

# ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VOLUMÉTRICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA



Emplazamiento: Polígono 13, Parcela 443

Municipio: T.M MURO

Promotor: MIGUEL CLADERA OLIVER

Arquitecto:



MÀ D'ARQUITECTE S.L.P.  
ARQUITECTO - MIGUEL AMENGUAL COMPANY

**Una vez obtenida la licencia municipal, el constructor comunicará por escrito y adjuntando fotocopia de la misma, el comienzo de la obra al Arquitecto Director y al aparejador, declinando éstos toda responsabilidad de no cumplirse alguno de los requisitos mencionados.**

**En caso de desconocer alguna solución constructiva, el constructor la solicitará al Arquitecto Director, el cual la describirá en el libro de órdenes. De no ser así, se entiende que el contratista responde de los posibles defectos de las soluciones que adopte. En todo caso, aquello que no figure en la documentación escrita y gráfica del proyecto o en aquellos extremos dudosos, se estará a lo que decida el Arquitecto Director.**

**El Arquitecto Director de la obra no se hace responsable de cualquier desavenencia que hubiera entre el propietario y el constructos surgida por algún contrato privado entre ellos y del cual no hubieran pedido conformidad al Arquitecto Director de la Obra.**

# I. MEMORIA

## 1. MEMORIA DESCRIPTIVA

### 1.1 AGENTES

#### EL PROMOTOR

El promotor del proyecto es MIGUEL CLADERA OLIVER con N.I.F.: 43.093.826-Z, con domicilio en C/ Gaspar de Bono nº 33 en el T.M. de Muro (07440), con domicilio a efecto de notificaciones en C/ Ramon Llull nº 2-A en el T.M. de Consell (07330).

#### PROYECTISTA

El redactor del presente proyecto es MÀ D'ARQUITECTE S.L.P., con C.I.F. B/57-278.921 y domicilio en la calle Ramon Llull nº 2-A de Consell, teléfono: 971.62.27.19 y Fax: 971.62.31.81, representada por Miquel Amengual Company, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares, Delegación Mallorca, con el número 309631, y provisto de N.I.F.: 43.042.874-F.

DIRECTOR DE LA OBRA: MÀ D'ARQUITECTE S.L.P. (Miquel Amengual Company – Arquitecto)

## INFORMACION PREVIA

### ANTECEDENTES

**Se recibe por parte del promotor el presente encargo para construcción de una vivienda unifamiliar aislada. En dicha parcela existe un “safareig” que se pretende legalizar, y un almacén existente anterior al año 1956, el cual posteriormente fue objeto de ampliación, se pretende la legalización de dicha ampliación.**

### DATOS DE EMPLAZAMIENTO

La propiedad está ubicada en la parcela 443, polígono 13, en el T.M. de Muro.

La referencia catastral es 07039A013004430000SI.

Tiene una superficie según el catastro de 18.129 m<sup>2</sup>.

Por otra parte, la edificación propuesta se sitúa en una zona consolidada y el edificio por sus características volumétricas y arquitectónicas se ajusta perfectamente al resto de actuaciones de las zonas colindantes. No habiendo ningún elemento de interés arquitectónico en las inmediaciones, no existe por lo tanto ninguna dificultad para el cumplimiento del **Art. 68** de la **LUIB**.

#### **Justificación del Artículo 68.1 de la LUIB Ley urbanística de les Illes Balears (12/2017)**

Se considera que la edificación propuesta por el proyecto está en consonancia con el entorno más inmediato, y con el espíritu general de la ordenación que el planeamiento quiere conseguir, dando cumplimiento al artículo 68.1 de la Ley 12/2017 de Urbanismo de las Illes Balears, que se transcribe a continuación.

**1.** De conformidad con la legislación estatal de suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones se adaptarán, en los aspectos básicos, al ambiente en que estuviesen situadas, y a este efecto:

**a)** Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional armonizarán con estos, o cuando, sin existir conjuntos de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de las características indicadas.

**b)** En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, la masa, la altura de los edificios, los muros y los cierres o la instalación de otros elementos, limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

**2.** El planeamiento urbanístico, cuando defina la ordenación, respetará lo establecido en el punto anterior.

## MEMORIA URBANISTICA:

Reúne la parcela las condiciones de solar según el Art.25 de la LUIB

Planeamiento vigente: **Muro P.G.O.U. 15-04-03 VER FICHA ADJUNTA**

### SUPERFICIES DEL PROYECTO

#### SUPERFICIES VIVIENDA

Planta baja  
sup.cerrada. pb.: 96,29 m<sup>2</sup>.  
sup.porches (50%) pb.: 9,27 m<sup>2</sup>.  
sup.construida pb: 105,56 m<sup>2</sup>.

Anexo existente (OBJETO LEGALIZACIÓN)  
sup.construida. TOTAL: 42,15 m<sup>2</sup>.  
sup.construida. A LEGALIZAR: 23,77 m<sup>2</sup>.

**TOTAL sup. construida VIVIENDA:147,71 m<sup>2</sup>.**  
**sup. safareig aljibe a legalizar: 47,00 m<sup>2</sup>.**

#### SUPERFICIES OCUPACIÓN

Planta baja  
sup.ocupación. vivienda : 114,83 m<sup>2</sup>.  
sup. ocupación anexo: 42,15 m<sup>2</sup>.  
sup.ocupación safareig: 47,00 m<sup>2</sup>.  
sup.ocupación terrazas: 90,42 m<sup>2</sup>.

**TOTAL sup. ocupación EDIFICACIONES: 156,98 m<sup>2</sup>.**  
**TOTAL sup. ocupación parcela: 294,40 m<sup>2</sup>.**

## **OBJETO DE LA MEMORIA.**

Se realizan distintos fotomontajes, donde se observan distintos puntos de vista del casco antiguo de Muro, de Sa Riba y la vivienda. Los colores utilizados en el fotomontaje son en tonalidades ocres, que se corresponden a los que se utilizarán en el proyecto.

La zona de la “Sinia” que exenta de la vivienda para que se mantenga la vista de la “Sinia” desde Sa Riba. En la zona de tránsito alrededor de la misma no se modifica la topografía actual del terreno.

Se pretende la modificación del estudio de integración paisajístico, se ha modificado el proyecto, aumentando la capacidad de la vivienda hasta las 4 plazas, con un segundo dormitorio y ubicación de la estancia cocina separada del salón comedor.

## **PLANOS ANEXOS.**

FOTO 1 – Plano 01-plano general donde se aprecia el mínimo impacto en el entorno de Sa Riba.

FOTO 2 – Plano 02-volumetría lateral y vista lateral y fachada de Muro desde Sa Riba.

FOTO 3 – Plano 03- vista general

FOTO 4 – Plano 04-detalle vista general.

Consell 3 de diciembre del 2018

Mà d'Arquitecte S.L.P.  
Fdo Miguel Amengual Company