



Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

10325

Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificables en la parcela sita en la calle Viena, núm. 12, Urbanización Roca Llisa, 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 26 de junio de 2025, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificables en la parcela sita en la calle Viena, núm. 12, Urbanización Roca Llisa, Jesús, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

“PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle con RGE 202399900014850 de fecha 04.08.2023 redactado por el arquitecto Carlos de Rojas Torralba, cuyo objeto es LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EDIFICABLES en la parcela sita en la calle Viena, número 12, Urbanización Roca Llisa, Jesús, promovido por Stiller Cologne MGMT FMBH&CO.

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 electrónicamente: 29 de agosto de 2025*)

La alcaldesa

M^a Carmen Ferrer Torres

ESTUDIO DE DETALLE DE VIVIENDA UNIFAMILIAR A ISLADA
PROPIEDAD: STILLER COLOGNE MGMT FMBH&CO. KG SUCURSAL EN ESPAÑA
DIRECCIÓN: Calle Viena 12 / Urb. Roca Llisa - Santa Eulària des Riu – Ibiza

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO I. MEMORIA
CAPÍTULO I. MEMORIA DESCRIPTIVA
MEMORIA JUSTIFICATIVA

DOCUMENTO II. PLANOS
CAPÍTULO I.
MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1.2. OBJETO DEL PROYECTO

El presente proyecto contempla la descripción, cálculo, y medición, correspondientes al Estudio de Detalle interior del solar justificativo de la implantación y la volumetría, que amplía la documentación del estudio volumétrico presentado conjuntamente con el proyecto básico para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina, de planta sótano, baja y primera, con el fin de adaptarse a la pronunciada pendiente del terreno natural.

El presente Estudio de Detalle únicamente contempla el solar urbano de la propiedad, con una superficie de 1.520,26 m². Se tramita un nuevo proyecto básico modificado adaptado a la superficie de parcela mencionada anteriormente.

Al superar el terreno natural el 20% de pendiente, se redacta el presente Estudio de Detalle con el fin de justificar el menor impacto de la solución proyectada de planta baja y planta primera, con el fin de adaptarse a la pendiente natural del terreno, contemplando el abancalamiento de los espacios libres de la parcela y la obligatoria reforestación del solar, con restitución del arbolado suprimido, tal como contempla el art. 5.1.03 4e) de las NNSS vigentes.

La solución proyectada se adapta a las características edificatorias de Roca Llisa.

ARTÍCULO 5.1.03 4e) 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 (4,50), 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 el 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 minimizarse 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.

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 Eularia des Riu, Eivissa.

1.1.4. ARQUITECTO

El proyecto lo redacta el arquitecto Carlos de Rojas Torralba, con DNI ***3865**, colegiado nº 80** del COAM, con domicilio en la Avenida **, Madrid.

1.2.1. EMPLAZAMIENTO · AMBITO DE APLICACIÓN

El solar se emplaza en la calle Viena nº12, Urbanización de Roca Llisa, en Santa Eulària des Riu.

El ámbito de aplicación comprende la totalidad del solar de la propiedad.

Ref. Catastral: 9408072CD6190N0001PJ

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 1.520,26 m².

La parcela de geometría sensiblemente irregular, y su calificación es de suelo urbano – EU6.

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 Roca Llisa, 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-6, siendo de 1.200m². la parcela mínima, con una fachada/fondo mínimo normativo de 30m.

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 25%.

El volumen máximo construible por edificación destinada a vivienda unifamiliar será de 1.500 m³., con una edificabilidad de 0,25m²./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. Siendo el índice de intensidad de uso residencial de 1 vivienda/parcela, o cada 1.200 m².

Al escalonar 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 máximo ($H_{max}=7+7/2=10,5m$). A la altura máxima resultante se le suman 3m. para obtener la altura total ($H_{total}=10,5+3=13,5m$), 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.

Por ello, en cumplimiento de la Disposición Adicional 11 el proyecto cumple con la altura total, al no superar en un 10% la altura total normativa.

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% ni el ancho máximo de 3m.

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-U6	E-U6
Parcela mínima	1.200 m2	1.520,26 m2
Fachada/fondo mínimo	25/25m	25/25m
Ocupación	25% (380,07m²)	23,87% (362,95m²)
Volumen máximo	1.500m3	1.410,04m3
Edificabilidad	0,25m2/m2 (380,07m²)	0,249m2/m2 (379,33m²)
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 VOLÚMENES PROPUESTA

Clasificación suelo: urbano.

