

Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

7816

Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per a l'ordenació dels volums edificables en la parcel·la situada al carrer d'Orio núm. 8, Urbanització Can Rimbau, Jesús

Per la present, als efectes del que estableix l'article 65 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, s'anuncia que el Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió ordinària celebrada el dia 25 de juny de 2026, ha aprovat definitivament l'Estudi de Detall per a l'ordenació dels volums edificables en la parcel·la situada al carrer d'Orio núm. 8, Urbanització Can Rimbau, Jesús, sent els acords adoptats els següents:

Primer.- Aprovar definitivament l'Estudi de Detall amb RGE202399900016489 de data 05.09.2023, redactat per l'arquitecte Carlos de Rojas Torralba, per a l'ORDENACIÓ DELS VOLUMS EDIFICABLES en la parcel·la que constitueix el seu àmbit situada en el carrer d'Orio nº 8, Urb. Can Rimbau, Jesús, promogut pel senyor Karsten von Salm.

Segon.- Publicar el present acord juntament amb el contingut normatiu de l'Estudi de Detall en el Butlletí Oficial dels Illes Balears i el seu contingut íntegre en la seu electrònica municipal a l'efecte del seu general coneixement.

Tercer.- Remetre un exemplar diligenciat de l'Estudi de Detall a l'arxiu d'urbanisme de les illes Balears i al Consell Insular d'Eivissa, per a la seva constància i registre.”

Contra el present acord, que posa fi a la via administrativa, podrà interposar-se recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears amb seu a Palma de Mallorca, en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la present publicació, de conformitat amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En aplicació dels articles 70.2 i 70.ter de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local, i als efectes de l'establert a l'article 65.1 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, es procedeix a la publicació del contingut normatiu.

Signat digitalment a Santa Eulària des Riu, (31 de juliol de 2026)

L'alcalde

M^a Carmen Ferrer Torres

ESTUDI DE DETALL – AVALUACIÓ DEL MENOR IMPACTE PAISATGÍSTIC I VOLUMÈTRIC DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

OBJECTE DEL TRÀMIT

Aquest Estudi de Detall únicament contempla el solar urbà de la propietat, amb una superfície de 2.408,37 m².

[.] La seva referència cadastral és 6503108CD6160S0001GD.

En aquest document es pretén donar compliment al que establert l'art. 5.1.03. e) de les NS en què s'especifica el següent:

ARTICLE 5.1.03 COMPLIMENT DELS PARÀMETRES EDIFICATORIS

e).- Els terrenys assenyalats als plànols d'ordenació amb pendent superior a un 40 % seran inedificables i en aquells assenyalats amb pendent superior a un 20 % només es podrà edificar una planta (B) de quatre (4) metres d'alçada màxima, podent-se en ambdós casos definir amb més precisió els àmbits afectats mitjançant l'oportú topogràfic de detall. Als efectes del que assenyala l'apartat 4.c anterior, el desnivell en aquesta planta podrà ser de fins a un metre i cinquanta centímetres (1,50), l'alçada haurà de complir l'apartat 2 de l'article 6.2.02 i l'ocupació assenyalada a les condicions particulars de les zones es poden incrementar fins a esgotar l'edificabilitat permesa a la zona fins a un màxim del 40 %.



Quan, per les característiques dels teixits o pel grau de consolidació de drets, això no sigui possible, s'haurà de formular Estudi de detall amb la finalitat de minimitzar l'impacte de les edificacions, que podrà establir a aquest efecte limitacions d'alçada i volum, àmbits d'ubicació imposada per la concreció d'aquest últim, l'abancament dels espais lliures de parcel·la i la reforestació obligatòria dels mateixos amb restitució de l'arbrat suprimit.

ARTICLE 5.1.08. REORDENACIÓ DE VOLUMS

2 Tota reordenació de volums que, llevat dels casos específicament contemplats en aquestes N.S., no podrà alterar la tipologia aïllada o continua definida:

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

DADES DE L'EMPLAÇAMENT

[.]

La topografia del terreny va en pendent descendent des del nivell de la carrer en adreça cap a la part posterior del solar, amb un desnivell aproximat de 17.5 m.

Habitatge

L'habitatge en qüestió es pretén situar a la zona central de la parcel·la, ho més proper al vial d'accés i es desenvolupa principalment en sentit nord-sud.

El desnivell del terreny és pronunciat, adaptant-se l'habitatge a la topografia existent.

PARÀMETRES EDIFICATORIS SEGONS NS

Nombre de plantes i ocupació

Segons les NS, a l'art. 5.1.03 davant del pendent que presenta la parcel·la en qüestió, es podrien desenvolupar dues opcions en funció del nombre de plantes, altura i la seva ocupació al solar de la següent manera:

	Nº PLANTES	ALÇADA (m).	OCUPACIÓ (%)
O PC IÓ N 1	B+1	7 m	10%
O PC IÓ N 2	B	4 m	40%

[.]

OPCIÓ 1

IMPACTE PAISAJÍSTIC

Es planteja un habitatge de dues plantes (PB+P1) de manera esglaonada, on es respecta la limitació de l'ocupació màxima del 10% de la parcel·la.

Les diferents dependències de l'habitatge es troben disposades en dos nivells superposats, i queden major part de la parcel·la lliure per mantenir la vegetació existent inalterada i fins i tot produir enjardinament nou als voltants de l'edificació, mitjançant espècies arbòries i arbustives autòctones.

