



## Sección I. Disposiciones generales

### AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

**8273**

*Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificatorios en la parcela R-3, C/ Quatre Cantons, nº 30, S'Olivera, Puig d'en Valls, promovido por la entidad Garnix Inversiones, S.L*

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 2 de agosto de 2018, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificatorios en la parcela R-3, C/ Quatre Cantons, nº 30, S'Olivera, Puig d'en Valls, promovido por la entidad Garnix Inversiones, S.L, redactado por el arquitecto D. Josep Ramon Vidal-Abarca Armengol, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

**“PRIMERO.** *Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle promovido por Garnix Inversiones SL y redactado por el arquitecto D. Josep Ramon Vidal – Abarca Armengol, para la ordenación de los volúmenes edificatorios en la parcela R-3, c/ Quatre Cantons, nº 30, S'Olivera, Puig den Valls, de conformidad con lo establecido en el punto 3, apartado b) del artículo 4.3.01 de las Normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu.*

**SEGUNDO.** *Publicar el presente 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 propietarios y demás 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.

En Santa Eulària des Riu, a 2 de agosto de 2018

**El Alcalde**  
Vicente Marí Torres





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

**PUIG D'EN VALL- SANTA EULARIA DES RIU (IBIZA)**

**OCTUBRE 2016**





## 1. MEMORIA DE ORDENACION

### 1.1 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

### 1.2. MEMORIA DESCRIPTIVA

- 1.2.1. SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA FINCA
- 1.2.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- 1.2.3. PROMOTOR
- 1.2.4. MARCO NORMATIVO VIGENTE
- 1.2.5. ANTECEDENTES
- 1.2.6. EL TERRITORIO

### 1.3 MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.3.1. MARCO LEGAL. PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.3.2. ÁMBITO
- 1.3.3. OBJETIVOS GENERALES
- 1.3.4. PARÁMETROS QUE DELIMITARAN EL ESTUDIO DE DETALLE

### 1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN DEL APARCAMIENTO SOBRE RASANTE Y SU ADECUACIÓN AL PLANTEAMIENTO APLICABLE.

- 1.4.1. APARCAMIENTO SOBRE RASANTE
- 1.4.2. TRATAMIENTO ZONAS COMUNES
- 1.4.3. JUSTIFICACIÓN DE LA COTA 0

### 1.5 JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA CON NUESTRA PROPUESTA

## 2. ANEXO I: NOTAS SIMPLES REGISTRADAS DE LAS FINCAS

## 3. ANEXO II: INFORME DE INCIDENCIA ARQUEOLÓGICA





#### 4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



IB/001 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

IB/002 PARÁMETROS URBANÍSTICOS

IB/003 ESTUDIO ARQUEOLOGICO

IB/004 REPORTAJE FOTOGRÁFICO

IB/005 PLANTA GENERAL- PLANTA BAJA

IB/006 PLANTA GENERAL-PLANTA PRIMERA

IB/007 PLANTA GENERAL-PLANTA SEGUNDA

IB/008 PLANTA GENERAL-PLANTA TERCERA

IB/009 PLANTA GENERAL-PLANTA TERCERA

IB/010 ALZADOS Y SECCIONES







## 1.MEMORIA DE ORDENACION

### 1.1 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente estudio de detalle se redacta en cumplimiento del Artículo 4.3.01, punto 3, de la Modificación de las Normas Subsidiarias de planeamiento del Municipio de Santa Eularia des Riu con Aprobación inicial en fecha 29 de Abril de 2014, donde se acuerda que cuando en el transcurso de una obra o actuación, se produzcan hallazgos de interés arqueológico que tengan que ser conservadas in situ en aplicación de la legislación de patrimonio histórico artístico se realizara un Estudio de detalle. Este artículo admite la posibilidad de sobreelevar la edificación prevista en una planta más, siempre que se demuestre que no existirá afectación negativa significativa en el entorno, sin que resulte a tal efecto la aplicación de los parámetros urbanísticos definidos por la NNUU.

Por lo tanto, es necesario, redactar un estudio de detalle con la solución presentada y aprobada por PTPHA para demostrar que no existirá afectación negativa significativa en el entorno.

Las soluciones técnicas adoptadas para conservar el patrimonio artístico consisten en:

- Supresión de la planta sótano
- Aparcamiento situado en planta baja, incrementando la edificación en una planta mas



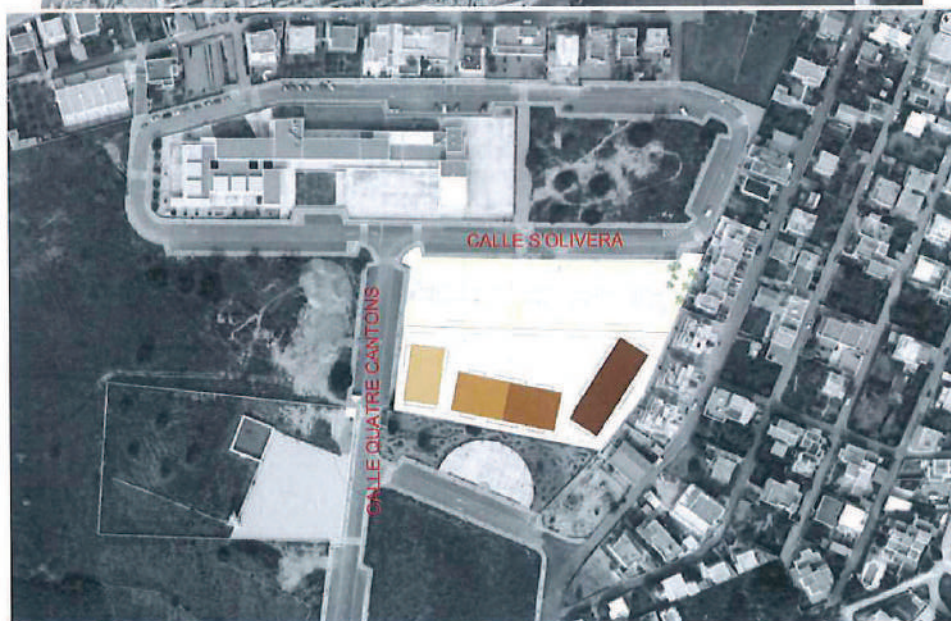


## 1.2. MEMORIA DESCRIPTIVA

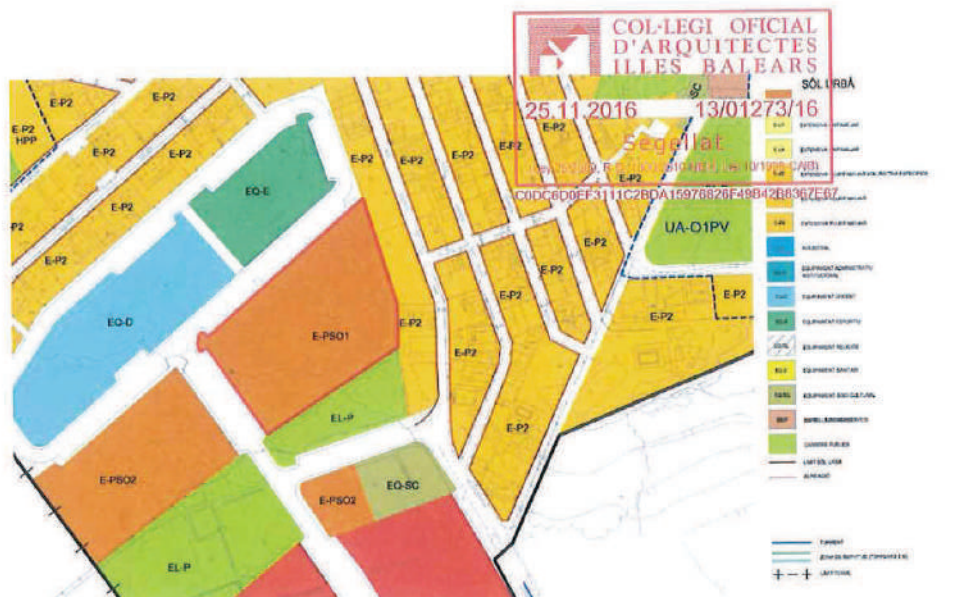
### 1.2.1. SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

La zona afectada por los restos arqueológicos y objeto de este estudio de detalle corresponden a la parcela R-3, la cual, forma parte de la manzana M-3 del Plan Parcial de Ordenación del sector de S'Olivera, del P.G.M.O de Santa Eulalia. Esta parcela limita por el norte con Calle S'Olivera; sur, con parcela ELP2, destinada a espacio libre; este, limite del plan parcial y oeste, Calle des Quatre cantons.

La superficie total de la parcela según la inscripción en el registro es de 10.681 m<sup>2</sup>, si bien, realizado un levantamiento topográfico reciente, resulta de 9.907 m<sup>2</sup>.



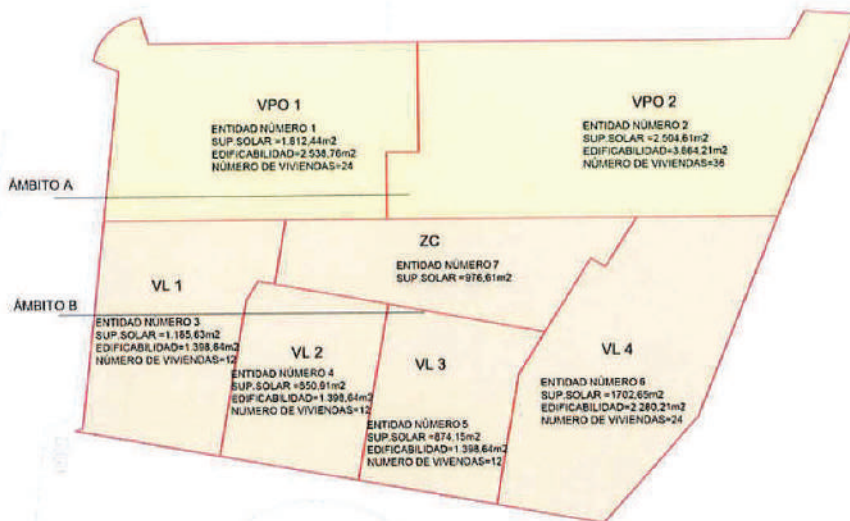




La parcela tiene consideración de parcela única urbanística, con referencia catastral número 4297034CD6049N000ZF

La superficie total de la parcela es de 9.907m<sup>2</sup>

Sobre la citada finca, se ha constituido un Complejo Inmobiliario formado por siete entidades, cada una de las cuales tiene asignada una superficie y una edificabilidad. En dicha finca existe una división (Ámbito A y B) con dos propietarios tal y como se puede observar en el siguiente punto:





Àmbit A: Superfície 4.317,05 m<sup>2</sup> [VPO1+VPO2]

Àmbit B: Superfície 5.589,95 m<sup>2</sup> [VL1+VL2+VL3+VL4+ZC]

**El presente estudio de detalle hace referencia a un ámbito de trabajo de 5.589,95 m<sup>2</sup>.**

Como anexo a la memoria se adjuntan notas simples registrales de las fincas, expedidas por el registro de la propiedad de Ibiza.

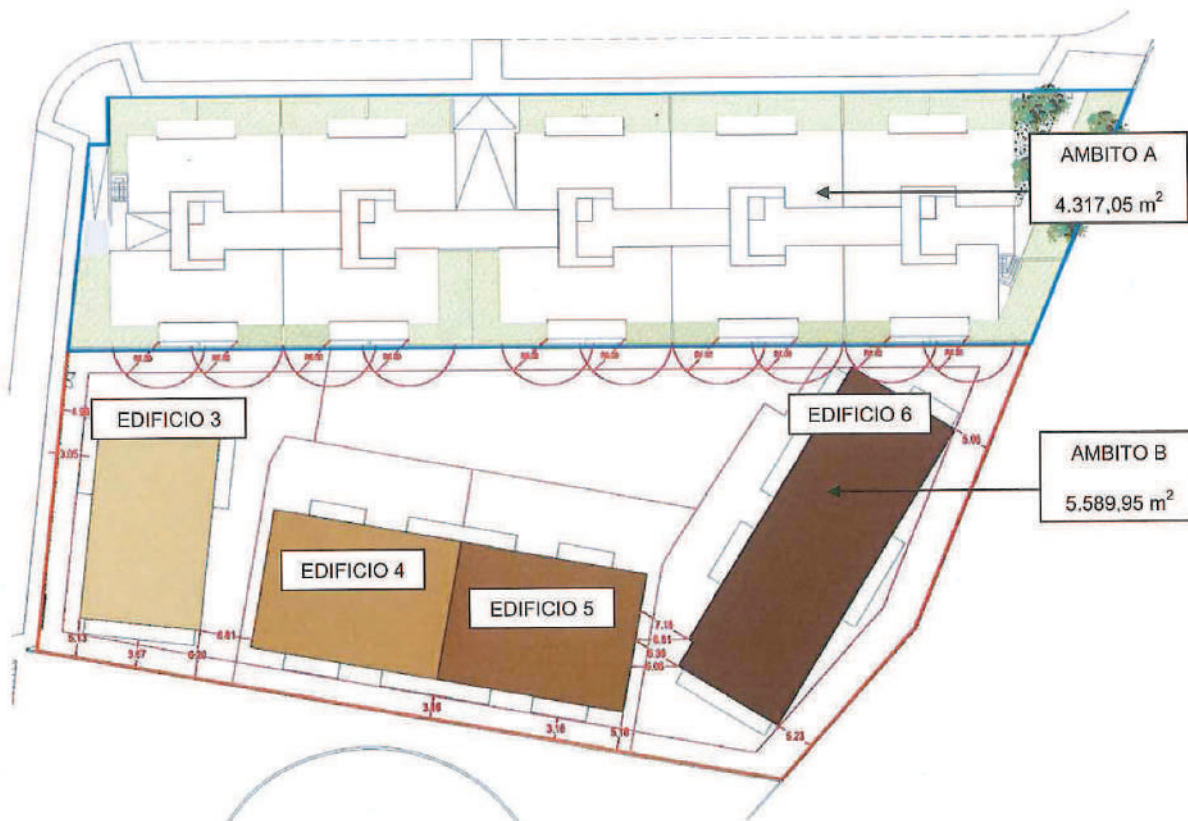
La zona afectada por la aparición de restos arqueológicos objeto de este estudio de detalle corresponde a la implantación de las entidades 3,4,5,6 y zona comunitaria.

### 1.2.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A continuación se acompaña la relación de propietarios incluidos en el ámbito de estudio de detalle, la situación de las fincas y su superficie.

ÁMBITO	SUPERFICIE (m2)	PROPIEDAD	UNIDAD EDIFICATORIA
A	4.317,05 m <sup>2</sup>	S'ILLA BLANCA S.COOP	1
B	5.589,95 m <sup>2</sup>	GARNIX INVERSIONES S.L.	2
Total A y B	9.907,00 m <sup>2</sup>		

### PLANO GENERAL DE LA PARCELA







EDIFICIO	EDIFICABILIDAD PERMITIDA	NUMERO DE VIVIENDAS PERMITIDAS
EDIFICIO 3	1.398,64 m <sup>2</sup>	12
EDIFICIO 4	1.398,64 m <sup>2</sup>	12
EDIFICIO 5	1.398,64 m <sup>2</sup>	12
EDIFICIO 6	2.280,21 m <sup>2</sup>	24

### 1.2.3. PROMOTOR

El peticionario de este estudio y promotor de esta iniciativa es **GARNIX INVERSIONES S.L.**, con CIF [redacted] y domicilio social en Calle Doctor Trueta, 5 - Bajos - 25001 Lleida (Lérida).

Los Edificios 3,4,5 y 6 del presente Estudio de Detalle forman parte de la parcela que consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Ibiza, número 3, en tomo 451, libro 98, folio 2, finca número 31055, referencia catastral 4297034CD6049N0001FU.

### 1.2.4. MARCO NORMATIVO VIGENTE

#### PLANAMIENTO ANTERIOR

Normas Complementarias y Subsidiarias de planeamiento (NNCC i SS) de Santa Eulàlia des Riu aprobadas definitivamente por el consejo Insular de Ibiza y Formentera en fecha 23 de junio de 2004 y publicadas en el BOIB número 90 de fecha 26 de junio de 2004. En relación al suelo que ocupa resultaban de aplicación los parámetros urbanísticos del Plano Parcial de S'Olivera.

Plano Parcial de S'Olivera aprobado definitivamente por la Comisión Insular de urbanismo (CIU) en sesión de 9 de mayo de 1991. Parcela calificada como a Residencial Intensiva Baja.

#### PLANAMIENTO VIGENTE

-La Modificación Les Normas Subsidiarias de planeamiento de Santa Eulàlia des Riu aprobadas inicialmente en fecha 29 de abril 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

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/97/1014540





protección del medio ambiente, patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana. También estarán sujetos a dichos deberes las instalaciones, muebles, joyas, cuadros y pinturas.

