

Secció I - Comunitat Autònoma Illes Balears

2.- Autoritats i personal (oposicions i concursos)

CONSELLERIA D'INNOVACIÓ, INTERIOR I JUSTÍCIA

Num. 8391

Resolució de la consellera d'Innovació, Interior i Justícia de 26 de març de 2010 per la qual es modifica l'Annex 1 de la Resolució de 15 de desembre de 2009 per la qual s'ordena la publicació de la llista d'aspirants que han superat les proves selectives per a l'ingrés, pel torn lliure, en el cos subaltern de l'Administració general de la comunitat autònoma de les Illes Balears, a l'illa d'Eivissa (BOIB núm. 187, de 24 de desembre)

Antecedents

1. Mitjançant la Resolució de la consellera d'Innovació, Interior i Justícia de 15 de desembre de 2009 (BOIB núm. 187, de 24 de desembre), es va ordenar la publicació de les llistes d'aspirants que han superat les proves selectives per a l'ingrés, pel torn lliure, en el cos subaltern de l'Administració general de la comunitat autònoma de les Illes Balears, a l'illa d'Eivissa (BOIB núm. 187, de 24 de desembre).

2. Mitjançant la Resolució de la consellera d'Innovació, Interior i Justícia, de 18 de març de 2010, han estat nomenades funcionaris de carrera del cos subaltern de l'Administració general de la comunitat autònoma de les Illes Balears les persones aspirants que han superat les proves selectives pel torn lliure i per la reserva per a persones amb discapacitat.

3. En data 25 de març de 2010, la Sra. Cecília Martorell Pons, aspirant aprovada en les proves selectives per a l'ingrés en el cos subaltern, a l'illa d'Eivissa, pel torn lliure, ha renunciat a la presa de possessió del lloc que li correspon, per la qual cosa escau la modificació de la llista de persones aspirants aprovades del cos i torn esmentat, que figura en l'Annex 1 de la Resolució de 15 de desembre de 2009 i l'anul·lació de l'adjudicació del lloc de treball que correspondria a la Sra. Martorell, que figura en l'Annex de la Resolució de 18 de març de 2010.

Fonaments de dret

Els articles 61.8 i 62.2 de la Llei 7/2007, de 12 d'abril, de l'Estatut Bàsic de l'Empleat Públic.

Les bases 10.6.2, 13.2, 15 i 16 de la Resolució de la consellera d'Interior, de 19 de novembre de 2008, per la qual s'aproven les bases generals que han de regir els processos selectius per a la cobertura de les places vacants de personal funcionari previstes a l'Oferta Pública d'Ocupació de l'Administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears per a 2008 (BOIB núm. 167/2008, de 29 de novembre).

La base 15 de la Resolució de la consellera d'Interior de 12 de gener de 2009 per la qual s'aproven la convocatòria, les bases, els temaris, els exercicis i el barem de mèrits i es designa el Tribunal de les proves selectives per a l'ingrés, pel torn d'estabilitat de l'ocupació, en el cos subaltern de l'Administració general de la comunitat autònoma de les Illes Balears (BOIB núm. 9, de 17 de gener).

Per tot això dicta la següent

Resolució

Modificar l'Annex 1 de la Resolució de la consellera d'Innovació, Interior i Justícia de 15 de desembre de 2009 per la qual s'ordena la publicació de les llistes d'aspirants que han superat les proves selectives per a l'ingrés, pel torn lliure, en el cos subaltern de l'Administració general de la comunitat autònoma de les Illes Balears (BOIB núm. 187, de 24 de desembre), pel que fa a la llista de persones aspirants que han superat les proves selectives per a l'ingrés en el cos esmentat, a l'illa d'Eivissa i en els termes indicats en l'Annex d'aquesta Resolució

Per tal d'assegurar la cobertura de les places convocades i en aplicació de l'article 61.8 de l'Estatut Bàsic de l'Empleat Públic, aquesta modificació consisteix en l'exclusió de l'esmentada llista de la Sra. Cecília Martorell Pons, i en la inclusió de la Sra. Catalina Tur Bonet, següent en l'ordre de placelació.

Anul·lar l'adjudicació a la Sra. Cecília Martorell Pons del lloc de treball que li correspon, de conformitat amb l'Annex de la Resolució de la consellera d'Innovació, Interior i Justícia, de 18 de març de 2010.

Atorgar un termini de 20 dies naturals a la senyora Catalina Tur Bonet per

tal que presenti la documentació a que fa referència el punt tercer de la Resolució 15 de desembre de 2009 (BOIB núm. 187, de 24 de desembre).

Publicar aquesta resolució en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.

Interposició de recursos

Contra aquesta Resolució —que exhaureix la via administrativa— es pot interposar un recurs potestatiu de reposició davant la consellera d'Innovació, Interior i Justícia en el termini d'un mes comptador des de l'endemà d'haver-se publicat en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, d'acord amb l'article 117 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment comú, i l'article 57 de la Llei 3/2003, de 26 de març, de règim jurídic de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

També es pot interposar directament un recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears en el termini de dos mesos comptadors des de l'endemà d'haver-se publicat la Resolució en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, d'acord amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

La consellera d'Innovació, Interior i Justícia

Pilar Costa Serra

Marratxí, 26 de març de 2010

ANNEX

Llista definitiva de persones aspirants que han superat les proves selectives per a l'ingrés, pel torn lliure, en el cos subaltern de l'Administració general de la comunitat autònoma de les Illes Balears. Eivissa

DNI	Llinatges, nom	Puntuació	Posició
41458501	JIMENEZ MECINA, M ^a ANGELES	45,827	1
46951820	RODRIGUEZ GARCIA, EVA	40,497	2
46951465	TORRES ROSCH, MIGUEL	38,132	3
52711213	MICO MICO, RAFAEL	37,94	4
20820538	JIMENEZ SOLANES, ENRIQUE	36,77	5
41444729	HOLGADO CARDENAS, JOSEFA	36,127	6
41449610	TUR ESCANDELL, MARIA	35,019	7
46953899	RIERA VILLAR, PAULA	33,811	8
52464076	PINA LOPEZ, MARIA LUISA	33,727	9
41458645	RIBAS LOPEZ, SERGIO	31,734	10
41452705	TUR BONET, CATALINA	27,321	11

— o —

3.- D'altres disposicions

CONSELLERIA D'HABITATGE I OBRES PÚBLIQUES

Num. 8601

Acord del Consell de Govern de 9 d'abril de 2010 pel qual s'aproven definitivament les normes subsidiàries i complementàries del planejament de la reserva estratègica de sòl de l'avinguda de s'Oliviera, 62, de Calvià

La Llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública, publicada en el BOIB número 68, de 17 de maig de 2008, regula la implantació d'àrees denominades reserves estratègiques de sòl, que es durà a terme, en primer lloc, amb una convocatòria pública d'oferta de sòl de titularitat privada i posteriorment amb el desenvolupament mitjançant la tramitació i l'aprovació dels instruments de planejament corresponents segons el procediment que preveu l'article 4 de la Llei.

Així, d'acord amb l'article 3 de la Llei 5/2008, el 18 de juliol de 2008 el Consell de Govern aprovà la convocatòria pública d'oferta de sòl per a la creació de reserves estratègiques de sòl, la qual va ser resolta el 6 de març de 2009, i es va seleccionar, entre d'altres, l'expedient número 2/2008, corresponent a l'oferta de sòl de l'avinguda de s'Oliviera, 62, del municipi de Calvià.

Una vegada elaborat l'avanç de les normes subsidiàries d'aquesta reserva estratègica seleccionada, i un cop sotmès als informes vinculants de l'Ajuntament de Calvià i el Consell Insular de Mallorca, el 20 de novembre de 2009 el Consell de Govern aprovà inicialment les normes subsidiàries i complementàries del planejament de la reserva estratègica de sòl de l'avinguda de s'Oliviera, 62, de Calvià, corresponent a l'expedient 2/2008, i va declarar la suspensió, en els àmbits territorials afectats, de les determinacions del planejament

general respectiu.

