



Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

1224

Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes en la parcela sita en la C/ Ponent núm. 17, Can Furnet, 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 les Illes Balears, se anuncia que el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión ordinaria celebrada el día 4 de diciembre de 2025, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes en la parcela sita en la C/ Ponent, núm. 17, Can Furnet, Jesús, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

“PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle con RGE20399900024067 de fecha 15.12.2023, redactado por el arquitecto Carlos de Rojas Torralba, para **LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN LA PARCELA** sita en c/ Poniente nº 17, Can Furnet, a fin de definir la adaptación de su volumetría a las condiciones físicas del terreno, con una pendiente superior al 20%, justificando la minimización de su impacto, promovido por la entidad Stiller Cologne MGMT GMBH&CO.KG.

SEGUNDO.- Publicar el presente acuerdo junto con el contenido normativo del Estudio de Detalle en el Boletín Oficial de les Illes Balears y su contenido íntegro en la sede electrónica municipal a los 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.

En Santa Eulària des Riu, Firmado digitalmente (3 de febrero de 2026)

La alcaldesa

Mª Carmen Ferrer Torres

ESTUDIO DE DETALLE DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y ANEXO

PROPIEDAD: STILLER COLOGNE MGMT FMBH&CO. KG SUCURSAL EN ESPAÑA

DIRECCIÓN: Calle Poniente nº17 – Parcela segregada 01 - Can Fournet - Santa Eulària des Riu – Ibiza

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO I. MEMORIA

CAPÍTULO I. MEMORIA DESCRIPTIVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

DOCUMENTO II. PLANOS

CAPÍTULO I. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.-



1.1.3. PROMOTOR

El proyecto lo promueve Stiller Cologne MGMT FMBH&CO. Kg Sucursal en España, con C.I.F: ***6716**, con domicilio a efectos de notificación en la calle *** Santa Eulària des Riu, Eivissa.

1.1.4. ARQUITECTO

El proyecto lo redacta el arquitecto Carlos de Rojas Torralba, con DNI ***3865**, colegiado nº **72 del COAM, con domicilio en la Avenida ***, Madrid.

1.2.1. EMPLAZAMIENTO · ÁMBITO DE APLICACIÓN

El solar se emplaza en la calle Poniente nº17, parcela segregada 01, Urbanización de Can Fournet, en Santa Eulària des Riu.

El ámbito de aplicación comprende la totalidad del solar de la propiedad. Ref. Catastral: 6725069CD6162N0001WH

1.2.2. COMPETENCIA Y MARCO LEGAL

Se redacta al amparo de lo dispuesto en el art. 1.2.02.b de Desarrollo del Planeamiento/ Estudios de Detalle, de las NNSS de Santa Eulària des Riu, del art. 46 Estudios de Detalle, de la Ley de Urbanismo de las Islas Baleares.

1.2.3. VIGENCIA Y REVISIÓN

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

1.2.4. ENTORNO FÍSICO

El Estudio de Detalle únicamente contempla el solar urbano de la propiedad, con una superficie de 1.369,45 m2.

La parcela de geometría sensiblemente irregular, y su calificación es de suelo urbano – EU4.

La parcela cuenta con una importante pendiente descendiente en sentido norte-sur, superando el 20% de pendiente natural del terreno. En el mismo no existe ningún elemento etnográfico a conservar, limitándose la vegetación a un seguido de pinos, con vegetación baja típica de la cuenca mediterránea.

El solar se encuentra en la urbanización de Can Fournet, la cual se encuentra totalmente urbanizada, contando con todos los servicios a pie de parcela.

Su situación, emplazamiento y dimensiones vienen grafiados en los planos que se acompañan.

CAPÍTULO I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.3.1. PLANEAMIENTO VIGENTE. NORMAS URBANÍSTICAS

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

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

1.3.2. ORDENANZAS APLICABLES SOBRE EL SOLAR

Según la normativa de aplicación, el solar en cuestión cuenta con la calificación: EU-4, siendo de 800m2 la parcela mínima, con una fachada/fondo mínimo normativo de 20m.

En el caso de la presente calificación, las edificaciones pueden ser de planta baja y planta primera, para una altura máxima de 7 m., y una altura total de 7+3m., siendo el porcentaje máximo de la parcela que podrá ocuparse por la vivienda y el resto de los elementos constructivos de un 30%.

El volumen máximo construible por edificación destinada a vivienda unifamiliar será de 1.500 m3., con una edificabilidad de 0,50m2./m2.

La edificación debe ser aislada, con una distancia mínima de 5 m. a viales, y de 3 m. al resto de los linderos, así como, cumplir una separación mínima entre edificios de 6 m.

Al escalar la vivienda en niveles para adaptarse a la pendiente natural del terreno, se cumple que entre el nivel superior del forjado de la planta baja, y la cara inferior del forjado de la última planta situado a cota más elevada no se supera en más de un 50% el parámetro de altura máxima ($H_{\max}=7+7/2=10,5\text{m}$). A la altura máxima resultante se le suman 3m. para obtener la altura total ($H_{\text{total}}=10,5+3=13,5\text{m}$), todo ello en cumplimiento del art. 6.2.02 de las NNUU. Igualmente, la Disposición Adicional 11 admite un 10% de incremento en los parámetros de altura máxima en metros, altura total y volumen máximo definidos para cada zona. Así, el proyecto contempla escalonarse con la pendiente alcanzando una altura máxima de 7,00m.

Se ha ajustado la cota de elevación de la vivienda con el fin de integrarse mejor con el terreno con el fin de cumplir en todo momento el 1,50 como máximo entre la vivienda y el terreno natural al ser este un terreno inclinado. La rampa para el acceso al garaje no superará la pendiente máxima del 20%.

