ANTONIO RIERA MARIMON
ARQUITECTE

C/ JOAN CARLES I, Nº17 BAJOS. 07440 MURO.
TEL: 971-861074, 666-872637. FAX: 871-910679.

COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS
26.03.2015 11/01925/15
Segellat
(Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/1998-CAIB)
C76D2BB8886A170C256927E4DB2A2F5277AA0809

MEMORIA

ANTONIO RIERA MARIMON
ARQUITECTE

C/ JOAN CARLES I, Nº17 BAJOS. 07440 MURO.
TEL: 971-861074, 666-872637. FAX: 871-910679.

COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS
26.03.2015 11/01925/15
Segellat
(Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/1998-CAIB)
C76D2BB8886A170C256927E4DB2A2F5277AA0809

MEMORIA DESCRIPTIVA.

AGENTES.

PROMOTOR.

El encargo ha sido realizado por D. Francisco Fiol Serra con N.I.F. 37.337.316-J y domicilio en C/ Rector Villalonga nº 6 municipio de Muro.

ARQUITECTO.

El Estudio de Detalle ha sido realizado por D. Antonio Riera Marimon, colegiado nº 311.952 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares con despacho en C/ Joan Carles I nº 17 de Muro. Teléfono nº 971 861074, Fax nº 871 910679.

INFORMACION PREVIA.

NATURALEZA DEL ENCARGO.

El encargo consiste en la redacción de Estudio de Detalle para la Ordenación de Volúmenes del solar situado en C/ Bisbe Massanet nº 28 del municipio de Muro.

EMPLAZAMIENTO.

El solar afectado por el Estudio de Detalle está situado en la C/ Bisbe Massanet nº 28 del municipio de Muro. La referencia catastral del solar es 5286201ED0958N0001OH.

NORMATIVA URBANÍSTICA.

Es de aplicación el PGOU de Muro, aprobado con fecha 15 de Abril de 2003.
El solar afectado está situado en Zona de Casco Antiguo "CA", y la parcela está catalogada con la protección ambiental "R" según la norma para la protección y conservación del Patrimonio Histórico de Muro. La ficha de catálogo "099 C.H." define grado de protección R, estado de conservación regular / malo y hace mención a los dos arcos de la fachada a C/ Bisbe Massanet.
El solar se halla dentro de la delimitación del conjunto histórico-artístico.

ANTECEDENTES.

Se han presentado dos consultas a la Comisión de Patrimonio Histórico del Ayuntamiento de Muro.

En la primera consulta se preguntó por la viabilidad de demoler la edificación existente. Según el plano de Catálogo del PGOU de Muro, se permite aumento de volumen en las tres primeras crujías desde la calle, sin sobrepasar la altura media de los edificios existentes en el tramo de la calle, mediante la tramitación de Estudio de Detalle.
El edificio existente es una planta diáfana destinada a aparcamiento con muros exteriores de fábrica de marés y cubierta de placas de fibrocemento, sin interés arquitectónico. En el patio hay un volumen adosado a la medianera derecha que consta de porches, gallineros… también con cubierta de fibrocemento.

ANTONIO RIERA MARIMON
ARQUITECTE
C/ JOAN CARLES I, Nº17 BAJOS. 07440 MURO.
TEL: 971-861074, 666-872637. FAX: 871-910679.

COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS
26.03.2015 11/01925/15
Segellat
(Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/1998-CAIB)
C76D2BB8886A170C256927E4DB2A2F5277AA0809

La primera intención de la propiedad era demoler la edificación existente y construir una nueva vivienda con aparcamiento en toda la primera crujía a fachada de C/ Bisbe Alberti y realizar la vivienda en posteriores crujías de planta baja con acceso a la vivienda desde el lateral (C/ Sant Jaume) y en planta piso en fachada a C/ Bisbe Alberti.
La respuesta de la Comisión de Patrimonio de Muro fue que se podía demoler la edificación existente manteniendo la fachada de marés a la C/ Bisbe Massanet y realizar la edificación continuando la altura de cornisa del edificio vecino del número 26, catalogado con protección "A".

