



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

10325

Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums edificables en la parcel·la situada al carrer Viena, núm. 12, 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 26 de juny de 2025, ha aprovat definitivament l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums edificables en la parcel·la situada al carrer Viena, núm. 12, Urbanització Roca Llisa, Jesús, sent els acords adoptats els següents:

“PRIMER.- Aprovar definitivament l'Estudi de Detall amb RGE 202399900014850 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 12, 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 coneixement general.

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 electrònicament: 29 d'agost de 2025)

L'alcalde

M^a Carmen Ferrer Torres

ESTUDI DE DETALL D'HABITATGE UNIFAM ILIA R AÏLLA T
PROPIETAT: STILLER COLOGNE MGMT FMBH&CO. KG SUCURSAL A ESPANYA
ADREÇA: Carrer Viena 12 / Urb. Roca Llisa - Santa Eulària des Riu - Eivissa

ÍNDEX GENERAL

DOCUMENT I. MEMÒRIA
CAPÍTOL I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA
MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

DOCUMENT II. PLANOLS
CAPÍTOL I.
MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.1.2. OBJECTE DEL PROJECTE

El present projecte contempla la descripció, càlcul, i mesurament, corresponents a l'Estudi de Detall interior del solar justificatiu de la



implantació i la volumetria, que amplia la documentació de l'estudi volumètric presentat conjuntament amb el projecte bàsic per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, de planta soterrani, baixa i primera, amb la finalitat d'adaptar-se al pronunciat pendent del terreny natural.

El present Estudi de Detall únicament contempla el solar urbà de la propietat, amb una superfície de 1.520,26 m². Es tramita un nou projecte bàsic modificat adaptat a la superfície de parcel·la esmentada anteriorment.

En superar el terreny natural el 20% de pendent, es redacta el present Estudi de Detall amb la finalitat de justificar el menor impacte de la solució projectada de planta baixa i planta primera, amb la finalitat d'adaptar-se al pendent natural del terreny, contemplant l'abancament dels espais lliures de la parcel·la i l'obligatòria reforestació del solar, amb restitució de l'arbratge suprimit, tal com contempla l'art. 5.1.03 4e) de les NS vigents.

La solució projectada s'adapta a les característiques edificatòries de Roca Llisa.

ARTICLE 5.1.03 4e) COMPLIMENT DELS PARÀMETRES EDIFICATORIS

e).- Els terrenys assenyalats en els plans d'ordenació amb pendent superior a un 40% seran ineficaces i en aquells assenyalats amb pendent superior a un 20% només es podrà edificar una planta (B) de quatre (4) metres d'altura màxima, podent-se en tots dos casos definir amb major precisió els àmbits afectats mitjançant l'oportú topogràfic de detall.

A l'efecte de l'assenyalat en l'apartat 4.c anterior el desnivell en aquesta planta podrà ser de fins a un metre i cinquanta centímetres (1,50), l'altura haurà de complir l'apartat 2 de l'article 6.2.02 i l'ocupació assenyalada en les condicions particulars de les zones podrà incrementar-se fins a esgotar l'edificabilitat permesa en la zona fins a un màxim del 40%.

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

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. 8072 del COAM, amb domicili en l'Avinguda ***, Madrid.

1.2.1. EMPLAÇAMENT · ÀMBIT D'APLICACIÓ

El solar s'emplaça al carrer Viena n°12, Urbanització de Roca Llisa, a Santa Eulària des Riu. L'àmbit d'aplicació comprèn la totalitat del solar de la propietat.

Ref. Cadastral: 9408072CD6190N0001PJ

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 1.520,26 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 plans que s'acompanyen.

CAPÍTOL I.
MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1.3.1. PLANEJAMENT VIGENT. NORMES URBA NÍSTIQUES

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 2.011.

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 ($H_{max}=7+7/2=10,5m$). A l'altura màxima resultant se li sumen 3m. per a obtenir l'altura total ($H_{total}=10,5+3=13,5m$), 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.

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	1.520,26 m2
Façana /fons mínim	25/25m	25/25m
Ocupació	25% (380,07m²)	23,87% (362,95m²)
Volum màxim	1.500m3	1.410,04m3
Edificabilitat	0,25m2/m2 (380,07m²)	0,249m2/m2 (379,33m²)



	NORMATIVA	PROJECTE
Altura màxima	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 VOLUMS 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 237,05m². en concentrar-se aquesta en altura, passant del 40,00% (permès per normativa segons l'article 5.1.03 4e)) al 23,87%. 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.

