

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

13371 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de la Unidad de Actuación UA-06P así como el reajuste y ordenación de volúmenes edificatorios de los terrenos calificados como EP2 HPP, Puig d'en Valls*

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 3 de diciembre de 2018, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle para la ordenación de la Unidad de Actuación UA-06P así como el reajuste y ordenación de volúmenes edificatorios de los terrenos calificados como EP2 HPP, Puig d'en Valls, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

Primero.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle para la concreción de la ordenación de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación UA-06PV, Puig d'en Valls, definida en las NNSS vigentes, promovido por S'Illa Blanca Sociedad Cooperativa y redactado por la arquitecta Dña. Anna Valverde Matillas

Segundo.- Publicar anuncio del presente acuerdo junto con el contenido del Estudio de Detalle en el Boletín Oficial de les Illes Balears.

Tercero.- Dar traslado del Estudio de Detalle al Consell Insular d'Eivissa así como al Archivo de Urbanismo de les Illes Balears, 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.

En Santa Eulària des Riu, a 20 de diciembre de 2018

El Alcalde
Vicente Marí Torres

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-06P ASÍ COMO EL REAJUSTE Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EDIFICATORIOS DE LOS TERRENOS CALIFICADOS COMO EP2 HPP, PUIG D'EN VALLS.

ÍNDICE

I. MEMORIA

1. DATOS GENERALES: AGENTES DEL PROYECTO
2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
3. MEMORIA DESCRIPTIVA
 1. Ámbito de la actuación
 2. Planeamiento vigente
 3. Antecedentes
 4. Iniciativa y estructura de la propiedad





4. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. Justificación de la solución adoptada y conveniencia
2. Justificación tramitación según marco legal
3. Compatibilidad de la actuación con el planeamiento municipal vigente

5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

6. DOCUMENTOS Y PROYECTOS COMPLEMENTARIOS

1. Certificado urbanístico
2. Estudio de detalle previo
3. Informe arqueológico

MEMORIA DE LA ORDENACIÓN

1. DATOS GENERALES: AGENTES DEL PROYECTO

Promotor:

Nombre: S'ILLA BLANCA SOCIETAT COOPERATIVA; CIF: XXXX ; Dirección: Avinguda Ignasi Wallis, núm. 23, planta 4, porta A 07800 Eivissa (Illes Balears); Teléfono: XXXX; Email: XXXX

Representante de la cooperativa:

Nombre: Jose Miguel Deus Machin; NIF XXXX ; Domicilio a efectos de notificación: C/ XXXX Sabadell

Gestor:

Nombre: Salas Plushabit, SL; CIF: XXXX ; Dirección: XXX Sabadell; Teléfono: XXX ; Email: XXX

Arquitecta:

Nombre: Anna Valverde Matillas; N° colegiado: 43553-8; CIF: XXXX; Dirección: XXXX Sabadell; Teléfono: XXXX ; Email: XXXX

2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente estudio detalle se redacta con el objetivo de crear un instrumento para concretar la ordenación, de conformidad con lo previsto en las NNSS, establecer las cesiones obligatorias previstas por el planeamiento y derivado de ello, fijar alineaciones de la nueva calle y las alineaciones de las futuras fachadas de las edificaciones (retranqueos) de la parcela lucrativa única resultante. Así como para adaptar y reordenar los volúmenes edificatorios de la UA-06 PV, del área destinada a aprovechamiento lucrativo, calificada como Extensiva Plurifamiliar (E-P2 HPP), en vista del hallazgo de restos arqueológicos que deben ser conservadas in situ, manteniéndolas y haciéndolas visitables, según la "Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Históricoartístico" (CIOTUPHA).

La propuesta de reordenación de volúmenes contemplada en el presente estudio de detalle tiene como finalidad crear espacios públicos alrededor de los restos arqueológicos del acueducto existentes en el solar, de tal manera que sirvan para conectar la Calle Sur con el futuro parque.

El presente estudio de detalle respeta en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a aprovechamiento, alturas máximas, densidad poblacional y usos, sin ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Las soluciones adoptadas para conservar el patrimonio histórico-artístico consisten por tanto en la reordenación de volúmenes de la edificación proyectada para situar los espacios públicos alrededor del acueducto y que estos nos permitan crear la conexión peatonal del vial existente, Calle Sur, con el futuro parque.

Posteriormente se presenta documento anexo al Estudio de Detalle con registro de entrada núm. 201800010476 de fecha 23/05/18, el cual se redacta con el objetivo de informar y justificar situación del Centro de Transformación que resulta necesario instalar en el ámbito de la parcela UA-06PV, ubicada en Puig d'en Valls, según solicita la compañía de suministro eléctrico, Endesa Distribución Eléctrica SL Unipersonal, para poder llevar a cabo el nuevo suministro eléctrico.



3. MEMORIA DESCRIPTIVA

3.1 Ámbito de la actuación

El ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle se corresponde con la Finca núm. 22.329 Tomo 1.204, libro 321 Folio 154 de Puig d'en Valls, Santa Eulària des Riu (Ibiza), Unidad de actuación UA-06PV.

La finca se ubica en el límite suroeste del núcleo de Puig d'en Valls, y se encuentra delimitada, por la Avenida de Ibiza (a Sureste), Calle Sur (a Norte), y la Calle del Camí Vell de Sant Mateu (a Oeste), y con otras fincas.

La zona afectada por los hallazgos arqueológicos y objeto de este estudio de detalle corresponde al área de la UA-06PV calificada como Extensiva Plurifamiliar (E-P2 HPP) según las NNSS aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en fecha 23 de noviembre de 2011, de Santa Eulària des Riu.

El informe de certificado urbanístico de los Técnicos municipales del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, emitido en fecha 2 de Agosto de 2017, hace constar que:

.../.. “Según las NNSS aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Históricoartístico (CIOTUPHA) en sesión de fecha 23 de noviembre de 2011 y publicadas en el BOIB nº 20 EXT de fecha 8 de febrero de 2012, la parcela en cuestión, con una superficie aproximada de 15.003m², está situada en suelo urbano dentro de la Unidad de Actuación 06 de Puig den Valls (UA-06PV), con la calificación mayormente de Espacio Libre Público (EL-P), con aproximadamente 8.338m², y el resto con la calificación de Extensiva Plurifamiliar 2 para viviendas de protección pública (E-P2 HPP), con aproximadamente 6.665m², de los cuales aproximadamente 1.837m² están calificados como viario que deberán ser cedidos al Ayuntamiento...”

Así pues, según las NNSS aprobadas definitivamente por la CIOTUPHA, la UA consta de 15.030m² de los que 9.094,00m² serán cedidos al estar calificados como usos no lucrativos (espacio libre público, viarios y aparcamientos), resultando una superficie máxima de zona, de uso lucrativo, calificada como extensiva plurifamiliar de 5.936m² destinados a vivienda de protección pública.

Ver anexo 1: Ámbito de actuación

3.2 Planeamiento vigente

-La Modificación núm. 7 de Las Normas Subsidiarias de planeamiento de Santa Eulària des Riu aprobadas definitivamente en fecha 14 de Noviembre de 2014,

Artículo 4.3.01

DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

1.- Deber de conservación genérico.

Los propietarios de los edificios, de acuerdo con el artículo 185 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares, deben mantener las fachadas visibles desde el dominio público en buen estado de conservación tanto para mantener su buena imagen como para evitar cualquier peligro para las personas usuarias de las vías públicas. Según lo previsto en el artículo 8 del Real decreto 1346/1976, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo, están sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana. También estarán sujetos a dichos deberes las instalaciones, terrenos, jardines y carteles.

El deber normal de conservación exigible a la propiedad de un inmueble se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos de los arrendatarios que se deriven de la legislación específica. Se entenderán como obras contenidas dentro del deber de conservación que corresponde a los propietarios, las de mantenimiento, adaptación y reformas mínimas necesarias para obtener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato, según los criterios de estas normas y siempre que el coste sea inferior al cincuenta por ciento (50 %) del valor actual del inmueble o partes afectadas.

2.- Deberes de conservación del patrimonio histórico.

a).- La conservación, protección y custodia de los edificios o elementos inventariados se declara de utilidad pública. Corresponde el deber de conservarlos a sus respectivos propietarios o poseedores.

b).- Cuando en el transcurso de una obra de demolición, excavación, urbanización, edificación, etc. se produjesen hallazgos de interés arqueológico se procederá a la inmediata suspensión de las obras y se seguirán las actuaciones dictadas por la Ley 12/1998,





de 21 de diciembre, de Patrimonio Histórico de las Islas Baleares y el Decreto 144/2000, de 27 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento de intervenciones arqueológicas y paleontológicas.

Cualquier persona está obligada a poner en conocimiento de la administración competente el hallazgo de restos arqueológicos. El incumplimiento de este deber, así como los daños perpetrados contra bienes de interés arqueológico, será objeto de las sanciones administrativas previstas en la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Islas Baleares, o penales.

c).- En caso de que los propietarios de bienes de interés cultural o catalogados no llevasen a cabo las obras de conservación requeridas por las NN.SS. o por las normas o proyectos de carácter histórico-artístico, éstas podrán realizarse subsidiariamente por el Ayuntamiento o la administración competente y, en su caso, podrá expropiarse total o parcialmente el edificio de acuerdo con la legislación vigente (artículo 27.2 de la Ley 12/1998).

d).- Los bienes de interés cultural o catalogados, en caso de que el propietario hiciera mal uso, estuviesen en peligro de destrucción o deterioro y/o no estuviesen debidamente cuidados, podrán ser expropiados con carácter sancionador y por razón de utilidad pública (artículo 33 de la Ley 12/1998).

e).- Las construcciones o elementos inventariados deberán, en su caso, conservar el espacio libre adyacente dentro de su propia unidad predial en iguales condiciones ambientales que las actuales, sin perjuicio de las plantaciones, ajardinamiento o elementos auxiliares que se pudiesen erigir según su uso y destino.

f).- Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos inventariados no podrán ser demolidos, excepto aquellas partes de su estructura o elementos que, de acuerdo con el señalado en la ficha correspondiente del Catálogo y según el dictamen de los servicios técnicos, resulten imprescindibles para garantizar su estabilidad y seguridad. La demolición no autorizada o a la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio inventariado comportará la obligación de su reconstrucción.

3.- Reglas específicas de aplicación cuando los restos arqueológicos hallados deban ser conservados in situ. Cuando en el transcurso de una obra o actuación, se produjesen hallazgos de interés arqueológico 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).- No será obligatoria la reserva de aparcamiento cuando no pueda disponerse en planta sótano. Alternativamente a lo anterior y 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.

-Las Normas Subsidiarias de planeamiento de Santa Eulàlia des Riu aprobadas definitivamente en sesión de fecha 23 de noviembre de 2011 por acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico – Artístico (PL 01/2011).

5 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA

5.1 Clasificación del suelo

5.1.4 En relación con la delimitación de suelo urbano definida por las NNSS provisionales actualmente vigentes y además de pequeñas correcciones de borde para ajustarlo a la realidad catastral o edificada, el proyecto reclasifica como suelo urbano:

.....

d. Los terrenos incluidos en la UA-06PV, calificados como espacio libre público EL-P, zona Extensiva residencial plurifamiliar 2 EP2 con destino a vivienda sometida a régimen de protección pública, viario y aparcamiento, e incluidos al constituir una pieza de terrenos que, aún necesitada de definición de su ordenación pormenorizada, cuenta en su perímetro con los servicios urbanísticos básicos y se inserta en una zona delimitada por sistema general viario según la ordenación establecida en la que el porcentaje de consolidación por la edificación es de un 68 %, superior a los 2/3 de su superficie edificable.

6 ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

6.2 Calificación del Suelo Urbano

6.2.1 Las NNSS ordenan el suelo urbano mediante las siguientes calificaciones, además de las propias de los espacios libres públicos y privados:

.....



c. *Extensiva plurifamiliar con seis subzonas:*

Extensiva plurifamiliar 2 (E-P2): Edificación aislada; 0,80 m²/m²; 40 % ocupación; índice de intensidad de uso 1 vivienda/200 m² y máximo de 2 viviendas/parcela; parcela mínima 800 m²; 2 plantas de altura; volumen máximo por edificio 2.100 m³.

6.7 Unidades de actuación en el núcleo de Puig den Valls

6.7.6 UA-06PV

a. *Se sitúa en el límite sudoeste del núcleo de Puig den Valls y tiene por objeto la obtención de terrenos con destino a vivienda de protección pública y de espacio libre y aparcamiento aneja a ellos.*

b. *Ordenación: EL-P: 8.169 m²; aparcamiento (AP): 1.565 m²; E-P2: 4.916 m² todos ellos con destino a vivienda de protección pública.*

c. *Superficie total de la unidad de actuación: 14.650 m²*

d. *Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación*

NORMAS URBANÍSTICAS:

CAPÍTULO III: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO. ORDENANZAS PARTICULARES

ARTÍCULO 6.3.03

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA EXTENSIVA RESIDENCIAL (E)

.....

5.- *Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03.*

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

a).- *Se permitirá en la situación a.1 del artículo 5.2.03 y con las limitaciones establecidas en dicho artículo, el uso de industrias siempre que cuenten con las medidas correctoras necesarias para impedir molestias a los usos predominantes.*

b).- *Condiciones específicas del uso comercial y de establecimientos públicos.*

b.1).- *Comercial.*

La relación admitida de los mencionados usos, según definición del artículo 5.2.02, queda restringida únicamente al comercio al detalle y concretamente a los establecidos en los epígrafes 52.1 a 52.6 del artículo 1 del PDS de equipamientos comerciales, ambos inclusive.

b.2).- *El uso comercial y de establecimiento público solo se permitirán en planta baja y, cuando se encuentren vinculados a esta planta, también en la planta sótano y primera planta piso.*

c).- *El resto de usos permitidos serán, de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03, los siguientes:*

- *Residencial: Todos.*
- *Servicios o terciario: Comercial, administrativo privado y establecimientos públicos. En el núcleo de Santa Gertrudis de Fruitera alojamiento turístico en la modalidad de hotel de ciudad.*
- *Equipamientos: Todos.*
- *Comunicaciones e infraestructuras: Todos.*
- *Espacios libres: Todos*

Y en sus Anexos establece normas de los criterios de ordenación del territorio y las Unidades de actuación.

ANEXO I NORMAS DE ZONIFICACIÓN, PARCELACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO EN SUELO URBANO

02.- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR 2 (E-P2)

a).- *Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.*

- *Parcela mínima (m²): 400*



- Fachada/fondo mínimos (m): 15/15

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 40

- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,8
- Volumen máximo por edificio (m³): 2.100
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03
- Ocupación máxima planta sótano: La resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios no pudiendo disponerse bajo las zonas ajardinadas de parcela resultantes de la aplicación del artículo 6.2.05.

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m² solar según el artículo 5.1.07): 1/200 y 2 viv/parcela.

ANEXO II UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

06. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-06PV

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el límite sudoeste del núcleo de es Puig d'en Valls y tiene por objeto la obtención de terrenos con destino a vivienda de protección pública y de espacio libre y aparcamiento aneja a ellos.

b).- Criterios de ordenación.

Se deberá redactar un Estudio de Detalle para concreción de la ordenación.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 7.564 m² Superficie mínima de aparcamiento (AP): 1.440 m²

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 9.004 m² c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar (E-P2): 5.936 m² todos ellos con destino a vivienda de protección pública. Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 5.936 m² Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona

Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 15.030 m²

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

-La Modificación núm. 8 de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Santa Eulàlia des Riu aprobadas definitivamente en fecha 26 de Agosto de 2015, establecen los criterios de los instrumentos de planeamiento,

ARTÍCULO 1.2.02

DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

1.- Instrumentos.