La menor ocupació suposa una alteració menor de les característiques internes que defineixen el paisatge del àrea, comprès per vegetació frondosa de pi, savina i arbust i edificacions residencials.

Es proposen zones enjardinades perquè des de la via de circulació que confronta amb l'habitatge i els punts més alts del terreny immediat es percebi la menor obra possible; així la intervenció incorpora més superfície verda i es fusiona subtilment amb el seu entorn.



La majoria dels paraments verticals es proposen recoberts de pedra típica de l'illa per disminuir l'impacte visual de l'element en el context en què s'implanta.

IMPACTE VOLUMÈTRIC

Per les característiques morfològiques del terreny, l'habitatge es planteja en un únic edifici esglaonat al qual s'accedeix per la planta primera, i la coronació queda a cota inferior del carrer. S'accedirà a aquesta planta mitjançant una rampa per a vehicles que es planteja enjardinat i pretén adaptar-se a la topografia.

La construcció es disposa en sentit longitudinal, respectant les corresponents reculades que especifica la normativa aplicable. El volum de planta primera és menor que el volum de planta baixa. Amb aquesta disposició la part alta de l'edificació és molt menor, i la part baixa, l'envoltant de la qual es planteja de murs de pedra de l'illa queda dissimulada entre la vegetació existent, que es compon bàsicament de pins i savines.

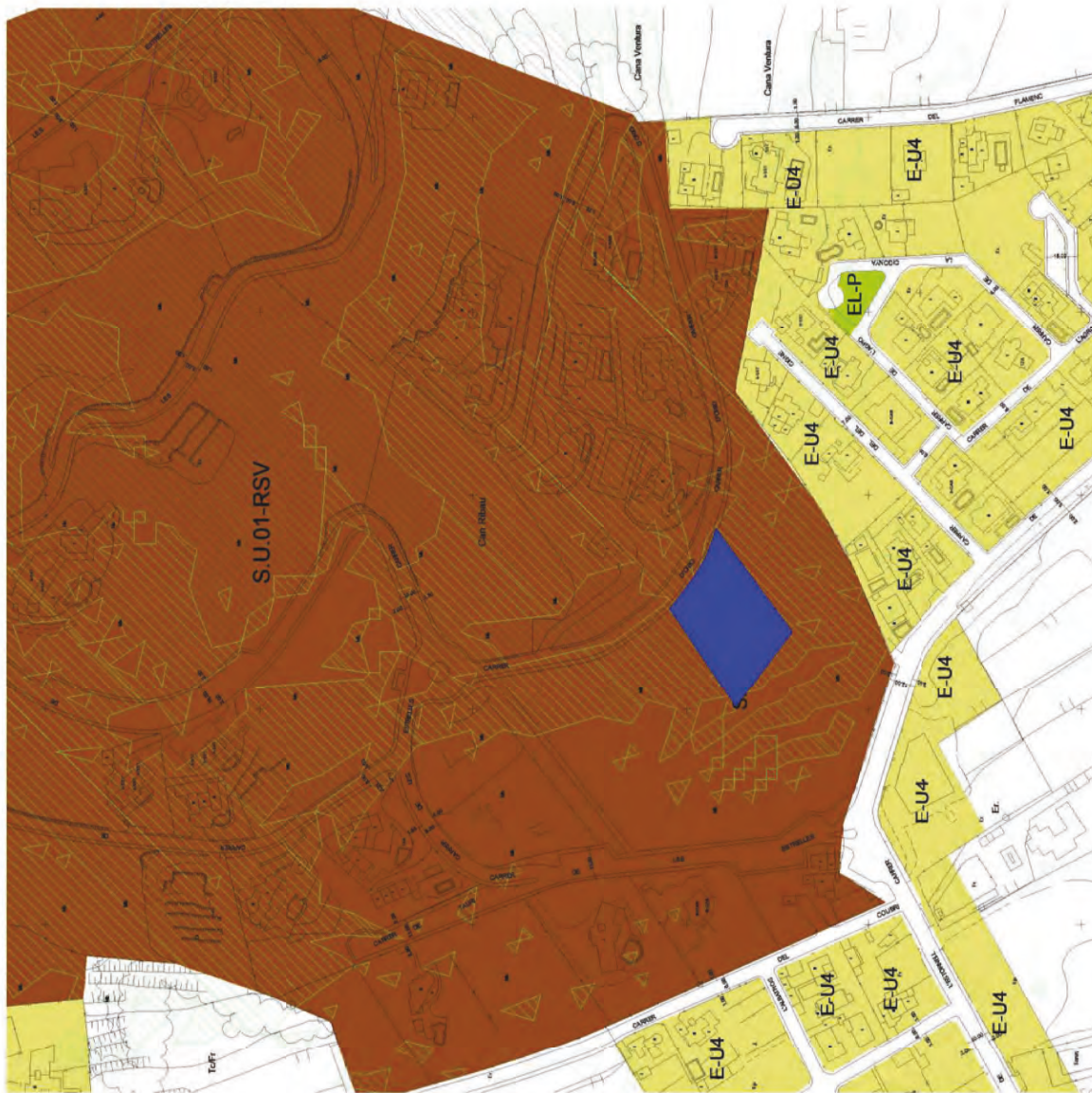
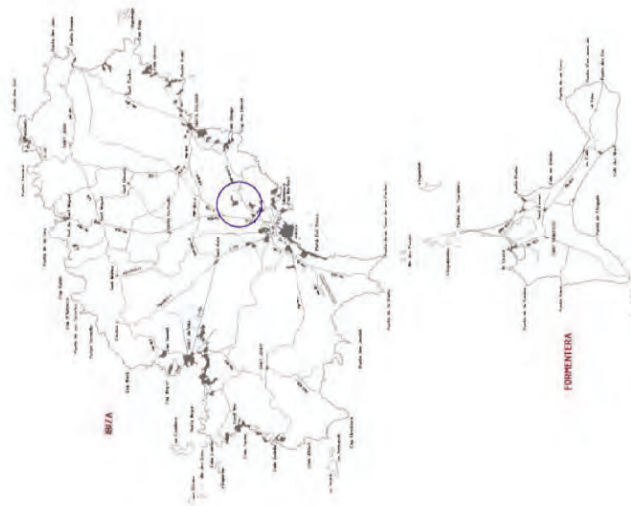
Cap dir que la volumetria de l'habitatge es planteja pràcticament enterrada a la meitat del seu volum respecte al terreny, per la qual cosa no pretén sobresortir de manera notable respecte del mateix.

