

**ESTUDIO DE DETALLE DE REORDENACIÓN DE  
VOLÚMENES SOBRE LAS PARCELAS SITAS EN LA  
CALLE LLUM NÚMEROS 5A, 7, 9, 11 Y 13 DE  
ESPORLES**

**Aina Julian Ripoll**  
arquitecta

**Abril 2017**

## **I. Información previa**

1. Datos de los agentes
2. Datos de la parcela objeto de estudio
3. Finalidad del estudio de detalle

## **II. Memoria descriptiva**

1. Paisaje urbano de La Vila d'Esporles
2. Entorno inmediato de la edificación objeto de estudio
3. Tipología de la edificación objeto de estudio y geografía de la parcela
4. Relación de normativas de aplicación
  - a. LOUS
  - b. Normas Subsidiarias Esporles (NN SS)

## **III. Memoria justificativa**

1. Análisis de la parcela objeto de estudio
  - 1.1. Evolución y estado actual de la edificación
  - 1.2. Estudio de la edificabilidad en la parcela
  - 1.3. Procedimiento para ampliar la vivienda según normativa vigente
  - 1.4. Propuesta de ampliación según el criterio de "correcta integración al entorno"
  - 1.5. Comparativa morfológica de ambas propuestas de ampliación
2. Estudio del entorno urbano próximo a la parcela y su evolución urbanística
  - 2.1. Imágenes aéreas de la zona de estudio
  - 2.2. Tipología edificatoria de la calle de la Llum
  - 2.3. Estructura urbanística de la calle Llum
  - 2.4. Análisis del núcleo edificado que envuelve la parcela
3. Análisis del núcleo edificado del cual forma parte la parcela
  - 3.1. Ampliaciones realizadas en viviendas del núcleo edificado
  - 3.2. Ampliaciones teóricas permitidas en viviendas entre medianeras existentes en la calle Llum
  - 3.3. Conclusión
4. Antecedentes
5. Propuesta

## **IV. Planos de Información**

1. Plano de ordenación vigente

## **V. Planos de Ordenación**

1. Ampliación según NNSS
2. Ampliación según reordenación de volúmenes

## I. Información previa

### 1. Datos de los agentes

#### a. Promotor

El promotor del presente Estudio es el propietario de la vivienda que se pretende ampliar: El señor Andreas Proff, con domicilio a efectos de notificaciones en la calle de la Llum, número 9 de Esporles, CP 07190, y NIE Y3798883-X.

#### b. Redactor del Estudio de Detalle

La redacción del Estudio de Detalle corre a cargo de Aina Julian Ripoll, arquitecta colegiada con número 541291 en el COAIB, y domicilio profesional en la Plaza Quadrado, 10 PB de Palma y número de DNI 43114348-C.

### 2. Datos de la parcela objeto de estudio

La parcela se sitúa en el número 9 de la calle de la Llum de la Vila de Esporles.

Se trata de una parcela que pertenece parcialmente a zona urbana y la zona posterior es rústica.

La referencia catastral de la parcela es: 4213212DD6941S0001GY.

### 3. Finalidad del Estudio de Detalle

Este documento se origina en la necesidad de ampliación de la vivienda sita en la calle Llum, número 9, la cual se encuentra en una zona clasificada como C en las NNSS. Sin embargo, la tipología actual y originaria del entorno inmediato de la parcela es suburbana y no corresponde con la definición que presenta la normativa en esta zona en concreto.

La finalidad del presente Estudio de Detalle es completar las determinaciones de la ordenación detallada de las NNSS de Esporles, mediante la propuesta de **reordenación de volúmenes en un conjunto urbano edificado, para regular las posibles ampliaciones de las viviendas existentes de acuerdo a su naturaleza tipológica**. Este documento pretende estudiar en detalle el entorno inmediato de la parcela, teniendo en cuenta la normativa aplicable y su interpretación, así como los parámetros urbanísticos de cada una de las parcelas afectadas y del conjunto. La conveniencia de este reajuste vendrá justificada a través de criterios urbanísticos y de integración paisajística.

Mediante este Estudio se pretende justificar la legitimidad de la tipología entre medianeras de las edificaciones originarias de la calle Llum, así como el crecimiento espontáneo que han sufrido estas edificaciones a lo largo del tiempo, acorde con la tipología existente, con frecuencia acaecido con anterioridad a la entrada en vigor de las actuales Normas Subsidiarias.

## II. Memoria descriptiva

### 1. Paisaje urbano de la Vila d'Esporles

El proceso urbanizador de Esporles tiene sus inicios en el siglo XIII. Tiene una planta urbana compleja e irregular y su parcelario musulmán define un paisaje urbano muy común en los pueblos de Mallorca. Se caracteriza por sus composiciones cerradas al exterior y la yuxtaposición de las edificaciones que dan una imagen de calles estrechas respecto de las ciudades romanas preexistentes en la isla.

El lugar para el asentamiento fue elegido por su localización geográfica en el valle (ver imagen 1), donde se pudo encontrar abundante agua para instaurar una población mayormente agrícola. El diseño longitudinal de la planta del pueblo no responde a un diseño preconcebido sino a un modelo que consiste en el crecimiento espontáneo a lo largo de un eje principal, con casas a ambos lados, del cual van saliendo ramificaciones. Cada ramificación supone la reparcelación de los campos agrícolas que se encuentran en las partes traseras para acoger el crecimiento de la población.



Imagen 1. Esporles en su entorno geográfico

Las calles de Esporles son estrechas, en muchos de los casos no cabe ni una acera (ver imagen 2). Las calles ocupan el espacio entre fachadas y están definidas por éstas. Se trata de la tipología de calle típica en los pueblos con origen musulmán que se repite en la mayoría de las poblaciones mallorquinas. La tipología edificatoria más generalizada es de casas de Planta Baja + 1 entre medianeras.



Imagen 2. Carrer de la Llibertat, Esporles

## 2. Entorno inmediato de la edificación objeto de estudio.

A continuación se muestran una serie de imágenes de la calle de la Llum, la cual es de un solo sentido de circulación rodado, con acceso a través de la plaza de Sa Teulera, situada en el extremo norte de la calle. La calle Llum es la última vía urbana del pueblo en el extremo este, por lo que las parcelas que lindan con ella hacia el este lindan con terreno rústico.



Imagen 3. Carrer de la Llum, Esporles. Inicio de la calle en su extremo norte, desde la Plaza Sa Teulera.



Imagen 4. Carrer de la Llum en escorzo mostrando el extremo norte con edificaciones existentes construidas al amparo de normativa anterior.



Imagen 5. Carrer de la Llum en escorzo vista desde el centro hacia el norte, donde se aprecia otro núcleo de edificaciones entre medianeras construidas al amparo de normativa anterior a la vigente.



Imagen 6. Carrer de la Llum. Parcelas existentes entre núcleos consolidados, con edificaciones nuevas.



Imagen 7. Carrer de la Llum en escorzo.. Extremo sur donde las parcelas tienen calificación E.

### 3. Tipología de la edificación objeto de estudio y geografía de la parcela.

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle tiene forma rectangular y cuenta con gran desnivel topográfico. Está atravesada por varios márgenes de piedra seca, de media altura, con sistemas de escaleras de piedra integradas en el mismo margen. La parte inferior da a la calle de la Llum, y está ocupada por la edificación original, la cual, según la información que figura en el catastro, se construyó en el año 1920.

El sistema constructivo de la edificación es el típico de la arquitectura vernácula, con estructura de muros de carga de 70 cm. de grosor, hechos con mampostería de piedra y barro. La construcción original es de planta rectangular, entre medianeras, con altura de dos plantas y una sola crujía de 4 m de luz, con cubierta inclinada de teja árabe inclinada hacia la calle.



Imagen 8. Fachada principal de la vivienda situada en la calle Llum, número 9.

La construcción original se amplió en un momento dado con dos volúmenes añadidos en la parte posterior, situados sobre sendas medianeras a nivel de planta baja, quedando semienterrados por el fuerte desnivel que tiene el solar.



Imagen 9. Patio posterior semienterrado con anexos. Vivienda en la calle Llum, número 9.

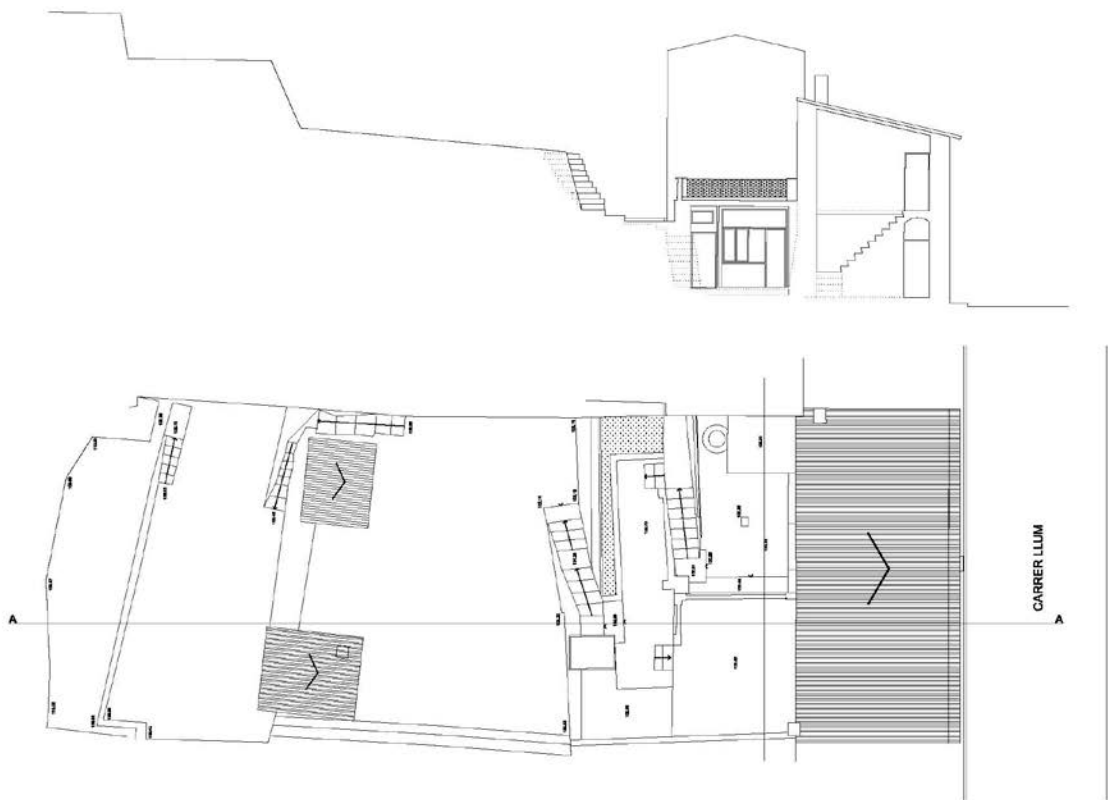


Imagen 10. Planta y sección de la edificación y de la parte urbana de la parcel. Estado actual.



## 4. Relación de normativas de aplicación

### a. Ley de Ordenación Urbanística del Suelo (LOUS)

BOIB Núm. 066 - 30 Abril 2015

#### **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.
3. 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.
4. 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.

## b. Normas Subsidiarias Esportles (NN SS)

BOIB Núm. 153 - 22 Diciembre 2001

### **Article 64 - EDIFICIS FORA D'ORDENACIÓ**

1. Es consideren exclusivament fora d'ordenació:

a) Les edificacions o instal·lacions que estiguin afectats pel sistema viari i/o els espais lliures, excepte els xamfrans i les petites afeccions que no arribin al 5 % de la superfície del solar.

b) Les edificacions o instal·lacions que ocupen, total o parcialment sòl destinat a equipaments i espais lliures públics, si l'ús resulta disconforme amb el que preveuen les Normes Subsidiàries a les esmentades zones.

c) Les edificacions o instal·lacions situades a sòl subjecte a operacions de reforma interior, que requereixin la seva total demolició.

d) Les edificacions ocupades per usos d'indústria (4.1) o tallers (4.3) prohibits a cada zona.

e) Els edificis l'altura màxima i l'altura total (mesurades en metres i en número de plantes), i la superfície edificada dels quals excedeixi de la permesa per les ordenances en més de un 100 %.

f) Les edificacions o instal·lacions que es construeixin o s'hagin construït en contra de les determinacions contingudes a les Normes Subsidiàries, així com les construïdes en contradicció amb la legislació urbanística vigent, mentre no siguin legalitzades.

2. En els edificis o instal·lacions qualificades fora d'ordenació, en virtut dels paràgrafs a) al e) de l'apartat 1 d'aquest article, no es podran realitzar obres de consolidació, d'augment de volum, de modernització o d'increment del valor d'expropiació, però sí les petites reparacions que exigeixin l'higiene de les persones que els han d'ocupar, justificades en les exigències d'habitabilitat contingudes en aquestes Normes.

3. En els edificis o instal·lacions qualificats fora d'ordenació en virtut del paràgraf f) de l'apartat 1 d'aquest article, no es podrà realitzar cap tipus d'obra mentres es mantinguin en situació de fora d'ordenació.

4. En tot cas, als edificis qualificats fora d'ordenació es permetran les obres encaminades a adequar-los a l'ordenança que els correspongui.

5. Als edificis o instal·lacions que es construeixin a partir de l'entrada en vigor de la revisió de les NN SS, i que quedin qualificats fora d'ordenació, d'acord amb el que preveu aquest article, no podran obtenir la nova contractació dels serveis de subministrament d'energia elèctrica, gas, aigua, fems, clavegueram ni de telèfon. Per això, les empreses subministradores rebutjaran la dita contractació.

## **Article 65 - OBRES EN EDIFICIS EXISTENTS NO PROTEGITS CONSTRUÏTS A L'EMPARA DE NORMATIVA ANTERIOR**

1. Abast del present article: el present article només és d'aplicació als edificis existents construïts d'acord amb anterior normativa, que no es trobin fora d'ordenació, ni emparats per normes de protecció específiques regulades en els articles següents.