En el cuadro adjunto o ficha urbanística, se pone de manifiesto las condiciones del planeamiento así como, las características urbanísticas del proyecto emplazado en su totalidad en suelo urbano. La vivienda proyectada cumple con todas las determinaciones de las NNSS.

	NORMATIVA	PROYECTO
Uso permitido	Residencial	Residencial
Uso prohibido		
Tipo de ordenación	E-U4	E-U4
Parcela mínima	800 m2	1.369,45 m2
Fachada/fondo mínimo	20/20m	25,06m
Ocupación	30% (410,84m ²)	29,98% (410,58m ²)
Volumen máximo	1.500m3	1.469,93m3
Edificabilidad	0,50m2/m2 (684,73m ²)	0,386m2/m2 (528,28m ²)
Altura máxima	7m. (10,5m s/art.6.2.02)	<7m.
Altura total	10,5m+3m s/art.6.2.02	<10,5m
Nº de plantas	PB+1	PB+1
Sep. Linde fachada	5m	5m
Sep. Linde fondo	3m	3m
Sep. Linde derecha	3m	3m
Sep. Linde izquierda	3m	3m

1.3.3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle tiene por objeto justificar las dos alturas del volumen de la vivienda con el fin de reducir su impacto paisajístico al reducirse sensiblemente su ocupación y mejorar su adaptación al terreno al reducirse drásticamente los movimientos de tierra, minimizando igualmente el impacto sobre la vegetación existente.

1.3.4. JUSTIFICACIÓN DE LA REORDENACIÓN DE VOLUMENES PROPUESTA

Clasificación suelo: urbano.

Calificación: E-U4. Extensiva Unifamiliar-4.

Tipología: vivienda unifamiliar aislada.

La pendiente natural del terreno, en la zona donde se emplaza la vivienda, supera el 20% de pendiente. La vivienda principal proyectada contempla planta baja y planta primera, y el anexo contempla una planta baja, por ello en cumplimiento del art. 5.1.03.e se tramita este Estudio de Detalle donde puede comprobarse que el impacto en ningún caso es mayor con esta solución, al reducirse la ocupación en 137,20m2. al concentrarse esta en altura, pasando del 40,00% (permitido por normativa según el artículo 5.1.03 4e)) al 29,98%. Apuntar igualmente que en terrenos con esta fuerte pendiente, reducir la ocupación significa reducir drásticamente la afectación al terreno natural, dado todo el seguido de desmontes y terraplenes necesarios para integrar las edificaciones en el terreno. Igualmente, se respetan las determinaciones del planeamiento en cuanto a los parámetros urbanísticos que fijan las NNSS para la zona, sin ocasionar perjuicios a las propiedades vecinas o colindantes, con la solución proyectada. Indicar que los espacios libres de la parcela se abancalarán, y se restituirá el arbolado suprimido, manteniendo todo el que no se vea afectado por la construcción de la vivienda.

[.]
Igualmente, el presente Estudio de Detalle determina una volumetría específica, con claras ventajas para la integración paisajística de la vivienda, acorde con las características tipológicas generales de la zona, solucionando las disfunciones que de la aplicación de la normativa general se derivaban, tal como contempla el art. 5.1.08 de reordenación de volúmenes de las NNSS.

El Estudio de Detalle no altera la ordenación aislada definida, no incrementa la altura máxima, ni la edificabilidad, ni la ocupación, ni el volumen máximo por edificio definido. Tampoco altera el uso residencial, ni incrementa la densidad de población, respetando los retranqueos a colindantes fijados por la calificación de la zona.

La vegetación ocupará un espacio mayor que el 50% de la superficie del solar, tal como puede comprobarse en los planos de proyecto, cumpliendo el art. 6.2.05.1.

La vivienda principal se escalona en tres niveles con el fin de integrarse mejor en el terreno, sin superar en ningún momento el 1,50 m. normativo entre cualquier punto del suelo de la planta baja, mesurándose la altura interior en cumplimiento del art. 6.2.02.

El Estudio de Detalle concreta la ubicación de la vivienda en la zona de menor pendiente e impacto, se abancalan los espacios libres de parcela siguiendo la tradición de los bancales de cultivo delimitados por muros de piedra seca, y se restituye el arbolado suprimido. Igualmente, al quedar la cubierta de la vivienda por debajo de la rasante de la calle, se plantea una solución de cubierta ajardinada con el fin de minimizar el impacto desde todos los puntos de vista. Siendo este un Estudio de Detalle de reordenación de volúmenes, este no altera el aprovechamiento, ni las alturas máximas previstas, ni la densidad de población correspondiente a los solares comprendidos en la misma calificación EU-4, respetando en todo momento las condiciones de ordenación respecto de las propiedades vecinas.

[.]

1.3.5. SOLUCIÓN ADOPTADA

A la vista de la complejidad y problemas derivados de aumentar la ocupación de la vivienda del 29,98% (410,58 m²., imagen A) al 40,00% (547,78m²., imagen B) a cambio de reducir el número de planta de PB+1 a PB, se justifica la volumetría compacta, que responde a la tipología volumétrica de las viviendas de la urbanización de Can Fournet, y se ajusta a la totalidad de los parámetros de la calificación: E-U4. Extensiva Unifamiliar-4 de aplicación en el solar objeto del presente Estudio de Detalle.

