

**ESTUDIO DE DETALLE DE PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN  
MANZANA EXISTENTE**

**PROMOTOR**

ANTONI VADELL TRUYOLS

**SITUACIÓN**

Manzana comprendida entre la C/Bellavista, C/Mare de Deu del Pilar, C/de Na Pelada y C/Nou  
T.M PETRA

**ARQUITECTE**

MARIA LLUISA MOYA COMPANYY

**JUNIO 2017**

# **INDICE**

## **ESTUDIO DE DETALLE**

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA
  - 1.1 INTRODUCCION
  - 1.2 OBJETIVO
  - 1.3 NORMATIVA DE LA LOUS
  - 1.4 EXPOSICION DE MOTIVOS
  - 1.5 CONCLUSION
2. DOCUMENTACION GRAFICA

## 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1.1. INTRODUCCION

El siguiente ESTUDIO DE DETALLE afecta a una parcela situada en el Término Municipal de Petra. Esta parcela es la resultante de un expediente de agregación al remanente de otra parcela colindante y que fue fruto de expediente de segregación presentado en este Ayuntamiento en fecha 7 de Marzo de 2017.

En la fecha indicada anteriormente fue presentada la documentación al Ayuntamiento para solicitar la agregación de los solares que actualmente constaban separados, en concreto el remanente del solar con número de referencia catastral 9645002ED0894N0001MT y su solar colindante con referencia catastral 9645003ED0894N0001OT.

En este estudio de detalle se hará referencia en todo el expediente a la parcela final, como una única unidad. Según oficina virtual del catastro, se ubica en los números 2/4 de la Calle Bellavista.

El siguiente ESTUDIO DE DETALLE afecta, entonces, a una sola parcela de la manzana urbana que queda delimitada por las calles C/Bellavista, C/Mare de deu del Pilar, C/de na Pelada , C/Nou, justo en el acceso al casco urbano desde la carretera PM-331.

El promotor es; Antoni Vadell Truyols, provisto de DNI 18220825H, vecino de Petra y con domicilio en la Calle Bellavista 27, de este Término Municipal.

El ESTUDIO DE DETALLE ha sido redactado por M.Luisa Moyá Company, arquitecto colegiada en el Colegio Oficial de Arquitectos de les Illes Balears con número 288.039.

Es responsabilidad del técnico redactor, la definición de los criterios y programas y la elaboración de todos los documentos de este proyecto.



Manzana objeto de este estudio.

## 1.2 OBJETIVOS

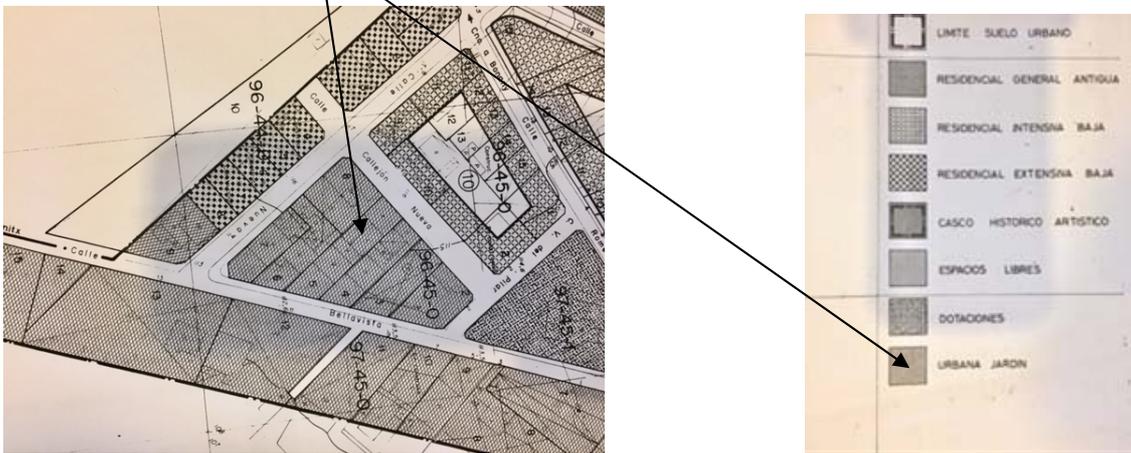
EL objetivo para llevar a término este ESTUDIO DE DETALLE es el siguiente:

**Replantear las separaciones a viales y ordenación de los volúmenes que prevén las NNSS de Petra para llevar a término un proyecto de futuro para una vivienda unifamiliar aislada, en la parcela que nos ocupa.**

Como se ha indicado anteriormente, fue presentada la documentación para solicitar la agregación de dos solares que ahora constan separados.

Estos dos solares que, una vez otorgada la licencia de agregación constarán como uno solo están emplazados dentro de una manzana del casco urbano de Petra, a la que se ha hecho referencia al principio de este expediente.

Esta manzana tiene una normativa urbanística aplicable, según las NNSS de Petra, que la clasifican como ZONA URBANA-JARDIN (UJ).



Revisando los parámetros urbanísticos de esta zonificación para realizar los estudios previos para el proyecto de la vivienda y piscina que había encargado el promotor se detectó que las alineaciones a vial de todas las edificaciones existentes que dan fachada a la C/de na Pelada, no cumplen la normativa urbanística actual, ya que esta prevee una separación de 5M en todo el perímetro de la manzana.

Para regularizar esta situación para una mejor integración del futuro proyecto y el resto de edificaciones existentes, se ha optado por esta figura urbanística de ESTUDIO DE DETALLE, prevista en la LOUS, para reorganizar los volúmenes que se proponen para el futuro proyecto.

### **1.3 NORMATIVA DE LA LOUS (Ley de Ordenación y Uso del Suelo de las Islas Baleares), APLICABLE**

Según la LOUS, en su artículo 46, indica que;

#### **Artículo 46**

##### *Estudios de detalle*

1. *Los estudios de detalle tienen por objeto, cuando sea necesario, completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de la ordenación detallada del suelo urbano y urbanizable, y al efecto podrán prever o reajustar, según los casos:*

*a) La adaptación y el reajuste de alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento urbanístico, con las condiciones que este fije y siempre que no se disminuyan las superficies destinadas a viario o a espacios libres.*

*b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan.*

2. *Los estudios de detalle deben respetar las determinaciones del planeamiento urbanístico de superior jerarquía, sin que puedan alterar el aprovechamiento, el uso, las alturas máximas prevista y la densidad que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. En ningún caso pueden ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.*

Aparte del artículo anterior, los estudios de detalle están regulados por la sección 6ª del Reglamento de la LOUS; artículos 122, 123 y en concreto el artículo 124, donde indica la documentación a presentar en estos estudios, y que se transcriben a continuación ;

#### **Sección 6ª**

##### **Los estudios de detalle**

#### **Artículo 122**

##### *Objeto y determinaciones de los estudios de detalle*

1. *Los estudios de detalle tienen por objeto, cuando sea estrictamente necesario, completar o, en su caso, adaptar, las determinaciones de la ordenación detallada del plan general, del plan parcial o de un plan especial relativas a la adaptación y reajuste de alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes en los suelos urbanos y urbanizables, en los casos y condiciones previstas en los apartados siguientes de este artículo.*
2. *No se podrán tramitar ni aprobar estudios de detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos en que el plan general, el plan parcial o el plan especial los haya previsto y regulado de manera expresa y precisa, concretando sus condiciones o especificaciones. Asimismo, en ningún caso los estudios de detalle podrán prever el primer señalamiento originario de alineaciones y rasantes que corresponde determinar, de acuerdo con la LOUS y este Reglamento, a los planes generales, parciales o especiales.*
3. *En suelo urbano y en suelo urbanizable, los estudios de detalle podrán adaptar o reajustar, si ello resulta necesario, las alineaciones y rasantes previstas y señaladas en el plan general, parcial o especial, en las condiciones que fijen los expresados instrumentos de superior jerarquía. En todo caso, la adaptación o reajuste deberá justificarse a partir de la realidad topográfica o geográfica de los terrenos, y en circunstancias objetivas que la hagan necesaria para una mejor configuración de las zonas viarias y los espacios públicos, y para evitar retranqueos o trazados forzados o que resulten antiestéticos. En ningún caso podrá comportar reducción de la anchura y la superficie del espacio destinado a zona viaria ni de las superficies destinadas a espacios libres. La adaptación o reajuste de alineaciones tampoco podrá comportar aumento del volumen edificable en la aplicación de las normas urbanísticas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.*