En la segunda consulta a la Comisión de Patrimonio del 4 de marzo de 2015, se planteó una segunda propuesta de cara al Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes, en la cual se planteaba retrasar la vivienda de la línea de fachada, creando un patio y el aparcamiento entre la vivienda y la vía pública.
Se restaura la fachada de marés, recuperando el arco de entrada principal y el acceso de vehículos se producirá por la fachada lateral.
La respuesta de la Comisión de Patrimonio de Muro fue favorable a la propuesta que se plantea en este Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes.

JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

A la hora de plantear el volumen de la nueva vivienda a construir se ha tenido en cuenta la normativa del PGOU de Muro que cita:

Norma 3.2.01 Casco Antiguo (CA)
2. Tipo de ordenación: Generalmente, el tipo de ordenación corresponde al de edificación continua entre medianeras, según alineación a vial, con patios de parcela interiores, formando manzanas cerradas, pudiendo presentarse, no obstante, otras tipologías, tales como edificaciones aisladas o retranqueadas de línea de fachada y adosadas a otros linderos o con patios anteriores, abiertos a fachadas, etc…

Norma 6.4.20 Regulación genérica de la protección ambiental R
2. Volumen y aprovechamiento
Se permitirá el aumento de volumen, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, en las tres primeras crujías contadas desde la fachada y siempre que no se sobrepase la altura media de las fachadas de los edificios existentes en el tramo de la calle.
Se entenderá como tramo de la calle el comprendido por la completa alineación de fachada de la manzana correspondiente y la alineación enfrentada. En los edificios que superen la altura máxima permitida por el Plan, se computará como altura de los mismos la altura máxima.

El solar objeto del Estudio de Detalle se halla rodeado de edificios emblemáticos de gran valor arquitectónico, catalogados por el Plan General. La vivienda lindante por la derecha está catalogada con grado de protección "A", la vivienda de la izquierda separada por la calle Sant Jaume está catalogada con grado de protección "A". Los edificios enfrentados de la otra parte de la calle Bisbe Massanet están catalogados con grados de protección "R", "B1" y "C".

Al plantear el volumen de la vivienda se comenzó alineando el edificio a la calle Bisbe Massanet, pero aparecieron una serie de problemas tales como:

- Dificultades en la organización de la vivienda.
- Dificultad de integrar la fachada del edificio en un tramo de calle donde todos los edificios están catalogados.

ANTONIO RIERA MARIMON
ARQUITECTE
C/ JOAN CARLES I, Nº17 BAJOS. 07440 MURO.
TEL: 971-861074, 666-872637. FAX: 871-910679.

COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS
26.03.2015 11/01925/15
Segellat
(Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/1998-CAIB)
C76D2BB8886A170C256927E4DB2A2F5277AA0809

- Problemas para recuperar la antigua fachada y necesidad de ampliar (acceso rodado) y abrir huecos en la planta baja de la fachada (acceso peatonal).
- No se resuelve la fachada al final del Paseo de la Riba.

Dadas estas dificultades se planteó por parte de la propiedad retrasar la fachada del volumen de la vivienda, creando un patio de entrada (tipología presente en otros edificios del Casco Antiguo de Muro) en la parte izquierda de la fachada y el aparcamiento en la parte derecha de la fachada. Con esta solución conseguimos solucionar los problemas siguientes:

- La vivienda tiene una organización interna más funcional y clara.
- Se integra la fachada a la calle Bisbe Massanet ya que se recupera el arco de entrada sin crear ningún hueco más y se mantiene la altura actual. De este modo se evita introducir elementos nuevos disonantes en un tramo de calle con tantos edificios catalogados.
- Se mantiene descubierta la medianera del edificio lindante por la derecha, que siempre ha estado descubierta.
- Se crea el acceso rodado desde el tramo de la calle Sant Jaume no visible desde el Paseo de la Riba.
- Se crea una fachada de final del Paseo de la Riba (fachada lateral) evitando las vistas actuales de partes traseras de edificios sin interés.
- No empeora la vista de la zona desde las carreteras de acceso al pueblo ya que el edificio está separado unos 20 metros del fondo del solar y además la parcela rústica lindante, que es del mismo propietario tiene arboles de grandes dimensiones que tapan la vista del edificio.