Una vegada finalitzats tots els tràmits que preveu l'article 4 de la Llei 5/2008, a l'empara de l'apartat c de l'article esmentat, correspon al Consell de Govern l'aprovació definitiva de les normes subsidiàries d'aquesta reserva estratègica.

Per tot això, el Consell de Govern, a proposta del conseller d'Habitatge i Obres Públiques, en la sessió de dia 9 d'abril de 2010, adoptà, entre d'altres, l'Acord següent:

'Primer. Aprovar definitivament les normes subsidiàries i complementàries del planejament de la reserva estratègica de sòl de l'avinguda de s'Olivera, 62, de Calvià, i declarar la utilitat pública de les actuacions i la d'urgent ocupació dels terrenys afectats en el supòsit que sigui necessària l'expropiació per a l'execució correcta de les normes.

Segon. Publicar aquest Acord i també les normes subsidiàries i complementàries de planejament de la reserva estratègica de sòl de l'avinguda de s'Olivera, 62, de Calvià, en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.'

El secretari del Consell de Govern

Albert Moragues Gomila

Palma, 9 d'abril de 2010

NORMES SUBSIDIÀRIES I COMPLEMENTÀRIES DEL PLANEJAMENT. RESERVA ESTRATÈGICA DE SÒL. AV. DE S'OLIVERA, 62. CALVIÀ. MALLORCA. MARÇ DE 2010

MEMÒRIA

ÍNDEX

1. Memòria de la informació

- 1.1. Situació i àmbit de l'actuació
- 1.2. Topografia: estat actual i usos
- 1.3. Situació respecte del planejament vigent
- 1.4. Situació respecte de les infraestructures i els serveis
- 1.5. Anàlisi dels riscos
- 1.6. Estructura de la propietat

2. Memòria de l'ordenació detallada

- 2.1. Objectius de la reserva estratègica
 - 2.1.1. Densitat d'habitatges
 - 2.1.2. Habitatges de protecció pública
 - 2.1.3. Dotació de sòl per sistemes
 - 2.1.4. Sostenibilitat del desenvolupament urbà
- 2.2. Criteris de l'ordenació detallada
- 2.3. Descripció de l'ordenació
 - 2.3.1. Sistema viari
 - 2.3.2. Sistema d'espais verds públics
 - 2.3.3. Sistema d'equipaments
 - 2.3.4. Sòl d'ús privat i edificació
 - 2.3.5. Sostre per a habitatge
- 2.4. Xarxa de serveis
 - 2.4.1. Sanejament
 - 2.4.2. Subministrament d'aigua
 - 2.4.3. Electricitat
 - 2.4.4. Gas
 - 2.4.5. Telecomunicacions
 - 2.4.6. Reg de zones verdes
 - 2.4.7. Enllumenat públic
 - 2.4.8. Recollida selectiva de residus sòlids urbans
 - 2.4.9. Xarxa viària

3. Quadres de dades

- 3.1. Quadre de característiques de l'àmbit. Zones i sistemes
- 3.2. Quadre de característiques en sòl privat. Sòl i sostre
- 3.3. Quadre de distribució del sostre residencial

4. Ordenances

- 4.1. Memòria justificativa
- 4.2. Règim urbanístic del sòl
- 4.3. Normes d'edificació i urbanització

5. Estudi econòmic i financer i pla d'etapes

- 5.1. Estudi econòmic i financer
- 5.2. Pla d'etapes..

NORMES SUBSIDIÀRIES I COMPLEMENTÀRIES DEL PLANEJAMENT. RESERVA ESTRATÈGICA DE SÒL. AV. DE S'OLIVERA, 62.

CALVIÀ. MALLORCA. MARÇ DE 2010

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1. SITUACIÓ I ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ

L'àmbit d'actuació es troba situat en el nucli urbà de Magaluf, en el terme municipal de Calvià.

Està totalment integrat en la trama urbana existent, amb un dels seus límits en contacte directe amb l'avinguda de s'Olivera, la qual constitueix la via principal d'accés a Magaluf des de la carretera Ma-1c PalmaAndratx.

Els terrenys d'aquesta reserva estratègica estan qualificats com a sòl urbà consolidat, categoria definida pel Pla General d'Ordenació Urbana de Calvià, de data 11 de juliol de 2000.

Igualment, la parcel·la està inclosa en l'àmbit de la unitat d'actuació UA/MG-01, com a zona turística, l'objectiu de la qual era l'obertura d'un vial entre l'avinguda de s'Olivera i l'avinguda de Pere Vaquer, actuació que ja ha estat executada, i el vial ja ha estat rebut per l'Ajuntament, fet pel qual la parcel·la està exempta de càrregues urbanístiques.

El PGOU de Calvià ha estat adaptat al Pla Territorial de Mallorca, amb l'aprovació definitiva de data 26 de juny de 2009, d'acord amb el qual l'àmbit d'aquesta reserva estratègica queda exclòs de la delimitació de l'article 8.2 Palma Nova-Magaluf.

L'àmbit de la reserva comprèn una superfície de 19.089 m² i està integrat en una de les 'àrees de desenvolupament urbà' pel Pla Territorial.

La seva delimitació i situació correcta es pot observar en el plànol I1, 'Situació i àmbit d'actuació', de la documentació gràfica que s'adjunta.

Aquest àmbit va ser declarat àrea de reserva estratègica de sòl per l'Acord del Consell de Govern de 6 de març de 2009, de resolució de la convocatòria pública d'oferta de sòl per a la creació de reserves estratègiques de sòl.

1.2. TOPOGRAFIA: ESTAT ACTUAL I USOS

La topografia del terreny té un pendent suau que, per la longitud del solar, en la direcció nord-sud, arriba a presentar un canvi de cota considerable d'un extrem a l'altre.

L'àmbit de la reserva limita a l'oest amb l'avinguda de s'Olivera, el traçat de la qual marca clarament un canvi d'orografia en el municipi, de manera que a l'oest d'aquest vial comença un turó ocupat per solars amb habitatges unifamiliars, mentre que a l'est, on es localitza l'àrea de la reserva, comença un vessant de pendent suau fins a la mar, on es va produir durant els anys 50 el desenvolupament urbanístic de l'oferta turística del municipi.

El solar està integrat en una gran illa urbana, la qual conté tres complexos turístics preexistents, una franja d'espai lliure públic que la travessa de nord a sud i un altre fragment de la UA/MG-01, al qual pertany l'àmbit d'actuació, actualment sense ocupar.

La delimitació i la situació correcta es poden observar en el plànol I2, 'Topografia, estat actual i usos', de la documentació gràfica que s'adjunta.

1.3. SITUACIÓ RESPECTE DEL PLANEJAMENT VIGENT

L'ordenament urbanístic de l'àmbit d'actuació és el que estableix el Pla General d'Ordenació Urbana de Calvià, aprovat definitivament l'11 de juliol de 2000 i publicat en el Butlletí Oficial de les Illes Balears núm. 88, de 18 de juliol de 2000.

Actualment la totalitat del sòl inclòs en l'àmbit de l'actuació està classificat amb el règim de sòl urbà, de conformitat amb l'article 12 del Text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana de 1976.

El Pla General qualifica la parcel·la com a 'zona turística' i determina les incompatibilitats d'usos i limitacions establertes per a aquesta qualificació de sòl, com també les condicions de l'edificació, i estableix un índex màxim d'intensitat d'ús turístic d'1 plaça/70m² solar.

La parcel·la està inclosa en l'àmbit de la unitat d'actuació UA/MG-01, l'objectiu de la qual era l'obertura d'un vial entre l'avinguda de s'Olivera i l'a-

vinguda de Pere Vaquer. El Projecte de Compensació d'aquesta UA es va aprovar el 20 de juny de 2005 i l'Ajuntament de Calvià va rebre les obres d'obertura del nou vial en data 16 de maig de 2007.