Calificación: E-U6. Extensiva Unifamiliar-6.

Tipología: vivienda unifamiliar aislada.

La pendiente natural del terreno, en la zona donde se emplaza la vivienda, supera el 20% de pendiente. La vivienda proyectada contempla planta baja y planta primera, 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 237,05m2. al concentrarse esta en altura, pasando del 40,00% (permitido por normativa según el artículo 5.1.03 4e)) al 23,87%. 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.

La vivienda proyecta cuenta con tres niveles a diferentes cotas con el fin de adaptarse a la pendiente del terreno en todos sus puntos. Hemos de pensar que es lógico que nos queden semisoterradas todos los niveles, dado que con un hipotético solar con un 30% de pendiente, si queremos cumplir el 1,50 m. normativo respecto del terreno natural en aplicación del art. 6.2.05.1., simplemente podemos hacer crujiás de 5 m. de profundidad si no nos queremos empotrar contra el terreno, y por otra parte, nos obliga a proyectar una vivienda en varios niveles. Por otra parte, se ha realizado un estudio volumétrico comparativo de trabajar con un único nivel, y con dos niveles sobre rasante como plantea el Estudio de Detalle. Del resultado del mismo se puede deducir que el impacto visual es muy parecido, dado que en ambos casos al tenerse de escalonar la volumetría con la pendiente, frontalmente siempre acabamos viendo una edificación con más de una planta. Pero trabajar con un único nivel obliga a aumentar la ocupación de una manera muy significativa, pasando por normativa del 23,87% al 40%, que en nuestro caso significan 237,05 m2. de ocupación más. Ello provoca muchos más movimientos de tierra, una mayor afectación a la vegetación autóctona del solar, con un resultado visual muy parecido frontalmente, pero con una afectación paisajística mucho mayor. Por ello se impulsa el presente Estudio de Detalle, al entender que la voluntad de la normativa es reducir el impacto visual y paisajístico de las edificaciones en solares con una pendiente entre el 20 y el 40%, pero que trabajando con dos plantas a cambio de reducir la ocupación este objetivo se consigue igualmente, y con una menor afectación paisajística.



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 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-6, 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 23,87% (237,05 m²., imagen A) al 40,00% (600,00m²., 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 Roca Llisa, y se ajusta a la totalidad de los parámetros de la calificación: E-U6. Extensiva Unifamiliar-6 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.

DOCUMENTO II. PLANOS

Ver anexo planos.





