

## **ESTUDIO DE DETALLE**

### **MEMORIA**

#### **RESIDENCIA MIQUEL MIR**

**EMPLAZAMIENTO:** C/ SANT FRANCESC, 52, INCA

**PROMOTOR:** INSTITUT MALLORQUÍ D'AFERS SOCIALS,  
c/ General Riera 67, 07010 Palma

**ARQUITECTO:** FRANCISCO JORQUERA  
Servicio de arquitectura del IMAS



## **ÍNDICE**

### **1. MEMORIA EXPOSITIVA**

**1.1. Agentes**

**1.2. Ubicación**

**1.3. Información previa**

### **2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

**2.1. Descripción y justificación**

**2.2. Normativa urbanística**



## 1.- MEMORIA EXPOSITIVA

### 1.1 AGENTES.

PROMOTOR: INSTITUT MALLORQUI D'AFERS SOCIALS (IMAS), domicilio en c/ GENERAL RIERA, 67. 07010- PALMA

AUTOR DEL ESTUDIO: Francisco Jorquera, arquitecto del Servicio de Arquitectura del IMAS.

### 1.2 UBICACIÓN

El estudio se refiere al solar situado en suelo urbano, zona Casco Antiguo, Sistema General Equipamiento General y Local, código AS-2 Asistencial, formando toda la manzana delimitada por las calles: c/ Miquel Mir, c/ Sant Francesc, c/ Sant Vicenç de Paul i c/ Pons. Dispone de una superficie según reciente medición de **1.159,60 m<sup>2</sup>**, de los cuales 520,12 m<sup>2</sup> se encuentran dentro del ámbito delimitado en la ficha de catálogo **INC-G011-C** según así consta en el plano de situación de la ficha indicada, y 639,48 m<sup>2</sup> quedan fuera del ámbito de protección.

### 1.3 INFORMACIÓN PREVIA

El estudio de detalle tiene por objeto adoptar la edificabilidad de **3,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** conforme al art. 153 del PGOU de Inca:

*Les condicions d'edificabilitat assignades als equipaments es regulen per l'aprofitament del dos amb cinquanta metres quadrats per metre quadrat (2,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), l'alçada màxima de setze metres (16 m) i quatre plantes (4).*

*Quant a la resta de les condicions, en general es respectaran les de la zona confrontant, si bé, mitjançant la tramitació d'un estudi de detall, es podran adoptar altres solucions requerides per les condicions d'edificació que hagi de complir cada tipus d'equipament amb una altura màxima de vint-i-cinc metres (25 m) i una edificabilitat de tres amb vint-i-cinc metres quadrats per metre quadrat (3,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).*

La edificabilidad se aplicaría a la manzana completa. Se mantiene el resto de parámetros.

## 2.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

### 2.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

El trabajo se desarrolla en el núcleo urbano del término municipal de Inca y los parámetros urbanísticos que lo rigen son los definidos por el PGOU de 29/06/2012 (BOIB núm. 176 de 27/11/2012), junto con el Catálogo de Elementos de Interés Artístico, Histórico, Ambiental y de Patrimonio Arquitectónico de Inca (AD 26/10/2016).

El conjunto se compone de una zona antigua, proyectada en 1928 y terminada al finalizar la Guerra Civil (es la parte del edificio incluida en el Catálogo de elementos de interés artístico, histórico, ambiental y de patrimonio arquitectónico de Inca como se ha indicado) con grado de protección C y una zona de construcción posterior, que, según información documental, supuso la demolición del resto de las casas de la manzana para su anexión a la parte antigua como ampliación de ésta para uso como centro residencial para personas mayores, a excepción de una que, por su tipología y sistema constructivo, es de reciente construcción.

No se modifican las alineaciones ni las rasantes. Las edificaciones existentes (equipamiento y un edificio de viviendas entre medianeras) ocupan la totalidad de la manzana con alineación de fachadas a los cuatro viales que la rodean. Una parte de la planta inferior existente será considerada como planta semisótano a partir del punto en el que el techo sobresale menos de un metro de la rasante del vial, conforme la definición incluida en el punto 7 del art. 110 del PGOU. Se mantiene un número máximo de 4 plantas y una altura máxima de 16 m según art. 153 del PGOU.

En la parcela existe un equipamiento y un edificio de viviendas entre medianeras. En previsión de una eventual reforma del conjunto como equipamiento público se ha considerado conveniente regularizar las condiciones urbanísticas adoptando la edificabilidad de **3,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** prevista en el art. 153 del PGOU, lo que permitiría un máximo de **3.768,70 m<sup>2</sup>** construidos.

Como se detalla en los planos de este estudio, existe una zona catalogada con grado de protección C. Esta protección, según la memoria del Catálogo de Patrimonio (AD 26/10/2016) afecta a la conservación de la fachada, con todos los elementos que contiene, y tipología de cubierta. Además, obliga a mantener de volumetría existente de la vertiente de cubierta correspondiente a esta fachada.

## CUADRO SUPERFICIES

SUPERFICIES COMPUTABLES SEGÚN PGOU Y SEGÚN ORDENACIÓN PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE		
PLANTA	SUP. COMPUTABLE SEGÚN PGOU (2,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	SUP. COMPUTABLE SEGÚN ORDENACIÓN PROPUESTA (3,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
P. CUB	-	-
P. NIVEL +126,54	770,52 m <sup>2</sup>	1060,42 m <sup>2</sup>
P. NIVEL +122,41	770,52 m <sup>2</sup>	1060,42 m <sup>2</sup>
P. NIVEL +118,18	770,52 m <sup>2</sup>	1060,42 m <sup>2</sup>
P. NIVEL +115,24	587,44 m <sup>2</sup>	587,44 m <sup>2</sup>
TOTAL	2899,00 m <sup>2</sup>	3768,70 m <sup>2</sup>

## 2.2 NORMATIVA URBANÍSTICA

CONCEPTO		PLANEAMIENTO ACTUAL	PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE
Clasificación del suelo		URBANO	URBANO
Zonificación		SGEC/AS-2 Casc Antic H-004 Ficha catálogo G-011 Protección C	SGEC/AS-2 Casc Antic H-004 Ficha catálogo G-011 Protección C
Parcela	Fachada mín	Rel. Ancho-fondo 7/15	Rel. Ancho-fondo 7/15
	Parcela mín	Existente = 1.159,60 m <sup>2</sup>	Existente = 1.159,60 m <sup>2</sup>
Ocupación o Profundidad edificable		-	-
		Según plano PGOU	Según plano PGOU
Volumen o Edificabilidad			
		<b>2,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 2.899 m<sup>2</sup></b>	<b>3,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 3.768,70 m<sup>2</sup></b>
Uso		Equip. Público asistencial	Equip. Público asistencial
Situación del edificio en parcela. Tipología		Alineación a vial	Alineación a vial
Separación linderos	Entre edificios	0 m	0 m
	Fachada	Alineación a vial	Alineación a vial
	Fondo	Existente	Existente
	Derecha	0 m	0 m
	Izquierda	0 m	0 m
Altura máxima	metros	reguladora	16,00 m (art. 153 PGOU)
		total	16,00 + 2,20 m
	Nº plantas	4 (PB+3)	4 (PB+3)
Índice de intensidad de uso		-	-
<b>Observaciones</b>			

Palma, septiembre 2019

FRANCISCO JORQUERA, arquitecto  
Servicio de arquitectura del IMAS