El deber normal de conservación exigible a la propiedad de un inmueble se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos de los arrendatarios, usufructuarios y poseedores 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 catalogado 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.

Quando en el transcurso de una obra o actuación, se produjeren hallazgos de interés arqueológico que deban ser conservados in situ u otras circunstancias 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.

Artículo 2.3.05

#### **SUELO URBANO CON PLAN PARCIAL INTEGRADO**

1.- Corresponde a las áreas de los núcleos urbanos o parte de los mismos, según la delimitación señalada en los planos de ordenación del suelo urbano, cuyo desarrollo urbanístico fue realizado mediante un Plan parcial aprobado y cuya ordenación se encuentra, salvo en las parcelas que directamente califican, plenamente integrada en las NN.SS.

2.- La normativa de aplicación en las calificaciones residenciales de las zonas de Cas Capità y Es Faralló, Can Bessó y Puig de Can Celleràs, en cuanto a los parámetros de aplicación, será la del correspondiente Plan parcial, con las siguientes condiciones particulares:

a).- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m<sup>2</sup> solar, según el artículo 5.1.07):

- Cas Capità y Es Faralló: 1/130
- Can Bessó y Puig de Can Celleràs: 1/2.000

b).- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>):

- Can Bessó y Puig de Can Celleràs: 1.500

3. La normativa de aplicación en las calificaciones residenciales de la zona de s'Olivera será la siguiente:

a).- Parcela calificada como E-PSO01

- Superficie mínima de parcela: 9.907 m<sup>2</sup>
- Tipología de edificación: Aislada
- Edificabilidad neta: 1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Número máximo de viviendas: 141 viviendas.





- Número de viviendas libres máximo: 76.

- Número de viviendas HPP mínimo: 50

- Ocupación máxima: 45 % en PB, P1 y P2.

*En planta sótano 50 % o la resultante de la aplicación de la regulación general, si ésta fuera mayor*

- Altura máxima en plantas: PB+P1+P2

- Altura máxima en metros: 10 m

- Retranqueos a vial y EL-P: 3 m. Al resto de linderos: 5 m.

- Separación entre edificios de una misma parcela: 6 m.

- Volumen máximo por edificio: 10.000 m<sup>3</sup>

- Resto de condiciones: Las de la calificación EP-4

b).- Parcelas calificadas como E-PSO02

- Tipología de edificación: Aislada

- Edificabilidad neta: 1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- Índice de intensidad de uso: 1/100

- Ocupación máxima: 45 % en PB, P1 y P2

- Altura máxima en plantas: PB+P1+P2

- Altura máxima en metros: 10 m

- Retranqueos a vial y EL-P: 3 m. Al resto de linderos: 5 m.

- Separación entre edificios de una misma parcela: 6 m.

- Volumen máximo por edificio: 10.000 m<sup>3</sup>

- Resto de condiciones: Las de la calificación EP-4

4.- *El régimen de usos permitidos en las calificaciones residenciales pertenecientes a estas áreas será:*

a).- *En los sectores de S'Olivera y de Cas Capità y Es Faralló, los definidos en el artículo 6.3.03 para la zona extensiva plurifamiliar (E-P).*

b).- *En los sectores de Can Bessó y Puig de Can Celleràs, los definidos en el artículo 6.3.03 para la zona extensiva unifamiliar (E-U).*

5.- *Resultarán de aplicación, en todo lo que no resulte incompatible con los aprovechamientos asignados, las determinaciones del Título V y concordantes de estas NN.SS.*







25.11.2016 13/01273/16

6.- La parcelación señalada en los planos correspondientes es de carácter indicativo, manteniendo, en su caso, su vigencia las licencias municipales de parcelación.

CODC6D0EF3111C2BDA15976926F49B42B8367E67

De conformidad con este marco normativo, el ámbito objeto de este estudio de detalle está calificado de zona residencial de turismo familiar. Con clasificación de suelo urbano, con el plan integrado en la NNSS

La superficie total de la parcela es de 9.907m<sup>2</sup>

La superficie total del ámbito de estudio de detalle es de 5.589,95 m<sup>2</sup>.

El ámbito A de la parcela ya se elaboró y apunto el correspondiente estudio de detalle en fecha 15 de octubre de 2013 que regula las condiciones edificatorias del mismo.

#### 1.2.5. ANTECEDENTES

En mayo de 2014, se presenta Estudio de Detalle para la promoción de viviendas en la Parcela R3, PP S'Olivera en Puig d'en Valls, Santa Eulalia des Riu (Eivissa).

La parcela, contigua a la del presente Estudio de detalle, en su inicio de las obras encontró restos arqueológicos, una vez estudiados por el Consell Insular d'Ordenació del Territori Urbanisme i Patrimoni (PTPHA) se resuelve conservar el patrimonio artístico con las soluciones técnicas adecuadas sin existir afectación negativa al entorno:

- Supresión de la planta sótano.
- Aparcamiento en planta baja, incrementando la edificación en una planta más.
- Mediante la redacción de un estudio de detalle se fijarán los nuevos parámetros urbanísticos.
- Quedando estos incorporados en las NNSS.

Este presente Estudio de Detalle se redacta bajo los mismos condicionantes, la aparición de restos arqueológicos idénticos, la conservación del patrimonio histórico artístico y la modificación de los parámetros urbanísticos para salvaguardarlos.

Según la intervención arqueológica, en el solar de la calle des Quatre Cantons, S'Olivera, en Santa Eularia des Riu, Ibiza en fecha 27 de Septiembre de 2016, redactado por los arqueólogos Glenda Grazziani y Juan Jose Marí.

Los trabajos consisten en actuación arqueológica mediante excavación por métodos manuales, de esta manera, quedan documentados los restos arqueológicos en esta parcela.



### 1.2.6. EL TERRITORIO



El ámbito del estudio de detalle se enmarca dentro del área de transformación urbanística de la calle Des Quatre Cantons.

En este ámbito se opta siempre por un uso residencial familiar y de calidad evitando la implantación de determinada oferta complementaria que, por su tamaño y características siempre se ha estimado que provocaría impactos negativos tanto en la población residente como en el propio sector turístico.

Los restos arqueológicos de la parcela, consisten en zanjas y fosas de plantación agrícola de la época púnica y romana. Una gran zanja (de aproximadamente 70 metros lineales) divide longitudinalmente el espacio, la llamada UE514, que se desarrolla en sentido sureste-noreste.

Los parcelarios a ambos lados presentan características diferentes:

- Al sur de la UE514 se encuentran 34 zanjas de una anchura aproximada de 0,60 metros lineales y una profundidad de 0,70 metros lineales en el sentido aproximado de norte-sur.
- En la zona norte aparecen fosas de planta rectangular, de mayor profundidad.

Dichas estructuras, explicadas anteriormente, constituían unidades agrícolas para la siembra de la vid.

Primero se realizaba la excavación de un número determinado de zanjas excavadas en el sustrato natural, paralelas entre sí, con una profundidad y anchura predeterminada, que posteriormente se rellenaban con tierra de buena calidad para el cultivo de la vid y posterior productos de vino.







COL·LEGI OFICIAL  
D'ARQUITECTES  
ILLES BALEARS

25.11.2016 13/01273/16

Segellat

Llei 25/2009, R.O. 1000/2010-MER, Llei 10/1985-CASB

C0DC8D0EF3111C2BDA15976826F49B42B6367E67



<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/97/1014540>





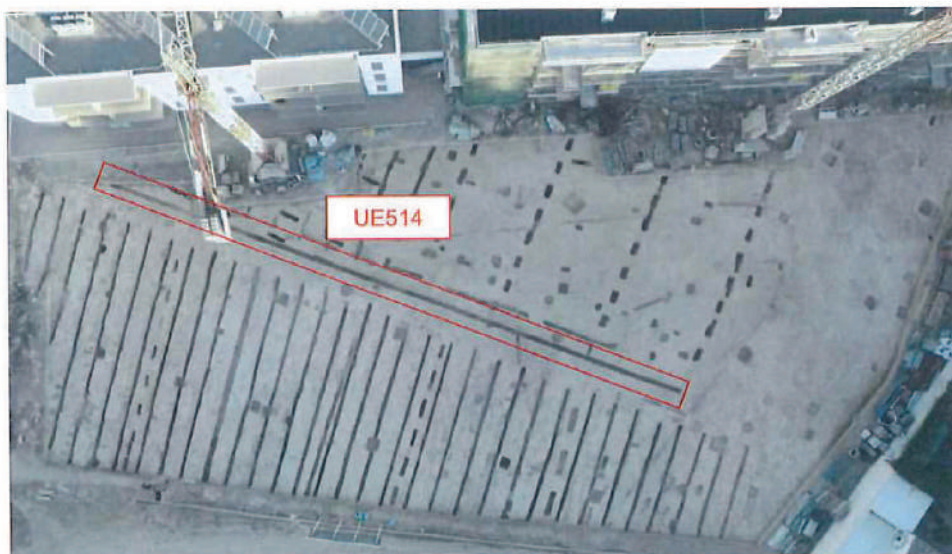
COL·LEGI OFICIAL  
D'ARQUITECTES  
ILLES BALEARS

25.11.2016 13/01273/16

Segellat

(Ley 25/2009, R.D. 1500/2010-MEM, U.S. 10/1985-CAP)

60DCBDD0FE3111C2BDA16976828F49B4288367E0



<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/97/1014540>







### 1.3 MEMORIA JUSTIFICATIVA



#### 1.3.1. MARCO LEGAL. PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

La parcela está registrada catastralmente, numero 4297034CD6049N000ZF, ubicada en el plan parcial de S'Olivera.

1- La aprobación definitiva de la modificación actual puntual número 7 de las Normas Subsidiarias de Planteamiento del T.M. de Santa Eulària des Riu. Regulación de las actividades complementarias contempladas por la Ley 8/2012, de 19 de junio, del Turismo de les Illes Balears, permite llevar a cabo una variante en la regulación de volúmenes. De conformidad con esta regulación el ámbito objeto del estudio de detalle se configura como una unidad de ordenación a regular mediante la redacción de un estudio de detalle

2- La modificación puntual del número 7 incorpora a las NNUU mediante la alteración de su artículo 4.3.01 deber de conservación de las edificaciones, una nueva regulación de las actuaciones factibles en los casos en que los restos arqueológicos descubiertos con ocasión de una obra o actuación deban de mantenerse in situ en aplicación de la legislación de patrimonio histórico artístico, regulación que se establece de forma similar a como ya resulta contemplada en otros instrumentos de planeamiento.

3- La modificación número 7 de las NNSS tiene por finalidades básicas:

a. La modificación del actual marco regulador de las actividades complementarias de las de alojamiento turístico relacionadas con las actividades musicales de ocio y entretenimiento, a fin de mantener el régimen que en relación con las mismas se contenía en las NNSS definitivamente aprobadas y que se ha visto modificado con la entrada en vigor de la ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears.

b. Regular las actuaciones factibles en los casos en que los restos arqueológicos descubiertos con ocasión de una obra o actuación deban de mantenerse in situ.

La protección de los bienes integrantes del patrimonio histórico

El conjunto edificatorio objeto de estudio de detalle es un ámbito que forma parte de una parcela única que cumple:

- 1- Comprende la totalidad de la manzana
- 2- La longitud de fachada en cada frente de vía pública es superior a 20 m
- 3- El espacio de interior de manzana permite la inscripción de un radio de más de 15 m de radio
- 4- Se mantiene la intensidad de edificación teórica resultante de la aplicación de los parámetros correspondientes a la sobre elevación de la edificación 3 m de la altura máxima permitida
- 5- No hay cesión al municipio de parte del suelo edificable con destino a espacios públicos
- 6- La ordenación de los volúmenes







Los cuerpos de la edificación por encima de la altura reguladora teórica correspondiente superaran los 10 metros.

El cuerpo de la edificación que sobrepase la altura reguladora podrá ocupar el porcentaje máximo de un 60%

La altura de los cuerpos de la edificación , por encima de la altura reguladora, cumplirá las separaciones a las edificaciones fijadas por el sistema de ordenación por volumetría específica

7-Los hallazgos de interés arqueológico serán conservados in situ

8-No existirá afección negativa significativa al entorno





### PLANTA DE IMPLANTACIÓN

COL·LEGI OFICIAL  
D'ARQUITECTES  
ILLES BALEARS

25.11.2016 13/01273/16

Segellat

(Ley 25/2008, R.D. 1003/2010 MEI, Llei 10/1995-CAR)

COD:G6D0EF3111C2BDA15976826F49B42B8367E67





25.11.2016 13/01273/16  
Según Ley 25/2009 R.D. 1000/2010.MEH, Lei 10/1995 CARR

ENTIDAD 25.11.2016 13/01273/16		
CONCEPTO	PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE CEPTADOS POR CIOTUPHA
PARCELA MÍNIMA	Según convenio 9.907m <sup>2</sup>	9.907m <sup>2</sup>
OCUPACIÓN	Sobre rasante 45% 4.458,15m <sup>2</sup> P.SOTANO 50% 4.953,50m <sup>2</sup>	Sobre rasante 414,96 m <sup>2</sup> <b>P.SOTANO (NO SE EDIFICA)</b>
VOLUMEN	Máximo edificio 10.000m <sup>3</sup>	4.373,22m <sup>3</sup> + 1.325,22 m <sup>3</sup> = 5.698,44m <sup>3</sup>
EDIFICABILIDAD	1,30m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 1.398,64 m <sup>2</sup>	Edifici 3 1.397,67 m <sup>2</sup> <b>P.BAJA NO CONTABILIZA</b>
USO	Viviendas plurifamiliares libres	Viviendas plurifamiliares libres
TIPOLOGÍA	Edificación aislada	Edificación aislada
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	Mínimo 6m	6,81m
SEPARACIÓN A VIALES	Mínimo 3m	3m
SEPARACIÓN EL-P	Mínimo 3m	3m
SEPARACIÓN AL RESTO DE LINDEROS	Mínimo 5m	5m
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	10m	10m+3m(P.BAJA)
NÚMERO DE PLANTAS	3	4 PB(aparcamiento)+P1+P2+P3
ÍNDICE INTENSIDAD DE USO	Según convenio urbanístico 141 en la manzana R3	EDIFICIO 3 12 VIVIENDAS LIBRES

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/97/1014540







ENTIDAD 4 25.11.2016 13/01273/16

**ESTUDIO DE DETALLE**

(Ley 25/2009 R.D. 1033/2010 MEH, Llei 10/1995-CANB)

CONCEPTO	PLANEAMIENTO	PLANEAMIENTOS ACEPTADOS POR CIOTUPHA
PARCELA MÍNIMA	Según convenio 9.907m <sup>2</sup>	9.907m <sup>2</sup>
OCUPACIÓN	Sobre rasante 45% 4.458,15m <sup>2</sup> P.SOTANO 50% 4.953,50m <sup>2</sup>	Sobre rasante 419,66 m <sup>2</sup> <b>P.SOTANO (NO SE EDIFICA)</b>
VOLUMEN	Máximo edificio 10.000m <sup>3</sup>	4.602,41m <sup>3</sup> + <b>1.394,67m<sup>3</sup></b> = 6.097,44m <sup>3</sup>
EDIFICABILIDAD	1.30m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 1.398,63 m <sup>2</sup>	Edifici 4 1.398,63 m <sup>2</sup> <b>P.BAJA NO CONTABILIZA</b>
USO	Viviendas plurifamiliares libres	Viviendas plurifamiliares libres
TIPOLOGÍA	Edificación aislada	Edificación aislada
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	Mínimo 6m	6,81m
SEPARACIÓN A VIALES	Mínimo 3m	3m
SEPARACIÓN EL-P	Mínimo 3m	3m
SEPARACIÓN AL RESTO DE LINDEROS	Mínimo 5m	5m
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	10m	10m+3m( <b>P.BAJA</b> )
NÚMERO DE PLANTAS	3	4 PB(aparcamiento)+P1+P2+P3
ÍNDICE INTENSIDAD DE USO	Según convenio urbanístico 141 en la manzana R3	EDIFICIO 4 12 VIVIENDAS LIBRES