2. En els edificis existents construïts a l'empara d'anterior normativa i sempre que no es trobin a cap dels supòsits prevists a l'article anterior, podran realitzar-se les obres regulades a continuació per a cada una de les següents situacions:

Situació 1a: Edificis la superfície edificada dels quals excedeixi de la permesa per les ordenances de cada zona en menys del 100 %, encara que incompleixin alguna o algunes de les restants limitacions de l'ordenança general a cada una de les zones.

A aquests edificis es permetran els següents tipus d'obres:

a) Obres parcials i circumstancials de consolidació, modernització o millora de les seves condicions estètiques, higièniques o de funcionalitat.

b) Reformes i canvis d'ús, fins i tot totals, sempre que el nou ús previst estigui inclòs a la relació dels permesos a la zona.

c) En casos degudament justificats, obres d'ampliació fins a un 10 % de la superfície edificada actual, exceptuant soterranis, compensant l'esmentada ampliació amb la demolició d'una superfície doble de l'ampliada i amb la condició de que la dita ampliació no podrà augmentar l'altura ni l'ocupació actual de l'edifici, devent respectar tots els paràmetres de la normativa vigent.

d) Obres d'adequació de l'edifici a alguna de les situacions dels apartats següents.

Situació 2a: Edificis la superfície edificada dels quals no excedeixi del permès per les ordenances de cada zona, encara que incompleixin alguna o algunes de les restants limitacions de l'ordenança general a cada una de les zones.

Es permetran les obres referides a l'apartat corresponent a la regulació de la situació 1a, així com les d'ampliació fins el màxim de la superfície edificable permesa per l'ordenança general a cada zona. L'ampliació s'haurà d'ajustar a la resta de paràmetres de la zona. Es permetran així mateix les obres necessàries per adequar l'edifici a la situació següent.

Situació 3a: Edificis que no incompleixin cap limitació imposada per les Normes per a cada zona per a edificis de nova planta.

es reformes i obres d'ampliació s'ajustaran als límits imposats per l'esmentada ordenança.

3. Totes les obres d'ampliació i reforma s'hauran de realitzar adequant-se a la tipologia de la resta de l'edifici i a la seva correcta integració a l'entorn, sense perjudici de les condicions especials de protecció aplicables als edificis catalogats. En cap cas les obres d'ampliació podran augmentar l'altura, l'ocupació, o les reculades permeses a la normativa vigent.

4. En els edificis existents a SR, no situats en àrees naturals d'alt nivell de protecció (SRP-ANP), i destinats a qualsevol ús general productiu (rural, industrial o serveis) podran realitzar-se tot tipus d'obres, incloses les d'ampliació fins un màxim del deu per cent (10 %) de la superfície edificada existent a la data d'aprovació inicial de la revisió d'aquestes NN SS, sempre que això no representi un increment de l'altura màxima i, en el cas d'usos condicionats, estiguin emparades per la corresponent declaració d'interès general, amb subjecció a la tramitació establerta a la Llei del Sòl Rústic.

#### **Article 73 - EDIFICACIONS A PARCEL·LES QUE TINGUIN MÉS D'UNA QUALIFICACIÓ.**

Quan una parcel·la estigui afectada per més d'una qualificació o classificació del sòl, les condicions d'ús i edificació seran, en cada part, les corresponents a la zona o àrea on estiguin ubicades, no podent aplicar en una d'elles els paràmetres corresponents a la qualificació d'una altra.

#### **Article 75 - MESURAMENT DE L'ALTURA**

1. Altura màxima d'un edifici.

L'altura dels edificis serà en tot cas inferior a l'altura màxima permesa. A aquest efecte, l'altura màxima representarà, a cada punt, la diferència vertical de cota entre la cara superior de l'enrajolat de la planta baixa i la cara inferior de la partida de la coberta en el pla de la façana. Es podrà mesurar en metres o en número de plantes.

Als efectes de còmput del número de plantes es considerarà que cada planta podrà tenir desnivells de menys un metre (1 m) sense que deixi de considerar-se com una sola planta.

L'altura real sobre el terreny o la voravia dependrà de l'adaptació vertical de l'edifici, segons es regula a l'article 76.

2. Altura total d'un edifici.

L'altura total es mesurarà a cada punt, des de la cara superior del'enrajolat de la planta baixa, fins a la cara superior de la coberta, mesurats a la mateixa vertical.

3. La diferència entre altura màxima i total té per objecte permetre la formació de cobertes inclinades. En el cas que aquest marge sigui insuficient per absorbir la inclinació de coberta desitjada, aquesta haurà de projectar-se de forma tal que l'altura de l'edifici sigui inferior a la màxima.

#### **Article 79 – SEPARACIONS O RECLADES A PARTIONS**

1. Llevat que una ordenança específica ho permeti, les separacions obligatòries dels edificis segons les presents normes municipals regiran no tant sols per damunt del punt de referència -a ordenació segons alineació a vial-, sinó també per davall del mateix i inclús per davall del terreny natural. Mentre no s'indiqui expressament res en contra, es mesuraran des de l'alineació de referència

fins a la vorera de qualsevol cos o element de l'edificació inclosos voladissos llevat de les simples volades de menys de cinquanta centímetres (0,50 m). Les separacions indicades a les ordenances de cada zona es consideraran com a distàncies mínimes.

2. Quan a parcel·les inferiors a les mínimes es justifiqui la impossibilitat d'edificar amb les separacions a partions establertes, s'autoritzaran disminucions de les dites separacions sempre que es disminueixi en igual proporció les altures màxima i total de l'edifici computades en metres.

3. Les piscines i els seus corresponents recintes d'instal·lacions hauran de respectar les reculades obligatòries establertes per a les edificacions en cada zona (article 80).

4. En els espais de reculada no es permetrà realitzar construccions encara que es permetran paredons i bancs que no sobrepassin l'altura de la paret massissa de separació de mitgera.

5. Les bombones, dipòsits, llars («barbacoes»), etc., no es podran ubicar a l'espai de reculada. Quan s'instal·lin a l'aire lliure s'hauran de protegir de vistes i el seu ús no podrà donar lloc a molèsties objectives per als veïnats.

6. A l'espai de reculada a mitgeres no es permetrà la realització de terraplens a una cota superior a la del nivell del terreny, llevat que es doni un acord amb el veí propietari de la parcel·la confrontant. En el cas de que a dita parcel·la confrontant existeixin terrasses terraplenades, es podrà construir fins al seu nivell.

7. En el tipus d'ordenació segons alineació a vial, la distància mínima dels buits de façanes (llums oblíques, art. 582 del Codi Civil) al pla de mitgera serà de seixanta centímetres (60 cm).

#### **Article 97 - EDIFICACIONS A PARCEL·LES QUE INCOMPLEIXIN REQUISITS DE SUPERFÍCIE O AMPLÀRIA MÍNIMA.**

1. Quan una parcel·la incompleixi alguna de les condicions de superfície mínima o façana, les seves condicions d'edificabilitat seran les següents:

a) Si la parcel·la procedeix d'una parcel·lació anterior a l'aprovació inicial de les presents NN SS (31 d'octubre de 1999), la parcel·la serà edificable, essent la seva edificabilitat la que determinin les ordenances. A aquest efecte s'haurà d'acreditar fefaentment la dita parcel·lació.

b) Si la parcel·la ha estat constituïda com a unitat independent amb posterioritat a l'aprovació inicial de les presents Normes, no serà edificable mentre no es procedeixi a la seva regularització.

2. Quan a parcel·les existents amb dimensions inferiors a les mínimes, definides al sub-apartat anterior a), es justifiqui la impossibilitat d'edificar raonablement amb les separacions amb límits establerts en la seva zona d'ordenança, podrà tramitar-se un Estudi de Detall a l'empar de l'article 98 d'aquestes Normes.

3. En les parcel·les existents definides al sub-apartat anterior a), amb dimensions inferiors a les mínimes, no serà obligatòria l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial establert a la respectiva ordenança, permetent-se com a màxim un habitatge per parcel·la.

## **Article 98 - REORDENACIÓ DE VOLUMS. ESTUDIS DE DETALL**

1. Es permetrà la modificació de l'ordenació de volums establerta per les NN SS a qualsevol de les zones mitjançant un Estudi de Detall quan la nova ordenació proposada presenti, a judici de la Corporació Municipal, clars avantatges urbanístics per al poble i per l'interès general.

2. Aquesta ordenació de volums no podrà suposar increment d'ocupació de sòl ni de l'altura màxima de cada il·leta ni de la superfície i volum edificables, ni alterar els usos establerts amb caràcter limitatiu, exclusiu o predominant. Tampoc podrà ser incrementada la densitat de població. En aquest sentit, no es podrà transferir a l'ús residencial, superfície edificable destinada a altres usos. En qualsevol cas s'hauran de respectar les restants determinacions de les NN SS.

3. En cap cas l'esmentada reordenació podrà ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació de les possessions confrontants. En aquest sentit, s'haurà de garantir a totes les façanes dels edificis veïns un asolellament mínim de tres (3) hores el 22 de desembre.

4. Prèviament a la redacció de l'Estudi de Detall es podrà presentar un Avanç del mateix el qual contindrà un esquema de la proposta a desenvolupar, a efectes administratius interns.

5. L'Estudi de Detall contindrà els documents suficients tals com plànols, perspectives, fotografies actuals, maquetes, etc., en els que es justifiqui la solució proposada, estudiant comparativament l'esmentada solució amb la permesa per les ordenances vigents.

6. En cas d'aprovació de l'Estudi de Detall, l'Ajuntament fixarà el termini màxim que consideri procedent per a la presentació de la sol·licitud de llicència i del projecte corresponent.

7. L'àmbit mínim dels Estudis de Detall serà una il·leta completa. Excepcionalment i quan a judici de la Corporació Municipal no s'afecta a altres parcel·les, l'àmbit podrà reduir-se a totes les parcel·les confinants amb l'àrea estricta on es centri la modificació de la ordenació.

## **Article 112 - ZONA SUBURBANA EXTENSIVA (C)**

### **1. Descripció**

Comprèn aquelles àrees de sòl urbà que tenen un caràcter entremig entre l'ordenació en il·leta tancada amb alineació a vial i l'habitatge rural tradicional, caracteritzades per la flexibilitat de la posició de l'edificació, ara alineada, ara amb reculada, ara aïllada, ara adossada a una partió interior; amb solars mitjans o grans que permetin ocupacions mitjanament baixes amb molt espai lliure de parcel·la. A diferència de la zona B, aquesta és de menor intensitat, situant-se en una posició intermitja entre les zones d'edificació aïllada d'habitatge unifamiliar i les zones residencials intensives.

Ús característic: Habitatge unifamiliar.

Tipus d'ordenació: Segons regulació de parcel·la (amb edificació adossada regulada).

### **2. Condicions de parcel·lació**

Superfície mínima: 400 m<sup>2</sup>

Façana mínima: 15 m

### 3. Condicions d'edificabilitat

Altura màxima en número de plantes: 2 plantes (baixa+pis)

Altura màxima en metres: 6,50 m

Altura total: 8,00 m

Edificabilitat màxima: 0,65 m<sup>2</sup> const/m<sup>2</sup> solar

Ocupació màxima: 40 %

Reculades: 5,00 m a partió de fons

3,00 m a façanes i partions laterals.

Índex d'intensitat màxima d'ús residencial: 1 habitatge cada 400 m<sup>2</sup>.



### III. Memoria justificativa

#### 1. Análisis de la parcela objeto de estudio

##### 1.1. Evolución y estado actual de la edificación

La planta de la casa de la calle de la Llum, 9 tiene forma de “U”. Ya en la fotografía aérea de 1956 se puede ver que la edificación objeto de estudio cuenta con una ocupación en planta en forma de “L”. Está formada por un cuerpo principal paralelo a la calle, que corresponde a la edificación original de tipología vernácula, con muros de carga anchos de piedra y barro; y una ampliación hacia el patio, pegada a la medianera izquierda, que conforma la cocina. La baja calidad de las primeras fotografías aéreas de las que disponemos, no permite definir en qué momento se realizó la ampliación del baño. Sin embargo, en el año 2002 la calidad mejora y se puede apreciar el cuerpo que sobresale, adosado a la medianera derecha, dejando un patio central.