L'àmbit de la reserva estratègica comprèn una superfície de 19.089 m² i està integrat en una de les 'àrees de desenvolupament urbà' definides pel Pla Territorial de Mallorca.

En data de 26 de juny de 2009, es va aprovar definitivament l'adaptació del PGOU de Calvià al PTM, d'acord amb la qual l'àmbit d'aquesta reserva estratègica queda fora de la delimitació de l'article 8.2 Palma Nova-Magaluf.

1.4. SITUACIÓ RESPECTE DE LES INFRAESTRUCTURES I ELS SERVEIS

L'accés als terrenys de l'àmbit de l'actuació es fa a través de l'avinguda de s'Olivera, la qual no disposa actualment de cap línia de transport públic. La parada més propera és la situada a l'avinguda de Pere Vaquer.

Respecte de les xarxes de serveis existents, a l'únic vial d'accés hi ha xarxes de clavegueram (exceptuant el tram comprès entre els números 74 i 94), xarxa d'impulsió de clavegueram (entre els números 80 i 96), xarxa d'aigua potable a l'altra vorera del carrer, xarxa elèctrica soterrada de mitjana tensió (6 branques provinents d'una subestació propera; sembla que hi ha una caseta de transformació al sud) i enllumenat públic.

La connexió amb les xarxes d'abastament d'aigua potable i electricitat, com també la solució adoptada per a la xarxa de sanejament, telecomunicacions i gas, es detallaran en el corresponent projecte d'urbanització de l'àmbit.

1.5. ANÀLISI DELS RISCS

Els terrenys inclosos en l'àmbit d'actuació no estan afectats per cap àrea de prevenció de riscos establerts pel Pla Territorial, fet que facilita l'execució de la urbanització i la seva connexió amb les infraestructures del nucli urbà esmentat.

1.6. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

La propietat del sòl queda reflectida en el plànol I9, 'Estructura de la propietat', en què s'especifica la delimitació de les finques, tal com es configura en l'actualitat segons les dades cadastrals.

A continuació s'incorpora el quadre de finques aportades:

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Núm. Parcel·la	Magaluf	Solar	Propietari	Superfície	
				m ²	%
01	UA-MG/01	21	PROCETURSA, SL	119.089	11000
Total àmbit de l'actuació				119.089	1100

NORMES SUBSIDIÀRIES I COMPLEMENTÀRIES DEL PLANEJAMENT. RESERVA ESTRATÈGICA DE SÒL. AV. DE S'OLIVERA, 62. CALVIÀ. MALLORCA. MARÇ DE 2010

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ DETALLADA

2.1. OBJECTIUS DE LA RESERVA ESTRATÈGICA

Aquesta documentació es redacta amb la finalitat de donar compliment a les condicions i els criteris de la Llei 5/2008, de 14 de maig (BOIB núm. 68, de 17/05/2008), d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública.

Les actuacions urgents a les quals fa referència el títol d'aquesta Llei reben el nom de 'reserves estratègiques de sòl' i tenen la consideració d'actuacions d'interès general, atès que es tracta d'actuacions urgents i necessàries per fer front a la manca constatada de sòl de desenvolupament urbà destinat a habitatge de protecció pública a les Illes Balears.

El Consell de Govern, en data 6 de març de 2009, va aprovar la proposta de resolució de la convocatòria pública per implantar reserves estratègiques de sòl (BOIB núm. 102, de 22 de juliol de 2008), i va seleccionar 7 ofertes, entre les quals es troba la que es redacta, ubicada en el terme municipal de Calvià.

Les normes subsidiàries que es redacten tenen com a finalitat la planificació urbanística de la reserva estratègica de sòl, establir les determinacions de caràcter general i els usos globals dels terrenys, i també l'ordenació de detall i els usos específics.

L'objectiu principal de l'actuació és ordenar un fragment del nucli urbà de Magaluf, a Calvià, i establir una ordenació coherent amb el model urbanístic implantat pel planejament general vigent, integrada en la trama urbana existent i oferint una àrea residencial amb un important percentatge d'habitatge de protecció pública.

D'acord amb els criteris que estableix la Llei 5/2008, s'han tingut en compte en l'elaboració d'aquesta documentació els aspectes següents:

1. La idoneïtat en la ubicació física dels terrenys i la seva situació en relació amb els elements urbans significatius existents.

2. La seva continuïtat i la connexió amb la trama viària i amb les xarxes d'infraestructures existents.

3. L'ordenació urbanística des d'una perspectiva ambiental i paisatgística, com també la incorporació de mesures que permetin un desenvolupament urbanístic sostenible, sensible a l'ús respectuós i eficient dels recursos naturals, i dels valors paisatgístics, històrics i culturals.

4. La millora assolida amb les cessions de sòl per a l'equipament públic per a l'ús dels ciutadans.

5. La possibilitat de configuració d'una identitat pròpia de l'àrea residencial, que la qualifiqui i afavoreixi la cohesió social.

2.1.1. Densitat d'habitatges

La Llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública, regula en l'article 2 e dos aspectes bàsics en l'ordenació de les reserves estratègiques de sòl al municipi de Calvià.

D'una banda, fixa una densitat màxima de 180 habitants per hectàrea i, de l'altra, una edificabilitat màxima de 0,75 m² de sostre per m² de sòl, i permet destinar d'aquesta edificabilitat màxima assenyalada un màxim de 0,15 m²/m²s a usos compatibles i complementaris del residencial.

Aquests estàndards aplicats a l'àmbit de l'actuació signifiquen:

Superfície inclosa en l'àmbit de l'actuació: 19.089 m².
Densitat màxima (180 hab./ha): 344 habitants.
Edificabilitat màxima: 0,75 x 19.089 m² = 14.316,75 m².

D'acord amb la legislació urbanística vigent, l'edificabilitat global s'entén aplicada a l'aprofitament, i no es computa l'edificabilitat corresponent a l'equipament.

L'edificabilitat màxima resultant a la reserva estratègica de sòl es destina íntegrament a l'ús residencial.

2.1.2. Habitatges de protecció pública

La Llei 5/2008, de 14 de maig, estableix en l'article 2 b un percentatge mínim del 50 % de l'edificabilitat total prevista en la reserva estratègica de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública o de preu taxat, a elecció del promotor, i es reserva en tot cas un mínim d'un 15 % per als de protecció pública.

Com a conseqüència d'aquests percentatges mínims, i tenint en compte que l'edificabilitat màxima de l'àmbit de l'actuació és de 14.316,75 m², l'edificabilitat corresponent a habitatges de protecció pública és de 7.158 m², amb una previsió de 88 habitatges.

D'acord amb l'article 2.2 c, els percentatges per a la construcció d'habitatge protegit corresponen a les administracions següents:

1. Un 15 % a l'Ajuntament de Calvià, corresponent a l'obligació de l'article 16.1 de la Llei de sòl estatal.
15 % (14.316,75 m²) = 2.147,40 m².

2. Un 15 % al Govern de les Illes Balears, perquè sigui edificat per mitjà

de l'IBAVI.

15 % (14.316,75 m²) = 2.147,40 m²

3. Un 20 % al Govern de les Illes Balears, perquè sigui edificat mitjançant gestió indirecta, per concurs entre entitats promotores.

20 % (14.316,75 m²) = 2.863,20 m²

El 50% de l'edificabilitat restant de la reserva, de titularitat privada, es destinarà a l'edificació d'habitatges de preu lliure.

2.1.3. Dotació de sòl per sistemes

Les normes subsidiàries que es redacten s'ajusten a les disposicions contingudes en la Llei del sòl i ordenació urbana (Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril, com també en la Llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública.

L'ordenació de l'àmbit de la reserva estratègica preveu una cessió de sòl no exigible d'acord amb la legislació urbanística, com a millora de la dotació d'equipaments del mateix àmbit i del conjunt de Magaluf. Aquesta cessió representa una superfície de 1.063 m², que es destinarà a equipament públic de sistema local, l'ús del qual serà determinat per l'Ajuntament.