ENTIDAD Nº 25.11.2016 13/01273/16		
CONCEPTO	PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE Según Ley 25/2009 R.D. 1009/2010-MEH, Llei 10/1995-CA/01
		RECEPTADOS POR CIOTUPHA
PARCELA MÍNIMA	Según convenio 9.907m2	9.907m2
OCUPACIÓN	Sobre rasante 45% 4.458,15m2 P.SOTANO 50% 4.953,50m2	Sobre rasante 419,66 m2 <b>P.SOTANO (NO SE EDIFICA)</b>
VOLUMEN	Máximo edificio 10.000m3	4.602,41m3 + <b>1.394,67m3</b> = 6.097,44m3
EDIFICABILIDAD	1.30m2/m2 1.398,63 m2	Edifici 4 1.398,63 m2 <b>P.BAJA NO CONTABILIZA</b>
USO	Viviendas plurifamiliares libres	Viviendas plurifamiliares libres
TIPOLOGÍA	Edificación aislada	Edificación aislada
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	Mínimo 6m	6m
SEPARACIÓN A VIALES	Mínimo 3m	3m
SEPARACIÓN EL-P	Mínimo 3m	3m
SEPARACIÓN AL RESTO DE LINDEROS	Mínimo 5m	5m
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	10m	10m+ <b>3m(P.BAJA)</b>
NÚMERO DE PLANTAS	3	4 PB(aparcamiento)+P1+P2+P3
ÍNDICE INTENSIDAD DE USO	Según convenio urbanístico 141 en la manzana R3	EDIFICIO 5 12 VIVIENDAS LIBRES





ENTIDAD de 25.11.2016 13/01273/16

ESTUDIO DE DETALLE

Según (Ley 25/2009 R.D. 1000/2010-ME-I, Lic. 10/1995-CAIB)

CONCEPTO	PLANEAMIENTO	PARÁMETROS ACEPTADOS POR CIOTUPHA
PARCELA MÍNIMA	Según convenio 9.907m <sup>2</sup>	9.907m <sup>2</sup>
OCUPACIÓN	Sobre rasante 45% 4.458,15m <sup>2</sup> P.SOTANO 50% 4.953,50m <sup>2</sup>	Sobre rasante 696,63 m <sup>2</sup> <b>P.SOTANO (NO SE EDIFICA)</b>
VOLUMEN	Máximo edificio 10.000m <sup>3</sup>	7.432,92m <sup>3</sup> + 2.252,40m <sup>3</sup> = 9.685,32m <sup>3</sup>
EDIFICABILIDAD	1.30m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 2.280,21m <sup>2</sup>	Edificio 6 2.276,49m <sup>2</sup> <b>P.BAJA NO CONTABILIZA</b>
USO	Viviendas plurifamiliares libres	Viviendas plurifamiliares libres
TIPOLOGÍA	Edificación aislada	Edificación aislada
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	Mínimo 6m	6m
SEPARACIÓN A VIALES	Mínimo 3m	3m
SEPARACIÓN EL-P	Mínimo 3m	3m
SEPARACIÓN AL RESTO DE LINDEROS	Mínimo 5m	5m
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	10m	10m+3m(P.BAJA)
NÚMERO DE PLANTAS	3	4 PB(aparcamiento)+P1+P2+P3
ÍNDICE INTENSIDAD DE USO	Según convenio urbanístico 141 en la manzana R3	EDIFICIO 6 24 VIVIENDAS LIBRES



### 1.3.2. ÀMBITO



El ámbito del presente estudio en dos ámbitos de detalle se desarrolla para el ámbito B de la finca situada en la calle Des Quatre Cantons, parcela única en la cual se ha constituido un complejo inmobiliario por siete entidades, con una edificación en construcción en el ámbito A con estudio de detalle ya aprobado.

### 1.3.3. OBJETIVOS GENERALES

Los objetivos principales del estudio de detalle son:

1. Estudiar las posibilidades de la ubicación del aparcamiento para demostrar que no existirá afectación negativa significativa al entorno donde podrá sobre elevarse la edificación prevista
2. Que la nueva altura obtenida al sobre elevar la edificación no supere la altura permitida más un incremento de 3 metros correspondiente al aparcamiento en planta baja.

### 1.3.4. PARÁMETROS QUE DELIMITARAN EL ESTUDIO DE DETALLE

Para conseguir los objetivos generales, el estudio de trabajo tendrá que definir:

1. Ubicación de los aparcamientos
2. Ordenación de los volúmenes
3. Incremento de altura







## 1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN DEL APARCAMIENTO SOBRE RASANTE Y SU ADECUACIÓN AL PLANTEAMIENTO APL



Los aparcamientos podrán situarse en una planta sobre rasante sin que dicha planta computa su superficie construida como superficie edificada. A estos efectos, el edificio podrá tener una planta más de las fijadas para la calificación que se trate pudiendo incrementarse su altura máxima 3 metros, aumentando así la altura máxima reguladora.

Antes de hacer la propuesta, se ha realizado un análisis en las edificaciones del entorno sabiendo que habían hallazgos de interés arqueológico que deberán de ser conservados in situ.

Estos restos arqueológicos constituyen un vestigio muy importante de la agricultura de Ibiza en la época romana y por ello, los restos localizados deberán ser cubiertos y protegidos, de esta manera serán conservados en el edificación prevista.

Para ello se ha realizado el correspondiente estudio arqueológico que se adjunta como *Anexo II: Informe de incidencia arqueológica* del presente documento.

Así vemos que grandes rasgos componen estos edificios.

Estos rasgos son los que habrán de definir la propuesta en el presente estudio de detalle:

1. Aparcamientos sobre rasante (planta baja)
2. Sobreelevación de la edificación según se prevé en el art.4.3.01 del BOIB
3. Justificación de la cota 0

A partir de esta disección del entorno, se ha llegado a las siguientes conclusiones:

- Aparcamiento sobre rasante
- Tratamiento de las zonas comunes
- Justificación de la cota 0.

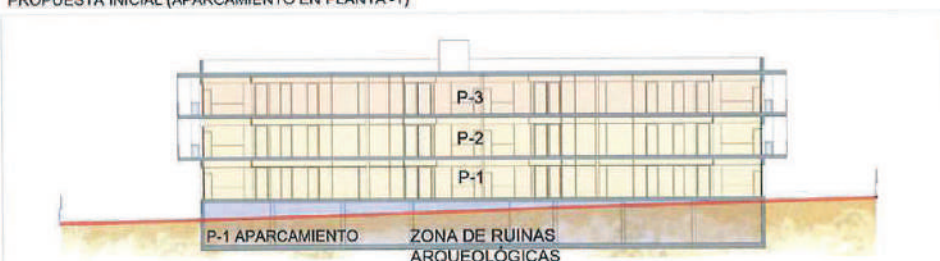




### 1.4.1. APARCAMIENTO SOBRE RASANTE

El aparcamiento se ubicara en planta baja sobre rasante debido a la obligación de conservación de los restos arqueológicos ya que durante el análisis del entorno se conoce que se han producido hallazgos de interés patrimonial en la edificación existente que hay en la misma parcela (*ver anexo II, Informe de incidencia arqueológica*)

PROPUESTA INICIAL (APARCAMIENTO EN PLANTA -1)



MODIFICACIÓN PROPUESTA INICIAL ( APARCAMIENTO SOBRE RASANTE)



MODIFICACIÓN PROPUESTA INICIAL + ADICIÓN DE PLANTA TERCERA



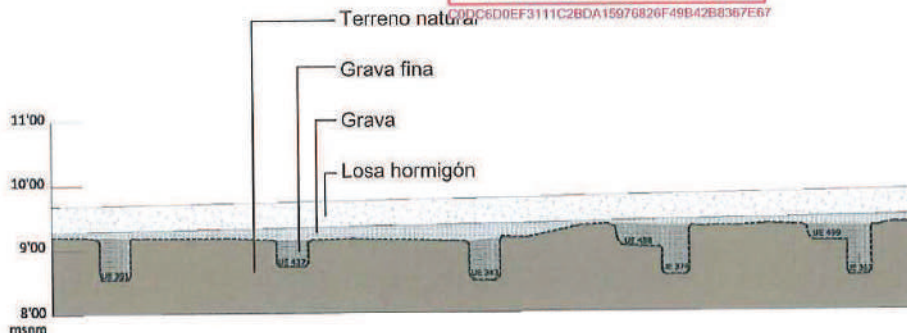
En primer lugar, se cubrirán los restos arqueológicos (fosas y zanjas) con una capa de geotextil. Posteriormente, se rellenaran las estructuras excavadas en el sustrato natural con grava fina y se extenderá una capa de la grava que cubra la totalidad del yacimiento, de esta manera se unificará la superficie del sustrato natural.

Una vez realizada esta conservación de las ruinas arqueológicas se realizaran las losa de hormigón de cada uno de los edificios.





Los trabajos contarán con control arqueológico de las labores de cubrimiento de los restos para evitar que ningún elemento arqueológico se vea afectado.



#### 1.4.2 TRATAMIENTO ZONAS COMUNES

En las zonas comunes se les realizará un tratamiento, el cual se basará en los restos arqueológicos, haciendo una insinuación con los pavimentos exteriores. Estos seguirán la direccionalidad de las zanjas encontradas y dando importancia a la zanja que divide las dos zonas (EU514) dándole un tratamiento diferente.

La zona de las piscinas, se situará en medio de las zanjas encontradas en la parte noreste, de manera esta no afectará a los restos encontrados y la vegetación de esta zona llevará la misma direccionalidad y separación de estas, sin dañar las zanjas existentes.

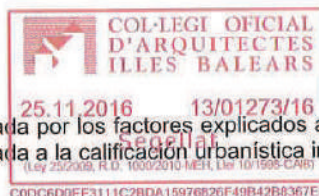






### 1.4.3. JUSTIFICACIÓN DE LA COTA 0

La sobreelevación de la edificación es condicionada por los factores explicados anteriormente, los edificios podrán tener una planta más de la fijada a la calificación urbanística incrementando su altura máxima 3 metros.



Es decir, actualmente la altura máxima reguladora es de 10 metros desde el punto medio del edificio, por lo tanto, pasaría a ser de 13 metros y de esta manera, podrían construirse edificios de planta baja más dos plantas pisos a planta baja más tres plantas piso, sin que la planta baja compute en superficie construida.



**1.5 JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA CON NUESTRA PROPUESTA**

Valorando el ámbito de parcela única situada en **santa Eularia des Riu con una edificación en construcción (ámbito A)** en la cual mediante un análisis del terreno se descubrieron restos arqueológicos que también afectan al ámbito de nuestra actuación (ámbito B) se opta por efectuar un estudio de detalle para justificar el cambio de ordenación edificatoria basándonos en la aprobación definitiva de la modificación actual puntual número 7 de las Normas Subsidiarias de Planteamiento del T.M. de Santa Eulària des Riu.

Regulación de las actividades complementarias contempladas por la Ley 8/2012, de 19 de junio, del Turismo de las Illes Balears, permite llevar a cabo una variante en la regulación de volúmenes que permite a Los aparcamientos situarse en una planta sobre rasante sin que la planta que se ubique contabilice como superficie edificada. A estos efectos, el edificio podrá tener una planta más de las fijadas para la calificación que se trate pudiendo incrementarse su altura máxima y total en un máxima de 3 metros, logrando así las mismas condiciones establecidas al inicio del proyecto.

El proyecto se sitúa en santa Eularia des Riu en la localidad de Ibiza, en una parcela única con una edificación en construcción a la cual se adapta abriéndose a la parcela 7 (zona común) mediante una "U" formando un espacio amplio y abierto de interior de manzana que separa los dos conjuntos de edificios que hay en la parcela creando un espacio comunitario agradable adaptado al clima y al entorno, utilizando vegetación autóctona que alternara espacios de sol y de sombra, que a la vez intenta integrarse en el ámbito característico de la parcela (al encontrar en ella restos arqueológicos de interés) destinando alguna zona a la recuperación y visualización de estos restos encontrados in situ.

La zona edificada en forma de "U" se concibe mediante la disposición de tres edificios con aparcamiento en PB sobre rasante debido a los hallazgos arqueológicos, que por otra parte gracias a la modificación de la normativa actual permite sobre elevar el edificio una planta de altura máxima permitida de un máximo de 3, el cual se trata de integrar de manera que pase desapercibido mediante una transición entre el espacio de interior de manzana y este que incorpore cambios de cota, vegetación y materiales que mimetizan el aparcamiento con el espacio libre de interior de manzana. A partir del aparcamiento en planta baja, empiezan las viviendas en planta primera hasta planta tercera, los bloques son dobles de tipologías de viviendas similares entre 2 y 3 habitaciones, para sacarle el máximo rendimiento al edificio.

El espacio exterior será distribuido en dos zonas significativas divididas por la misma direccionalidad de la zanja UE514 que se ha encontrado durante la excavación arqueológica.

Se proyecta una zona de paso donde los pavimentos llevaran una inclinación igual que las zanjas encontradas, haciendo así una insinuación de los restos encontrados y una zona ajardinada y de piscina que llevara la direccionalidad de las zanjas encontradas en la zona noreste de la parcela y donde esta no afectara a los restos encontrados.

Los trabajos contarán con un control arqueológico de las labores de cubrimiento y conservación de los restos para evitar que ninguno de los elementos sea afectado.

Barcelona a 3 de octubre de 2016.

Josep-Ramón Vidal-Abarca Armengol





**2. ANEXO I: NOTAS SIMPLS REGISTRADAS DE LAS FINCAS**







AÑO 2008

Ute Grnewald  
13/06/08 N/C



## REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EIVISSA Nº 3

### CERTIFICACIÓN





**3. ANEXO II: INFORME DE INCIDENCIA ARQUEOLÓGICA**







**MEMORIA PRELIMINAR**  
INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA  
SOLAR C/ QUATRE CANTONS, S'OLIVERA  
STA EULÀRIA DES RIU  
EIVISSA





## MEMORIA PRELIMINAR INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA

### ÍNDICE

1. Antecedentes administrativos	3
2. Descripción de la parcela	4
3. Contexto histórico y arqueológico	5
4. Descripción de la actuación arqueológica	6
5. Intervención arqueológica	16
6. Interpretación de los hallazgos	18
7. Conclusiones	21
8. Planimetrías	23





SOLAR C/ QUATRE CANTONS, S'OLIVERA

## 1. Antecedentes administrativos

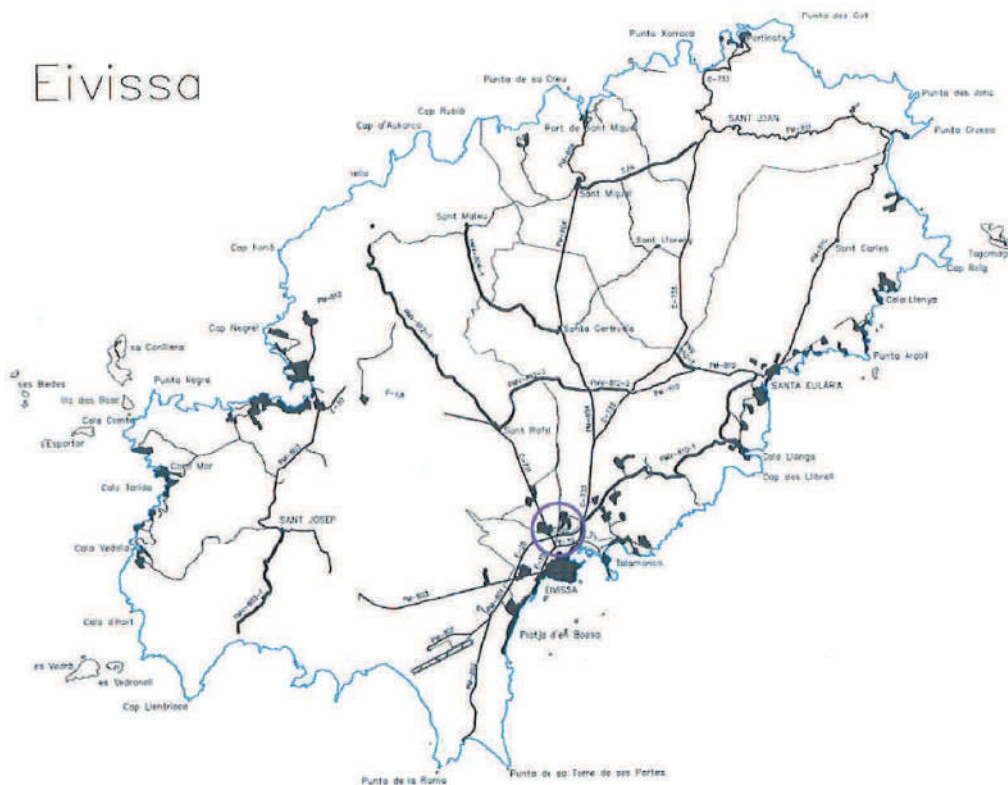
El solar objeto de este informe se halla situado en zona urbana, en la calle Quatre Cantons nº 30, en s'Olivera, localidad de Puig den Valls, en el municipio de Santa Eulària des riu (Eivissa).

La actuación arqueológica realizada se ampara en los principios dispuestos en la Ley 12/ 1998 del Reglamento de Intervenciones Arqueológicas en las Islas Baleares y, sobre todo, en el decreto de febrero de 2011 que regula todo lo relacionado con las actuaciones arqueológicas de urgencia y preventivas en el marco de la Comunidad Autónoma.

