



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

1203

Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums edificables en la parcel·la situada al C/ Viena núm. 16 , Urbanització Roca Llisa, 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 4 de desembre de 2025, ha aprovat definitivament l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums edificables en la parcel·la situada al C/ Viena núm. 16 , Urbanització Roca Llisa, Jesús, sent els acords adoptats els següents:

PRIMER.- Aprovar definitivament l'Estudi de Detall amb RGE 202399900014852 de data 04.08.2023 redactat per l'arquitecte Carlos de Rojas Torralba, l'objecte del qual és L'ORDENACIÓ DE VOLUMS EDIFICABLES en la parcel·la situada al carrer Viena, número 16, Urbanització Roca Llisa, Jesús, promogut per Stiller Cologne MGMT FMBH&CO.

SEGON.- Publicar el present acord juntament amb el contingut normatiu de l'Estudi de Detall al Butlletí Oficial de les 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 seua 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.

Santa Eulària des Riu, signat digitalment (28 de gener de 2026)

L'alcalde

M^a Carmen Ferrer Torres

ESTUDI DE DETALL D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT

PROPIETAT: STILLER COLOGNE MGMT FMBH&CO. KG SUCURSAL A ESPANYA

ADREÇA: Carrer Viena 16 / Urb. Roca Llisa - Santa Eulària des Riu - Eivissa

ÍNDEX GENERAL

DOCUMENT I. MEMÒRIA

CAPÍTOL I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

DOCUMENT II. PLÀNOLS

CAPÍTOL I.

MEMÒRIA DESCRIPTIVA

[.]



1.1.3. PROMOTOR

El projecte el promou Stiller Cologne MGMT FMBH&CO. Kg Sucursal a Espanya, amb C.I.F: ***6716**, amb domicili a l'efecte de notificació al carrer ***, Santa Eulària des Riu, Eivissa.

1.1.4. ARQUITECTE

El projecte el redacta l'arquitecte Carlos de Rojas Torralba, amb DNI ***3865**, col·legiat núm. 80** del COAM, amb domicili en l'Avinguda ***, Madrid.

1.2.1. EMPLAÇAMENT · ÀMBIT D'APLICACIÓ

El solar s'emplaça al carrer Viena nº16, Urbanització de Roca Llisa, a Santa Eulària des Riu.

L'àmbit d'aplicació comprèn la totalitat del solar de la propietat.

Ref. Cadastral: 9408071CD6190N0001QJ

1.2.2. COMPETÈNCIA I MARC LEGAL

Es redacta a l'empara del que es disposa en l'art. 1.2.02.b de Desenvolupament del Planejament/ Estudis de Detall, de les NS de Santa Eulària des Riu, de l'art. 46 Estudis de Detall, de la Llei d'Urbanisme de les Illes Balears.

1.2.3. VIGÈNCIA I REVISIÓ

Els instruments de planejament urbanístics tenen vigència indefinida i són susceptibles de suspensió, modificació, i revisió.

1.2.4. ENTORN FÍSIC

L'Estudi de Detall únicament contempla el solar urbà de la propietat, amb una superfície de 1.500,00 m².

La parcel·la de geometria sensiblement irregular, i la seva qualificació és de sòl urbà – EU6.

La parcel·la compta amb un important pendent descendent en sentit nord-sud, superant el 20% de pendent natural del terreny. En el mateix no existeix cap element etnogràfic a conservar, limitant-se la vegetació a un seguit de pins, amb vegetació baixa típica de la conca mediterrània.

El solar es troba a la urbanització de Roca Llisa, la qual es troba totalment urbanitzada, comptant amb tots els serveis a peu de parcel·la.

La seva situació, emplaçament i dimensions venen representats gràficament en els plànols que s'acompanyen.

CAPÍTOL I.

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1.3.1. PLANEJAMENT VIGENT. NORMES URBANÍSTIQUES

En la zona són aplicable les Normes Subsidiàries del terme municipal de Santa Eulària des Riu, aprovades en la Comissió d'Urbanisme en sessió celebrada el dia 23 de novembre de 2011.