En cuanto a la altura de la edificación será menor que la del edificio colindante y que la permitida de 7,71 metros.

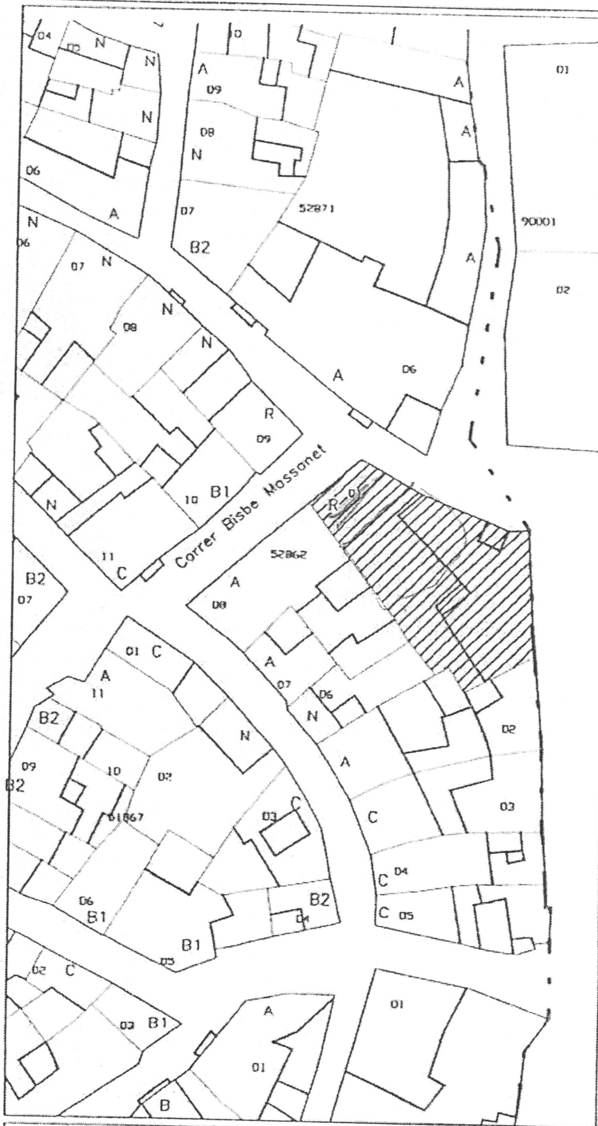
En cuanto a las condiciones de ambiente y estética de las nuevas edificaciones, éstas se ajustarán a las condiciones generales determinadas por el PGOU del municipio en la Zona de Casco Histórico.