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

1.3.6. MODIFICACIONES APLICADAS AL PROYECTO TRAS EL REQUERIMIENTO RECIBIDO (EXP. 2023/017270)

Según el apartado 2 del artículo 6.2.02 de las NNSS:

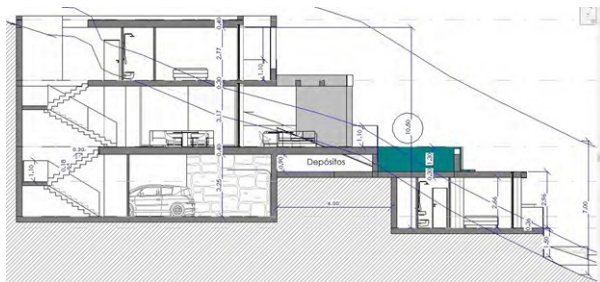
“En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno natural, podrá fraccionarse la planta baja en el número conveniente de partes y en cada una de estas se deberá cumplir independientemente la altura máxima según se define en el apartado anterior. En éstos casos, la diferencia de cotas entre el nivel superior del forjado de la parte de la planta baja situada a cota más inferior y la cara inferior del forjado de última planta situado a cota más elevada, no podrá superar en más de un cincuenta por ciento (50 %) el parámetro de altura máximo en metros definido para la zona.”

Se modifican las alturas del proyecto en cumplimiento del apartado 2 del artículo 6.2.02 de las NNSS, de tal modo que la distancia entre la cara superior del forjado de la planta inferior y la cara inferior del forjado de la planta superior no supera los 10,50m. permitidos. Esta distancia máxima de 10,50m es el resultado de sumar un 50% más a la altura máxima permitida de 7,00m.

La mencionada distancia de 10,50m. se cumple tal y como se muestra en la sección del proyecto.

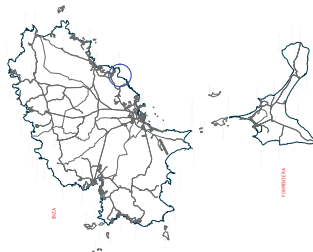
Se justifica el cumplimiento del art. 6.2.02 de las NNUU, tramitando igualmente un NUEVO proyecto básico modificado que se ajusta a dicho artículo normativo.

DOCUMENTO II. PLANOS

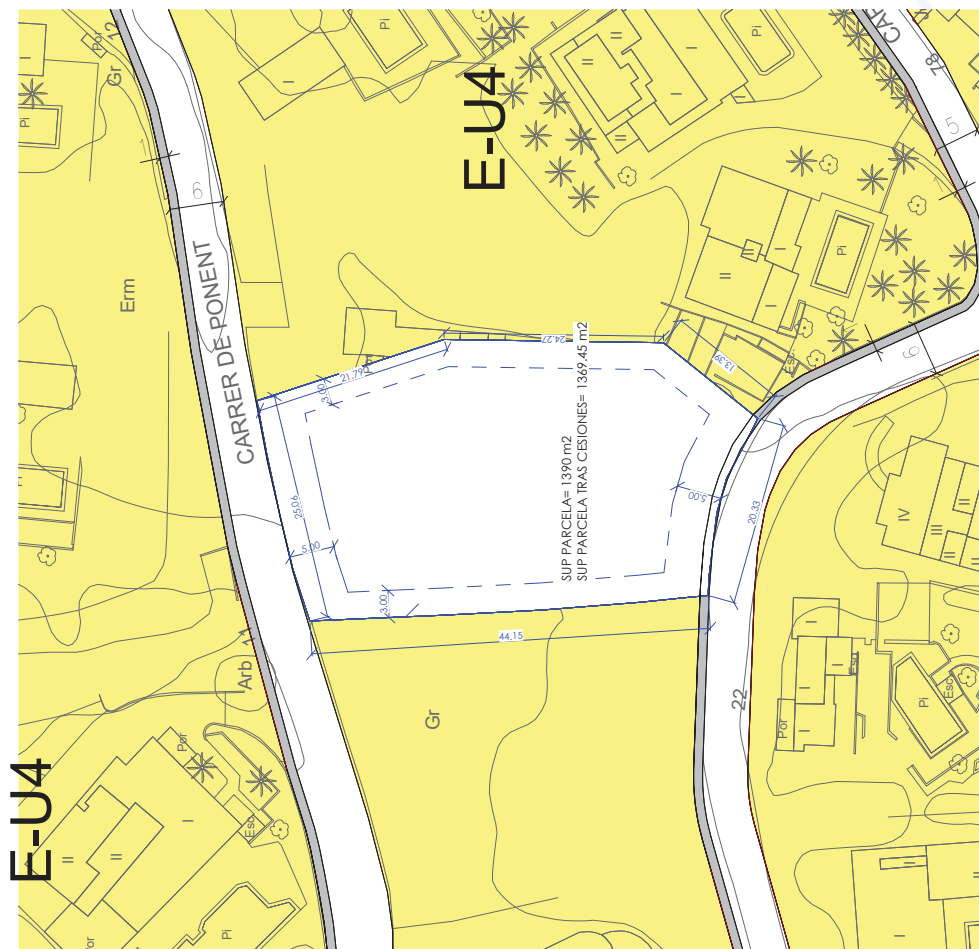


Ver anexo planos.





2 NNSS-Situación ED
01/ED-00 : 5000



3 NNSS - Parcela ED
01/ED-00 : 500

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, ANEXO Y PISCINA

C/Poniente 17. Parcela segregada (01)
CAN FURNET- SANTA EULALIA -IBIZA

ESTUDIO DE DETALLE Plano de Situación

PROPIEDAD:

STILLER COLOGNE MGMT
FAMBI&CO, KG SICURSAL EN
ESPAÑA

ARQUITECTO:

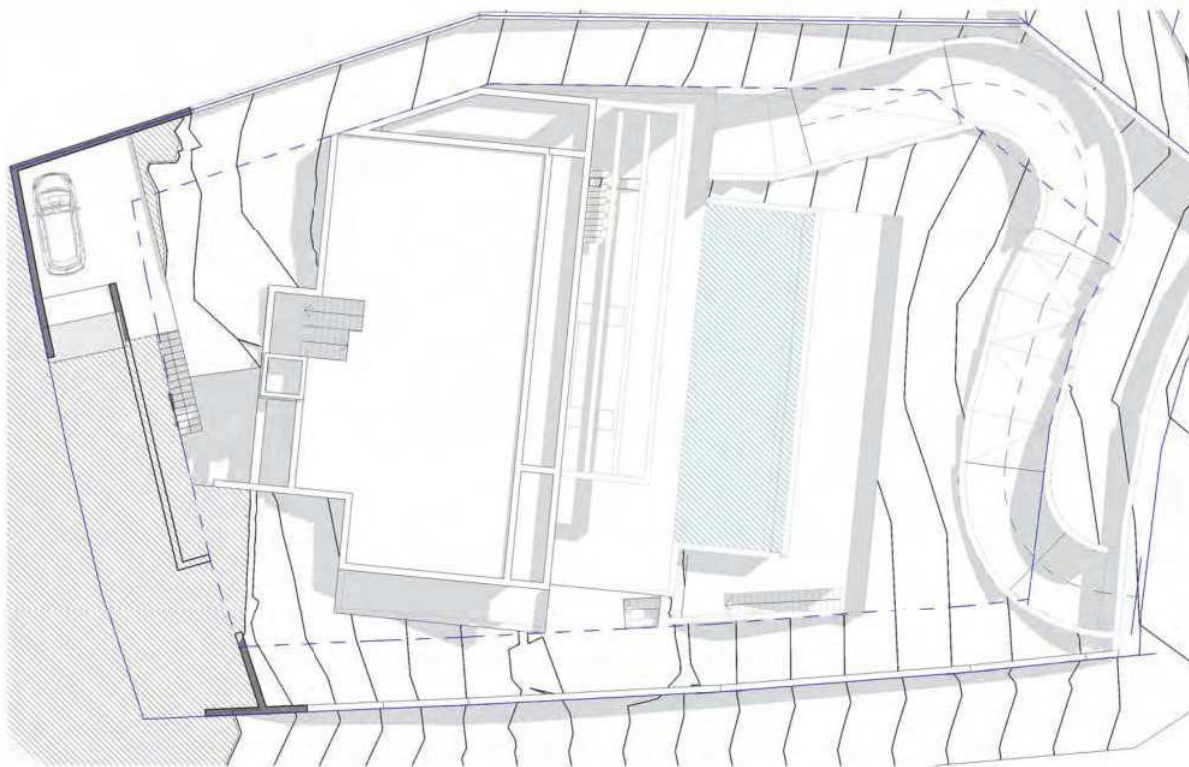
CARLOS DE BOJAS - ARQUITECTURA
PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES
ARQU. CARLOS DE BOJAS, S.L. - 300
20850 - JARABED - jbojas@nbbd.es@gmail.com

FECHA:

SEPT 2023

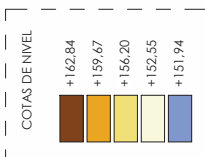
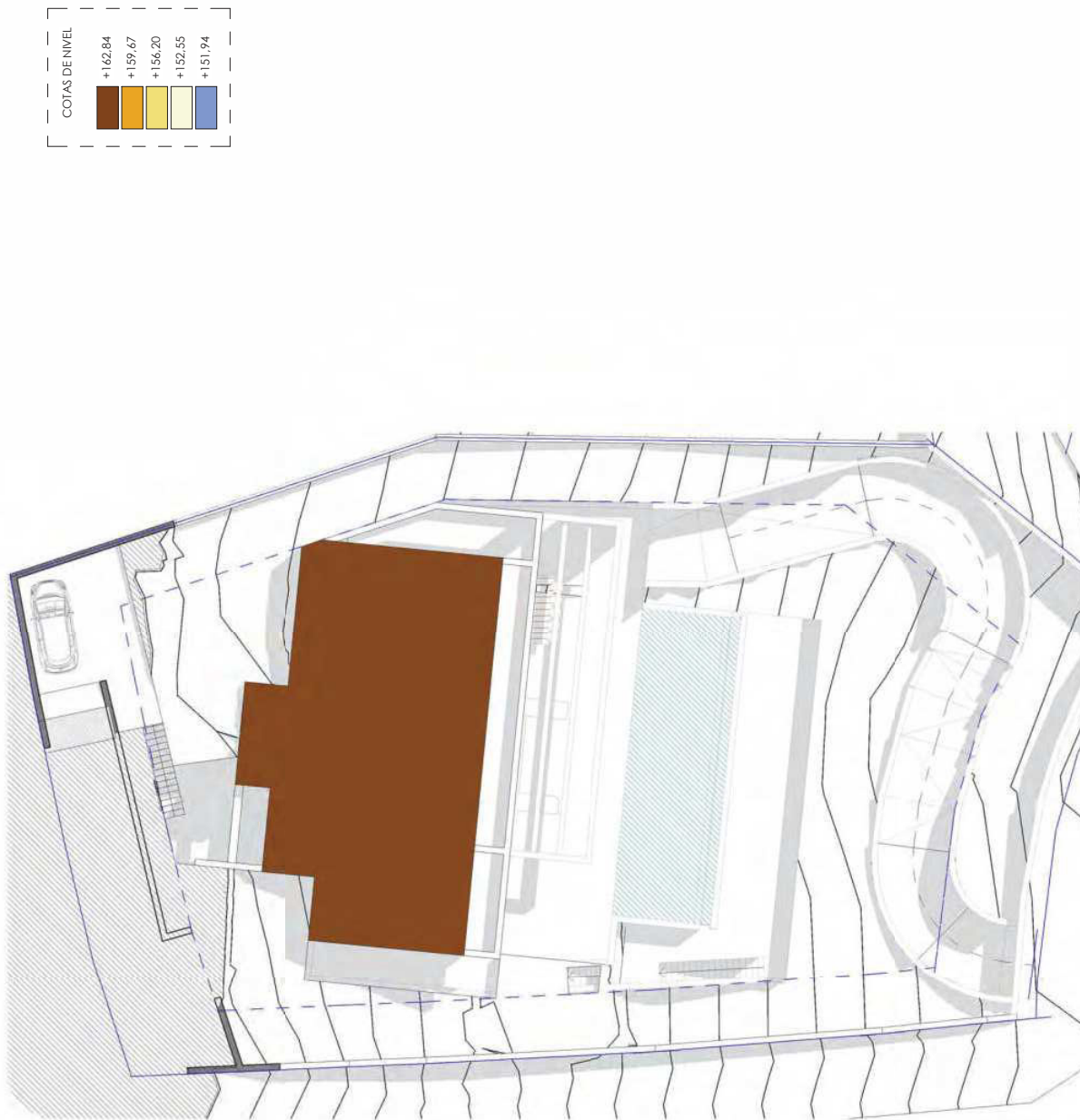
PLANO Nº:

01/ED-00
ESCALA:
Como se indica



1 01-Planta Cubierta ED
01/ED-01 : 200

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, ANEXO Y PISCINA C/Poniente 17. Parcela segregada (01) CAN FURNET- SANTA EULALIA -IBIZA		PLANO: ESTUDIO DE DETALLE Plano de Emplazamiento		PROPIEDAD: STILLER COLOGNE MGMT FMBH&CO. KG SICURSAL EN ESPAÑA		ARQUITECTO: CARLOS DE BOJAS - ARQUITECTURA PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES AVDA. MARCAVALE 12, 2.º - 3.º 28050 - MADRID - jordanfmbh@gmail.com		FECHA: SEPT 2023	PLANO Nº: 01/ED-01
								ESCALA: 1:200	



1_01-Planta Cubierta ED.
01/ED-02 : 200

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, ANEXO Y PISCINA

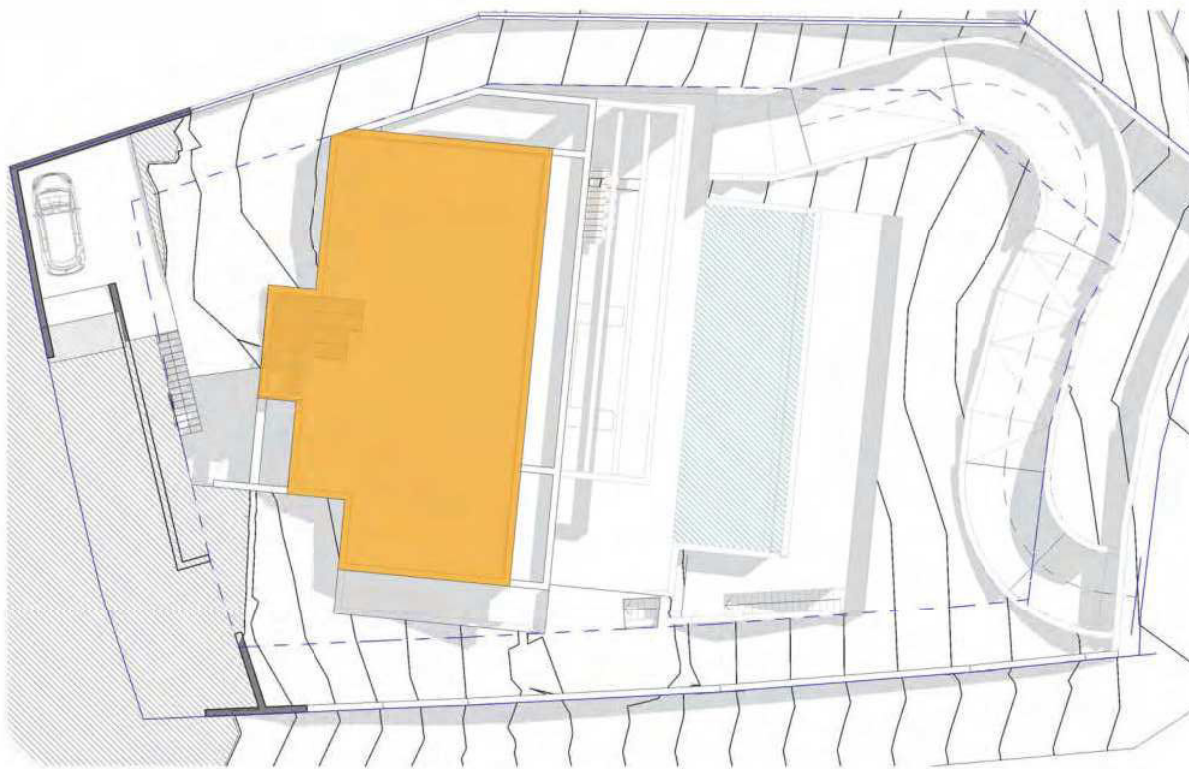
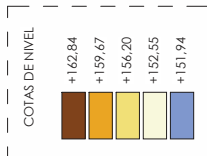
C/Poniente 17. Parcela segregada (01)
CAN FURNET- SANTA EULALIA -IBIZA

PLANO:
ESTUDIO DE DETALLE
Planta cota +164,10

PROPIEDAD:
STILLER COLOGNE MGMT
FMBH&CO. KG SICURSAL EN
ESPAÑA

ARQUITECTO:
CARLOS DE BOJAS - ARQUITECTURA
PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES
AVDA. MARQUES DE LA ESPERA, 30
28050 - MADRID - jordan.fernandez@gmail.com