El present Estudi de Detall es desenvolupa sobre la base de l'especificat en les Normes Subsidiàries i en el planejament vigent, per la qual cosa és aplicable el completat en aquests instruments.

1.3.2. ORDENANCES APLICABLES SOBRE EL SOLAR

Segons la normativa d'aplicació, el solar en qüestió compta amb la qualificació: EU-6, sent de 1.200m2. la parcel·la mínima, amb una façana/fons mínim normatiu de 30m.

En el cas de la present qualificació, les edificacions poden ser de planta baixa i planta primera, per a una altura màxima de 7 m., i una altura total de 7+3m., sent el percentatge màxim de la parcel·la que podrà ocupar-se per l'habitatge i la resta dels elements constructius d'un 25%.

El volum màxim construïble per edificació destinada a habitatge unifamiliar serà de 1.500 m³., amb una edificabilitat de 0,25m2./m².

L'edificació ha de ser aïllada, amb una distància mínima de 5 m. a vials, i de 3 m. a la resta de les fites, així com, complir una separació mínima entre edificis de 6 m. Sent l'índex d'intensitat d'ús residencial d'1 habitatge/parcel·la, o cada 1.200 m².

En escalonar l'habitatge en nivells per a adaptar-se al pendent natural del terreny, es compleix que entre el nivell superior del forjat de la planta baixa, i la cara inferior del forjat de l'última planta situat a cota més elevada no se supera en més d'un 50% el paràmetre d'altura màxim ($H_{\max}=7+7/2=10,5\text{m}$). A l'altura màxima resultant se li sumen 3m. per a obtenir l'altura total ($H_{\text{total}}=10,5+3=13,5\text{m}$), tot això en compliment de l'art. 6.2.02 de les NU. Igualment, la Disposició Addicional 11 admet un 10% d'increment en els paràmetres d'altura màxima en metres, altura total i volum màxim definits per a cada zona. Així, el projecte contempla escalonar-se amb el pendent aconseguint una altura màxima de 7,00m.

Per això, en compliment de la Disposició Addicional 11 el projecte compleix amb l'altura total, al no superar en un 10% l'altura total normativa.

S'ha ajustat la cota d'elevació de l'habitatge amb la finalitat d'integrar-se millor amb el terreny amb la finalitat de complir en tot moment el 1,50 com a màxim entre l'habitatge i el terreny natural a l'ésser aquest un terreny inclinat. La rampa per a l'accés al garatge no superarà el pendent màxim del 20% ni l'ample màxim de 3m.

S'ha reduït la superfície construïda de l'habitatge en modificar-se la superfície de la parcel·la emprada per als paràmetres urbanístics de 1511,82m² (anterior) a 1500,00m² (actual).

En el quadre adjunt o fitxa urbanística, es posa de manifest les condicions del planejament així com, les característiques urbanístiques del projecte emplaçat íntegrament en sòl urbà. L'habitatge projectat compleix amb totes les determinacions de les NS.

	NORMATIVA	PROJECTE
Ús permès	Residencial	Residencial
Ús prohibit		
Tipus d'ordenació	E-U6	E-U6
Parcel·la mínima	1.200 m2	1.500 m2
Façana /fons mínim	25/25m	25/25m
Ocupació	25% (375,00m²)	21% (315,46m²)
Volum màxim	1.500m3	1.406,80m3
Edificabilitat	0,25m2/m2 (375,00m²)	0,249m2/m2 (374,54m²)
Altura màxim a	7m. (10,5m s/art.6.2.02)	<7m.
Altura total	10,5m+3m s/art.6.2.02	<10,5m
Núm. de plantes	PB+1	PB+1
Separació límit façana	5m	5m
Separació límit fons	3m	3m
Separació límit dreta	3m	3m
Separació límit esquerra	3m	3m

1.3.3. OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL

L'Estudi de Detall té per objecte justificar les dues altures del volum de l'habitatge amb la finalitat de reduir el seu impacte paisatgístic en reduir-se sensiblement la seva ocupació i millorar la seva adaptació al terreny en reduir-se dràsticament els moviments de terra, minimitzant igualment l'impacte sobre la vegetació existent.