....
b).- Estudios de detalle.

Para la aplicación de las NN.SS. en suelo urbano se podrán formular, cuando sea necesario, Estudios de detalle con alguna o algunas de las siguientes finalidades:

- Señalamiento de alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento, y completar las que ya estuviesen fijadas.
- Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento, pudiendo concretar los trazados, sin reducir en ningún caso la superficie del viario y otros espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades ni alterar los aprovechamientos asignados.
- Ordenar los volúmenes edificatorios, respetando siempre las determinaciones del planeamiento en cuanto a aprovechamiento, alturas máximas previstas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

4.- Precisión de los límites.

Los límites de los ámbitos definidos por las NN.SS. podrán ser objeto de reajuste en los respectivos instrumentos de desarrollo cuando afecten a los siguientes aspectos:

- a).- Alineación o líneas de edificación existentes.
- b).- Características topográficas del terreno.
- c).- Existencia de arbolado y otros elementos de interés según el parecer de los servicios técnicos municipales.

ARTÍCULO 5.1.08.

REORDENACIÓN DE VOLÚMENES

.....
2 Toda reordenación de volúmenes que, salvo en los casos específicamente contemplados en éstas NN.SS., no podrá alterar la tipología aislada o continua definida:

- a).- No podrá suponer incremento de la altura máxima y edificabilidad fijada para la parcela o parcelas de que se trate, pero sí de la ocupación del suelo y del volumen máximo por edificio definidos.
- b).- No podrá alterar los usos establecidos en la zona ni incrementar la densidad de población que de la aplicación del índice de intensidad de uso resulte.
- c).- En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios próximos o colindantes, a cuyo efecto deberán respetarse los retranqueos a colindantes fijados para la calificación de la zona.

3.3 Antecedentes

La parcela objeto del presente estudio de detalle se encuentra ubicada en zona arqueológica y, por lo tanto se encuentra sujeta al control arqueológico de la excavación y los movimientos de tierras, así como de la excavación arqueológica en el caso de restos detectados.

En vista de los hallazgos arqueológicos, se llevó a cabo un informe arqueológico, que se adjunta como a documento anexo a la presente memoria, para conocer, ubicar y catalogar la presencia de éstos con la realización de los correspondientes sondeos.

Dicho informe se realizó con la autoría de Glenda Graziani y Juan Marí Casanova, y a cargo de la promotora S'ILLA BLANCA SOCIETAT COOPERATIVA.

En fecha 15 de noviembre de 2015 se redacta el informe arqueológico (entrado por registro en fecha 13 de Abril de 2018, con número de registro 2018006666), que interpreta los hallazgos hechos en la excavación de la parcela, y lleva a cabo la adscripción cronológica de los mismos, y que se resumen a continuación:

Se detecta la presencia de una canalización de agua o acueducto, que formaría parte de un acueducto romano documentado ya en otras intervenciones tanto en el barrio de Can Misses como en la zona de Puig d'en Valls.

Por otra parte se produce también el hallazgo de fragmentos de cerámica, de diferentes épocas.



El presente informe concluye que:

“En definitiva, la intervención arqueológica en la parcela UA-06PV, que corresponde a un fragmento de la finca can Fita de Baix, ha permitido documentar las huellas de una explotación agrícola cuyo establecimiento debió producirse entre los siglos XVI y XVIII. La morfología de las subestructuras y su disposición espacial es análoga a los restos documentados en otros yacimientos muy próximos fechados en época antigua y destinados al cultivo de la viña.”

Una vez verificada la presencia de hallazgos arqueológicos de interés histórico-artístico, se lleva a cabo la redacción del presente estudio de detalle, a fin de realizar la reordenación de los volúmenes del área de la UA-06PV calificada como Residencial Extensiva Plurifamiliar, con el fin de conservar los hallazgos, haciéndolos visitables y llevando a cabo la integración de los mismos en el conjunto de la ordenación de las volumetrías de las viviendas, creando los espacios públicos en el entorno más próximo del acueducto, manteniendo las visuales de la totalidad del mismo y de manera que se crean conexiones entre la Calle Sur y el futuro parque.

En fecha 23/05/18 se presenta el Estudio de Detalle, con entrada núm. 201800010476, con la finalidad de realizar la reordenación de los volúmenes del área de la UA-06PV calificada como Residencial Extensiva Plurifamiliar, conservando los hallazgos arqueológicos, haciéndolos visitables y llevando a cabo la integración de los mismos en el conjunto de la ordenación de las volumetrías de las viviendas, creando los espacios públicos en el entorno más próximo del acueducto, manteniendo las visuales de la totalidad del mismo y de manera que se crean conexiones entre la Calle Sur y el futuro parque.

En fecha 12/06/2018, con entrada de registro núm. 201800011939, se presenta una modificación de dicho Estudio de Detalle, con el objetivo de que, tal y cómo se sugería en el informe de los Servicios Técnicos de fecha 28 de mayo de 2018, dicho Estudio de Detalle sirva de instrumento para concretar la ordenación, de conformidad con lo previsto en las NNSS, establecer las cesiones obligatorias previstas por el planeamiento y derivado de ello, fijar alineaciones de la nueva calle y las alineaciones de las futuras fachadas de las edificaciones (retranqueos) de la parcela lucrativa única resultante. Así como para adaptar y reordenar los volúmenes edificatorios de la UA-06 PV, del área destinada a aprovechamiento lucrativo, calificada como Extensiva Plurifamiliar (E-P2 HPP), en vista del hallazgo de restos arqueológicos que deben ser conservadas in situ, manteniéndolas y haciéndolas visitables, según la “Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Históricoartístico” (CIOTUPHA).

Tras realizar la solicitud de Nuevo Suministro a la Compañía eléctrica, Endesa Distribución Eléctrica SL Unipersonal, para llevar a cabo dicha conexión resulta necesario llevar a cabo la construcción de nuevas instalaciones entre el punto de conexión y el lugar de consumo, siendo necesaria la extensión de red existente, con lo que se solicita la ejecución de las siguientes instalaciones:

- Ampliación de red MT, nueva CD y nueva red BT.

Se redacta documento anexo se redacta para concretar la ubicación del Centro de Transformación, dentro de la parcela UA-06PV.

3.4 Iniciativa y estructura de la propiedad

El peticionario del presente estudio y promotor de esta iniciativa es S'ILLA BLANCA SOCIETAT COOPERATIVA con CIF XXXX y domicilio social en Avenida Ignasi Wallis, núm. 23, planta 4, puerta A, 07800 Ibiza (Illes Balears).

La parcela de la Unidad de Actuación 06 de Puig d'en Valls (UA-06PV) objeto del presente Estudio de Detalle se corresponde con la Finca núm. 22.329 Tom 1.204, llibre 321 Foli 154 de Puig d'en Valls, Santa Eulàlia des Riu (Eivissa), referencia catastral 07054A022001510000WH, con los siguientes datos catastrales:

Uso principal: Suelo sin edificar

Localización: Polígono 22 Parcela 151.

HORTA. SANTA EULARIA DES RIU (ILLES BALEARS)

Sup. Gráfica: 15.003 m² (15.030 m², Superficie según levantamiento topográfico)

4. MEMORIA JUSTIFICATIVA

4.1 Justificación de la solución adoptada y la conveniencia

El Estudio de Detalle es el instrumento mediante el cual es posible completar o adoptar las determinaciones relativas a alineaciones, rasantes u ordenación de volúmenes del planeamiento general y de los planes parciales y especiales.

En este caso se justifica la solución adoptada para la reordenación de volúmenes propuesta para la área calificada como Extensiva Plurifamiliar 2 para viviendas de protección oficial (E-P2 HPP), de la UA-06PV dado que una vez realizadas las excavaciones y diferentes

intervenciones arqueológicas y paleontológicas se concluye por parte de la Comisión de Patrimonio Histórico Artístico de Ibiza que el conjunto de zanjas son de relevancia patrimonial y deben ser conservadas "in situ" y permitir ser visitadas.

El presente estudio de detalle propone modificaciones/adaptaciones de diferentes parámetros del planeamiento vigente, como son las separaciones viales, o la volumetría máxima,... respetando siempre las determinaciones establecidas del planeamiento en cuanto a aprovechamiento, alturas máximas previstas, densidad de población y usos permitidos.

Estas modificaciones volumétricas no suponen un impacto negativo en la trama urbana. Ni suponen la reducción de la superficie reservada a espacios libres públicos o anchura de viales.

Por tanto, únicamente se propone la modificación de:

- Distancias de separación a viales
- Distancias de separación a Espacio Libre Público (ELP)
- Distancias de separación entre edificios
- Volúmenes máximos permitidos.

A continuación se expone el Reparto de las cesiones obligatorias definitivo, una vez realizada la adaptación de la propuesta:

CESIONES (60.51%)	
CESION 1. Calle Nord (Nueva Calle y aparcamiento)	1415,10m ²
CESION 2. Avda. Eivissa (acera y aparcamiento)	522,20m ²
CESIÓN 3. Calle Sud (acera)	213,60m ²
CESIÓN 4. Espacio libre público y aparcamiento	6925,10m ²
TOTAL	9094,00m ²
USO LUCRATIVO (39.49%)	
TOTAL	5936,00 m ²
SUPERFICIE UA-06PV	
TOTAL	15030,00 m ²

Tal y como se refleja en la documentación gráfica no se produce ninguna afectación negativa al entorno, sino que la nueva propuesta de ordenación pretende generar el espacio público en el entorno más próximo al acueducto, potenciando la transitabilidad y las visuales sobre los hallazgos arqueológicos y la conexión peatonal entre el vial de la Calle Sur y el futuro parque, haciendo que el entorno del espacio histórico sea un espacio de calidad.

Se aportó documentación anexa presentada a fin de justificar la solución adoptada para la ubicación del Centro de Transformación en la parcela UA-06PV en la que se propone la ubicación en dicha parcela del nuevo CT. Para definir dicha ubicación se han tenido en cuenta diferentes aspectos, tanto técnicos como de integración en el entorno.

Para poder dar respuesta ante las exigencias técnicas de la compañía suministradora y a las exigencias de tratamiento e integración con el entorno, para que ésta no suponga un impacto negativo en el mismo.

Se propone situar dicho Centro de Transformación, junto a la Calle sur, en una zona contigua al espacio público peatonal del entorno de los restos arqueológicos del acueducto a conservar, justo al inicio del recorrido peatonal, marcando el acceso de dicho recorrido que potencia la conexión de la Calle Sur con el futuro parque.

Dicha ubicación viene dada con la finalidad integrarla dentro del conjunto y quedando ubicada en un punto singular de este, creando un hito, marcando un inicio, un punto que delimite o enfatice el acceso a dicho espacio y explique dicho recorrido público.

Para ello se propone un CT de obra que permita diseñar ese acceso al recorrido museístico de los restos arqueológicos.

Tal y como se refleja en la documentación gráfica la solución adoptada conserva el patrimonio histórico-artístico y no se produce ninguna afectación negativa al entorno, sino que la propuesta de ubicación del Centro de Transformación pretende potenciar el acceso a dicho recorrido entorno a los hallazgos arqueológicos y la conexión peatonal entre el vial de la Calle Sur y el futuro parque.

Por otro lado, las dimensiones de la CT y de sus zonas de acceso cumplirán con aquello que establece la normativa específica de dicha compañía suministradora.

4.2 Justificación tramitación según marco legal



La figura del estudio de detalle está prevista en la legislación general en el apartado 2 del artículo 40 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación urbana y en el artículo 66 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del suelo y Ordenación urbana.

Por otra parte, la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, establece en sus artículos 34 y 46 los parámetros de regulación de los instrumentos de planeamiento y los Estudios de detalle y el "Plan General de Ordenación urbana del Término Municipal de Eivissa", que establece en su capítulo 4, punto 4.4, los parámetros de regulación de los Estudios de detalle y su contenido documental (punto 4.4.4).

Tal y como se ha hecho mención en otros puntos de la presente memoria, la propuesta de reordenación de volúmenes, para dar cumplimiento al deber de conservación de los hallazgos arqueológicos in situ, supone una disminución de las distancias de separación a viales, a espacio libre público y entre edificios y un incremento del volumen máximo por edificio definidos por el planeamiento vigente, sin suponer en ningún caso un incremento superior al 10% del volumen máximo definido por el planeamiento vigente. No altera los usos establecidos en la zona ni incrementa la densidad de población que resulta de la aplicación del índice de intensidad de uso. Tampoco ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los terrenos próximos o colindantes.

A continuación se aporta un cuadro comparativo de cada uno de los parámetros urbanísticos del planeamiento vigentes y los parámetros que contempla el presente estudio de detalle

Concepto	Planeamiento	Estudio Detalle *parámetros modificados
Sup. mínima uso no lucrativo	9.004 m ²	9.094 m ²
Sup. Máxima uso lucrativo: E-P2	5.936m ²	5.936m ²
Parcela mínima	400m ²	5936m ²
Ocupación máxima	40% = 2.374,4m ²	2.367,03m ²
Edificabilidad máxima	0,8m ² /m ² =4.748,8m ²	4.681,54m ²
Volumen máximo edificio	2.100m ³	2.310m ³ (incremento máx. ≤10%)
Altura máxima	7m	7m
Núm. máximo plantas	PB+1P	PB+1P
Separación a viales	5m	4m
Separación a ELP	5m	4m
Separación a lindes	3m	3m
Separación entre edificios	6m	5m
Número aparcamientos privados	Según art. 5.8.03	Según art. 5.8.03
Ocup. Máxima pl. sótano	Cumplimiento retranqueos obligatorios, art. 6.2.05	Cumplimiento retranqueos obligatorios, art. 6.2.05
Índice intensidad uso residencial Núm. Máximo viviendas (HPP)	Art.5.1.07: Edificabilidad/60= 79 viv.	49 viviendas

4.3 Compatibilidad de la actuación con el planeamiento municipal vigente

Se modifican los parámetros afectados directamente como consecuencia de la conservación y visitabilidad de los hallazgos arqueológicos y así pues dar cumplimientos a la normativa vigente. Los parámetros afectados son el volumen máximo de los edificios (con un incremento máximo del 10%) separaciones mínimas a viales y separaciones entre edificios, sin modificar edificabilidad, ocupación, alturas máximas, número de plantas, el número máximo de viviendas.

Asimismo en ningún caso alteran los usos establecidos en la zona.

En relación a la densidad el planeamiento prevé un número máximo de viviendas de 79 (edificabilidad / 60). El proyecto prevé 49 viviendas de protección pública.

En ningún caso se ocasiona perjuicio ni se alteran las condiciones de ordenación de los terrenos próximos o colindantes. En relación a las separaciones entre edificios el proyecto tiene una distancia mínima de 5,00 metros. En relación a las separaciones a viales y a espacio libre



público el proyecto tiene una distancia mínima de 4,00 metros. Se respetan asimismo las separaciones mínimas a linderos 3,00m.

Como se ha comentado en el capítulo de planeamiento vigente (3.2) así como en el capítulo "Justificación de la solución adoptada y la conveniencia" (4.1) de la memoria justificativa se considera justificada la compatibilidad con el planeamiento urbanístico general vigente.