[.]

Després de valorar l'impacte produït per totes dues opcions, concloem que l'opció 1, d'ocupació del 10%, és la més recomanable per les raons següents:

- La resta d'edificacions limítrofes presenten la mateixa tipologia edificatòria, per la qual cosa no s'altera la morfologia de l'entorn.
- Evita generar un accés de vianants i vehicular de més recorregut i superfície des del carrer fins a la casa.
- L'edificació queda compresa en un volum més acotat.
- En disposar l'habitatge més a prop de la cota d'accés s'integra mesuradament al seu entorn immediat sense sobrepassar el nivell del carrer.
- Disposar de tots els espais que necessita el programa de la casa a PB+ P1 evita una major ocupació de terreny en planta baixa i permet la conservació de major superfície de vegetació.
- Proposar l'edificació dins dels paràmetres de l'opció B (ocupació fins al 40%) augmentaria almenys un 30% la superfície d'ocupació, i com es pot veure a la imatge ocuparia la totalitat de zona no ocupada per les reculades.
- L'impacte visual de l'edificació des de les vies d'accés al lloc d'implantació i amb els materials proposats és mínim i ocasiona poca variació al paisatge existent.

Veure annex plànols



PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA

C/D'ORIO, 8-SOLAR 14- CAN SALLERAS
07819-SANTA EULALIA-IBIZA

PLANO:
ESTUDIO DE DETALLE
Plano de Situación

PROPIEDAD:
Karsten von Salm

ARQUITECTO:
CARLOS DE BOJAS - ARQUITECTURA
PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES
AVDA. MARCA, 14, 2º, C. 30
28050 - MADRID - jordan.ferraz@gmail.com