1.3.4. JUSTIFICACIÓ DE LA REORDENACIÓ DE VOLUM S PROPOSADA

Classificació sòl: urbà.

Qualificació: E-U6. Extensiva Unifamiliar-6.

Tipologia: habitatge unifamiliar aïllat.

El pendent natural del terreny, en la zona on s'emplaça l'habitatge, supera el 20% de pendent. L'habitatge projectat contempla planta baixa i planta primera, per això en compliment de l'art. 5.1.03.e es tramita aquest Estudi de Detall on pot comprovar-se que l'impacte en cap cas és major amb aquesta solució, en reduir-se l'ocupació en 284,54m2. en concentrar-se aquesta en altura, passant del 40,00% (permès per normativa segons l'article 5.1.03 4e)) al 21%. Apuntar igualment que en terrenys amb aquesta forta pendent, reduir l'ocupació significa reduir dràsticament l'afectació al terreny natural, donat tot el seguit de desmunts i terraplens necessaris per a integrar les edificacions en el terreny.



Igualment, es respecten les determinacions del planejament quant als paràmetres urbanístics que fixen les NS per a la zona, sense ocasionar perjudicis a les propietats veïnes o confrontants, amb la solució projectada. Indicar que els espais lliures de la parcel·la s'abancalaran, i es restituirà l'arbratge suprimit, mantenint tot el que no es vegi afectat per la construcció de l'habitatge.

[.]

Igualment, el present Estudi de Detall determina una volumetria específica, amb clars avantatges per a la integració paisatgística de l'habitatge, d'acord amb les característiques tipològiques generals de la zona, solucionant les disfuncions que de l'aplicació de la normativa general es derivaven, tal com contempla l'art. 5.1.08 de reordenació de volums de les NS.

L'Estudi de Detall no altera l'ordenació aïllada definida, no incrementa l'altura màxima, ni l'edificabilitat, ni l'ocupació, ni el volum màxim per edifici definit. Tampoc altera l'ús residencial, ni incrementa la densitat de població, respectant les reculades a confrontants fixats per la qualificació de la zona.

La vegetació ocuparà un espai major que el 50% de la superfície del solar, tal com pot comprovar-se en els plànols de projecte, complint l'art. 6.2.05.1.

L'habitatge s'escalona en tres nivells amb la finalitat d'integrar-se millor en el terreny, sense superar en cap moment el 1,50 m. normatiu entre qualsevol punt del sòl de la planta baixa, mesurant-se l'altura interior en compliment de l'art. 6.2.02.

L'Estudi de Detall concreta la ubicació de l'habitatge en la zona de menor pendent i impacte, s'abancalen els espais lliures de parcel·la seguint la tradició dels bancals de cultiu delimitats per murs de pedra seca, i es restitueix l'arbratge suprimit.

Igualment, en quedar la coberta de l'habitatge per sota de la rasant del carrer, es planteja una solució de coberta enjardinada amb la finalitat de minimitzar l'impacte des de tots els punts de vista. Sent aquest un Estudi de Detall de reordenació de volums, aquest no altera l'aprofitament, ni les altures màximes previstes, ni la densitat de població corresponent als solars compresos en la mateixa qualificació EU-6, respectant en tot moment les condicions d'ordenació respecte de les propietats veïnes.