La promoción de las obras corre a cargo de la promotora urbanística OD Real State con sede en la c/Atenas nº 30, Sant Jordi de ses Salines, Ibiza.

Los permisos para realizar la intervención cuyos resultados aquí se presentan, fue tramitada ante el Departamento de Patrimoni del Consell Insular d'Eivissa a través del "Informe de Incidencia arqueológica del solar sito en c/Quatre cantons nº 30" con reg. de entrada nº 24.233 en fecha del 30 de octubre de 2015. La autorización fue emitida mediante resolución de presidencia 2ª de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histori-coartístico de fecha del 4 de abril de 2016, Exp. 56/15

Eivissa

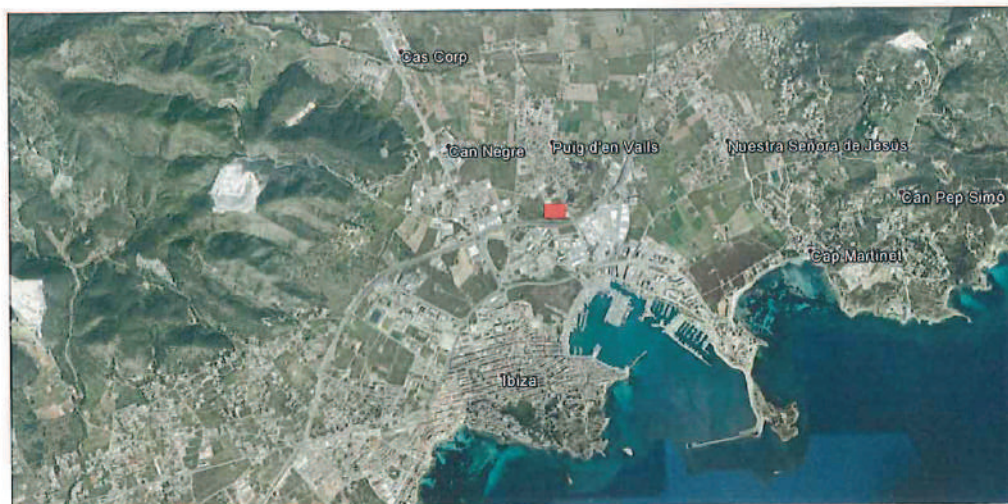


## MEMORIA PRELIMINAR INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA

### 2. Descripción de la parcela

El solar se ubica en una zona urbana de Puig den Valls, concretamente en la calle Quatre Cantons nº 30 del TM de Santa Eulària des riu. Esta parcela se encuentra en un área arqueológica por lo que se halla sujeta a la realización de un seguimiento arqueológico y, si procede, a efectuar una excavación arqueológica de los restos exhumados durante la excavación y los movimientos de tierra llevados a cabo para la construcción del nuevo edificio.

La parcela tiene una superficie de 5.500 m<sup>2</sup> y su forma es de rectángulo irregular. Las edificaciones a construir consisten en 66 viviendas plurifamiliares y la excavación realizada afecta a la totalidad del solar.



Situación de la parcela



Detalle del área intervenida





SOLAR C/ QUATRE CANTONS, S'OLIVERA

### 3. Contexto histórico y arqueológico

Desde el año 2006 se han publicado una serie de hallazgos relacionados con la arqueología de los paisajes agrarios Antiguos, concretamente, la existencia de estructuras 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.

Con posterioridad a esa fecha, se excavaron los solares donde actualmente se sitúa la nave de la tienda Decathlon, donde aparecieron restos que fueron documentados en sección, hecho que motivó la inclusión de esta zona del municipio de Santa Eulària, que en ese momento se hallaba inmerso en la redacción de su Plan General de ordenación Urbanística, bajo la figura de zona arqueológica. De ahí en más, cualquier obra que comportara movimientos de tierra estaría sujeta a un seguimiento arqueológico. A dicho solar le siguieron los hoy día ocupados por el Mercadona y la urbanización es Molí, fases I y II, situados al sureste y norte respectivamente 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.

Las 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, los 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.

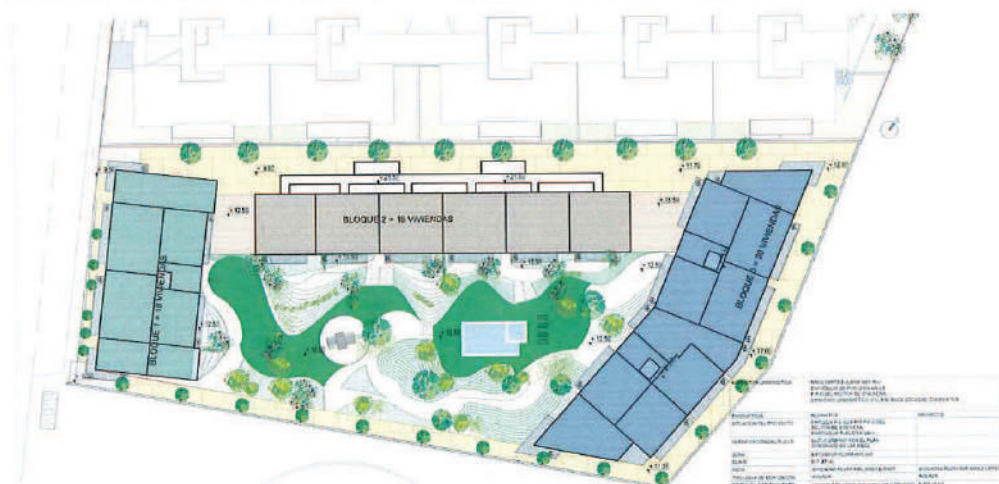




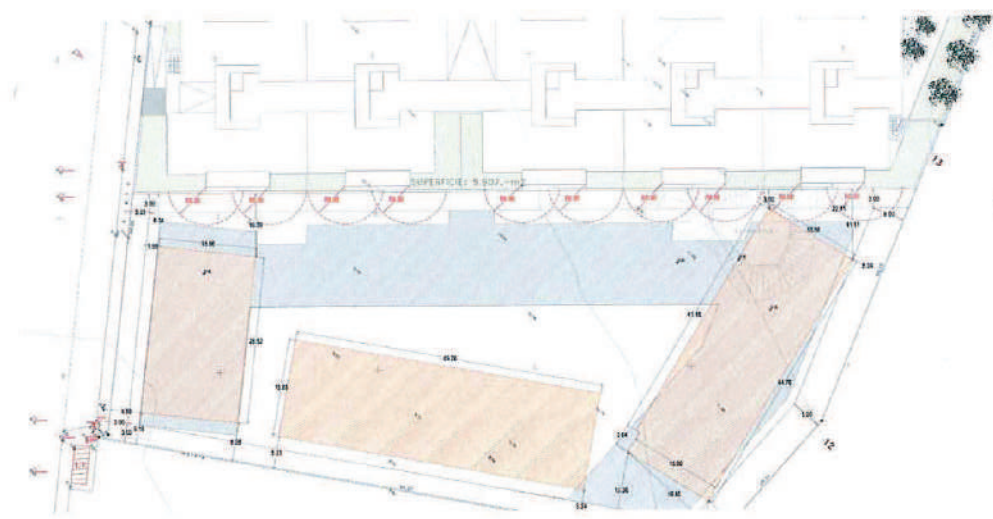
## MEMORIA PRELIMINAR INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA

### 4. Descripción de la actuación arqueológica

La intervención arqueológica se ha desarrollado en dos fases debido al cambio del proyecto urbanístico del que fue objeto la parcela. Inicialmente, el proyecto de edificación preveía la construcción de tres edificios ubicados según se observa en la imagen inferior.



Dicho proyecto fue modificado puesto que contravenía el planeamiento urbanístico de la parcela, que incluye los solares posteriores donde se sitúan los edificios de es Molí I, ya acabado, y es Molí II, aún en fase de construcción. De esta forma, inicialmente, se realizó una intervención, llevada a cabo entre los días 17 de mayo y 6 de julio, en la que se intervino un área de 2.928 m<sup>2</sup> que consistía en la superficie afectada por el plan urbanístico. Posteriormente, se produjo un parón en las obras que abarcó gran parte del mes de julio mientras se planteaba la nueva disposición de los edificios. Finalmente, las obras se retomaron el pasado 28 del mismo mes y se han prolongado hasta el día 16 de septiembre pasado, en ese periodo se ha excavado una superficie de 1.700 m<sup>2</sup> correspondiente al resto de la parcela. Por tanto, la intervención arqueológica se ha realizado en la práctica totalidad del solar, en una superficie de 4.345 m<sup>2</sup>.



Plano de la parcela, en gris el proyecto antiguo y por encima, de color rosado, el nuevo.





SOLAR C/ QUATRE CANTONS, S'OLIVERA

Durante su ejecución se han seguido todos los parámetros propuestos en el plan de actuación aprobado por la CIOTUPHA. En dicho plan, se proponía realizar la excavación arqueológica del yacimiento, consistente en zanjas y fosas de cultivo de época antigua, respetando las prescripciones establecidas por el decreto de arqueología 144/2011, y la ley de patrimonio 12/1998 que rigen las intervenciones en la comunidad autónoma de las Islas Baleares.

Los trabajos se han ejecutado manualmente por un equipo de entre 10 y 12 peones y se ha contado con las herramientas habitualmente empleadas en arqueología (palas, paletas, recogedores, picos). Durante el desarrollo de la excavación se han documentado las diversas unidades estratigráficas emergidas, siguiendo el método científico Harris para la documentación de yacimientos arqueológicos.

### 5. Intervención arqueológica

La superficie intervenida en la excavación arqueológica del solar de la calle Quatre cantons, tiene una dimensión total de 4.345 m<sup>2</sup>. Los restos arqueológicos documentados en esta parcela consisten en zanjas y fosas de plantación de diversa naturaleza que, articulados entre si, componen un fragmento de uno o varios parcelarios de épocas púnica y romana.



Al fondo zanjas de cultivo antes de su excavación, en primer plano fosas ya excavadas

Las estructuras se hallan excavadas en el sustrato natural que no es el mismo en la totalidad del solar. En el extremo este de la parcela está compuesto por un sedimento de tierra de color ocre y de textura arcillosa, aunque relativamente suelta. En cambio hacia el extremo oeste ese sedimento deja paso a una costra calcárea que convierte el sustrato en el que están excavadas las estructuras, en una roca que tanto es de consistencia arenosa como más compacta. La pendiente natural del terreno se desarrolla en sentido noreste hacia el sureste.

En cuanto a la descripción de los hallazgos, en la parcela intervenida se observa una organización espacial de los diversos parcelarios a partir de una estructura concreta. Las fosas y zanjas de plantación están organizadas en base a una gran zanja que divide longitudinalmente el espacio, se trata de la UE 514, dicha zanja se desarrolla en sentido sureste-noroeste. El comportamiento de los parcelarios documentados a ambos lados de esa estructura es completamente di-





**MEMORIA PRELIMINAR INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA**

ferente ya que las dimensiones y profundidades de las estructuras es muy variable. No obstante, se pueden distinguir las siguientes tipologías en base a dicha organización espacial observada:



UE 514, vista desde el extremo este (Izqda) y desde el oeste (dcha)

**UE 514:** Consiste en una zanja rectilínea que se desarrolla en sentido sureste-noroeste atravesando gran parte del solar. Las dimensiones son de 0,50 m de anchura media y 72,79 m de longitud máxima documentada, que no la total, puesto que se adentra en el perfil norte de la parcela. Tiene, por tanto, una longitud y orientación claramente distinta respecto al resto de zanjas longitudinales documentadas.

**Al norte de la UE 514***Fosas transversales*

Por un lado, al norte de la misma, se halla la continuación de la organización documentada en las excavaciones de las parcelas contiguas. En este caso se documenta una alineación de fosas dispuestas en sentido noreste-suroeste, por tanto transversal al eje longitudinal que predomina en las diversas alineaciones. Son estructuras cuyas dimensiones fluctúan entre los 2,5 y los 3 m de longitud y una anchura media de unos 0,60 m. Se trata de estructuras que destacan por la profundidad de su excavación pudiendo llegar a alcanzar una profundidad de 1,5 m, estas estructuras están alineadas en sentido este-oeste. En la parcela actualmente intervenida se han localizado 8 de estas estructuras, organizadas en 4 hileras paralelas y equidistantes.





SOLAR C/ QUATRE CANTONS, S'OLIVERA



Dos ejemplos de fosas transversales

*Zanjas longitudinales*

Al norte de la zanja UE 514 se documentan también una serie de largas zanjas. Estos recortes tienen una orientación prácticamente N-S, sus dimensiones son de 0,50 m de anchura aproximada, la longitud, en cambio, no ha podido ser detectada a causa que se adentran en la parcela norte, excavada en el año 2014 por el equipo compuesto por E. Marlière y J. Torres. Estas zanjas largas se superponen a las fosas anteriormente descritas.



Dos ejemplos de zanjas longitudinales





## MEMORIA PRELIMINAR INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA

### *Fosas rectangulares*

Este grupo está compuesto por una serie de fosas de planta rectangular de dimensiones medias de 0,85 m de anchura, 1,60 m de longitud y una profundidad media de unos 0,55 m. Estas fosas se hallan alineadas, separadas por un intervalo constante, (1,80 m la alineación situada más al este, 1,71 la contigua hacia el oeste, 1,53 m la siguiente, 2 m la situada a poniente). A su vez, las alineaciones de fosas se combinan con otras alineaciones paralelas, separadas entre si por una distancia que fluctúa entre los 9,70 y los 11,50 m. Se han detectado un total de 4 hileras. En algunos casos las fosas están conectadas entre si por fosas más estrechas de unos 0,40 m de anchura media y una profundidad variable de unos 0,20 m.



Ejemplo de fosa rectangular

### *Fosas ovaladas*

Se trata de un grupo muy reducido de fosas que ocupan el extremo oeste de la zona intervenida, al norte de la UE 514. Son fosas de poca profundidad, unos 0,40 m, una anchura que tiende a unos 0,60 m y una longitud, a aunque variable, tendente a 1,90 m de media. Posiblemente este conjunto de estructuras se hallarían articuladas entre sí en un orden que no ha podido ser detectado en esta campaña.

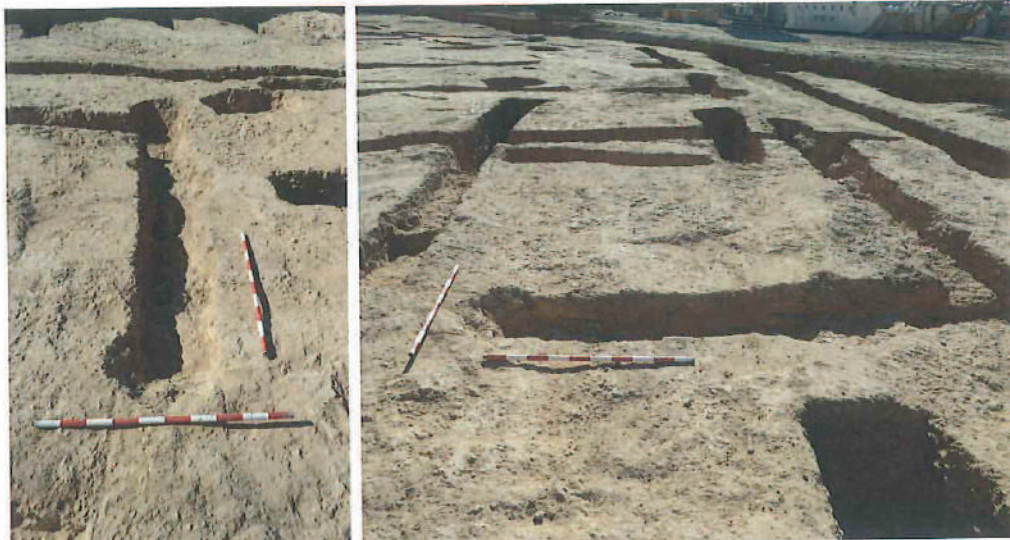


Ejemplo de fosa ovalada





SOLAR C/ QUATRE CANTONS, S'OLIVERA



Izqda, Posible zanja de amurgonamiento. Dcha, Fosas y zanjas alternas

*Fosas irregulares*

Consisten en algunas fosas de plantación de forma irregular, probablemente destinadas al cultivo de árboles. Se hallan dispersas a lo largo y ancho de la superficie intervenida sin que pueda apreciarse un orden establecido. Se trata, principalmente, de estructuras de época contemporánea, son, por ejemplo, las UUEE 92, 33, 43.