Imagen 11. Ortofoto del año 56 identificando la parcela



Imagen 12. Ortofoto del año 02 identificando la parcela

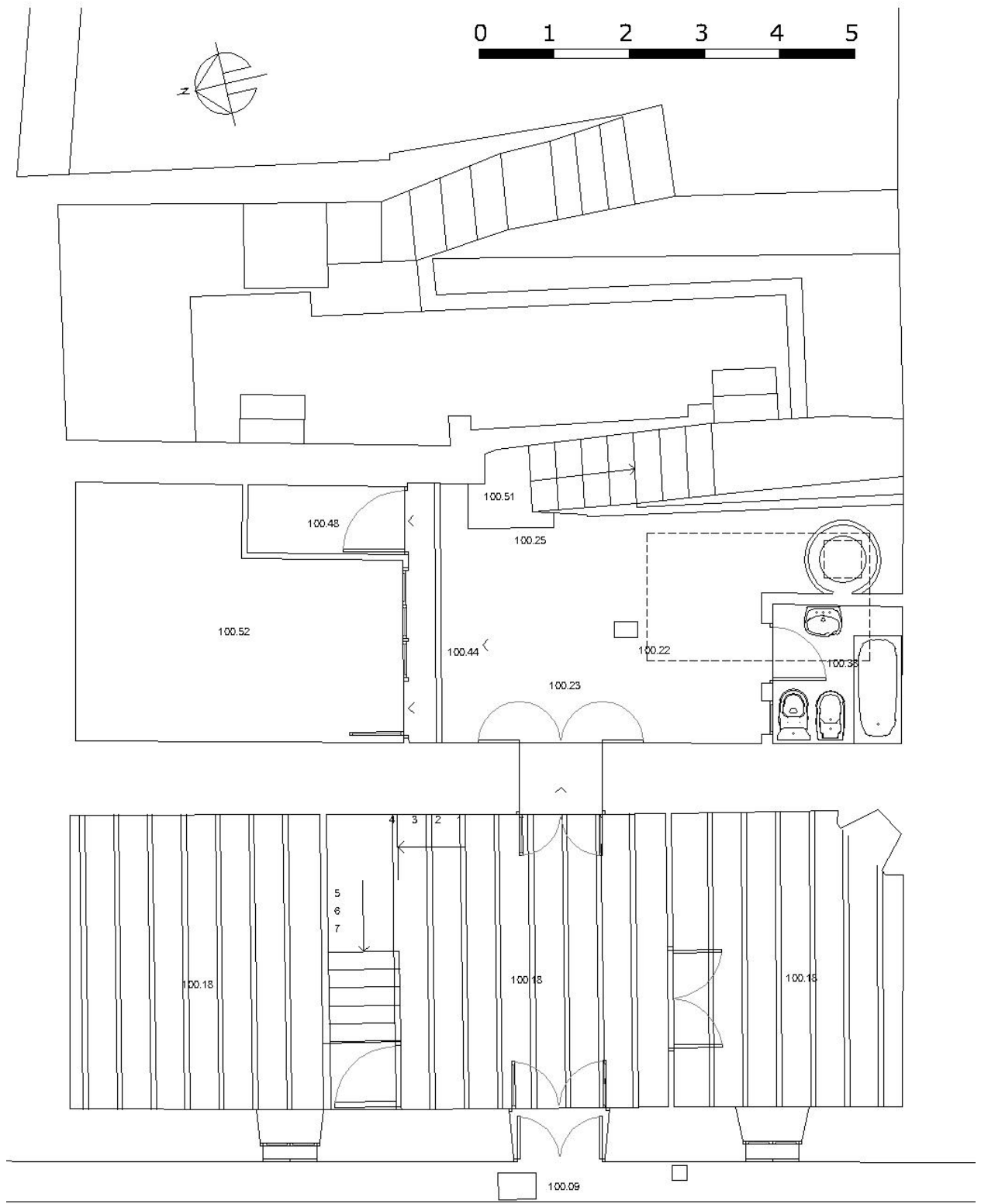


Imagen 13. Estado actual de la vivienda sita en calle Llum, 9. Planta baja

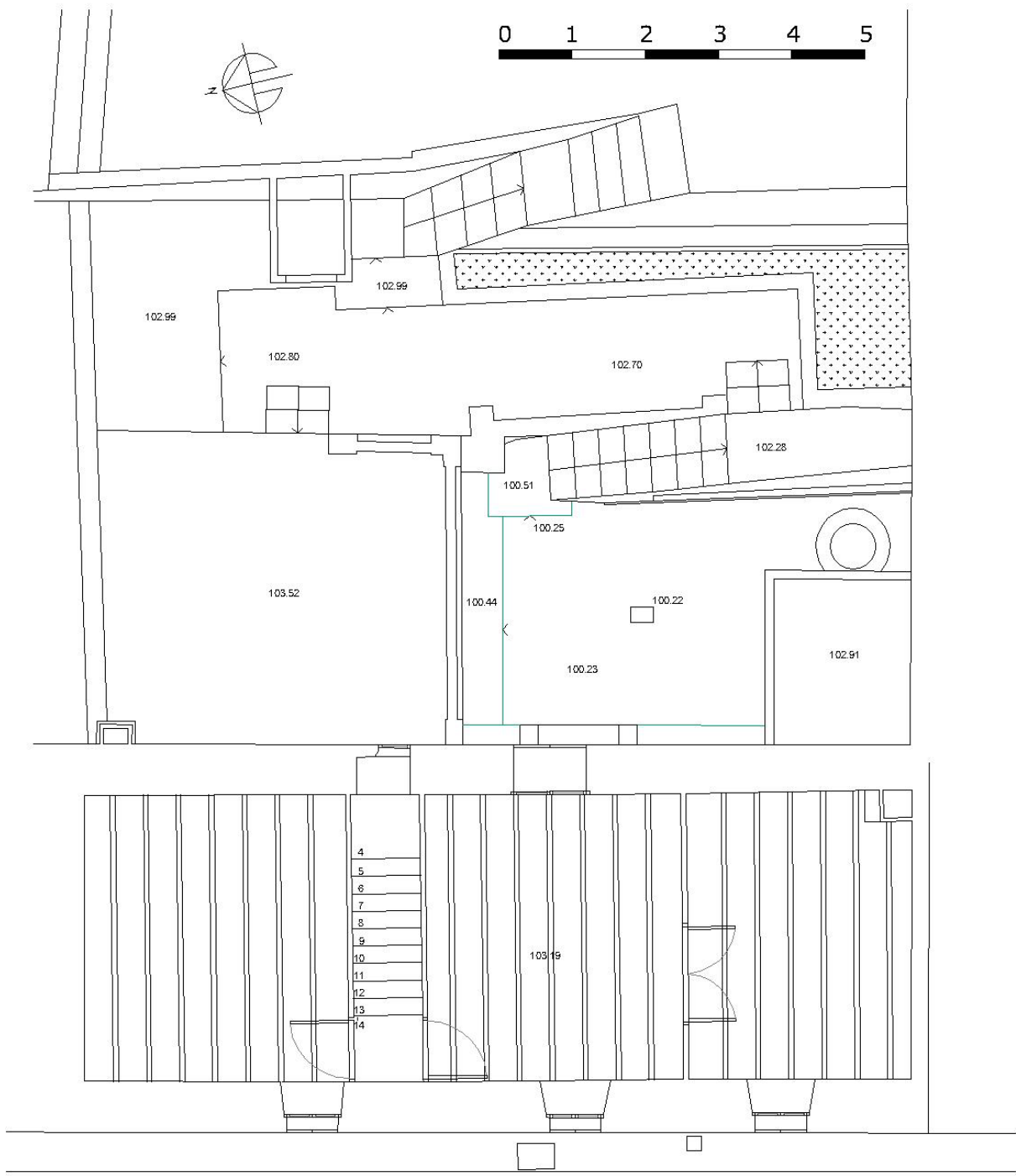


Imagen 14. Estado actual de la vivienda sita en calle Llum, 9. Planta primera

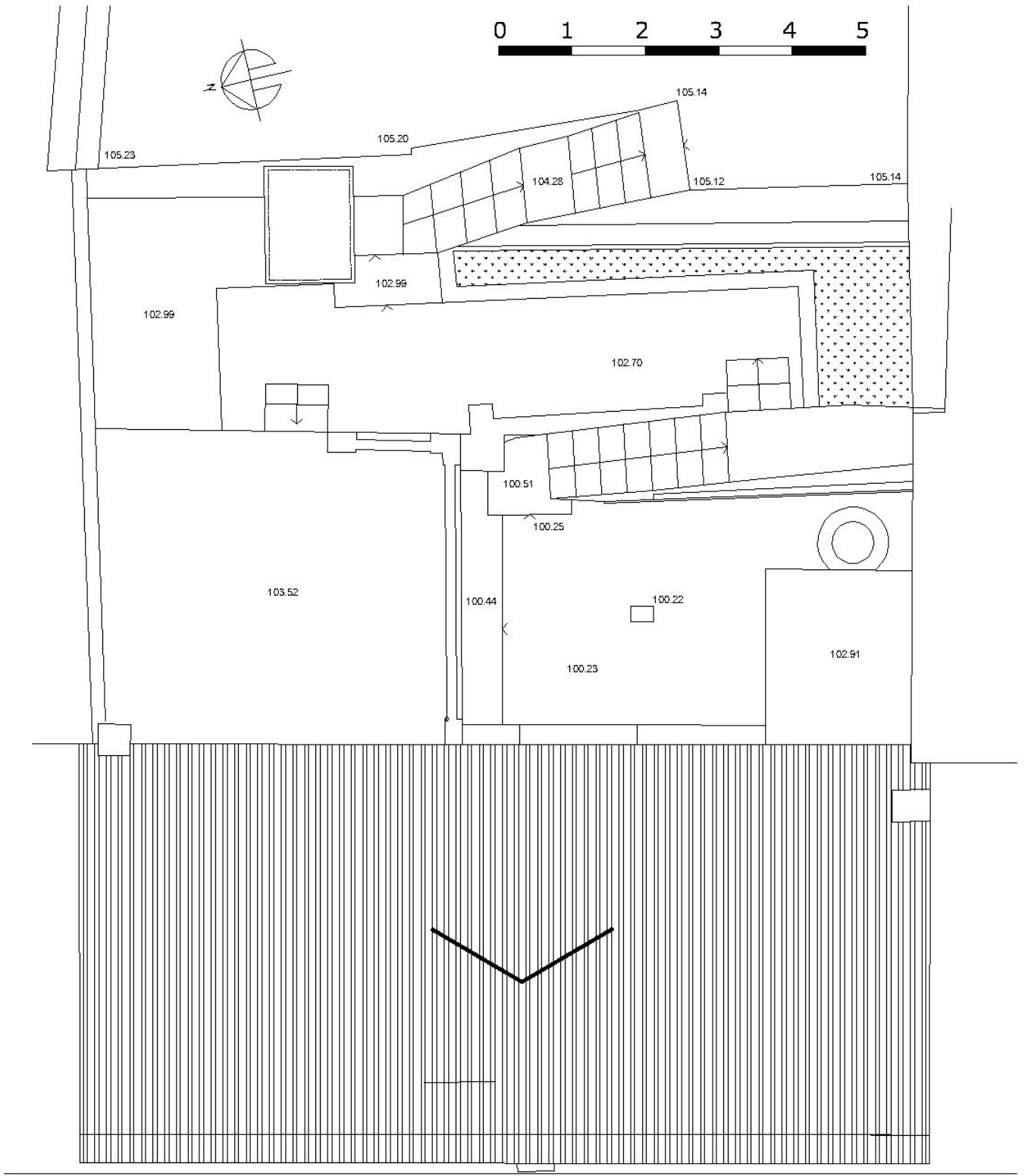


Imagen 15. Estado actual de la vivienda sita en calle Llum, 9. Planta cubierta

## 1.2. Estudio de la edificabilidad en la parcela

Nuestra parcela está construida al amparo de la normativa anterior pero en ningún caso se encuentra fuera de normativa, siguiendo las especificaciones del artículo 64 de las NN SS.

Cuenta con doble calificación: la parte que da fachada a la calle es zona urbana y la parte trasera es rural. La zonificación con la que nuestra parcela está designada es: Zona Suburbana extensiva (C). Esto implica:

<b>NN SS</b>	
Altura máxima (Art. 112 NN SS)	6.5 m
Altura total (Art. 112 NN SS)	8 m
Edificabilidad máxima permitida (Art. 112 NN SS)	0.65 m <sup>2</sup> const/m <sup>2</sup> solar
Ocupación máxima permitida (Art. 112 NN SS)	40 %

A continuación exponemos los datos urbanísticos la parcela.

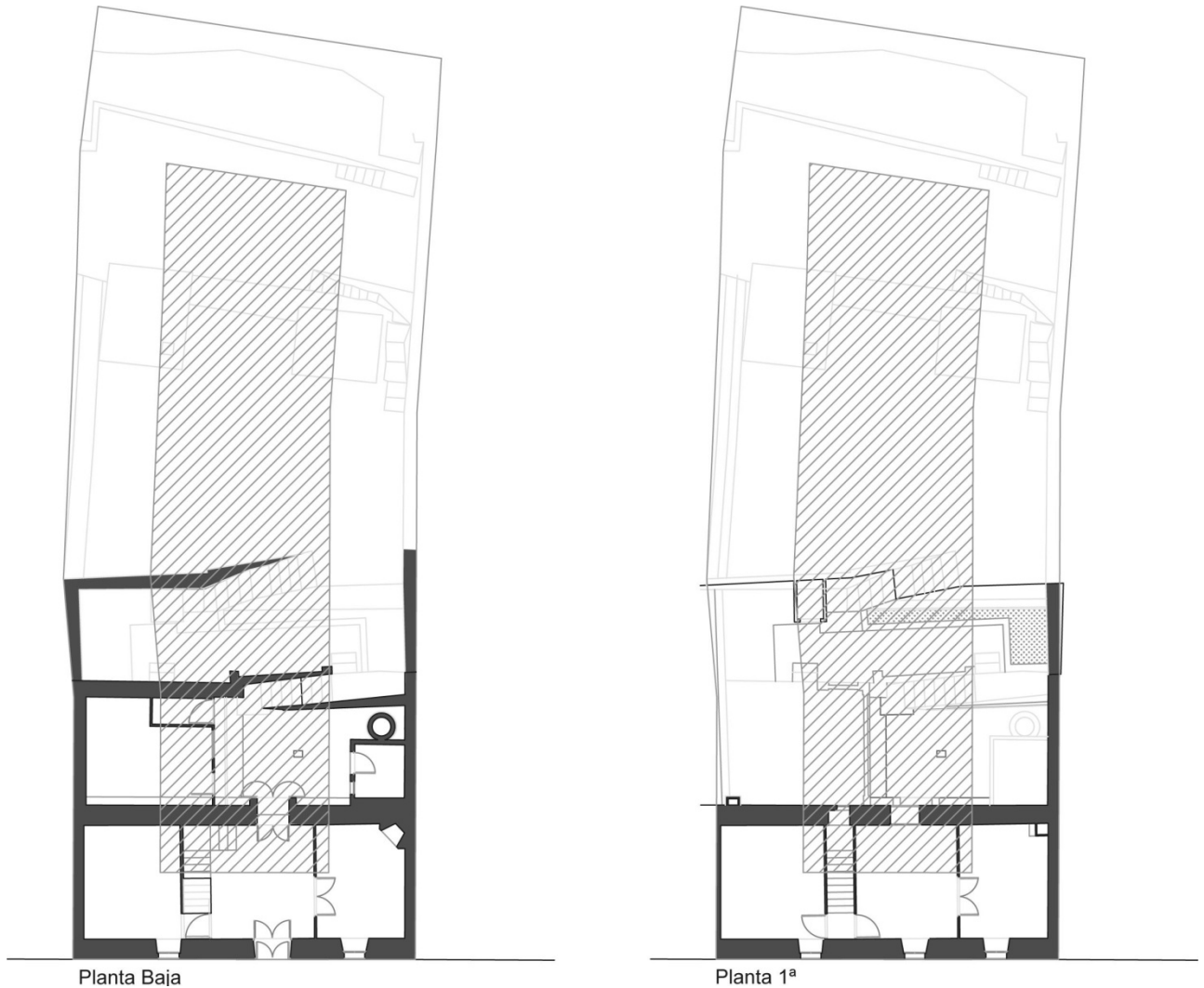
<b>Datos de la parcela</b>	
Superficie suelo	377 m <sup>2</sup>
Superficie construida	157.76 m <sup>2</sup>
Superficie construida (PB)	91.71 m <sup>2</sup>
Superficie construida (P1)	66.05 m <sup>2</sup>
Altura máxima	5.77 m
Altura total	7.12 m

Nuestra parcela está construida al amparo de la normativa anterior. Según el artículo 65 de las NN SS, responde a la Situación 2<sup>a</sup> ya que la superficie edificada no sobrepasa la edificabilidad máxima aunque sí que incumple el parámetro de los retranqueos que exige la ordenanza.