FECHA:
AGOSTO 2023
ESCALA:
Como se indica

PLANO Nº:
ED-00



1 P. Cubierta
ED-01 1:200

PLAN Nº:
ED-01

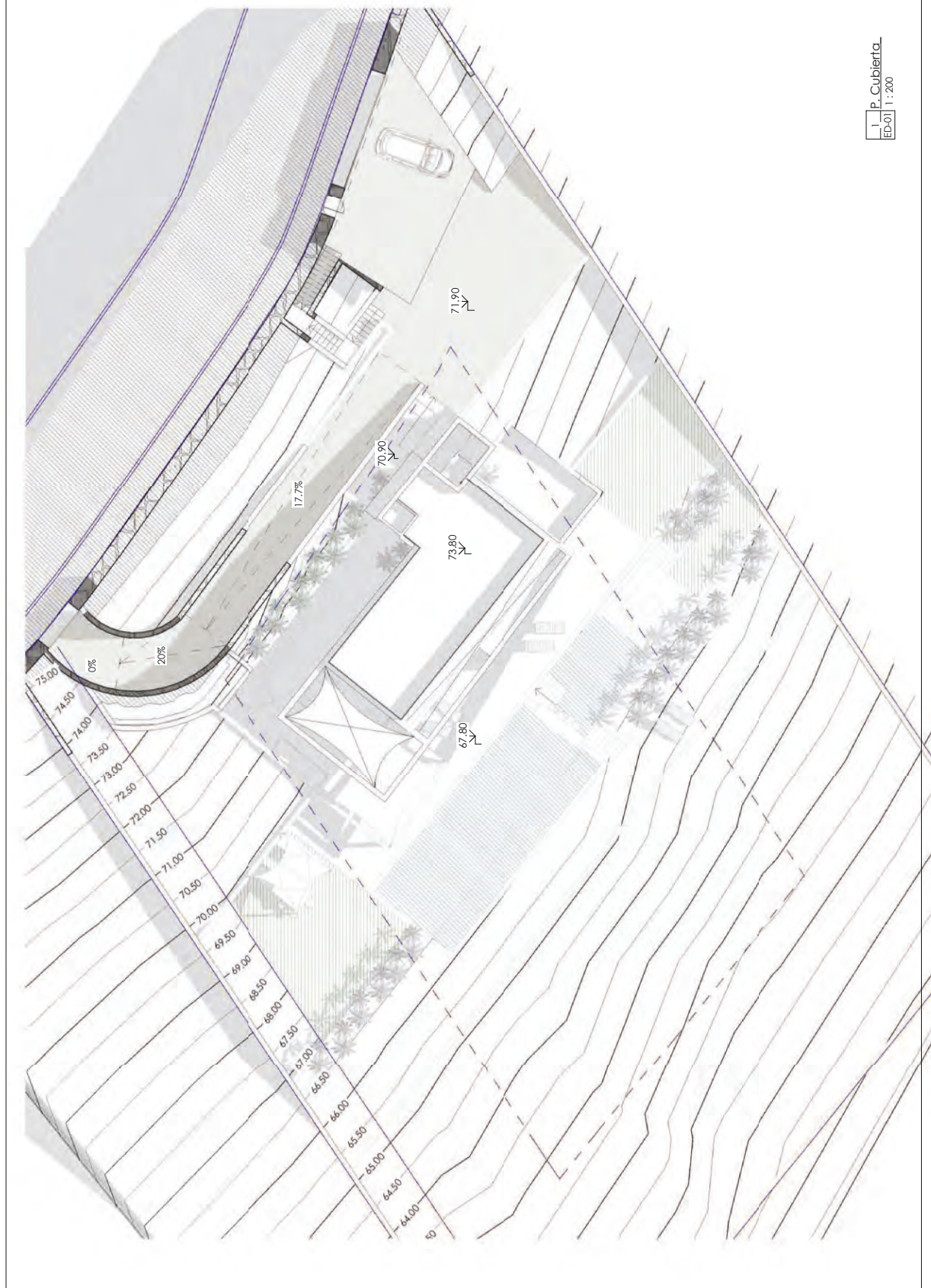
FECHA:
AGOSTO 2023
ESCALA:
1:200

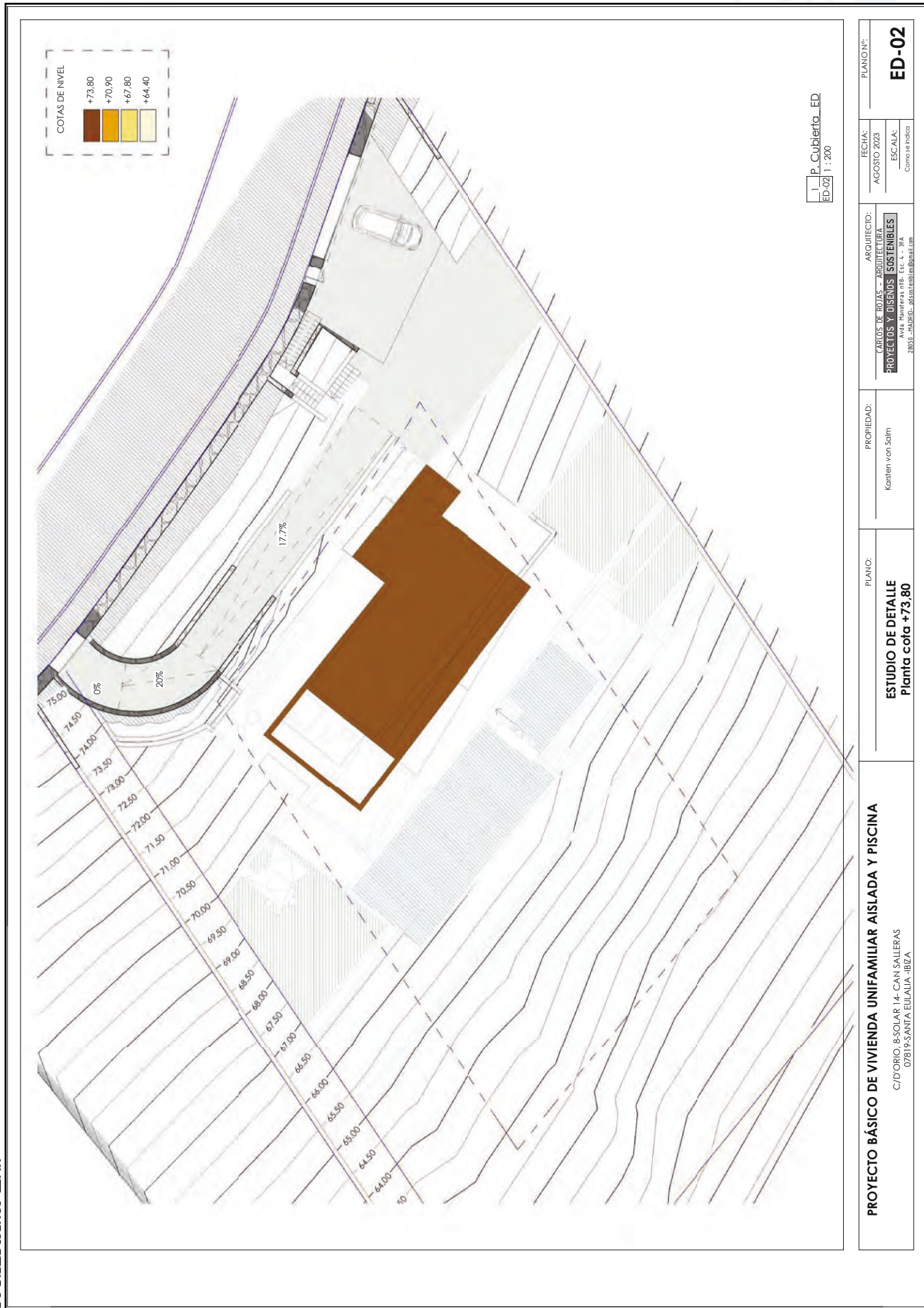
ARQUITECTO:
CARLOS DE BOJAS - ARQUITECTURA
PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES
ARQUITECTURA SOSTENIBLE
20050 - JALISCO - jbojas@protonmail.com