Ejemplos de fosas irregulares destinadas a la siembra de árboles



**MEMORIA PRELIMINAR INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA****Al sur de la UE 514**

Al sur de aquella zanja el comportamiento respecto a la situación y organización de las estructuras de cultivo es notablemente distinto. Al sur de UE 514 encontramos el siguiente tipo de estructuras:



En primer plano la UE 514 y las zanjias alargadas durante la excavación de la 1ª fase

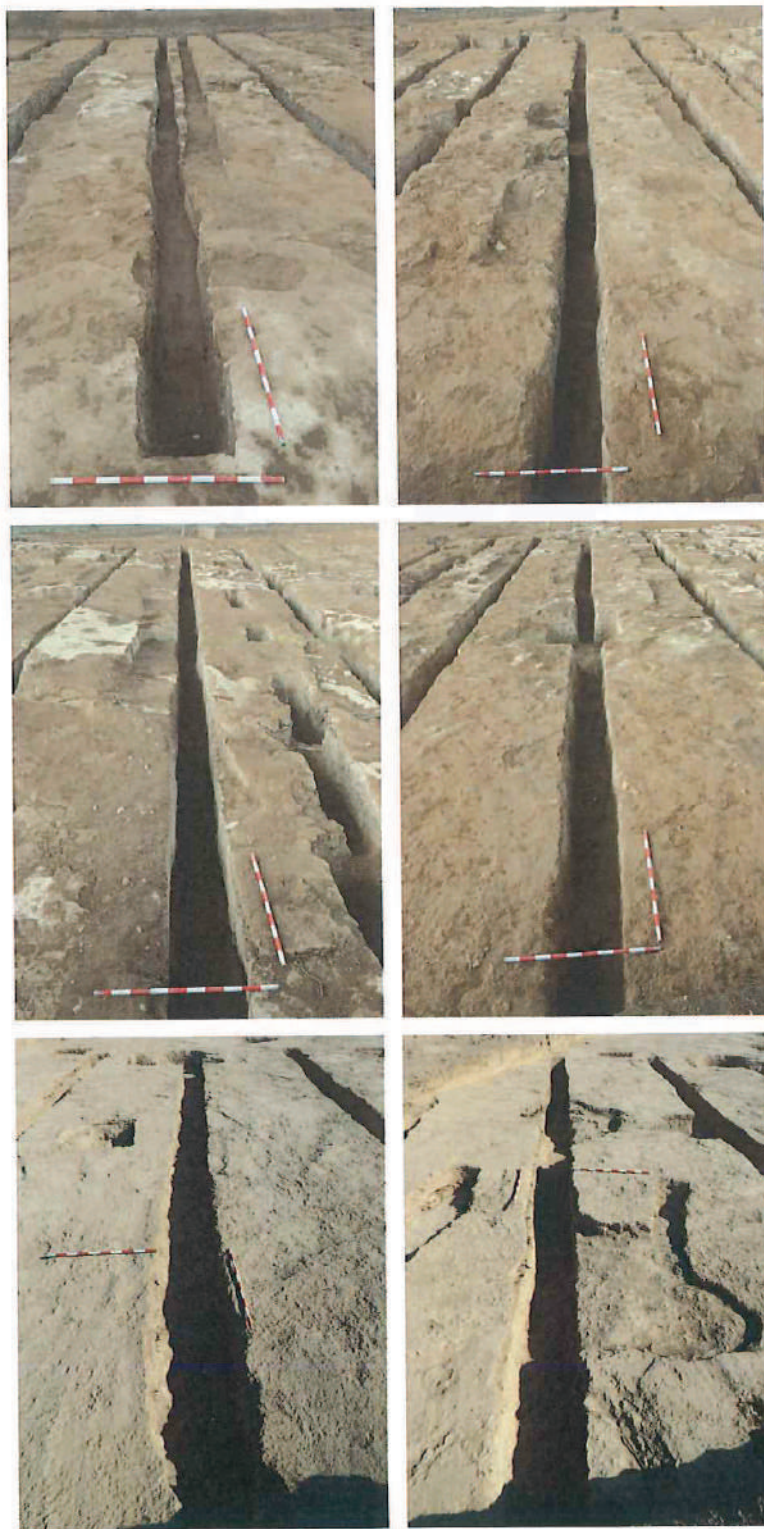
**Zanjias alargadas**

Por un lado, se documenta un fragmento de parcelario bastante homogéneo consistente en zanjias alargadas. Esta tipología de zanjias, cuya longitud total no es posible conocer puesto que se adentran en el perfil sur de la parcela estudiada, se corresponde con la descrita anteriormente en el sector norte. La anchura aproximada es de entre 0,55 y 0,60 m y la profundidad variable de entre 0,60 y 0,70 m. Son un total de 34 zanjias orientadas en sentido norte-sur, en concreto 340° norte.





SOLAR C/ QUATRE CANTONS, S'OLIVERA



Detalle de diferentes zanjas



## MEMORIA PRELIMINAR INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA

### *Fosas exentas*

En esta categoría se dan dos subgrupos:

**Grupo 1:** Por una parte se contempla un grupo compuesto por dos hiladas de estructuras compuestas por unas fosas de planta rectangular y grandes dimensiones, unos 3 m de longitud y 0,80 m de anchura. La profundidad de las fosas fluctúa entre 0,30 y 0,75 m, es el caso de las UUEE 51, 57, 562, 577 y 584. Se sitúan en el extremo de levante del parcelario y entre las zanjas UUEE 548 y 590.



Izqda, detalle de la alineación de fosas UUEE 692, 699, 718, 736 . Dcha fosas 562, 577, 584

**Grupo 2:** Alineación de fosas de dimensiones cercanas al 1,70 m de longitud y entre 0,45 y 0,50 m de anchura. Se trata de las estructuras UUEE 309, 311, 313, 315, 341, 345, 347, etc. Esta alineación se ubica en el espacio intermedio existente entre las zanjas 286 y 317.

La siguiente alineación de fosas pertenecientes al grupo 2 son las compuestas por las UUEE 692, 699, 718, 736, 752, etc. Las dimensiones de las fosas de esta alineación son un poco mayores en cuanto a longitud, presentando unas dimensiones próximas a los 2,35 m, la anchura media es de 0,50 m. Esta alineación se sitúa entre las zanjas 686 y 688.





SOLAR C/ QUATRE CANTONS, S'OLIVERA



Detalle de fosas del grupo 2



Detalle de fosas del grupo 2

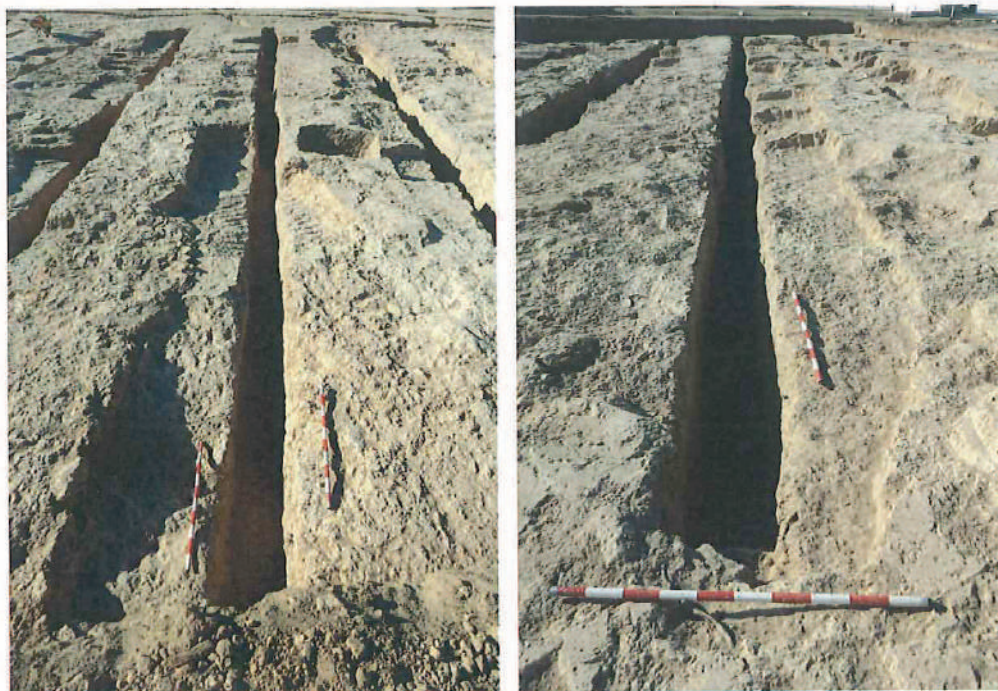




## MEMORIA PRELIMINAR INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA

### *Recortes asociados a zanjas*

Un último conjunto de tipología de estructura agrícola es el de los recortes asociados a zanjas. Éstos consisten en unas estructuras recortadas del sustrato natural adosadas a las paredes laterales de las zanjas, son de morfología y tamaño variable, así como una profundidad de excavación menor, respecto de aquellas. No obstante, predominan las tipologías de planta rectangular y pequeñas fosas estrechas y alargadas con desarrollo longitudinal perpendicular al de las zanjas. Una característica de estas estructuras es que en casi todos los casos se dan en el frente oeste de las zanjas alargadas, apareciendo en una frecuencia notablemente menor en el lado de levante de las mismas.



Detalle de recortes del sustrato natural adosados a las zanjas





SOLAR C/ QUATRE CANTONS, S'OLIVERA

### Fosas cuadrangulares

Se trata de fosas de forma cuadrangular destinadas a la siembra de árboles. Posiblemente se trate de estructuras excavadas en épocas recientes destinadas a albergar los algarrobos que existían en esta zona del Puig d'en valls con anterioridad a su parcelación. Son fosas cuya disposición no guarda relación coherente con el resto de estructuras, más bien cortan a aquellas de forma irregular.



Detalle de fosas cuadradas empleadas para el cultivo de árboles



## MEMORIA PRELIMINAR INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA

**6 Interpretación de los hallazgos**

A partir de la descripción de los hallazgos anteriormente descrita y el análisis de la distribución espacial de las mismas, junto con la observación de los elementos cerámicos exhumados durante el proceso de excavación, y siempre a nivel preliminar pueden definirse dos grandes momentos en la adecuación del terreno y establecimiento de infraestructuras para su explotación agrícola.

Por un lado entre las estructuras empleadas para la siembra situadas al norte de la UE 514, organizadas y articuladas entre si conformando unidades de explotación agrícolas. Se han detectado al menos 2 parcelarios diferentes:

**1- Parcelario compuesto por fosas profundas**

Son las 8 fosas alargadas que se desarrollan en sentido noreste-suroeste, se han detectado los restos de 4 hiladas de fosas. Este parcelario ya fue documentado en la intervención arqueológica subsidiaria de la construcción del edificio Es molí I realizada en el año 2014. Sus excavadores las dataron en época augustea, fechando la creación del parcelario en la segunda mitad del siglo I a.C.1. Al tratarse este de un informe preliminar no se pueden aportar más datos acerca de la adscripción cronológica de dichas estructuras a partir del estudio de los materiales emergidos en la presente campaña, datos que serán aportados próximamente.





SOLAR C/ QUATRE CANTONS, S'OLIVERA

## 2- Parcelario compuesto por alineación de fosas rectangulares

Consiste en las 4 alineaciones de fosas de planta rectangular ya documentadas durante la excavación del solar donde se realizan las obras de construcción del edificio Es Molí (fase II)2. Pertenecen a este periodo las cuatro alineaciones de fosas rectangulares detectadas en el conjunto y descritas en el apartado 5. En este caso concreto se han identificado diversos tipos cerámicos tales como fragmentos de ánfora de producción local T-8.1.3.1, de la segunda mitad del s.III a.C., un borde de jarra de producción local FE-13/139 del siglo III a.C., un fragmento de un borde de cuenco HX-1/53 o un borde de mortero AE-20/I-167, todos ellos asimilables al siglo III a.C. o inicios del II a.C.



## MEMORIA PRELIMINAR INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA

**3- Parcelario compuesto por zanjas**

Comprende las estructuras compuestas por zanjas cortas alineadas en contacto entre si. Se diferencian de las zanjas alargadas puesto que aquellas son continuas y sólo en contadas ocasiones presentan escalonamientos en su desarrollo. Las zanjas que aquí se contempla están constituidas por sucesión de zanjas cortas y en contacto entre si pero con escalón que las separa en su desarrollo longitudinal. Se trata de las UUEE 203, 190 y 165. La cronología de estas estructuras resta aún por determinar.

Al sur de la UE 514, en cambio, el establecimiento de una explotación agrícola es unitaria y de mayores dimensiones. De esta forma se detecta un único parcelario:

**1- Parcelario compuesto por zanjas alargadas**

Se trata de una explotación constituida por 34 zanjas de cultivo y 6 alineaciones de fosas combinadas entre si. La orientación de las estructuras es muy próxima al eje norte-sur, en torno a los 340° N. Éstas se inician a una distancia próxima a los 3 m de la zanja UE 514, dicha estructura claramente constituye el límite septentrional de la explotación. Las dimensiones totales del parcelario se desconocen puesto que, si bien se ha podido documentar el extremo este del mismo, el oeste se adentra en el perfil perimetral del área intervenida. No obstante, la superficie ocupada por zanjas abarca los 100 metros, en sentido transversal al desarrollo longitudinal de las estructuras. No ha sido posible documentar ninguna longitud total de las zanjas, en cambio si se ha observado una longitud máxima de 31,15 m de desarrollo.

Las alineaciones de fosas combinadas con las zanjas parecieran haber sido excavadas de forma coetánea a aquellas en base a la organización espacial del conjunto. Solo en el caso de la alineación de fosas UUEE 599, 632, 640 y 666 que cortan, o son cortadas por la zanja 593, el resto se complementan en armonía.

En cuanto a la cronología de este parcelario, obtenida a partir de los materiales observados durante la excavación de las zanjas y fosas que los componen, una primera propuesta sería que el establecimiento del mismo se produciría en época alto imperial. Los materiales mayoritariamente identificados, además de numerosos fragmentos de cerámica amorfa de producción local, son bordes de ánfora T-8.1.3.3, Pe-25, fragmentos de cerámicas de paredes finas ebusitanas. De la misma manera han sido recuperados abundantes fragmentos de vidrio correspondientes a copas o boles realizados mediante la técnica del vidrio soplado que se difunde en el mediterráneo a partir del siglo I d.C. Por tanto, como hipótesis preliminar, se baraja la posibilidad que la explotación situada al sur de la UE 514 hubiese sido fundada a partir de la 2ª mitad del siglo I d.C





SOLAR C/ QUATRE CANTONS, S'OLIVERA

## 7. Conclusiones

En base a lo anteriormente expuesto acerca de las estructuras documentadas en el decurso de la intervención arqueológica preventiva en el solar de la C/Quatre Cantons nº 30, en Puig d'en Valls, cabe advertir que el presente documento es un informe preliminar, y por tanto, el objeto del mismo es el de facilitar la tramitación de los permisos correspondientes, a la vez que se exponen los resultados de la presente intervención. Por tanto, es importante destacar que con seguridad algunas de las consideraciones que se puedan hacer sobre la adscripción cronológica de las estructuras y en cuanto a la disposición de aquellas entre sí, se verán ampliadas y eventualmente corregidas cuando se realice el inventario de los materiales cerámicos exhumados en el sustrato que rellenaba las fosas y zanjás de este yacimiento.

Como se ha podido comprobar, los parcelarios excavados presentan una gran variedad de estructuras e incluso se puede detectar superposición de explotaciones en un mismo periodo histórico. Por otro lado, la explotación de época romana alto imperial tendría una incidencia mayor. No obstante, es remarcable el hecho de la persistencia de técnicas relativas a la producción agrícola entre las épocas púnicas y romanas, como ha sido documentado en otros yacimientos próximos. Este fenómeno resulta ser complejo a causa de la gran variedad de técnicas de plantación, empleadas en la explotación agrícola, perpetuadas a lo largo de varios siglos. Estas técnicas son bien conocidas gracias al legado de los autores clásicos como Catón, Columella, Varrón o Plinio, aunque el origen de todos los escritos de época romana sea cartaginés, pues se sabe que Catón, en representación del senado romano, tras la destrucción de Cartago, manda traducir la obra de Magón reproducida en el compendio de Rusticatio.

En estos tratados se recoge todo lo relacionado con las labores agrícolas y la organización de las explotaciones tales como los diferentes cultivos, la época de siembra, las podas, etc. En referencia a la preparación del terreno para el cultivo de la vid emplean los términos sulci para las zanjás y scrobes para las fosas. Ciertamente esas son las estructuras que se vienen documentando en Ibiza.

Según los agrónomos clásicos, dichas estructuras eran articuladas entre sí constituyendo unas unidades agrícolas denominadas "parcelarios", las cuales consistían en la siembra de la vid siguiendo unos patrones estipulados. Éstos requerían de la excavación de un número determinado de zanjás excavadas en el sustrato natural, paralelas entre sí, con una profundidad y anchura establecidas, que eran rellenadas con tierra de buena calidad para el posterior cultivo de la vid. Según los tratados de la Antigüedad, se trataba de la manera más racional de sembrar uva para la posterior producción de vino.