2.1.4. Sostenibilitat del desenvolupament urbà

L'objectiu d'aquesta regulació és establir uns criteris d'ordenació que vetllin per la protecció del medi ambient, per la qual cosa es donarà prioritat a l'assoliment dels objectius següents:

1. Millora de les condicions de qualitat urbana dels habitatges, amb utilització de materials que garanteixin la permeabilitat del sol, utilització de sistemes lumínics coherents amb la Llei de protecció contra la contaminació lumínica, garantia d'assolellada en els habitatges, proteccions solars a les obertures, etc.

2. Suport en eficiència energètica. Compliment de la implantació de sistemes de captació solar tèrmica per a aigua calenta sanitària, recomanació de vidres dobles a les façanes nord, etc.

S'hi han de col·locar materials resistents i de baix manteniment per evitar d'aquesta manera el malbaratament de recursos i la generació de residus innecessaris. S'hi han d'utilitzar materials procedents de les Illes Balears per poder evitar costos de transport i el consum d'energia i combustible. S'hi han de col·locar preferentment materials no contaminants de fonts sostenibles.

3. Optimització de recursos naturals. Recomanació d'instal·lació de mecanismes estalviadors del consum d'aigua d'aparells sanitaris, utilització de sistemes de reg per degoteig, implantació d'espècies naturals autòctones o adaptades, etc.

Per tal d'estalviar aigua potable, es recomana preveure zones de recollida d'aigua de pluja i emmagatzemar-les per utilitzar-les en el reg de zones de vegetació.

A més de la xarxa de subministrament d'aigua potable (amb boques de reg), hi haurà una altra xarxa d'aigües regenerades per al reg de zones verdes i arbrat. Aquesta xarxa serà independent de qualsevol altra i s'alimentarà de les aigües depurades a l'EDAR de Santa Ponça (Son Bugadelles), qüestió que s'ha de negociar amb Calvià 2000, SA. Si la connexió amb la xarxa d'aigua regenerada és problemàtica, es deixarà la previsió instal·lada en espera que es connecti pròximament.

Accions positives sobre l'entorn:

Cada urbanització nova modifica el microclima existent i genera el seu propi microclima una vegada acabada. Per tant, a l'hora de distribuir elements d'edificació i vegetació, s'han de tenir en compte les principals direccions de vent, com ara la brisa marina, per aprofitar el seu efecte refrigerant o assecat durant els mesos d'estiu i evitar pèrdues d'energia durant els mesos d'hivern. De la mateixa manera, s'ha de tenir en compte l'ordenació òptima de l'edificació i els espais lliures a l'hora de l'aprofitar el sol. S'han d'evitar habitatges amb accés a la llum natural limitada. És preferible l'orientació dels habitatges nord-sud, per tal d'evitar que el sol baix no entri plenament en els habitatges ni encalenteixi en excés les façanes amb aquesta mateixa orientació.

2.2. CRITERIS DE L'ORDENACIÓ DETALLADA

D'acord amb els objectius generals anteriorment descrits, s'han establert

els criteris principals a partir dels quals s'ha ordenat l'àmbit de la reserva estratègica de sòl. Aquests criteris consisteixen a:

— Integrar el nou creixement residencial en la trama urbana preexistent, com també fomentar la riquesa i la diversitat en les tipologies edificatòries, en els espais públics, en els serveis i en els usos.

— Possibilitar la configuració d'una identitat pròpia de l'àrea residencial, que la qualifiqui urbanísticament i arquitectònicament.

— Integrar les mesures que permetin un desenvolupament sostenible, sensible a l'ús respectuós i eficient dels recursos naturals, i dels valors paisatgístics, històrics i culturals.

Els criteris anteriorment descrits desenvolupen els criteris generals establerts per la Llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública, en el marc de la qual es redacta l'ordenació detallada corresponent a aquest àmbit.

2.3. DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ

L'àmbit de l'actuació està situat pràcticament en el centre geogràfic del nucli urbà de Magaluf, en el terme municipal de Calvià.

Està totalment integrat en la trama urbana, amb un dels seus límits en contacte directe amb l'avinguda de s'Olivera, la qual constitueix la via principal d'accés a Magaluf des de la carretera Ma-1c Palma-Andratx.

Aquesta via es desenvolupa segons un eix nord-sud i s'adapta a la topografia del lloc, amb fort pendent a l'oest i considerablement menys pronunciat cap a l'est, on es desenvolupa l'àrea turística del nucli urbà fins a arribar a la mar.

L'àmbit forma part de la unitat d'actuació UA/MG-01, en la qual s'ha obert un nou vial que la separa en dues parts i que uneix l'avinguda de s'Olivera amb l'avinguda de Pere Vaquer, fet pel qual la reserva estratègica està integrada en una gran illa urbana envoltada per vials completament consolidats.

Aquest àmbit constituirà una unitat d'actuació independent.

L'ordenació de l'àmbit dona resposta a les preexistències del lloc, que per la seva geometria podria assimilar-se a un triangle irregular i de costats sensiblement corbats, que únicament té tres límits. A l'oest del solar es troba l'avinguda de s'Olivera; a l'est, una àrea important d'espai lliure públic, i, al sud, una àrea d'allotjament i productes turístics, tal com queda definit pel planejament municipal.

D'acord amb aquesta configuració de l'entorn, l'àmbit de la reserva es divideix segons un eix est-oest en dues àrees pràcticament iguals: una al nord, destinada a habitatge de promoció privada, i l'altra al sud, destinada a habitatge de protecció pública. A l'extrem sud-est es localitza una tercera àrea de 1.063 m², destinada a equipament públic de sistema local, que limita a l'est amb una àrea turística i a l'oest amb un dels solars destinats a habitatge públic. La façana principal se situa al costat nord i dona a la rotonda del vial de nova creació, pel qual s'accedeix a les diferents parcel·les de l'àmbit d'actuació.

L'àrea destinada a habitatge de protecció pública es divideix al seu torn en tres parcel·les, a les quals s'accedirà a través d'un vial de nova creació, perpendicular a l'avinguda de s'Olivera.

La dimensió de les parcel·les residencials resultants permet una certa flexibilitat a l'hora de desenvolupar el projecte i s'aconsegueixen generosos espais lliures interiors.

Es plantegen blocs d'edificis aïllats amb una alçada equivalent a planta baixa i tres plantes pisos.

La previsió de l'aparcament per a turismes es concreta principalment a l'interior dels edificis, a les plantes soterrànies.

2.3.1. Sistema viari

L'àmbit es localitza en un context consolidat, el qual queda delimitat pels vials preexistents plenament urbanitzats.

Està totalment integrat en la trama urbana, amb un dels seus límits en contacte directe amb l'avinguda de s'Olivera, la qual constitueix la via principal

d'accés a Magaluf des de la carretera Ma-1c Palma-Andratx.

L'àmbit forma part de la unitat d'actuació UA/MG-01, en la qual s'ha obert un nou vial que la separa en dues parts i que uneix l'avinguda de s'Olivera amb l'avinguda de Pere Vaquer, fet pel qual la reserva estratègica queda integrada en una gran illa urbana envoltada per vials completament consolidats.

Al centre de l'àmbit d'actuació es crea un nou vial que la travessa completament d'oest a est i que separa l'àrea destinada a habitatge de promoció pública de la privada. Aquest vial acaba amb una rotonda que permet el doble sentit de circulació i a la qual dóna façana la tercera àrea destinada a equipament públic.

El nou vial té una secció total de 14,00 m, dels quals la franja central de 6,00 m correspon als carrils de circulació, unes franges de 2,00 m al nord i al sud corresponen a aparcament públic en cordó, i els 4,00 m restants corresponen a les dues voreres de 2 m d'amplada respectivament.

2.3.2. Sistema d'espais verds públics

La reserva estratègica no preveu la cessió d'espais lliures públics, atès que es tracta d'un sòl urbà i no és exigible d'acord amb la legislació urbanística.