5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA (Ver Anexo 2)

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

ED01 PLANO SITUACIÓN Y ORDENACIÓN	E: S/E
ED02 PLANO TOPOGRÁFICO	E:1/500
ED03 PLANO INFORME ARQUEOLÓGICO	E:1/400 E:1/200
ED04 REPARTO SUELOS Y ALINEACIONES	E:1/500
ED05 ÁMBITO USO PÚBLICO Y ÁMBITO USO PRIVADO	E:1/500
ED06 PROPUESTA ORDENACIÓN	E:1/500
ED07 VOLUMETRÍA ORDENACIÓN	E: S/E
PLANO SITUACIÓN CT	E: 1/500

6. DOCUMENTOS Y PROYECTOS COMPLEMENTARIOS

6.4 Certificado urbanístico

6.5 Estudio de detalle previo

6.6 Informe arqueológico

6.7 Informe Endesa Distribución Eléctrica SL Unipersonal (Pliego condiciones técnicas, presupuesto)

Estudio de detalle previo

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-06PV EN PUIG D'EN VALLS, SANTA EULALIA DEL RIO

CARLOS REY DE VIÑAS, arquitecto

1.- MEMORIA

1.1.- Promotor.-

El promotor del presente Estudio de Detalle es D.^a Eulalia Torres Ramón, con domicilio en XXX, Puig den Valls, Santa Eulalia del Río y DNI nº XXXX

1.2.- Delimitación y Situación.-

El ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle se corresponde con la Finca nº 22.329 Tomo 1.204, libro 321, folio 154 de Puig d'en Valls, Santa Eulalia del Río (Illes Balears), Unidad de Actuación UA-06PV.

1.3.- Normativa Urbanística de Aplicación.-

Al terreno incluido en la delimitación de este Estudio de Detalle le son de aplicación las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ayuntamiento de Santa Eulalia del Río aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Urbanismo, en reunión de fecha 23 de Noviembre de 2.011

1.4.- Finalidad.-

Así pues, de acuerdo con lo anterior, la finalidad de este Estudio de Detalle es, de conformidad con lo previsto en las Normas Subsidiarias, establecer las cesiones obligatorias previstas por el planeamiento y, derivado de ello, fijar las alineaciones y rasantes de la nueva calle y las





alineaciones de las futuras fachadas de edificaciones (retranqueos) de la parcela lucrativa única resultante.

1.5.- Determinaciones de las Normas Subsidiarias.-

Las Normas Subsidiarias establecen lo siguiente para la Unidad de Actuación UA-06PV.

06. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-06PV

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el límite sudoeste del núcleo de es Puig den Valls y tiene por objeto la obtención de terrenos con destino a vivienda de protección pública y de espacio libre y aparcamiento aneja a ellos.

b).- Criterios de ordenación.

Se deberá redactar un Estudio de Detalle para concreción de la ordenación.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 7.564 m²

Superficie mínima de aparcamiento (AP): 1.440 m²

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 9.004 m²

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar (E-P2): 5.936 m²

Todos ellos con destino a vivienda de protección pública.

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 5.936 m²

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona.

Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 15.030 m²

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

Asimismo, para la tipología EP-2, las Normas subsidiarias establecen los siguientes parámetros:

02.- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR 2 (E-P2)

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m²): 400
- Fachada/fondo mínimos (m): 15/15

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 40
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,8
- Volumen máximo por edificio (m³): 2.100
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B + 1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5





- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03
- Ocupación máxima planta sótano: La resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios no pudiendo disponerse bajo las zonas ajardinadas de parcela resultantes de la aplicación del artículo 6.2.05.

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m2 solar según el artículo 5.1.07): 1/200 y 2 viv/parcela.

En cuanto a los usos, será de aplicación el contenido del apartado 5.1 del artículo 6.3.03 de las NN.SS., así como lo previsto en el artículo 5.2.03.

ARTÍCULO 6.3.03

5.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03.

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

a).- Se permitirá en la situación a.1 del artículo 5.2.03 y con las limitaciones establecidas en dicho artículo, el uso de industrias siempre que cuenten con las medidas correctoras necesarias para impedir molestias a los usos predominantes.

b).- Condiciones específicas del uso comercial y de establecimientos públicos.

b.1).- Comercial.

La relación admitida de los mencionados usos, según definición del artículo 5.2.02, queda restringida únicamente al comercio al detalle y concretamente a los establecidos en lo epígrafes 5.1 a 5.2.6 del artículo 1 del PDS de equipamientos comerciales, ambos inclusive. (*)

b.2).- El uso comercial y de establecimiento público solo se permitirán en planta baja y, cuando se encuentren vinculados a esta planta, también en la planta sótano y primera planta piso.

c).- El resto de usos permitidos serán, de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03, los siguientes:

- Residencial: Todos.
- Servicios o terciarios: Comercial, administrativo privado y establecimientos públicos. En el núcleo de Santa Gerturdis de Fruitera alojamiento turístico en la modalidad de hotel de ciudad.
- Equipamientos: Todos.
- Comunicaciones e infraestructuras: Todos.
- Espacios libres: Todos

(*) 52.1 Comercio al detalle en establecimientos no especializados.

52.2 Comercio al detalle de alimentos, bebidas y tabaco en establecimientos especializados.

52.3 Comercio al detalle de productos farmacéuticos, artículos médicos, belleza e higiene.

52.4 Otro comercio al detalle de artículos nuevos en establecimientos especializados.

52.5 Comercio al detalle de bienes de segunda mano, en establecimientos.

52.6 Comercio al detalle no realizado en establecimientos.

En cuanto al régimen de compatibilidad de usos, se estará a lo dispuesto en el artículo 5.2.03

1.6.- Justificación de la Solución adoptada y su conveniencia.-

1.6.1.- Criterios de ordenación.

Son los definidos en la documentación gráfica de las NN.SS, ya que se trata de una parcela única y no cabe más en ella que realizar lo prescrito en las mismas.

1.6.2.- Ordenación propuesta.



1.6.3.- Cesiones.-

1.- Nueva calle y aparcamiento _____	1.403,95 m2
2.- Contigua a c/ del Sud _____	127,17 m2
3.- Contigua a C/ Málaga _____	66,09 m2
4.- Espacio libre de uso público y aparcamiento _____	7.496,79 m2
Total cesiones _____	9.094,00 m2

Superficie de la Unidad de Actuación _____ 15.030,00 m2 _____ (100,00 %)

Cesiones _____ 9.094,00 m2 _____ (60,51 %)

Parcela neta resultante (lucrativa) _____ 5.936 m2 _____ (39,41 %)

ARTICULO 2.3.02

DEBERES LEGALES EN SUELO URBANO

1.- Los propietarios de terrenos situados en suelo urbano que no cuenten con las dotaciones y servicios requeridos por la legislación urbanística, deberán completar la urbanización para adquirir la condición de solar y, en el caso de encontrarse incluidos dentro del ámbito de una unidad de actuación (UA), cumplir además con lo establecido en el planeamiento para su desarrollo.

2.- Los propietarios de terrenos situados en suelo urbano, incluidos dentro del ámbito de una unidad de actuación (UA) de reforma o renovación de la urbanización están, además, obligados al cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- a).- Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.
- b).- Entregar a la Administración competente, con destino a patrimonio público de suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 15% de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya.
- c).- Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.
- d).- Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere el apartado anterior que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de las redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.
- e).- Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.
- f).- Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

3.- Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes anteriores. Éstos se presumirán cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación.

Al no tratarse en este caso de una unidad de actuación (UA) de reforma o renovación de la urbanización, ya que esta existe y la nueva calle prevista en las NN.SS. no reforma ni renueva la urbanización existente, le serían aplicables, de este artículo, el apartado 1 y los 2.a, 2.c y 2.d.

De acuerdo con lo previsto en el apartado 2.b del artículo 10 de la vigente Ley 7/2.012, esta actuación no precisa prever reserva de suelo para viviendas protegidas.

1.6.4.- Parcelación





Aunque la ordenación se proyecta con medición de la superficie de la parcela, no se prevé, con independencia de las cesiones, división alguna en la parcela existente, aunque ello se podrá realizar posteriormente si se considera necesario.

1.6.5.- Alineaciones

La parcela tiene actualmente dos fachadas

- En la fachada Norte de la parcela (carrer del Sud): se cede la franja de suelo necesario para completar la alineación con el ancho de la calle prevista en las NN.SS (acera).

- En la fachada Este de la parcela (carrer de Málaga): se cede la franja de suelo necesario para completar la alineación con el ancho de la calle prevista en las NN.SS (acera).

En el lindero Sur de la parcela se ceden la calle, aparcamiento y aceras con las dimensiones geométricas y alineaciones previstas en las NN.SS.

1.6.6.- Rasantes

Al tratarse de calles asfaltadas y pavimentadas en las fachadas Norte y Este de la parcela, las rasantes en ellas son las existentes, que figuran en el topográfico adjunto.

Se refleja en el Plano correspondiente la rasante de la nueva calle de cesión situada al sur, con una pendiente uniforme obligada por las rasantes ya existentes en los entronques con la calle de San Mateo y de la calle Málaga.

1.7.- Servicios Urbanísticos.-

La parcela está dotada en la actualidad de los Servicios Urbanísticos en las calles de San Mateo y Málaga; se dejará prevista la dotación de todos ellos en la calle de nueva creación situada al Sur, dotación para la cual se redactará y presentará el correspondiente Proyecto de urbanización.

El estudio de detalle en suelo urbano no precisa de Evaluación de Impacto Ambiental (no figura entre las actuaciones que, de acuerdo con la Ley 1/2008, están relacionadas en los anexos de la misma)

1.8.- Conclusión.-

Con lo expuesto y los planos que se acompañan se da por finalizada la redacción del presente estudio de Detalle para su tramitación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 41 del Texto refundido de la Ley del suelo de 1.976 y el de los artículos 117 y 118 (apartado tres) del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Ibiza, 16 de Enero de 2.013.

Ver Anexo 3. Planos Estudio de detalle previo

Ver anexo 4. Informe arqueológico



Ver anexo 1: *Ámbito de actuación*





Aprobación definitiva modificación puntual número 3 de las normas subsidiarias de Santa Eulària des Riu. Adaptación cartográfica de la ordenación de los núcleos de can fomet y sant carles con introducción de modificaciones puntuales y corrección de errores en los planos CL-I-05 Y PDV-02

Anexo 2.- PUNTO 5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

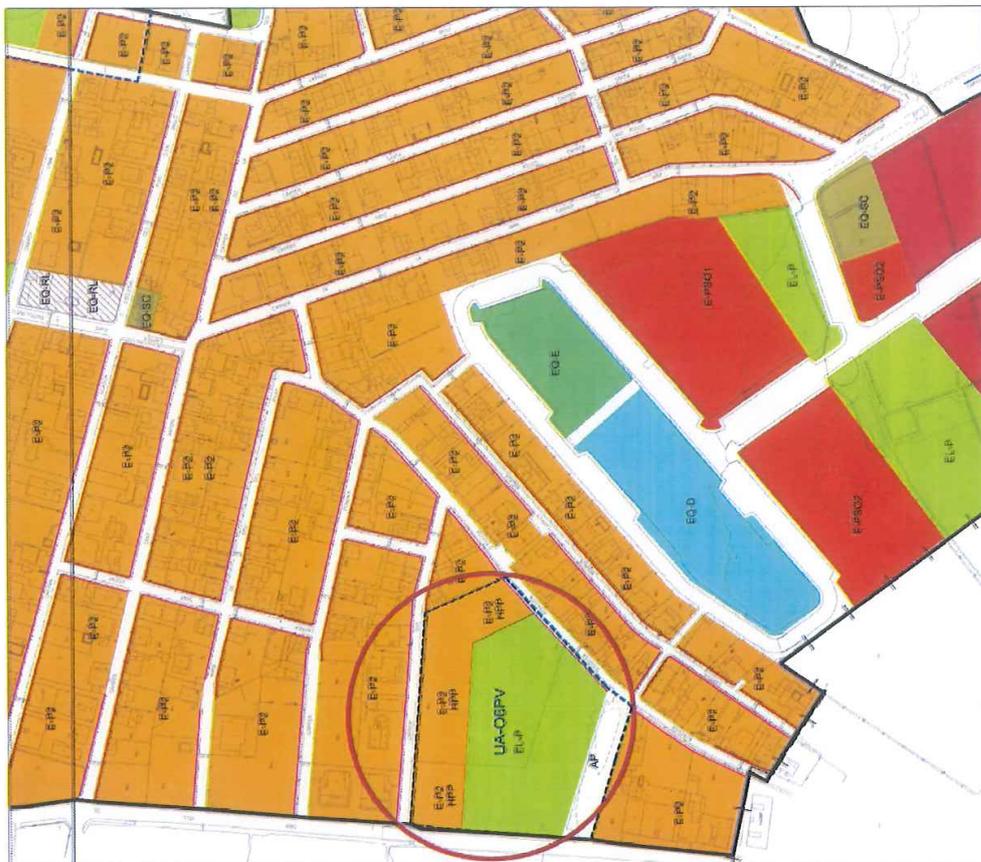
ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

ED01	PLANO SITUACIÓN Y ORDENACIÓN	E: S/E	
ED02	PLANO TOPOGRÁFICO	E: 1/500	
ED03	PLANO INFORME ARQUEOLÓGICO	E: 1/400	E: 1/200
ED04	REPARTO SUELOS Y ALINEACIONES	E: 1/500	
ED05	ÁMBITO USO PÚBLICO Y ÁMBITO USO PRIVADO	E: 1/500	
ED06	PROPUESTA ORDENACIÓN	E: 1/500	
ED07	VOLUMETRÍA ORDENACIÓN	E: S/E	
	PLANO SITUACIÓN CT	E: 1/500	





<http://www.caib.es/boibfront/pdf/es/2018/163/1024676>



ESTUDIO DE DETALLE
PROFESIONISTA: SALAS PLUS HABIT S.L.
 Camí VELL DE ST. MATEU, Carrer SUD, ANIVALLA, ENVISSA | Santa Eulària des Riu | Enviassa

JUNIO 2018
 JUNIO 2018
 JUNIO 2018

SALAS PLUS HABIT S.L.
 ANNA VALVERDE MALLARX, arquitecta | c/ose 43550-4 | aivalverde@salas.plus

ED 01
 E. SE

PLANO DE SITUACIÓN Y ORDENACIÓN
 ANNA VALVERDE MALLARX, arquitecta | c/ose 43550-4 | aivalverde@salas.plus



promotor: **S'ILLA BLANCA SOCIETAT COOPERATIVA**

ESTUDIO DE DETALLE

PROPOSTA ORDENACIÓN UA-085V
Cami VELL DE ST. MATEU, Carre SUD, Avinguda EIVISSA | Santa Eulària des Riu | Eivissa