FECHA:
SEPT 2023
ESCALA:
Como se indica
PLANO Nº:
01/ED-02



1_01-Planta Primera ED.
01/ED-031 : 200

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, ANEXO Y PISCINA

C/Poniente 17. Parcela segregada (01)
CAN FURNET- SANTA EULALIA -IBIZA

PLANO:
ESTUDIO DE DETALLE
Planta cota +160.70

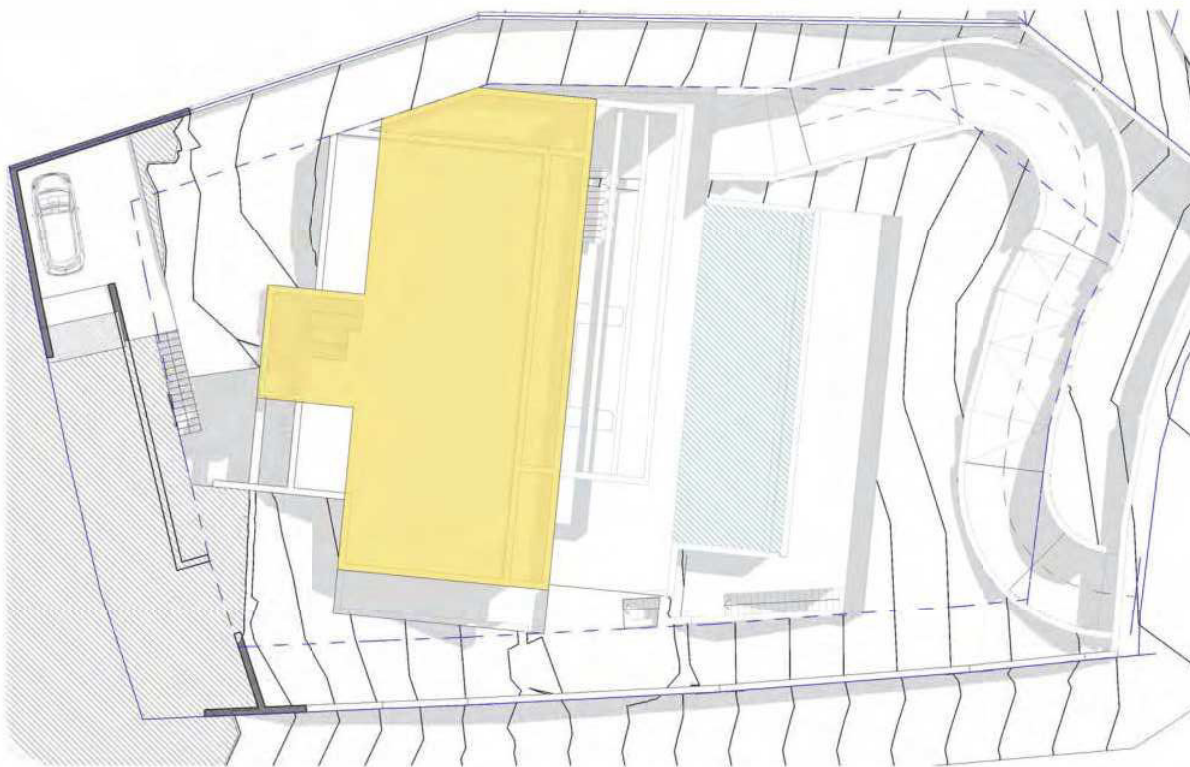
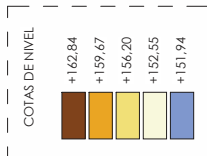
PROPIEDAD:
STILLER COLOGNE MGMT
FMBH&CO. KG SICURSAL EN
ESPAÑA

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

FECHA:
SEPT 2023

ESCALA:
Como se indica

PLANO Nº:
01/ED-03



1-01-Planta Baja ED.
01/ED-04 : 200

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, ANEXO Y PISCINA

C/Poniente 17. Parcela segregada (01)
CAN FURNET- SANTA EULALIA- IBIZA

PLANO:
ESTUDIO DE DETALLE
Planta cota +156,90

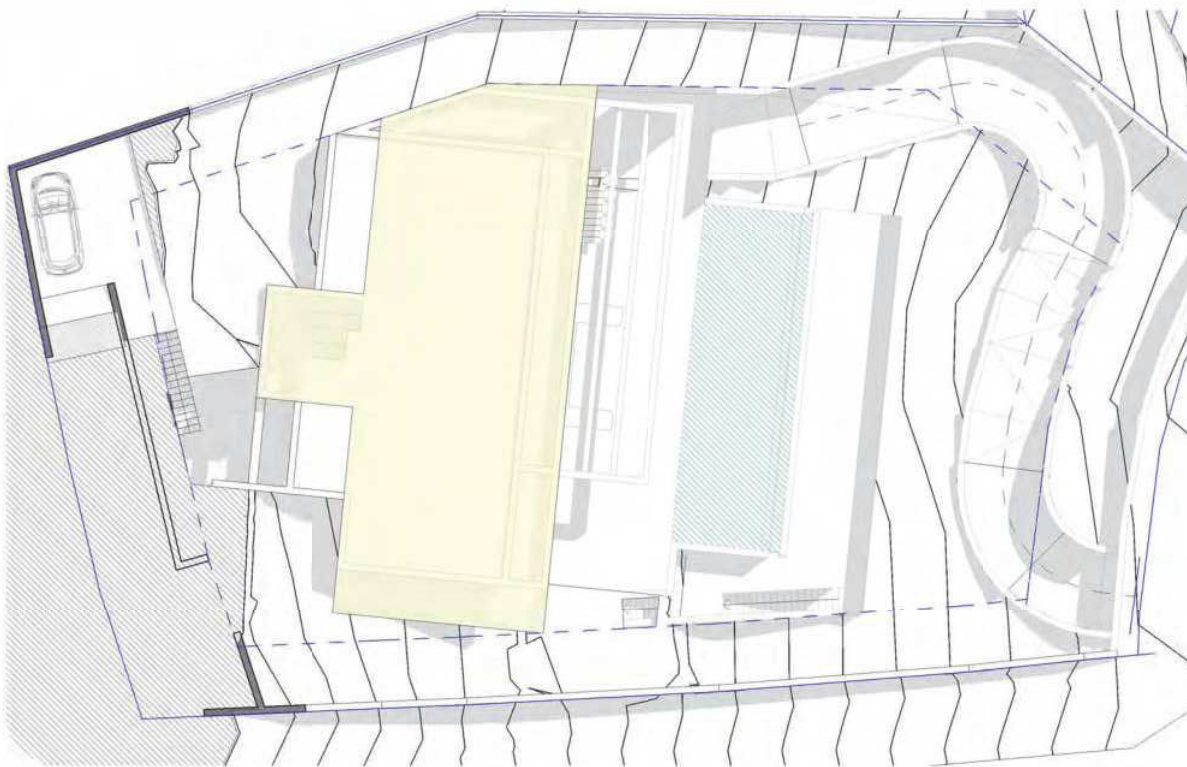
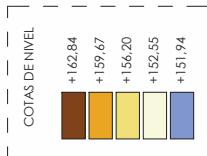
PROPIEDAD:
STILLER COLOGNE MGMT
FAMBI&CO. KG SICURSAL EN
ESPAÑA

