



Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

7816

Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes edificables en la parcela situada en la calle de Orio núm. 8, Urbanización Can Rimbau, Jesús

Por la presente, a los efectos de lo establecido en el artículo 65 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, se anuncia que el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de junio de 2026, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes edificables en la parcela situada en la calle de Orio núm. 8, Urbanización Can Rimbau, Jesús, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

Primero.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle con RGE202399900016489 de fecha 05.09.2023, redactado por el arquitecto Carlos de Rojas Torralba, para la ORDENACIÓN DE LOS VOLÚMENES EDIFICABLES en la parcela que constituye su ámbito situado en la calle de Orio nº 8, Urb. Can Rimbau, Jesús, promovido por el señor Karsten von Salm.

Segundo.- Publicar el presente acuerdo junto con el contenido normativo del Estudio de Detalle en el Boletín Oficial de las Islas Baleares y su contenido íntegro en la sede electrónica municipal a efectos de su general conocimiento.

Tercero.- 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 aplicación de los artículos 70.2 y 70.ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y a los efectos del establecido en el artículo 65.1 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, se procede a la publicación de su contenido normativo.

Firmado digitalmente en Santa Eulària des Riu (31 de julio de 2026)

La alcaldesa

Mª Carmen Ferrer Torres

ESTUDIO DE DETALLE – VALORACIÓN DE MENOR IMPACTO PAISAJÍSTICO Y VOLUMÉTRICO DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

OBJETO DEL TRÁMITE

El presente Estudio de Detalle únicamente contempla el solar urbano de la propiedad, con una superficie de 2.408,37 m².

[.] Su referencia catastral es 6503108CD6160S0001GD.

En el presente documento se pretende dar cumplimiento a lo establecido en el art. 5.1.03. e) de las NNSS en el cual se especifica lo siguiente:

ARTÍCULO 5.1.03 CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS EDIFICATORIOS

e).- Los terrenos señalados en los planos de ordenación con pendiente superior a un 40 % serán inedificables y en aquellos señalados con pendiente superior a un 20 % sólo se podrá edificar una planta (B) de cuatro (4) metros de altura máxima, pudiéndose en ambos casos definir con mayor precisión los ámbitos afectados mediante el oportuno topográfico de detalle. A los efectos de lo señalado en el apartado



4.c anterior el desnivel en dicha planta podrá ser de hasta un metro y cincuenta centímetros (1,50), la altura deberá cumplir el apartado 2 del artículo 6.2.02 y la ocupación señalada en las condiciones particulares de las zonas podrá incrementarse hasta agotar la edificabilidad permitida en la zona hasta un máximo del 40 %.

Cuando, por las características de los tejidos o por el grado de consolidación de derechos, lo anterior no resulte posible, deberá formularse Estudio de detalle con la finalidad de minimizar el impacto de las edificaciones, que podrá establecer a tal efecto limitaciones de altura y volumen, ámbitos de ubicación impuesta para la concreción de este último, el abancalamiento de los espacios libres de parcela y la obligatoria reforestación de los mismos con restitución del arbolado suprimido.

ARTÍCULO 5.1.08. REORDENACIÓN DE VOLÚMENES

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

a).- No podrá suponer incremento de la altura máxima y edificabilidad fijada para la parcela o parcelas de que se trate, pero sí de la ocupación del suelo y del volumen máximo por edificio definidos.

b).- No podrá alterar los usos establecidos en la zona ni incrementar la densidad de población que de la aplicación del índice de intensidad de uso resulte.

c).- En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios próximos o colindantes, a cuyo efecto deberán respetarse los retranqueos a colindantes fijados para la calificación de la zona.

DATOS DEL EMPLAZAMIENTO

[.]

La topografía del terreno va en pendiente descendente desde el nivel de la calle en dirección hacia la parte posterior del solar, con un desnivel aproximado de 17.5 m.

Vivienda

La vivienda en cuestión se pretende situar en la zona central de la parcela, lo más próximo al vial de acceso y se desarrolla principalmente en sentido norte-sur.

El desnivel del terreno es pronunciado, adaptándose la vivienda a la topografía existente.

PARÁMETROS EDIFICATORIOS SEGÚN NNSS

Nº de plantas y ocupación

Según las NNSS, en el citado art. 5.1.03 ante la pendiente que presenta la parcela en cuestión, se podrían desarrollar dos opciones en función del número de plantas, altura y su ocupación en el solar de la siguiente manera:

	Nº PLANTAS	ALTURA (m).	OCUPACIÓN (%)
OPCIÓN 1	B+1	7 m	10%
OPCIÓN 2	B	4 m	40%

[.]

OPCIÓN 1

IMPACTO PAISAJÍSTICO

Se plantea una vivienda de dos plantas (PB+P1) de manera escalonada, en la que se respeta la limitación de la ocupación máxima del 10% de la parcela.

Las diferentes dependencias de la vivienda se encuentran dispuestas en dos niveles superpuestos, quedando mayor parte de la parcela libre para mantener la vegetación existente inalterada e incluso producir ajardinamiento nuevo en las inmediaciones de la edificación, mediante especies arbóreas y arbustivas autóctonas.



La menor ocupación supone una menor alteración de las características internas que definen el paisaje del área, comprendido por vegetación frondosa de pino, sabina y arbusto y edificaciones residenciales.