Por lo tanto, podemos ampliar la edificación existente hasta la edificabilidad máxima permitida por la normativa:

<b>Parámetros urbanísticos sobre la parcela</b>	
Edificabilidad máxima	245.05 m <sup>2</sup>
Ocupación parcela actual	25.25 %
Superficie ampliable	87.29 m <sup>2</sup>

### 1.3. Procedimiento para ampliar la vivienda según normativa vigente



Planta Baja

Planta 1ª

Imagen 16. Estado actual de la planta con la zona susceptible de ampliación superpuesta (zona rayada) siguiendo los parámetros de las NNS

Cumplir el parámetro de los retranqueos supondría crecer en el espacio central de la parcela, ocupado actualmente por un patio, el cual dota de ventilación e iluminación a las estancias contiguas. El hecho de ocupar este patio implicaría dejar de cumplir las condiciones de habitabilidad para estas estancias, al encontrarse éstas semi-enterradas sin posibilidad de ventilación hacia la parte del talud de la montaña.

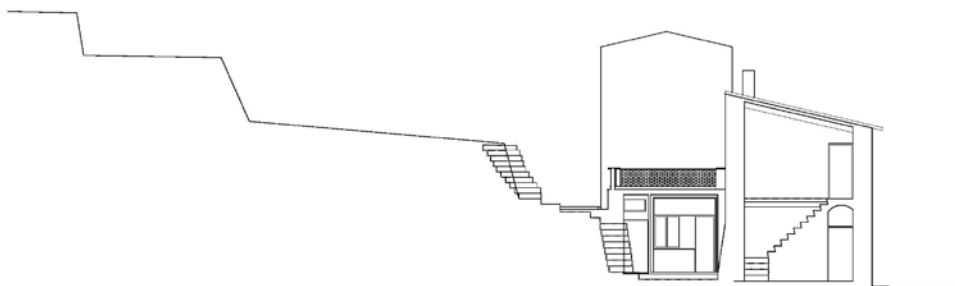


Imagen 17. Sección de la vivienda existente, donde se observa la condición semienterrada de los cuerpos posteriores

#### 1.4. Propuesta de ampliación según el criterio de “ correcta integración al entorno”

Partimos de la definición de Suburbana extensiva de las NNSS, en la cual se explica que se trata de **“...áreas de suelo urbano que tienen un carácter intermedio entre la ordenación en manzana cerrada con alineación a vial y la vivienda rural tradicional, caracterizadas por la flexibilidad de la posición de la edificación, ahora alineada, ahora retranqueada, ahora aislada, ahora adosada a una medianera interior, ...”**

Esta descripción está extraída del punto 1 del artículo 112, y describe una zona con gran flexibilidad, donde tiene cabida la vivienda adosada a medianera, tal como hemos visto.

Por otro lado, el punto tercero del artículo 65 de las NN SS sugiere que **“todas las obras de ampliación y reforma se tendrán que realizar adecuándose a la tipología del resto del edificio y a su correcta integración al entorno”**.

La propuesta de crecimiento que se propone sigue la lógica que han desarrollado la mayoría de las viviendas de la zona de estudio para ampliar los volúmenes hacia la parte posterior. Esta dinámica consiste, como hemos visto en el punto 1.4.1. en ampliaciones adosadas a medianeras interiores, las cuales, según la definición de la zona C de calificación del suelo, se verían contempladas en las NNSS de aplicación.

Se trata de crecer encima de lo ya existente, con un resultado volumétrico similar al actual. La diferencia sería de altura de los volúmenes posteriores, los cuales pasarían de tener una planta a tener dos, nunca rebasando la altura máxima de la edificación existente, la cual, a su vez, se mantiene dentro de los límites establecidos por la normativa municipal (ver punto 2.2. de este Estudio).

A continuación se adjunta la propuesta de ampliación en planta, siguiendo los criterios de integración paisajística descritos. La propuesta no agota la edificabilidad máxima ni tampoco la ocupación. También respeta el contexto urbano más inmediato y la tipología edificatoria.

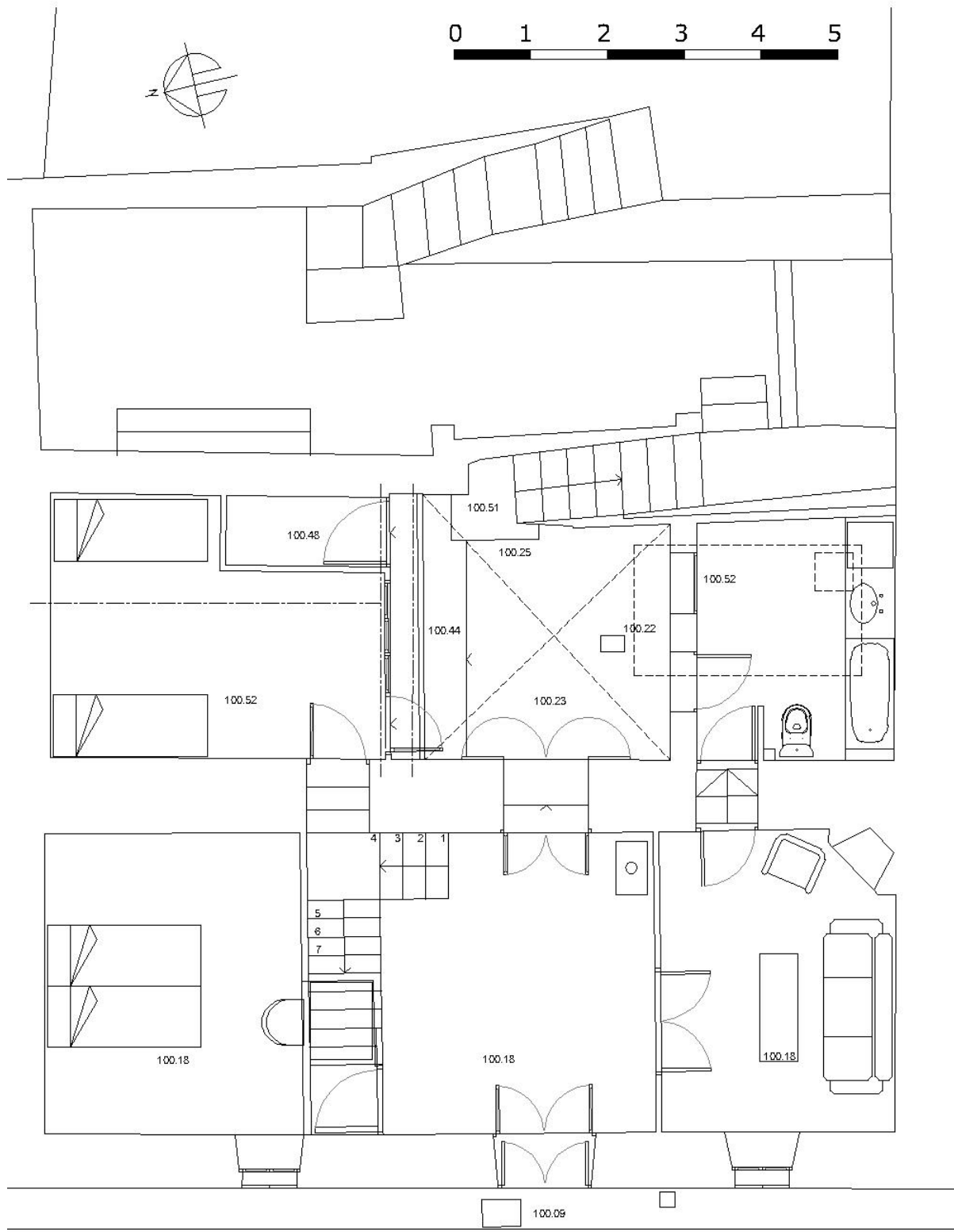


Imagen 18. Propuesta de ampliación de la vivienda. Distribución de planta baja



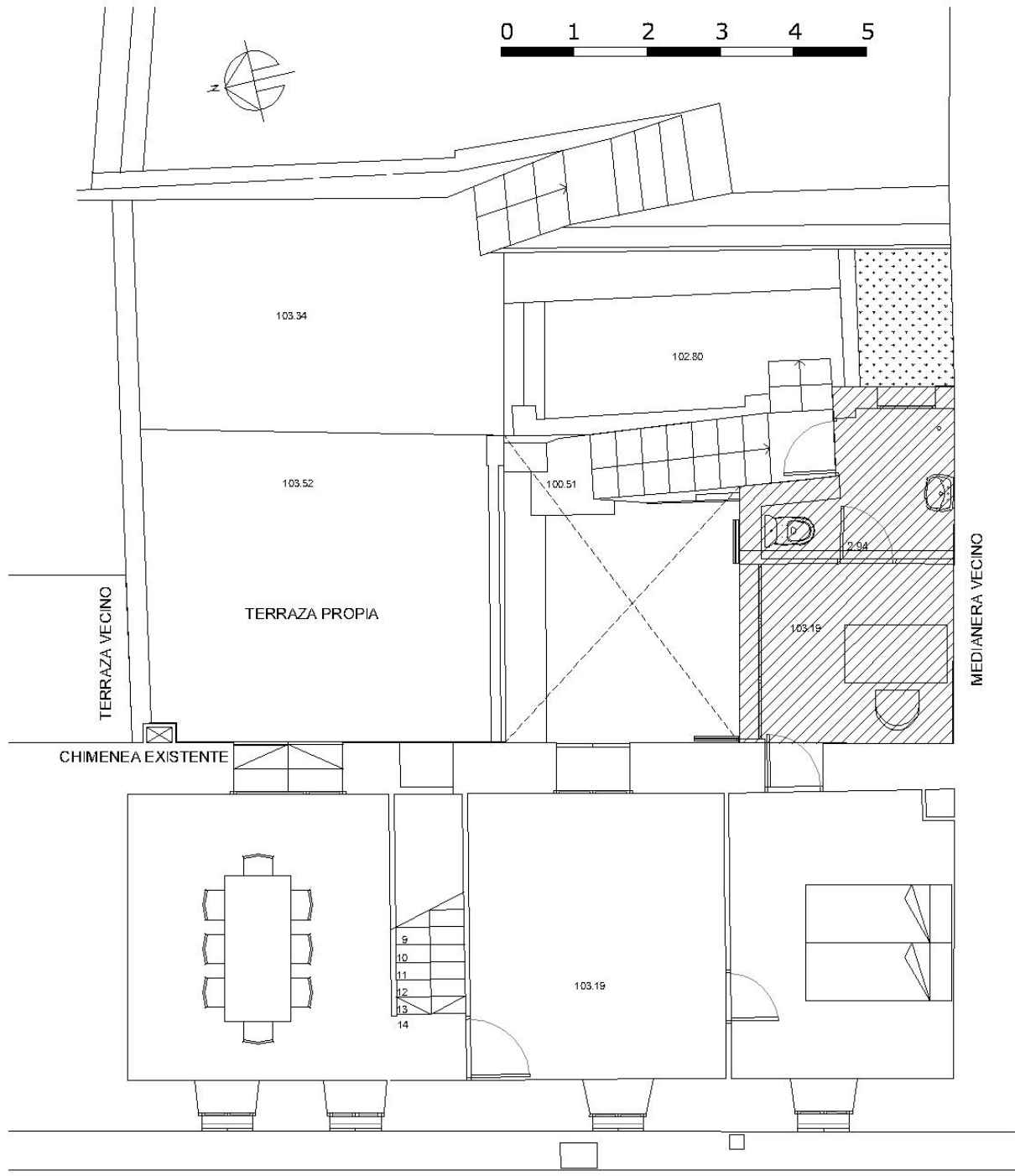


Imagen 19. Propuesta de ampliación de la vivienda. Distribución de planta piso. Los volúmenes a ampliar aparecen sombreados.