1.3.5. SOLUCIÓ ADOPTADA

A la vista de la complexitat i problemes derivats d'augmentar l'ocupació de l'habitatge del 21% (315,46m²., imatge A) al 40,00% (600,00m²., imatge B) a canvi de reduir el número de planta de PB+1 a PB, es justifica la volumetria compacta, que respon a la tipologia volumètrica dels habitatges de la urbanització de Roca Llisa, i s'ajusta a la totalitat dels paràmetres de la qualificació: E-U6. Extensiva Unifamiliar-6 d'aplicació en el solar objecte del present Estudi de Detall.

L'Estudi de Detall s'ajusta a les NS de Santa Eulària des Riu, i a la LUIB, complint amb aquestes. De la seva comparació es dedueix l'adequació del projecte a l'ordenació vigent.

Veure annex plànols.



BOIB

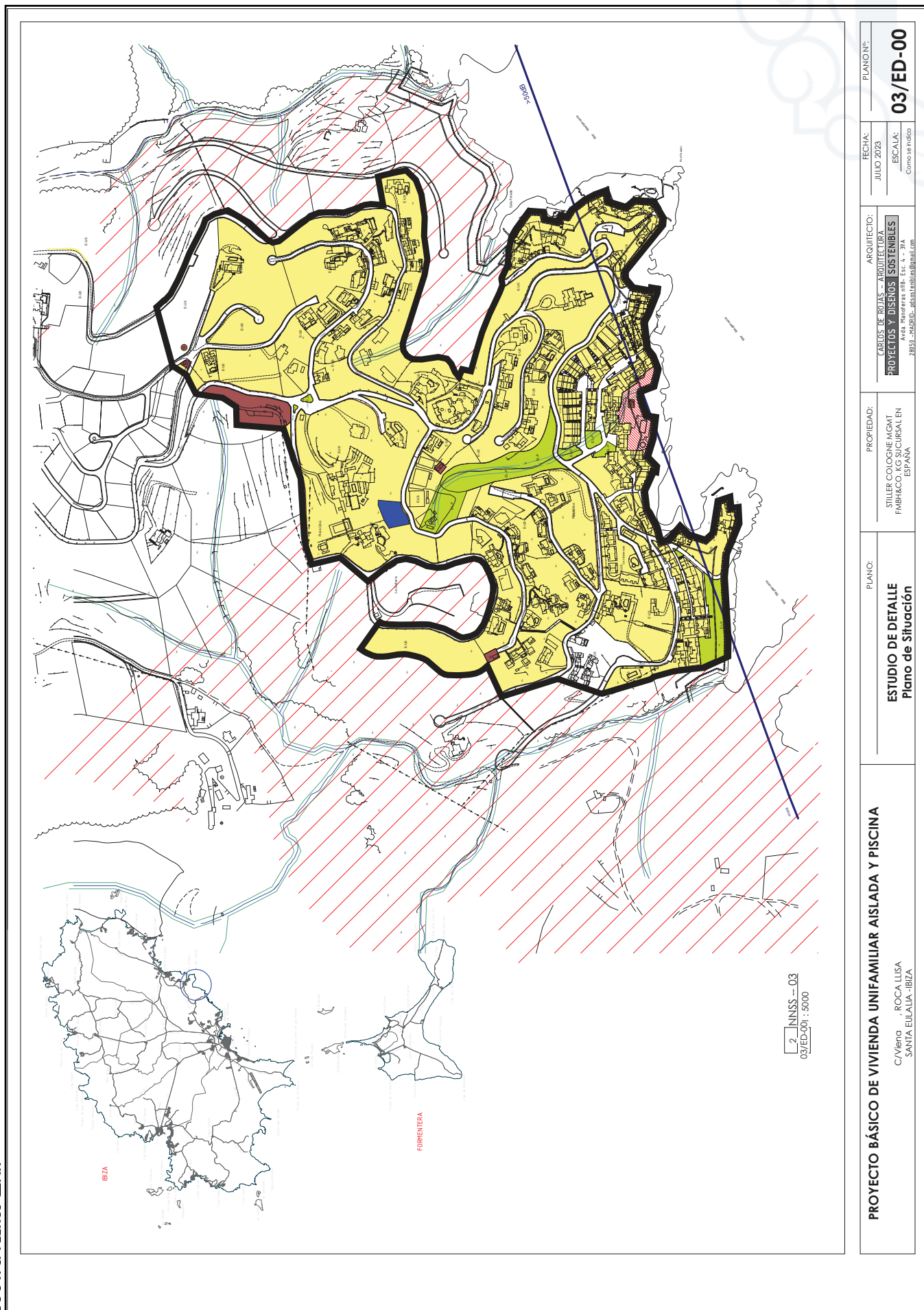
Butlletí Oficial de les Illes Balears

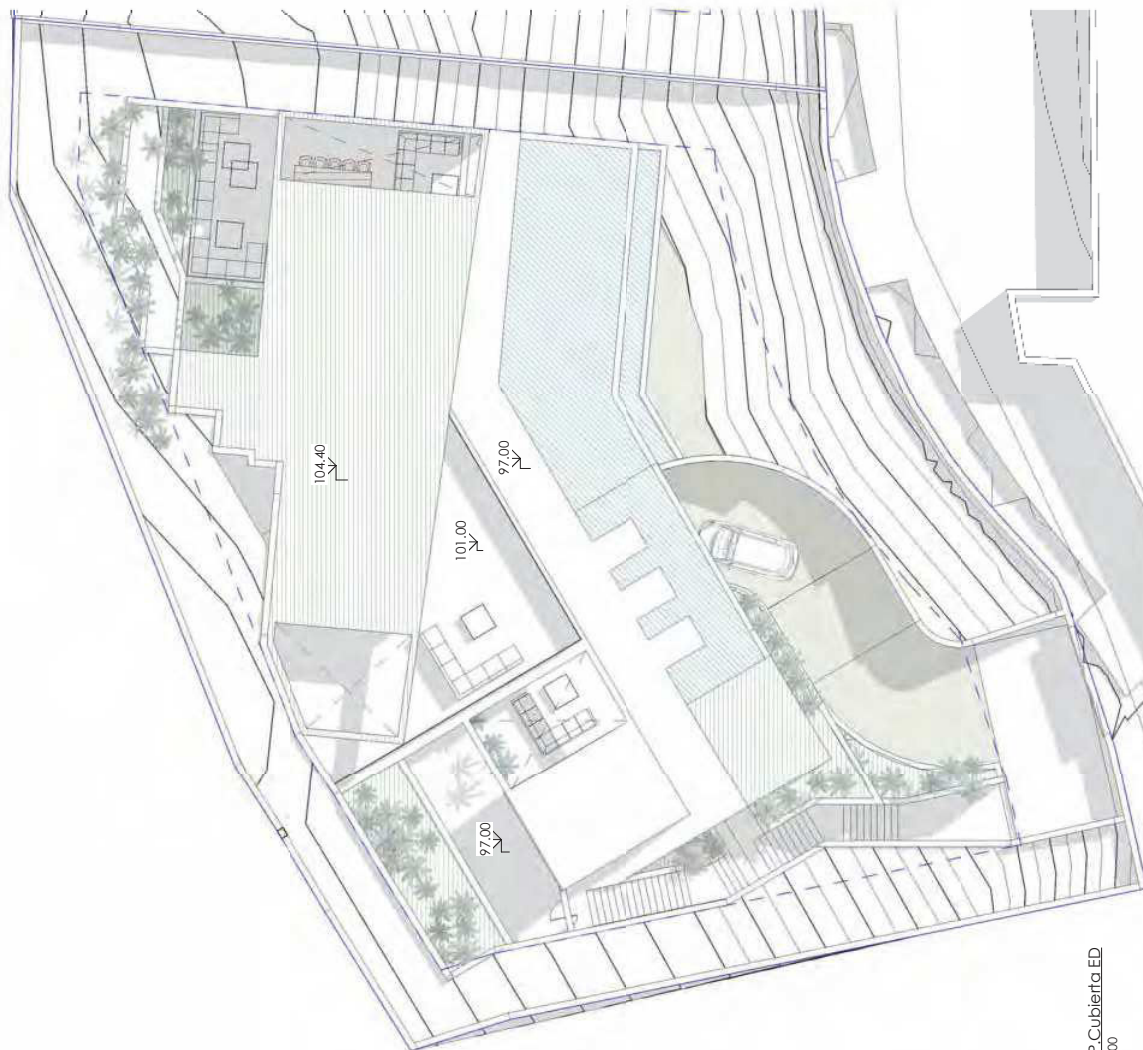
Núm. 19

10 de febrer de 2026

Sec. I. - Pàg. 6782

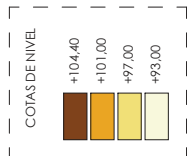
<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/19/1212256>



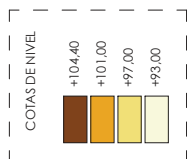


1_03/P. Cubierta ED