Se proponen zonas ajardinadas para que desde la vía de circulación que colinda con la vivienda y los puntos más altos del terreno inmediato se perciba la menor obra posible; de este modo la intervención incorpora más superficie verde y se fusiona sutilmente con su entorno.

La mayoría de los paramentos verticales se proponen recubiertos en piedra típica de la isla para disminuir el impacto visual del elemento en el contexto en que se implanta.

IMPACTO VOLUMÉTRICO

Por las características morfológicas del terreno, la vivienda se plantea en un único edificio escalonado al cual se accede por la planta primera, quedando su coronación a cota inferior de la calle. Se accederá a esta planta mediante una rampa para vehículos que se plantea ajardinado y pretende adaptarse a la topografía.

La construcción se dispone en sentido longitudinal, respetando los correspondientes retranqueos que especifica la normativa aplicable. El volumen de planta primera es menor que el volumen de planta baja. Con esta disposición la parte alta de la edificación es mucho menor, y la parte baja, cuya envolvente se plantea de muros de piedra de la isla queda disimulada entre la vegetación existente, que se compone básicamente de pinos y sabinas.

Cabe decir que la volumetría de la vivienda se plantea prácticamente enterrada en la mitad de su volumen respecto al terreno, por lo que no pretende sobresalir de manera notable respecto al mismo.

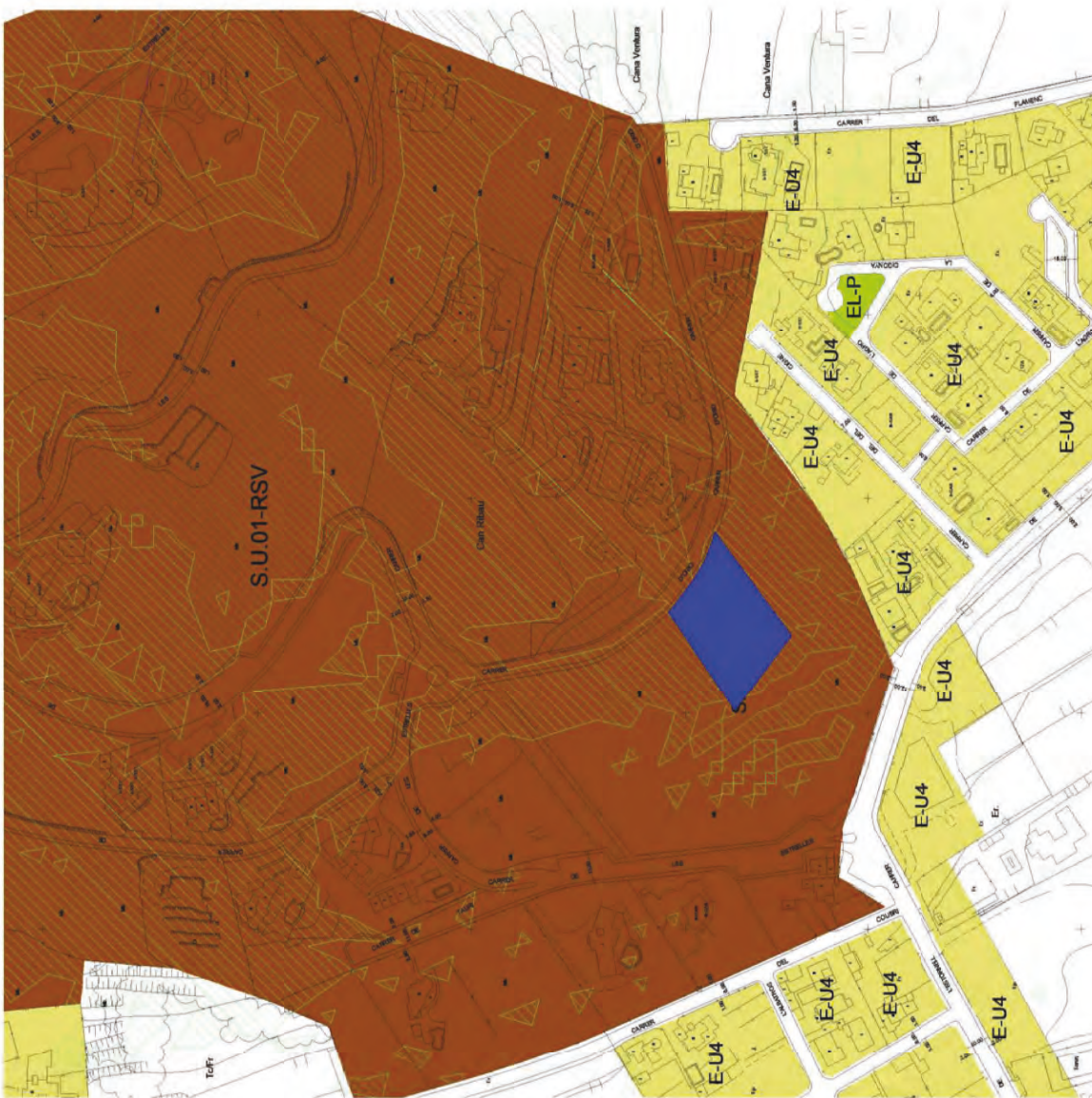
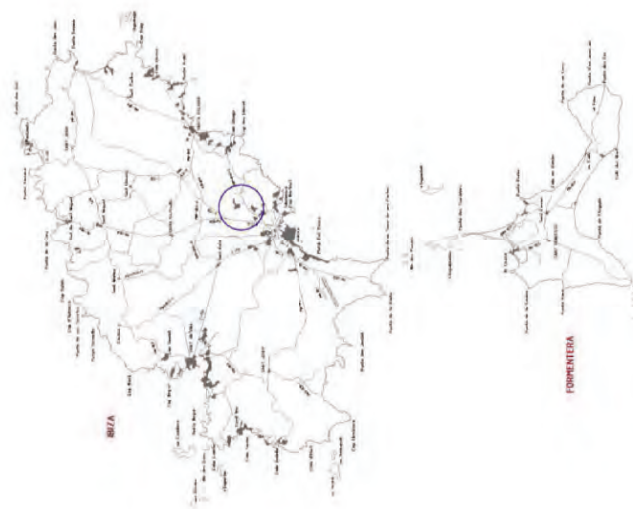
[.]