4. *En suelo urbano y en suelo urbanizable directamente ordenado, los estudios de detalle podrán ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan general o, en su caso, del plan especial, y completar, en su caso, la red de comunicaciones prevista en los planes con las vías interiores que sean necesarias para proporcionar acceso a los edificios, cuya ordenación tipológica o morfológica se establezca como ámbito y objeto del propio estudio de detalle.  
Los estudios de detalle no podrán aumentar o disminuir las determinaciones volumétricas fijadas por el plan al que se encuentran subordinados. Al concretar la tipología edificatoria, el estudio de detalle deberá optar por las posibilidades que le permita el plan al que se encuentre subordinado.*
5. *En suelo urbanizable no ordenado directamente por el plan general, cuando el preceptivo plan parcial no haya previsto una ordenación de volúmenes concreta con carácter obligatorio, o no haya previsto varias alternativas con especificación gráfica, los estudios de detalle podrán ordenar los volúmenes de acuerdo con los parámetros sobre los cuales el plan parcial admita variación, sin que en ningún caso pueda alterar el aprovechamiento urbanístico de la zona o manzana objeto del estudio de detalle.*

### **Artículo 123**

#### *Límites de los estudios de detalle*

1. *No se podrán aprobar estudios de detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los cuales el plan de jerarquía superior que desarrollen haya previsto de manera expresa su formulación, en los términos que establece el artículo 122 de este Reglamento.*
2. *Los estudios de detalle deberán respetar las determinaciones del plan urbanístico de superior jerarquía así como las normas que éste hubiese establecido para su formulación, y en ningún caso podrán:*
  - a) *Alterar el uso que define el destino del suelo y la densidad de población u otro parámetro que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito.*
  - b) *Alterar, sea mediante aumento o disminución, las alturas máximas previstas de las edificaciones o construcciones o el aprovechamiento urbanístico.*
  - c) *Prever o autorizar trasvase de edificabilidades entre manzanas o zonas.*
2. *Según el concreto objeto de los estudios de detalle, se sujetarán a los límites específicos establecidos en los apartados 3 y 4 del artículo 122 de este Reglamento, y las determinaciones que contengan en ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.*
3. *Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones normativas originarias o de alcance innovador respecto de las contenidas en el planeamiento de superior jerarquía, sin que puedan asumir la función ordenadora integral propia de los instrumentos que desarrollen.*

### **Artículo 124**

#### *Documentación de los estudios de detalle*

*Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos, que se deberán elaborar tanto en soporte escrito y gráfico como en soporte digital:*

- a) *Memoria justificativa, que deberá desarrollar los siguientes puntos:*

- 1º. *Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del plan correspondiente.*
- 2º. *En caso de modificación de la disposición de volúmenes, estudio comparativo de la morfología arquitectónica derivada de las determinaciones previstas en el plan y de las que se obtengan en el estudio de detalle, con justificación del mantenimiento del aprovechamiento urbanístico.*

- b) *Planos de información relativos a:*

- 1º. *La ordenación detallada del ámbito afectado según el planeamiento vigente.*
- 2º. *La perspectiva de la manzana o la zona y su entorno visual.*

- c) *Planos de ordenación, elaborados a la escala que resulte adecuada para la medición y la identificación correcta de sus determinaciones y contenido, relativos a:*

- 1º. Las determinaciones del planeamiento que se completen, adapten o reajusten, con las referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior.
- 2º. La ordenación de volúmenes en el ámbito correspondiente y en su entorno.
- 3º. La ordenación de las alineaciones y rasantes en el ámbito correspondiente.