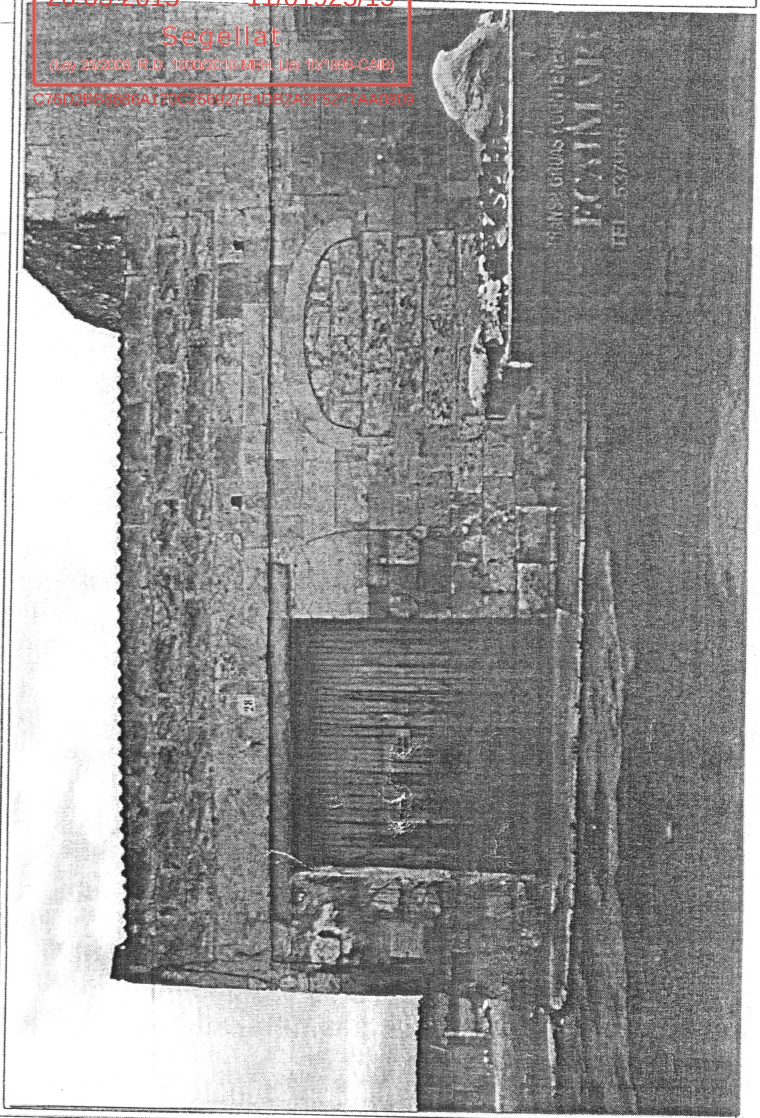
INVENTARI BÉNS IMMOBLES

— Plà general de Muro —

Nº CODIG: 099 C.H.

COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS
26.03.2015 11/01925/15
Segellat
(Ley 25/2009 R.D. 1000/2010 MEH Llei 10/1998-CAIB)





IDENTIFICACIÓ	NOM: —	
LOCALITZACIÓ		
MUNICIPI: Muro	C/PZA.:Bisbe Massanet	PARCEL.LA: — POLÍGON: — (RÚSTIC)
POBLACIÓ: Muro	NºPOLICIA: 28	PARCEL.LA: 01 ILLETA: 52862 (URBÀ)
AUTOR:	ÉPOCA/DATACIÓ:	ESTIL:
PRINCIPAL:	PREPONDERANT: S.XX	PREPONDERANT: Tradicional
ALTRES:	ALTRES: S.XVIII	ALTRES:

GRAU DE PROTECCIÓ

—R—

ESTAT DE CONSERVACIÓ

Regular/Dolent

COL·LEGI OFICIAL
D'ARQUITECTES
ILLES BALEARS
26.03.2015 11/01925/15
Segellat
(Ley 25/2009, R.D. 1003/2010-MEH, Lei 10/1998-CAIB)
C76D2BB8886A170C256927E4DB2A2F5277AA0809

Descripcio

Construccio d'una planta acondicionada per a cotxera. Gran arc rodo retallat per obrir una portassa amb una gran llinda de formigo. Al costat dret, una portassa d'arc carpaneli, cegat. La part posterior que dona a la Riba te un corral tancat per una paret.

Cimentacio, estructura i coberta

Estructures: carreus regulars de mares.
Coberta a una vessant.

Observacions

Documentacio

ANTONIO RIERA MARIMON
ARQUITECTE
C/ JOAN CARLES I, Nº17 BAJOS. 07440 MURO.
TEL: 971-861074, 666-872637. FAX: 871-910679.

COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS
26.03.2015 11/01925/15
Segellat
(Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/1998-CAIB)
C76D2BB8886A170C256927E4DB2A2F5277AA0809

ADECUACION A LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES.
EMPLAZAMIENTO: C/ BISBE MASSANET Nº 28.
MUNICIPIO: MURO.
PROPIETARIO: D. FRANCISCO FIOL SERRA.
ARQUITECTO: D. ANTONIO RIERA MARIMON.