BOIB

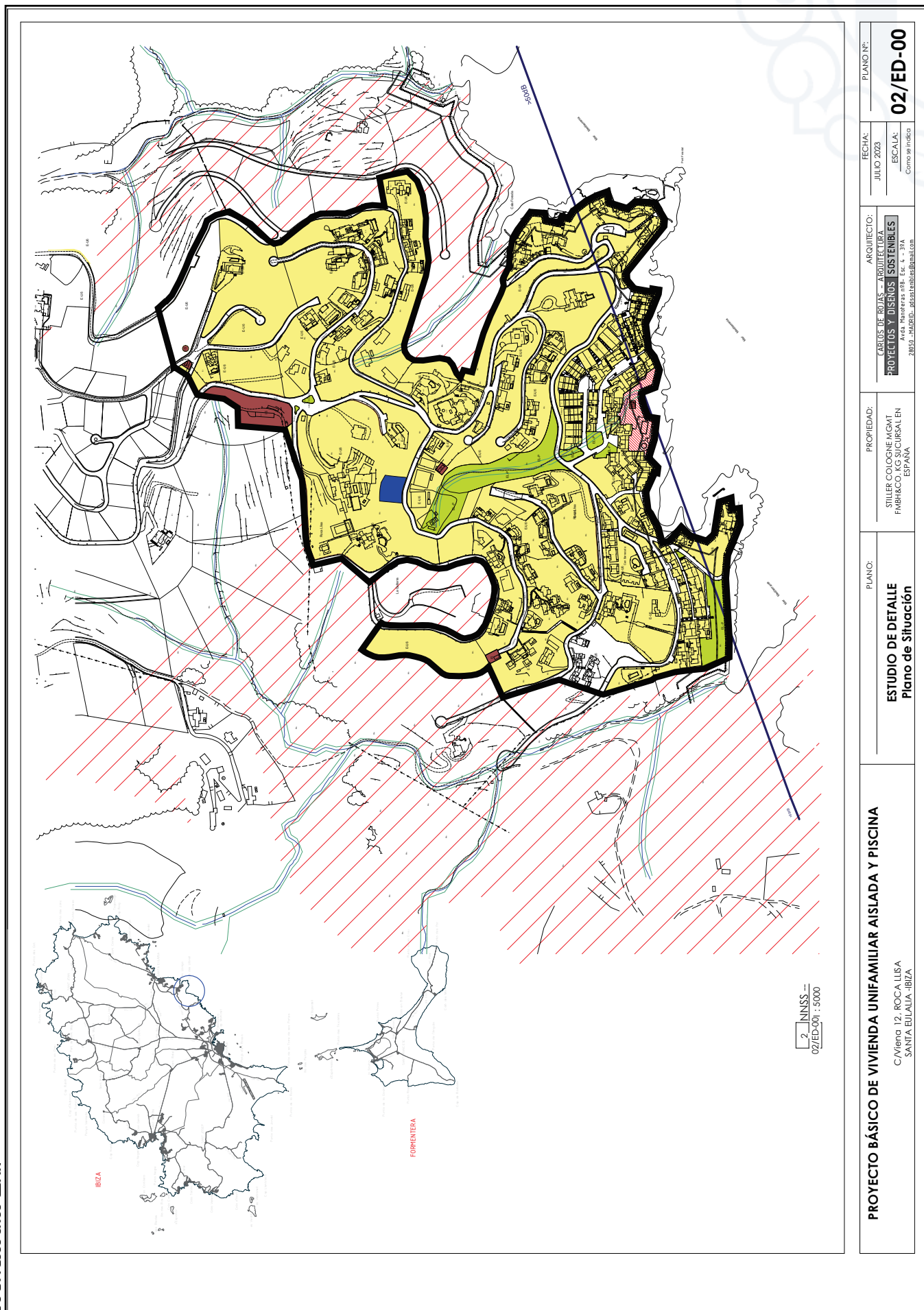
Butlletí Oficial de les Illes Balears

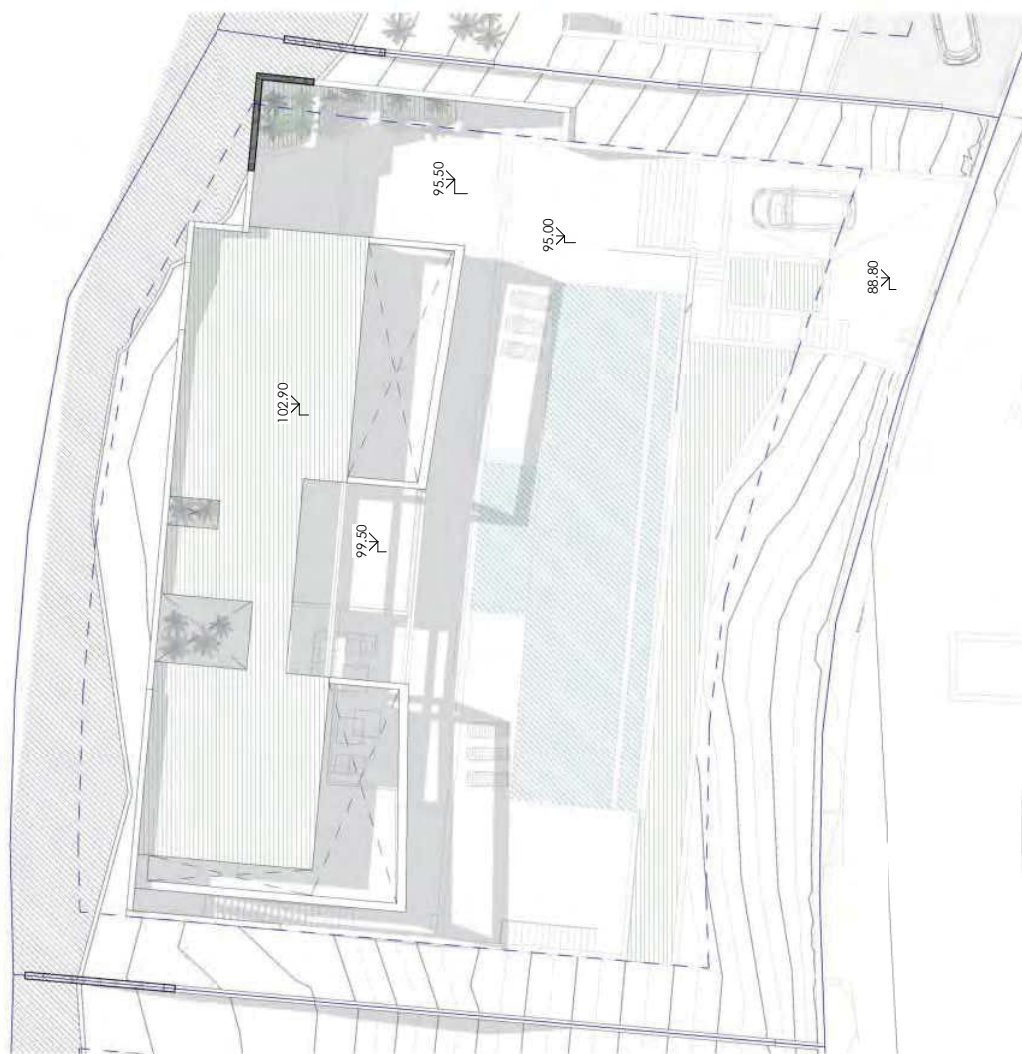
Núm. 125

18 de septiembre de 2025

Fascículo 272 - Sec. I. - Pág. 54209