## MEMORIA PRELIMINAR INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA

En definitiva, los restos arqueológicos de estos 4.345 m<sup>2</sup> de yacimiento exhumado, junto a los 3.300 m<sup>2</sup> de los solares situados al norte de este y los casi 13.000 m<sup>2</sup> del solar situado al otro lado de la calle, a escasos 50 m, donde se ubica el Mercadona, constituyen una importantísimo vestigio de la magnitud del fenómeno agrícola en la isla de Ibiza en época Antigua. Por ello, se considera y se sugiere que los restos ahora exhumados deberían ser objeto del mismo tratamiento que las zanjas y fosas de los solares mencionados, es decir, ser convenientemente cubiertos y protegidos, para posteriormente ser conservados bajo la edificación prevista.

Ibiza, 27 de septiembre 2016

Fdo: Glenda Graziani  
Colegiada nº 3.176

Fdo: Juan José Mari  
Colegiado nº 3.177



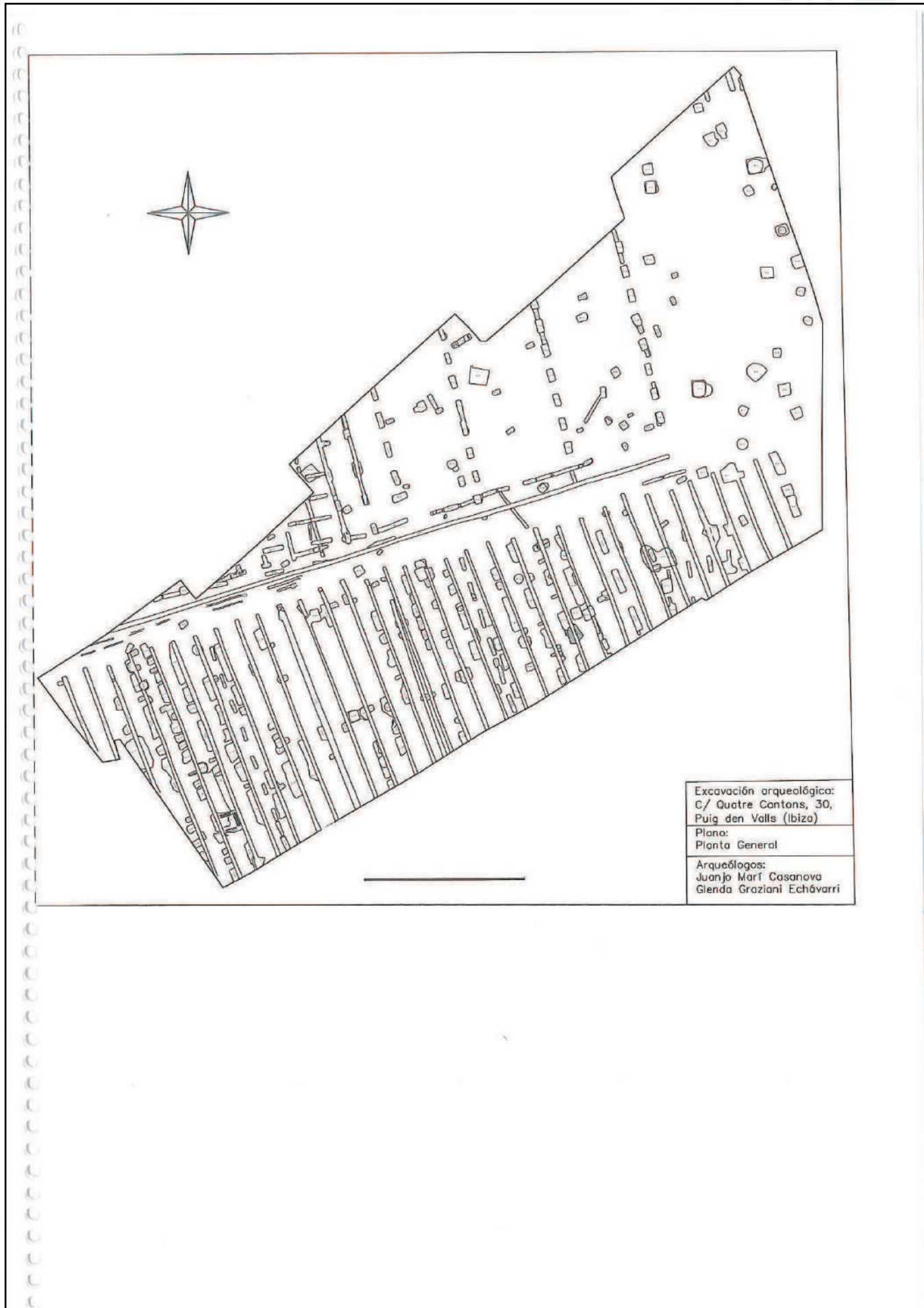




SOLAR C/ QUATRE CANTONS, S'OLIVERA

## 8 Planimetrías





Excavación arqueológica: C/ Quatre Cantons, 30, Puig den Valls (Ibiza)
Plano: Planta General
Arqueòlogos: Juanjo Mari Casanova Glenda Graziani Echávarri

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/97/1014540>







#### 4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- IB/001 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- IB/002 PARÁMETROS URBANÍSTICOS
- IB/003 ESTUDIO ARQUEOLÓGICO
- IB/004 REPORTAJE FOTOGRÁFICO
- IB/005 PLANTA GENERAL- PLANTA BAJA
- IB/006 PLANTA GENERAL-PLANTA PRIMERA
- IB/007 PLANTA GENERAL-PLANTA SEGUNDA
- IB/008 PLANTA GENERAL-PLANTA TERCERA
- IB/009 PLANTA GENERAL-PLANTA TERCERA
- IB/010 ALZADOS Y SECCIONES



REGISTRO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LAS ISLAS BALEARES  
25.11.2016 13.01.273/16  
gellat  
C/ESCALA 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

**NOMBRE DEL PROYECTO:**  
ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R-3 PLA PARCIAL S'OLIVERA PUIG DEN VALL-SANTA EULÀRIA DES RIU

**LOCALIZACIÓN:**  
CALLE DES QUATRE CANTONS SANTA EULÀRIA DES RIUS IBIZA

**PROPIEDAD:**  
GARNIK INVERSIONES S.L  
CALLE GODOFREDO DE LAS BLAGS (IBIZA)

**ARQUITECTO:**  
JOSEP SALLÓ VIDAL / ABRIL SCA ARMENIGOL COL·LEGIAT N: 199200  
COMARCA DE S'ESTRELLA DEL NORD DE LES ILLES BALEARS C/ALBA DE S'ARREGLI 10 07002 S'ALBUFERA IBIZA TEL: 971 307 74 91

**NOMBRE DEL PLANO:**  
SITUACIÓN EMPLAZAMIENTO

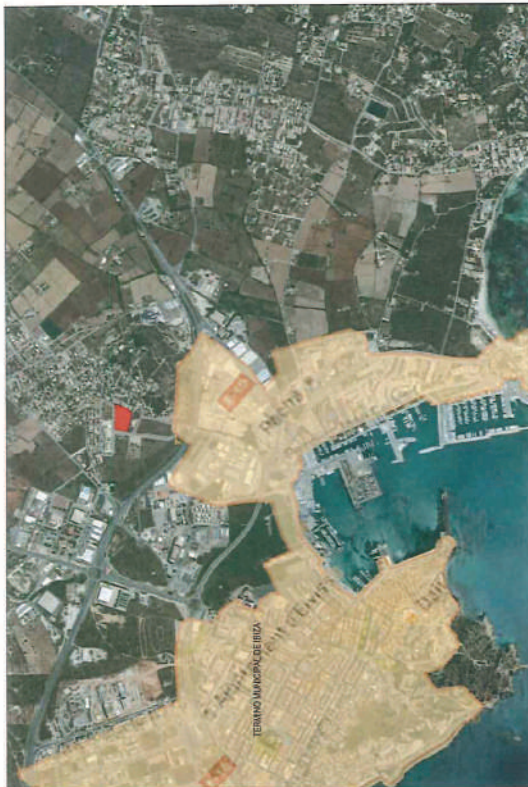
**ESCALA:**  
1:1000  
0 10 20 30

**FECHA:**  
OCTUBRE 2016

**IB/001**



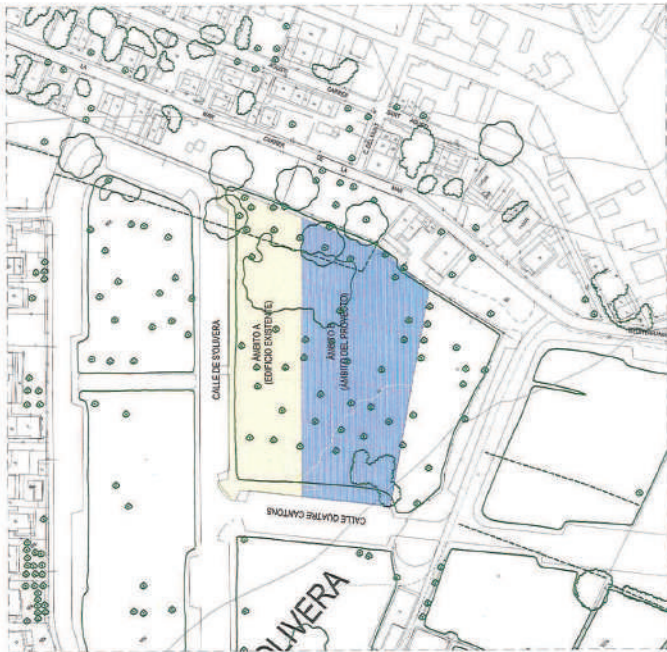
EMPLAZAMIENTO e: 1:10.000



EMPLAZAMIENTO e: 1:20.000



SITUACIÓN EMPLAZAMIENTO e: 1:13.000



SITUACIÓN e: 1:20.000







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

**LOCALIZACIÓN:**  
CALLE DES QUATRE CANTONS  
SANTA EULÀRIA DES RUI  
IBIZA

**PROPIEDAD:**  
GARNIX INVERSIONES S.L.  
CALLE DOCTOR BALLETÀS, 84/85  
(L'EROSA)

**ARQUITECTO:**  
JOSEP RAMÓN VIDAL JABARÇA ARMENGOL  
COL·LEGIAT N. 19369/0  
CAMERAS DE COMERCIO, INDUSTRIA I TURISME DE LES ILLES BALEARS  
CARRETERA ANTICAPITANER 170/180, 1. BAILEIA, BARCELONA  
TEL. 93 303 3891  
TEL. 93 302 71 34

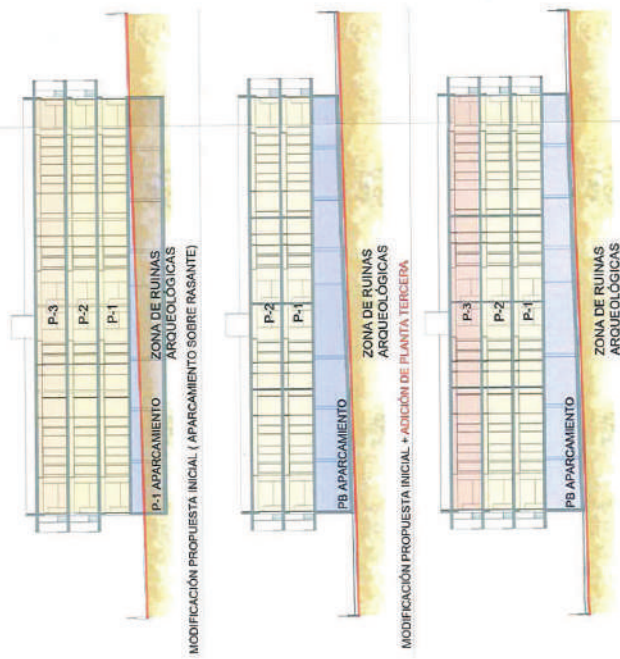
**NOMBRE DEL PLANO:**  
PARAMETROS URBANÍSTICOS



**FECHA:**  
OCTUBRE 2018  
**IB/002**

<b>NORMATIVA URBANÍSTICA</b>	NIUS S'ANTA EULÀRIA DES RUIUS PARCOURA DES PUIG D'EN VALLS P.O DEL SECTOR DE S'OLIVERA CONVENIO DEL SECTOR D'ILLA ILANGA SOCIEDAD COOPERATIVA	
<b>PARAMETROS</b>	PROYECTO PARCELA R-3, ILLA M-3 P.O DEL SECTOR DE S'OLIVERA PARCOURA DEN VALL	
<b>SITUACION DEL PROYECTO</b>	SUELO URBANO CON EL PLAN INTEGRADO EN LAS NIUS	
<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>	EXTENSION PLURIFAMILIAR E-PS1 (EP-4)	
<b>ZONA</b>	VIVIENDAS PLURIFAMILIARES LIBRES	
<b>CLAVE</b>	ASLADA	
<b>USOS</b>	VIVIENDAS PLURIFAMILIARES LIBRES	
<b>TECNOLOGIA DE EDIFICACION</b>	ASLADA	
<b>SUPERFICIE DEL SOLAR</b>	PARCELA 1 1.185,83 m <sup>2</sup>	PARCELA 2 850,91 m <sup>2</sup>
	PARCELA 3 874,16 m <sup>2</sup>	PARCELA 4 1.702,85 m <sup>2</sup>
	PARCELA 1 1.397,87 m <sup>2</sup>	PARCELA 2 1.397,87 m <sup>2</sup>
	PARCELA 3 1.397,87 m <sup>2</sup>	PARCELA 4 1.397,87 m <sup>2</sup>
<b>EDIFICABILIDAD PROTEGIDA</b>	Superficie parcellada (m <sup>2</sup> )	
	PARCELA 1 2.200,21 m <sup>2</sup>	PARCELA 2 2.200,21 m <sup>2</sup>
	PARCELA 3 2.200,21 m <sup>2</sup>	PARCELA 4 2.200,21 m <sup>2</sup>
<b>NUMERO MAX. DE VIVIENDAS</b>	TOTAL	
	PARCELA 1 12	PARCELA 2 12
	PARCELA 3 12	PARCELA 4 24
	TOTAL 60	
<b>OCCUPACION MAXIMA</b>	100,03 m <sup>2</sup>	
<b>NUMERO DE PLANTAS</b>	14 VIV.	
<b>SEPARACIONES MINIMAS A NIVEL DE CALLE</b>	3,00 m	
<b>SEPARACIONES MINIMAS A NIVEL DE RESTOS DE LIMBALES</b>	5,00 m	
<b>SEPARACIONES ENTRE EDIFICIOS EN EL INTERIOR DEL SOLAR</b>	6,00 m	

PROYECTO INICIAL (APARCAMIENTO EN PLANTA -1)





COL·LEGI OFICIAL  
D'ARQUITECTES  
D'ILLES BALEARS

25.11.2016 1301279/16

Segellat

AVUI 20:08:08 E.I.D. 1301279/16 (10/11/2016)

PROTECCIO I CONTROL DE DOCUMENTACIO

NOMBRE DEL PROYECTO:  
ESTUDIO DE DETALLE PARCELA  
R-3 PLA PARCIAL S'OLIVERA  
PUG DEI VALL-SANTA EUALIA DES RIU

LOCALIZACIÓ:  
CALLE DES QUATRE CANTONS  
SANTA EUALIA DES RIU  
IBIZA

PROPIEDAD:  
GARNIK INVERSIONES S.L  
CALLE DOCTOR TRIEFENAUER BAÑOS  
& ERBA

ARQUITECTO:  
JOSEP-RAMÓN VIDAL-ABARCA ARMENGOL  
COL·LEGIAT N.º 195820

CARRETER DE CALI DE SANT CRISTÓFOL VILLES BARSCELONA  
CORREU JORDI MARCÓ, 10007 BARCELONA  
TEL. 93 20 30 30 34  
TEL. 93 20 30 30 34

