedida al Consell d'Eivissa correspondiente al yacimiento arqueológico. Mientras que en la planta baja elevada se encuentra la zona comercial abierta al público, los espacios de almacenaje, y los muelles de carga y descarga.

El inmueble responde a una estructura de pórticos de acero laminado con muros de hormigón armado perimetrales, apoyados sobre una cimentación superficial. El forjado de la planta semisótano está resuelto con un forjado con chapa colaborante, y la cubierta con un seguido de cerchas metálicas rematadas con paneles tipo sandwich, dando lugar a tres naves cubiertas a dos aguas, que desde el exterior quedan unificadas en un único volumen. La fachada se resuelve con un zócalo acabado con enlucido monocapa, y las zonas altas se acaban con una chapa metálica de revestimiento de fachada tipo Atenea FA, con zonas puntuales aplacadas con piedra viva del lugar.

La zona se encuentra urbanizada, contando con la totalidad de los servicios.

Su ubicación, y su estado actual aparece definido en la documentación gráfica de proyecto.

ESTADO ACTUAL – YACIMIENTO

El yacimiento se corresponde con una necrópolis de época tardoantigua, restos de una casa de época romana y otra islámica superpuesta, sitges, pozos para recoger aceite, y un conjunto de zanjas de cultivo, entre otras instalaciones de distintas épocas antiguas.

El yacimiento excavado ocupaba la totalidad del solar (10.000 m²). A día de hoy se conservan visibles 1.500 m². debajo de la nave del Mercadona, y 712,16 m². en los espacios libres del solar, mientras que el resto se encuentra protegido y enterrado bajo el aparcamiento del establecimiento. Igualmente, el yacimiento se extiende ocupando la propiedad municipal colindante.

El yacimiento sufrió una inundación a finales del año 2.014, que embarró y produjo desperfectos en el mismo. A día de hoy, una parte del yacimiento se encuentra protegida con un cierre perimetral, y a cubierto, mientras que el resto está expuesto a la totalidad de los agentes atmosféricos, así como, al libre acceso de las personas. Contando con acceso por el espacio libre público colindante.

En general presenta un estado de deterioro derivado del paso del tiempo, de los agentes atmosféricos, de la presión de los visitantes incontrolados, y de la falta de mantenimiento.





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/142/1098389>





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/142/1098389>





CAPÍTULO I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.3.1. PLANEAMIENTO VIGENTE. NORMAS URBANÍSTICAS

En la zona son de aplicación las Normas Subsidiarias del término municipal de Santa Eulària des Riu, aprobadas en la Comisión de Urbanismo en sesión celebrada el día 23 de noviembre de 2.011.

El presente Estudio de Detalle se desarrolla en base a lo especificado en las Normas Subsidiarias y planeamiento vigente, por lo que es de aplicación lo completado en dichos instrumentos.

1.3.2. ORDENANZAS APLICABLES SOBRE EL SOLAR

Según la normativa de aplicación, el solar en cuestión cuenta con la calificación: Comercial (C-1), contando con acceso al yacimiento por el Espacio Libre Público (EL-P) colindante de propiedad municipal, en donde también se extiende el yacimiento, siendo de 800 m2. la parcela mínima, con una fachada/fondo mínimo normativo de 20 m.

En el caso de la presente calificación, las edificaciones pueden ser de planta baja y piso, para una altura máxima de 8 m., y una altura total de 8+3m., siendo el porcentaje máximo de la parcela que podrá ocuparse por la edificación y el resto de los elementos constructivos de un 50%.

El volumen máximo construible por edificación será de 20.000 m3., con una edificabilidad de 1 m2/m2.

La edificación debe ser aislada, con una distancia mínima de 6 m. a viales, y al resto de los linderos, así como, cumplir una separación mínima entre edificios de 12 m. Siendo el índice de intensidad de uso residencial de 1 vivienda/parcela anexa a la actividad principal.