L'habitatge projecta compta amb tres nivells a diferents cotes amb la finalitat d'adaptar-se al pendent del terreny en tots els seus punts. Hem de pensar que és lògic que ens quedin semisoterrades tots els nivells, atès que amb un hipotètic solar amb un 30% d'arracada, si volem complir el 1,50 m. normatiu respecte del terreny natural en aplicació de l'art. 6.2.05.1., simplement podem fer crugies de 5 m. de profunditat si no ens volem encastar contra el terreny, i d'altra banda, ens obliga a projectar un habitatge en diversos nivells. D'altra banda, s'ha realitzat un estudi volumètric comparatiu de treballar amb un únic nivell, i amb dos nivells sobre rasant com planteja l'Estudi de Detall. Del resultat del mateix es pot deduir que l'impacte visual és molt semblant, atès que en tots dos casos en tenir-se d'escalonar la volumetria amb el pendent, frontalment sempre acabem veient una edificació amb més d'una planta. Però treballar amb un únic nivell obliga a augmentar l'ocupació d'una manera molt significativa, passant per normativa del 23,87% al 40%, que en el nostre cas signifiquen 237,05 m². d'ocupació més. Això provoca molts més moviments de terra, una major afectació a la vegetació autòctona del solar, amb un resultat visual molt semblant frontalment, però amb una afectació paisatgística molt major. Per això s'impulsa el present Estudi de Detall, en entendre que la voluntat de la normativa és reduir l'impacte visual i paisatgístic de les edificacions en solars amb un pendent entre el 20 i el 40%, però que treballant amb dues plantes a canvi de reduir l'ocupació aquest objectiu s'aconsegueix igualment, i amb una menor afectació paisatgística.

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 plans 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 23,87% (237,05m²., 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.

DOCUMENT II. PLANOLS.