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2025/125/1200723>





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

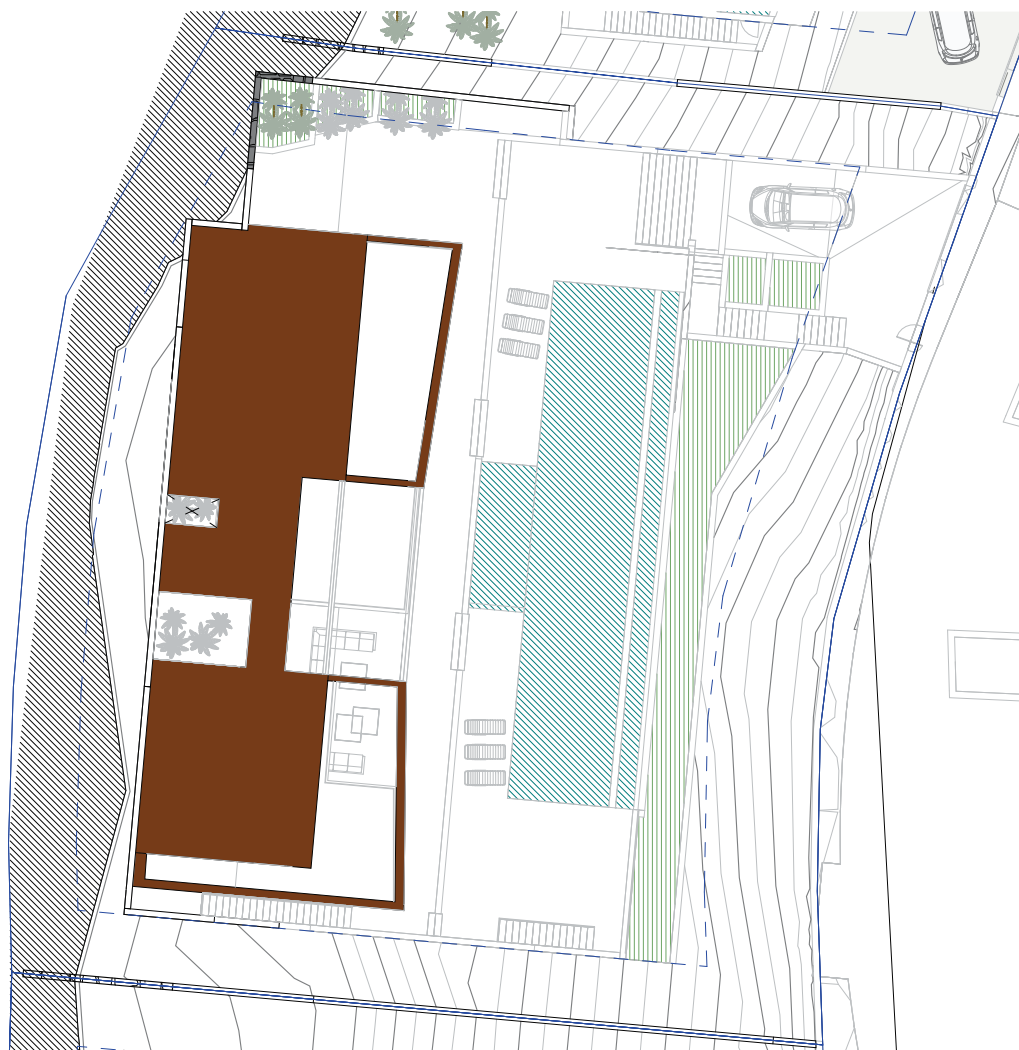
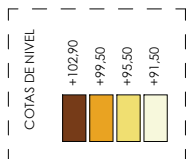
ESTUDIO DE DETALLE
Plano de Emplazamiento