03/ED-01 : 200

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA		PLANO:	PROPIEDAD:	ARQUITECTO:	FECHA:	PLANO Nº:
C/Viera . . . ROCA LLISA SANTA EULALIA -IBIZA		ESTUDIO DE DETALLE Plano de Emplazamiento	STILLER COLOGNE MGMT FAMBI&CO. KG SICURSAL EN ESPAÑA	CARLOS DE BOJAS - ARQUITECTURA PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES AVDA. MARC SABATER, 12, 2.º - 36100 28050 - MADRID - jordantrinidad@gmail.com	JULIO 2023	03/ED-01
					ESCALA:	1:200



PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA C/Viera . . . ROCA LLISA SANTA EULALIA -IBIZA	PLANO: ESTUDIO DE DETALLE Planta cota +104.40	PROPIEDAD: STILLER COLOGNE MGMT FAMBI&CO, KG SICURSAL EN ESPAÑA	ARQUITECTO: CARLOS DE BOJAS - ARQUITECTURA PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES AVDA. MARCA 188, 12, 2.º - 36100 - JABALON - JABALONIA@gmail.com	FECHA: JULIO 2023	PLANO Nº: 03/ED-02
				ESCALA: Como se indica	



PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA

C/Vienta . . . ROCA LLISA
SANTA EULALIA -IBIZA

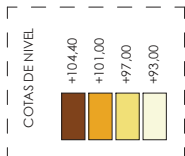