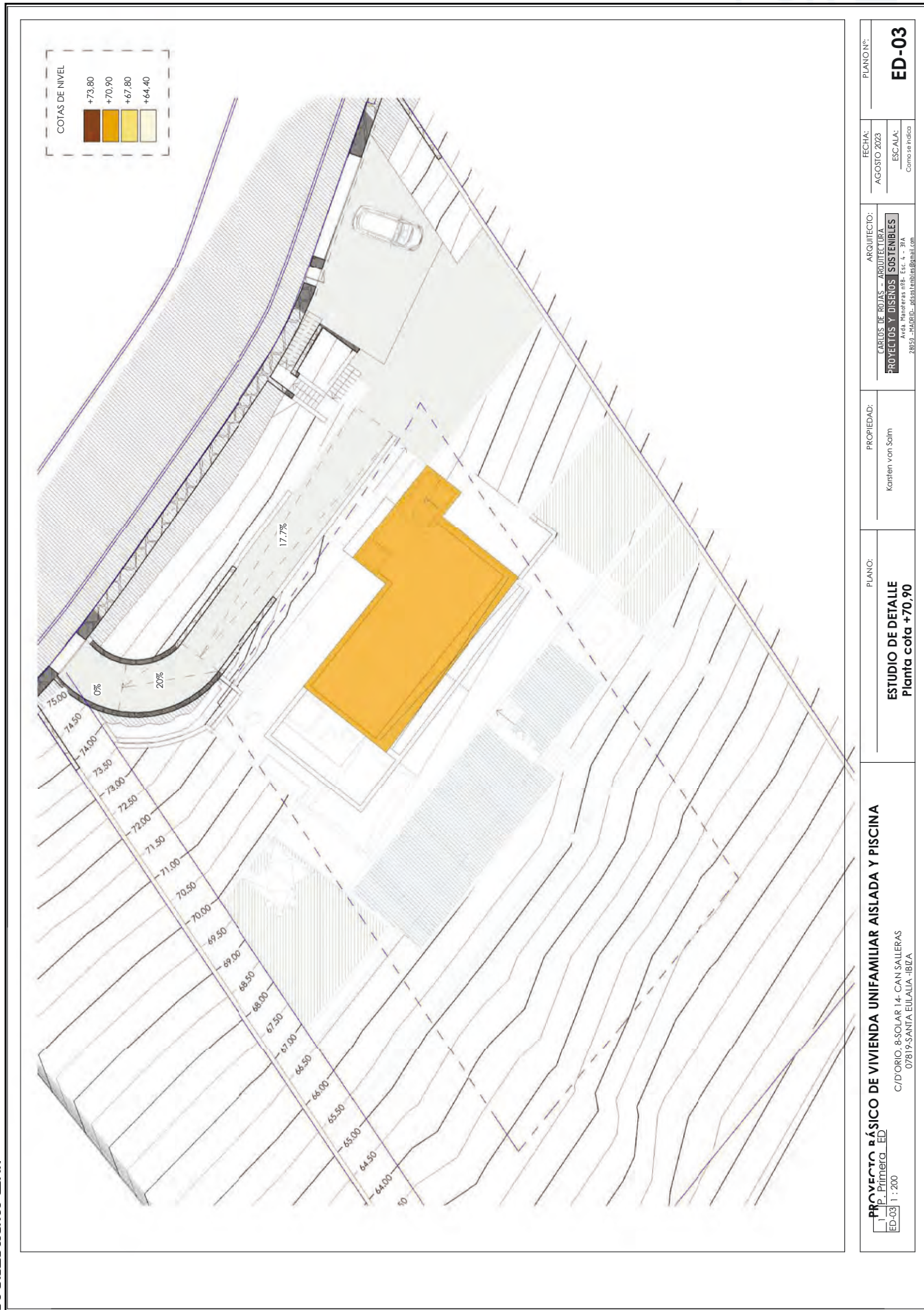
PROPIEDAD:
Karsten von Salm

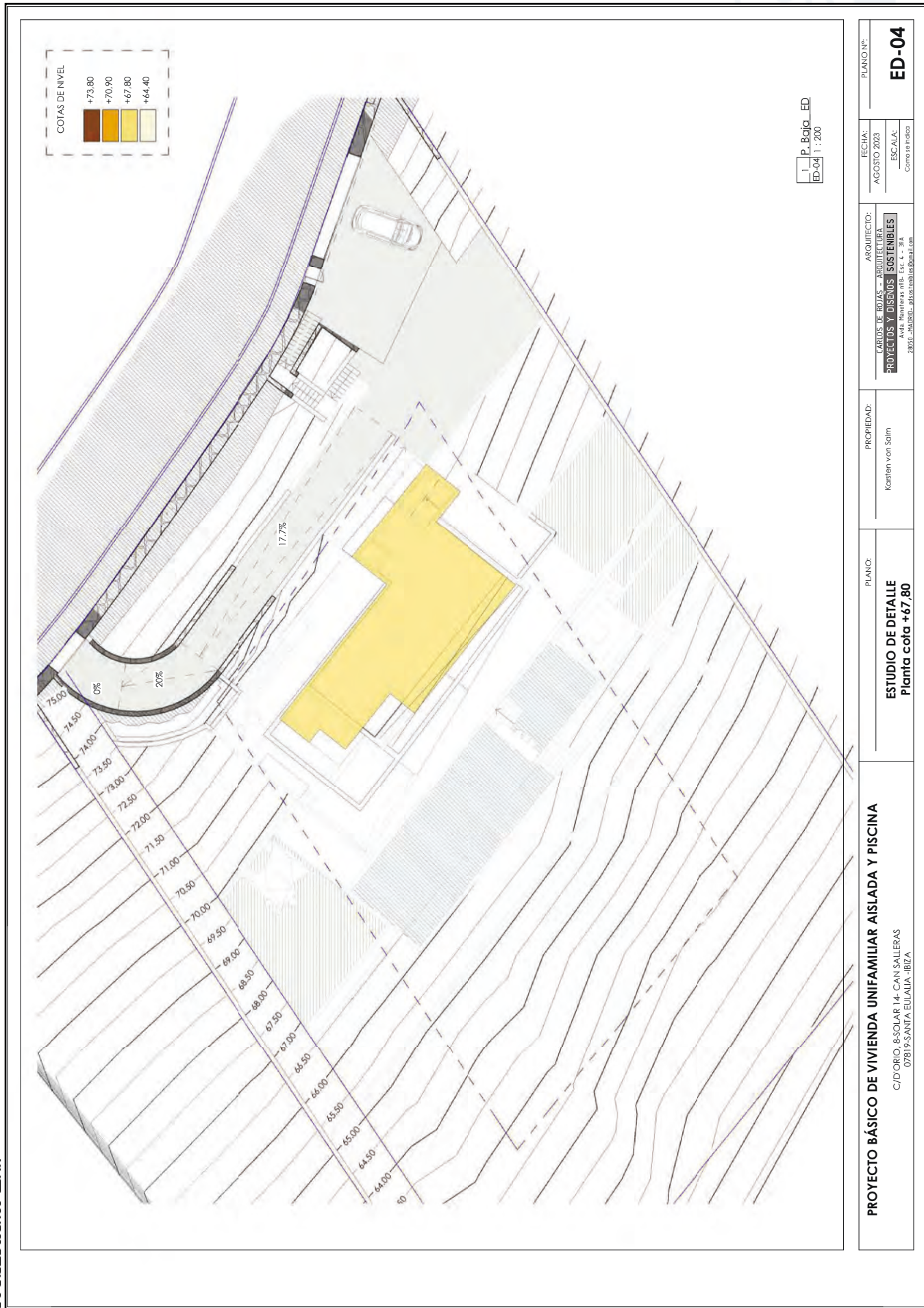
PLANO:
ESTUDIO DE DETALLE
Plano de Emplazamiento