1.3.3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle tiene por objeto justificar el incremento volumétrico y la ocupación de los espacios de retranqueo normativos del proyecto de cubrición del yacimiento arqueológico, exclusivamente por motivos de conservación y protección patrimonial in situ de yacimientos arqueológicos, construcciones etnográficas, etc. en cumplimiento del artículo 4.3.01.3 de las NNSS, y de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Islas Baleares.

1.3.4. SOLUCIÓN ADOPTADA

Clasificación suelo: urbano.

Calificación: C-1. Comercial.

Al no ajustarse el proyecto básico y de ejecución de ampliación para la cubrición y cierre del yacimiento arqueológico a la ordenación vigente, dado que se incumple el volumen máximo por edificio, al igual que una parte de la nueva cubierta proyectada ocupa la zona de retranqueo normativo de 6m. a lindes y a ELP, se redacta el presente Estudio de Detalle en cumplimiento del artículo 4.3.01.3c Deber de Conservación de las Edificaciones modificado en la Aprobación Definitiva número 10 de las NNSS de Santa Eulària des Riu (BOIB nº89, de 21 de mayo de 2.020).



c) Índex d'intensitat d'ús turístic (places/m² 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 (m²): 800
- Façana/fons mínims (m): 20/20

b) Paràmetres d'edificació

- Ocupació màxima (%): 30
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 0,6
- Volum màxim per edifici (m³): 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/m² 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 (m²): 1.200
- Façana/fons mínims (m): 30/30

b) Paràmetres d'edificació

- Ocupació màxima (%): 30
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 1
- Volum màxim per edifici (m³): 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/m² 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 (m²): 10.000
- Façana/fons mínims (m): 50/50

b) Paràmetres d'edificació

- Ocupació màxima (%): 10
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 0,12
- Volum màxim per edifici (m³): 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/m² 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 (m²): 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 (m²/m²): 1
- Volum màxim per edifici (m³): 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 (habitatsges/m² 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 (m²): 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 (m²/m²): 1,67
- Volum màxim per edifici (m³): 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 (habitatsges/m² 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 (m²): 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 (m²/m²): 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