Junio 2018

escala: 1:1500



gestor: **SALAS PLUSHABIT S.L.**



PLANO TOPOGRÁFICO

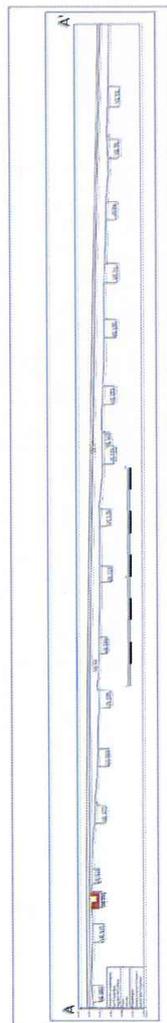
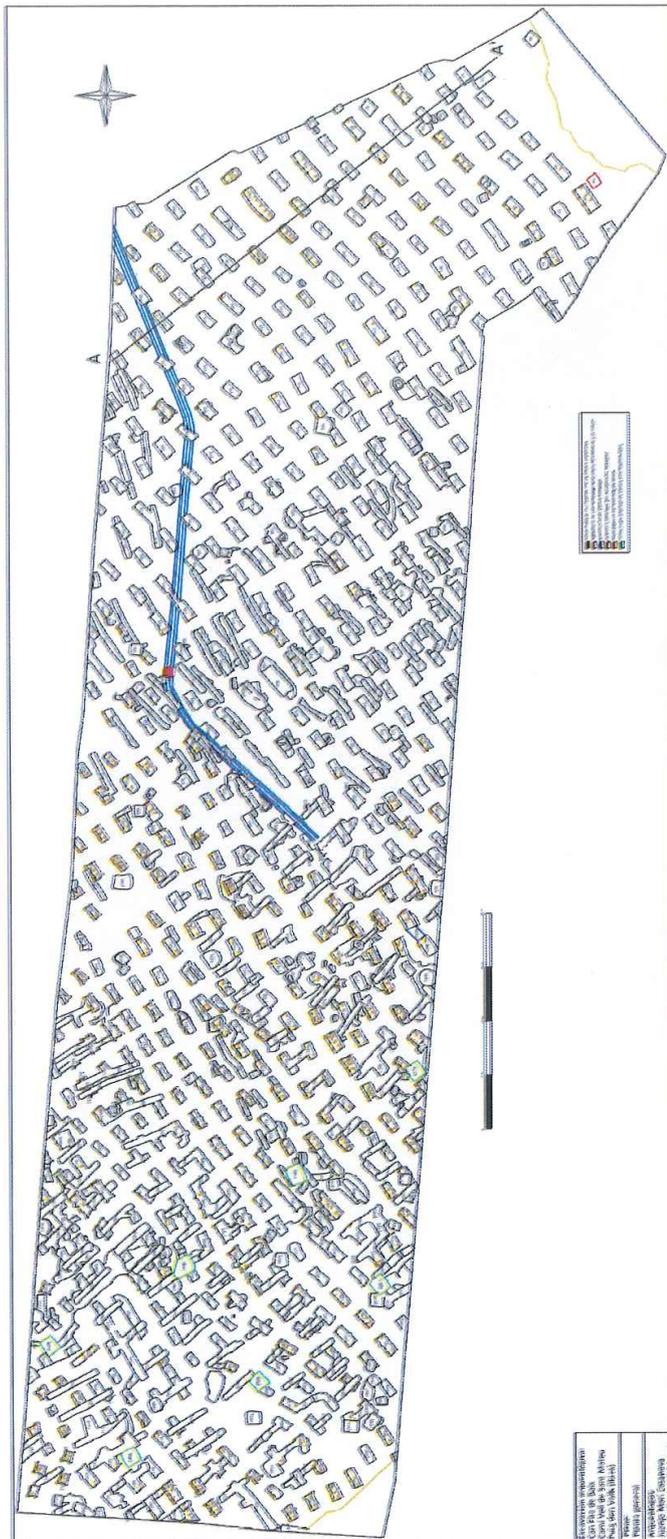
Arna Valverde Matillas, arquitecta | cee-13553-B | avalverde@salas.phn

ED 02





<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/163/1024676>



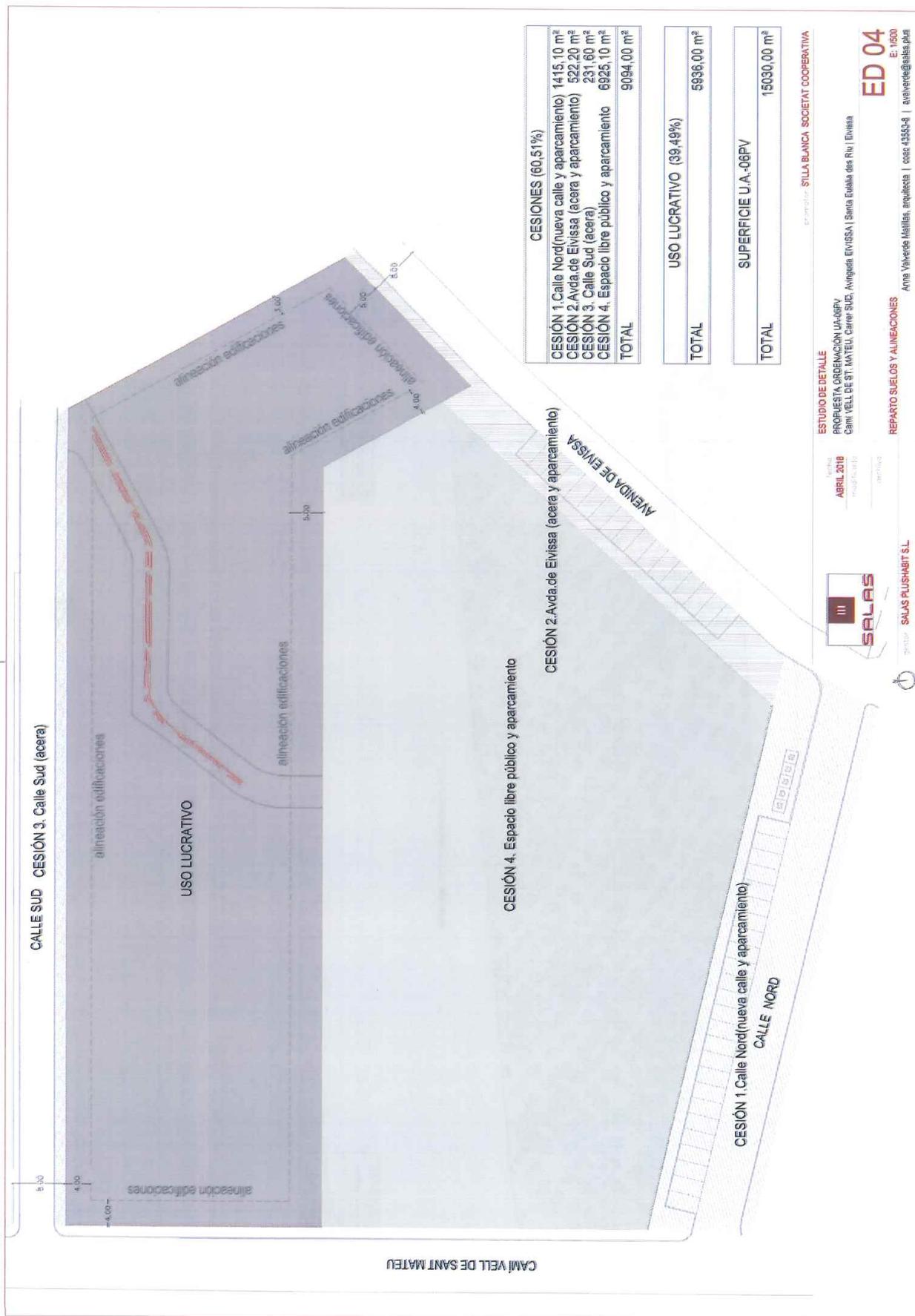
ESTUDIO DE DETALLE
 PROPOSTA ORDENACION URBANA
 Camí VELL DE ST. MATEU, Carrer SUD, AVINGUDA ENVISSA | Santa Eulària des Riu | Eivissa

ED 03
 E: 14/00-1/000
 avalverdu@salas-plus

PLANO INFORME ARQUEOLÒGIC
 Anna Yalverde Marfies, arquitecta | c/osa 4353-8 | avalverdu@salas-plus



SALAS PLUS-HABIT S.L.



CESIONES (60,51%)

CESIÓN 1, Calle Nord (nueva calle y aparcamiento)	1415,10 m ²
CESIÓN 2, Avda. de Eivissa (acera y aparcamiento)	522,20 m ²
CESIÓN 3, Calle Sud (acera)	231,60 m ²
CESIÓN 4, Espacio libre público y aparcamiento	6925,10 m ²
TOTAL	9094,00 m²

USO LUCRATIVO (39,49%)	5936,00 m²
TOTAL	15030,00 m²

SUPERFICIE U.A.-06PV	15030,00 m²
TOTAL	15030,00 m²

ESTUDIO DE DETALLE
PROPOSTA ORDENACIÓN URBANA
 Carrer VELL DE ST. MATEU, Carrer SUD, Avinguda EIVISSA | Santa Eulària des Riu | Eivissa

CLIENT
 ABRIL 2018
 projecte finalitzat

REPARTO SUELOS Y ALINEACIONES
 Anna Valverde Matillas, arquitecta | ccaae.43554-9 | avalorde@salas.pla

ED 04
 E: 10500
 avalorde@salas.pla

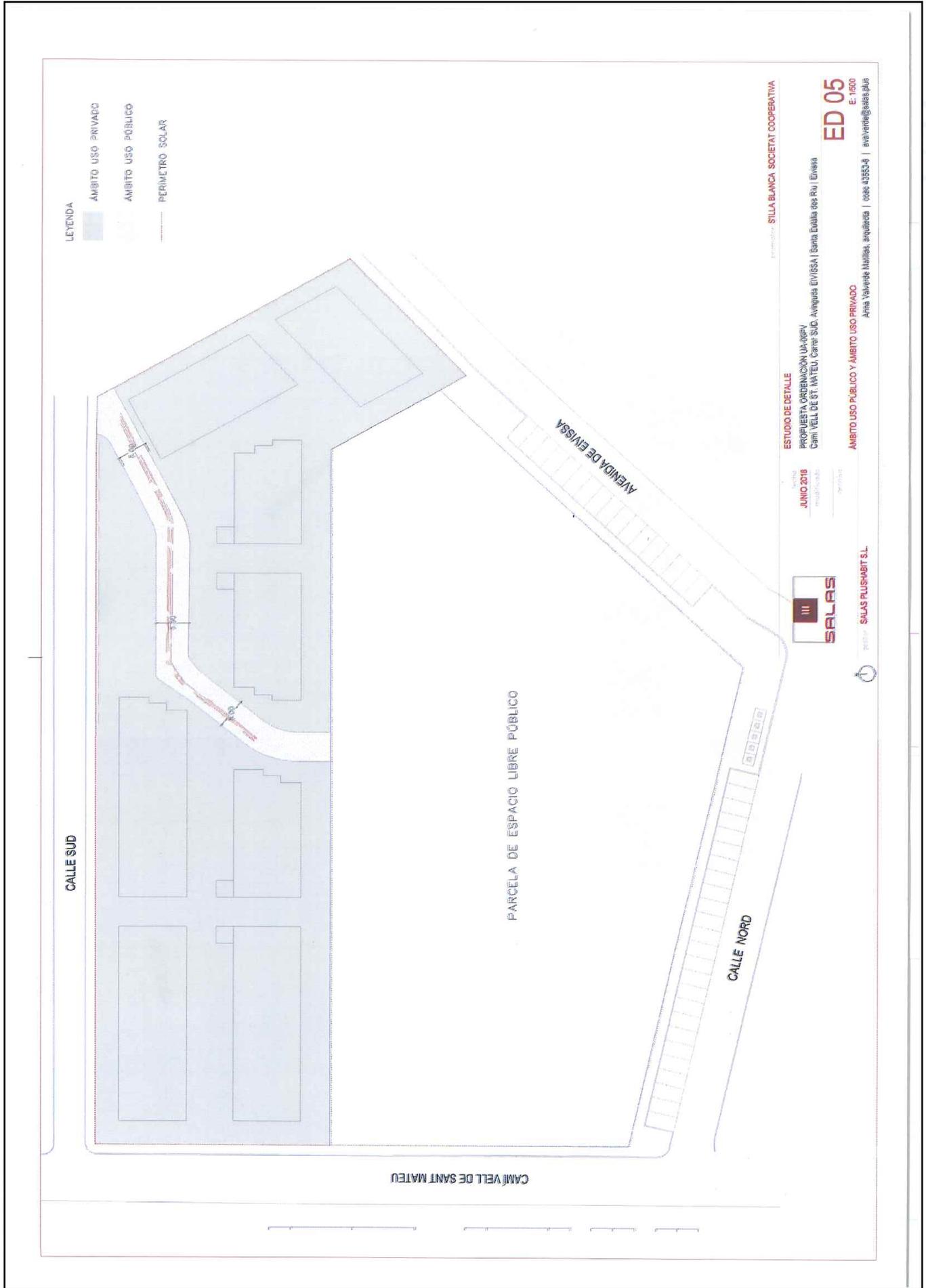
PROYECTISTA
SALAS
 SALAS PLUSHABIT S.L.