Tras valorar el impacto producido por ambas opciones, concluimos que la opción 1, de ocupación del 10%, es la más recomendable por las siguientes razones:

- El resto de edificaciones colindantes presentan la misma tipología edificatoria, por lo que no se altera la morfología del entorno.
- Evita generar un acceso peatonal y vehicular de mayor recorrido y superficie desde la calle hasta la casa.
- La edificación queda comprendida en un volumen más acotado.
- Al disponerse la vivienda más cerca de la cota de acceso se integra comedidamente en su entorno inmediato sin sobrepasar el nivel de la calle.
- Disponer de todos los espacios que necesita el programa de la casa en PB+ P1 evita una mayor ocupación de terreno en planta baja y permite la conservación de mayor superficie de vegetación.
- Proponer la edificación dentro de los parámetros de la opción B (ocupación hasta el 40%) aumentaría por lo menos un 30% la superficie de ocupación, y como se puede ver en la imagen ocuparía la totalidad de zona no ocupada por los retranqueos.
- El impacto visual de la edificación desde las vías de acceso en ese lugar de implantación y con los materiales propuestos es mínimo y ocasiona poca variación al paisaje existente.

Ver anexo planos





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. MARCAVALE, 14, 2º, 07014, PALMA DE MAYORCA
20850 - JABORD - jbojas@nabors.com

FECHA:

AGOSTO 2023

PLANO Nº:

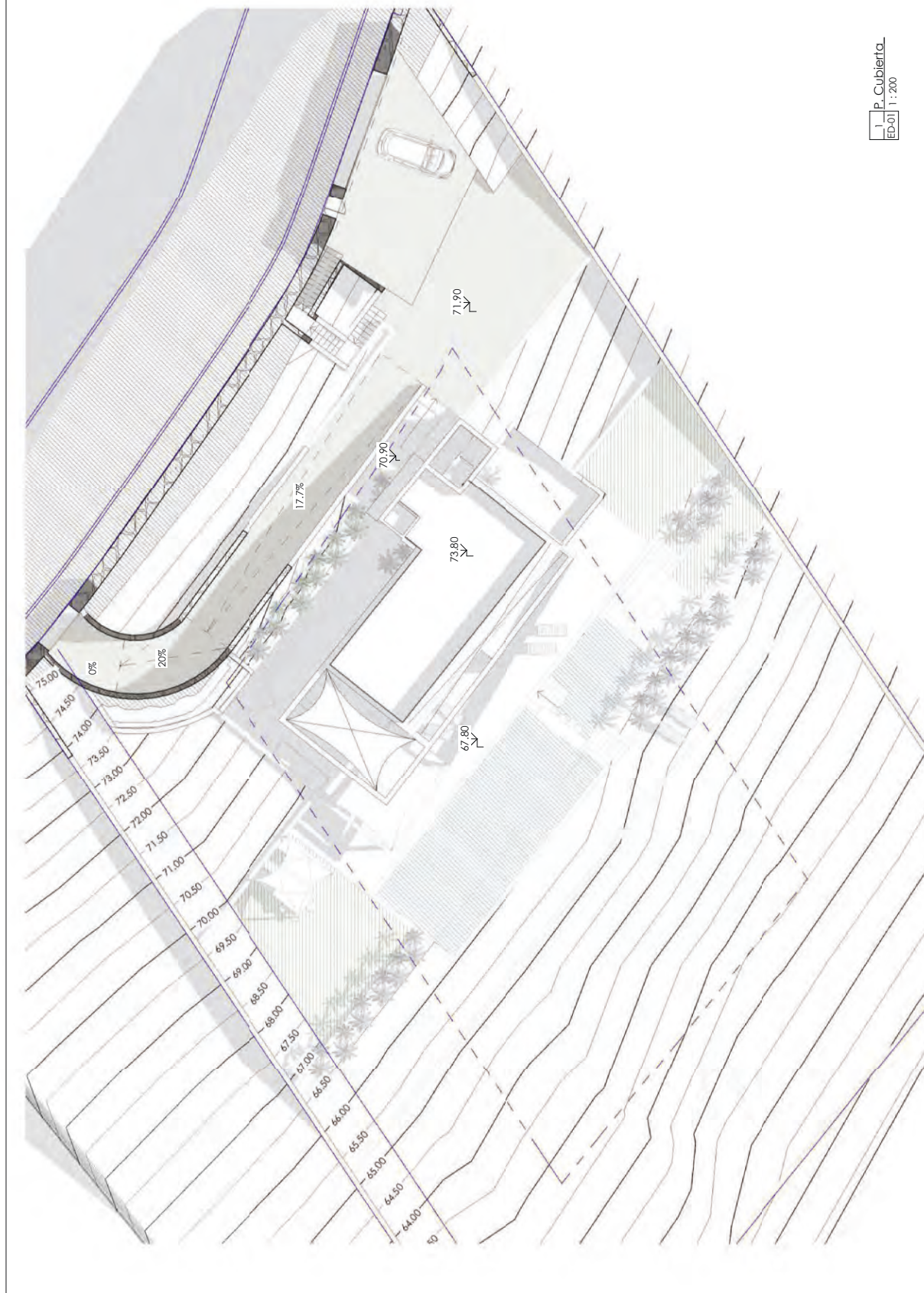
ED-00

ESCALA:

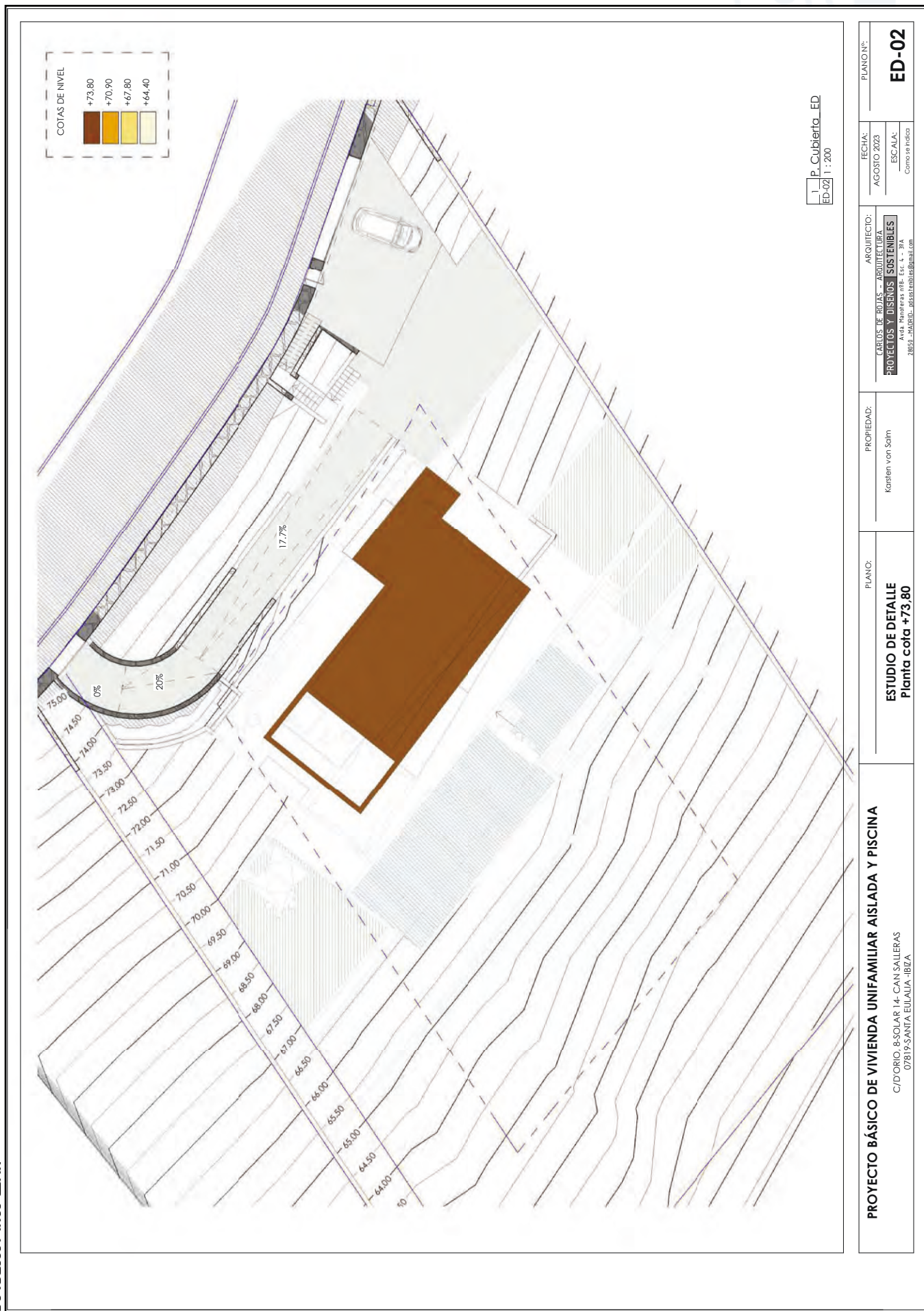
Como se indica

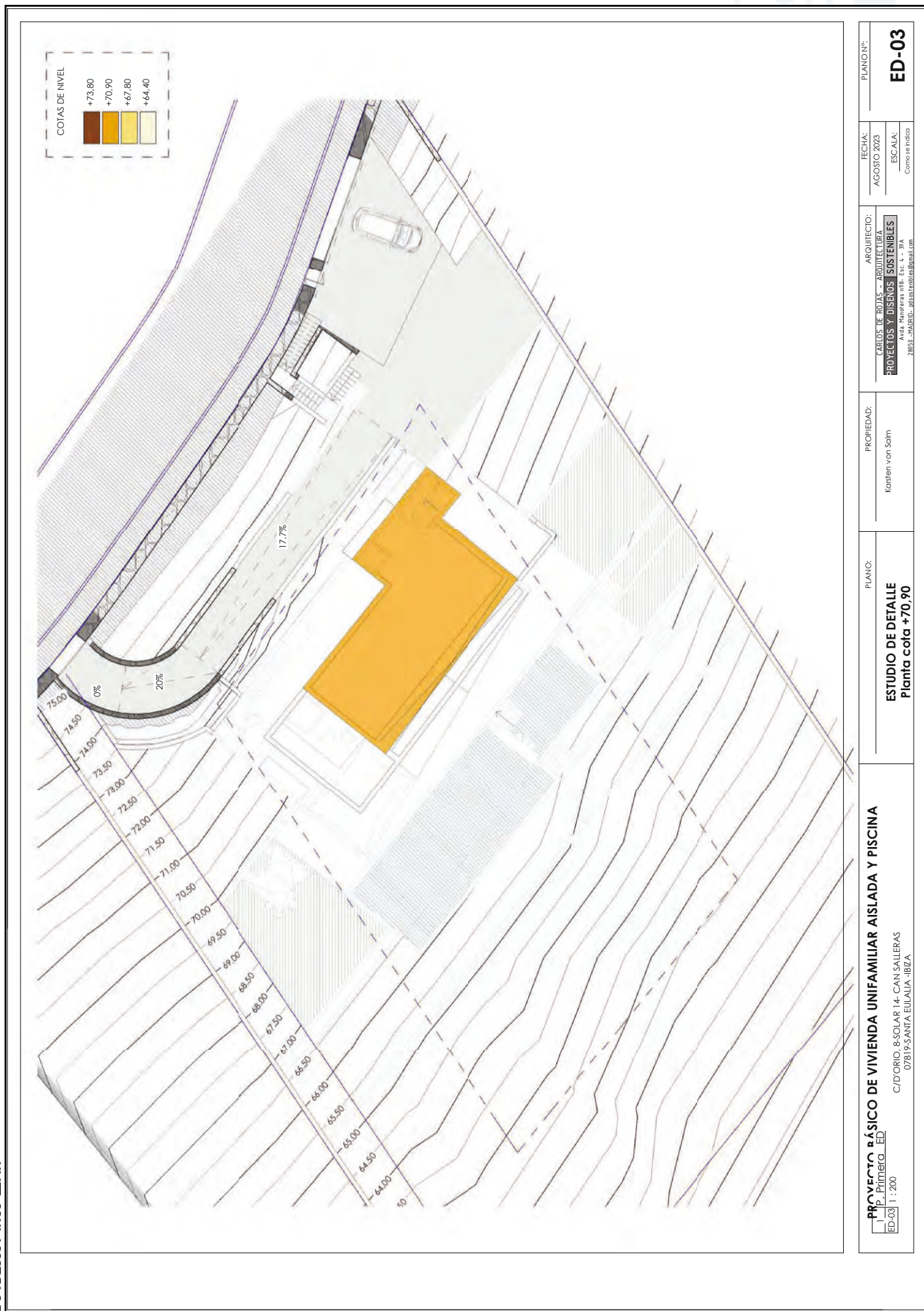


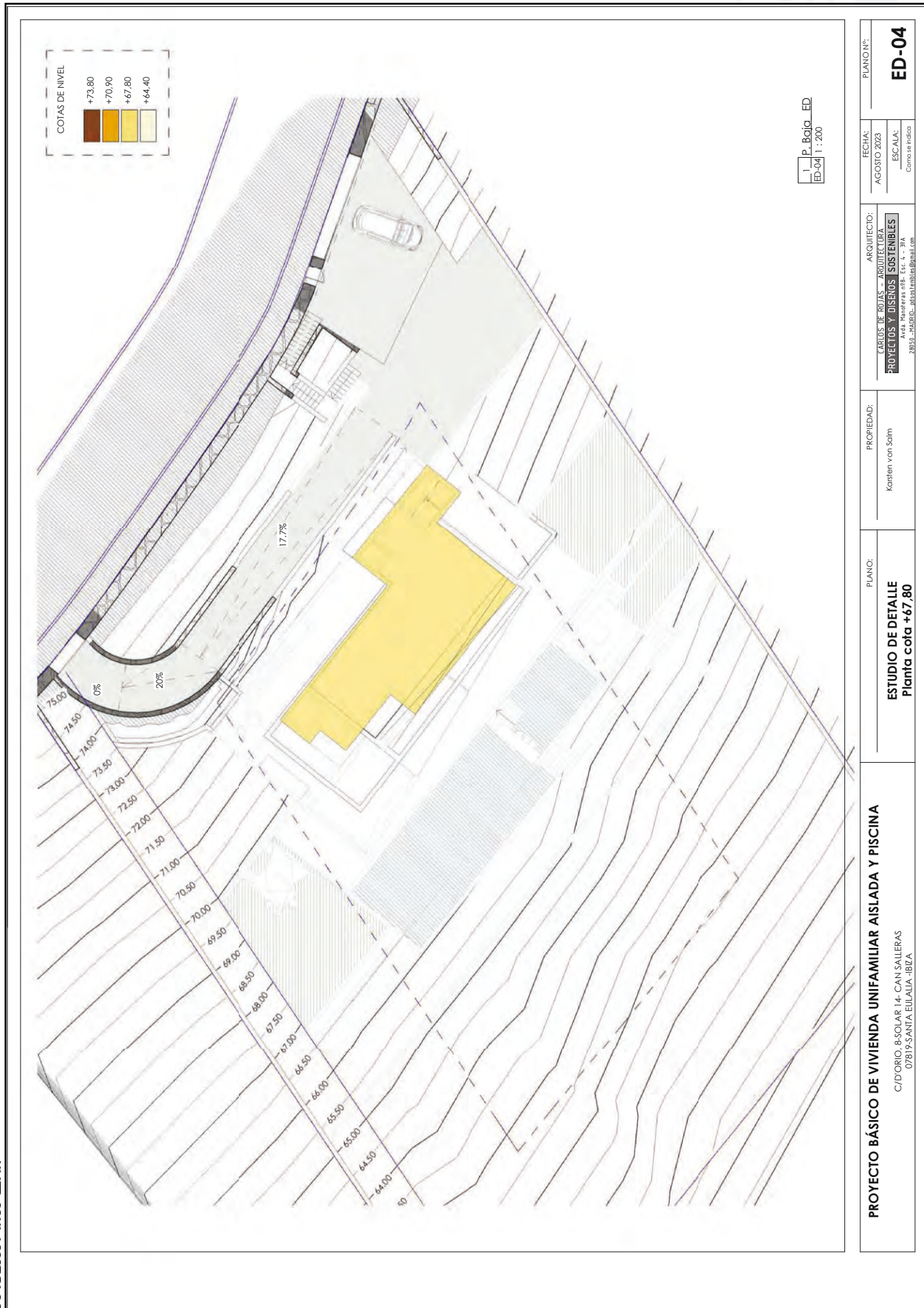
1 P. Cubierta.
ED-01 1:200

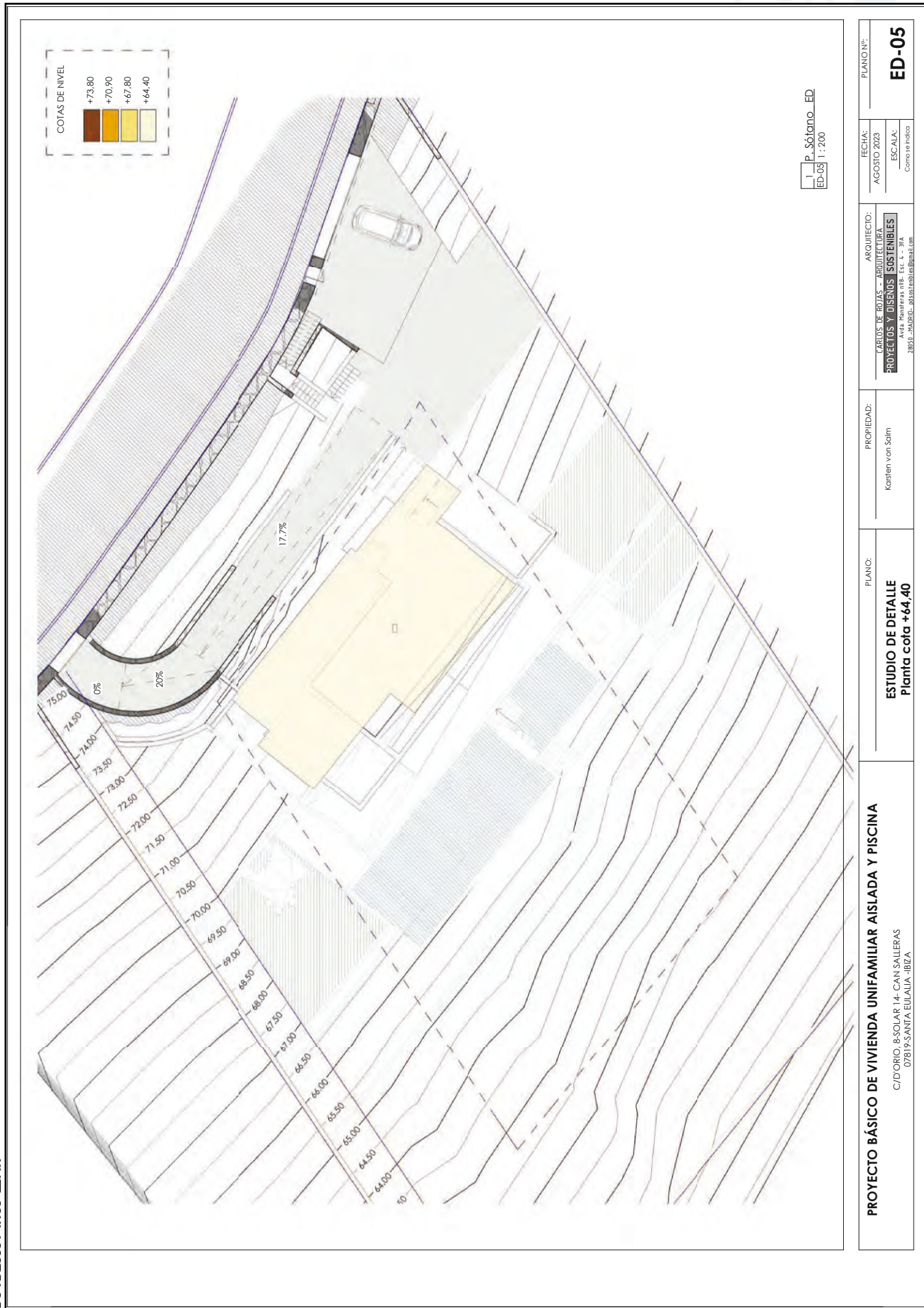


PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA		PLANO: ESTUDIO DE DETALLE Plano de Emplazamiento		PROPIEDAD: Karsten von Salm	ARQUITECTO: CARLOS DE ROJAS - ARQUITECTURA PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES Avenida Maudslayi nº18. Etc. 4 - 3/A 28050 - MADRID - carlos.rojas@ed01.com	FECHA: AGOSTO 2023	PLANO Nº: ED-01
C/D'ORIO, 8-SOLAR 14- CAN SALLERAS 07819-SANTA EULALIA-IBIZA						ESCALA: 1:200	







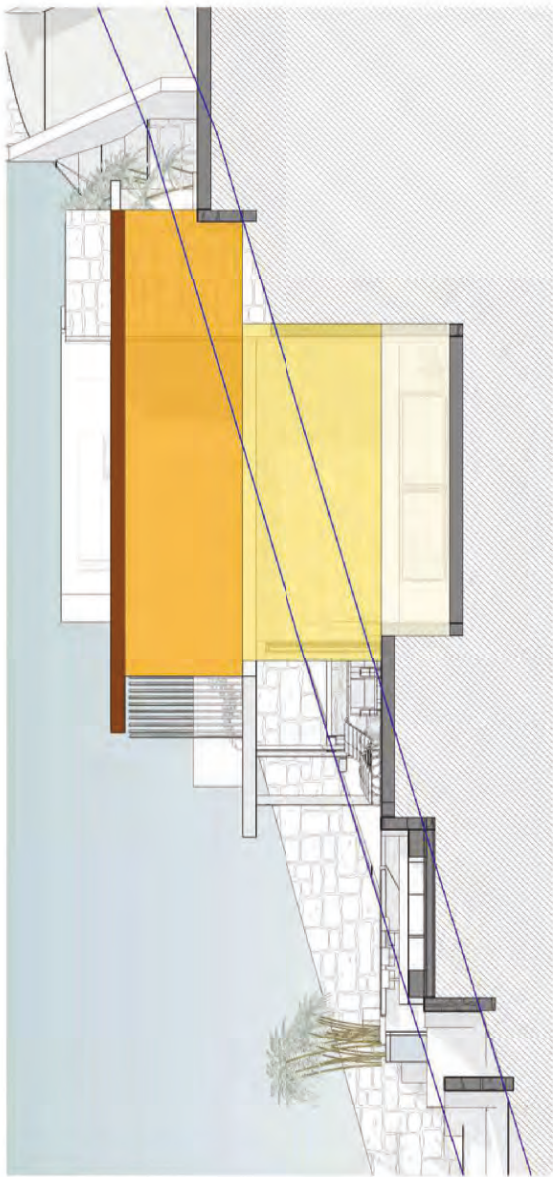




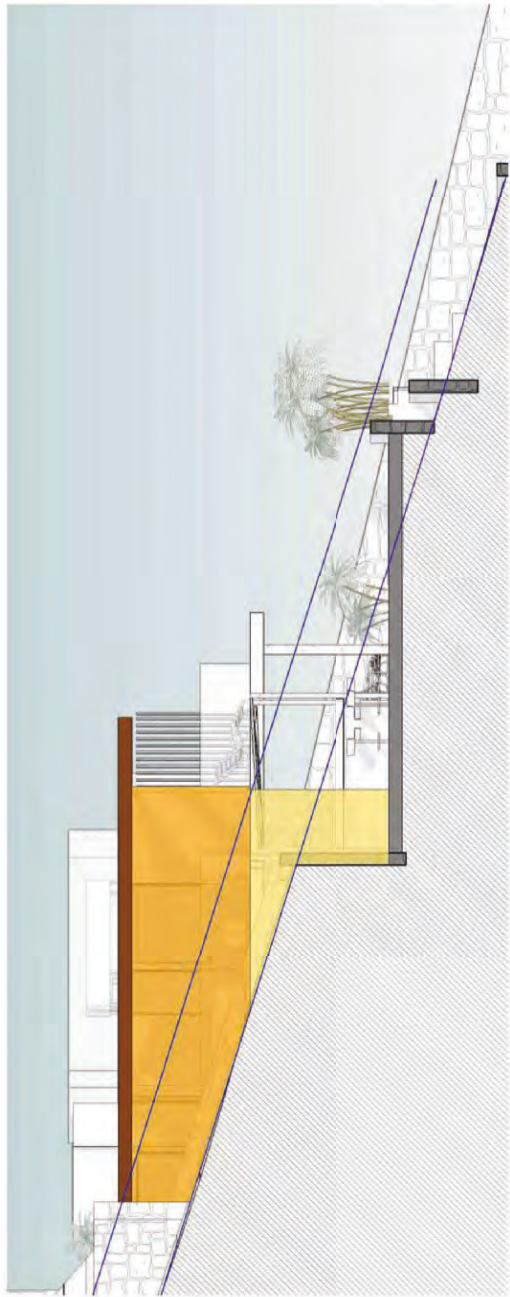
<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2026/97/1225493>