ANEXO A LA MEMORIA URBANÍSTICA

Art. 6.1. de la Ley 10/90 de Disciplina Urbanística de la CAIB (BOCAIB nº 141 de 17/11/90)

Planeamiento vigente: Municipal P.G.O.U. MURO (15-04-2003)
Sobre Parcela P.G.O.U. MURO (15-04-2003)

Reúne la parcela las condiciones de solar según el Art. 82 de la Ley del Suelo (R.D. 1346/76) Si ■ No □

CONCEPTO			PLANEAMIENTO	PROYECTO
Clasificación del suelo			URBANO	URBANO
Calificación			CASCO ANTIGUO PROTECCION AMBIENTAL "R"	CASCO ANTIGUO PROTECCION AMBIENTAL "R"
Parcela	Fachada mínima		6 METROS	9,40 + 22,95m
	Parcela mínima		80 M2	528 M2
Ocupación o Profundidad edificable			P BAJA 100% / PISOS 85%	PB 200,68 (38%) / PISO 125,43 (23,76%)
			P BAJA 25m / PISOS 20m	P BAJA 15,98M / PISO 15,98M
Volumen (m³/m²) Edificabilidad (m²/m²)			SEGÚN OCUPACION, PROF EDIF Y ALTURA MEDIA TRAMO CALLE	SEGÚN OCUPACION, PROF EDIF Y ALTURA MEDIA TRAMO CALLE
Uso			VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR
Situación Edificio en Parcela / Tipología			ENTRE MEDIANERAS	ENTRE MEDIANERAS
Separación linderos	Entre Edificios		ENTRE MEDIANERAS	ENTRE MEDIANERAS
	Fachada		ENTRE MEDIANERAS	ENTRE MEDIANERAS
	Fondo		RETRANQUEO 4M	4,83M
	Derecha		ENTRE MEDIANERAS	ENTRE MEDIANERAS
	Izquierda		ALINEACION CALLE	ALINEACION CALLE
Altura Máxima	Metros	Reguladora	ALTURA MEDIA EDIFICIOS TRAMO CALLE: 7,71m	7,15 m
		Total	-----	-----
	Nº de Plantas		SOTANO + BAJA + 2 PISOS	PLANTA BAJA Y PISO 1º
Índice de intensidad de uso			EXONERADO	1 VIVIENDA
Observaciones:				

ANTONIO RIERA MARIMON
ARQUITECTE

C/ JOAN CARLES I, Nº17 BAJOS. 07440 MURO.
TEL: 971-861074, 666-872637. FAX: 871-910679.

COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS
26.03.2015 11/01925/15
Segellat
(Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/1998-CAIB)
C76D2BB8886A170C256927E4DB2A2F5277AA0809

ANEXO FOTOGRAFICO.

Vistas de la fachada a C/ Bisbe Massanet

ANTONIO RIERA MARIMON
ARQUITECTE

C/ JOAN CARLES I, Nº17 BAJOS. 07440 MURO.
TEL: 971-861074, 666-872637. FAX: 871-910679.

COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS
26.03.2015 11/01925/15
Segellat
(Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/1998-CAIB)
C76D2BB8886A170C256927E4DB2A2F5277AA0809

Vistas de la fachada a C/ Sant Jaume

ANTONIO RIERA MARIMON
ARQUITECTE

C/ JOAN CARLES I, Nº17 BAJOS. 07440 MURO.
TEL: 971-861074, 666-872637. FAX: 871-910679.

COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS
26.03.2015 11/01925/15
Segellat
(Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/1998-CAIB)
C76D2BB8886A170C256927E4DB2A2F5277AA0809

Vistas de la fachada a C/ Sant Jaume

Tramo de fachada donde se ubicará el acceso rodado

ANTONIO RIERA MARIMON
ARQUITECTE

C/ JOAN CARLES I, Nº17 BAJOS. 07440 MURO.
TEL: 971-861074, 666-872637. FAX: 871-910679.

COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS
26.03.2015 11/01925/15
Segellat
(Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/1998-CAIB)
C76D2BB8886A170C256927E4DB2A2F5277AA0809

Vistas del edificio vecino catalogado “A”

ANTONIO RIERA MARIMON
ARQUITECTE

C/ JOAN CARLES I, Nº17 BAJOS. 07440 MURO.
TEL: 971-861074, 666-872637. FAX: 871-910679.

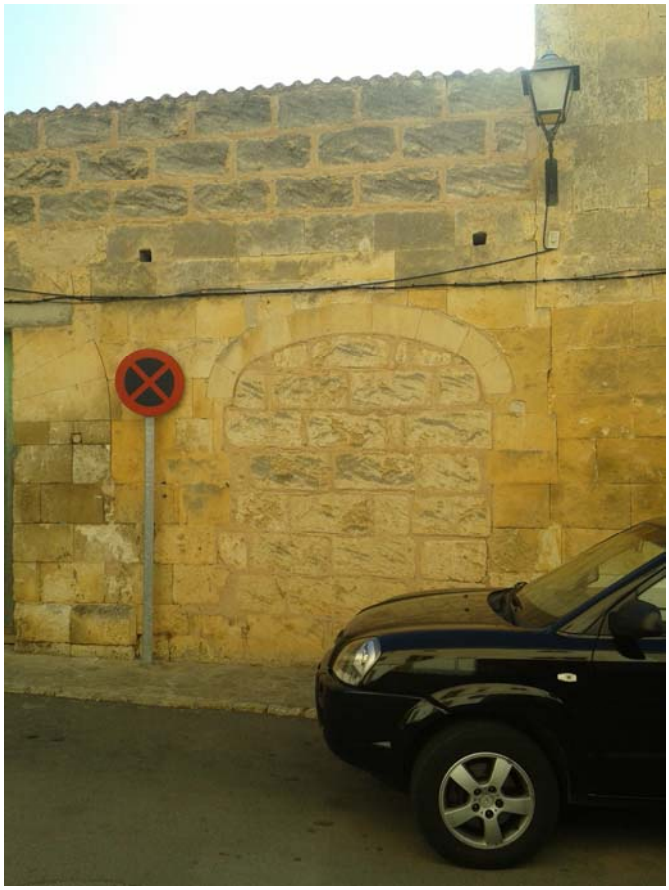
COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS
26.03.2015 11/01925/15
Segellat
(Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/1998-CAIB)
C76D2BB8886A170C256927E4DB2A2F5277AA0809

Vistas de los edificios vecinos catalogado “A”

ANTONIO RIERA MARIMON
ARQUITECTE

C/ JOAN CARLES I, Nº17 BAJOS. 07440 MURO.
TEL: 971-861074, 666-872637. FAX: 871-910679.

COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS
26.03.2015 11/01925/15
Segellat
(Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/1998-CAIB)
C76D2BB8886A170C256927E4DB2A2F5277AA0809