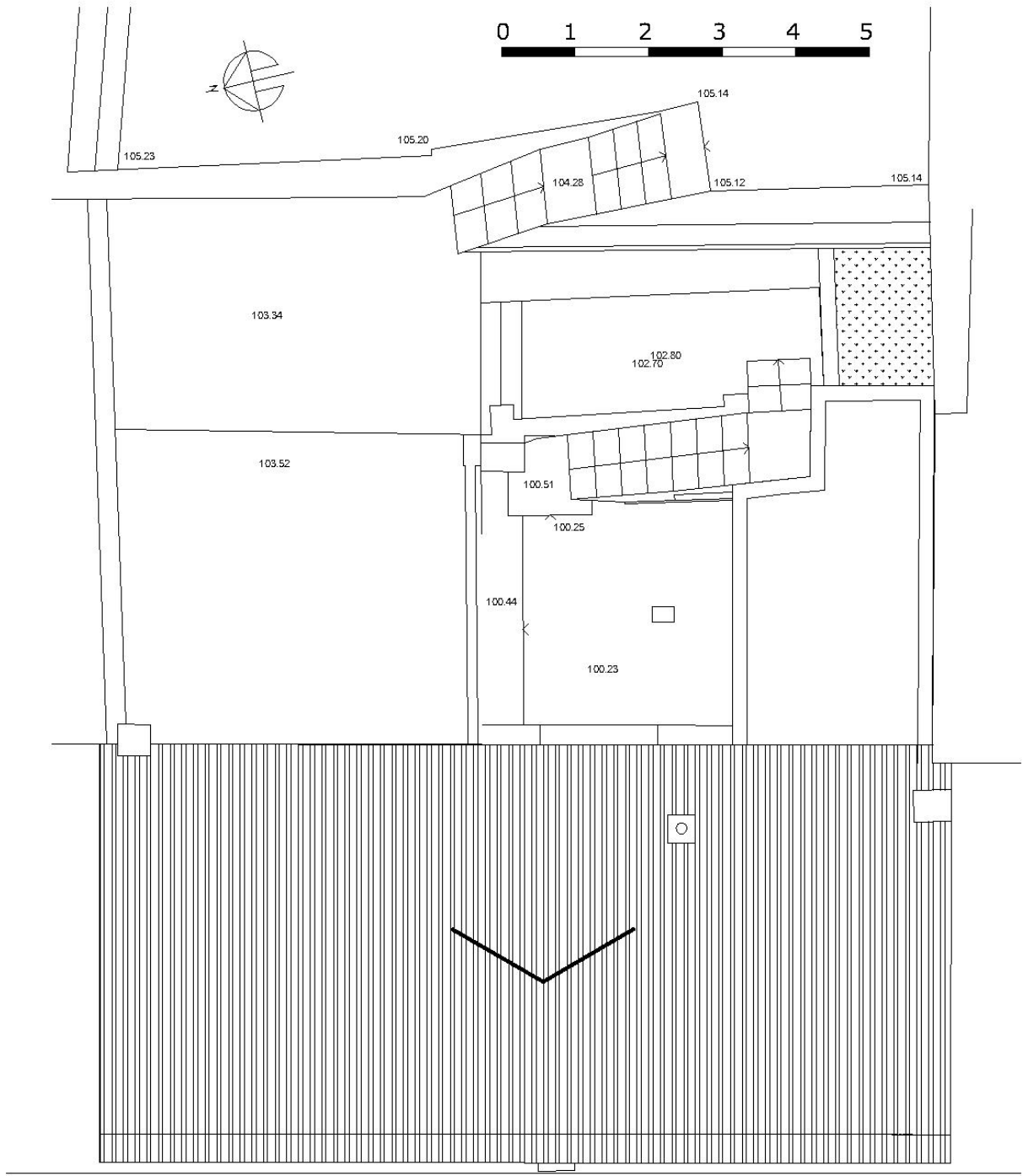


Imagen 20. Propuesta de ampliación de la vivienda. Distribución de planta cubierta.



Imagen 21. Propuesta de ampliación de la vivienda. Sección por la cocina.

## 1.5. Comparativa morfológica de ambas propuestas de ampliación

En este apartado se comparan las dos propuestas de intervención, una siguiendo la aplicación estricta de las NNSS y la otra siguiendo una lógica tradicional, justificada a través de la interpretación de la normativa vigente de aplicación a través del presente Estudio de Detalle.

### 1.5.1. Ampliación según Normativa

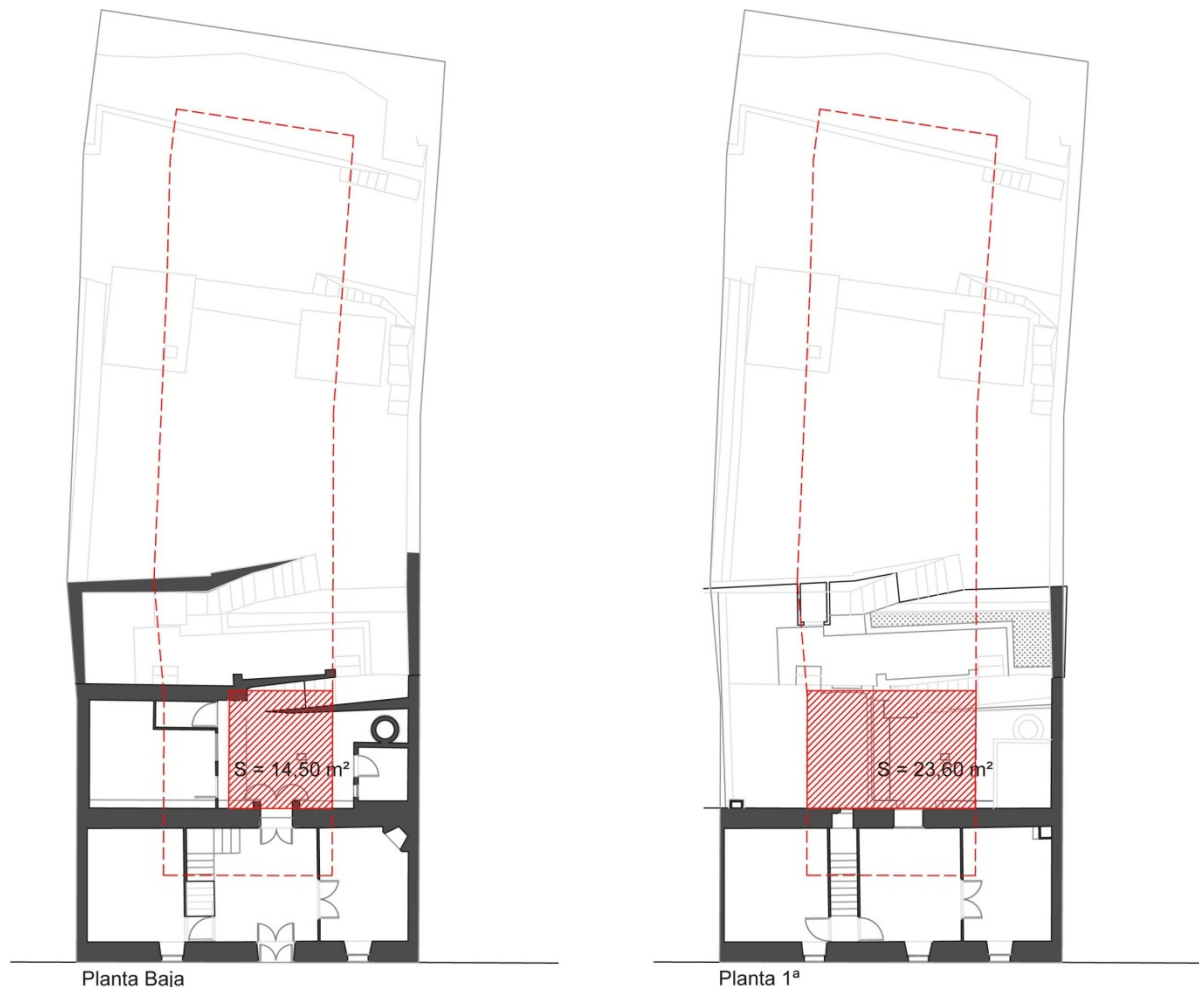


Imagen 22. Estado actual con la propuesta de ampliación en rojo, según la aplicación estricta de las NNSS

Contemplando todos los parámetros marcados en las normas subsidiarias para la zona C, sólo se permite ampliar en la parte central del solar. Sin embargo, la edificación existente puede mantenerse, por lo que la ampliación en este supuesto implica por una lado la eliminación del patio de ventilación en planta baja, pues debido a la pronunciada topografía del terreno las estancias en planta baja se encuentran semienterradas y quedarían sin luz ni posibilidad de abrir ventanas hacia la fachada posterior enterrada.

Por otro lado, en planta piso, los patios quedarían situados a ambos lados de la ampliación, viéndose reducidos en dimensión al estar encajados entre las edificaciones vecinas.

Estos patios, al situarse contiguos a la medianera, adquieren un carácter menos privado que los situados en el centro de la misma.

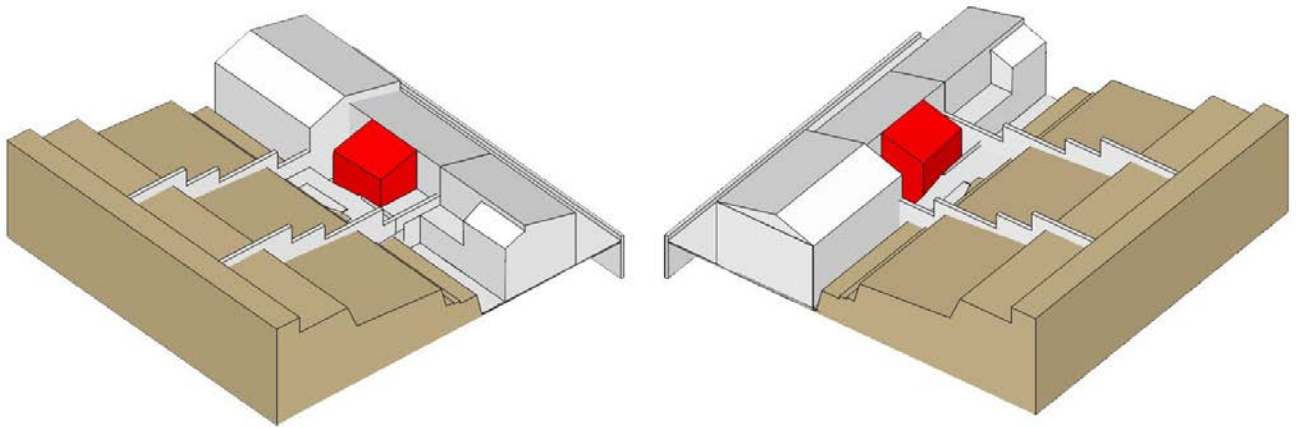


Imagen 23. Vistas en 3d de la propuesta de ampliación según NNS

### 1.5.2. Ampliación según criterio de adaptación al entorno

En este caso, la reordenación de volúmenes completaría la forma de “U” de la edificación existente y aprovecharía las medianeras para adosar las nuevas ampliaciones y así liberar el máximo espacio posible en el centro para un patio que permita la ventilación e iluminación de las ampliaciones (ver imágenes 18 y 19). Este patio, a su vez, adquiere un carácter más privado y se aísla de los espacios exteriores de las parcelas vecinas, por lo que beneficia a los vecinos con un aumento de privacidad.

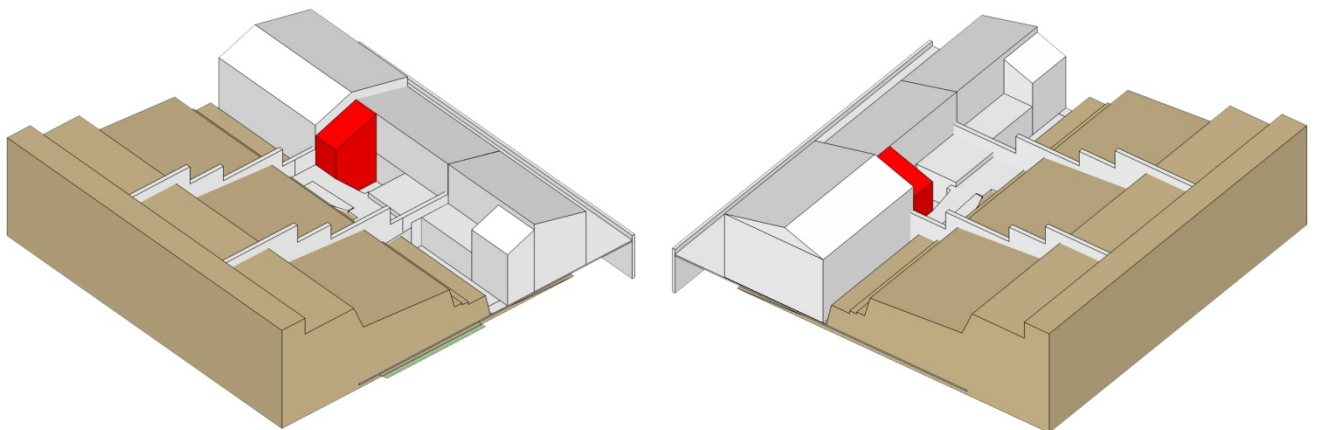


Imagen 24. Vistas en 3d de la propuesta de ampliación con reordenación de volúmenes según el criterio de “correcta integración al entorno”. La propuesta se hace extensible a las parcelas contiguas, si bien una de ellas ya cuenta con la ampliación de la segunda cruzía.