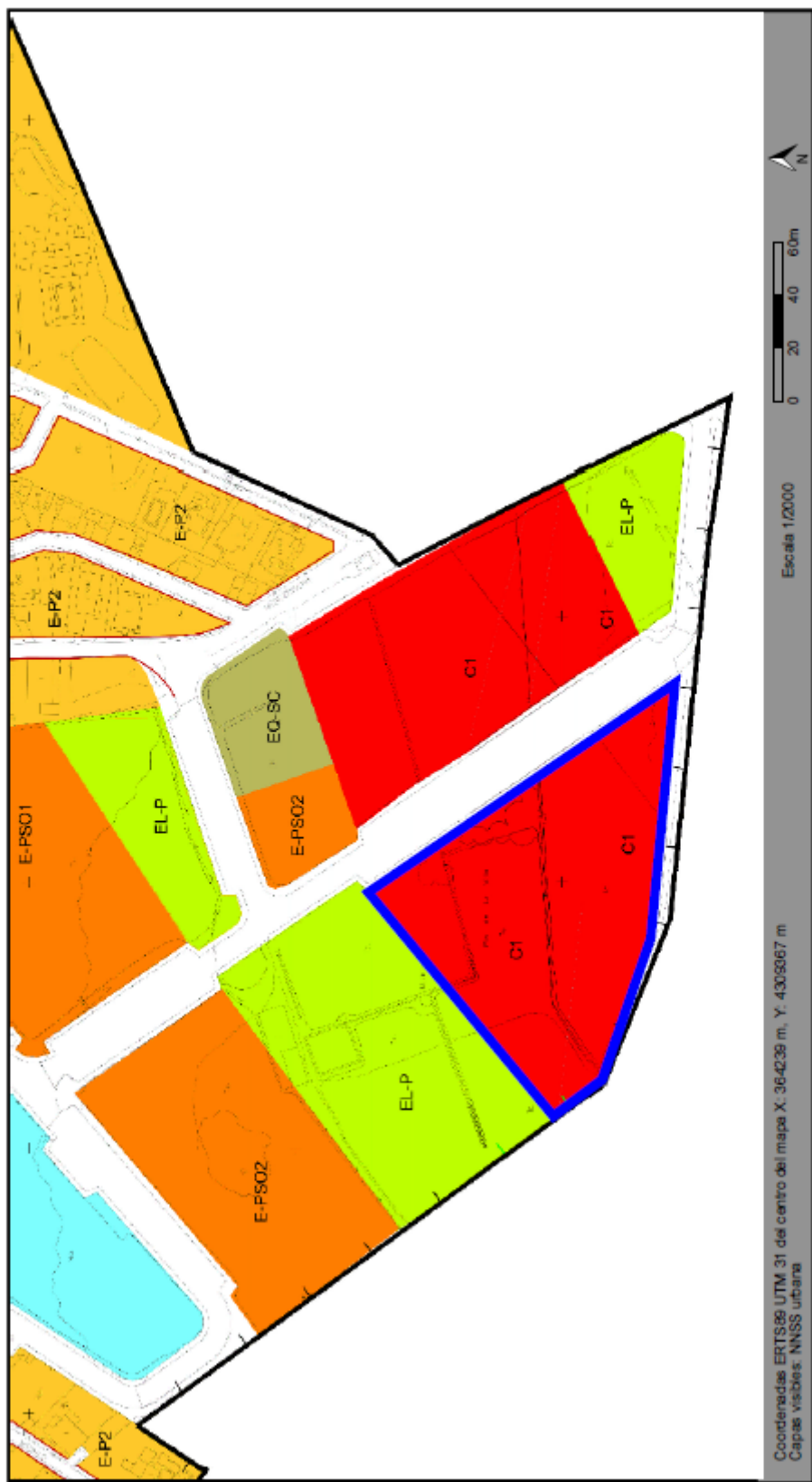
<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/142/1098389>



Santa Eulària des Riu

GeoXarc

Visor cartográfico 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 (SIT/IBSA) 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 sobre la aplicación GeoXarc puede ponerse en contacto con el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu o enviar un email a geoXarc@santaeulardia.com

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 cuadro adjunto o ficha urbanística, se pone de manifiesto las condiciones del planeamiento así como, las características urbanísticas de la edificación existente y la proyectada. El proyecto cumple con todas las determinaciones de las NNSS, excepto la separación en dos de sus lindes y el volumen máximo.

NORMATIVA EXISTENTE PROYECTO

Calificación del suelo	Urbano	Urbano	Urbano
Uso	Comercial	Comercial	Comercial
Tipo de ordenación	C-1	C-1	C-1
Parcela mínima	800 m2.	10.409 m2.	10.409 m2.
Fachada/fondo min.	20/20 m.	>20/20 m.	>20/20 m.
Ocupación	50% 5.204,50 m2.	38% 3.975,86 m2.	45% 4.688,02 m2.
Volumen máximo	20.000 m3. x edif.	19.992,50 m3.	23.482,08 m3
Edificabilidad	1 m2./m2. 10.409 m2.	0,45 m2./m2. 4.661,07 m2.	0,52 m2./m2. 5.373,23 m2.
Altura máxima	8 m.	7,90 m.	7,90 m.
Altura total	8+3 m.	10,10 m.	10,10 m.
Nº de plantas	P.B.+1	P.B.+1	P.B.
Sep. linde fachada	6 m.	>6 m.	>6 m.
Sep. linde fondo	6 m.	>6 m.	0 m.
Sep. linde derecha	6 m.	>6 m.	0 m.
Sep. linde izqu.	6 m.	>6 m.	>6 m.

