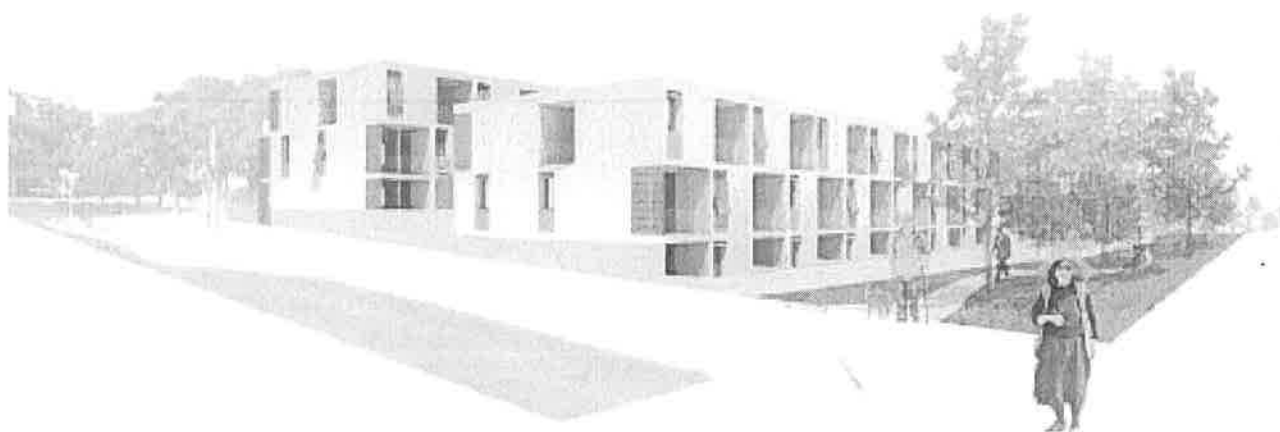


ESTUDI DE DETALL
ORDENACIÓ DE VOLUMS DE LES PARCEL·LES D'HABITATGE PÚBLIC
DE LA RES 2

(Av. S'Olivera, 62 – Magaluf)



DOCUMENTACIÓ ESCRITA

MEMÒRIA

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOL 01: SITUACIÓ

PLÀNOL 02: TOPOGRÀFIC

PLÀNOL 03: PARCEL·LES INICIALS

PLÀNOL 04: PARCEL·LES RESULTANTS

PLÀNOL 05: PLANTA DE LES VOLUMETRIES ESPECÍFIQUES COTA 54

PLÀNOL 06: PLANTA DE LES VOLUMETRIES ESPECÍFIQUES COTA 57 I 60

PLÀNOL 07: PLANTA DE LES VOLUMETRIES ESPECÍFIQUES COTA 63

PLÀNOL 08: SECCIÓ TRANSVERSAL PARCEL·LA A

PLÀNOL 09: SECCIÓ TRANSVERSAL PARCEL·LA B

PLÀNOL 10: SECCIÓ TRANSVERSAL PARCEL·LA C

MEMÒRIA

PROMOTORS

Els promotors del present Estudi de Detall són l'Ajuntament de Calvià i l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI).

INTRODUCCIÓ

L'Ajuntament de Calvià i l'IBAVI, com a propietaris de sòl en la Reserva Estratègica de Sòl nº2 (RES 2), col·laboren en el desenvolupament de la construcció de 88 habitatges de protecció pública en l'Av. S'Olivera nº 62 de Magaluf, amb la finalitat d'aconseguir una proposta volumètrica, econòmica i mediambientalment unitària. En base a aquesta col·laboració s'ha realitzat un Concurs d'Idees que, una vegada resolt, ens permet disposar d'una proposta arquitectònica a nivell d'avantprojecte. Mitjançant el present Estudi de Detall es pretén adequar les parcel·les, la volumetria i la reculada de les edificacions a la proposta guanyadora del Concurs.

ANTECEDENTS

– RESERVES ESTRATÈGIQUES DE SÒL

La llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública, regula la implantació d'àrees, que denomina Reserves Estratègiques de Sòl (RES), per fer front a la falta constatada de sòl urbanitzat destinat a la construcció d'habitatge de protecció pública a les Illes Balears.