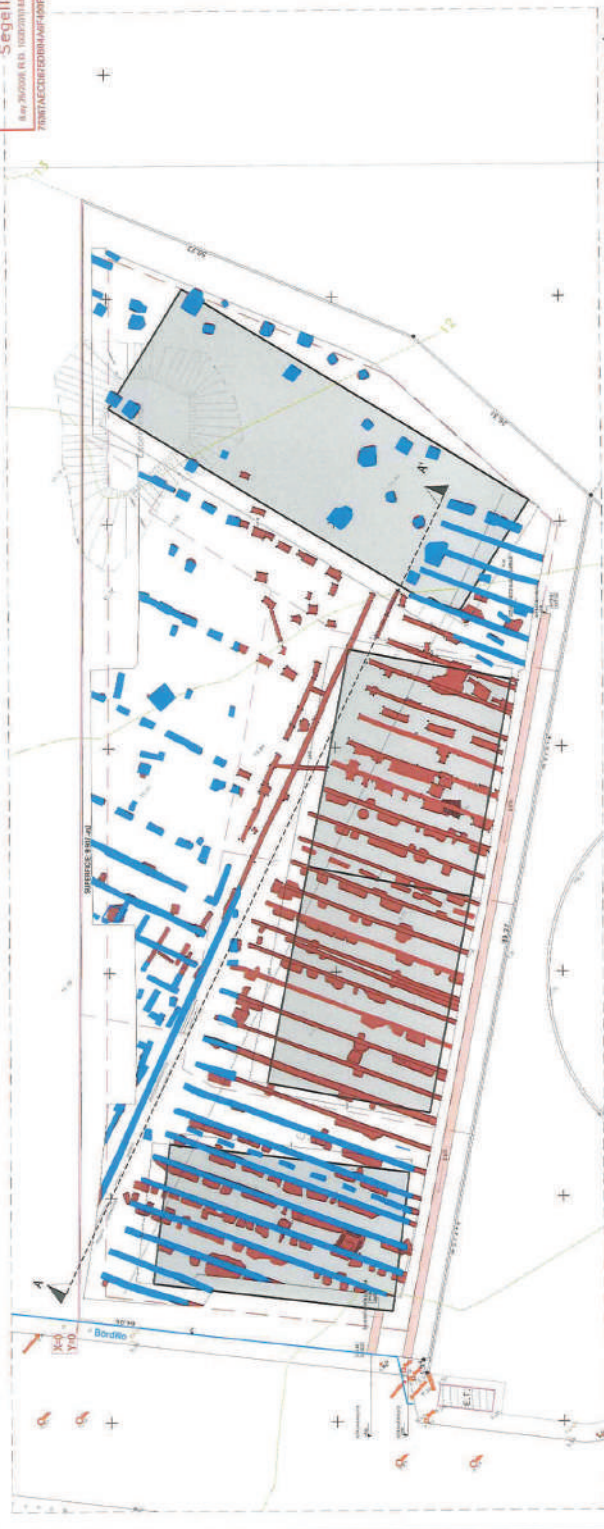
NOMBRE DEL PLANO:  
ESTUDIO ARQUEOLÒGIC  
DETALLE PROTECCIÓ DE ZANJAS

ESCALA  
0 10 20 50  
1:500

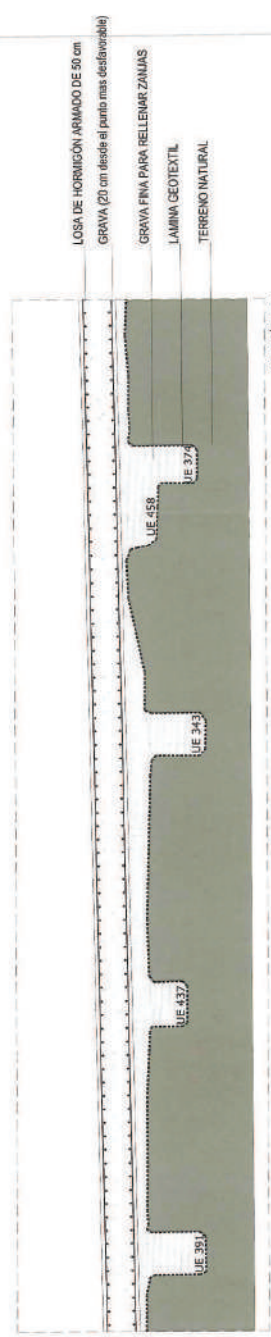
N

FECHA  
OCTUBRE 2016

IB/003



PLANTA GENERAL ZANJAS ESTUDIO ARQUEOLÒGIC  
e:1:500



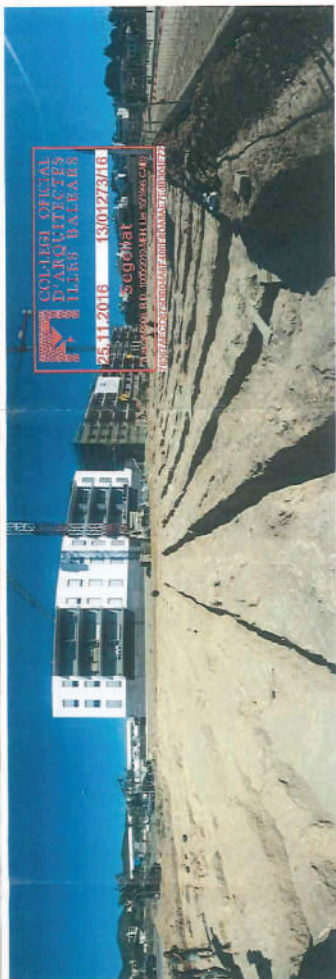
SECCIÓ A-A'  
DETALLE DE PROTECCIÓ DE ARQUEOLÒGICS  
e:1:50



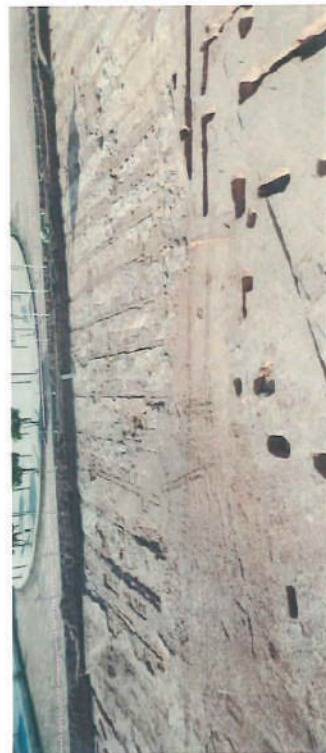




<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/97/1014540>



COL·LEGI OFFICIAL D'ARQUITECTES D'ILLES BALEARS  
25/11/2018 13:00:23/10  
2018/09/10 10:14:54



<b>NOMBRE DEL PROYECTO:</b> ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R-3 PLA PARCIAL S'OLIVERA PUIG DEN VALL-SANTA EUALIA DES RIU
<b>LOCALIZACIÓN:</b> CALLE DES QUATRE CANTONS SANTA EUALIA DES RIU IBIZA
<b>PROPIEDAD:</b> GARNIX INVERSIONES S.L. CALLE DOCTOR IBRAHIM A. BAJO (IBIZA)
<b>ARQUITECTO:</b> JOSEP RAMÓN VIDAL-ABARCA RRMENGOL COL·LEGIAT N. 1982/20 CORREU ELECTRÒNIC: JRMENGA@COL·LEGIAD'IBZES.COM CORREU ELECTRÒNIC: JRMENGA@COL·LEGIAD'IBZES.COM TEL: 971 20 23 81 TEL: 971 20 23 81
<b>NOMBRE DEL PLANO:</b> ESTUDIO ARQUEOLÒGIC REPORTAJE FOTOGRAFIC



FECHA  
OCTUBRE 2016

IB/004









COL·LEGI OFICIAL  
D'ARQUITECTES  
DE LES ILLES  
BALEARS

25.11.2016 13/01273/16  
Segellat  
http://www.caib.es/boibfront/pdf/es/2018/97/1014540  
FUNDACIÓ FIDELITAT I TRANSPARENTIA

NOMBRE DEL PROYECTO:  
ESTUDIO DE DETALLE PARCELA  
R-3 PLA PARCIAL S'OLIVERA  
PUIG DEN VAL·L-SANTA EULÀRIA DES RIU

LOCALIZACIÓN:  
CALLE DES QUATRE CANTONS  
SANTA EULÀRIA DES RIU  
IBIZA

PROPIEDAD:  
GARNIX INVERSIONES S.L  
CALLE DOCTOR TRUETA N.º 6A DJS  
(L'ESPINA)

ARQUITECTO:  
JOSEP RAMÓN VIDAL-ABARCA ARMENGOL  
COL·LEGIAT N.º 195820  
CARRER FERRER N.º 3, 08195 SANT COSTAT DE VALLES BARCELONA  
CARRER MARQUÈS DE S'URRI N.º 1 BARCELONA  
08012 BARCELONA

NOMBRE DEL PLANO:  
PLANTA GENERAL  
PLANTA PRIMERA

ESCALA  
0 10 20 30  
1:500



FECHA  
OCTUBRE 2016  
IB/006

CALLE S'OLIVERA

EDIFICIO EXISTENTE

CALLE QUATRE CANTONS

PLANTA GENERAL-PLANTA PRIMERA  
E: 1:500





COL·LEGI OFICIAL  
D'ARQUITECTES  
ILLES BALEARS  
25.11.2016 13001273/16  
Segellat  
INSTRUMENTO DE REGISTRO DE TRANSMISIÓN DE BIENES

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

LOCALIZACIÓN:  
CALLE DES QUATRE CANTONS  
SANTA EULÀRIA DES RIU  
IBIZA

PROPIEDAD:  
GARNIX INVERSIONES S.L.  
CALLE DOCTOR RUBEN YÀS BLÀS  
(IBIZA)

ARQUITECTO:  
JOSEP RAMÓN VIDAL ABARCA ARMENGOL  
COL·LEGIAT N. 19552/0

ESCALA: 1:500  
0 10 20 30

NOMBRE DEL PLANO:  
PLANTA GENERAL  
PLANTA SEGUNDA



FECHA  
OCTUBRE 2016  
IB/007



PLANTA GENERAL-PLANTA SEGUNDA  
c. 1:500







NOMBRE DEL PROYECTO:  
 ESTUDIO DE DETALLE PARCELA  
 R-3 P.L.A. PARCIAL SOLIVERA  
 PUIG DEN VALL-SANTA EULÀRIA DES RIU

LOCALIZACIÓN:  
 CALLE DES QUATRE CANTONS  
 SANTA EULÀRIA DES RIU  
 IBIZA

PROPIEDAD:  
 GARNIX INVERSIONES S.L.  
 CALLE PORTOS TRUETANS 5A05  
 (IBIZA)

ARQUITECTO:  
 JOSEP RAMÓN VIGALÀS ARCA ARMENGOL  
 COL·LEGIAT N.º 196609  
 C/DESBARCELONA, 105-107-109-111 DEL VALLES BARCELONA  
 C/DESBARCELONA, 105-107-109-111 DEL VALLES BARCELONA  
 T.º 93 98 51 30 31  
 T.º 93 98 51 30 34

NOMBRE DEL PLANO:  
 PLANTA GENERAL  
 PLANTA TERCERA

ESCALA  
 0 10 20 30  
 1:500

FECHA  
 OCTUBRE 2016  
 IB/008

PLANTA GENERAL-PLANTA TERCERA  
 N.º 1:500

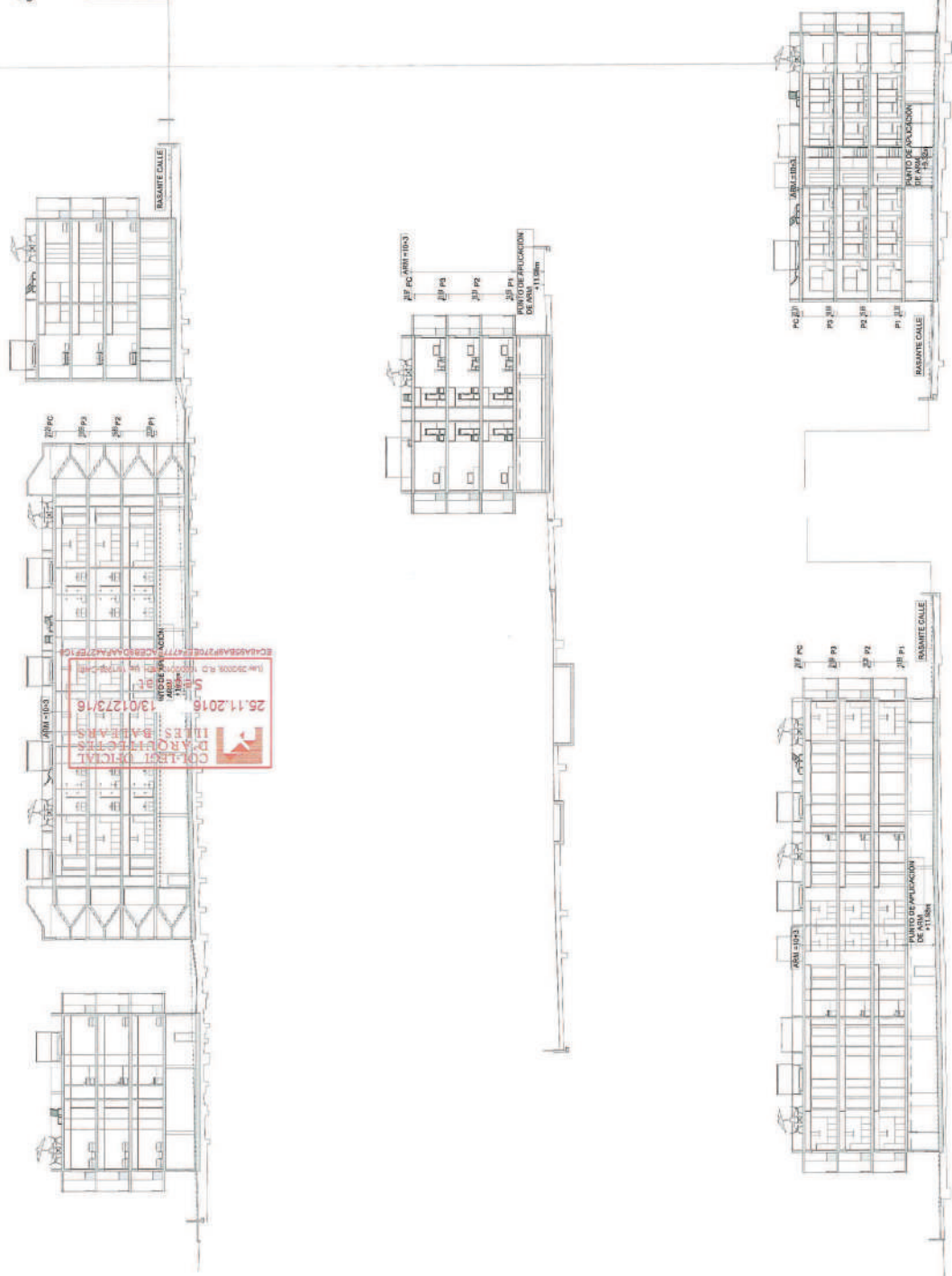








<b>NOMBRE DEL PROYECTO:</b> ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R-3 PLA PARCIAL SOLIVERA PUIG D'EN VALL-SANTA EULÀRIA DES RIU	<b>LOCALIZACIÓN:</b> CALLE DES QUATRE CANTONS SANTA EULÀRIA DES RIU IBIZA	<b>PROPIEDAD:</b> GARNIX INVERSIONES S.L. CALLE DOCTOR TRUETA AHS LLIBES (IBIZA)	<b>ARQUITECTO:</b> JOSEP-IGNACIÓ VIDAL-IBÁZCA MINGOL COL·LEGIAT N.º 19682/D C/PIERSA D'ESTRE 182, 06105 SANT JOAN DEL VALLS, MURCIA P.O. BOX 10000, 01001 BILBAO, SPAIN TEL. 94 422 915 94	<b>NOMBRE DEL PLANO:</b> SECCIONES	<b>ESCALA:</b> 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 1:100	<b>FECHA:</b> OCTUBRE 2016	<b>IB/010</b>
---	--	---	---	---------------------------------------	---	-------------------------------	---------------



COL·LEGI D'ARQUITECTES  
 D'IBIZA I DE LES ILLES BALEARS  
 3/0/273/16  
 26.11.2016  
 06105 SANT JOAN DEL VALLS, MURCIA  
 P.O. BOX 10000, 01001 BILBAO, SPAIN  
 TEL. 94 422 915 94



RESPUESTA ANOMALÍAS ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R-3 PLAN PARCIAL S'OLIVERA

EXPTÉ: 902/17

EMPLAZAMIENTO: C/ Quatre Cantons , parcela R-3, C/ Quatre Cantons



En fecha 14/11/2017, y con número de registro 201700007311, recibimos del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, un listado de anomalías con referencia al expediente descrito en el encabezamiento, a las cuales damos respuesta y aportamos documentación complementaria a continuación:

**1.-Deberá mejorarse y complementarse la justificación de que el incremento de las alturas de las edificaciones carece de afección significativa al entorno.**

Adjuntamos el plano nº IB/001 y IB/002, en los cuales podemos apreciar la relación tanto en planta como en secciones, de la propuesta edificatoria del estudio de detalle, con el entorno más próximo.

Como se puede apreciar en planta, se han respetado las separaciones a límites de parcela, y retranqueos. La disposición de los tres edificios en forma de U, cierra y finaliza toda la isla, que juntamente con el edificio existente, completan el "complejo inmobiliario" del cual forma parte nuestra parcela. Volumétricamente, sigue la misma pauta que la edificación existente, formado un conjunto arquitectónico integrado.