Veure annex plànols





BOIB

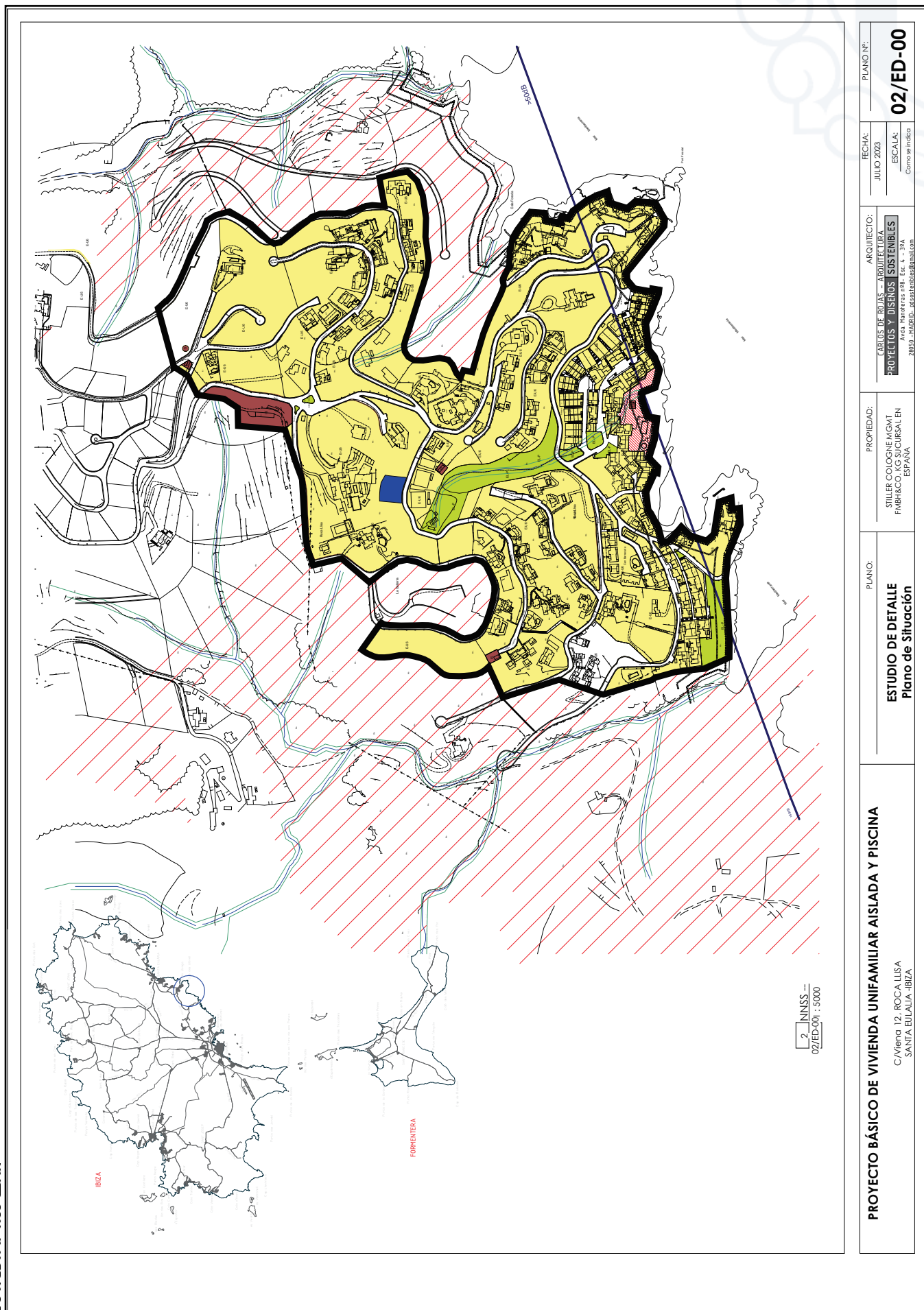
Butlletí Oficial de les Illes Balears

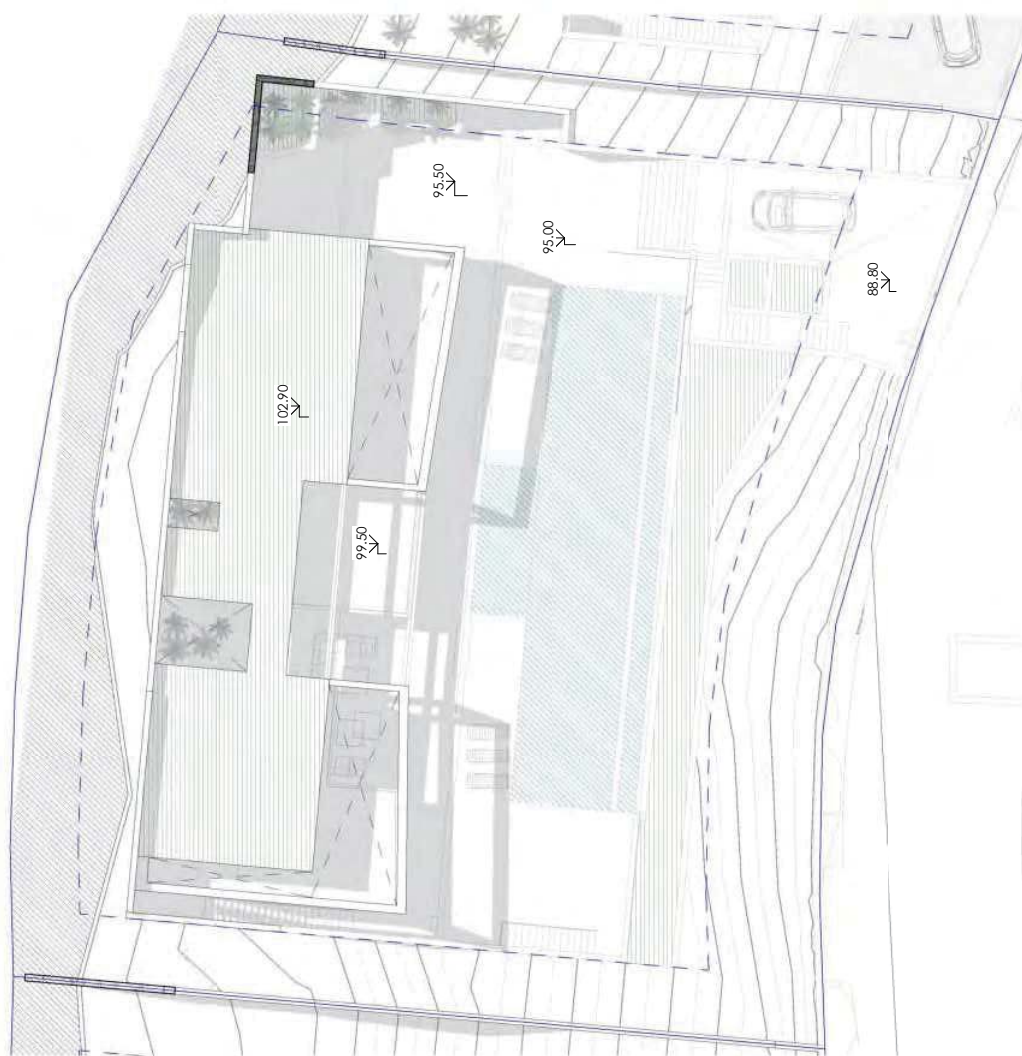
Núm. 125

18 de setembre de 2025

Fascicle 267 - Sec. I. - Pàg. 53277

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2025/125/1200724>





1_02/P. Cubierta ED
02/ED-01 : 200

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA

C/Viena 12, ROCA LLISA
SANTA EULALIA -IBIZA

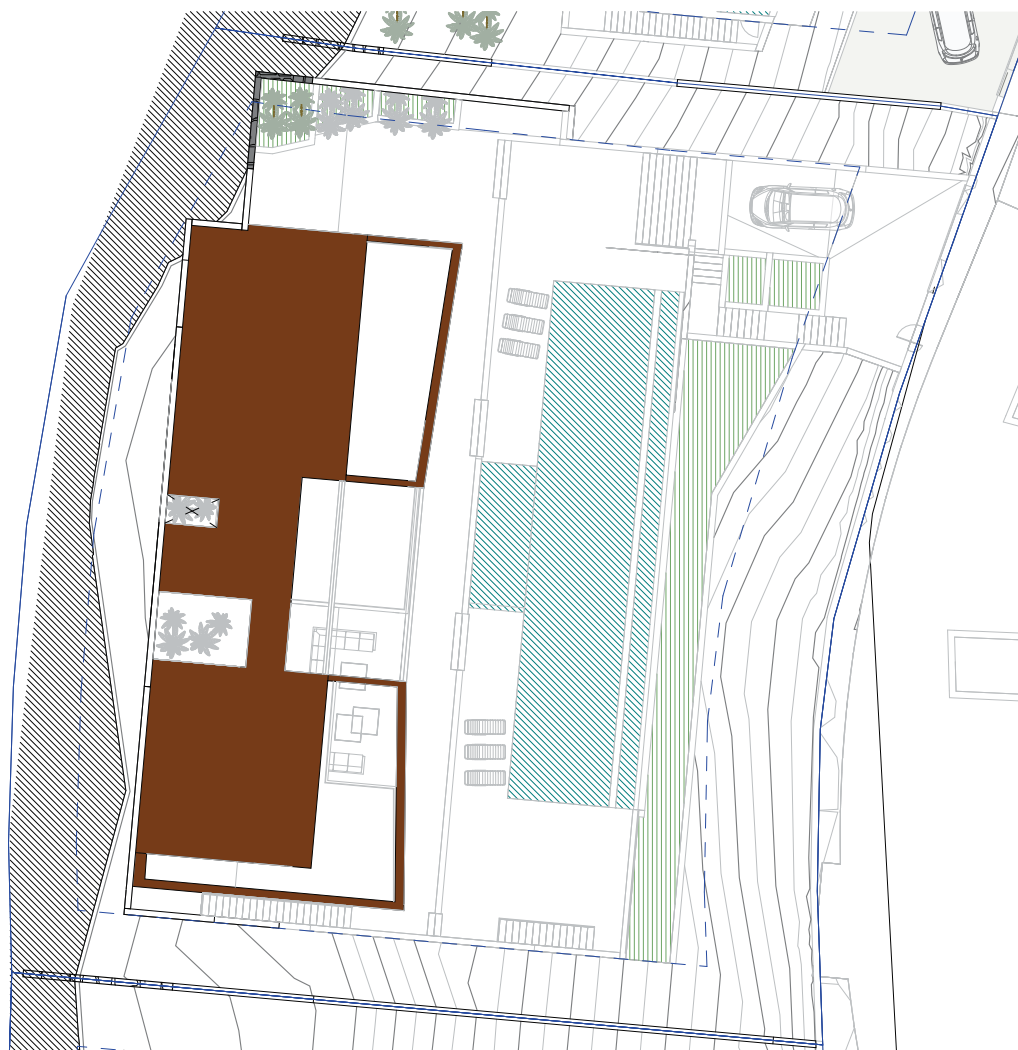
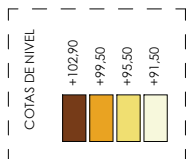
ESTUDIO DE DETALLE Plano de Emplazamiento

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

ARQUITECTO:
CARLOS DE BOJAS - ARQUITECTURA
PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES
Avenida Marqués 18A, Esc. 4, - 350A
28050 - MADRID - proyectos@carlosdebojas.com