El procediment utilitzat ha estat la convocatòria pública d'oferta de sòl de titularitat privada i posteriorment l'aprovació i tramitació dels instruments de planejament corresponents. En concret, mitjançant la convocatòria pública aprovada per acord del Consell de Govern de 18 de juliol de 2008, van resultar seleccionades les ofertes de sòl presentades pels propietaris de tres terrenys situats en el municipi de Calvià. Una d'aquestes àrees de sòl és la RES 2, situada en l'Av. S'Olivera, 62 de Magaluf.

El 9 d'abril de 2010 es van aprovar definitivament els Normes Subsidiàries i Complementàries de la RES 2. L'1 de setembre de 2010 es va aprovar inicialment el Projecte de Compensació i el 14 de gener de 2011 es van aprovar definitivament el Projecte d'Urbanització i de beneficis i càrregues.

Els solars cedits a l'administració a la RES 2 per a la construcció d'habitatge protegit són els següents:

CESSIONS A L'ADMINISTRACIÓ PER A CONSTRUCCIÓ DE VPP EN EL CAP DE BESTIAR				
solar RC	sup solc m ²	edificabilitat m ² t.	nombre d'habitatges (ud)	Administració
0140020 DD6704S	1.806,00	2.147,40	24	Ajunt. Calvià
0140021 DD6704S	1.806,00	2.147,40	24	IBAVI
0140022 DD6704S	2.406,00	2.863,20	40	IBAVI (Gestió indirecta)

- CONCURS D'IDEES

L'Ajuntament de Calvià i l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI), com a entitats propietàries dels solars cedits en la RES 2 han dut a terme, com hem comentat abans, un concurs d'idees per a la redacció d'un avantprojecte per a la construcció d'habitatges de protecció pública en els solars de la seva propietat.

L'objecte del concurs ha estat la selecció de propostes amb la finalitat d'obtenir la millor solució arquitectònica conjunta, que compleixi amb els requisits i característiques dels habitatges protegits de manera coherent amb l'optimització dels costos, la qualitat funcional i arquitectònica i la implantació de mesures mediambientals.

La proposta guanyadora ha estat la presentada per Itziar Lafuente i Adrián Talens, en atenció a la resolució simultània del programa, estructura, construcció i eficiència energètica, principal objectiu establert a les bases. El jurat ha valorat, entre d'altres, l'organització dels volums en dues altures, ja que afavoreix el pas de l'embat entre ells (per evitar l'efecte pantalla) i s'aprofitament del desnivell per situar l'aparcament sense haver d'excavar, la qual cosa suposa un gran estalvi econòmic, a més de reduir un 30% les emissions de CO2 estadístiques d'un edifici convencional.

D'altra banda a nivell tipològic el projecte aprofita la crugia òptima per proposar espais flexibles sense jerarquia interna que permeten la modificació d'usos en el temps, així com l'alternança de buits en façana.

A més, la implantació aprofita la relació directa amb el terreny amb la finalitat que un gran nombre d'habitatges puguin gaudir de jardins amb terra en planta baixa.

OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL

a) Ordenació de volums amb la finalitat de recollir la proposta guanyadora del concurs d'idees.

b) Parcel·lació, d'acord amb l'anterior proposta, amb la finalitat de distribuir l'aprofitament urbanístic entre els tres solars que conformen el sòl destinat a habitatge protegit.

La parcel·la inicial destinada per la Norma Subsidiària de la RES 2 a habitatges protegits públics es va dividir en tres parts, dues d'elles de cessió pel Govern i una tercera per a l'Ajuntament de Calvià.

La distribució d'aquesta parcel·lació va ser objecte d'inscripció en el Registre de la propietat i amb posterioritat l'IBAVI i l'Ajuntament van promoure conjuntament un concurs d'avantprojectes obert del que va resultar la proposta volumètrica que precisa d'aquest Estudi de Detall per ajustar els límits dels espais edificats garantint el compliment dels paràmetres bàsics de la N. S. De la RES 2 i les del Pla General.

La principal comesa de l'ajust previst en el present Estudi de Detall és possibilitar que la distància de les edificacions, fonamentalment el soterrani d'aparcament, pugui fer viable la coherència de l'avantprojecte guanyador del concurs citat, que és voluntat dels promotors públics que operen, que pugui executar-se

íntegrament.

Així mateix, s'ordena la distribució parcel·lària de manera que cadascun dels blocs edificats se situï sobre el sòl de titularitat corresponent evitant la figura d'un 'proindiviso' que podria dificultar en gran manera el desenvolupament del projecte.