L'àmbit d'actuació limita a l'est amb una àrea important d'espai lliure públic existent, que travessa l'illa urbana de nord a sud, de manera que connecta l'avinguda de s'Olivera amb l'avinguda de Pere Vaquer.

2.3.3. Sistema d'equipaments

La reserva estratègica preveu la cessió a l'Ajuntament de Calvià d'un solar de 1.063 m² de superfície per a un equipament públic.

Atès que es tracta d'un sòl urbà i no és exigible cap tipus de cessió d'acord amb la legislació urbanística, aquesta cessió constitueix una millora de la dotació dels equipaments del conjunt de Magaluf.

La seva situació al final del nou vial d'accés a les diferents parcel·les en l'àmbit d'actuació i limitant amb tres àrees de diferent ús —zona verda, habitatge de promoció pública i ús turístic— fa que actuï com a punt de connexió i relació entre àrees urbanístiques de diferent ús.

2.3.4. Sòl d'ús privat i edificació

L'àmbit de la reserva preveu dues àrees per l'ús residencial: una al nord, destinada a habitatge de promoció privada, i l'altra al sud, destinada a habitatge de protecció pública.

La superfície de sòl destinada a promoció privada limita amb l'avinguda de s'Olivera a l'oest, per la qual s'hi accedeix, amb una gran zona lliure pública a l'est i amb el nou vial d'accés a la reserva de sòl destinada a promoció pública al sud.

L'edificació en aquest sòl es planteja com a blocs aïllats de planta baixa i tres plantes pisos disposats principalment en el perímetre, per tal d'alliberar l'espai central de la reserva de sòl.

2.3.5. Sostre per a habitatge

La reserva estratègica destina a l'ús residencial un sostre total de 14.316 m².

L'àmbit de la reserva preveu dues zones per a l'ús residencial: una al nord, destinada a habitatge de promoció privada, i l'altra al sud, destinada a habitatge de protecció pública.

D'acord amb els requeriments de la Llei 5/2008, de 14 de maig, l'àrea residencial estratègica reserva un 50 % de l'edificabilitat total permesa a l'àmbit (7.158 m²) per a la construcció d'habitatges de protecció pública, mentre que el 50 % restant (7.158m²), de titularitat privada, es destinarà a l'edificació d'habitatges de preu lliure.

La zona residencial destinada a protecció pública està constituïda per tres parcel·les a les quals s'accedeix pel nou vial central. Aquestes parcel·les estaran gestionades pels diferents organismes públics —el Govern de les Illes Balears, l'IBAVI i l'Ajuntament de Calvià—, segons els percentatges definits en el quadre adjunt.

DISTRIBUCIÓ DELS TIPUS D'HABITATGES

TIPUS	NOMBRE HABITATGES	SUP. CONSTRUÏDA RESIDENCIAL	% S.C.
HIP GOVERN (GESTIÓ INDIRECTA)	40	2.348,20	20,00
HIP GOVERN (IBAVI)	24	2.147,40	16,00
HIP AJUNTAMENT	24	2.147,40	16,00
HABITATGE LLIBRE	80	7.158,00	50
TOTAL	168	14.316,00 m²	100,00

2.4. XARXA DE SERVEIS

La previsió de noves infraestructures en l'àmbit de l'actuació proposada seran les bàsiques del sòl urbà totalment consolidat per la urbanització i els corresponents al compliment de la condició de solar, és a dir:

- La xarxa viària que tenguí un nivell de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal.
- Les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.
- El subministrament d'energia elèctrica.
- La xarxa de distribució de gas natural.
- A més de les anteriors: les xarxes de pluvials, d'aigües regenerades per al reg de zones verdes i arbrat, d'aigües per hidrants contra incendis, d'il·luminació pública, i xarxes de telefonia i telecomunicació, etc.

Els serveis urbanístics esmentats tindran les característiques adequades per a l'ús del sòl previst en l'ordenació i es connectaran amb les xarxes existents en el sòl urbà adjacent.

Les característiques referents al traçat i la naturalesa, com també les condicions tècniques de les xarxes d'aigua, clavegueram, energia elèctrica, gas, enllumenat públic i telecomunicacions, es reflectiran en el projecte d'urbanització de l'àmbit.

Les descripcions que es detallen a continuació són enunciatives. El projecte d'urbanització corresponent serà l'encarregat de determinar-les amb precisió.

2.4.1. Sanejament

El sistema de sanejament serà totalment separatiu. Es preveurà una xarxa per a aigües residuals i una altra per a aigües pluvials.

Es completarà la xarxa de clavegueram en el tram comprès entre els números 74 al 94 de l'avinguda de s'Olivera.

2.4.2. Subministrament d'aigua

La xarxa d'aigua potable es preveu com una xarxa única per donar també el servei de les boques de reg i els hidrants d'incendis, d'acord amb el que determina la legislació vigent.

La xarxa serà mallada, seguint el traçat dels carrers (també dels de viants). Tots els anells tindran, almenys, dues connexions per tal d'assegurar l'abastament. Necessàriament es completarà la xarxa a la vorera de l'avinguda de s'Olivera, que limita amb l'àmbit d'actuació.

Els hidrants estaran situats a la via pública o en espais d'accessibilitat equivalent per a vehicles de bombers i a una distància tal que qualsevol punt d'una façana, al nivell de rasant, estigui a menys de 100 m d'un hidrant, d'acord amb el CTE DB-SI.

El disseny i l'alimentació de la xarxa es faran considerant la hipòtesi del consum més desfavorable.

2.4.3. Electricitat

El subministrament es farà complint el que disposa el Reial decret 1955/2000, d'1 de desembre, que regula les activitats de transport, distribució, comercialització, subministrament i procediments d'autorització d'instal·lacions d'energia elèctrica.

Es projectarà una xarxa de distribució soterrada de mitjana tensió que s'haurà d'integrar a la xarxa d'MT de l'empresa distribuïdora (previsiblement Gesa-Endesa). La xarxa complirà les condicions tècniques per a xarxes soterrades de mitjana tensió de l'empresa distribuïdora. Es basarà en el principi de bucle autosuficient.

Es projectaran centres de transformació alimentats de la xarxa d'MT, que contindran els quadres de distribució en baixa tensió. Es preveurà espai suficient perquè aquests centres de transformació estiguin ubicats (integrats) en edificis destinats a altres usos. Aquests centres de transformació s'hauran d'integrar en les instal·lacions de l'empresa distribuïdora i compliran les condicions tècniques per a centres de transformació de l'empresa distribuïdora.

Es projectaran xarxes soterrades de baixa tensió que compliran les condicions tècniques per a xarxes soterrades de baixa tensió de l'empresa distribuïdora. Les xarxes seran en bucle tancat amb explotació radial i s'utilitzarà cable de 240 mm2.

2.4.4. Gas

Es projectarà una xarxa de distribució de gas natural d'acord amb el que disposa el Reial decret 919/2006, de 28 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament tècnic de distribució i utilització de combustibles gasosos i les seves instruccions tècniques complementàries ICG 01 a 11. També es compliran en tot moment les normes pròpies de la companyia que haurà de rebre l'obra i fer-se càrrec del servei.

2.4.5. Telecomunicacions

La xarxa de telecomunicacions discorrerà soterrada seguint les indicacions de les companyies de telecomunicacions. Es farà una previsió a la rasa comuna de telecomunicacions per tal de deixar-hi un espai, com a mínim, per a 2 operadors.

La xarxa oferirà, com a mínim, els serveis següents: telefonia, Internet de banda ampla i televisió.

Tots els edificis comptaran amb infraestructures comunes de telecomunicació que seran compatibles amb la xarxa dels operadors. Així mateix, es preveuran a la urbanització els espais necessaris per a les centrals d'operador i altres elements necessaris, que quedaran integrats a les edificacions.