PROYECTISTA
 S'ILLA BLANCA SOCIETAT COOPERATIVA



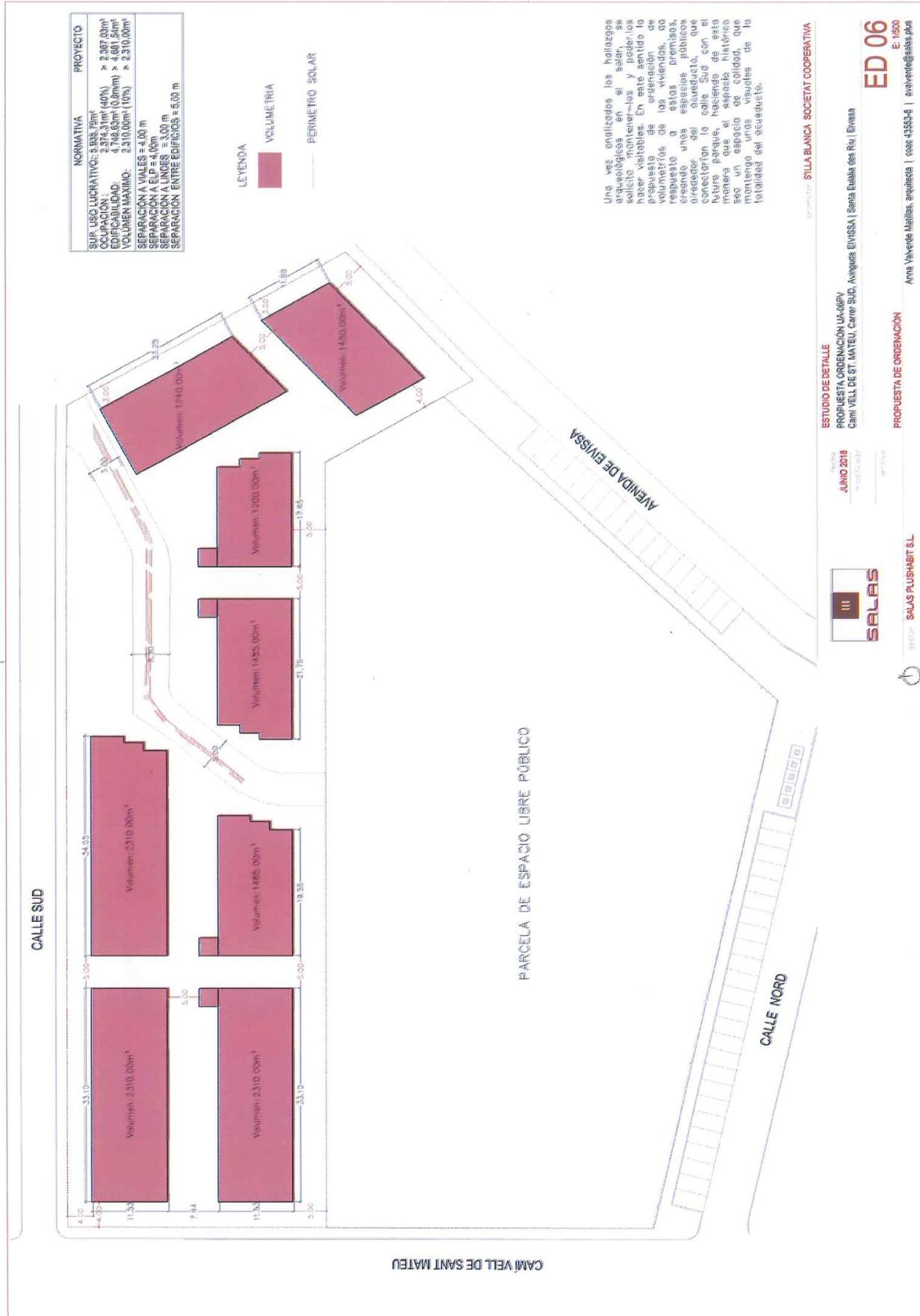


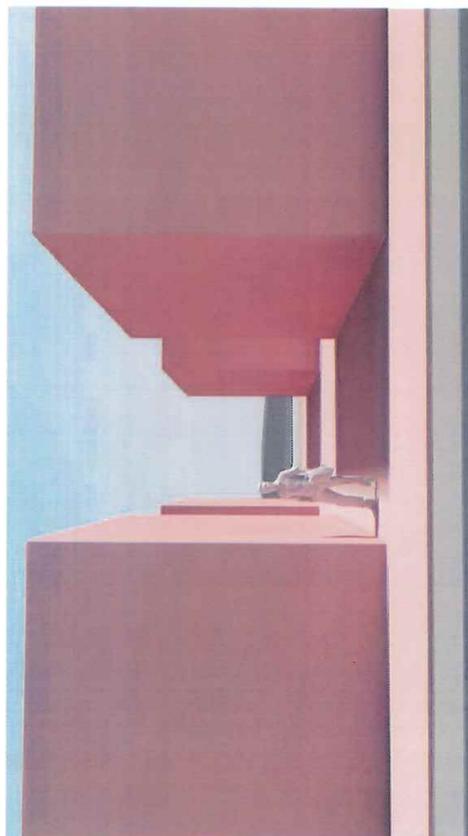
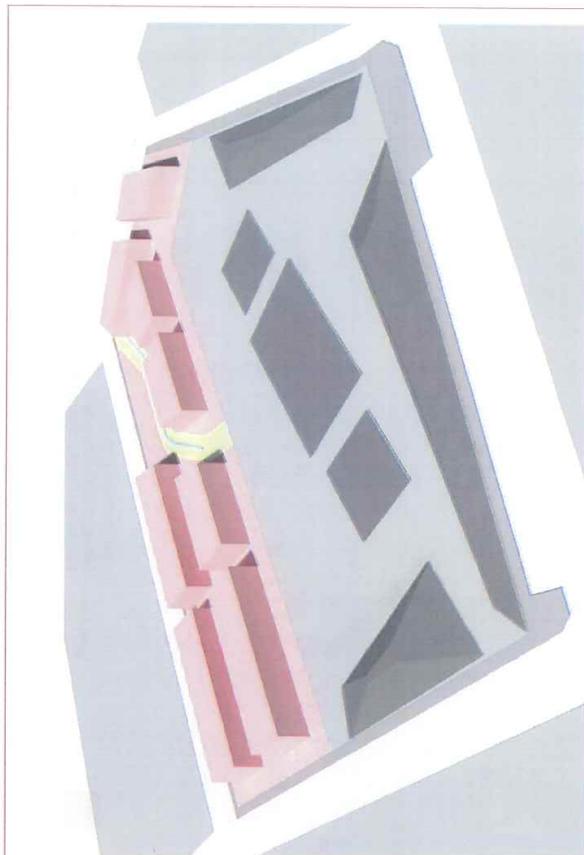
<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/163/1024676>





http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/163/1024676





promotor: **STILA BLANCA SOCIETAT COOPERATIVA**

ESTUDIO DE DETALLE

PROPUESTA ORDENACIÓN URBANA
Cami VELL DE ST. MATEU, Carre' Sud, Avinyes EIVISSA | Zona Evallat des Riu | Eivissa

Junio 2018
maqueta

ED 07

VOLUMETRIA DE LA ORDENACION

Arna Viverde Matias, arquitecta | cisc 3553-8 | aviverde@salas.plus

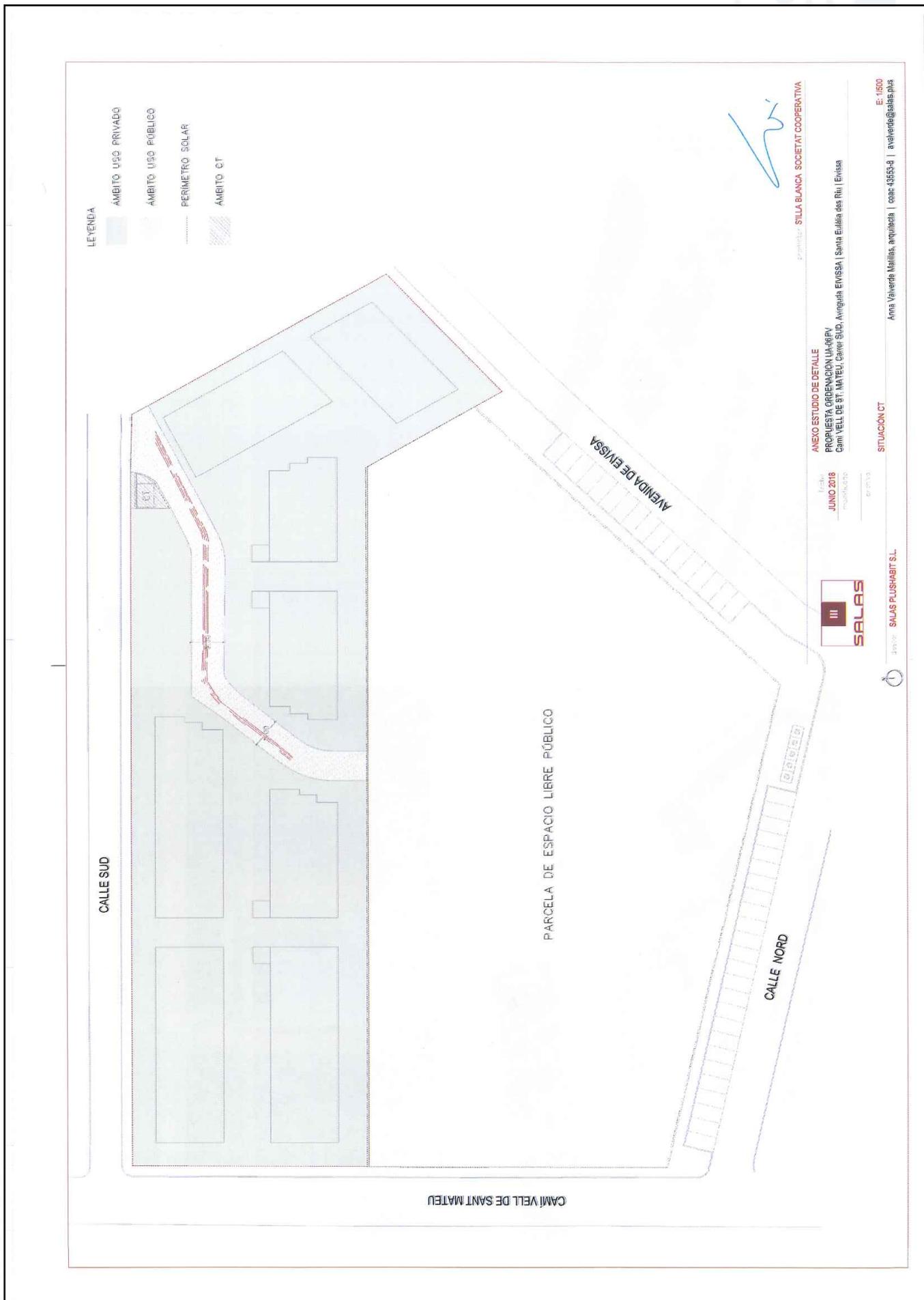


arquitecta: **SALAS PLUS HABIT S.L.**





<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/163/1024676>





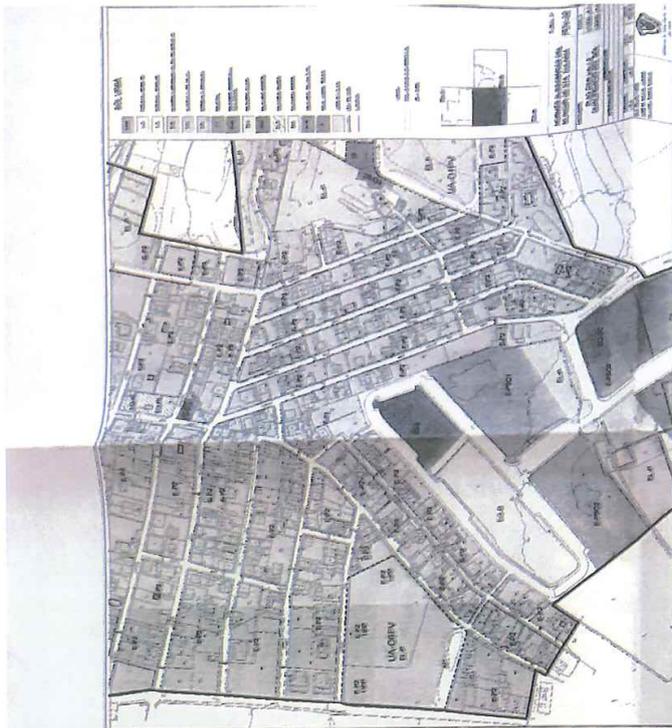
Anexo 3. Planos Estudio de detalle previo

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/163/1024676>



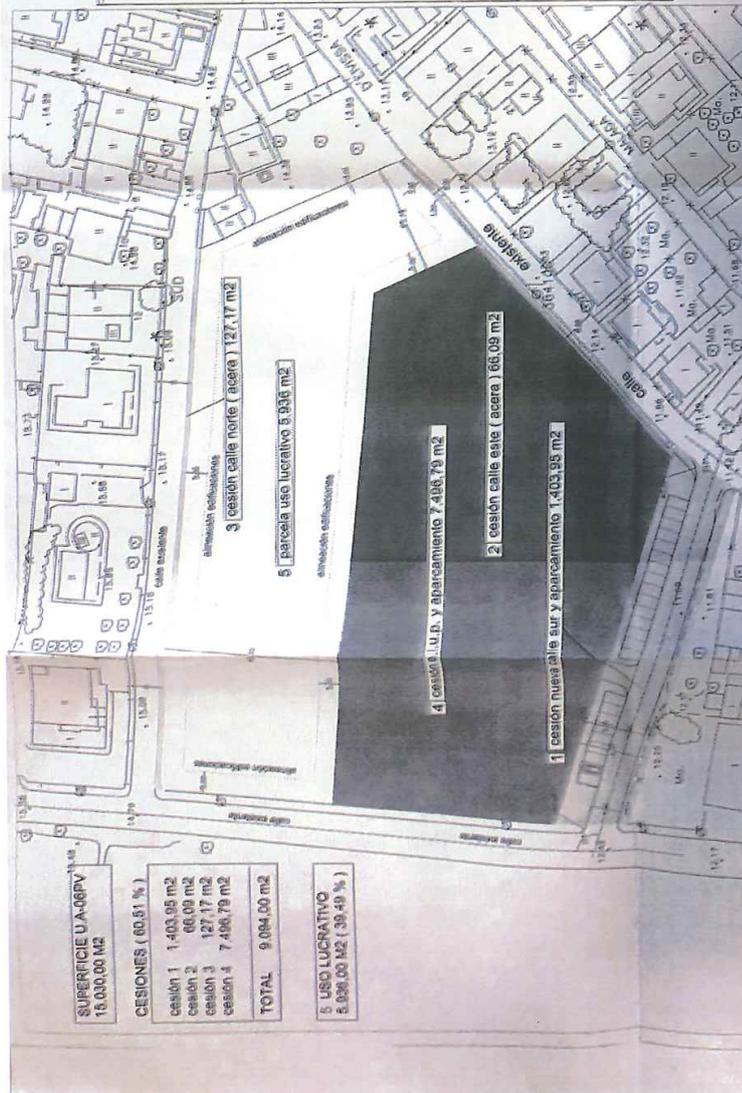


<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/163/1024676>

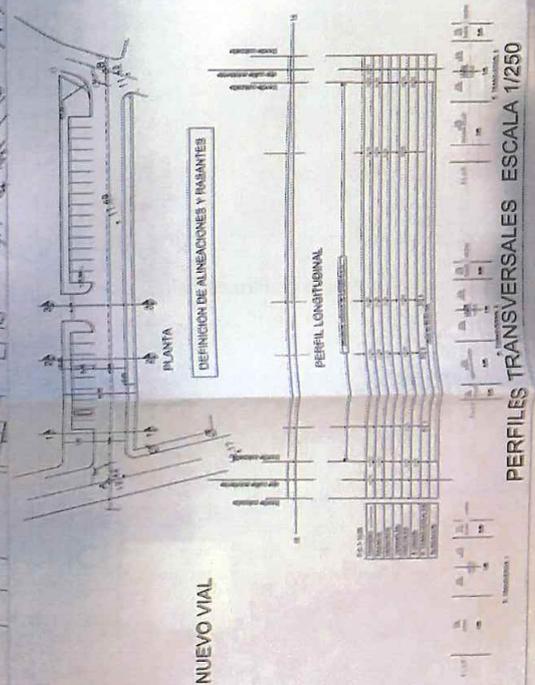


SIN ESCALA

PROPIEDAD EULALIA TORRES RAMÓN
ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-06PV PUIG D'EN VALLS SANTA EULALIA DEL RIO
PLANO REPARTO SUELOS ALINEACIONES Y RASANTES ESCALA 1/500
Nº PLANO 3
ENERO 2013 Arquitecto Carlos Rey de Vinas Heras Colegiado COAR nº 634 PZ