PROPOSTA D'ORDENACIÓ

a) Referent a l'ordenació de volums.

Es proposa que les edificacions s'ordenin d'acord amb la volumetria específica detallada en els plànols corresponents d'aquest Estudi de Detall.

Els plànols de planta són seccions a escala horitzontals per les cotes de nivell que s'indiquen, les delimitacions de les zones edificables garanteixen per a cada solar el compliment dels paràmetres bàsics d'edificabilitat i ocupació de la Norma Subsidiària ja citada.

D'altra banda, s'aporta una secció vertical transversal de la qual es dedueixen els nivells de cadascuna de les plantes de l'edificació i el compliment, com no pot ser d'una altra forma, de la cota d'altura total prevista en la normativa urbanística d'aplicació.

b) Referent a la parcel·lació.

L'amidament de les parcel·les inicials ha donat com resultat les següents superfícies: Parcel·la de referència cadastral 0140022DD6704S, propietat de l'IBAVI (gestió indirecta) amb 2.398,19 m², parcel·la de referència cadastral 0140020DD6704S, propietat de l'Ajuntament de Calvià amb 1.790,78 m² i parcel·la de referència cadastral 0140021DD6704S, propietat de l'IBAVI amb 1.790,78 m².

Les tres parcel·les originals es transformen en tres parcel·les rectangulars, sent la primera des del carrer Olivera la denominada "A" que té un ample de 46'30m i un fons de tota la zona, és a dir, 32'50 m i una superfície de 2.430'75 m². La següent és la denominada "B" amb un ample de 38'80 m i mateix fons que l'anterior, és a dir, 32'50m i una superfície de 1.774'50 m² i l'última, des de l'Avinguda s'Olivera citada, és la parcel·la "C" que té idèntiques dimensions de la "B", és a dir, 38'80 m d'ample per 32'50 m de fons i una superfície de 1.774'50 m².

La parcel·la A serà la de titularitat de l'IBAVI amb promoció gestionada indirectament i amb una capacitat de 40 habitatges protegits i un mínim de 29 aparcaments.

La parcel·la B serà de titularitat de l'Ajuntament de Calvià destinada a la promoció de 24 habitatges públics i un mínim de 19 aparcaments.

La parcel·la C serà també de titularitat de l'IBAVI destinada a la promoció de 24 habitatges públics i un mínim de 19 aparcaments.

S'estableixen, d'altra banda, les següents servituds:

-Servitud d'accés i zona de pas i maniobra de vehicles, amb la finalitat de facilitar l'accés a la planta soterrani d'aparcaments que es realitza des de l'avinguda s'Olivera i és compartit per les tres parcel·les. Les dimensions i cotes d'aquesta servitud s'estableixen en el plànol 'planta cota 54'.

- Servitud de pas per a connexió amb l'espai verd públic colindant, amb la finalitat de facilitar l'accés des de les tres parcel·les a la zona verda, al nucli de Magaluf i a les platges. Les dimensions i cotes d'aquesta servitud estan establertes també en el plànol 'planta cota 54'.

Aprovat el present Estudi de Detall haurà de procedir-se a rectificar aquestes dades parcelàries en el Registre de la Propietat.

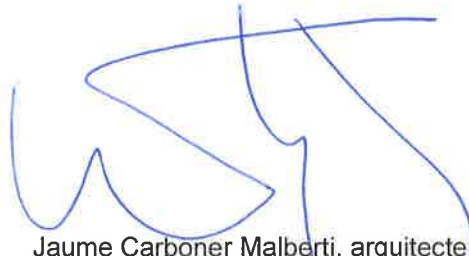
NORMATIVA D'APLICACIÓ

- Normes Subsidiàries i complementàries del planejament de la Reserva Estratègica de Sòl de l'Avinguda s'Olivera, 62, aprovades per Consell de Govern de la CAIB de 9 d'abril de 2010 i publicades en el BOIB nº 60 de 20 d'abril de 2010.
- Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Calvià emplenant les prescripcions imposades per la Comissió Insular d'Urbanisme en l'Aprovació Definitiva en acord de sessió de 27 de juliol de 2012 i publicat en el BOIB nº 115 de 9 d'agost de 2012.

Calvià, 9 d'abril de 2018



Antònia Alemany Planells, arquitecta
Cap de secció d'Habitatge de Calvià



Jaume Carboner Malberti, arquitecte
Director Gral d'Urbanisme de Calvià