El proyecto amplía la edificación existente construida con licencia de obra mayor nº00287/2014, cubriendo el yacimiento en su totalidad, con el fin de protegerlo de las inclemencias meteorológicas y asegurar la correcta transmisión del Bien Patrimonial a las generaciones venideras, sin que esté previsto ningún aprovechamiento lucrativo de la zona ampliada.

El proyecto de ampliación cumple con los parámetros de edificabilidad y de ocupación normativos, mientras que se incumple el volumen máximo por edificio (+3.482,08 m3.), al igual que una parte de la nueva cubierta (510,06 m2.) ocupa la zona de retranqueo normativo de 6m. a lindes y a ELP. Los dos nuevos volúmenes resueltos con una cubierta inclinada a un agua, se levantan en su punto más desfavorable de la cumbre 4m. respecto al terreno original, antes de su excavación, y 2,67m. respecto al nivel de la calle.

El yacimiento se corresponde con una necrópolis de época tardo antigua, restos de una casa de época romana y otra islámica superpuesta, sitges, pozos para recoger aceite, y un conjunto de zanjas de cultivo, entre otras instalaciones de distintas épocas antiguas. El presente Estudio de Detalle se redacta con el único fin de conservar y proteger los 712,16 m2. del yacimiento emplazado en los espacios libres del solar, con la voluntad de evitar su deterioro derivado del paso del tiempo, de los agentes atmosféricos, y de la presión de los visitantes incontrolados. Igualmente, está previsto un uso vinculado a la divulgación cultural para el conocimiento y disfrute del yacimiento.

El Estudio de Detalle se ajusta a las NNSS de Santa Eulària des Riu, y a la LUIB, cumpliendo con las mismas. De su comparación se deduce la adecuación del proyecto a la ordenación vigente.





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 Mari 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 Nº 43 de 29/03/14)

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

NNSS de Santa Eulària des Riu (3)

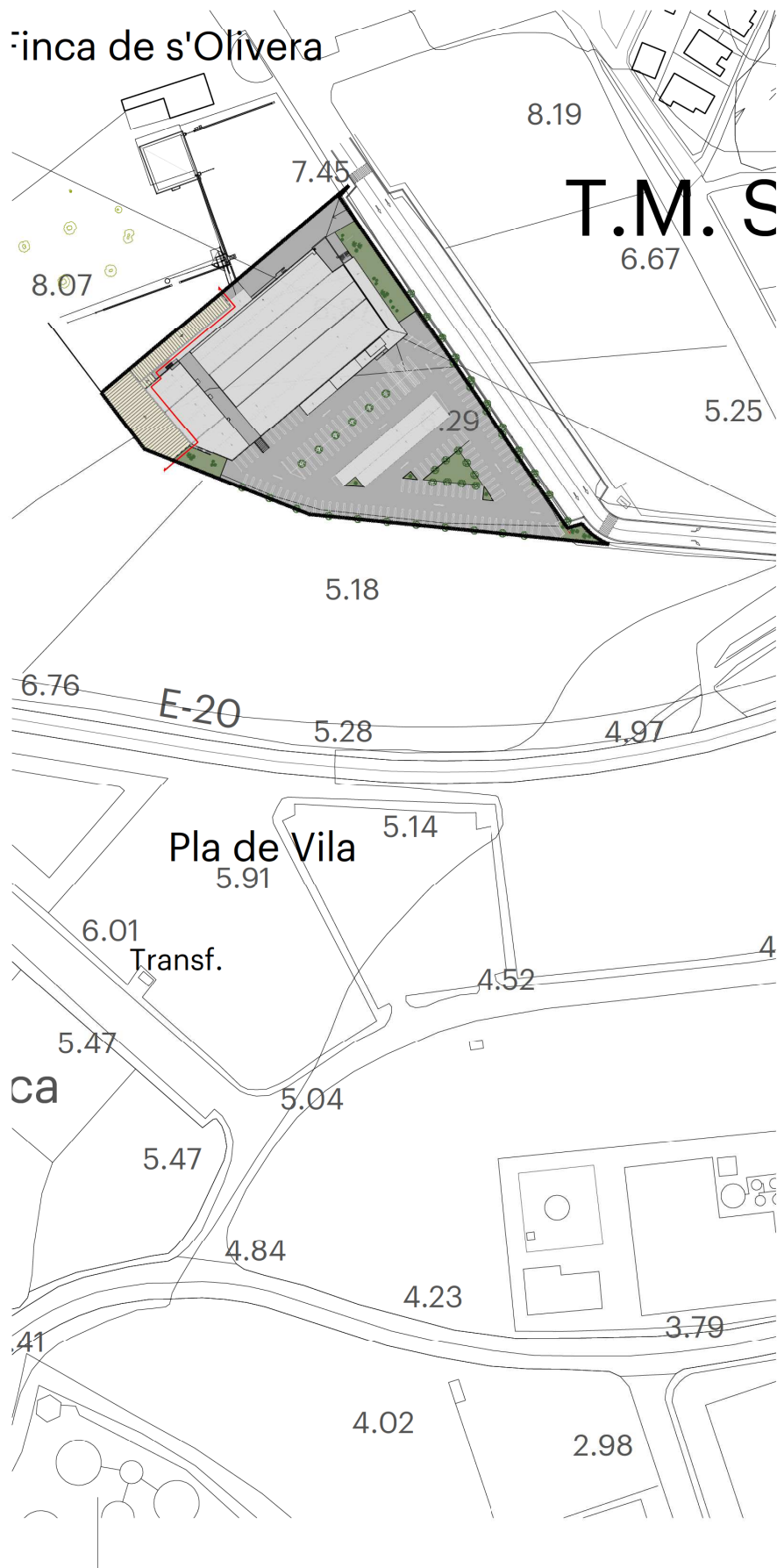
Reúne la parcela las condiciones de solar según el Art.30 de la LOUS Si No