Este expediente se ordena según una memoria justificativa y una documentación gráfica anexa, según establece el Reglamento.

#### 1.4 EXPOSICION DE MOTIVOS

Como se ha indicado anteriormente, y motivo por el cual se redacta este expediente, la manzana que nos ocupa y donde se emplaza la parcela que solicitará Licencia de obras para una vivienda unifamiliar aislada con piscina (si este estudio de detalle llega a buen término) está afectada por la siguiente normativa urbanística (NNSS Petra, AD 09/03/1995), artículos 108,109,110,111 y 112:

ZONIFICACION	URBANA-JARDIN (UJ)
LOCALIZACION	General
SUPERFICIE MINIMA DE PARCELA	300 M2
DIMENSIONES MINIMAS DE PARCELA	10 M
OCUPACION	60% PLANTAS SOBRE RASANTE 60% PLANTA BAJO RASANTE
VOLUMEN MAXIMO	1,2 M2/M2
RETRANQUEOS	alineación oficial 5M Medianera 0M Fondo 0M
ALTURAS	Reguladora 6.5M Total -

Las normas de ESTETICA se regulan por los artículos 117, 118, 119, 120, 121 ,122, 123, 124 y 125, y establecen lo siguiente:

El respecto al entorno, el adecentamiento de fachadas, la construcción de aceras...y en concreto el artículo 125 que describe la normativa aplicable en Zona Residencia Extensiva Baja y Urbana-Jardín y que es la que nos ocupa;

##### **Art. 125**

*Estas zonas ocupan la periferia del Suelo Urbano.*

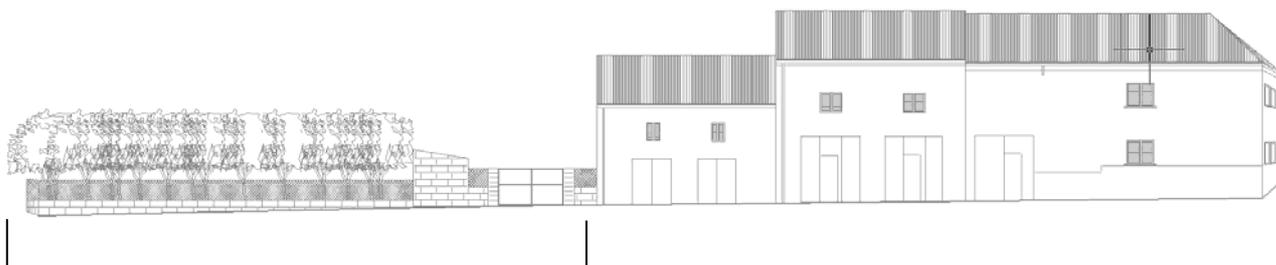
*Las edificaciones en estas zonas tendrán "Estilo Mallorquín". La carpintería exterior será de madera y las cubiertas inclinadas de tejado cerámico ( teja árabe curva) El color de las fachadas, así como el tratamiento que se considere oportuno debe respetar el entorno.*

Una vez indicados los parámetros urbanísticos que se deben aplicar se expone lo siguiente:

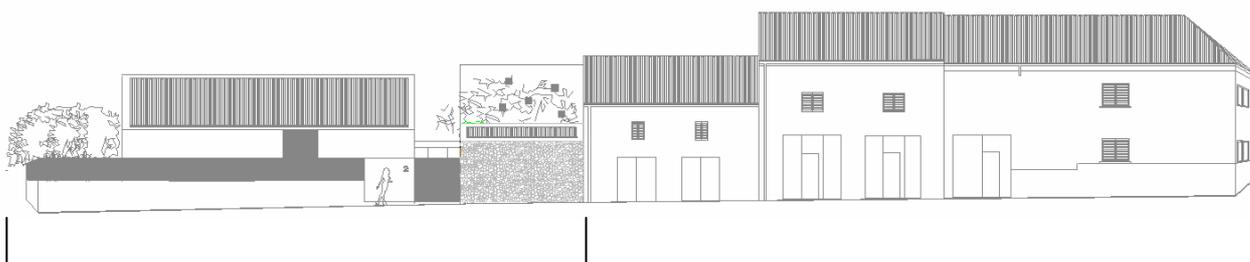
La fachada de la manzana que nos ocupa y que da a la Calle de Na Pelada, en todos los solares consolidados, excepto el que nos ocupa, que está libre de construcciones (excepto un gallinero de poca superficie construida), están alineadas a vial, mientras que los parámetros urbanísticos aplicables establecen una separación en toda la manzana de 5M a vial, por lo tanto estas edificaciones, tanto en la fachada que dan a la C/de na Pelada como en la fachada que dan a la C/ Nou quedarían como inadecuadas al no respetar los parámetros existentes.



Vista actual de la fachada de la Calle de Na Pelada.



Solar objeto de este expediente  
Fachada estado actual de la Calle de Na Pelada



Fachada propuesta para este estudio de detalle

Al estudiar toda la manzana, para realizar los estudios previos del proyecto, cabe pensar si realmente es correcto aplicar estos retranqueos en toda la manzana, o si bien, es más acertado, tal cual se ha construido; en las fachadas que dan a calles secundarias, llevar la edificación a 0M de vial.

Al tener que solicitar una Licencia para una obra nueva, nos encontramos con que, si bien la normativa establece unos parámetros, la realidad es otra, tal y como se puede apreciar en las imágenes anteriores.

Aplicar estrictamente la Normativa vigente daría lugar a una solución anti-estética en la Calle de Na Pelada, aparte de dejar como inadecuadas las edificaciones existentes y consolidadas.

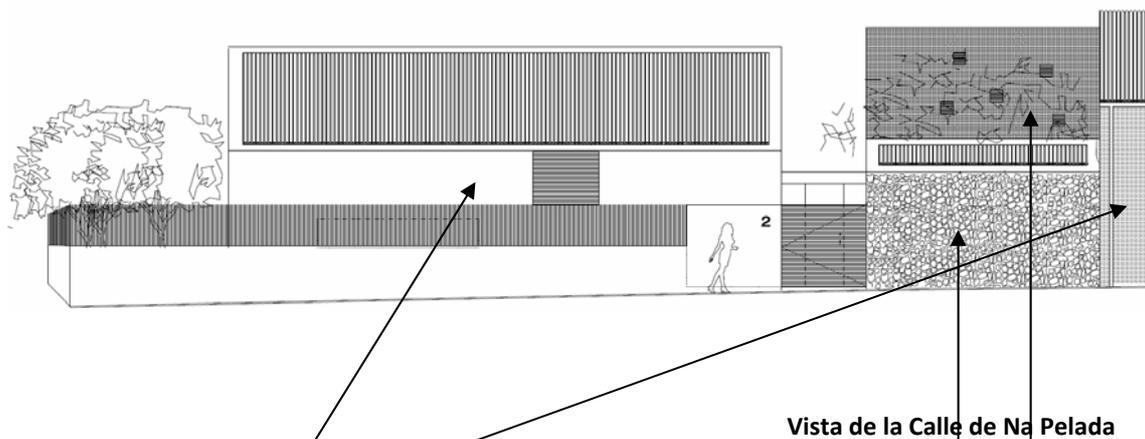
El hecho de que las nuevas edificaciones tengan que retranquearse 5M a vial y con situación de entre medianeras, surge la problemática de que se pierde la continuidad con la línea de fachada de estas edificaciones existentes, en la Calle de Na Pelada.

La propuesta de este estudio de detalle surge de la reflexión de dar una solución tanto volumétrica como estética a este futuro proyecto para esta parcela que queda en esquina hacia tres calles; la Calle Bellavista, Calle Mare de Déu del Pilar y Calle de Na Pelada.