COTAS DE NIVEL	
	+73.80
	+70.90
	+67.80
	+64.40



1 Alzado Este ED
ED-04 1 : 100

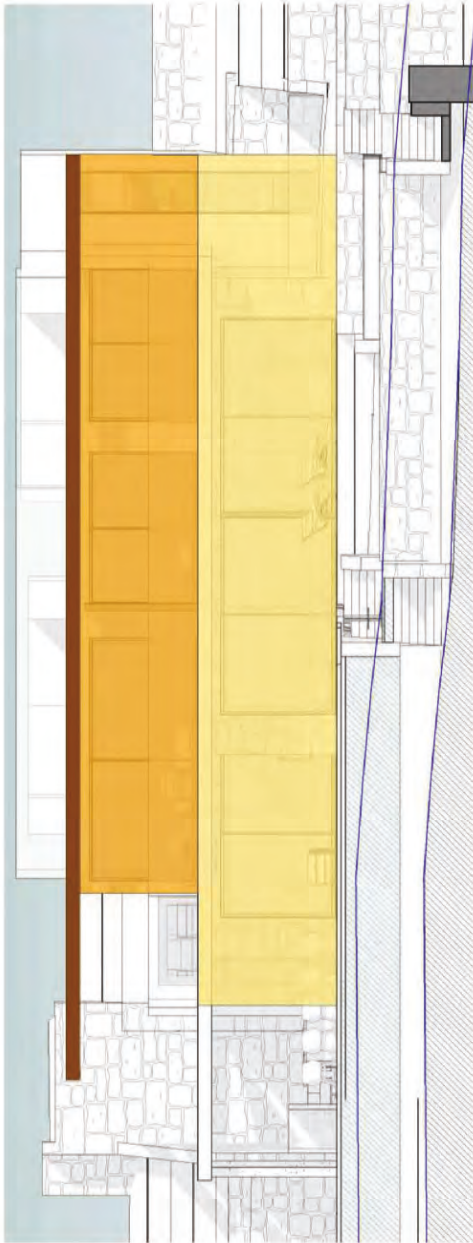
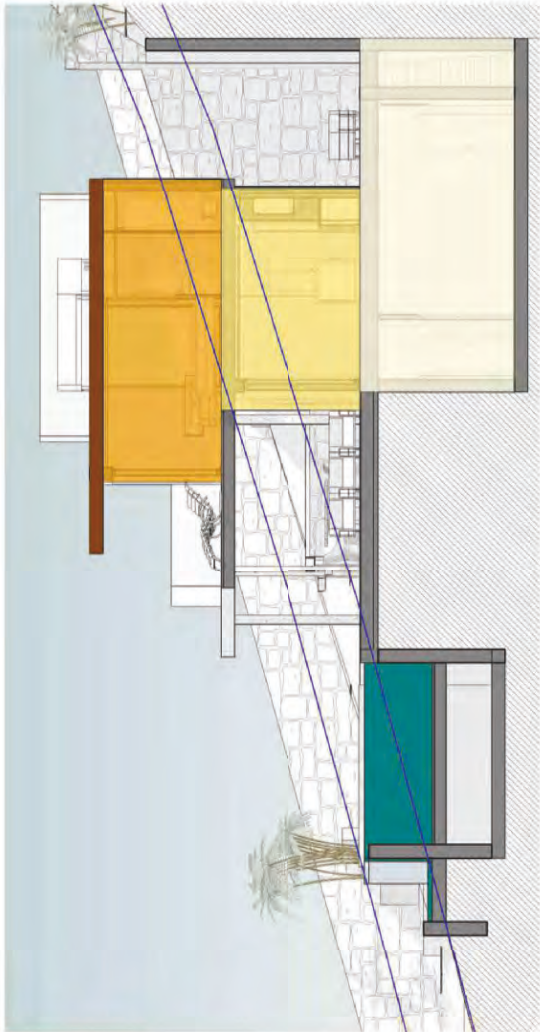
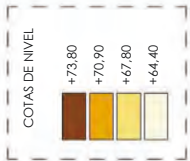


2 Alzado Oeste ED
ED-04 1 : 100

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: CARLOS DE BOJAS - ARQUITECTURA PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES AVDA. MARQUES DE LA ESPERA, 4 - 36 28050 - MADRID - jordan.herrera@gmail.com	FECHA: AGOSTO 2023	PLANO Nº: ED-06
				ESCALA: Como se indica	



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2026/97/1225493>



PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA

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

ESTUDIO DE DETALLE
Alzado sur y sección

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-07