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

ARQUITECTO:
CARLOS DE BOJAS - ARQUITECTURA
PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES
Aida Monteras SRA. Esc. 4. - 35A
28050 - MADRID - proy@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. Marqués 18B, Esc. 4 - 30A
28050 - MADRID - carlosbojas@gmail.com

FECHA:

JULIO 2023

PLANO Nº:

02/ED-02

ESCALA:

Como se indica



BOIB

Butlletí Oficial de les Illes Balears

Núm. 125

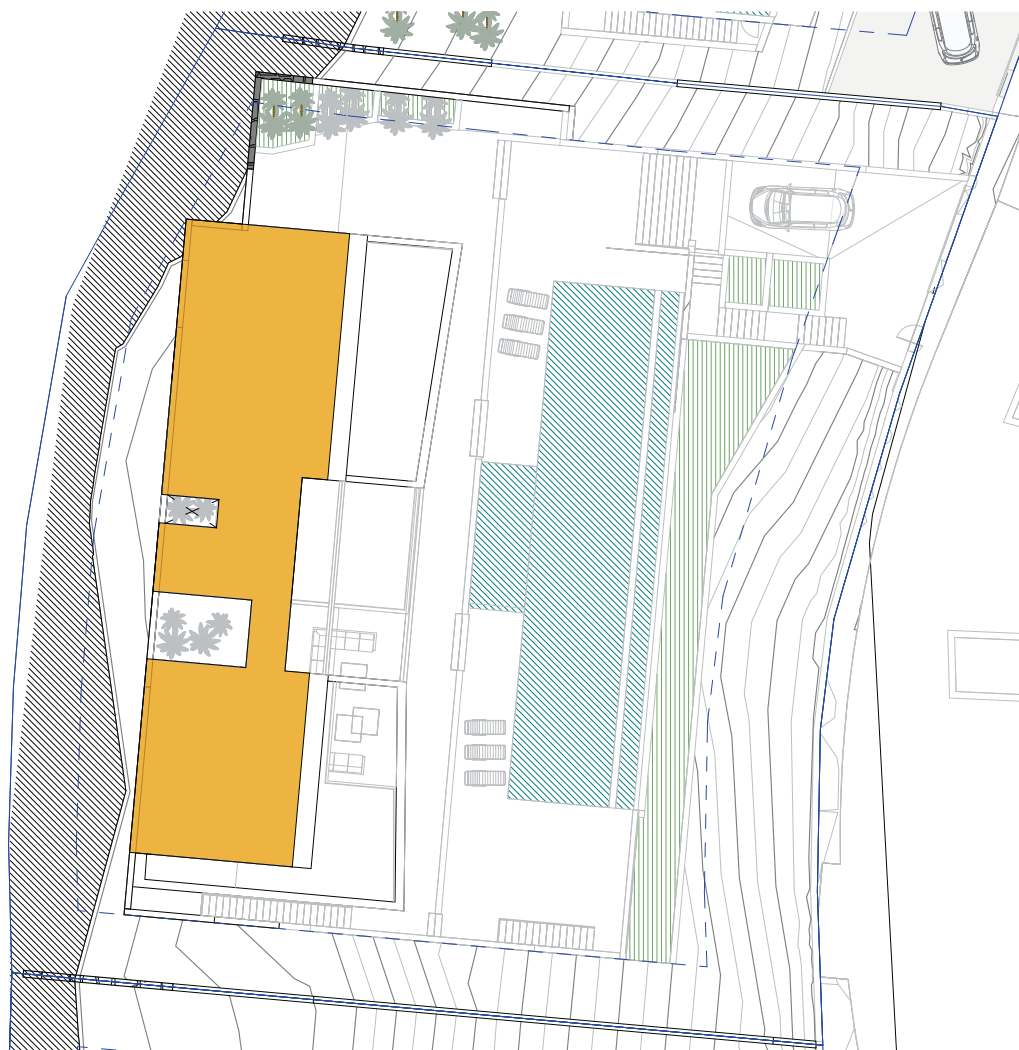
18 de septiembre de 2025

Fascículo 272 - Sec. I. - Pág. 54212

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2025/125/1200723>



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. - 35014
28050 - MADRID - djsantambas@gmail.com

FECHA:

JULIO 2023

PLANO Nº:

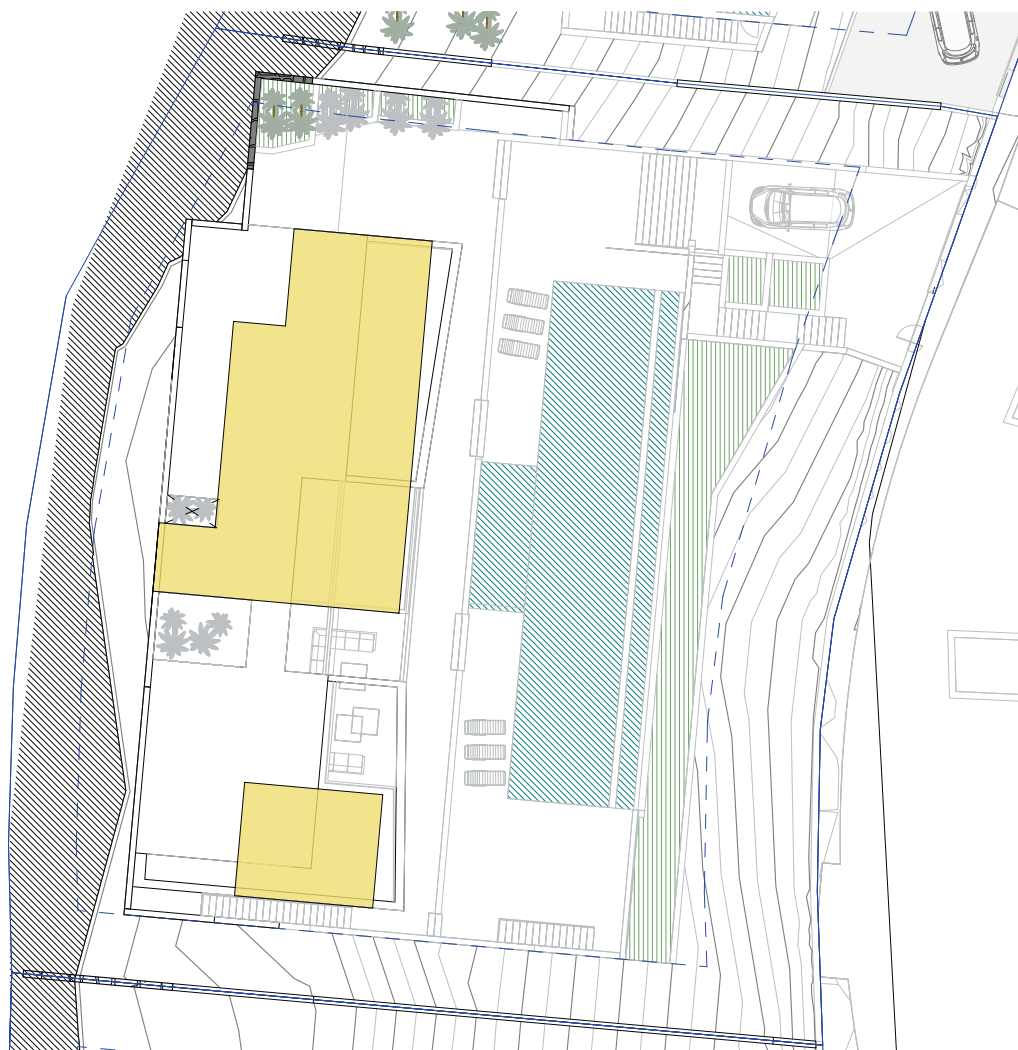
02/ED-03

ESCALA:

Como se indica



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



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

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA

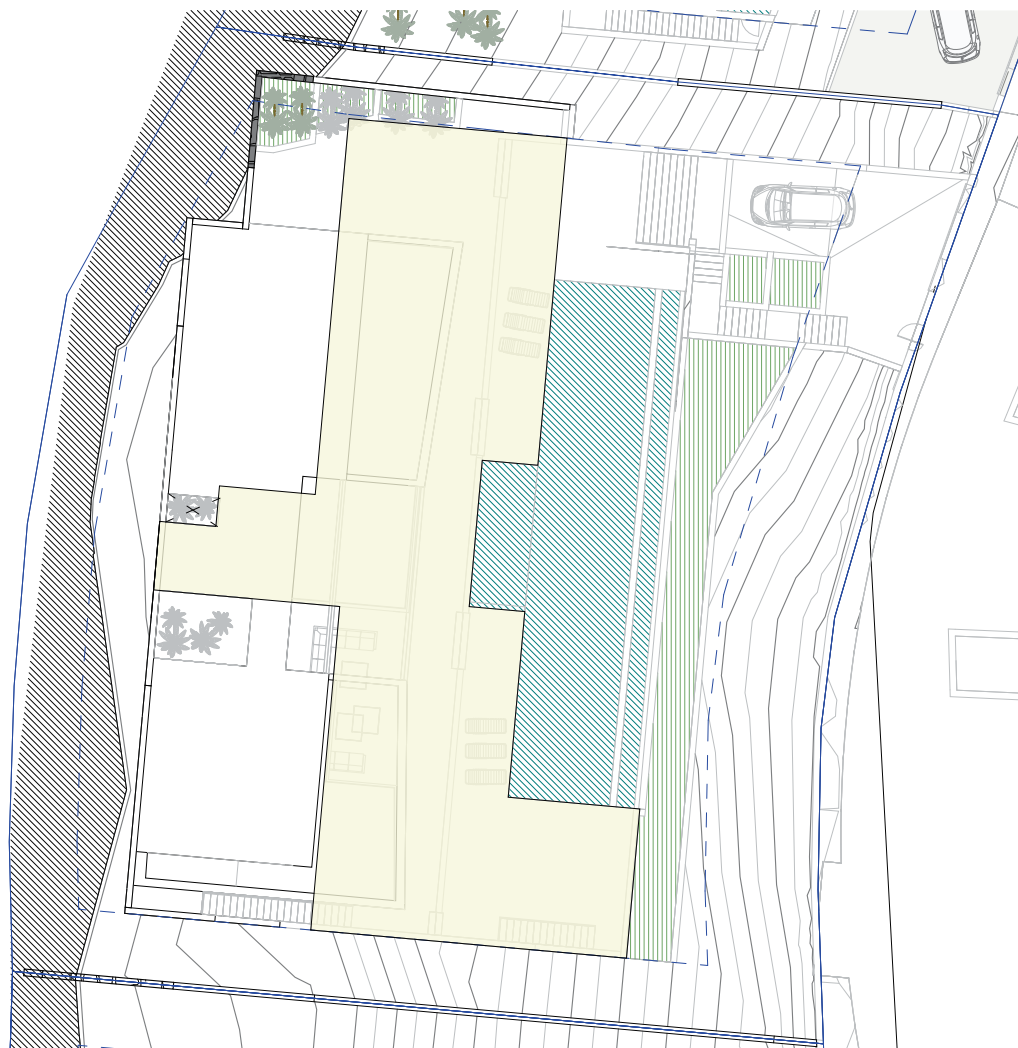
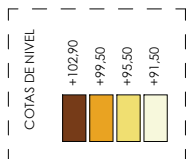
C/Viena 12, ROCA LLISA
SANTA EULALIA-IBIZA

PLANO:
ESTUDIO DE DETALLE
Planta cota +95,50

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

ARQUITECTO:
CARLOS DE BOJAS - ARQUITECTURA
PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES
Avda. Marítima s/n, Esc. 4, - 3^aA
28050 - MADRID - dfsanluis@caib.es