FECHA:
JULIO 2023
ESCALA:
1:200

PLANO Nº:
02/ED-01



1 02/P-Cubierta ED.
02/ED-02 : 200

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA

C/Viena 12, ROCA LLISA
SANTA EULALIA-IBIZA

PLANO:

ESTUDIO DE DETALLE
Planta cota +102.90

PROPIEDAD:

STILLER COLOGNE MGMT
FMBH&CO. KG SICURSAL EN
ESPAÑA

ARQUITECTO:

CARLOS DE BOJAS - ARQUITECTURA
PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES
Avda. Marítima s/n, Esc. 4, - 3^aA
28050 - MADRID - carlosbojas@gmail.com

FECHA:

JULIO 2023

PLANO Nº:

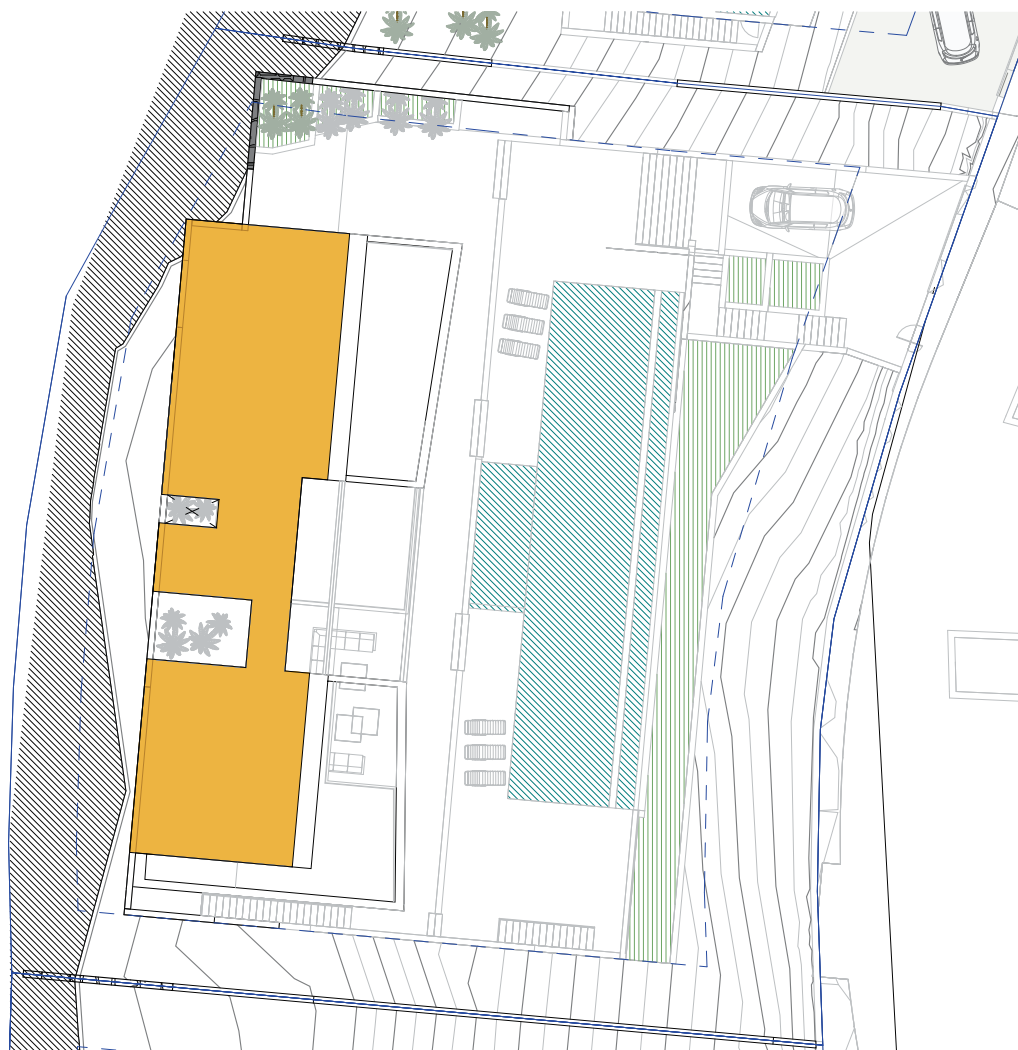
02/ED-02

ESCALA:

Como se indica



COTAS DE NIVEL	
	+102,90
	+99,50
	+95,50
	+91,50



1 02/P Primera ED.
02/ED-03 : 200

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA

C/Viera 12, ROCA LLISA
SANTA EULALIA-IBIZA

PLANO:

ESTUDIO DE DETALLE
Planta cota +99,50

PROPIEDAD:

STILLER COLOGNE MGMT
FMBH&CO. KG SICURSAL EN
ESPAÑA

ARQUITECTO:

CARLOS DE BOJAS - ARQUITECTURA
PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES
Avda. Marítima s/n. Etc. 4. - 30A
28050 - MADRID - carlosbojas@gmail.com

FECHA:

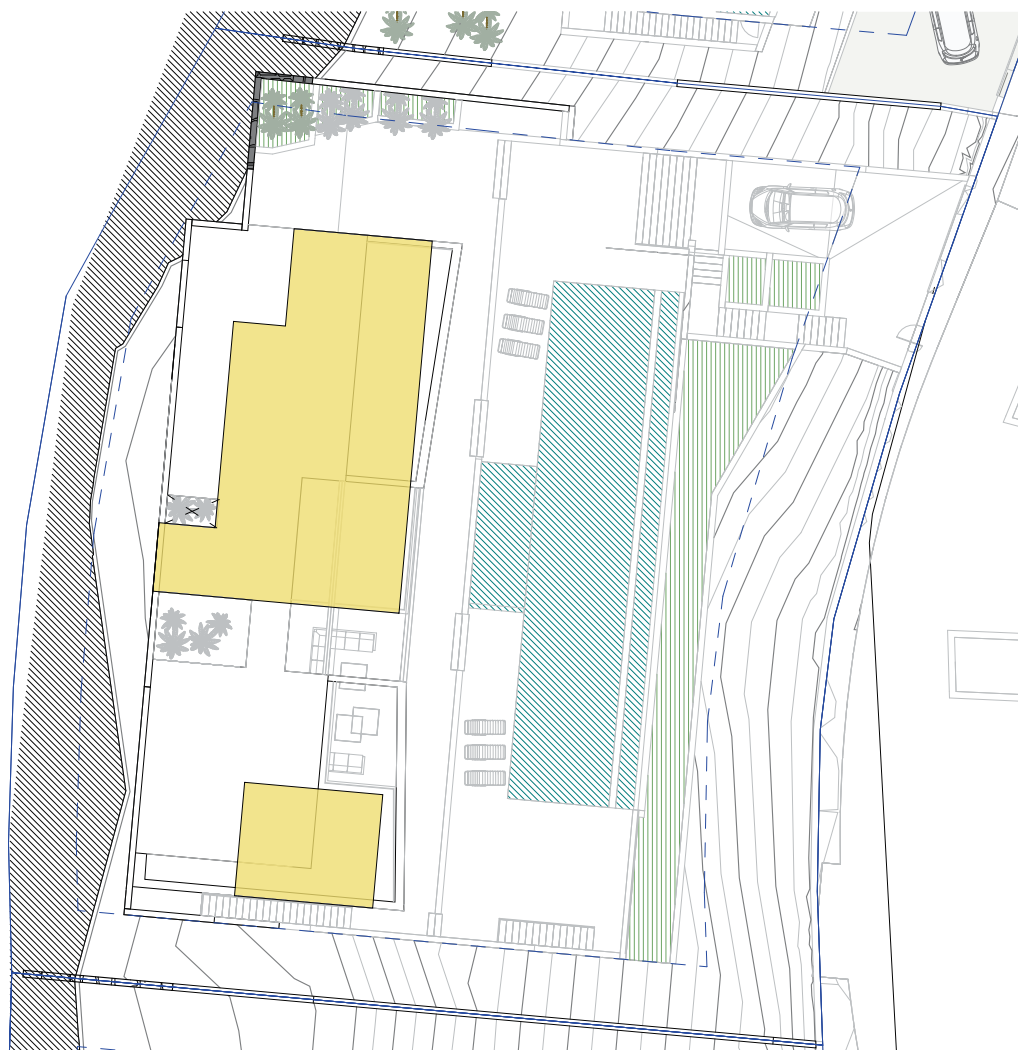
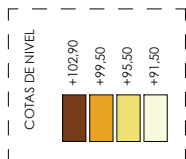
JULIO 2023

PLANO Nº:

02/ED-03

ESCALA:

Como se indica



1 02/P. Baixa ED.
02/ED-04 : 200

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA

C/Viena 12, ROCA LLISA
SANTA EULALIA-IBIZA

PLANO:

ESTUDIO DE DETALLE
Planta cota +95,50

PROPIEDAD:

STILLER COLOGNE MGMT
FMBH&CO. KG SICURSAL EN
ESPAÑA

ARQUITECTO:

CARLOS DE BOJAS - ARQUITECTURA
PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES
Avda. Marítima s/n. E-4. - 355A
28050 - MADRID - carlosbojas@gmail.com

FECHA:

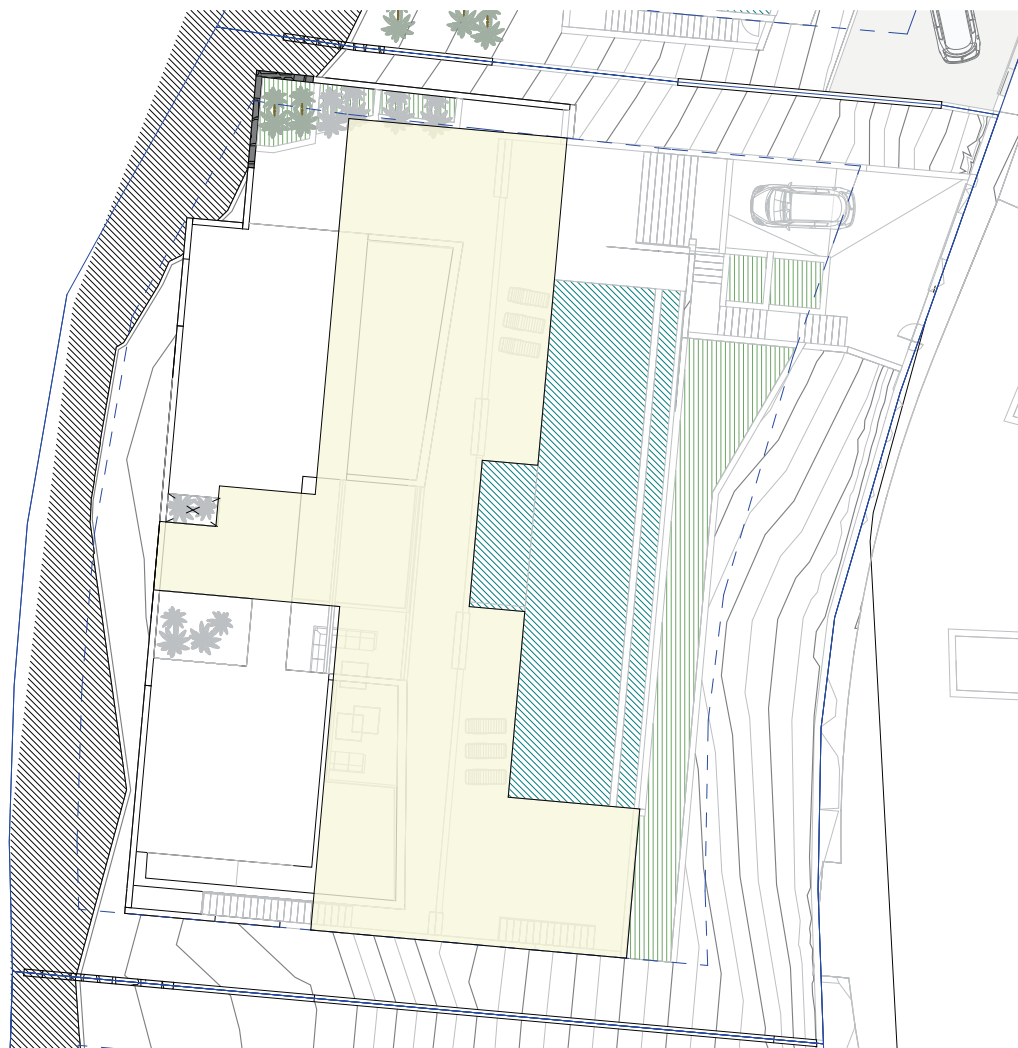
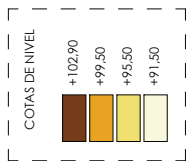
JULIO 2023

PLANO Nº:

02/ED-04

ESCALA:

Como se indica



1 02/P. Sótano ED.
02/ED-091 - 200

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA

C/Viena 12, ROCA LLISA
SANTA EULALIA-IBIZA

PLANO:

ESTUDIO DE DETALLE
Planta cota +91,50

PROPIEDAD:

STILLER COLOGNE MGMT
FAMBI&CO, KG SICURSAL EN
ESPAÑA

ARQUITECTO:

CARLOS DE BOJAS - ARQUITECTURA
PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES
Avenida Marqués de 18, Etc. 4 - 30A
28050 - MADRID - carlosbojass@gmail.com

FECHA:

JULIO 2023

PLANO Nº:

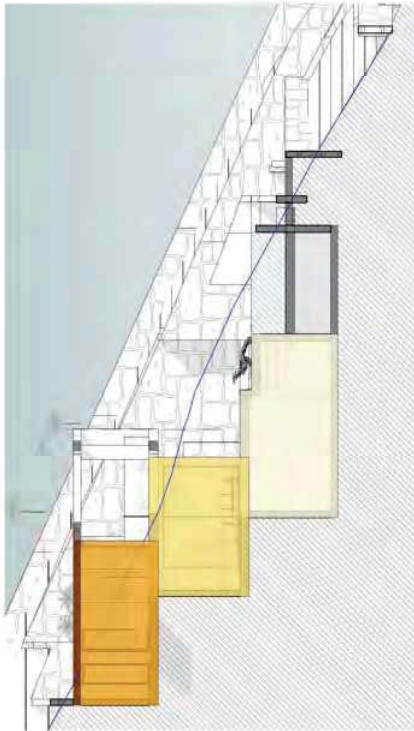
02/ED-05

ESCALA:

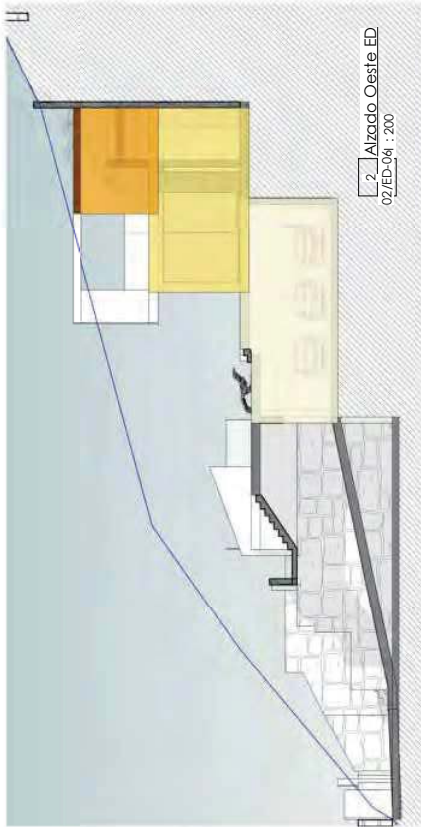
Como se indica



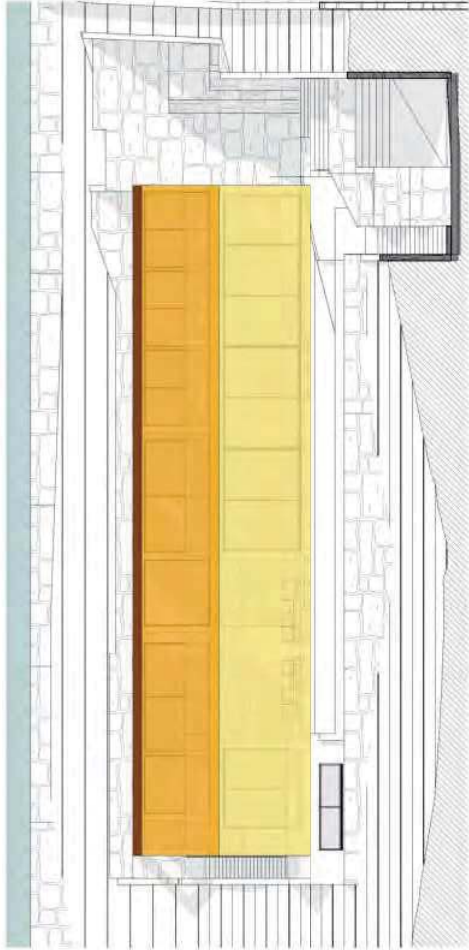
COTAS DE NIVEL	
	+102.90
	+99.50
	+95.50
	+91.50



1 Sección 2. ED
02/ED-06 : 200



2 Alzado Oeste ED
02/ED-04 : 200



3 Alzado Sur ED
02/ED-04 : 200

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA

C/Viena 12, ROCA LLIBA
SANTA EULALIA -IBIZA

ESTUDIO DE DETALLE

Alzado sur, alzado oeste y sección

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

ARQUITECTO:
CARLOS DE BOJAS - ARQUITECTURA
PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES
Aida Bojadas SBA, Etc. L. - SBA
28050 - MADRID - aida.bojadas@gmail.com

FECHA:
JULIO 2023
ESCALA:
Como se indica

PLANO Nº:
02/ED-06