

ESTUDI DE DETALL DE PROPOSTA D'ORDENACIÓ DE VOLUMS EN ILLETA EXISTENT

PROMOTOR

ANTONI VADELL TRUYOLS

SITUACIÓ

Illeta compresa entre el C/Bellavista, C/Mare de Deu del Pilar, C/de Na Pelada y C/Nou
T.M PETRA

ARQUITECTE

MARIA LLUISA MOYA COMPANYY

JUNY 2017

ÍNDEX

ESTUDI DE DETALL

1. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 1.1 INTRODUCCIÓ**
- 1.2 OBJECTIU**
- 1.3 NORMATIVA DE LA LOUS**
- 1.4 EXPOSICIÓ DE MOTIUS**
- 1.5 CONCLUSIÓ**

2. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1.1. INTRODUCCIÓ

El següent ESTUDI DE DETALL afecta a una parcel·la situada en el Terme Municipal de Petra. Aquesta parcel·la és la resultant d'un expedient d'agregació al romanent d'una altra parcel·la adjacent i que va ser fruit d'expedient de segregació presentat en aquest Ajuntament en data 7 de Març de 2017.

En la data indicada anteriorment va ser presentada la documentació a l'Ajuntament per sol·licitar l'agregació dels solars que actualment constaven separats, en concret el romanent del solar amb nombre de referència cadastral 9645002ED0894N0001MT i el seu solar adjacent amb referència cadastral 9645003ED0894N0001OT.

En aquest estudi de detall es farà referència en tot l'expedient a la parcel·la final, com una única unitat. Segons oficina virtual del cadastre, se situa en els nombres 2/4 del Carrer Bellavista.

El següent ESTUDI DE DETALL afecta, llavors, a una sola parcel·la de la illeta urbana que queda delimitada pels carrers C/Bellavista, C/Mare de deu del Pilar, C/de na Pelada, C/Nou, just en l'accés al casc urbà des de la carretera PM-331.

El promotor és; Antoni Vadell Truyols, proveït de DNI 18220825H, veí de Petra i amb domicili al Carrer Bellavista 27, d'aquest Terme Municipal.

L'ESTUDI DE DETALL ha estat redactat per M.Luisa Moyá Company, arquitecte col·legiada en el Col·legi Oficial d'Arquitectes dels Illes Balears amb nombre 288.039.

És responsabilitat del tècnic redactor, la definició dels criteris i programes i l'elaboració de tots els documents d'aquest projecte.



Illeta objecte d'aquest estudi

1.2 OBJECTIUS

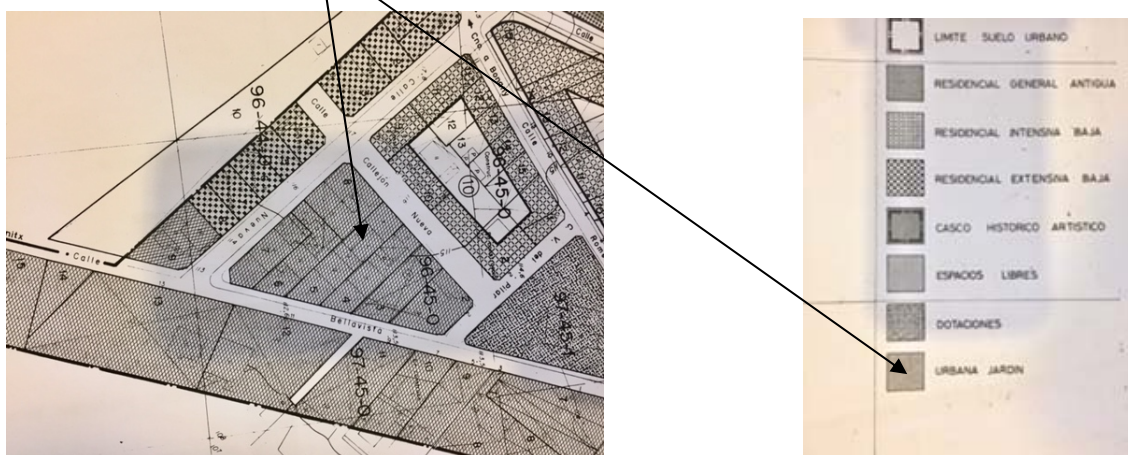
L'objectiu per portar a terme aquest ESTUDI DE DETALL és el següent:

Replantejar les separacions a vials i ordenació dels volums que preveuen les NNSS de Petra per portar a terme un projecte de futur per a un habitatge unifamiliar aïllat, en la parcel·la que ens ocupa.