Si bien en Calle Bellavista, al tratarse de la calle principal de acceso al casco urbano desde la carretera PM-331, que conecta con la carretera de Manacor a Palma, tiene sentido el retranqueo de 5M a vial; con el objetivo de despejar el acceso y continuar con la tipología existente en esta fachada de calle y que cumple con lo establecido en las Normas. En esta fachada, la volumetría propuesta cumpliría con lo establecido en las Normas, además de ceder 1M de acera hacia la Calle Mare de Deu del Pilar, la como establecen las Normas en su artículo 119.

Se puede comprobar con la documentación gráfica anexa que la propuesta mantiene esta separación de 5M en dos de las calles a las que da, y en concreto en la Calle de Na Pelada es donde se hace la propuesta de reordenación;

La volumetría de los estudios que se están realizando para el proyecto y que está prácticamente definida se compone de tres piezas; un primer volumen adosado a la medianera del solar colindante y que se desarrolla en todo el largo de dicha medianera, hasta el punto de 5M de retranqueo en la C/Bellavista y a 5M también de la C/ de na Pelada, si bien en esta fachada para dar continuidad a toda la línea de calle, se propone un segundo volumen con fachada a vial que consta de un volumen cerrado hasta la altura del arranque de un forjado inclinado acabado con teja árabe. Este volumen se propone como elemento de transición que no sólo dignifica el acceso a la nueva vivienda sino que soluciona la línea de continuidad con el resto de edificaciones consolidadas.



Volumen adosado a medianera, retranqueado 5M y con cubierta inclinada hacia la C/Bellavista. Edificación colindante.

Volumen propuesto para dar continuidad a la calle; se compone de una pared de piedra seca con forjado inclinado de tejas.

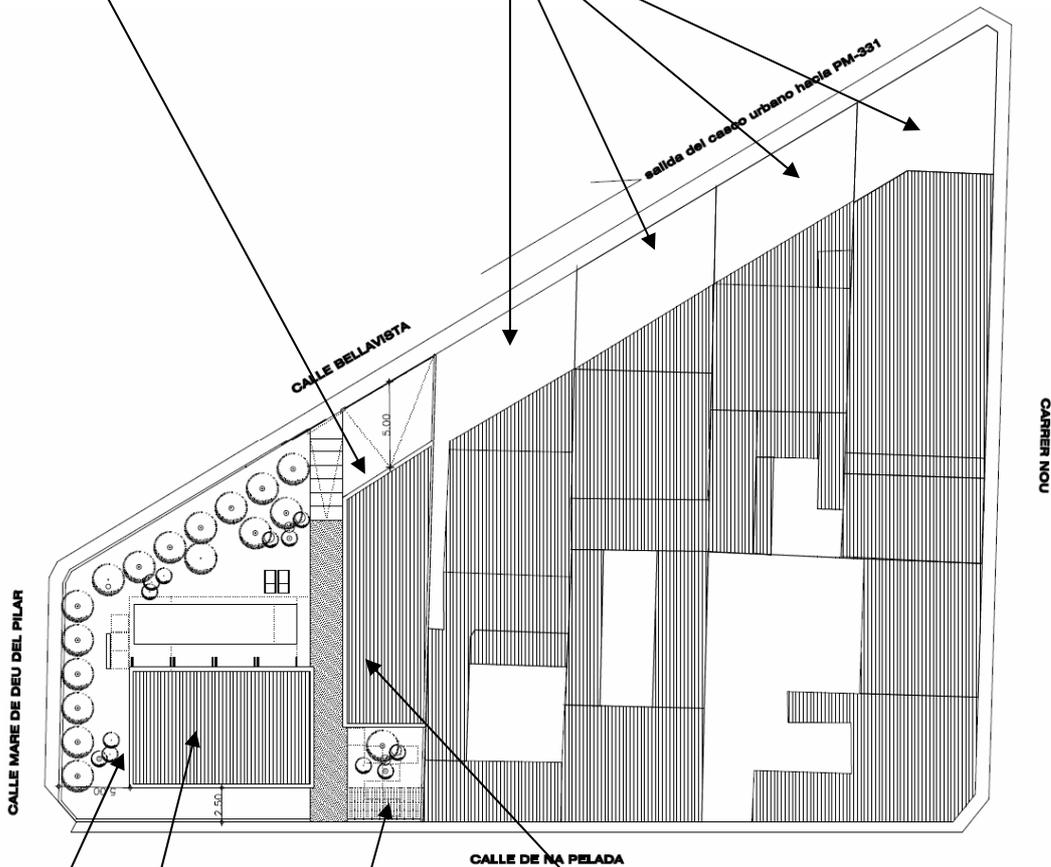
Tercer volumen. Esta propuesta permite el ajardinamiento de la zona de acceso, como se cree haber entendido que es el objetivo de la zonificación de esta parcela y se sitúa a 2.50M del vial.