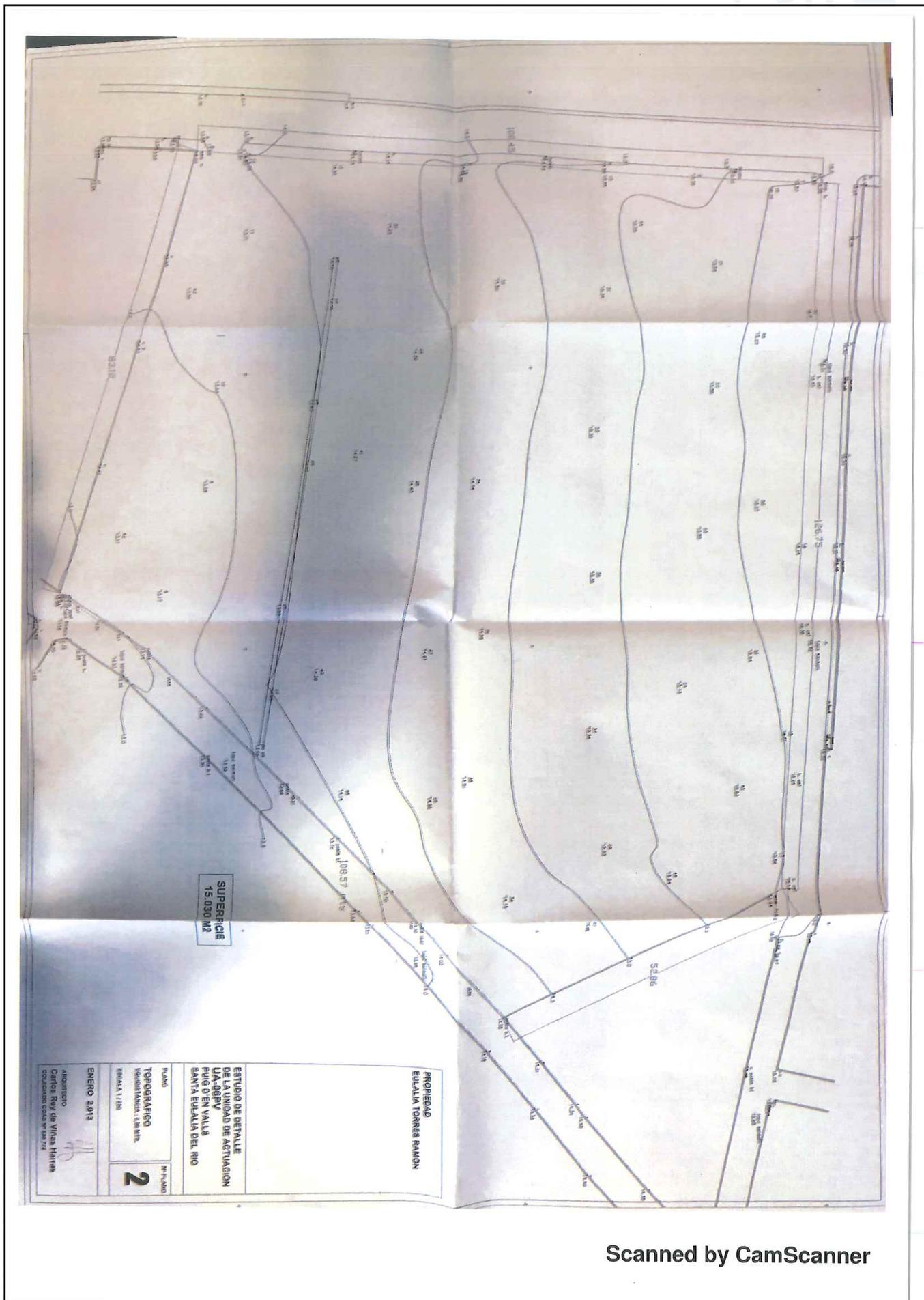


SUPERFICIE UA-06PV 19.000,00 m ²
CESIONES (60,51 %)
cesión 1 1.403,35 m ²
cesión 2 66,00 m ²
cesión 3 127,17 m ²
cesión 4 7.496,79 m ²
TOTAL 9.094,00 m ²
USO LUCRATIVO 8.096,00 m ² (39,49 %)





<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/163/1024676>



Scanned by CamScanner



Anexo 4. Informe arqueológico

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/163/1024676>





INFORME PRELIMINAR Can Fita de Baix

Glenda Graziani
Juan Mari Casanova





ÍNDICE

1. Antecedentes administrativos	3
2. Descripción de la parcela	4
3. Contexto histórico y arqueológico	5
4. Estudio preliminar de la parcela	7
5. Resultado de la intervención arqueológica	8
5.1 Descripción de los restos documentados	9
5.2 Interpretación de los restos documentados	25
6. Conclusiones	27
7. Planimetrías	32



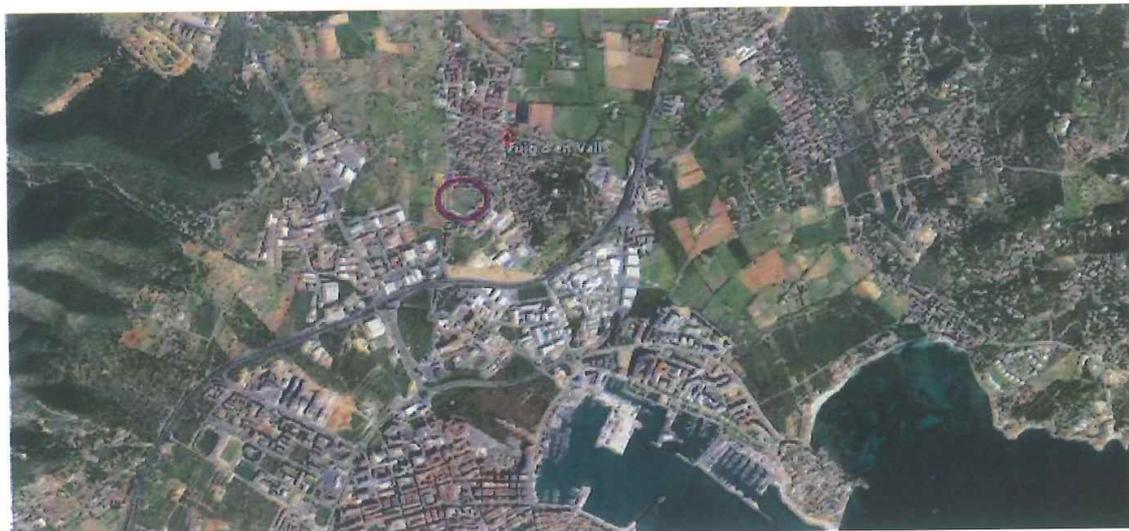
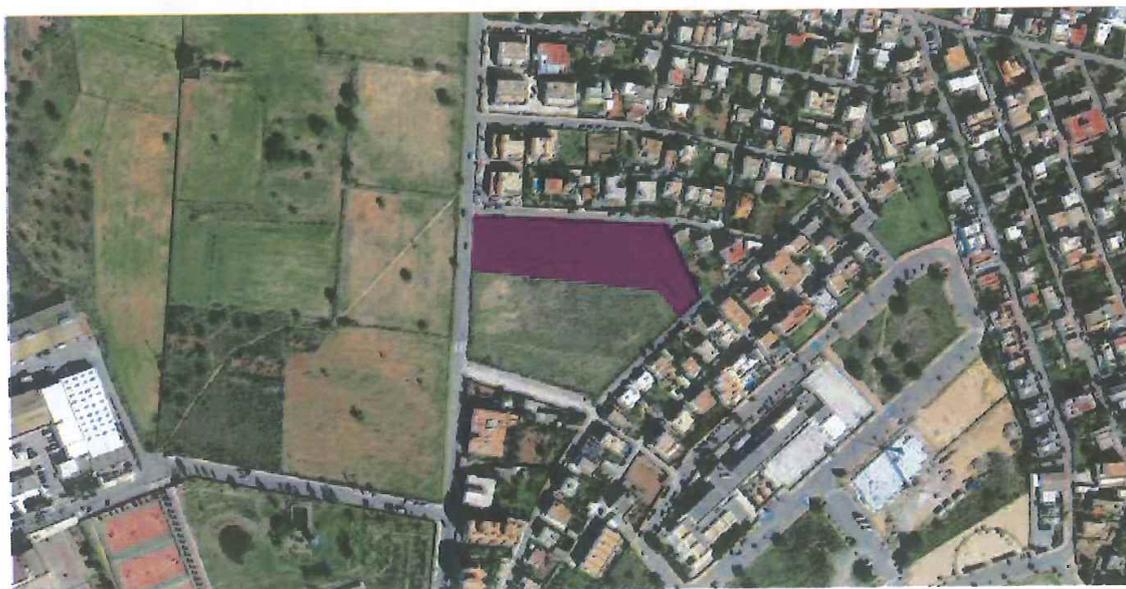


Imagen aérea con la situación de la parcela

2. Descripción de la parcela

El solar se ubica en el núcleo urbano de Puig den Valls, es la denominada parcela UE-06PV de las NNSS del municipio. Está situado al este del camí vell de Sant Mateu, entre el calle Norte y la calle Sur. Además, la parcela se encuentra en un área de cautela arqueológica por lo que se hallaba sujeta a la realización de un seguimiento arqueológico y a la excavación arqueológica de los restos exhumados.

La parcela tiene una superficie de unos 5.936 m², con forma de rectángulo irregular. Las superficie afectada por la edificación prevista tiene unas dimensiones de 4.174 m².



Detalle de la zona afectada por la futura edificación



3. Contexto histórico y arqueológico

La parcela objeto de este informe se encuentra en zona arqueológica y, por tanto, se halla sujeta al control arqueológico de la excavación y los movimientos de tierra, así como la consiguiente excavación arqueológica de los restos detectados.

Desde el año 2006 se han publicado una serie de hallazgos relacionados con la arqueología de los paisajes agrarios Antiguos, concretamente, la existencia de subestructuras excavadas en el sustrato geológico natural correspondientes a zanjas de cultivo, íntimamente relacionadas con la siembra de vides y la producción de vino en la Antigüedad, algunos de los cuales se encuentran situados en las cercanías de la parcela objeto de esta actuación.

Posteriormente, se han excavado diversos solares más en la zona de s'Olivera, al menos los que suscriben han tenido la oportunidad de intervenir en los correspondientes al Mercadona y la urbanización es Molí, situados al sureste de la parcela objeto de este informe, apareciendo restos arqueológicos de diversa índole en todos ellos, pese a que en su mayoría se trataba también de zanjas de cultivo de la Antigüedad. Debido a estos antecedentes, es muy probable que puedan aparecer este tipo de vestigios en el solar objeto de este informe.

Las antes mencionadas y otras recientes excavaciones arqueológicas preventivas y de urgencia realizadas a lo largo de estos últimos años han puesto al descubierto un fuerte aprovechamiento del terreno de la isla de Ibiza dirigido, probablemente, a la producción industrial de diversos cultivos para su posterior exportación mercantil.

Así, se ha podido documentar la huella histórica que forjaron en la isla de Ibiza (Conocida como 'Ybsm y Ebusus en esos tiempos) los campesinos de época Antigua. La aparición de zanjas de cultivo se extiende desde los alrededores de la urbs (Can Misses y Cas Serres por ejemplo) hasta zonas más interiores como Sant Jordi, San Antonio, San Rafael, Santa Gertrudis, San Miguel, etc.

Esto, unido a la bastante bien conocida explotación agrícola de los terrenos del sur de la isla de Ibiza, es decir, del actual municipio de San José -Estudiadas por diferentes investigadores, por ejemplo, en los paradigmáticos yacimientos de Can Corda y Ses Païsses de Cala d'Hort, los cuales se hallan secundados por otros tipos de estudios como las 16 necrópolis rurales de esa zona, o bien los yacimientos excavados a principio de siglo por Carlos Roman como por ejemplo Can Ursul...-. O, por último, el yacimiento de Can Fita en el municipio de Santa Eulalia.

Todo ello en conjunto muestra una fuerte presión agrícola en la isla de Ibiza que, junto a los materiales arqueológicos, de producción ebusitana, hallados en todo el mediterráneo, denotan la gran potencia comercial de la isla de Ibiza. La cual, además de su papel redistribuidor de mercancías dada su posición estratégica en las rutas comerciales, habría tenido un aparato industrial propio para la venta de los excedentes agrarios producidos en la propia isla.

Por el material arqueológico que ha aparecido en las diversas excavaciones arqueológicas centradas en zanjas de cultivo de época Antigua en la isla de Ibiza hasta el momento, se puede afirmar que el abanico cronológico de uso de estas zanjas se enmarcaría entre el siglo IV-III a.C. hasta el siglo III d.C.



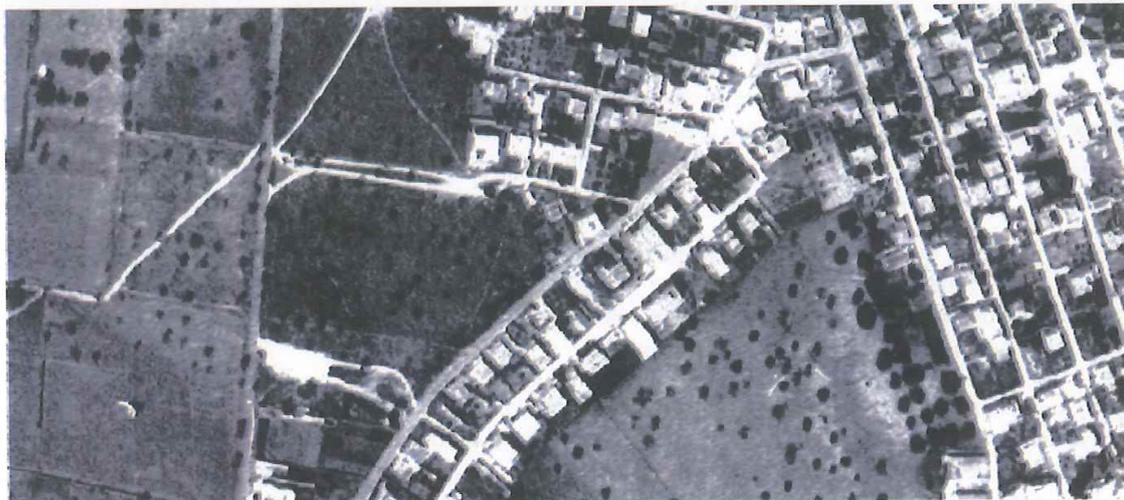
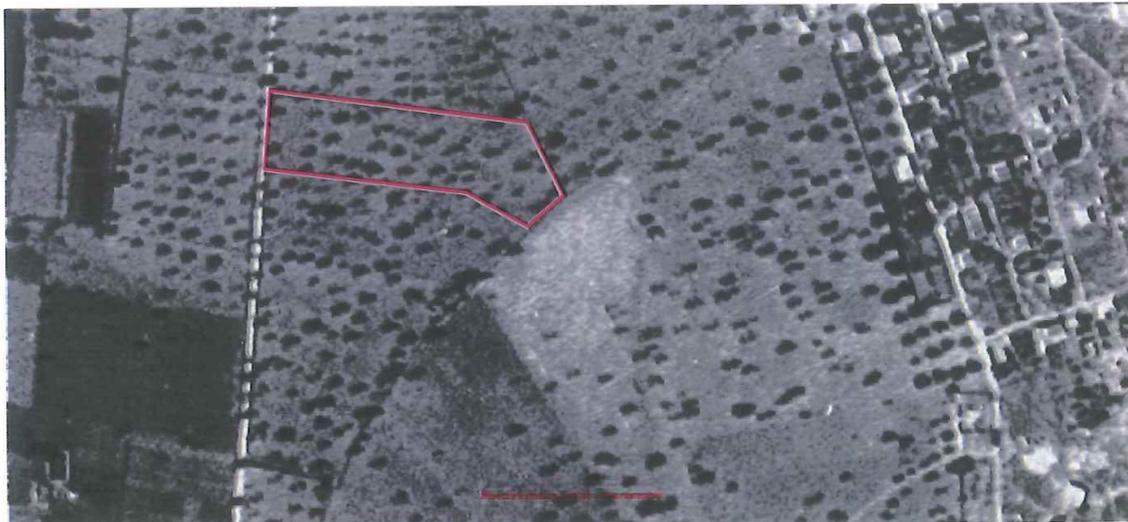


Imagen aérea de la parcela, del año 1956, 1989 y 2004, respectivamente



4. Estudio preliminar de la parcela

Con motivo de la intervención arqueológica prevista en la parcela UA-06PV, ubicada en Puig d'en Valls, T.M. de Santa Eulària des Riu, se realizaron una serie de sondeos arqueológicos. La finalidad de esta pequeña intervención era conocer la existencia de restos arqueológicos, así como calibrar los medios y el tiempo que serían necesarios para acometer la excavación en extensión de la parcela.

El resultado de dicha campaña de sondeos fue positiva, en el sentido que se detectaron restos de naturaleza arqueológica en prácticamente toda la superficie del solar. A pesar que la información obtenida era parcial, en base al resultado de los sondeos se pudo inferir que el sustrato rocoso natural se hallaba recortado por estructuras presumiblemente de naturaleza agrícola. En concreto, se observaron zanjas y/o fosas que atravesarían la parcela en sentido noreste-suroeste. Dichas zanjas se alternarían con alineaciones de fosas, a la vez que pequeñas fosas transversales o asociadas a las zanjas principales han sido detectadas.

