

ESTUDIO DE DETALLE RES 2

(Av. S'Olivera, 62 – Magaluf)



DOCUMENTACIÓN ESCRITA

MEMORIA

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANO 01: SITUACIÓN

PLANO 02: TOPOGRÁFICO

PLANO 03: PARCELAS INICIALES

PLANO 04: PARCELAS RESULTANTES

PLANO 05: PLANTA DE LAS VOLUMETRÍAS ESPECÍFICAS COTA 54

PLANO 06: PLANTA DE LAS VOLUMETRÍAS ESPECÍFICAS COTA 57 Y 60

PLANO 07: PLANTA DE LAS VOLUMETRÍAS ESPECÍFICAS COTA 63

PLANO 08: SECCIÓN TRANSVERSAL PARCELA A

PLANO 09: SECCIÓN TRANSVERSAL PARCELA B

PLANO 10: SECCIÓN TRANSVERSAL PARCELA C

MEMORIA

PROMOTORES

Los promotores del presente Estudio de Detalle son el Ayuntamiento de Calvià y el Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI).

INTRODUCCIÓN

El Ayuntamiento de Calvià y el IBAVI, como propietarios de suelo en la Reserva Estratégica de Suelo nº2 (RES 2), colaboran en el desarrollo de la construcción de 88 viviendas de protección pública en la Av. S'Olivera nº 62 de Magaluf, con la finalidad conseguir una propuesta volumétrica, económica y medioambientalmente unitaria. En base a esta colaboración se ha realizado un Concurso de Ideas fruto del cual se dispone de una propuesta arquitectónica a nivel de anteproyecto. Mediante el presente Estudio de Detalle se pretende adecuar las parcelas, la volumetría y el retranqueo de las edificaciones a la propuesta ganadora del Concurso.

ANTECEDENTES

– RESERVAS ESTRATÉGICAS DE SUELO

La ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para la construcción de viviendas de protección pública, regula la implantación de áreas, que denomina Reservas Estratégicas de Suelo (RES), para hacer frente a la falta constatada de suelo urbanizado destinado a la construcción de vivienda de protección pública en las Islas Baleares.

El procedimiento utilizado ha sido la convocatoria pública de oferta de suelo de titularidad privada y posteriormente la aprobación y tramitación de los instrumentos de planeamiento correspondientes. En concreto mediante la convocatoria pública aprobada por acuerdo del Consell de Govern de 18 de julio de 2008 resultaron seleccionadas las ofertas de suelo presentadas por los propietarios de tres terrenos ubicados en el municipio de Calvià. Una de estas áreas de suelo es la RES 2 ubicada en la Avda. S'Olivera, 62 de Magaluf.

El 9 de abril de 2010 se aprobaron definitivamente las Normas Subsidiarias i Complementarias de la RES 2. El 1 de septiembre de 2010 se aprobó inicialmente el Proyecto de Compensación y el 14 de enero de 2011 se aprobaron definitivamente, en Consell de Govern, el Proyecto de Urbanización y de beneficios y cargas.

Los solares cedidos a la administración en la RES 2 para construcción de vivienda protegida son los siguientes:

CESIONES A LA ADMINISTRACIÓN PARA CONSTRUCCIÓN DE VPP EN LA RES 2				
solar RC	sup suelo m ²	edificabilidad m ² t.	número de viviendas (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 (Gestión indirecta)
total	6.018,00	7.158,00	88	

- CONCURSO DE IDEAS

El Ajuntament de Calvià y el Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI), como entidades propietarias de los solares cedidos en la RES 2, han llevado a cabo un concurso de ideas para la redacción de un anteproyecto para la construcción de viviendas de protección pública en los solares de su propiedad.

El objeto del concurso ha sido la selección de propuestas con la finalidad de obtener la mejor solución arquitectónica conjunta, que cumpla con los requisitos y características de las viviendas protegidas de manera coherente con la optimización de los costes, la calidad funcional y arquitectónica y la implantación de medidas medioambientales.

La propuesta ganadora ha sido la presentada por Itziar Lafuente y Adrián Talens, en atención a la resolución simultánea del programa, estructura, construcción y eficiencia energética, principal objetivo establecido en las bases. El jurado ha valorado, entre otras, la organización de los volúmenes en dos alturas ya que favorece el paso del 'embat' entre ellos (para evitar el efecto pantalla) y se aprovecha el desnivel para situar el aparcamiento sin tener que excavar, lo que supone un gran ahorro económico, además de reducir el 30% de las emisiones de CO2 estadísticas de un edificio convencional.

Por otra parte a nivel tipológico el proyecto aprovecha la crujía óptima para proponer espacios flexibles sin jerarquía interna que permiten la modificación de usos en el tiempo, así como la alternancia de huecos en fachada.

Además, la implantación aprovecha la relación directa con el terreno con la finalidad de que un gran número de viviendas puedan disfrutar de jardines con tierra en planta baja.

OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

- a) Ordenación de volúmenes con la finalidad de recoger la propuesta ganadora del concurso de ideas.
- b) Parcelación, de acuerdo con la anterior propuesta, con la finalidad de distribuir el aprovechamiento urbanístico entre los tres solares que conforman el suelo destinado a vivienda protegida.