ESTUDIO DE DETALLE
Planta cota +101.00

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

ARQUITECTO:
CARLOS DE BOJAS - ARQUITECTURA
PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES
AVDA. MARCA 188, 12, 2.º - 36100 - JARAFEL - JARAFEL@GMAIL.COM

FECHA:
JULIO 2023
ESCALA:
Como se indica

PLANO Nº:
03/ED-03



PLANO Nº:
03/ED-04

FECHA:
JULIO 2023

ESCALA:
Como se indica

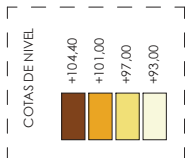
ARQUITECTO:
CARLOS DE BOJAS - ARQUITECTURA
PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES
AVDA. MARCA BLANCA, 12, 2.º, 07015, PALMA DE MAYORCA, I.B. - SPAIN
20850 - JAVIERBOJAS@GMAIL.COM

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

PLANO:
ESTUDIO DE DETALLE
Planta cota +97,00

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA

C/Vienta - Roca Llisa
SANTA EULALIA - IBIZA



PLANO Nº:
03/ED-05

FECHA:
JULIO 2023

ESCALA:
Como se indica

ARQUITECTO:
CARLOS DE BOJAS - ARQUITECTURA
PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES
AVDA. MARQUES DE LA ESPERA, 30
28050 - MADRID - jbojas@msd.es