Com s'ha indicat anteriorment, va ser presentada la documentació per sol·licitar l'agregació de dos solars que ara consten separats.

Aquests dos solars que, una vegada atorgada la llicència d'agregació constaran com un solament estan emplaçats dins d'una illeta del casc urbà de Petra, a la qual s'ha fet referència al principi d'aquest expedient.

Aquesta illeta té una normativa urbanística aplicable, segons les NNSS de Petra, que la classifiquen com a ZONA URBANA-JARDÍ (UJ).



Revisant els paràmetres urbanístics d'aquesta zonificació per realitzar els estudis previs per al projecte de l'habitatge i piscina que havia encarregat el promotor es va detectar que les alineacions a vial de totes les edificacions existents que donen façana a la C/de na Pelada, no compleixen la normativa urbanística actual, ja que aquesta preveu una separació de 5M en tot el perímetre de la illeta.

Per regularitzar aquesta situació per a una millor integració del futur projecte i la resta d'edificacions existents, s'ha optat per aquesta figura urbanística d'ESTUDI DE DETALL, prevista en la LOUS, per reorganitzar els volums que es proposen per al futur projecte.

1.3 NORMATIVA DE LA LOUS (Llei d'Ordenació i Ús del Sòl de les Illes Balears), APLICABLE

Segons la LOUS, en el seu article 46, indica que;

Article 46

Estudis de detall

1. Els estudis de detall tenen per objecte, quan sigui necessari, completar o, si escau, adaptar les determinacions de l'ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable, i a aquest efecte podran preveure o reajustar, segons els casos:

a) L'adaptació i el reajustament d'alineacions i rasants assenyalades en el planejament urbanístic, amb les condicions que aquest fixi i sempre que no es disminueixin les superfícies destinades a viari o a espais lliures.

b) L'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del pla.

2. Els estudis de detall han de respectar les determinacions del planejament urbanístic de superior jerarquia, sense que puguin alterar l'aprofitament, l'ús, les altures màximes prevista i la densitat que correspongui als terrenys compresos en el seu àmbit. En cap cas poden ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis adjacents.

A part de l'article anterior, els estudis de detall estan regulats per la secció 6ª del Reglament de la LOUS; articles 122, 123 i en concret l'article 124, on indica la documentació a presentar en aquests estudis, i que es transcriuen a continuació ;

Secció 6ª

Els estudis de detall

Article 122

Objecte i determinacions dels estudis de detall

1. Els estudis de detall tenen per objecte, quan sigui estrictament necessari, completar o, si escau, adaptar, les determinacions de l'ordenació detallada del pla general, del pla parcial o d'un pla especial relatives a l'adaptació i reajustament d'alineacions i rasants i l'ordenació de volums en els sòls urbans i urbanitzables, en els casos i condicions previstes als apartats següents d'aquest article.

2. No es podran tramitar ni aprovar estudis de detall fora dels àmbits o supòsits concrets que el pla general, el pla parcial o el pla especial els hi hagi previst i regulat de manera expressa i precisa, concretant les seves condicions o especificacions. Així mateix, en cap cas els estudis de detall podran preveure el primer assenyalament originari d'alineacions i rasants que correspon determinar, d'acord amb la LOUS i aquest Reglament, als plans generals, parcials o especials