En base a los resultados de la campaña de sondeos se confirmó la existencia de restos arqueológicos y se estableció un periodo de unas 11 semanas de campaña de excavación contando un equipo de 14 a 16 peones y unas 6 semanas de trabajo de excavación mecánica. Los trabajos se iniciaron el pasado día 2 de agosto y se han prolongado hasta el día 27 del mes de octubre del presente año.



Imagen aérea de la parcela, se intuye la presencia de las fosas documentadas



5. Resultado de la intervención arqueológica

Finalmente, el pasado día 2 de agosto se iniciaron los trabajos de excavación arqueológica de la parcela. Para ello se contó con la presencia de una máquina retro excavadora mixta, con un cazo liso que retiraba el nivel de tierra superficial.



Imagen del solar mientras se realizaban los trabajos de excavación del nivel superficial con medios mecánicos



Imagen de la máquina retirando el nivel superficial, UE 01 y 02



5.1 Descripción de los restos documentados

Los niveles excavados con medios mecánicos son los superficiales, esto es:

UE 01: Estrato superficial compuesto por un nivel de tierra vegetal de color marrón oscuro, de textura semi suelta y granulometría media. Contiene abundantes restos de materia orgánica así como piedras y gravas. Cuenta con una potencia aproximada de 0,10 m. Cubre la UE 02.

UE 02: Estrato de tierra de color marrón, de textura semi compacta, granulometría media. Tiene una potencia media de entre 0,05 y 0,15 m. Este estrato está bajo la UE 01, es equivalente a la UE 290 y cubre la UE 03 y los estratos de relleno de las fosas y zanjas, la UE 291.

UE 03: Estrato consistente en el sustrato natural rocoso. Se trata de una capa de costra calcárea que en el extremo este de la parcela está compuesta por un aglomerado de gravas mutando hacia una costra más compacta hacia el oeste. Estrato cubierto por la UE 02, cortado por las UUEE de fosas, zanjas, así como la UE 294, el recorte del acueducto.



Imagen de las fosas recortadas en la UE 03 antes de ser excavadas





Imagen de las fosas recortadas en la UE 03 antes de ser excavadas

Además, a continuación se destacan las unidades estratigráficas documentadas, en la excavación de la estructura relacionada con la conducción de agua.

UE 290: Estrato de tierra superficial compuesto por una tierra de color marrón claro de textura compacta, granulometría fina. Se trata de un estrato equivalente a la UE 02, diferenciado a lo largo del trazado del acueducto. Cubierto por la UE 01, cubre la UE 291 y UE 292.

UE 291: Estrato que rellena la canalización, está compuesto por una tierra de color marrón claro, granulometría muy fina y textura compacta. Contiene alguna piedra pequeña y abundantes caracolillos. Estrato cubierto por la UE 290, cubre la UE 292.

UE 292: Consiste en el enlucido de la canalización por donde se circulaba el agua. Estrato realizado por una argamasa de cal, que conforma un mortero hidráulico. Estrato relleno por UE 291, cubre la UE 293.

UE 293: Estructura que consiste en los muros que constituyen la canalización por donde transcurre el agua. Rellenan la UE 294, están cubiertos por UE 292.

UE 294: Recorte del sustrato rocoso natural, UE 03, para insertar la canalización que conduce el agua.

UE 1199: Recorte del sustrato rocoso UE 03, donde estaba ubicada la canalización de agua, ya perdida, en la mitad sur del yacimiento.

Una vez retirados los estratos superficiales se comprobó que toda la superficie del sustrato rocoso natural de la parcela, UE 03, estaba afectada por la existencia de fosas que lo recortaban. Dichas estructuras se pueden agrupar en 3 conjuntos en los que se observa una dispersión que atiende a un patrón organizativo común y por tanto conforman un grupo entre sí, son las siguientes:



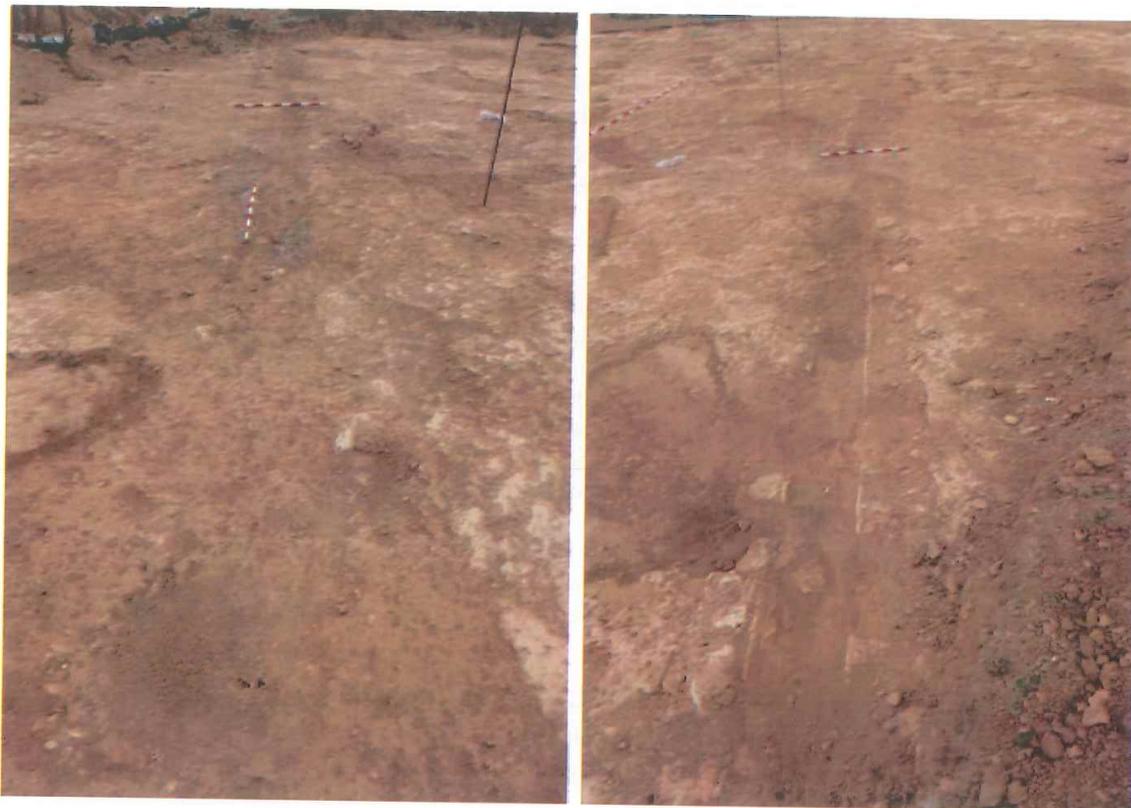


Imagen de la canalización de agua antes de ser excavada



Grupo I

Este grupo está compuesto por 575 fosas que presentan una planta con tendencia rectangular y unas medidas que fluctúan entre los 1,55 m a 1,65 m de longitud y el ancho varía entre 0,80 y 0,90 m. Dentro de este grupo de fosas existe una variante de fosa doble, que puede llegar a los 3 m de longitud. Son ejemplares como la UE 07, UE 09 o UE 74 que miden 2,52 m, 2,67 m y 3,41 m, respectivamente.

Gran parte de las estructuras presentaban unas marcas, posiblemente efectuadas en el momento de su realización. Se trata de unas hendiduras, de unos 0,08 a 0,10 m de anchura que aparecen principalmente en las 4 esquinas de las estructura. En las fosas de menor tamaño es habitual hallar 6 de estas incisiones, además de las esquinas en la zona central de la cara larga del rectángulo. En aquellos ejemplares de gran tamaño, fosas dobles, se han localizado hasta 12. Estas huellas posiblemente son el testimonio de la herramienta empleada en la excavación de las fosas. En base al registro está sería cilíndrica de unos 0,08 m de diámetro, con el extremo biselado. Se trataría de una herramienta muy similar denominada *parpal* en catalán o *alzaprima* en castellano. Consiste en una barra metálica acabada en punta que se emplearía para hacer palanca a modo de cuña, permitiendo romper la costra calcárea y así facilitar la excavación de las fosas.

Las fosas del grupo I se organizan en 44 alineaciones muy poco cuidadosas, las fosas están distanciadas entre si dentro de una misma alineación por un espacio que fluctúa entre 1,11 m y 1,72 m, siendo 1,42 m la media. En este yacimiento se han documentado hasta 43 diferentes líneas de fosas, la separación entre las mismas es de 1,16 m a 1,46 m.

El grupo I abarca prácticamente la totalidad de la superficie intervenida, no obstante se conoce el extremo este de la extensión que se inicia a 8,37 m de distancia del límite de la zona delimitada para su excavación, coincidiendo con un cambio en la composición del sustrato geológico, la desaparición de la costra calcárea, sustituida por una capa de tierra arcillosa.



Fosas exentas del Grupo I antes de ser excavadas





La fosa UE 74 antes y después de ser excavada, donde se aprecian las marcas dejadas por la herramienta

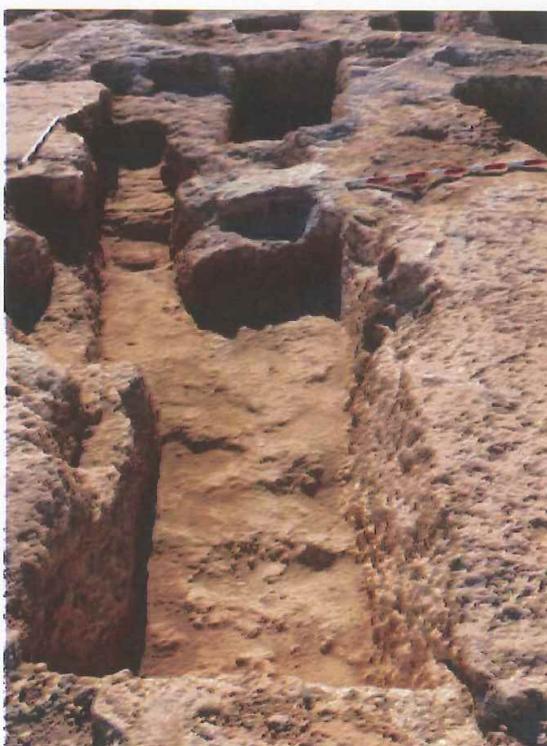


Sector este del yacimiento una vez excavado. Fosas del Grupo I





Detalle de las marcas dejadas con la herramienta que se excavaron las fosas, Grupo I



Superposición de las fosas rectangulares del Grupo I y las alargadas del grupo IIb



Grupo II

El segundo grupo lo componen un número de fosas cuya tipología es la de fosas estrechas y alargadas. Sus dimensiones fluctúan entre los 3,56 m y los 6,43 m de longitud y la anchura media varía entre los 0,51 m y 0,64 m. Esta tipología de fosas se subdivide en dos grupos en función de su orientación.

Tanto en el grupo IIa como IIb han sido documentados rastros de las herramientas con las que se habría perforado la costra calcárea para realizar la excavación de las fosas. Al igual que las marcas descritas para las fosas del Grupo I, se trata de una huella de 0,08 a 0,10 m de anchura que, en algunos casos, presenta en la base de las fosas huella de una herramienta acabada en un doble bisel. Como ha sido mencionado anteriormente la huella coincide con la morfología de un alzaprima o *parpal*.

Grupo IIa

El grupo IIa está compuesto por una serie de fosas del tipo estrechas y alargadas cuya orientación es NW-SE. Se trata de un conjunto de 106 fosas organizadas en 11 hiladas: La distancia entre cada fosa alargada de una misma hilada fluctúa entre 1,63 m y 2,21 m. El espacio entre hiladas varía entre 1,89 m y 3,27 m. Se trata, sin duda de alineaciones poco regulares en cuanto a la distribución espacial, tanto en la distancia que separa las fosas de una misma hilada, como las diversas hiladas entre si.

Las fosas que componen el grupo IIa se distribuyen en la mitad oeste del yacimiento, abarcando una superficie de 2.066 m². Mantienen una relación estratigráfica con las fosas del grupo I, no obstante en esta fase del estudio no se ha podido dilucidar si cortan a las fosas rectangulares del grupo I, o en cambio son cortadas por aquellas. Estas fosas también se superponen al acueducto el cual es cortado por diversas fosas del grupo IIa.



Superposición de las fosas rectangulares del Grupo I y las alargadas del grupo IIb





Grupo IIb

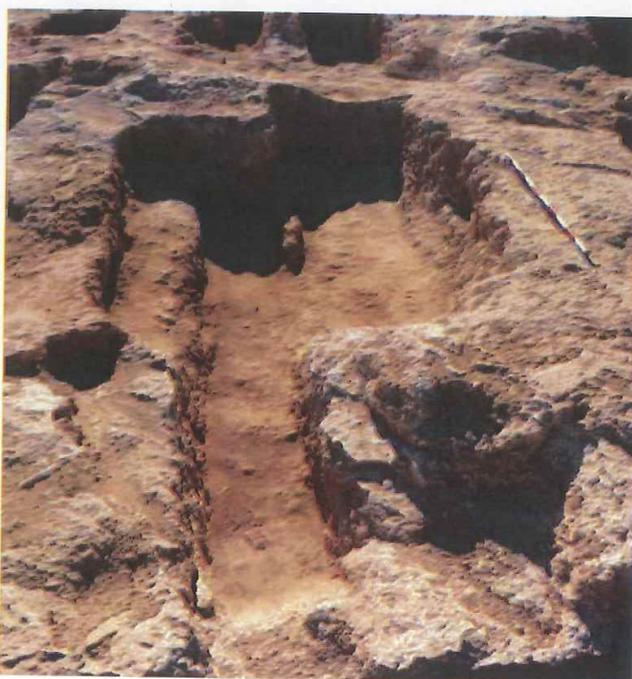
Este grupo está conformado por un conjunto de 56 fosas del tipo estrechas y alargadas, cuentan con unas medidas de entre 3,30 m y 5,49 m de longitud y entre 0,45 m y 0,59 m de anchura. Están organizadas en 9 hiladas orientadas en dirección NE-SW. El espacio existente entre hiladas fluctúa entre los 2,12 m de distancia entre las que están colocadas más próximas entre sí y los 2,85 m de las más alejadas entre sí. La distancia entre las fosas en una misma hilada tiene una separación mínima de 1,60 m y una separación máxima de 2,89 m.

Las fosas del grupo IIb se sitúan en la zona central del yacimiento, ocupan una superficie de 1.178 m². Este grupo no tiene relación estratigráfica con las fosas del grupo IIa, puesto que se ubican al este de aquellas. Al contrario, sí que se relacionan con las fosas del grupo I, a pesar que la relación cronológica respecto a aquellas resta por establecer. Estas fosas también guardan relación estratigráfica con el acueducto al que cortan.





En primer plano detalle de una fosa alargada del grupo IIb



Fosas estrechas y alargadas del grupo IIb



Grupo III

Este grupo lo constituye un conjunto de 7 fosas de planta cuadrada que cuentan con unas dimensiones medias de 1,45 m x 1,45 m. Estas fosas destacan por la profundidad que alcanza hasta 1,10 m y es muy superior al del resto de estructuras documentadas en el yacimiento.