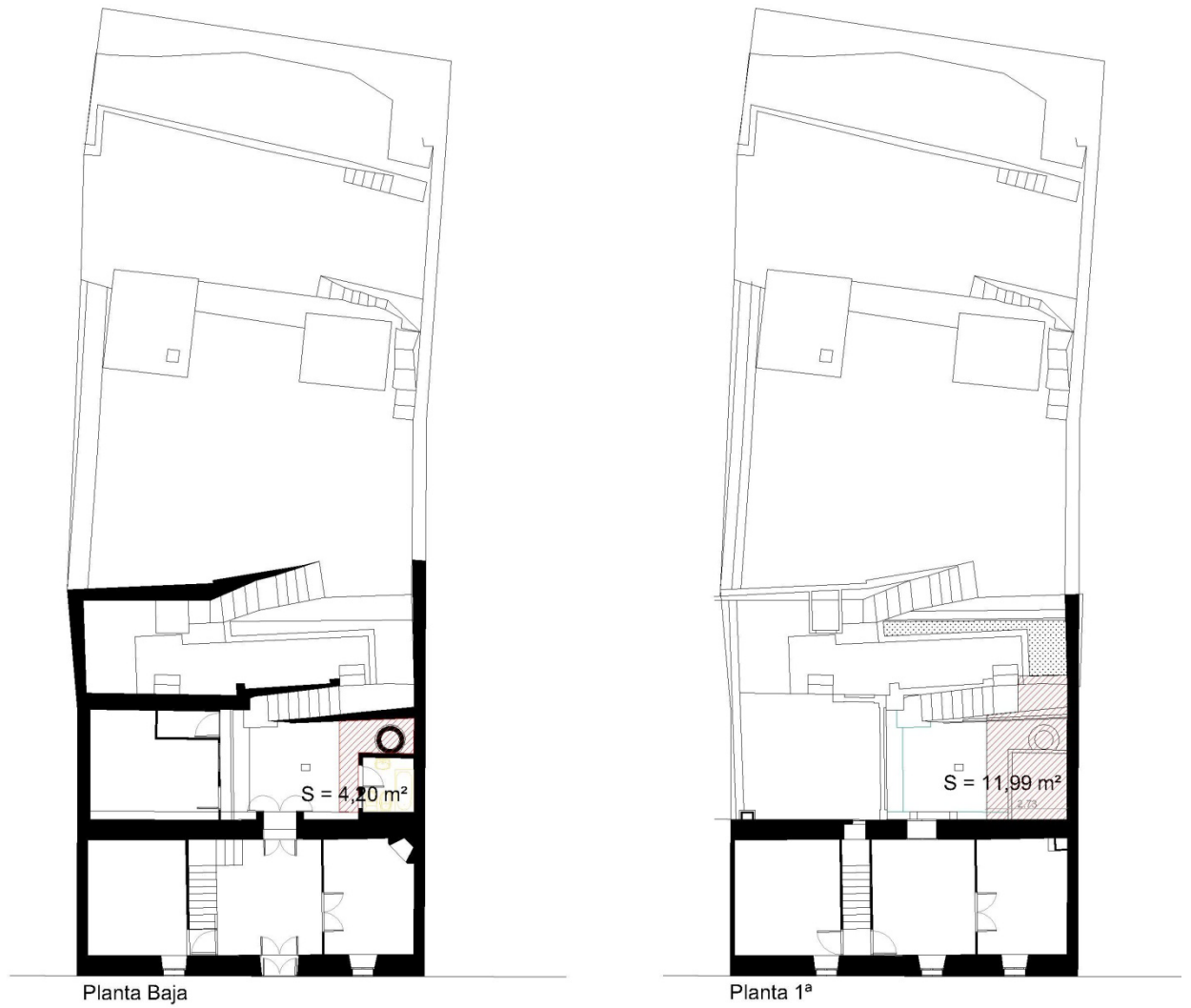


Imagen 25. Propuesta de ampliación según reordenación de volúmenes siguiendo el criterio de "correcta integración al entorno"

## 2. Estudio del entorno urbano próximo a la parcela y su evolución urbanística

### 2.1. Imágenes aéreas de la zona de estudio

A continuación se muestra una serie de ortofotos tomadas del IDEIB con la voluntad de informar gráficamente de la evolución del crecimiento del contexto más inmediato a parcela objeto de estudio. El IDEIB es el visualizador de la infraestructura de datos espaciales de las Islas Baleares, es una cartografía que se utiliza con carácter exclusivamente para un uso informativo.

La primera fotografía aérea de la que podemos disponer del año 1956 (ver imagen 3) que coincide también con el momento en el que entran en vigor las regulaciones urbanísticas. En nuestro caso, ya desde la primera foto aérea aparece la parcela en cuestión con la edificación existente prácticamente igual como la conocemos hoy, así como también el conjunto de casas entre medianeras que conforman un lote edificatorio. Se puede constatar que es una zona cuyo crecimiento ha sido moderado desde el año 56.



Imagen 26. **Ortofoto de 1956** (fuente: ideib)



Imagen 27. **Ortofoto de 1984** (fuente: ideib)



Imagen 28. **Ortofoto de 1989** (fuente: ideib)



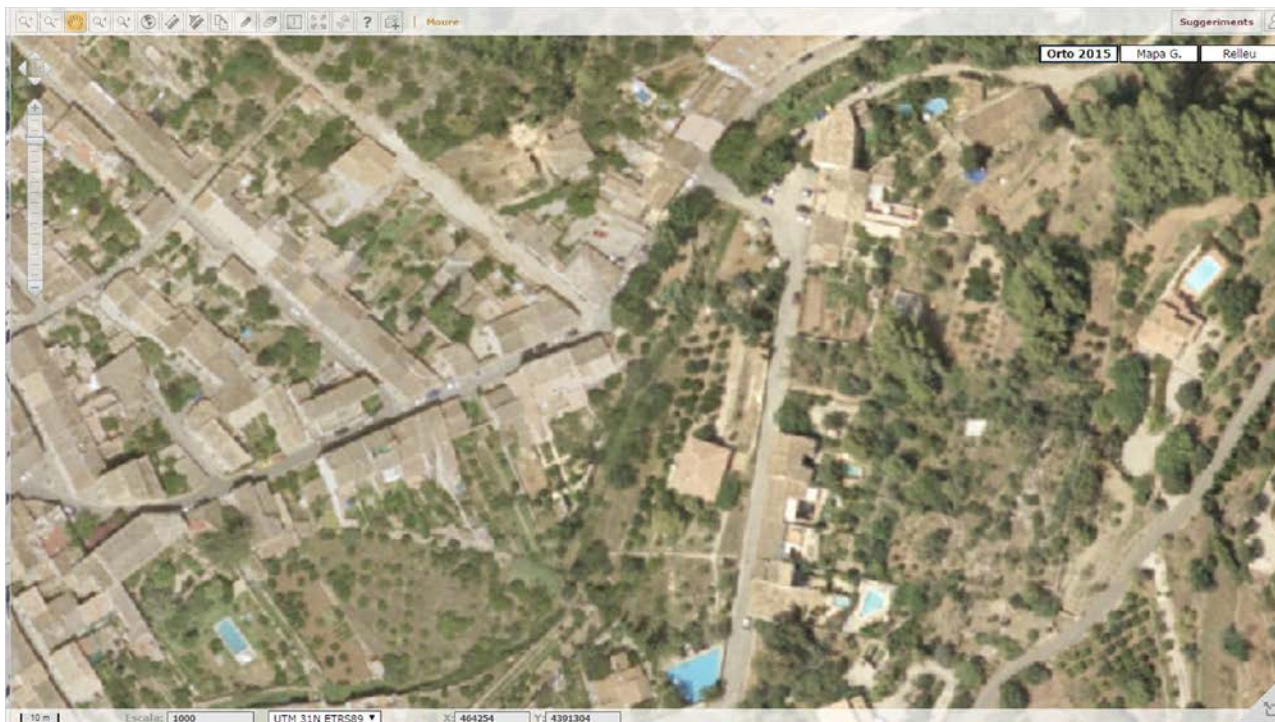


Imagen 29. **Ortofoto de 2002** (fuente: ideib)



Imagen 30. **Ortofoto de 2004** (fuente: ideib)

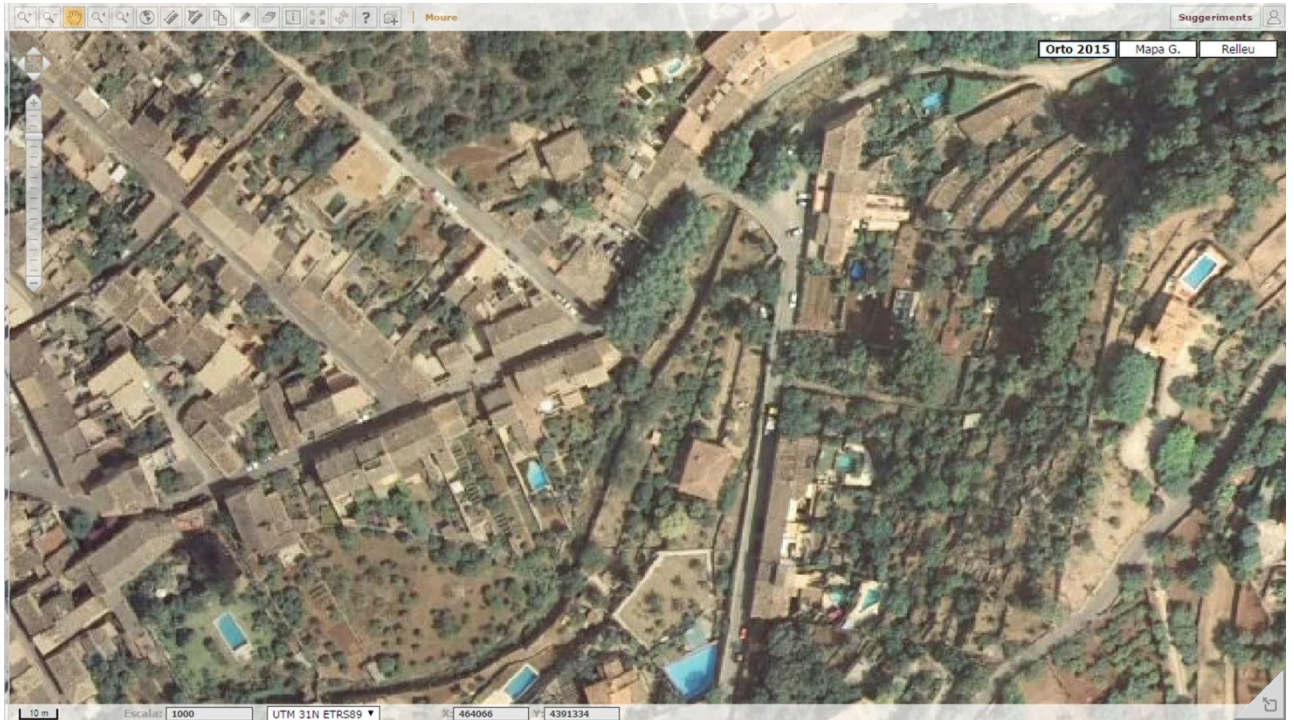


Imagen 31. **Ortofoto de 2006** (fuente: ideib)



Imagen 32. **Ortofoto de 2008** (fuente: ideib)

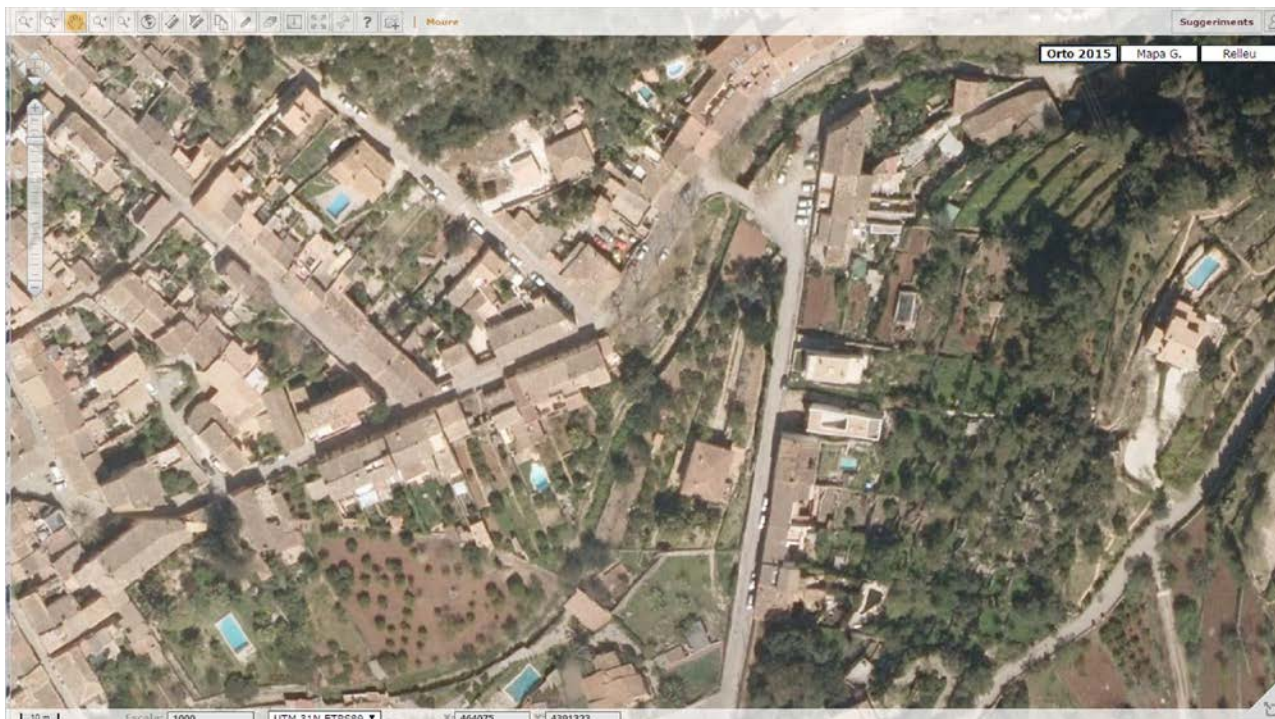


Imagen 33. **Ortofoto de 2010** (fuente: ideib)