2.4.6. Reg de zones verdes

A més de la xarxa de subministrament d'aigua potable (amb boques de reg), hi haurà una altra xarxa d'aigües regenerades per al reg de zones verdes i arbrat. Aquesta xarxa serà independent de qualsevol altra i s'alimentarà de les aigües depurades a l'EDAR de Santa Ponça (Son Bugadelles), qüestió que s'ha de negociar amb Calvià 2000, SA.

2.4.7. Enllumenat públic

L'enllumenat públic complirà la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears. També complirà les ordenances municipals de Calvià.

2.4.8. Recollida selectiva de residus sòlids urbans

Als carrers aptes per al pas de camions de recollida s'estudiarà la possibilitat de disposar de contenidors de carrer soterrats a les voreres, d'acord amb els criteris municipals. Cada punt de recollida disposarà de 5 contenidors, un per a cada fracció de recollida: paper i cartó, envasos lleugers, matèria orgànica, vidre i diversos. La distància màxima entre 2 punts de recollida serà de 50 metres.

Tots els edificis comptaran amb magatzem de contenidors d'edifici que compliran amb el DB HS 2 del CTE. Cada habitatge comptarà amb un espai d'emmagatzematge immediat.

2.4.9. Xarxa viària

L'ordenació de l'àmbit preveu un nou vial per al trànsit rodat, el qual haurà de complir el que preveu el DB SI 5 del CTE respecte de condicions d'aproximació i entorn dels edificis.

NORMES SUBSIDIÀRIES I COMPLEMENTÀRIES DEL PLANEJAMENT. RESERVA ESTRATÈGICA DE SÒL. AV. DE S'OLIVERA, 62. CALVIÀ. MALLORCA. MARÇ DE 2010

3. QUADRES DE DADES

3.1. QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀMBIT. ZONES I SISTEMES

Sistemes	Superfície	%
Xarxa viària	2.474,00 m2	12,96 %
Equipament públic	1.063,00 m2	5,57 %
Total sistemes	3.537,00 m2	18,53 %

Zones	Superfície	%
Residencial plurifamiliar RP-4	9.534,00 m2	49,95 %
Residencial plurifamiliar RP-5	6.018,00 m2	38,69 %
Total zones	15.552,00 m2	81,47 %
Superfície total de l'àmbit	19.089,00 m2	100,00 %

3.2. QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES EN SÒL PRIVAT. SÒL I SOSTRE

Zones sòl privat	Superfície	Sostre
Residencial plurifamiliar RP-4	9.534,00 m2	7.158,00 m2
Total sòl privat	9.534,00 m2	7.158,00 m2

3.3. QUADRE DE DISTRIBUCIÓ DEL SOSTRE RESIDENCIAL

USUÀRIES	SUPERFÍCIE SÒL	SOSTRE TOTAL (RESIDENCIAL)	HABITACIÓES INCOMPLETES	HABITACIÓES LIBRES
HIP COVERN (GESTIÓ INDEFINIDA)	2.465,00	2.182,70	40	
HIP COVERN (GSA)	1.063,00	2.147,40	24	-
HIP AJUNTAMENT	1.063,00	2.147,40	24	
HABITATGE LIBRE	1.063,00	7.158,00		20
TOTAL	15.552,00	14.535,50	88	20

NORMES SUBSIDIÀRIES I COMPLEMENTÀRIES DEL PLANEJAMENT. RESERVA ESTRATÈGICA DE SÒL. AV. DE S'OLIVERA, 62. CALVIÀ. MALLORCA. MARÇ DE 2010

4. ORDENANCES

4.1. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

L'objecte d'aquestes normes subsidiàries és l'establiment de l'ordenació detallada dels terrenys inclosos en l'àmbit de l'actuació per incorporar-los al procés d'urbanització.

En la definició de les ordenances que afecten l'àmbit de la reserva estratègica, s'han adaptat les ja definides pel PGOU de Calvià.

Per a la redacció de la fitxa urbanística corresponent a la zona residencial s'ha tingut en compte l'ordenança predominant de l'àmbit, residencial plurifamiliar RP-1, d'acord amb la qual s'han establert dues noves ordenances, RP-4 i RP-5, en les quals queden modificats els paràmetres corresponents a superfície edificable i intensitat d'ús i ocupació.

Aquesta nova tipologia és similar a la turística prevista pel PGOU vigent i coherent amb l'existent a les zones turístiques T i a les zones residencials dels voltants.

Per a la redacció de la fitxa urbanística corresponent a la zona d'equipament s'ha utilitzat l'ordenança definida pel Pla General de Calvià, Equipament EQ-P, de la qual no s'ha hagut de modificar cap dels paràmetres.

4.2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

4.2.1. Usos específics i tipologies

Les normes que es desenvolupen plantegen les zones d'ordenació següents, segons l'ús i la tipologia.

Quadre de zones:

QUALIFICACIÓ		SUPERFÍCIE (m2s)	%
RP-4	ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR GRAU 4	9.534,00	49,94
RP-5	ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR GRAU 5	6.018,00	31,53
EQ-P	ZONA D'EQUIPAMENT GENÈRIC	1.063,00	5,57

VL VIALS	2.474,00	12,96
TOTAL	19.089,00	100,00

4.2.2. Definició d'alineacions

Les alineacions que limiten l'espai públic del privat estan definides en les fitxes urbanístiques i en els plànols d'ordenació que s'adjunten.

Les fitxes urbanístiques de cada tipus d'ordenació defineixen l'edificabilitat pel grafisme indicat en els plànols o bé per les condicions que s'hi estableixen: alçades, alineacions, índex d'edificabilitats, etc.

4.3. NORMES D'EDIFICACIÓ I URBANITZACIÓ

4.3.1. Fitxes urbanístiques

S'adjunten a continuació les fitxes dels paràmetres que regulen les condicions d'edificació de cada zona i subzona d'ordenances en sòl urbà, segons la categoria que els correspon. (Revisió del PGOU de Calvià de gener de 2005.)

4.3.2. Zona de residència plurifamiliar. Subzona RP-4. Residència plurifamiliar en grau 4

ZONA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA: RESIDÈNCIA PLURIFAMILIAR RP

(art 10.23 de la revisió del PGOU, gener de 2005)

MUNICIPI: CALVIÀ

SISTEMA D'ORDENACIÓ

SEGONS REGULACIÓ DE PARCEL·LA

TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA
EDIFICACIÓ AÏLLADA

SUBZONA: RP-4

PLA: PGOU CALVIÀ

ÚS GLOBAL

RESIDÈNCIA PLURIFAMILIAR

ÚS CARACTERÍSTIC

. HABITATGE PLURIFAMILIAR

ÚS SECUNDARI

. COMERCIAL
. ADMINISTRATIU
. ESTABLIMENTS PÚBLICS
. RELIGIÓS
. ESPORTIU
. DOCENT
. SOCIAL I CULTURAL
. SERVEIS
. INSTAL·LACIONS URBANES
. TELECOMUNICACIONS
. APARCAMENT DE VEHICLES

USOS INCOMPATIBLES

. RESIDÈNCIA COMUNITÀRIA
. INDÚSTRIES
. TURÍSTIC
. FUNERARI
. XARXA VIÀRIA
. TRANSPORT

PARÀMETRES URBANÍSTICS

PARCEL·LA

Parcel·la mínima

800 m2

Front mínim de parcel·la

20,00 m

INTENSITAT

Superfície edificable

0,76 m2/ m2

Ocupació màx.

50 %

Índex d'intensitat d'ús

1 hab. /118 m2s

Nre. d'habitatges total

80

Posició de l'edificació

Distància mínima a façana

H/2>5

Distància mínima a llinda lateral

H/2>5

Separació mínima entre edificacions

H/2>5

VOLUM I FORMA

Nombre màxim de plantes

S+B+3P

Alçada màxima reguladora (H)

13,00 m

Alçada total (h)

15,00 m

Soterranis

A la part de parcel·la edificable

ALTRES CONDICIONS

- El percentatge màxim de superfície construïda corresponent a altres usos compatibles amb l'ús habitatge serà del 20 %, d'acord amb una edificabilitat màxima de 0,15 m2/m2, per aplicació del punt 2 e de l'article 2 de la Llei 5/2008.