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

PLANO:
ESTUDIO DE DETALLE
Planta cota +93,00

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA

C/Vienta - Roca Llisa
Santa Eulalia - Ibiza



COTAS/NIVEL	
	+104.40
	+101.00
	+97.00
	+93.00



1 Alzado este ED
03/ED-061 : 200



2 Alzado oeste ED
03/ED-061 : 200

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA

C/Viera . . . ROCA LLISA
SANTA EULALIA -IBIZA

ESTUDIO DE DETALLE

Alzado este y alzado oeste

PROPIEDAD:

STILLER COLOGNE MGMT
FAMBI&CO, KG SICURSAL EN
ESPAÑA

ARQUITECTO:

CARLOS DE BOJAS - ARQUITECTURA
PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES
AVDA. MARCA VALLA, 12, 2.º - 36100 -
28050 - MADRID - jordantrinidad@gmail.com

FECHA:

JULIO 2023

PLANO Nº:

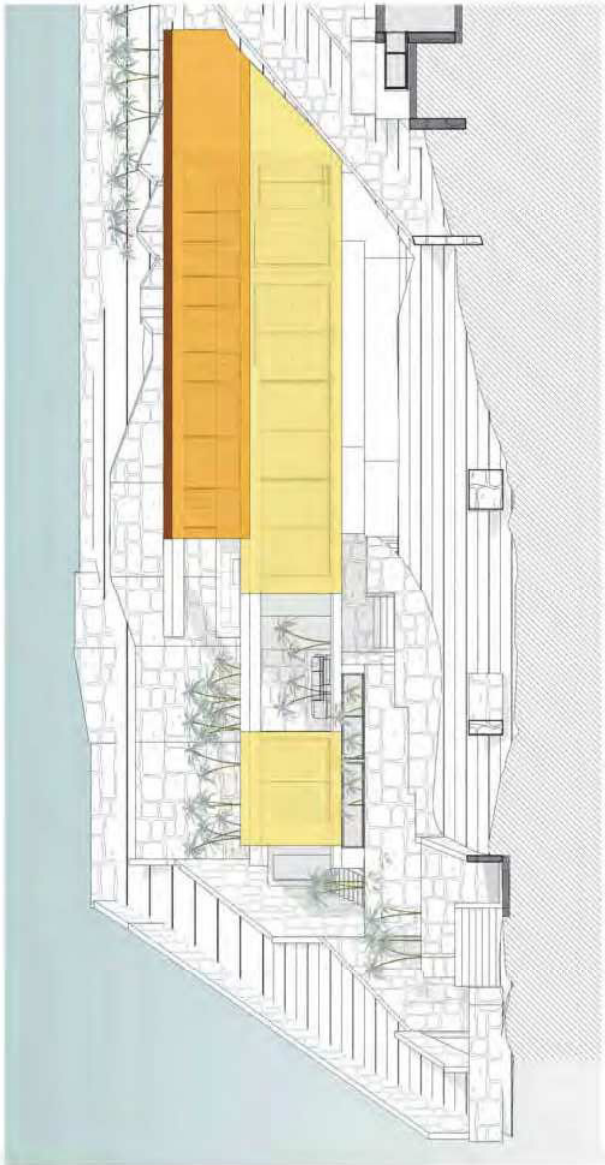
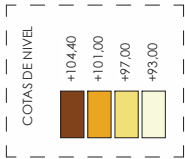
03/ED-06

ESCALA:

Como se indica



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/19/1212256>



1 Alzado sur ED
03/ED-07 : 200



2 Sección 02 ED
03/ED-07 : 200

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA

C/Viera . . . ROCA LLISA
SANTA EULALIA -IBIZA

ESTUDIO DE DETALLE
Alzado sur y sección

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

ARQUITECTO:
CARLOS DE BOJAS - ARQUITECTURA
PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES
AVDA. MARCA 188A, 12-2-30
28050 - MADRID - jbojas@mbd.es

FECHA:
JULIO 2023
ESCALA:
Como se indica

PLANO Nº:
03/ED-07