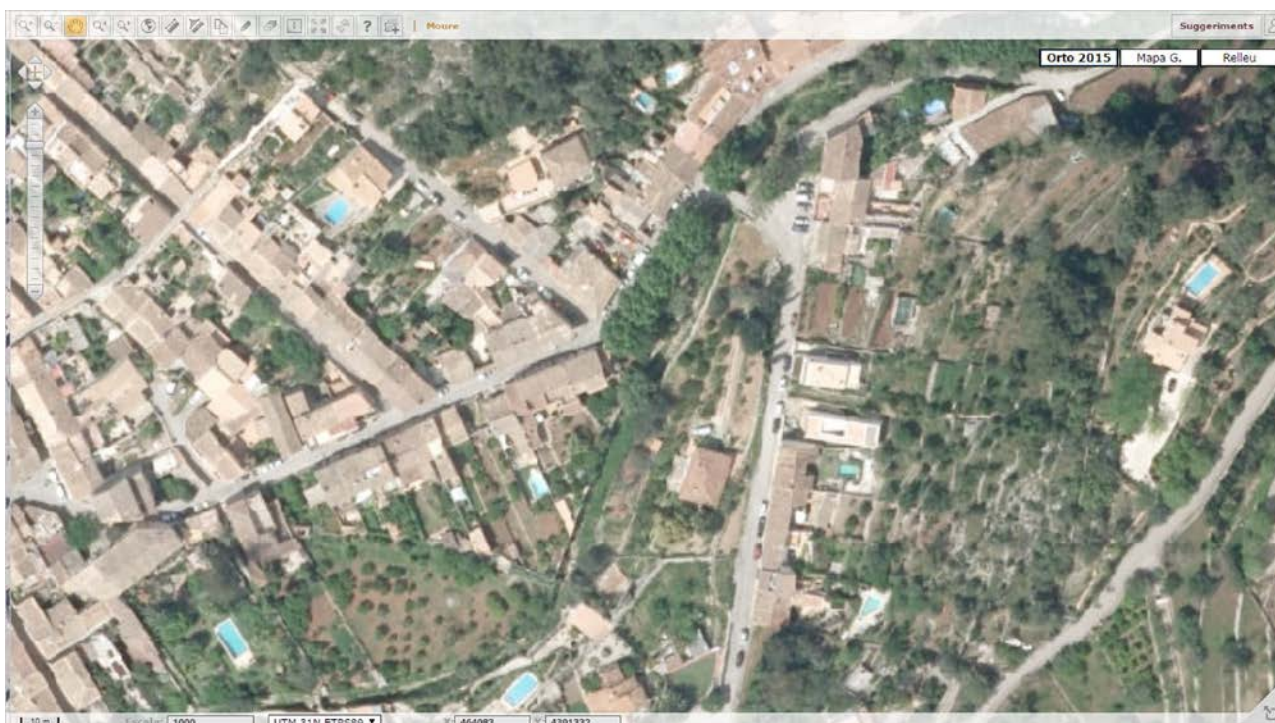


Imagen 34. **Ortofoto de 2012** (fuente: ideib)

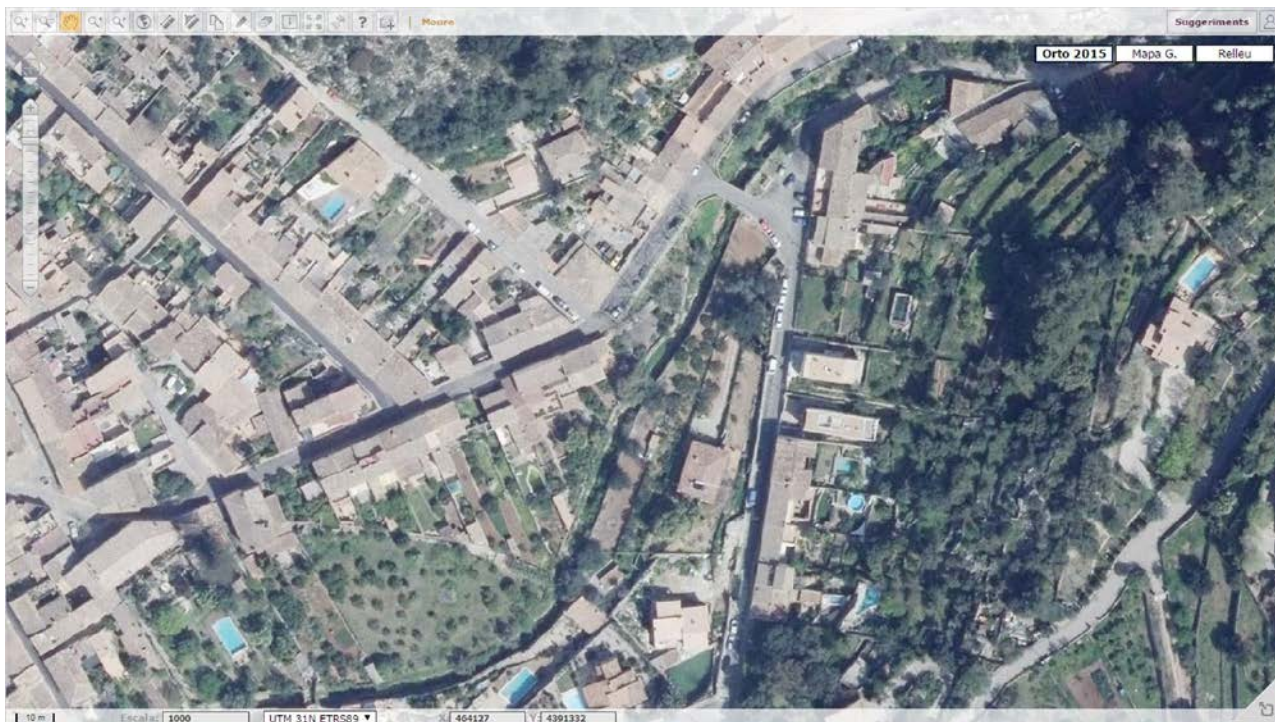


Imagen 35. **Ortofoto de 2015** (fuente: ideib)

## 2.2. Tipología edificatoria de la calle de la Lum

La calle de la Lum, a día de hoy, es una calle de poco menos de 300 m de largo. Se trata de una calle residencial situada en una zona externa del pueblo, limitando con la zona rural, y cuenta con tipologías de edificación variadas. La parcela objeto de estudio se ubica en el tramo norte de la calle. A día de hoy este tramo coincide con la zona C de la ordenanza municipal.



Imagen 36. C/ de la LLum, 9. Mirando hacia el norte Imagen 22. C/ de la LLum, 9. Mirando hacia el sur

Teniendo en cuenta la sucesión de ortofotos expuestas en el punto anterior, vemos que esta calle no ha sufrido cambios excesivos con el paso del tiempo. A través de la primera imagen aérea disponible, podemos comprobar que ya en 1956, existían dos conjuntos de casas entre medianeras situados en los tercios extremos del tramo norte de la calle.

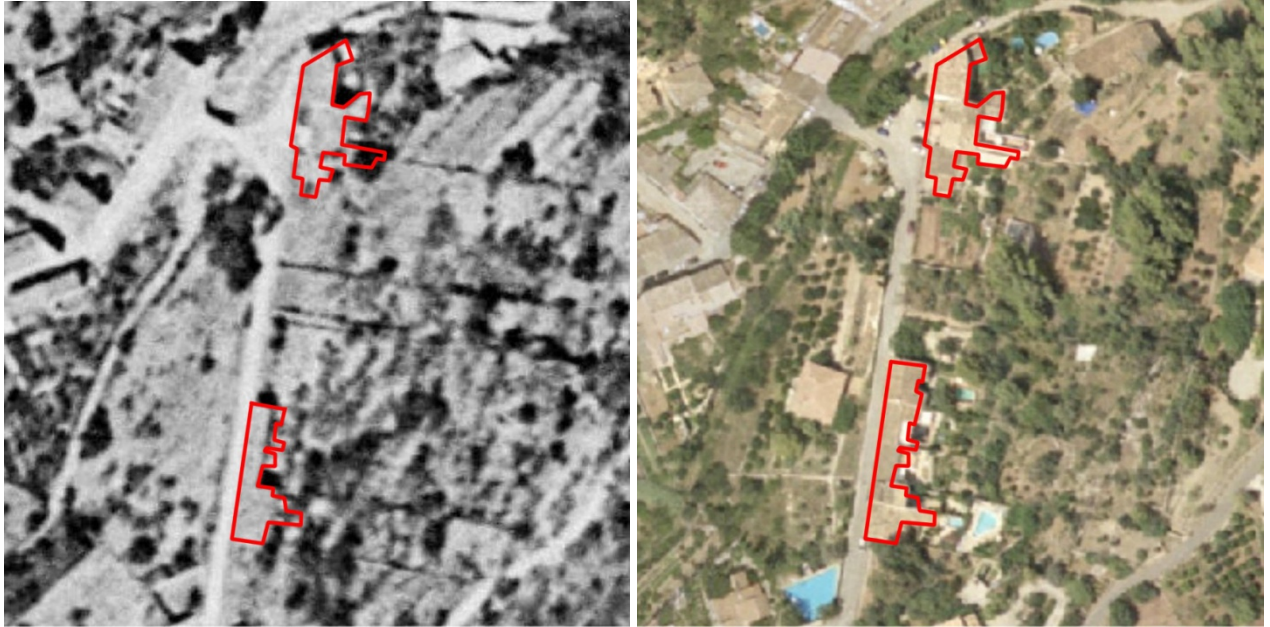


Imagen 37 y 38. Ortofoto de los años 1956 y 2002 respectivamente identificando los núcleos edificados consolidados.

A través del análisis de las fotografías aéreas, podemos comprobar que durante mucho tiempo se mantuvieron varias parcelas vacías entre estos dos conjuntos consolidados de casas. Cuando las Normas Subsidiarias entraron en vigor (22 de diciembre 2001), éstas sólo podían aplicarse de forma íntegra, sin necesidad de demolición de las construcciones existentes, en 3 parcelas que quedaban desocupadas, ubicadas en la parte central del tramo norte de la calle.

Dos de las parcelas que en el año 2002 estaban vacías han sido recientemente ocupadas por nuevas viviendas. Una aparece en la fotografía aérea del año 2008 (ver imagen 32), la otra en la del 2010 (ver imagen 18). Por ser posteriores al 2001, son edificaciones sujetas a las NNSS, y se han construido cumpliendo con todos los parámetros determinados para la zona C.

La tipología de estas nuevas construcciones es completamente opuesta a la de las edificaciones preexistentes en la calle de la Llum, lo que provoca un resultado “antiestético” que no respeta la imagen del contexto de la propia calle ni la del pueblo (ver punto 3 del Artículo 65 de las NN SS).



Imagen 39. C/ de la LLum. Parcelas entre los dos conjuntos de casas que han sido construidas recientemente.

La implantación de este tipo de edificaciones aisladas en este entorno generan un impacto visual muy importante al situarse de una forma muy forzada sobre el terreno, apareciendo como objetos aislados sin contribuir a la conformación de la calle con la alineación de las fachadas. A su vez el impacto se ve incrementado al dejar al descubierto la medianera de la edificación vecina, la cual no está concebida para quedar a la vista y supone un elemento rompedor de la integridad del paisaje, generando una ruptura de la continuidad en la definición de la fachada continua típica del pueblo. Estas medianeras, además, al no tener huecos, generan una imagen de austeridad y desproporción en la percepción de la propia calle.



Imagen 40. Fachada de una edificación construida cumpliendo el parámetro de retranqueos en la misma calle Llum



Imagen 41. Vista del pueblo des de la font de Son Trias, donde se observa en la parte superior izquierda el impacto que generan las construcciones aisladas en la zona de estudio.

### 2.3. Estructura urbanística de la calle Llum

Como se ha mencionado anteriormente, la calle de la Lum se divide en dos tramos: norte y sur, los cuales presentan tipologías edificatorias diferenciadas y a su vez pertenecen a zonificaciones distintas según las NNSS. El tramo norte tiene la calificación de zona C (suburbana extensiva) y el tramo sur zona E (extensiva).

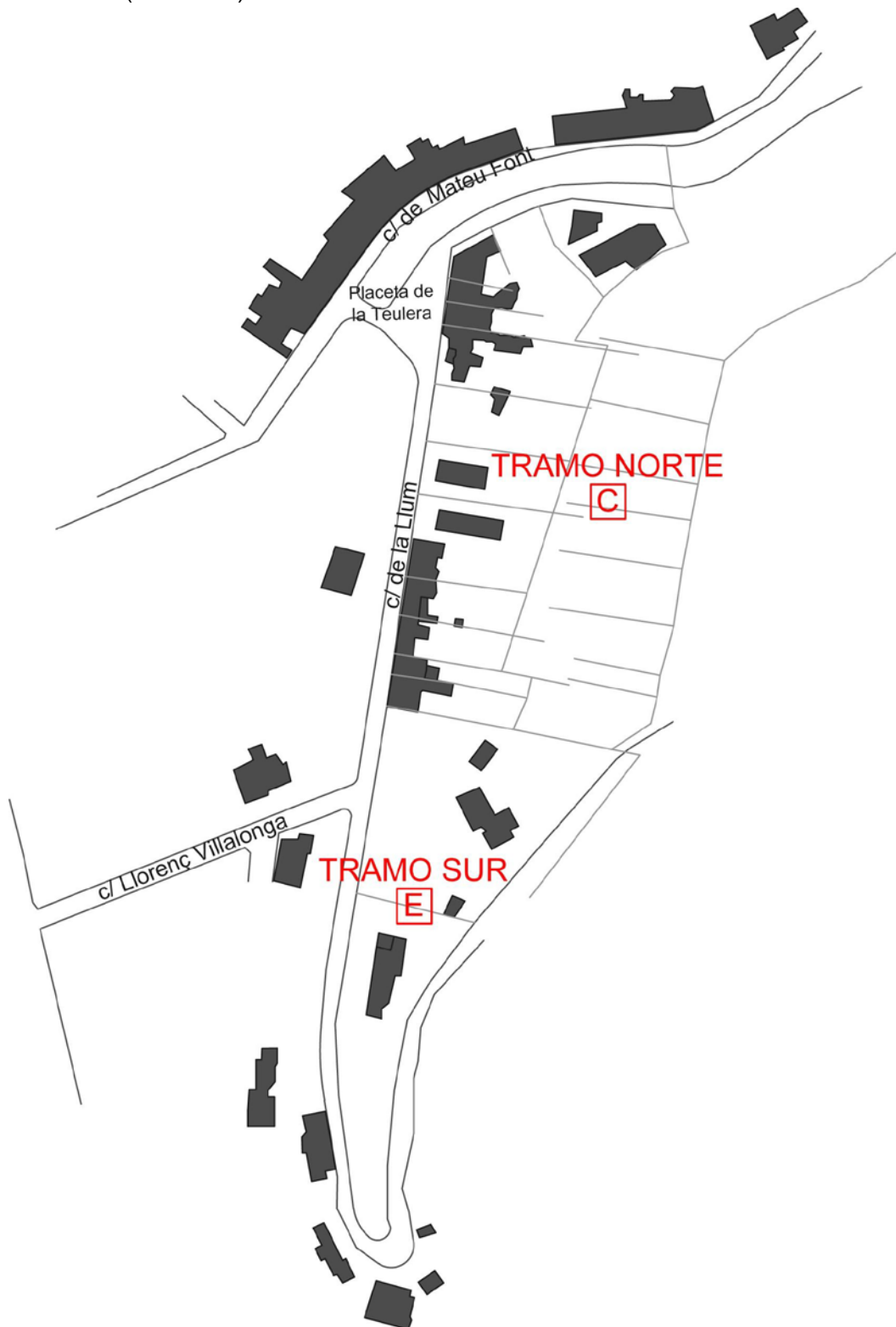


Imagen 42. Esquema de crecimiento urbano de la calle Llum, dividida en dos tramos diferenciados.