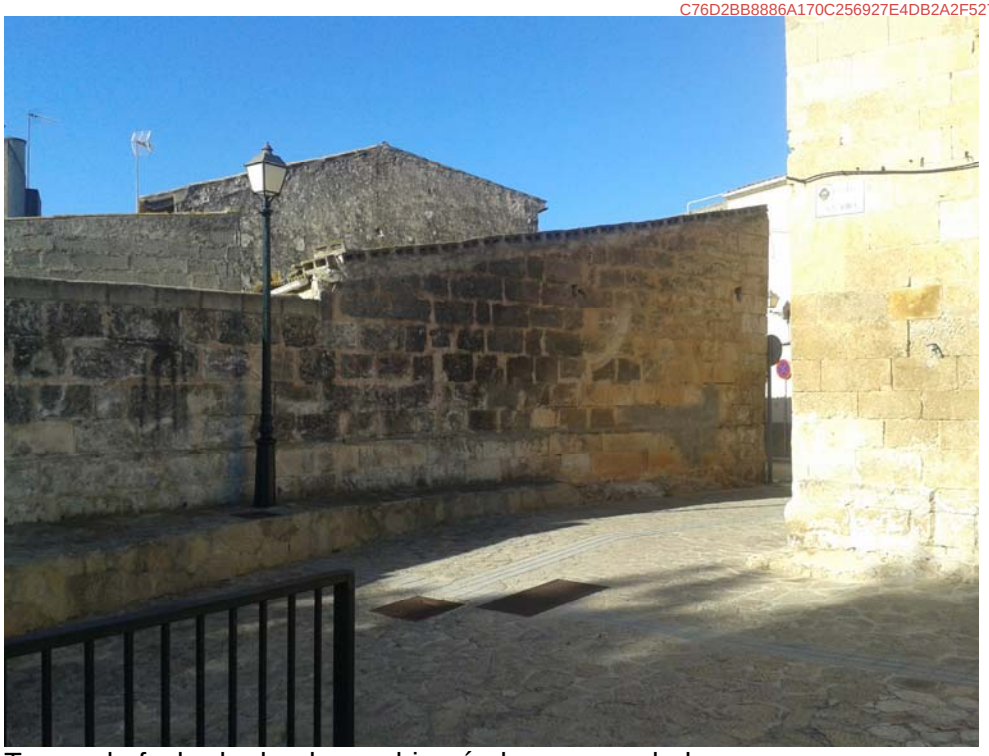
Arco conservado de la fachada principal

Vista del final del Paseo de la Riba

ANTONIO RIERA MARIMON
ARQUITECTE

C/ JOAN CARLES I, Nº17 BAJOS. 07440 MURO.
TEL: 971-861074, 666-872637. FAX: 871-910679.

COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS
26.03.2015 11/01925/15
Segellat
(Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/1998-CAIB)
C76D2BB8886A170C256927E4DB2A2F5277AA0809



Tramo de fachada donde se ubicará el acceso rodado

ANTONIO RIERA MARIMON
ARQUITECTE

C/ JOAN CARLES I, Nº17 BAJOS. 07440 MURO.
TEL: 971-861074, 666-872637. FAX: 871-910679.

COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS
26.03.2015 11/01925/15
Segellat
(Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/1998-CAIB)
C76D2BB8886A170C256927E4DB2A2F5277AA0809

Vistas del interior del edificio existente

ANTONIO RIERA MARIMON
ARQUITECTE

C/ JOAN CARLES I, Nº17 BAJOS. 07440 MURO.
TEL: 971-861074, 666-872637. FAX: 871-910679.

COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS
26.03.2015 11/01925/15
Segellat
(Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/1998-CAIB)
C76D2BB8886A170C256927E4DB2A2F5277AA0809

Vistas del interior del edificio existente

ANTONIO RIERA MARIMON
ARQUITECTE

C/ JOAN CARLES I, Nº17 BAJOS. 07440 MURO.
TEL: 971-861074, 666-872637. FAX: 871-910679.

COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS
26.03.2015 11/01925/15
Segellat
(Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/1998-CAIB)
C76D2BB8886A170C256927E4DB2A2F5277AA0809

Vista del interior del edificio existente

Vista de las construcciones del patio

ANTONIO RIERA MARIMON
ARQUITECTE

C/ JOAN CARLES I, Nº17 BAJOS. 07440 MURO.
TEL: 971-861074, 666-872637. FAX: 871-910679.

COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS
26.03.2015 11/01925/15
Segellat
(Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/1998-CAIB)
C76D2BB8886A170C256927E4DB2A2F5277AA0809

Vista de las construcciones del patio.

Al fondo edificio catalogado “A”

ANTONIO RIERA MARIMON
ARQUITECTE

C/ JOAN CARLES I, Nº17 BAJOS. 07440 MURO.
TEL: 971-861074, 666-872637. FAX: 871-910679.

COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS
26.03.2015 11/01925/15
Segellat
(Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/1998-CAIB)
C76D2BB8886A170C256927E4DB2A2F5277AA0809

Medianera vecino. Se aprecia que siempre ha estado descubierta.

Parcela rústica trasera con arboles grandes.