ARQUITECTO:
CARLOS DE BOJAS - ARQUITECTURA
PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES
AVDA. MARCA DE LA PAZ, 4 - 36
28050 - MADRID - jordan.familias@gmail.com

FECHA:
SEPT 2023

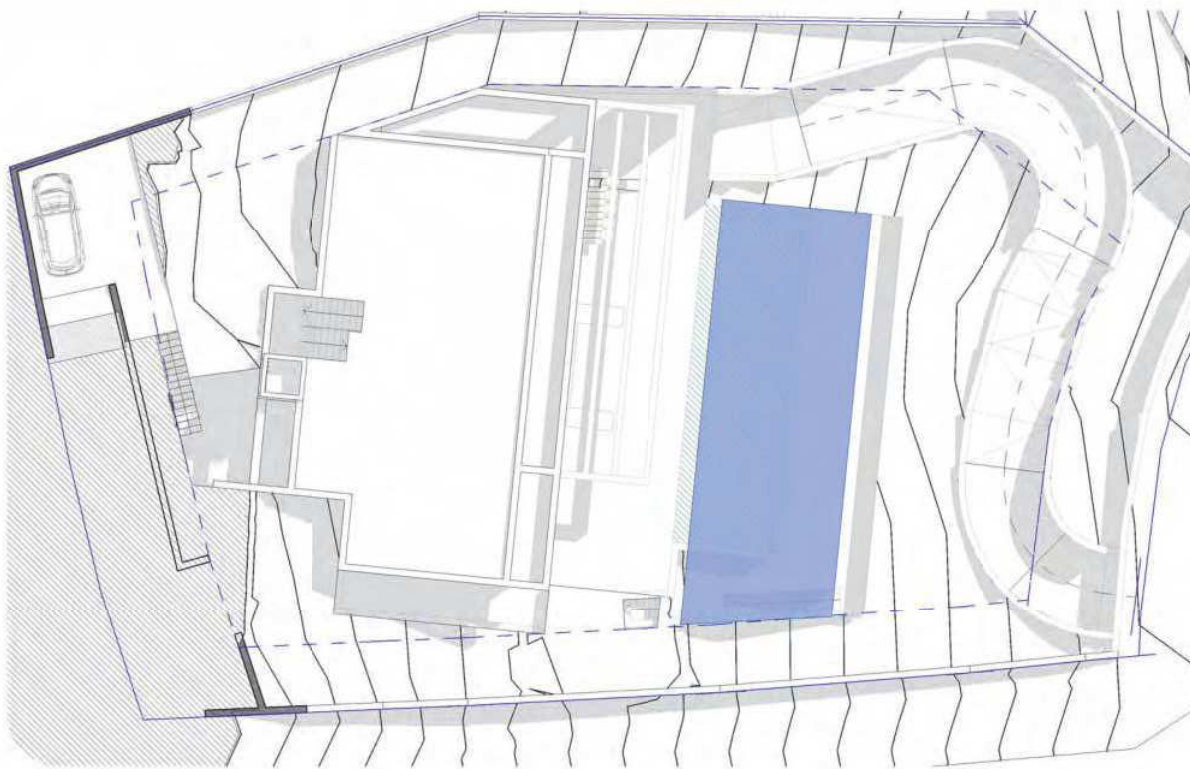
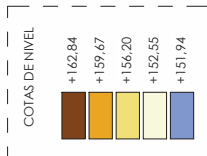
PLANO Nº:
01/ED-04

ESCALA:
Como se indica



1_01-Planta Sótano ED.
01/ED-05 : 200

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, ANEXO Y PISCINA		PLANO Nº:	01/ED-05
C/Poniente 17. Parcela segregada (01) CAN FURNET- SANTA EULALIA- IBIZA		FECHA:	SEPT 2023
		ESCALA:	Como se indica
		PROPIEDAD:	STILLER COLOGNE MGMT FAMBI&CO. KG SICURSAL EN ESPAÑA
		ARQUITECTO:	CARLOS DE BOJAS - ARQUITECTURA PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES AVDA. MARQUES DE LA ESPERA, 4 - 30 28050 - MADRID - jordan.familias@gmail.com