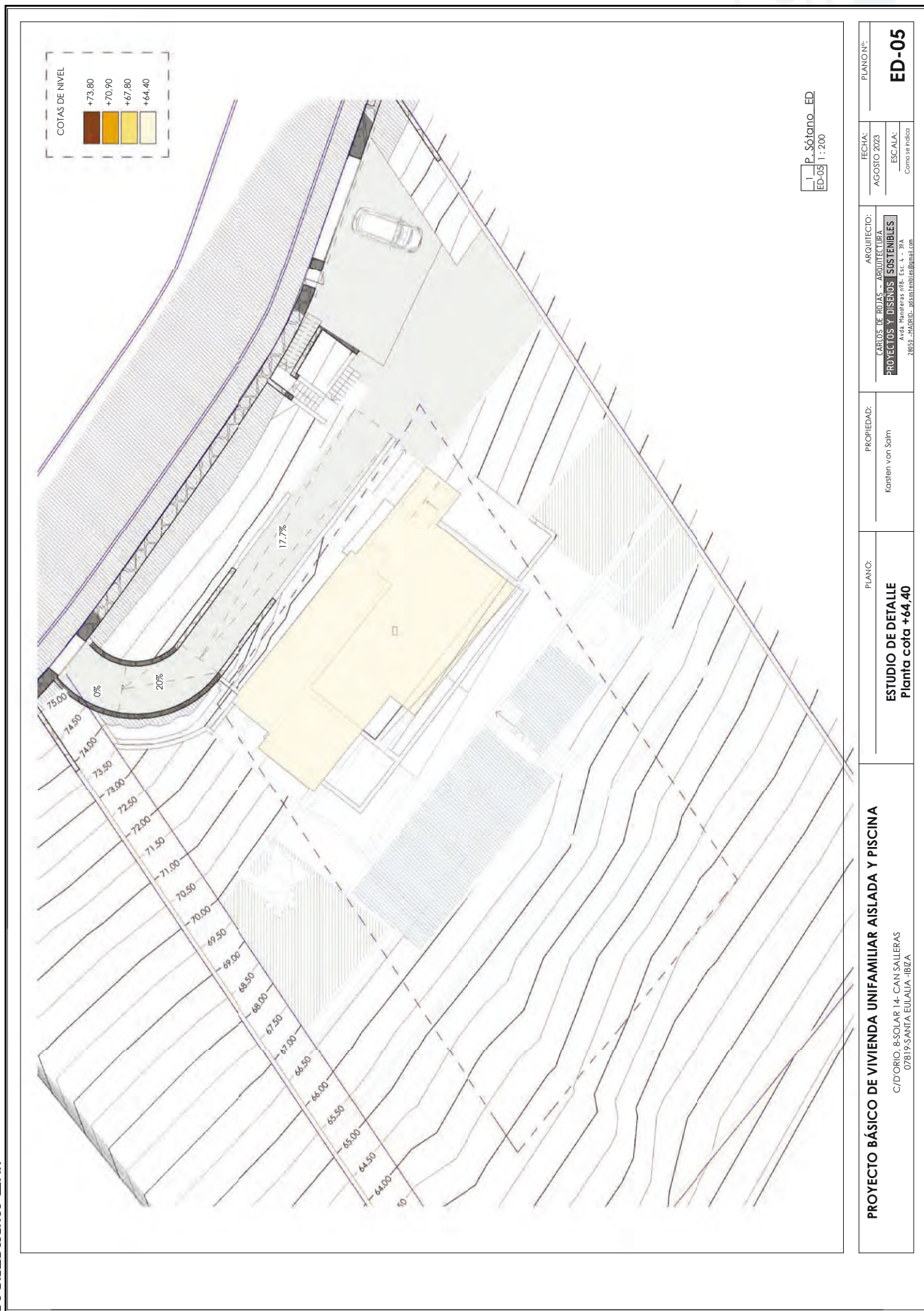
PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA
C/D'ORIO, 8-SOLAR 14- CAN SALLERAS
07819-SANTA EULALIA-IBIZA