3. En sòl urbà i en sòl urbanitzable, els estudis de detall podran adaptar o reajustar, si això resulta necessari, les alineacions i rasants previstes i assenyalades en el pla general, parcial o especial, en les condicions que fixin els expressats instruments de superior jerarquia. En tot cas, l'adaptació o reajustament haurà de justificar-se a partir de la realitat topogràfica o geogràfica dels terrenys, i en circumstàncies objectives que la facin necessària per a una millor configuració de les zones viàries i els espais públics, i per evitar reculades o traçats forçats o que resultin antiestètics. En cap cas podrà comportar reducció de l'amplària i la superfície de l'espai destinat a zona viària ni de les superfícies destinades a espais lliures. L'adaptació o reajustament d'alineacions tampoc podrà comportar augment del volum edificable en l'aplicació de les normes urbanístiques al resultat de l'adaptació o reajustament realitzat.

4. En sòl urbà i en sòl urbanitzable directament ordenat, els estudis de detall podran ordenar els volums d'acord amb les especificacions del pla general o, si escau, del pla especial, i completar, si escau, la xarxa de comunicacions prevista en els plans amb les vies interiors que siguin necessàries per proporcionar accés als edificis, l'ordenació tipològica dels quals o morfològica s'estableixi com a àmbit i objecte del propi estudi de detall.

Els estudis de detall no podran augmentar o disminuir les determinacions volumètriques fixades pel pla al que es troben subordinats. En concretar la tipologia edificatòria, l'estudi de detall haurà d'optar per les possibilitats que li permeti el pla al que es trobi subordinat

5. En sòl urbanitzable no ordenat directament pel pla general, quan el preceptiu pla parcial no hagi previst una ordenació de volums concreta amb caràcter obligatori, o no hagi previst diverses alternatives amb especificació gràfica, els estudis de detall podran ordenar els volums d'acord amb els paràmetres sobre els quals el pla parcial admeti variació, sense que en cap cas pugui alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o il·leta objecte de l'estudi de detall

Article 123

Límits dels estudis de detall

1. No es podran aprovar estudis de detall fora dels àmbits o supòsits concrets pels quals el pla de jerarquia superior que desenvolupin hagi previst de manera expressa la seva formulació, en els termes que estableix l'article 122 d'aquest Reglament.

2. Els estudis de detall hauran de respectar les determinacions del pla urbanístic de superior jerarquia així com les normes que aquest hagués establert per a la seva formulació, i en cap cas podran:

a) Alterar l'ús que defineix la destinació del sòl i la densitat de població o un altre paràmetre que correspon als terrenys compresos en el seu àmbit.

b) Alterar, sigui mitjançant augment o disminució, les altures màximes previstes de les edificacions o construccions o l'aprofitament urbanístic.

c) Preveure o autoritzar transvasament d'edificabilitats entre pomes o zones.

3. Segons el concret objecte dels estudis de detall, se subjectaran als límits específics establerts als apartats 3 i 4 de l'article 122 d'aquest Reglament, i les determinacions que continguin en cap cas podran ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis adjacents

4. Els estudis de detall no podran contenir determinacions normatives originàries o d'abast innovador respecte de les contingudes en el planejament de superior jerarquia, sense que puguin assumir la funció ordenadora integral pròpia dels instruments que desenvolupin.

Article 124

Documentació dels estudis de detall

Els estudis de detall contindran els següents documents, que s'hauran d'elaborar tant en suport escrit i gràfic com en suport digital:

a) Memòria justificativa, que haurà de desenvolupar els següents punts:

1º. Justificació de les solucions adoptades i de l'adequació a les previsions del pla corresponent.

2º. En cas de modificació de la disposició de volums, estudi comparatiu de la morfologia arquitectònica derivada de les determinacions previstes en el pla i de les quals s'obtinguin en l'estudi de detall, amb justificació del manteniment de l'aprofitament urbanístic.

b) Plànols d'informació relatius a:

- 1º. L'ordenació detallada de l'àmbit afectat segons el planejament vigent.
- 2º. La perspectiva de la illeta o la zona i el seu entorn visual.

c) Plànols d'ordenació, elaborats a l'escala que resulti adequada per al mesurament i la identificació correcta de les seves determinacions i contingut, relatius a:

- 1º. Les determinacions del planejament que es completin, adaptin o reajustin, amb les referències precises a la nova ordenació i la seva relació amb l'anterior.
- 2º. L'ordenació de volums en l'àmbit corresponent i en el seu entorn.
- 3º. L'ordenació de les alineacions i rasants en l'àmbit corresponent.