1_01-Planta Anexo ED
01/ED-06 : 200

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, ANEXO Y PISCINA

C/Poniente 17. Parcela segregada (01)
CAN FURNET- SANTA EULALIA- IBIZA

PLANO:
ESTUDIO DE DETALLE
Planta cota +151.90

PROPIEDAD:
STILLER COLOGNE MGMT
FMBH&CO. KG SICURSAL EN
ESPAÑA

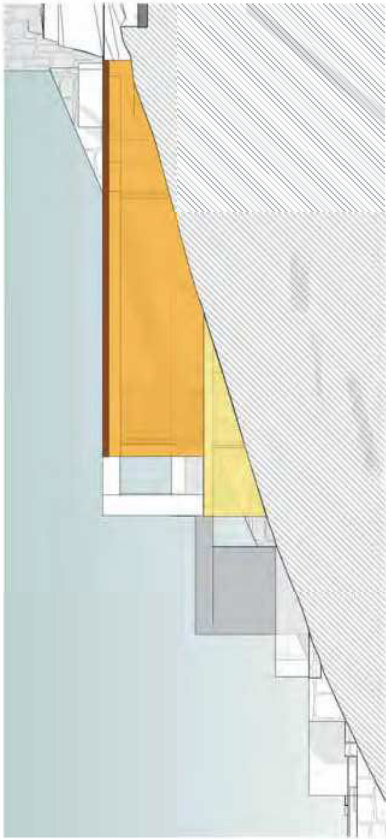
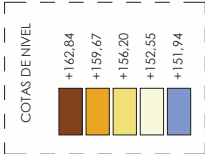
CARLOS DE BOJAS - ARQUITECTURA
PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES
AVDA. MARQUES DE LA ESPERA, 4 - 36100
28050 - MADRID - jcarlos.bojas@gmail.com

FECHA:
SEPT 2023

PLAN Nº:
01/ED-06



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2026/20/1212298>



1 Alzado Este ED
01/ED-07 : 1/50



2 Alzado Oeste ED
01/ED-07 : 1/50

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, ANEXO Y PISCINA

C/Poniente 17, Parcela segregada (01)
CAN FURNET- SANTA EULALIA-IBIZA

ESTUDIO DE DETALLE
Alzado este y alzado oeste

PROPIEDAD:
STILLER COLOGNE MGMT
FMBH&CO. KG SICURSAL EN
ESPAÑA

ARQUITECTO:
CARLOS DE BOJAS - ARQUITECTURA
PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES
AVDA. MARCA DE LA PAZ, 4 - 30
28050 - MADRID - jbojas.tenillas@gmail.com

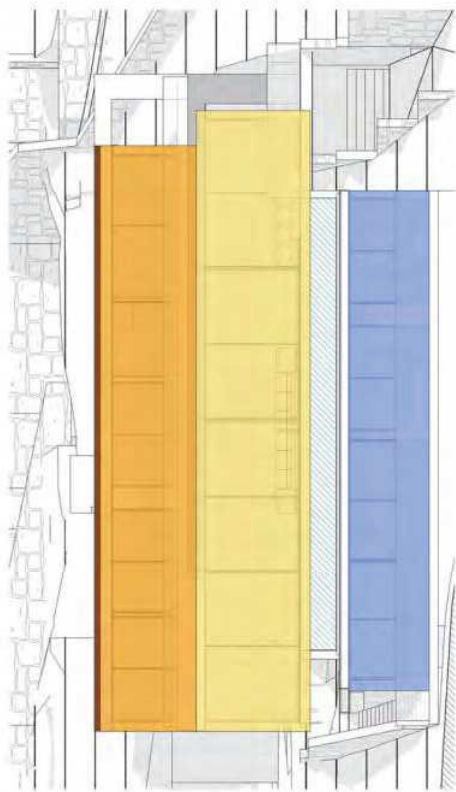
FECHA:
SEPT 2023

ESCALA:
Como se indica

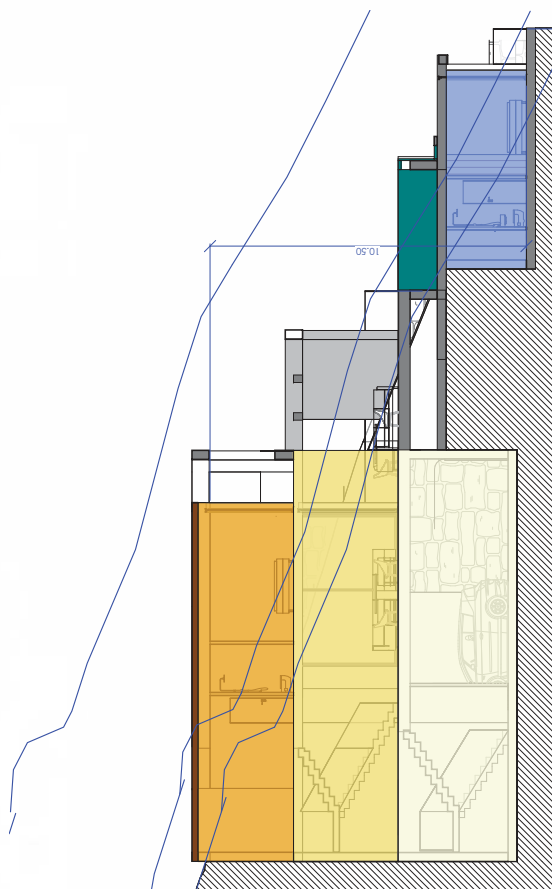
PLANO Nº:
01/ED-07



COTAS DE NIVEL	
+162.84	
+159.67	
+156.20	
+152.55	
+151.94	



1 Alzado Sur. ED
01/ED-08 : 1:50



2 Sección. ED
01/ED-08 : 1:50

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, ANEXO Y PISCINA C/Poniente 17. Parcela segregada (01) CAN FURNET- SANTA EULALIA- IBIZA	PLANO: ESTUDIO DE DETALLE Alzado sur y sección	PROPIEDAD: STILLER COLOGNE MGMT FMBH&CO. KG SICURSAL EN ESPAÑA	ARQUITECTO: CARLOS DE BOJAS - ARQUITECTURA PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES AVDA. MARCAVALE, 42, 4.º - 36100 28050 - MADRID - jordan.fernandez@gmail.com	FECHA: SEPT 2023	PLANO Nº: 01/ED-08
				ESCALA: Como se indica	