- La regulació de compatibilització d'usos serà la corresponent a la zona d'ordenança RP-1 (article 10.23.11 del PGOU Calvià).

- S'haurà d'enjardinar l'espai lliure de parcel·la privada no reservada per a usos específics.

- La dotació mínima d'aparcament privat no serà inferior a 1 plaça per cada 100 m2 construïts per fracció.

- Quan l'aparcament es resolgui en superfície, s'hi haurà de disposar un arbratge frondós.

- No es permeten més de dos accessos per parcel·la des del domini públic.

En tot el que no estableixi aquesta fitxa caldrà ajustar-se a les condicions d'us i d'edificació per a la zona RP-1, en la redacció actualment vigent, com també a les condicions generals de planejament municipal.

4.3.3. Zona de residència plurifamiliar. Subzona RP-5. Residència plurifamiliar en grau 5

ZONA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA: RESIDÈNCIA PLURIFAMILIAR RP

(art. 10.23 de la revisió del PGOU, gener de 2005)

MUNICIPI: CALVIÀ

SISTEMA D'ORDENACIÓ

SEGONS REGULACIÓ DE PARCEL·LA

TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA
EDIFICACIÓ AÏLLADA

SUBZONA: RP-5

PLA: PGOU CALVIÀ

ÚS GLOBAL

RESIDÈNCIA PLURIFAMILIAR

ÚS CARACTERÍSTIC

. HABITATGE PLURIFAMILIAR
DE PROTECCIÓ PÚBLICA

ÚS SECUNDARI

. COMERCIAL
. ADMINISTRATIU
. ESTABLIMENTS PÚBLICS
. RELIGIÓS
. ESPORTIU
. DOCENT
. SOCIAL I CULTURAL
. SERVEIS
. INSTAL·LACIONS URBANES
. TELECOMUNICACIONS
. APARCAMENT DE VEHICLES

USOS INCOMPATIBLES

. RESIDÈNCIA COMUNITÀRIA
. INDÚSTRIES
. TURÍSTIC
. FUNERARI
. XARXA VIÀRIA
. TRANSPORT

PARÀMETRES URBANÍSTICS

PARCEL·LA

Parcel·la mínima

800 m2

Front mínim de parcel·la

20,00 m

Posició de l'edificació

Distància mínima a façana

H/2>5

Distància mínima a llinda lateral

H/2>5

Separació mínima entre edificacions

H/2>5

INTENSITAT		VOLUM I FORMA	
Superfície edificable	1,19 m2/ m2	Nombre màxim de plantes	S+B+3P
Ocupació màx.	50%	Alçada màxima reguladora (H)	13,00m
Índex d'intensitat d'ús	1 hab. /68 m2s	Alçada total (h)	15,00m
Nre. d'habitatges total	88	Soterranis	A la part de parcel·la edificable

ALTRES CONDICIONS

- El percentatge màxim de superfície construïda corresponent a altres usos compatibles amb l'ús habitatge serà del 20 %, d'acord amb una edificabilitat màxima de 0,15 m2/m2, per aplicació del punt 2 e de l'article 2 de la Llei 5/2008.
- La regulació de compatibilització d'usos serà la corresponent a la zona d'ordenança RP-1 (article 10.23.11 del PGOU de Calvià).
- S'haurà d'enjardinar l'espai lliure de parcel·la privada no reservada per a usos específics.
- La dotació mínima d'aparcament privat no serà inferior a 1 plaça per cada 100 m2 construïts per fracció.
- Quan l'aparcament es resolgui en superfície, s'hi haurà de disposar un arbratge frondós.
- No es permeten més de dos accessos per parcel·la des del domini públic.

En tot el no estableixi aquesta fitxa caldrà ajustar-se a les condicions d'ús i d'edificació per a la zona RP-1, en la redacció actualment vigent, com també a les condicions generals de planejament municipal.

4.3.4. Zona d'equipaments. Qualificació EQ

ZONA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA: EQUIPAMENTS (art 10.23 de la revisió del PGOU, gener de 2005)		QUALIFICACIÓ: EQ-P
MUNICIPI: CALVIÀ		PLA: PGOU CALVIÀ
SISTEMA D'ORDENACIÓ	TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA	ÚS GLOBAL
VOLUMETRIA ESPECÍFICA	LLIURE	EQUIPAMENTS
USOS DETALLATS		
ÚS DOMINANT	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
. SOCIAL I CULTURAL	. RESIDENCIAL COMUNITÀRIA	. RESIDENCIAL
. DOCENT	. MAGATZEM	. INDÚSTRIES
. ASSISTENCIAL	. COMERCIAL	. TURÍSTIC
. ESPORTIU	. SERVEIS	. XARXA VIÀRIA
. RECREATIU	. ESTABLIMENTS PÚBLICS	. TRANSPORT
. SANITARI	. RELIGIÓS	
. ADMINISTRATIU I INSTITUCIONAL	. FUNERARI	
	. APARCAMENTS DE VEHICLES	
	. INSTAL·LACIONS URBANES	
	. TELECOMUNICACIONS	
	. ESPAISLLIURES PÚBLICS/PRIVATS	

PARÀMETRES URBANÍSTICS

PARCEL·LA		Posició de l'edificació	
Parcel·la mínima	400 m2	Distància mínima a façana	3,00 m
Front mínim de parcel·la	10,00 m	Distància mínima a llinda lateral	3,00 m
		Separació mínima entre edificacions	3,00 m
INTENSITAT	VOLUM I FORMA		
Superfície edificable	1,00 m2/ m2	Nombre màxim de plantes	S+B+2P
IEN sobre parcel·la neta	—	Alçada màxima reguladora	12,00 m
Ocupació màx.	—	Alçada total	14,00 m
		Soterranis	A la part de parcel·la edificable

ALTRES CONDICIONS

- Les condicions de l'edificació s'han d'adaptar a les característiques especials de l'equipament i de la legislació específica reguladora.
 - No és possible implantar un ús compatible dels permesos sense l'existència del dominant o característic. El primer no pot superar la proporció màxima del 5 % de la intensitat d'ús del característic que es projecti.
 - La regulació de compatibilització d'usos serà la corresponent a la zona d'ordenança EQ. (article 10.31.08 del PGOU de Calvià).
 - La dotació mínima d'aparcament no serà inferior a 1 plaça per cada 100 m2 construïts o fracció. Quan l'aparcament es resolgui en superfície, s'hi haurà de disposar un arbratge frondós.
 - S'haurà d'enjardinar o arborar l'espai lliure de parcel·la no reservada per a usos específics.
- En tot el que no estableixi aquesta fitxa caldrà ajustar-se a les condicions generals del planejament municipal.