FECHA:
JULIO 2023
ESCALA:
Como se indica
PLANO Nº:
02/ED-04



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

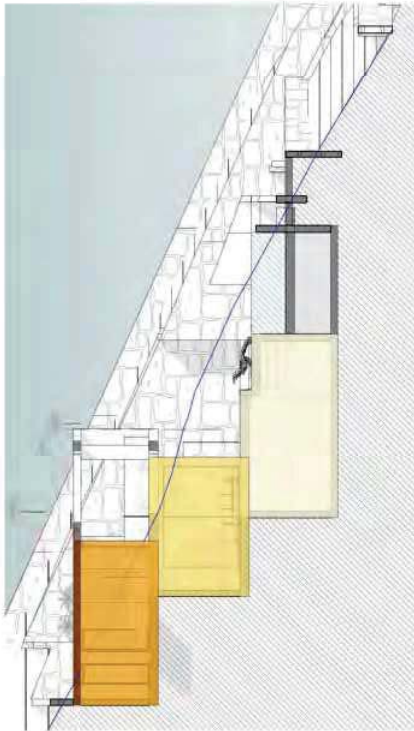
PROPIEDAD:
STILLER COLOGNE MGMT
FMBH&CO. KG SICURSAL EN
ESPAÑA

ARQUITECTO:
CARLOS DE BOJAS - ARQUITECTURA
PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES
Avenida Marqués 18B, Esc. 4. - 30A
28050 - MADRID - carlosbojas@gmail.com

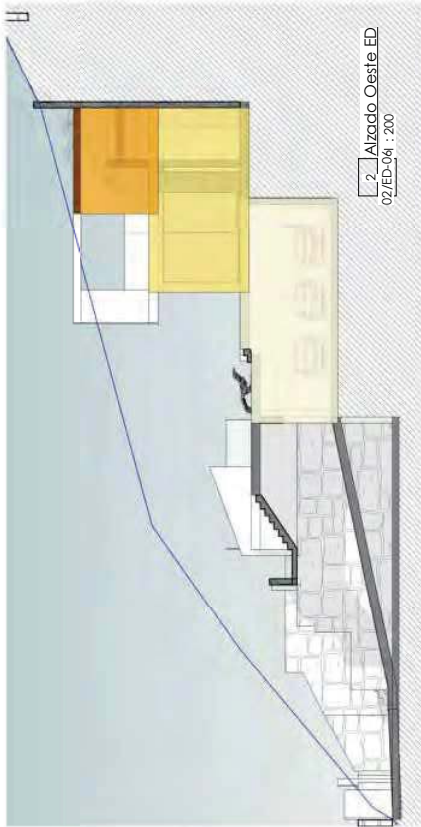
FECHA:
JULIO 2023
ESCALA:
Como se indica
PLANO Nº:
02/ED-05



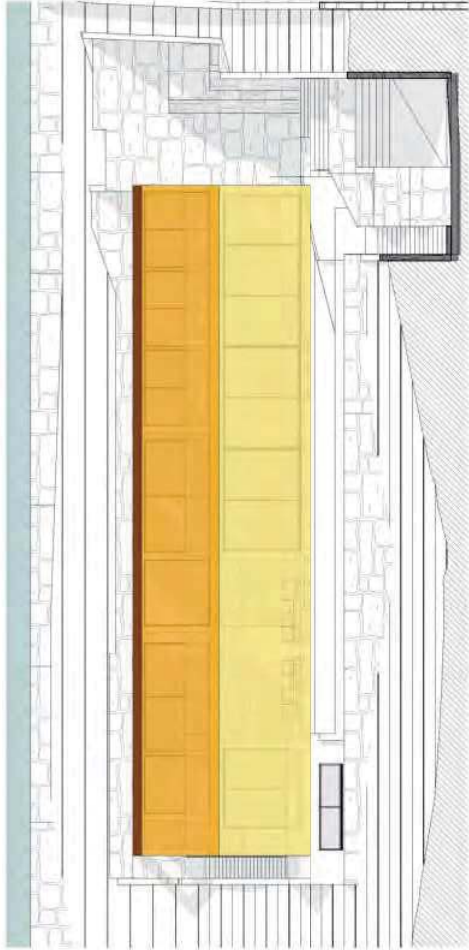
COTAS DE NIVEL	
	+102.90
	+99.50
	+95.50
	+91.50



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

PLANO Nº:

02/ED-06

ESCALA:

Como se indica