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% (3.975,86 / 4.688,02 m2.)
		(7)	
Volumen (m ³ /m ²)		Max. 20.000 m3. x edif.	19.992,5 m3. / 23.482,08 m3.
Edificabilidad (m ² /m ²)		1 m2/m2. (10.409 m2) (8)	0,45 m2/m2. / 0,52 m2/m2. (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.
		Total	8+3 m.
	Nº de Plantas	P.B.+1	7,90 / 5,32 m. 10,10 / 5,74 m. P.B.+1 / P.B.
Indice 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 Mari Torres



revisions
00 16.08.31 entrega

MERCADONA

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

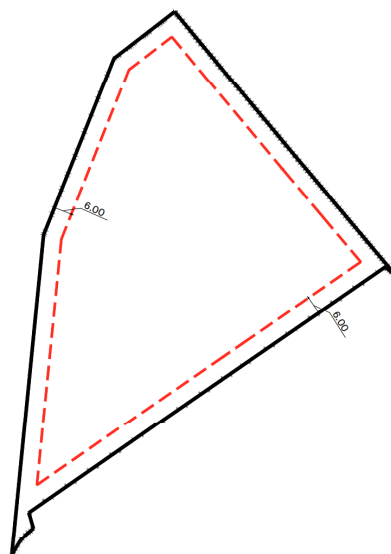
arquitecto
TONI MARI TORRES
arquitecte

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

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/142/1098389>

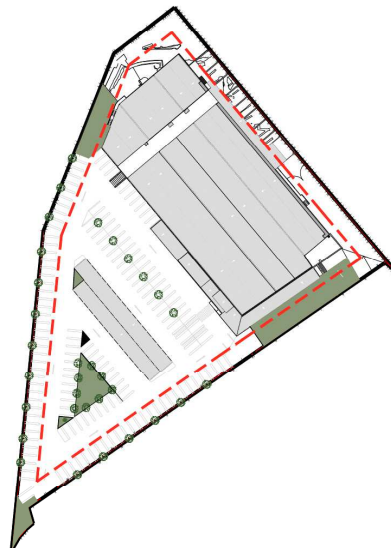


SOLAR + RETRANQUEO NORMATIVO

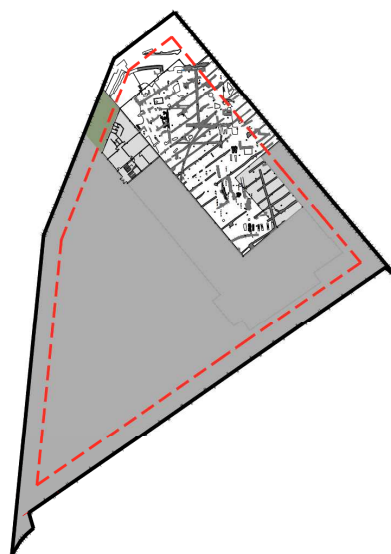


— DELIMITACIÓN SOLAR
- - - RETRANQUEO NORMATIVO (6m.)

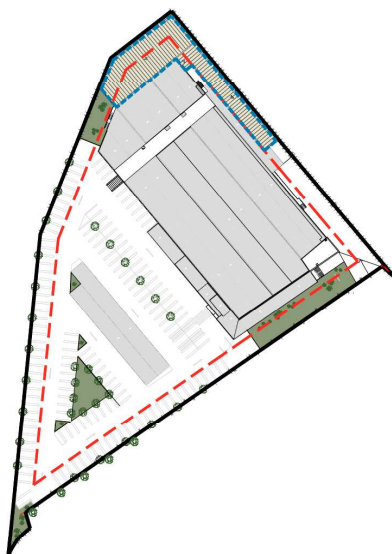
SOLAR + RETRANQUEO NORMATIVO + EDIF. EXISTENTE (planta cubierta)



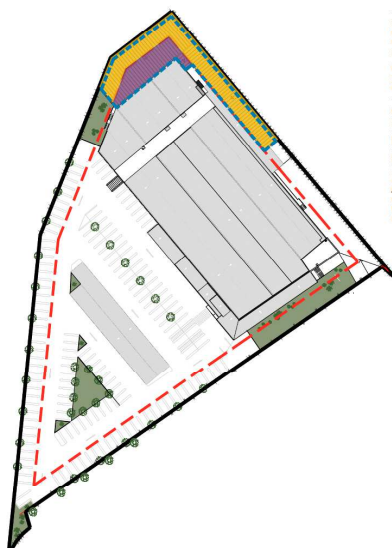
SOLAR + RETRANQUEO NORMATIVO + EDIF. EXISTENTE (planta sótano)