Aquest expedient s'ordena segons una memòria justificativa i una documentació gràfica annexa, segons estableix el Reglament.

1.4 EXPOSICIÓ DE MOTIUS

Com s'ha indicat anteriorment, i motiu pel qual es redacta aquest expedient, la illeta que ens ocupa i on s'emplaça la parcel·la que sol·licitarà Llicència d'obres per a un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina (si aquest estudi de detall arriba a bon terme) està afectada per la següent normativa urbanística (NNSS Petra, AD 09/03/1995), articles 108,109,110,111 i 112:

ZONIFICACIÓ	URBANA-JARDÍ (UJ)
LOCALITZACIÓ	General
SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA	300 M2
DIMENSIONS MÍNIMES DE PARCEL·LA	10 M
OCUPACIÓ	60% PLANTA SOBRE RASANT 60% PLANTA BAJO RASANTE
VOLUM MÀXIM	1,2 M2/M2
RECLAUDES	alineació oficial 5M Mitgera 0M Fons 0M
ALTURES	Reguladora 6.5M Total -

Les normes d'ESTÈTICA es regulen pels articles 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124 i 125, i estableixen el següent:

El respecte a l'entorn, l'arranjament de façanes, la construcció de voreres...i en concret l'article 125 que descriu la normativa aplicable en Zona Residència Extensiva Baixa i Urbana-Jardí i que és la que ens ocupa;

Art. 125

Aquestes zones ocupen la perifèria del Sòl Urbà.

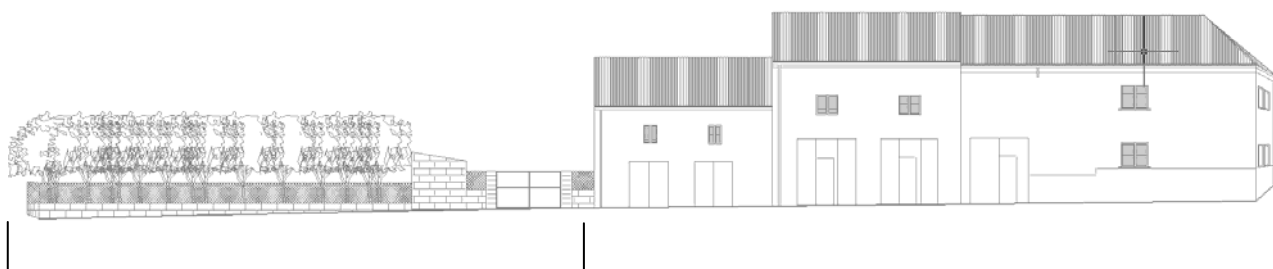
Les edificacions en aquestes zones tindran "Estil Mallorquí". La fusteria exterior serà de fusta i les cobertes inclinades de teulada ceràmica (teula àrab corba) El color de les façanes, així com el tractament que es consideri oportú ha de respectar l'entorn.

Una vegada indicats els paràmetres urbanístics que s'han d'aplicar s'exposa el següent:

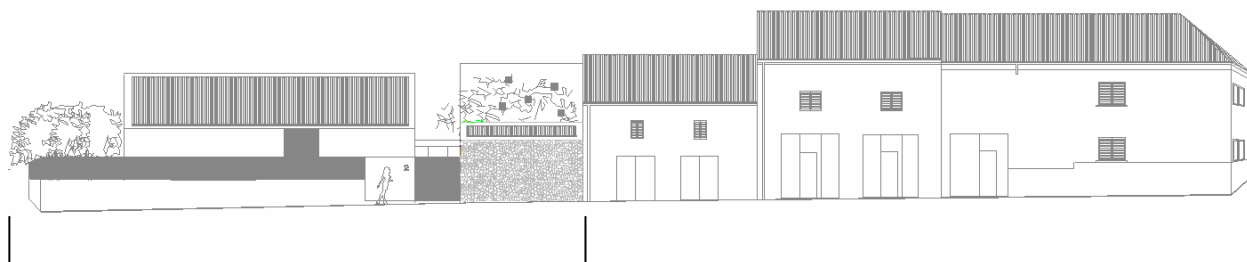
La façana de la illeta que ens ocupa i que dona al Carrer de Na Pelada, en tots els solars consolidats, excepte el qual ens ocupa, que està lliure de construccions (excepte un galliner de poca superfície construïda), estan alineades a vial, mentre que els paràmetres urbanístics aplicables estableixen una separació en tota la illeta de 5M a vial, per tant aquestes edificacions, tant en la façana que donen a la C/de na Pelada com en la façana que donen a la C/ Nou quedarien com a inadequades al no respectar els paràmetres existents.



Vista actual de la façana del Carrer de Na Pelada.



Solar objecte d'aquest expedient
Façana estat actual del Carrer de Na Pelada



Façana proposada per aquest estudi de detall.

En estudiar tota la illeta, per realitzar els estudis previs del projecte, cal pensar si realment és correcte aplicar aquestes reculades en tota la illeta, o si bé, és més encertat, tal qual s'ha construït; en les façanes que donen a carrers secundaris, portar l'edificació a 0M de vial.

En haver de sol·licitar una Llicència per a una obra nova, ens trobem amb que, si bé la normativa estableix uns paràmetres, la realitat és una altra, tal com es pot apreciar en les imatges anteriors.

Aplicar estrictament la Normativa vigent donaria lloc a una solució anti-estètica al Carrer de Na Pelada, a part de deixar com a inadequades les edificacions existents i consolidades.

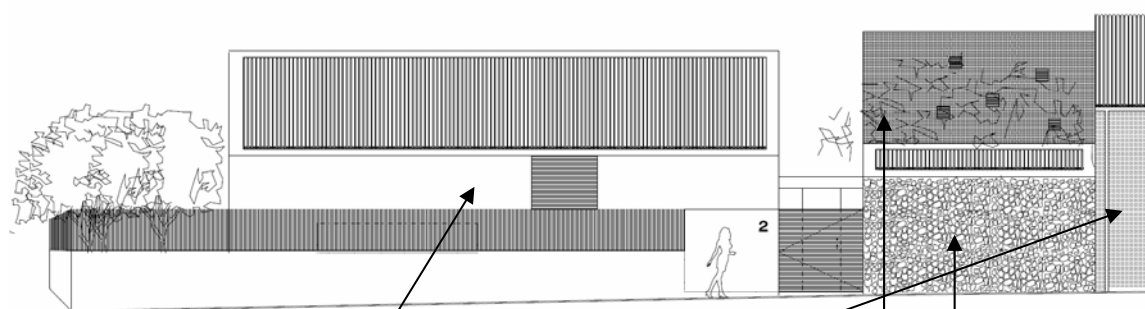
El fet que les noves edificacions hagin de recular-se 5M a vial i amb situació d'entre mitgeres, sorgeix la problemàtica que es perd la continuïtat amb la línia de façana d'aquestes edificacions existents, al Carrer de Na Pelada.

La proposta d'aquest estudi de detall sorgeix de la reflexió de donar una solució tant volumètrica com a estètica a aquest futur projecte per a aquesta parcel·la que queda en cantonada cap a tres carrers; el Carrer Bellavista, Calle Mare de Déu del Pilar i Carrer de Na Pelada.