Tanto en la sección A-A' como sección B-B' del plano IB/001 y IB/002, podemos ver la relación con las edificaciones vecinas y comprobar que no hay ninguna afección negativa al entorno.

**2.-Debe justificarse que la ordenación propuesta en el presente Estudio de Detalle supone claras ventajas para la ciudad, lo cual deberá ser valorado por la corporación municipal, según lo dispuesto en el art. 5.1.08**

El primer aspecto positivo, como se ha mencionado anteriormente, es que urbanísticamente, se finaliza una actuación importante como es este complejo inmobiliario, que está pensado y diseñado como un conjunto unitario. El cual dotará a la ciudad de un mayor número de viviendas de calidad, con un diseño integrador con el entorno, y de eficiencia energética elevada. En el plano IB/003, podemos apreciar una vista general de la actuación, donde se ve claramente la disposición de los tres edificios en forma de U, cerrando la isla.

En segundo lugar, un aspecto muy importante, y principal impulsor de este Estudio de Detalle, es la conservación de la memoria histórica y arqueológica de la ciudad, mediante la documentación, toma de datos, fotografías, levantamiento exhaustivo de planos y conservación, de los restos arqueológicos hallados (tal como se ha adjuntado en el Informe de incidencia arqueológica).

Finalmente, también ayudará a una mayor dinamización del comercio de la zona.





**3.- La definición de la cota a partir de la cual debe efectuarse la medición de alturas, no es punto medio de los edificios como se señala sino la que resulta de la aplicación de lo señalado en las Normas de aplicación para las edificaciones aisladas que se contienen en el Capítulo II del título VI de las NNU.**



Según el Capítulo II del título VI de las NNU el artículo 6.2.02: Medición de la altura en el tipo de edificación aislada

1.- La altura máxima de un edificio será la dimensión vertical medida en metros en cada punto el nivel superior del forjado de la planta baja hasta la cara inferior del forjado del techo de la planta más elevada.

Adjuntamos planos de cada uno de los edificios, nº IB/004, IB/005 y IB/006, en los cuales, se ha considerado desde el punto más desfavorable de cada uno de los edificios.

**4.- Asimismo, debe indicarse que la fachada de la planta baja de los edificios debería tener el aspecto ciego de un zócalo, quedando prohibida la apertura de huecos en la misma.**

La fachada en planta baja será ciega dando la sensación de una gran zócalo en la edificación, sin aperturas.


Josep-Ramon Vidal-Abarca Armengol

20 de Noviembre de 2017






**COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS**  
 22.11.2017 130134217  
 Segellat  
 Per protecció de l'originalitat i de l'interès públic  
 ESCRIBENT D'ESCRITURA NOTARIAL FRANCESC RIERA

<b>NOMBRE DEL PROYECTO:</b> ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R-3 PLA PARCIAL S'OLIVERA PUIG DEN VALL-SANTA EUÀRIA DES RIU	<b>LOCALIZACION:</b> CALLE DES QUATRE CANTONS SANTA EUÀRIA DES RIU IBIZA	<b>PROPIEDAD:</b> GARINX INVERSIONES S.L. CALLE SACTOR TIBETEN MIS MAJOS (IBIZA)	<b>ARQUITECTO:</b> JOSEP RAMÓN VIDAL-ABARCA ARMENGOL COL·LEGIAT N.º 195820 CAPERERARREST 1-1-1, AVISANT C/CIUTAT DEL VALLES, BARCELONA PL. VALS, 10-11, 08014 BARCELONA, SPAIN TEL. 00 34 93 2726 14	<b>NOMBRE DEL PLANO:</b> RELACION CON EL ENTORNO	 ESCALA 0 2 4 1:500 FECHA OCTUBRE 2016 <b>IB/001</b>
--	---	---	---	---	--




PLANTA GENERAL COMPLEJO INMOBILIARIO



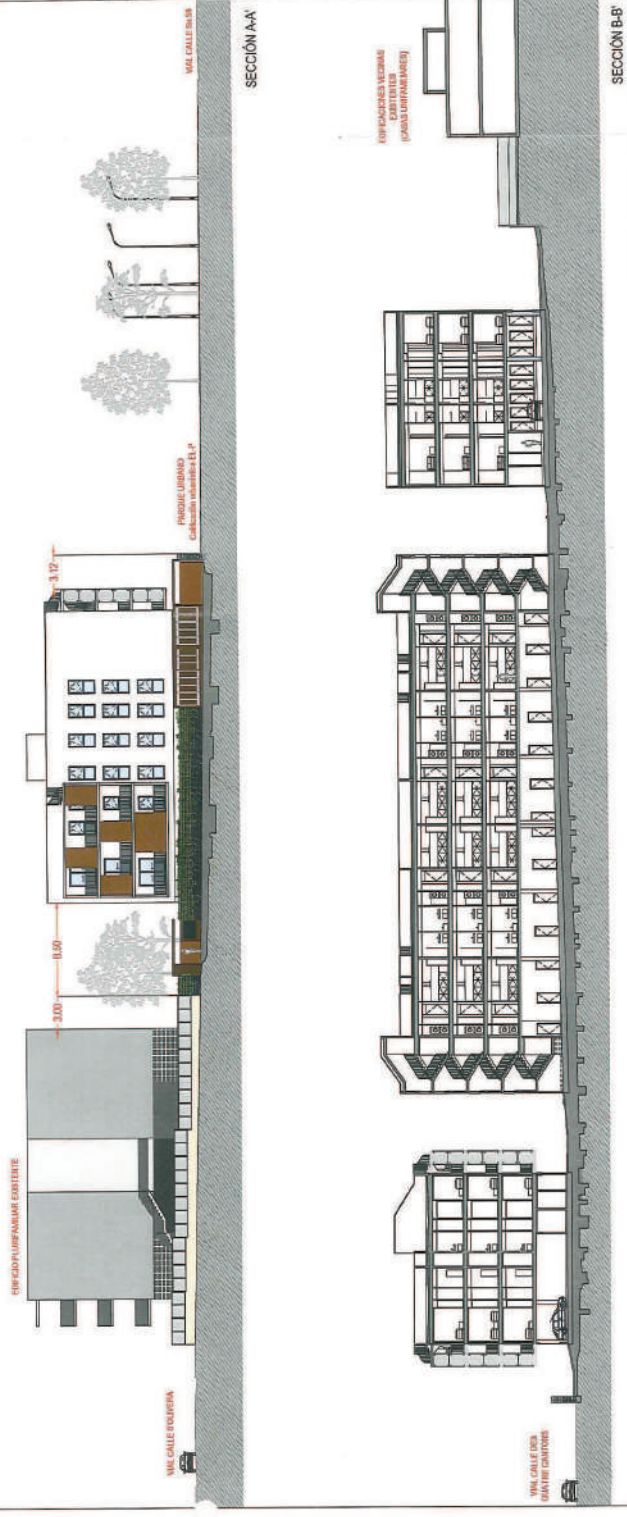





**COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES IL·LES BALEARS**  
 22.11.2017 1301342/17  
 Segellat  
 APLICACIÓ D'EL·LECCIÓ DE TÍTOL DE CÀRREG  
 D'INICIACIÓ DE L'ACTIVITAT PROFESSIONAL  
 D'INICIACIÓ DE L'ACTIVITAT PROFESSIONAL

<b>NOMBRE DEL PROYECTO:</b> ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R-3 PLA PARCIAL S'OLIVERA PUIG D'EN VALL-SANTA EULÀRIA DES RIU	<b>LOCALIZACIÓN:</b> CALLE DES QUATRE CANTONS SANTA EULÀRIA DES RIU IBIZA	<b>PROPIEDAD:</b> GARNIX INVERSIONES S.L CALLE EXCICOR TRIBETA ALS BASSOS (PERDÓ)	<b>ARQUITECTO:</b> JOSEF-RAMON VIDAL-ABARCA ARMENGOL COL·LEGIAT N.º 198820 CAMPE EXCICOR NA 0305, SANT CLAU DEL VALLES, DIRECTORIA PLACANT FERRER ALS BASSOS, 00001, BARCELONA, 08014	<b>NOMBRE DEL PLANO:</b> RELACION CON EL ENTORNO
--	--	---	--	---

ESCALA 0 2 4 1:200  
 N  
 FECHA OCTUBRE 2016  
**IB/002**



COL·LEGI OFFICIAL  
D'ARQUITECTES  
ILLES BALEARS  
22.11.2017 1301342/17  
Senellat  
E-06120/08 B.I.C. REGISTRE DE LES ILLES BALEARS  
info@collegiibaib.com  
tel: 971 99 33 38



<b>NOMBRE DEL PROYECTO:</b> ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R-3 PLA PARCIAL SOLIVERA PUIG DEN VALL SANTA EUCLARIA DES RIU
<b>LOCALIZACIÓN:</b> CALLE DES QUATRE CANTONS SANTA EUCLARIA DES RIU IBIZA
<b>PROPIEDAD:</b> GARNIX INVERSIONES S.L. DIRECCION GENERAL DE URBANISME (IBIZA)
<b>ARQUITECTO:</b> JOSEP RAMÓN VIDAL ABARCA ARMIENGO COL·LEGIAT N.º 195620 C/ SAN VICENÇ N.º 105, 06010 PORT FELI, ILLES BALEARS P.O. BOX 105, 06010 PORT FELI, ILLES BALEARS TEL: 971 99 33 38
<b>NOMBRE DEL PLANO:</b> RELACION CON ENTORNO
<b>ESCALA:</b> 2 4 10 N SE
<b>FECHA:</b> OCTUBRE 2016
<b>IB/003</b>





COL·LEGI OFICIAL  
D'ARQUITECTES  
ILLES BALEARS

22.11.2017 13/01342/17

Segellat  
Mitjançant el sistema de segellat de l'IBOIB

IBOIB

<b>NOMBRE DEL PROYECTO:</b> ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R-3 PLA PARCIAL S'OLIVERA PUIG D'EN VALL-SANTA EULÀRIA DES RUI	<b>LOCALIZACIÓN:</b> CALLE DES QUATRE CANTONS SANTA EULÀRIA DES RUI IBIZA	<b>PROPIEDAD:</b> GABRIX INVERSIONES S.L. CALLE DOCTOR TRIENFAS 8A-208 (IBIZA)	<b>ARQUITECTO:</b> JOSEP RAMÓN VIDAL-ABARCA ARMENGOL COL·LEGIAT N: 1998270 <small>CARRETERA D'IBIZA A SANT ANTONI DEL VALLER IMPREGIADA PLAÇA DE LA UNIVERSITAT, 10A-11A TEL: 971 20 28 14</small>	<b>NOMBRE DEL PLANO:</b> JUSTIFICACIÓN ALTIMETRIA MÁXIMA REGULADORA	<b>ESCALA:</b> 0 2 4 10 1:200
				<b>EDIFICIO 1</b>	<b>FECHA</b> OCTUBRE 2018
				<b>SECCIÓN</b>	<b>IB/004</b>



EDIFICIO 1 - SECCIÓN A-A'

**CRITERIO DE MEDICIÓN DE LA ANM**

**CAPÍTULO II DEL TÍTULO VI DE LAS INNS**

**ARTÍCULO 6.2.03: MEDICIÓN DE LA ALTURA EN EL TIPO DE EDIFICACIÓN AISLADA**

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

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





**COL·LEGI TÈCNIC D'ARQUITECTES D'ILLES BALEARS**  
22.11.2017 13/01342/17  
Segellat  
Mitjans d'ID: <http://www.caib.es>  
IBS17A0005314F158E427C770009747000098



<b>NOMBRE DEL PROYECTO:</b> ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R-3 PLA PARCIAL S'OLIVERA PUIS D'EN VALL-SANTA EUJÀRIA DES RIU
<b>LOCALIZACIÓN:</b> CALLE DES QUATRE CANTONS SANTA EUJÀRIA DES RIU IBIZA
<b>PROPIEDAD:</b> GARNIX INVERSIONES S.L. CALLE DOCTOR TRIENFAS BLAZOS (LEON)
<b>ARQUITECTO:</b> JOSEP-RAMÓN VIDAL-ABARCA-ARMENGOL COL·LEGIAT N.º 196620 CARRETER DE LA BARRA S/Nº 1047 DEL VALLE DE BARRA DEL PARRIS, 07100, SANTA EUJÀRIA DES RIU, ILES BALEARS
<b>NOMBRE DEL PLANO:</b> JUSTIFICACIÓN ALTURA MÁXIMA REGULADOR EDIFICIO 2
<b>SECCIÓN</b>

ESCALA 1:200

FECHA OCTUBRE 2016

**IB/005**



EFIFICIO 2 - SECCIÓN A-A'  
E: 1/200

**CRITERIO DE MEDICIÓN DE LA ALTA**

**CAPÍTULO II DEL TÍTULO VI DE LAS INNS**

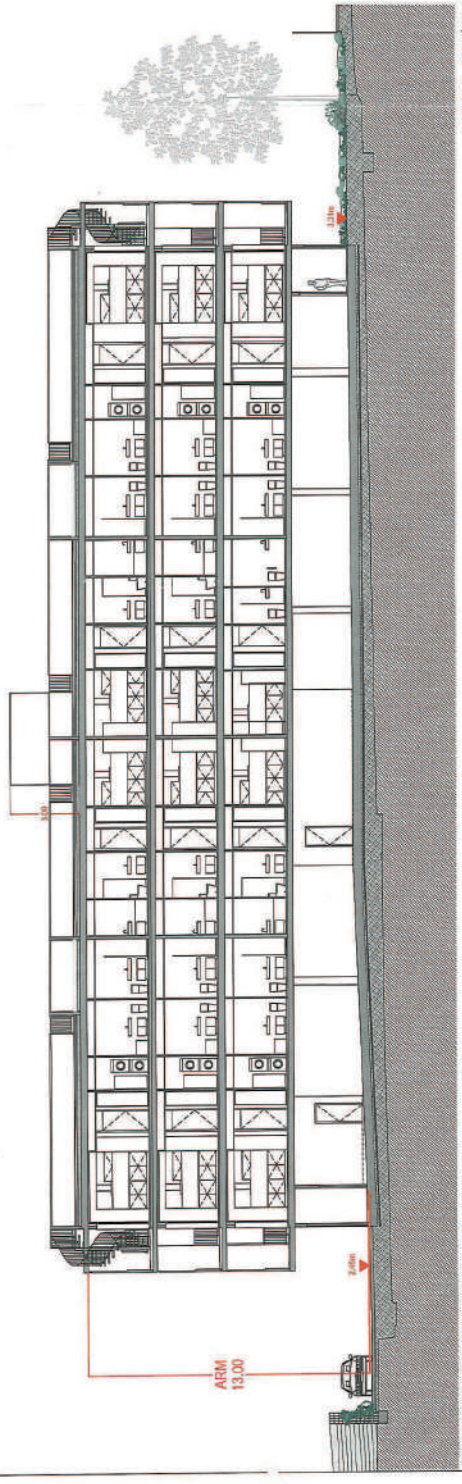
**ARTÍCULO 6.2.03. MEDICIÓN DE LA ALTURA EN EL TIPO DE EDIFICACIÓN AISLADA**

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

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



COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES D'ILLES BALEARS  
22.11.2017 13/01342/17  
Segellat  
Mitjans de comunicació  
INFORMACIÓ PER A ENTORNOS TIC I D'OFFICES



EDIFICIO 3 - SECCIÓN B-F  
E: 1:200

**CRITERIO DE MEDICIÓN DE LA ARM**

**CAPÍTULO II DEL TÍTULO VI DE LAS NUBS**

**ARTÍCULO 6.2.03: MEDICIÓN DE LA ALTURA EN EL TIPO DE EDIFICACIÓN AISLADA**

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

<b>NOMBRE DEL PROYECTO:</b> ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R-3 PLA PARCIAL S'OLIVERA PUIG DEN VALL-SANTA EUARIA DES RIU
<b>LOCALIZACIÓN:</b> CALLE DES QUATRE CANTONS SANTA EUARIA DES RIU IBIZA
<b>PROPIEDAD:</b> GARNIX INVERSIONES S.L. CALLE DOCTOR TRUETA BALADOS IBIZA
<b>ARQUITECTO:</b> JOSEP RAMON VIDAL-ABARCA ARMENGOL COL·LEGIAT N: 198620 CARRETERA DEIBER IZARIBES, SANTICOMAT DEL VALLES ORATOIRA P.O. BOX 20.338 BA 08120 BARCELONA
<b>NOMBRE DEL PLANO:</b> JUSTIFICACIÓN ALTURA MÁXIMA REGULADORA EDIFICIO 3 SECCIÓN



FECHA  
OCTUBRE 2016  
**IB/006**