SOLAR + RETRANQUEO NORMATIVO + INTERVENCIÓN



SOLAR + RETRANQUEO NORMATIVO + ZONAS INTERVENCIÓN AFECTADAS POR RETRANQUEO




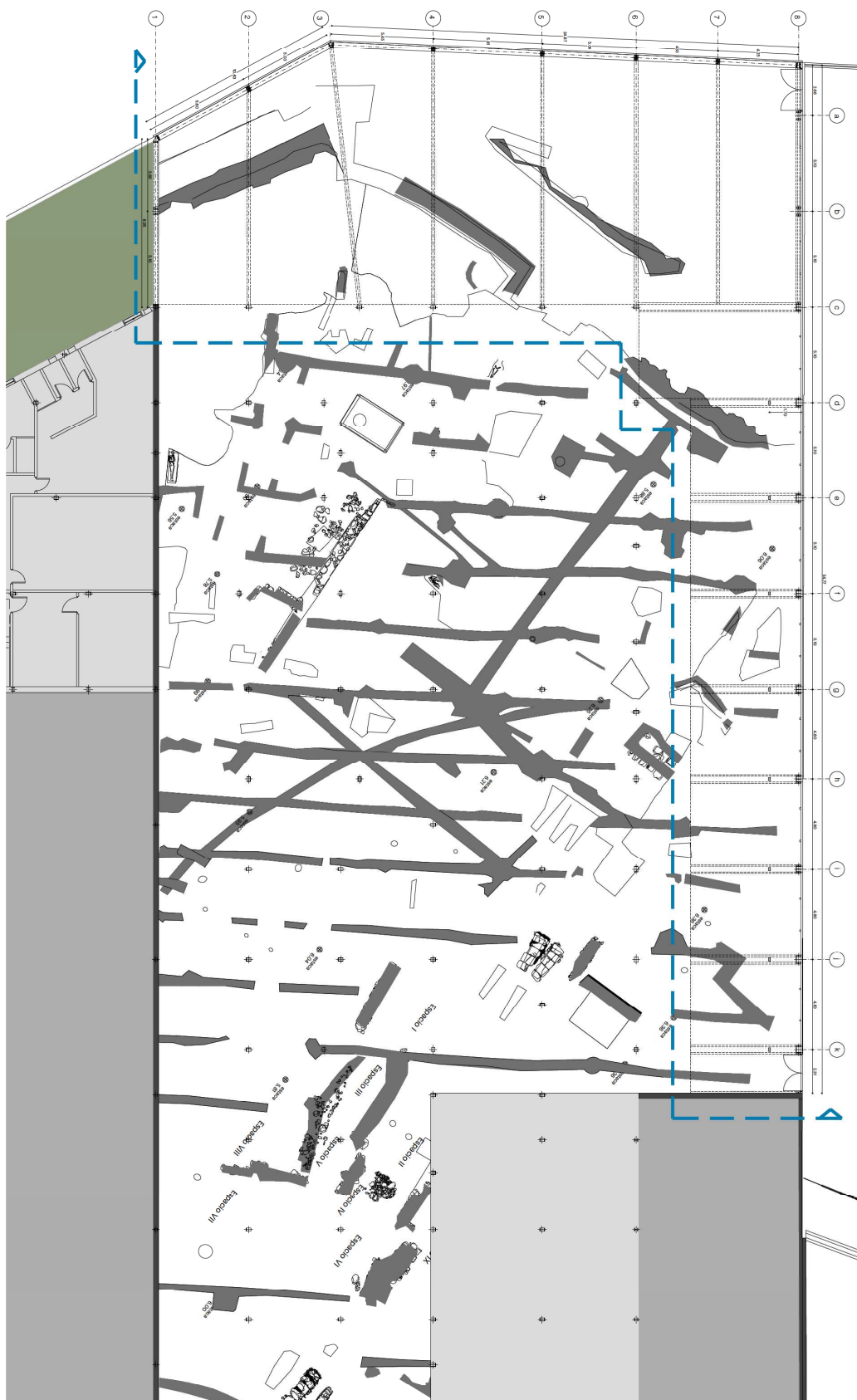
712,16m² ZONA DE INTERVENCIÓN

202,10m² ACTUACIÓN FUERA DE RETRANQUEO
510,06m² ACTUACIÓN EN ZONA DE RETRANQUEO (6m.)

ORTOFOTO



 ZONA DE INTERVENCIÓN
Cotas en proyección horizontal.