Están organizadas en dos alineaciones equidistantes, en la hilada más septentrional se sitúan 4 fosas que cuentan con una distancia mínima de 11,71 m y máxima 13,30 m. La alineación más meridional cuenta con tres fosas cuya distancia mínima es de 12,33 m y la máxima es de 13,03 m. La distancia entre las fosas de ambas hiladas es muy regular, entre 11,18 y 11,26 m.

Este grupo se sitúa en el extremo oeste del yacimiento, ocupa una superficie de unos 750 m². Estas fosas están relacionadas estratigráficamente con las fosas del grupo I y grupo IIa, ya que las cortan. Se trataría de fosas excavadas para la siembra de árboles.

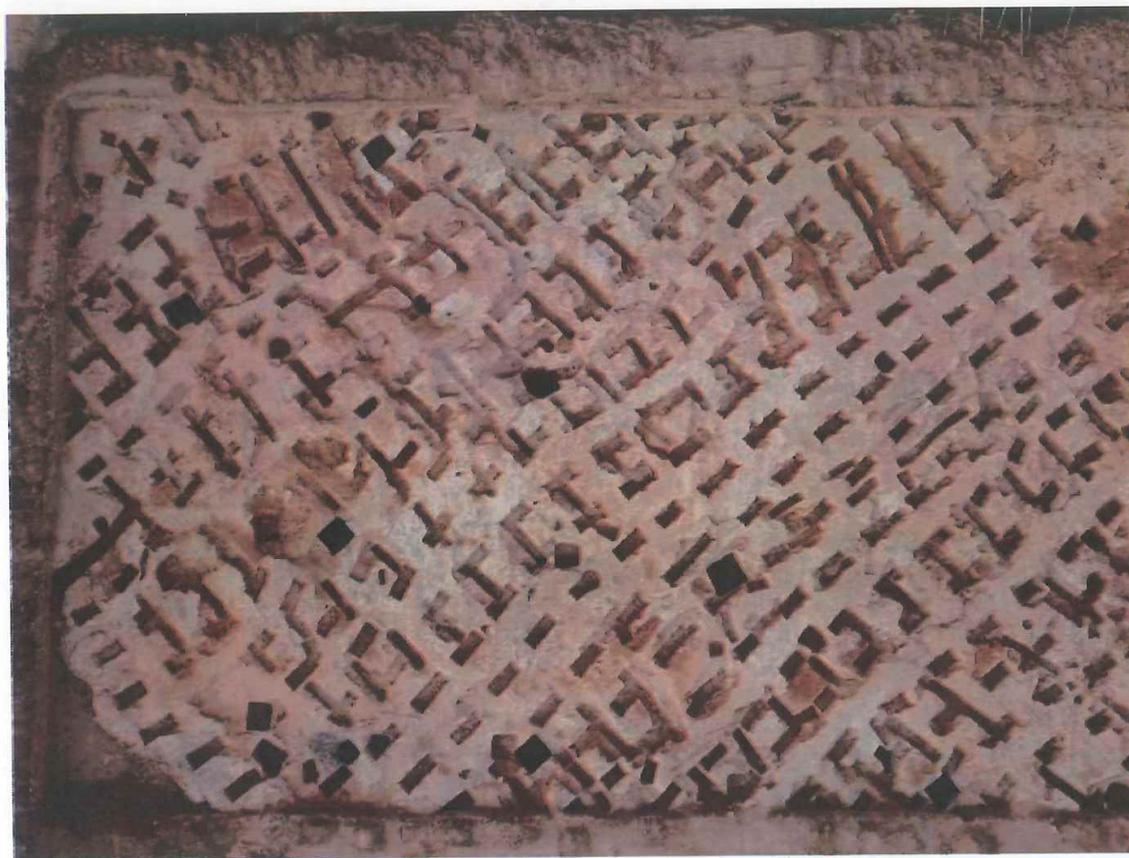


Foto aérea del yacimiento destacan las fosas cuadradas del Grupo III





Detalle de las fosas cuadradas del Grupo III

Canalización de agua

Durante los trabajos de excavación arqueológica se documentó el tramo de una canalización de agua que atraviesa el solar. Este aparece en el extremo noreste del yacimiento y se desarrolla en sentido suroeste, contando con dos giros en su trayectoria a lo largo del trazado. Cuenta con una longitud total de 63,13 m.

La técnica constructiva de la canalización consiste en un amplio recorte de la costra calcárea, UE 294, de unos 0,80 m de anchura y unos 0,50 m de profundidad. En el interior de ese recorte se construye el esqueleto de la canalización, es decir, la base y los muros laterales que sustentan la construcción, UE 293. Estos están realizados con bloques de piedra calcárea de tamaño mediano, están trabados con un mortero muy compacto hecho a base de tierra y cal. Los muros están enlucidos con una capa de mortero, *opus signinum*, rematado con un mortero hidráulico, UE 292. Mediante este enlucido se acondicionaba el interior de la canal para permitir el tránsito del agua que era conducida desde alguna fuente hasta el enclave necesario. La canalización cuenta con una sección cuadrada de 0,29 m, y casi 0,30 m de altura máxima de las paredes laterales. Las esquinas interiores inferiores se hallan rellenas por una capa de mortero con el fin de matar los cantos, evitar la deposición de agua en los rincones y el daño que ello pudiera causar. La base de la canalización cuenta con una ligera pendiente hacia el suroeste, pasando de los 14,15 m s.n.m en el extremo noreste a los 13,99 m s.n.m en el extremo sureste. Este hecho indicaría que el agua circularía en dirección sureste.

La canalización presumiblemente iba cubierta por grandes bloques de piedra calcárea, en este sentido se ha documentado un ejemplar que lo cubriría, hecho que hace pensar que el resto del trazado estaría también cubierto. La morfología de la piedra que lo cubre es idéntica a la composición de la costra calcárea de este lugar.

El extremo sur de la canalización no ha sido conservada, esta se corta abruptamente en un punto. Esto podría ser explicado por el hecho que paulatinamente la canalización pasa de estar insertada en la costra calcárea a estar apoyada en aquella, por tanto debió quedar relativamente elevada en el sustrato natural. El paso del tiempo y las labores agrícolas con posterioridad a su abandono, posiblemente habrán sido la causa de su desaparición.

A lo largo de su trayecto la canalización se haya cortada en múltiples puntos por diversas fosas de los grupos I y II, llegando incluso a documentarse en el *opus signinum*, las huellas de la herramienta empleada en la excavación de las fosas.

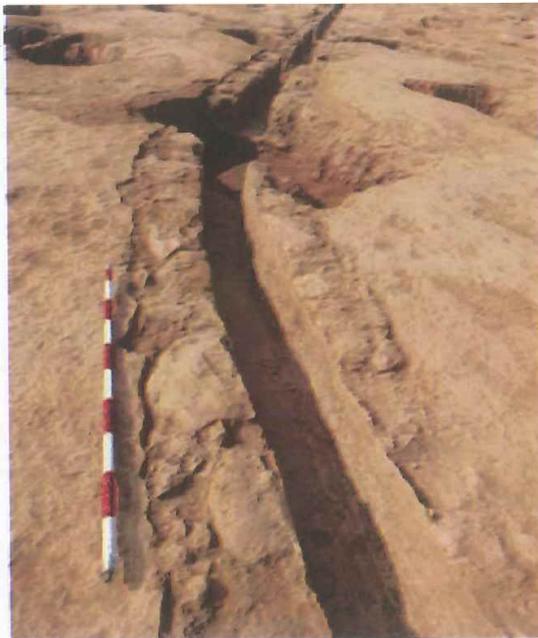




<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/163/1024676>

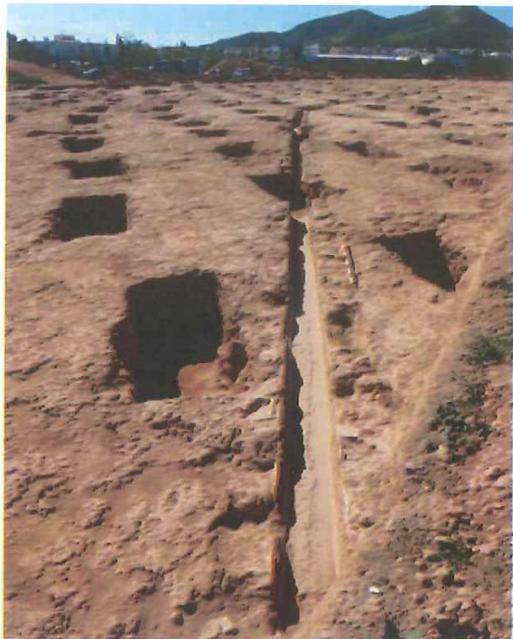






<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/163/1024676>







<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/163/1024676>



5.2 Interpretación de los restos documentados

A continuación se expone la interpretación de los restos exhumados en la excavación de la parcela UA-06PV, así como la adscripción cronológica de los mismos según el estudio preliminar de las unidades estratigráficas documentadas.

Época antigua

En esta fase histórica hay que situar la construcción de la canalización de agua. Formaría parte del acueducto romano documentado en otros enclaves del pla de vila en diversas intervenciones arqueológicas, tanto en el barrio de can Misses como en la zona de puig den Valls. Este acueducto fue financiado por la familia Cornelio a la ciudad de Ebusus, hecho que fue conmemorado con la inscripción de una lápida pública hallada en el castillo de Corbera, situado al sur de Francia (Juan 1988). En base a dicha inscripción, la construcción del acueducto ha sido fechado a finales del s. I d.C.

Además de la presencia del acueducto, cabe destacar la ausencia de otros elementos de naturaleza agrícola excavados en el subsuelo de la parcela. Como se verá a continuación las estructuras agrícolas documentadas se realizan en un periodo histórico posterior, no obstante la considerable presencia de fragmentos cerámicos de las épocas púnica y romana, lleva a considerar la innegable frecuentación del espacio adyacente al acueducto en época antigua. Resulta llamativa la ausencia de estructuras agrícolas datadas en dicho periodo considerando la proximidad de otros yacimientos que evidencian una gran explotación agrícola del subsuelo destinado a la siembra de la vid. Esta realidad podría sugerir la existencia de un tipo de cultivo menos invasivo o que no dejase un rastro tan evidente como el de la vid, o la siembra de árboles.

Época medieval

El hallazgo de algunos fragmentos de cerámica de época medieval, principalmente andalusí aunque fragmentos de cerámica de época medieval cristiana también han sido hallados, en el interior de las fosas debe ser interpretado como una señal de uso y frecuentación del espacio en este periodo.

Épocas moderna y contemporánea

En estas épocas históricas debe situarse la excavación de las fosas documentadas en la intervención arqueológica. Las fosas corresponderían a estructuras agrícolas realizadas con la finalidad de acoger la siembra de alguna especie, los innegables paralelismos con la práctica del cultivo de la viña a lo largo de la historia permiten presuponer que en este espacio se produjera el cultivo de la vid. En esta fase de estudio preliminar no es posible discernir que parcelario se superpone a cual

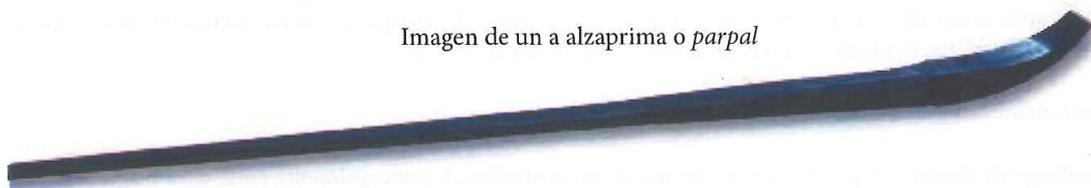
En cuanto a la adscripción cronológica, ésta se apoya en el registro material exhumado en el curso de los trabajos. Como se ha visto durante el proceso de excavación y tratamiento de los materiales cerámicos, existe un gran número de piezas que corresponden a época antigua. No obstante, en el interior de las fosas también fueron hallados fragmentos de cerámica de época medieval, e incluso de época moderna y contemporánea. En este sentido, las producciones identificadas son las cerámicas denominadas blava catalana, que se produce y difunde masivamente en Cataluña y entornos entre los siglos XVI y XVII. Además, fueron hallados algún fragmento de cerámica de Manises de la serie estannífera con vidriado blanco y azul también del siglo XVI. Fragmentos de platos de importación italiana, producción de vidriados en plomo y manganeso, fabricadas a finales del siglo XVIII en Albisola, Italia también han sido hallados. Por tanto, hasta la fecha, la data más concreta que se puede aportar, sobre el establecimiento y vigencia de la explotación es entre los siglos XVI y 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.



Imagen de un a alzaprima o *parpal*





La distribución espacial de las fosas mantiene el principio organizativo que caracterizan estas explotaciones, esto es, alineaciones equidistantes de fosas colocadas a una distancia constante entre si. No obstante, en el caso de las fosas documentadas en la parcela UA-06PV, las alineaciones no son muy cuidadosas y las líneas presentan desviaciones respecto a un trazado rectilíneo, como puede observarse en la foto aérea y en la planimetría. Este hecho constituye una diferencia respecto a las explotaciones de época antigua, donde la distribución espacial es mucho más escrupulosa.

En último lugar, se produciría la siembra de árboles posiblemente a finales del siglo XIX o inicios del XX. Estos se alojarían en las fosas del denominado grupo III. Según el catastro del año 1955, la parcela UA-05PV, pertenecería a la finca denominada Can Vicent Fita, que posteriormente pasaría a llamarse can Fita de Baix, propiedad de Antonio Torres Tur que tendría una superficie de 3 hectáreas y que contaría con una plantación de entre 78 y 120 almendros. Posiblemente las fosas del Grupo III correspondan al hoyo realizado para la siembra de alguno de aquellos almendros.

6. Conclusiones

En definitiva, la intervención arqueológica en la parcela UA-06PV, que corresponde a un fragmento de la finca can Fita de Baix, ha permitido documentar las huellas de una explotación agrícola cuyo establecimiento debió producirse entre los siglos XVI y XVIII. La morfología de las subestructuras y su disposición espacial es análoga a los restos documentados en otros yacimientos muy próximos fechados en época antigua y destinados al cultivo de la viña. Cabe destacar que en el yacimiento ha sido documentado el uso de una herramienta denominada alzaprima en castellano o parpal, en catalán.

Con anterioridad a la época Moderna, y a pesar de haber recogido fragmentos cerámicos de épocas medieval y antigua, no se ha constatado la existencia de cultivos que precisen de la excavación de profundas fosas o zanjas. Sin embargo, se ha exhumado un nuevo tramo del acueducto romano construido a finales del siglo I d.C. y financiado por la familia Cornelio.

Ibiza, 15 de noviembre de 2015

Fdo: Glenda Graziani

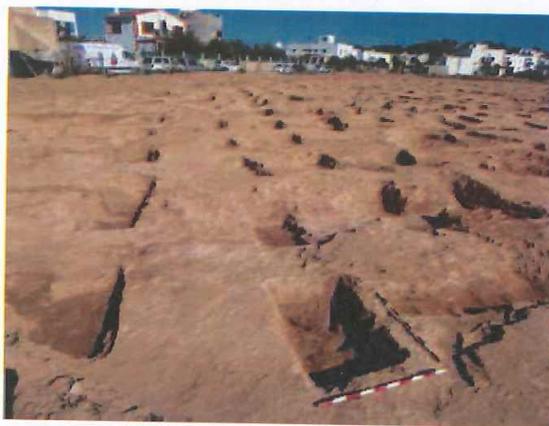
Fdo: Juan Marí Casanova





<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/163/1024676>





<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/163/1024676>





<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/163/1024676>







7. Planimetrías





<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/163/1024676>