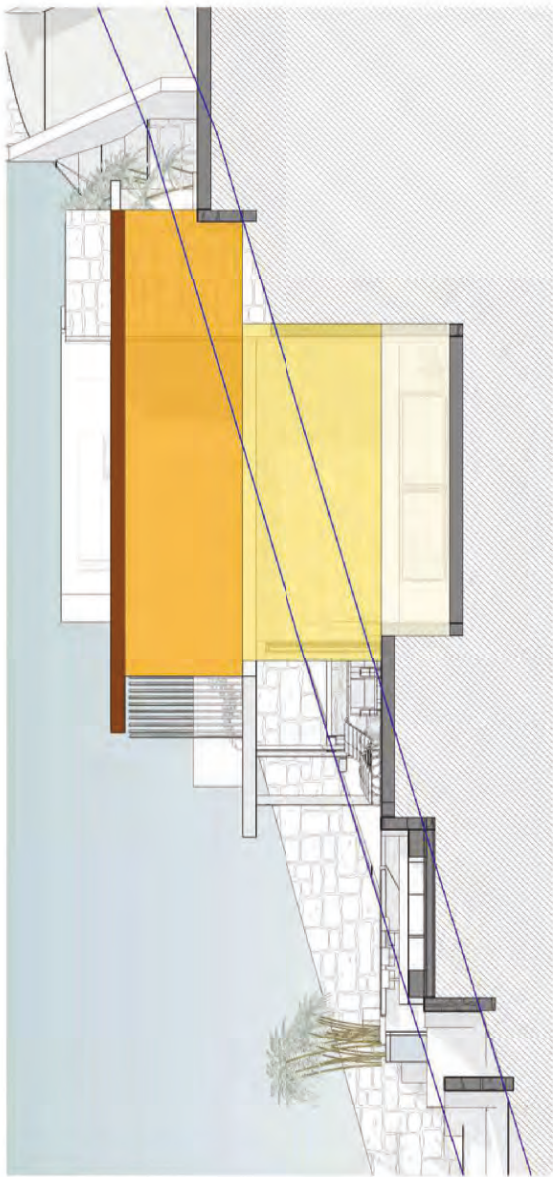




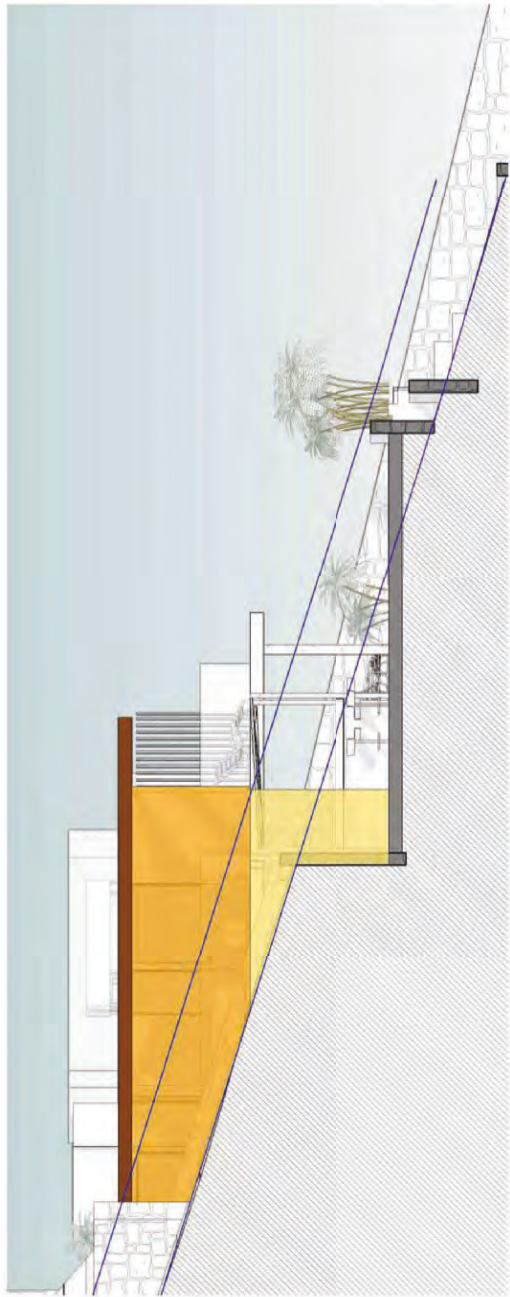
<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/97/1225492>