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/142/1098389>

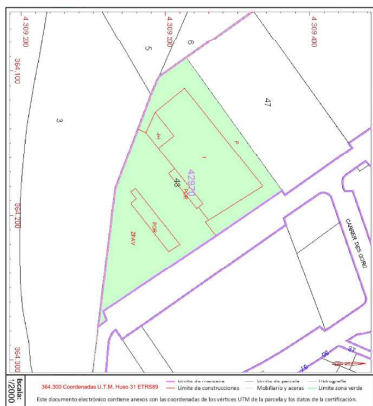


012

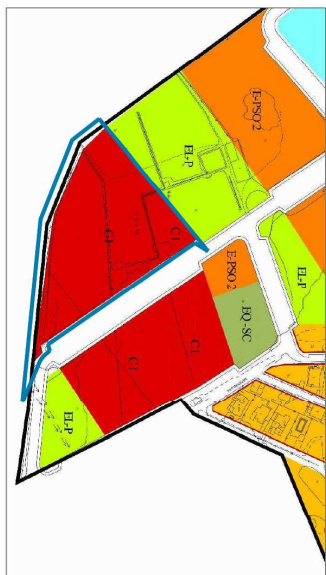
TONI MARÍ TORRES

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:
COMISI I ANS II AD TRIVERSA
arquitecto:
Toni Marí Torres, Ibaia, tel: 971.31.33.33. info@marit.com

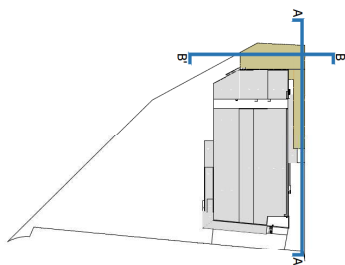
este documento se ha elaborado por encargo expreso del promotor para este proyecto. No está permitida su reproducción sin el consentimiento expreso del arquitecto.



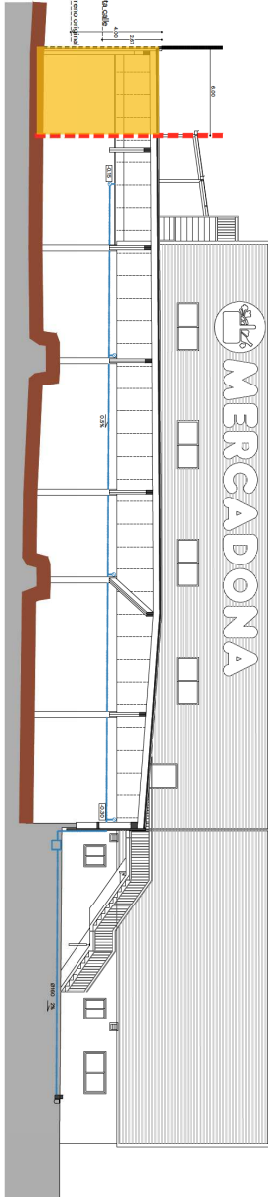
CATASTRO



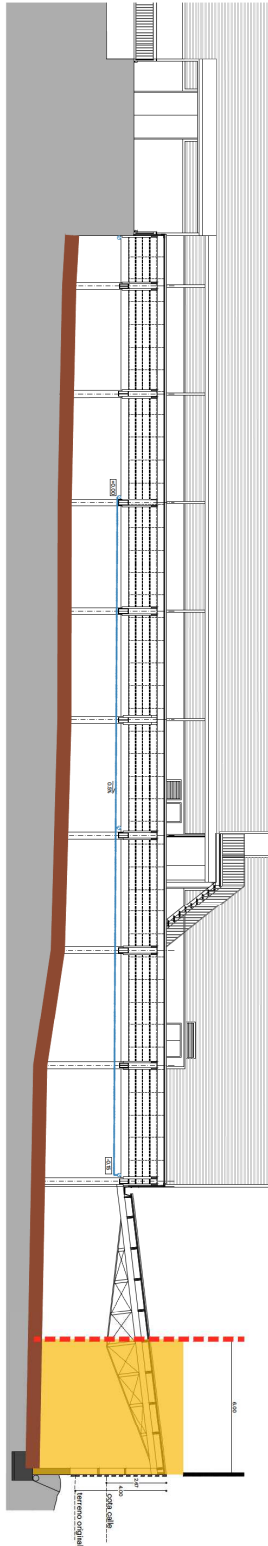
NNSS



SECCIÓN BB'



SECCIÓN AA'



- DELIMITACION SOLAR
- - - RETANQUEO NORMATIVO (6m)
- ▬ YACIMIENTO ARQUEOLOGICO
- ▬ ACTUACION EN ZONA DE RETANQUEO (6m)