En el tramo al norte de la intersección con la calle Llorenç Villalonga, existen dos puntos en los que un conjunto de casas se agrupan. Estos dos núcleos de viviendas los conforman edificaciones típicas mallorquinas, de PB+1, entre medianeras, alineadas a la calle siguiendo la misma tipología que el resto del pueblo, con fachadas de piedra y barro, ventanas de dimensiones reducidas y cubierta inclinada de teja árabe en la crujía que da a la calle, en su mayoría, a excepción de unas terrazas a modo de retranqueo en el extremo norte de la calle (ver imagen 4).



Imagen 43. Esquema identificativo de los núcleos consolidados de viviendas entre medianeras, dentro del tramo norte de la calle Llum, con zonificación C (Suburbana Extensiva)

Haciendo una comparativa de los diferentes planos del municipio, parece que el IDEIB es el que incorpora mayor información sobre las edificaciones más recientes. El catastro tiene una mejor representación de las parcelas y el plano de las NNSS es el que especifica la zonificación de la parcela objeto de estudio.



Imagen 44. Plano del IDEIB



Imagen 45. Plano del Catastro

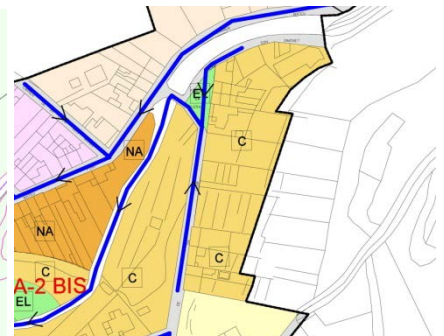


Imagen 46. Plano de las NNSS



### 3. Análisis del núcleo edificado del cual forma parte la parcela

La parcela objeto de Estudio se encuentra en el centro del núcleo situado al sur del tramo norte de la calle de la Llum. En el esquema que sigue se puede observar la alineación de los cuerpos principales, con cubierta inclinada de una vertiente, conformando la calle mediante la yuxtaposición de las fachadas. Se aprecia también el crecimiento posterior de las viviendas, normalmente adosado a las medianeras, de forma que se generan patios interiores en la parte trasera de las edificaciones primigenias. Este crecimiento estaba amparado por la normativa anterior, la cual permitía la implantación de volúmenes pegados a las medianeras.

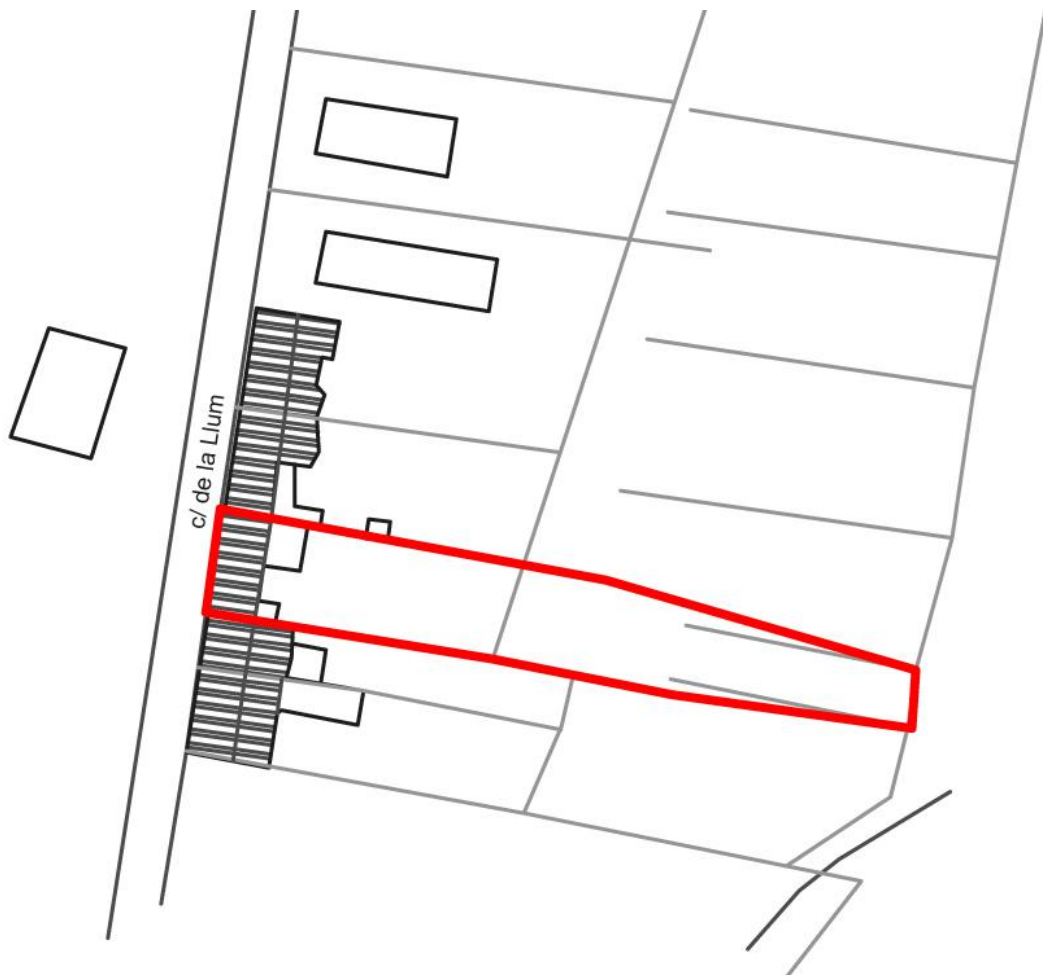


Imagen 47. Esquema de ocupación de las edificaciones que conforman el núcleo consolidado que nos ocupa. En rojo, viene marcado el perímetro de la parcela objeto de estudio.

### 3.1. Ampliaciones realizadas en viviendas del núcleo edificado

Las fachadas posteriores de las edificaciones entre medianeras que conforman el núcleo consolidado que nos ocupa, miran hacia la montaña, y han ido cambiando a medida que ha pasado el tiempo. En las fotografías aéreas se puede constatar cómo las viviendas han ido sufriendo ampliaciones, incrementando la ocupación y la volumetría (ver imagen 31).

De forma natural, estas ampliaciones se han ido situando sobre las medianeras, según podemos observar en las fotografías aéreas y en las imágenes de las fachadas traseras. Cabe comentar que los crecimientos que aquí se muestran estaban permitidos por la normativa anterior al 2001, la cual permitía dar continuidad a la tipología tradicional.



Imagen 48. Fachadas posteriores de la C/ de la LLum, en el tramo contiguo a la vivienda sita en número 9.



Imagen 49. Fachadas posteriores de las viviendas en C/ de la LLum dónde se pueden ver las tipologías amparadas por normativa anterior en su parte posterior.

### 3.2. Ampliaciones teóricas permitidas en viviendas entre medianeras existentes en la calle Llum

Para estudiar la repercusión de la normativa actual sobre las posibles ampliaciones de las viviendas entre medianeras existentes en el núcleo consolidado del que forma parte nuestra parcela, se ha señalado con un sombreado negro la zona ocupable de cada una de ellas, según el artículo 112 "Zona suburbana extensiva (C)" de las Normas Subsidiarias de Esporles. Cabe señalar que no se han tenido en cuenta las edificabilidades máximas asociadas a cada parcela, sino que sólo se ha aplicado el criterio de los retranqueos para obtener la zona susceptible de ser ocupada. El resultado es una tipología similar a las que se han construido recientemente en la misma calle en las parcelas que estaban vacías, una tipología suburbana que nada tiene que ver con el contexto existente de calle típica de Esporles. Según el planeamiento vigente, la calle de la Llum está destinada a sufrir un cambio en la tipología edificatoria y morfológica radical que, de realizarse, cambiará totalmente la estética de la calle, como puede verse en las imágenes 39 y 40.

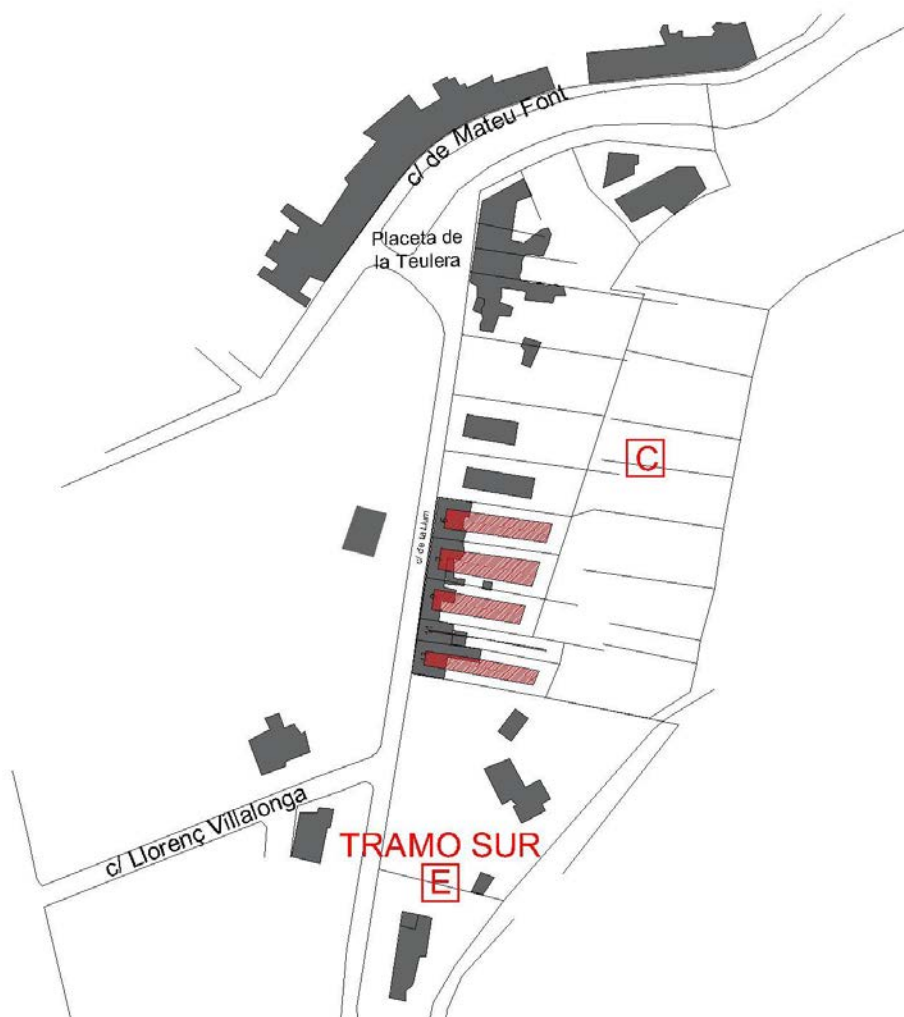


Imagen 50. Zona edificable para nuevas ampliaciones, según NNSS, aplicada a las parcelas con edificaciones existentes.

### 3.3. Conclusión

Entendemos que la normativa actual va en contra de la naturaleza de las edificaciones existentes, razón por la cual este Estudio de Detalle propone admitir los crecimientos en el espacio de retranqueo, con el fin de permitir la continuidad tipológica en las futuras ampliaciones de las edificaciones existentes.

### 4. Antecedentes

La propuesta contempla la flexibilización de la normativa en la zona de retranqueo para permitir su ocupación en casos particulares, siempre dentro de los límites que marca la normativa, en cuanto a edificabilidad y ocupación máxima marcada en la normativa vigente.

Para ello, se propone adoptar el criterio establecido en el artículo 79.6 de las NNSS, que hace referencia a los terraplenes, pero en este caso, afectando a los volúmenes. Repetimos aquí el artículo que nos sirve de ejemplo y en el punto siguiente la propuesta a aprobar.

Art. 79.6. A l'espai de reculada a mitgeres no es permetrà la realització de terraplens a una cota superior a la del nivell del terreny, llevat que es doni un acord amb el veí propietari de la parcel·la confrontant. En el cas de que a dita parcel·la confrontant existeixin terrasses terraplenades, es podrà construir fins al seu nivell.

### 5. Propuesta

La propuesta concierne a las edificaciones del núcleo estudiado, a saber, las parcelas situadas en la calle llum, con los números 5A, 7, 9, 11 y 13 y es la siguiente:

***“En el espacio de retranqueo a medianeras no se permitirá la construcción de volúmenes excepto cuando exista un acuerdo con el propietario de la parcela contigua. En el caso de que en dicha parcela contigua existan volúmenes edificados, se podrá construir hasta la misma altura y profundidad, manteniendo las limitaciones que marcan el resto de parámetros urbanísticos de la zona.”***

Firmado en Palma, a 4 de Abril de 2017