El tercer volumen, y con cubierta inclinada hacia la C/ de na Pelada, no se alinea a vial sino que se queda retranqueado a 2.50 M, permitiendo esta transición desde la alineación a vial de las edificaciones existentes, hasta pasar por el espacio de cerramiento de pared seca, hasta este volumen que cerraría la edificación en la manzana, y dando lugar a un espacio interior de jardín que esponjaría toda la isleta, dando lugar a una apertura visual hacia el espacio público que está al otro lado de la calle.

De esta manera; si bien aplicando la normativa urbanística existente se podría haber construido toda la esquina del solar en dos plantas de altura y dar lugar a una volumetría muy contundente que taponaría la visión desde la salida del casco urbano y desde el espacio público, se ha optado por unificar los solares bajando la intensidad de uso de la zona a 1/vivienda en 700M<sup>2</sup>, construir en una planta y ajardinar el máximo posible hacia la zona que da a la calle más transitada y al espacio público y para conseguir que queden equilibrados todos los volúmenes, con las peticiones del promotor y la adecuación al máximo de la normativa existente se solicita esta exención de la norma en el punto del retranqueo a 5M de vial, dejándolo en alineación directa a vial, en el punto donde colinda con la última edificación existente y a 2.50M en el tercer volumen antes indicado.

Planta de descripción gráfica propuesta:  
Retranqueo de 5M a vial

solares colindantes



Retranqueo de 5M a vial, una vez cedido 1M de acera

Volumen 1; retranqueo a 5M de vial

Volumen 2; alineado a vial (con forjado inclinado y acabado de teja hasta 2.5M)

Volumen 3; retranqueo a 2.50 M

### 1.5 CONCLUSION

Este estudio de detalle no se presenta para exentarse del cumplimiento de la Normativa urbanística existente, se presenta para mejorar lo actualmente construido y respetar la volumetría consolidada, interpretándolo de manera que se produzca una transición equilibrada entre lo que hay y lo que se pretende construir, además de intentar que no solo se produzca esta continuidad sino que además se oxigene esta parcela en esquina, que no solo es fruto de la unificación de dos solares para una sola vivienda, sino que aboga por la esencia de lo que la Norma pretendía; viviendas con espacio ajardinado, un intermedio entre una zona intensiva y una zona rústica, característico de las periferias que enmarcan los núcleos urbanos.

Justificación de las soluciones adoptadas y adecuación a las previsiones del plan correspondiente:

Frente al resultado antiestético que provoca la construcción retranqueada a 5M en la Calle de Na Pelada se plantea la solución expuesta extensamente en esta memoria conservando la tipología de las edificaciones entre medianeras.

No se excederá en ningún parámetro urbanístico de edificabilidad, ni de ocupación, ni de alturas, en el futuro proyecto. Sólo se solicita esta reordenación de volúmenes, en la Calle de Na Pelada más acordes con las zonas periféricas.

Por lo tanto, i en referencia al artículo 46 de la LOUS y los artículos de su Reglamento, se solicita que se tengan en cuenta las anteriores reflexiones con el fin de reordenar esta manzana.

JUNIO 2017



MARIA LUISA MOYA COMPANY / ARQUITECTO