La parcela inicial destinada por la Norma Subsidiaria de la RES2 a viviendas protegidas públicas se dividió en tres partes, dos de ellas de cesión para el Govern y una tercera para el Ayuntamiento de Calvià.

La distribución de esta parcelación fue objeto de inscripción en el Registro de la propiedad y con posterioridad el IBAVI y el Ajuntament promovieron conjuntamente un concurso de anteproyectos abierto del que resultó la propuesta volumétrica que precisa de este Estudio de Detalle para ajustar los límites de los espacios edificados garantizando el cumplimiento de los parámetros básicos de la N.S. de la RES2 y las del Plan General.

El principal cometido del ajuste previsto en el presente Estudio de Detalle es posibilitar que la distancia de las edificaciones, fundamentalmente el sótano de aparcamiento, pueda viabilizar la coherencia del anteproyecto ganador del concurso citado, que es voluntad de los promotores públicos que operan, que pueda ejecutarse íntegramente.

Asimismo, se ordena la distribución parcelaria de manera que cada uno de los bloques edificados se sitúe sobre el suelo de titularidad correspondiente evitando la figura de un proindiviso que podría dificultar en gran manera el desarrollo del proyecto.

PROPUESTA DE ORDENACIÓN

a) En lo referente a la ordenación de volúmenes.

Se propone que las edificaciones se ordenen de acuerdo con la volumetría específica detallada en los planos correspondientes de este Estudio de Detalle.

Los planos de planta son secciones a escala horizontales por las cotas de nivel que se indican, las delimitaciones de las zonas edificables garantizan para cada solar el cumplimiento de los parámetros básicos de edificabilidad y ocupación de la Norma Subsidiaria ya citada.

Por otro lado, se aporta una sección vertical transversal de la que se deducen los niveles de cada una de las plantas de la edificación y el cumplimiento, como no puede ser de otra forma, de la cota de altura total prevista en la normativa urbanística de aplicación.

b) En lo referente a la parcelación.

La medición de las parcelas iniciales ha dado como resultado las siguientes superficies: Parcela de referencia catastral 0140022DD6704S, propiedad del IBAVI (gestión indirecta) con 2.398,19 m², parcela de referencia catastral 0140020DD6704S, propiedad del Ayuntamiento de Calvià con 1.790,78 m² y parcela de referencia catastral 0140021DD6704S, propiedad del IBAVI con 1.790,78 m².

Las tres parcelas originales se transforman en tres parcelas rectangulares, siendo la primera desde la calle Olivera la denominada "A" que tiene un ancho de 46'30m y un fondo de toda la zona, es decir, 32'50 m y una superficie de 2,430'75 m². La siguiente es la denominada "B" con un ancho de 38'80 m y mismo fondo que la anterior, es decir, 32'50m y una superficie de 1,774'50 m² y la última desde la calle Olivera citada es la parcela "C" que tiene idénticas dimensiones de la "B", es decir, 38'80 m de ancho por 32'50 m de fondo y una superficie de 1,774'50 m².

La parcela A será la de titularidad del IBAVI con promoción gestionada indirectamente y con una capacidad de 40 viviendas protegidas y un mínimo de 29 aparcamientos.

La parcela B será de titularidad del Ayuntamiento de Calvià destinada a la promoción de 24 viviendas públicas y un mínimo de 19 aparcamientos.

La parcela C será también de titularidad del IBAVI destinada a la promoción de 24 viviendas públicas y un mínimo de 19 aparcamientos.

Se establecen, por otro lado las siguientes servidumbres:

-Servidumbre de acceso y zona de paso y maniobra de vehículos, con la finalidad de facilitar el acceso a la planta sótano de aparcamientos que se realiza desde C/ s/Olivera y es compartido por las tres parcelas. Las dimensiones y cotas de esta servidumbre están establecidas en el plano 'planta cota 54'.

- Servidumbre de paso para conexión con espacio verde público, con la finalidad de facilitar el acceso desde las tres parcelas a la zona verde, al núcleo de Magaluf y a las playas. Las dimensiones y cotas de esta servidumbre están establecidas también en el plano 'planta cota 54'.

Aprobado el presente Estudio de Detalle deberá procederse a rectificar estos datos parcelarios en el Registro de la Propiedad.

NORMATIVA DE APLICACIÓN

- Normas Subsidiarias y complementarias del planeamiento de la Reserva Estratégica de Suelo de la Avenida s'Olivera, 62, aprobadas por Consejo de Gobierno de la CAIB de 9 de abril de 2010 y publicadas en el BOIB nº 60 de 20 de abril de 2010.
- Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Calvià cumplimentando las prescripciones impuestas por la Comisión Insular de Urbanismo en la Aprobación Definitiva en acuerdo de sesión de 27 de julio de 2012 y publicado en el BOIB nº 115 de 9 de agosto de 2012.

Calvià, 9 de abril de 2018

Antònia Alemany Planells, arquitecta
Jefa de sección de Vivienda de Calvià

Jaume Carbonero Malberti, arquitecto
Director Gral de Urbanismo de Calvià