Si bé al Carrer Bellavista, en tractar-se del carrer principal d'accés al casc urbà des de la carretera PM-331, que connecta amb la carretera de Manacor a Palma, té sentit la reculada de 5M a vial; amb l'objectiu de buidar l'accés i continuar amb la tipologia existent en aquesta façana de carrer i que compleix amb l'establert en les Normes. En aquesta façana, la volumetria proposada compliria amb l'establert en les Normes, a més de cedir 1M de vorera cap al Carrer Mare de Deu del Pilar, tal com estableixen les Normes en el seu article 119.

Es pot comprovar amb la documentació gràfica annexa que la proposta manté aquesta separació de 5M en dues dels carrers a les quals dóna, i en concret al Carrer de Na Pelada és on es fa la proposta de reordenació;

La volumetria dels estudis que s'estan realitzant per al projecte i que està pràcticament definida es compon de tres peces; un primer volum adossat a la mitgera del solar adjacent i que es desenvolupa en tot el llarg d'aquesta mitgera, fins al punt de 5M de reculada en la C/Bellavista i a 5M també de la C/ de na Pelada, si bé en aquesta façana per donar continuïtat a tota la línia de carrer, es proposa un segon volum amb façana a vial que consta d'un volum tancat fins a l'altura de l'arrencada d'un forjat inclinat acabat amb teula àrab. Aquest volum es proposa com a element de transició que no només dignifica l'accés al nou habitatge sinó que soluciona la línia de continuïtat amb la resta d'edificacions consolidades.



Vista del Carrer de Na Pelada

Volum adossat a mitgera, reculat 5M i amb coberta inclinada cap a la C/Bellavista.

Edificació adjacent

Volum proposat per donar continuïtat al carrer; es compon d'una paret de pedra seca amb forjat inclinat de teules.

Tercer volum. Aquesta proposta permet l'ajardinament de la zona d'accés, com es creu haver entès que és l'objectiu de la zonificació d'aquesta parcel·la i se situa a 2.50M del vial.

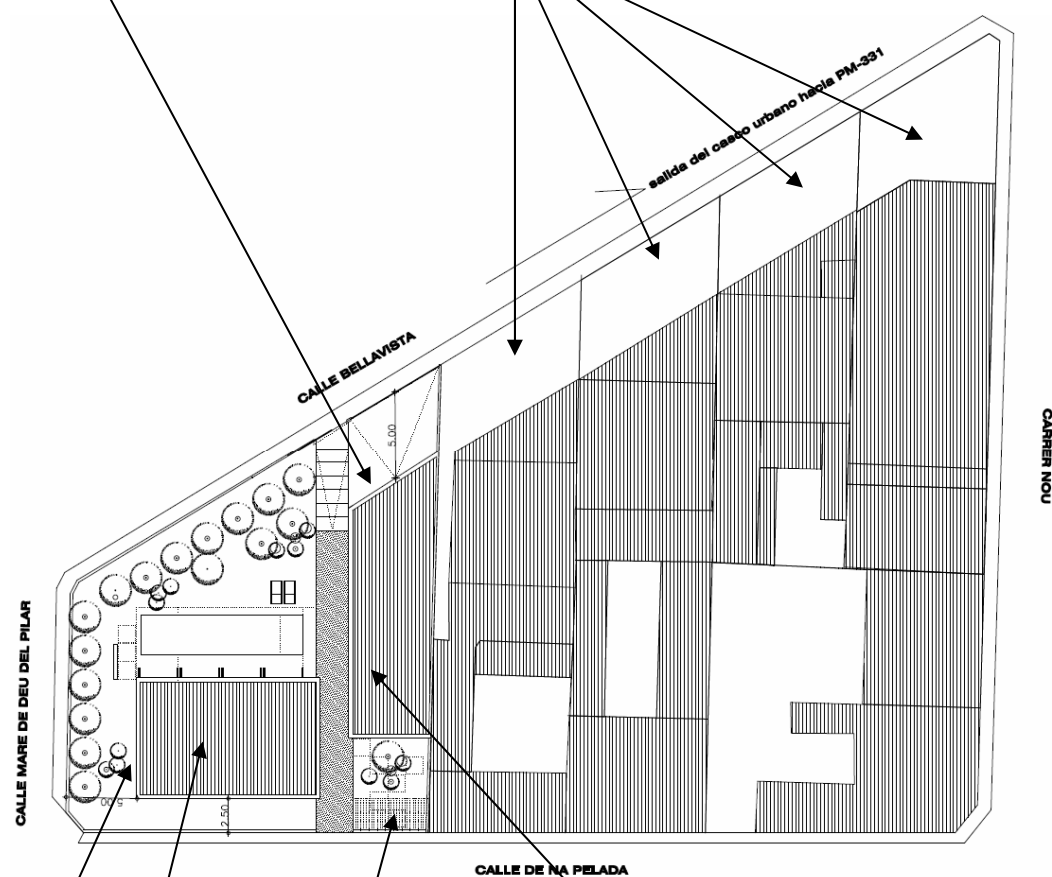
El tercer volum, i amb coberta inclinada cap a la C/ de na Pelada, no s'alineja a vial sinó que es queda reculat a 2.50 M, permetent aquesta transició des de l'alineació a vial de les edificacions existents, fins a passar per l'espai de tancament de paret seca, fins a aquest volum que tancaria l'edificació en la poma, i donant lloc a un espai interior de jardí que esponjaria tota la il·leta, donant lloc a una obertura visual cap a l'espai públic que està a l'altre costat del carrer.