COTAS DE NIVEL	
	+73.80
	+70.90
	+67.80
	+64.40



1 Alzado Este ED
ED-04 1 : 100

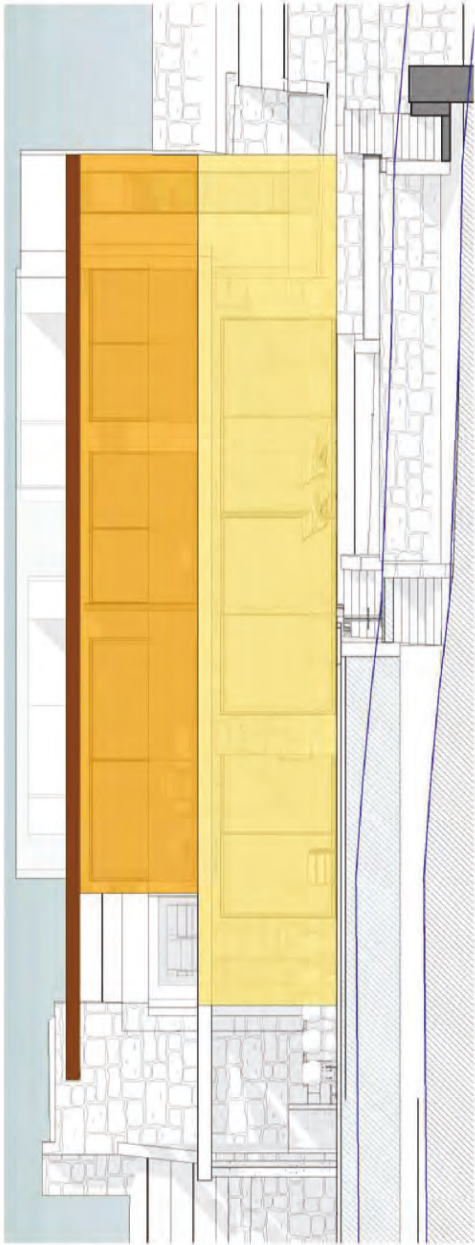
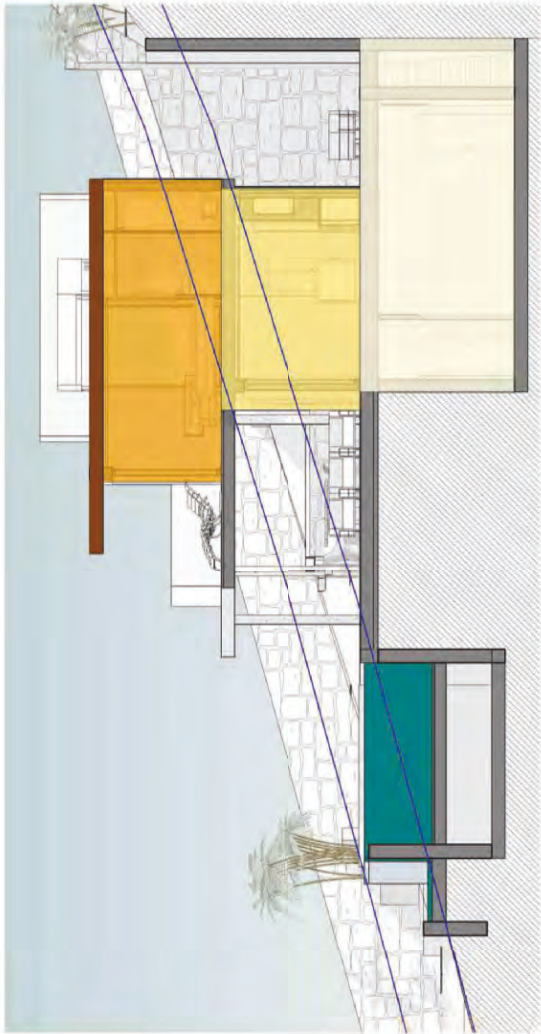
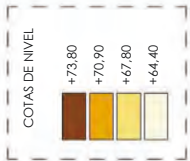


2 Alzado Oeste ED
ED-04 1 : 100

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA C/D'ORIO, 8-SOLAR 14- CAN SALLERAS 07819.SANTA EULALIA .IBIZA	PLANO: ESTUDIO DE DETALLE Alzado este y alzado oeste	PROPIEDAD: Karsten von Salm	ARQUITECTO:	FECHA:	PLANO Nº:
			CARLOS DE ROJAS - ARQUITECTURA	AGOSTO 2023	
			PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES	ESCALA:	
			Avda. Marqués de la Esca. 4 - 36A 28050 - MADRID - jordan.herrera@gmail.com	Como se indica	



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/97/1225492>



PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA C/D'ORIO, 8-SOLAR 14- CAN SALLERAS 07819-SANTA EULALIA- IBIZA	PLANO: ESTUDIO DE DETALLE Alzado sur y sección	PROPIEDAD: Karsten von Salm	ARQUITECTO:	FECHA:	PLANO Nº: ED-07
			CARLOS DE ROJAS - ARQUITECTURA	AGOSTO 2023	
			PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES	ESCALA:	
			Avda. Marimera n.º8- Esc. 4. - 3ºA 28050 - MADRID - jdsos@msb.es@gmail.com	Como se indica	