D'aquesta manera; si be aplicant la normativa urbanística existent es podria haver construït tota la cantonada del solar en dues plantes d'altura i donar lloc a una volumetria molt contundent que taparia la visió des de la sortida del casc urbà i des de l'espai públic, s'ha optat per unificar els solars baixant la intensitat d'ús de la zona a 1/habitatge en 700M2, construir en una planta i enjardinar el màxim possible cap a la zona que dóna al carrer més transitat i a l'espai públic i per aconseguir que quedin equilibrats tots els volums, amb les peticions del promotor i l'adequació al màxim de la normativa existent se sol·licita aquesta exempció de la norma en el punt de la reculada a 5M de vial, deixant-ho en alineació directa a vial, en el punt on confina amb l'última edificació existent i a 2.50M en el tercer volum abans indicat.

Planta de descripció gràfica proposta:

Reculada de 5M a vial

solars adjacents



Reculada de 5M a vial, un cop cedit 1M de vorera

Volum 1; reculada a 5M de vial

Volum 2; alineat a vial (amb forjat inclinat i acabat de teula fins a 2.5M)

Volum 3; reculada a 2.50 M

1.5 CONCLUSIÓ

Aquest estudi de detall no es presenta per eximir-se del compliment de la Normativa urbanística existent, es presenta per millorar l'actualment construït i respectar la volumetria consolidada, interpretant-ho de manera que es produeixi una transició equilibrada entre el que hi ha i el que es pretén construir, a més d'intentar que no solament es produeixi aquesta continuïtat sinó que a més s'oxigeni aquesta parcel·la en cantonada, que no solament és fruit de la unificació de dos solars per a un sol habitatge, sinó que advoca per l'essència del que la Norma pretenia; habitatges amb espai enjardinat, un intermedi entre una zona intensiva i una zona rústica, característic de les perifèries que emmarquen els nuclis urbans.

Justificació de les solucions adoptades i adequació a les previsions del pla corresponent:

Enfront del resultat antiestètic que provoca la construcció reculada a 5M al Carrer de Na Pelada es planteja la solució exposada extensament en aquesta memòria conservant la tipologia de les edificacions entre mitgeres.

No s'excedirà en cap paràmetre urbanístic d'edificabilitat, ni d'ocupació, ni d'altures, en el futur projecte. Només se sol·licita aquesta reordenació de volums, al Carrer de Na Pelada més concordes amb les zones perifèriques.

Per tant, i en referència a l'article 46 de la LOUS i els articles del seu Reglament, se sol·licita que es tinguin en compte les anteriors reflexions amb la finalitat de reordenar aquesta il·leta.

JUNY 2017



MARIA LUISA MOYA COMPANYY / ARQUITECTE