NORMES SUBSIDIÀRIES I COMPLEMENTÀRIES DEL PLANEJAMENT. RESERVA ESTRATÈGICA DE SÒL. AV. DE S'OLIVERA, 62. CALVIÀ. MALLORCA. MARÇ DE 2010

5. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I PLA D'ETAPES**5.1. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER**

1. XARXA VIÀRIA		
Nova	122.696,61 €	
Existent (avinguda de s'Olivera)	209.343 €	
Total:	332.039,61 €	
2. SANEJAMENT		
Clavegueram	34.728,98 €	
Pluvials	12.143 €	
Total:	46.871,98 €	
3. SUBMINISTRAMENT D'AIGUA		
Nou: xarxa	5.000 €	
Hidrants d'incendis	6.000 €	
Boques de reg	3.000 €	
Modificació existent: xarxa	4.875 €	
Total:	18.875 €	
4. ELECTRICITAT		
Transformadors	81.000 €	
Línies d'alta tensió	133.025,80 €	
Línies de BT:	37.303,65 €	

	Total	251.329,45 €
5. GAS		26.476,93 €
6. TELECOMUNICACIONS		66.094,87 €
7. ZONES VERDES		No es contempla
8. ENLLUMENAT PÚBLIC		
Nou: xarxa		12.800 €
Lluminàries		8.007,03 €
Modificació existent: xarxa		9.300 €
Lluminàries		11.565,71 €
	Total	41.674,74 €
	Total PEM	783.362,58 €
6 %0 sobre PEM. Redacció de projectes tècnics i honoraris i direcció d'obra.		4.700,17 €

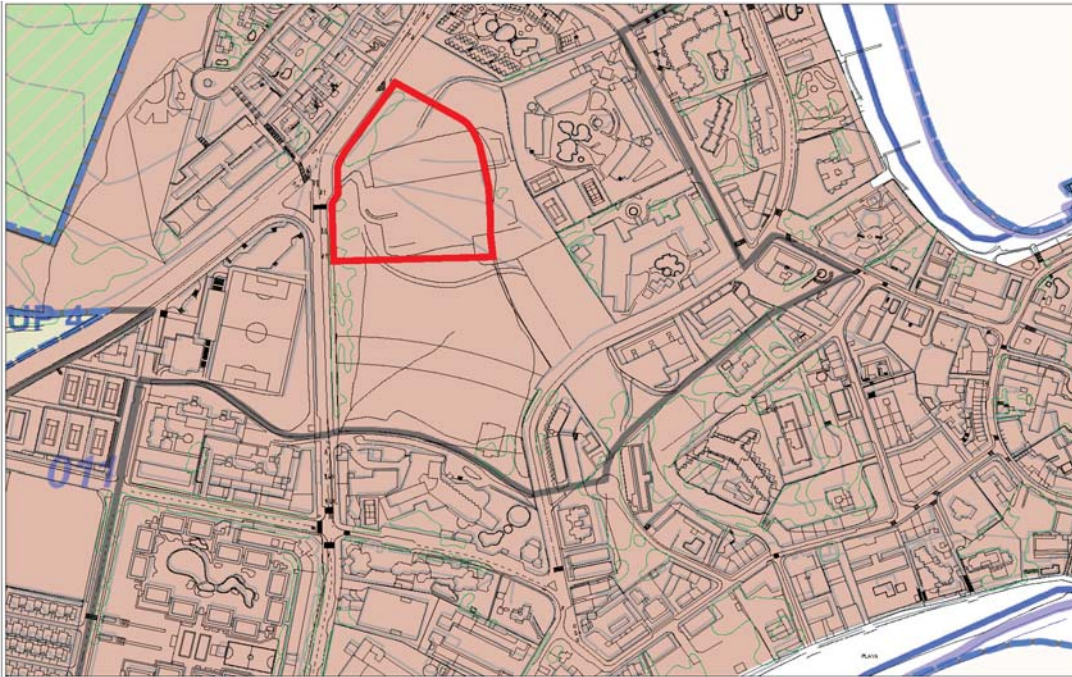
RESUM

1. Xarxa viària:	332.039,61 €
Carrer nou a 90,04 €/m2	
Carrer existent a 45,02 €/m2	
2. Sanejament:	46.871,98 €
Clavegueram + pluvials a 121,43 €/ml	
3. Subministrament d'aigua potable:	18.875 €
4. Electricitat:	251.329,45 €
5. Gas:	26.476,93 €
6. Telecomunicacions:	66.094,87 €
7. Zones verdes:	
8. Enllumenat públic:	41.674,74 €
Total pressupost execució material:	783.362,58 €
6%0 redacció de projectes tècnics, honoraris i direcció d'obra:	4.700,17 €

5.2. PLA D'ETAPES

	MES
Aprovació definitiva de les normes subsidiàries i complementàries del planejament	0
Projectes d'urbanització i de distribució de beneficis i càrregues	5
Obres d'urbanització i lliurament dels terrenys urbanitzats a l'Administració	14





- Àrees de desenvolupament urbanístic (SUA) i
- Àrees de desenvolupament urbanístic (SUA) i
- Àrees de desenvolupament urbanístic (SUA) i
- Àrees de desenvolupament urbanístic (SUA) i
- Àrees de desenvolupament urbanístic (SUA) i
- Àrees de desenvolupament urbanístic (SUA) i
- Àrees de desenvolupament urbanístic (SUA) i
- Àrees de desenvolupament urbanístic (SUA) i
- Àrees de desenvolupament urbanístic (SUA) i
- Àrees de desenvolupament urbanístic (SUA) i
- Àrees de desenvolupament urbanístic (SUA) i
- Àrees de desenvolupament urbanístic (SUA) i
- Àrees de desenvolupament urbanístic (SUA) i
- Àrees de desenvolupament urbanístic (SUA) i
- Àrees de desenvolupament urbanístic (SUA) i
- Àrees de desenvolupament urbanístic (SUA) i
- Àrees de desenvolupament urbanístic (SUA) i
- Àrees de desenvolupament urbanístic (SUA) i

GOVERN DE LES ILLES BALEARS
 Conselleria d'Urbanisme i Obres Públiques
 Departament Tècnic

Normes Subsidiàries i Complementàries del Pla d'Urbanisme
 Reserva Urbanística de SUI

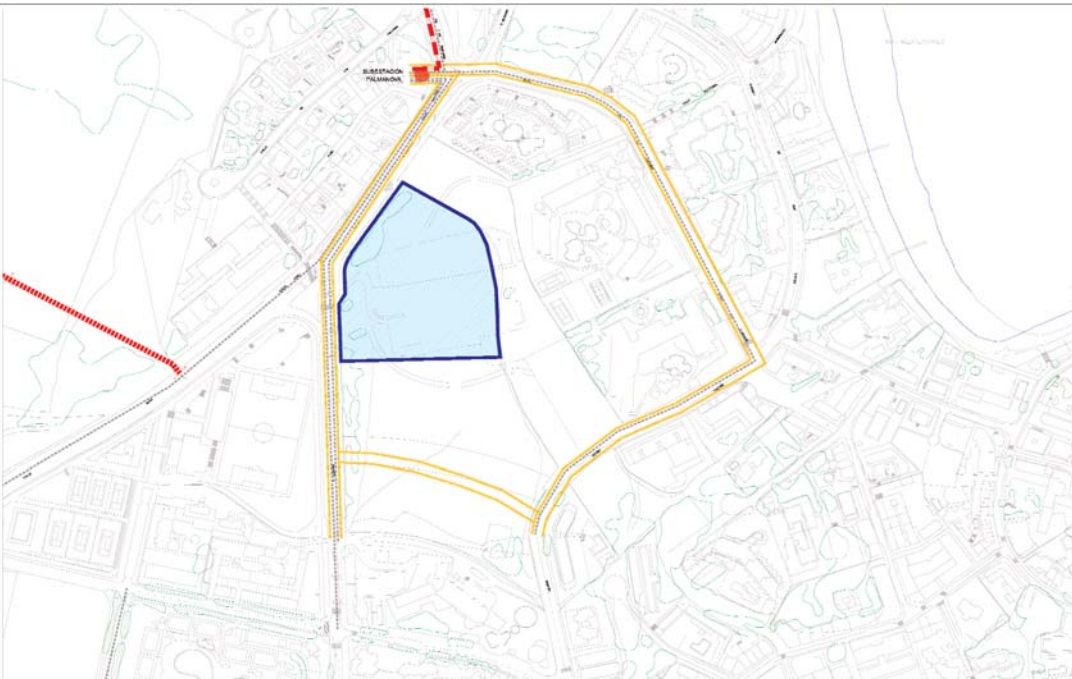
EMPLAÇAMENT: Avinguda S'Olivera, 62. Magaluf, Mallorca.

DISCIPLINA: Situació respecte del Pla d'Urbanisme vigent PTM

Escaleta: 1:100 Data: 14/04/2010 Data: 14/04/2010 Pàgina: 14

Equip de redacció:
 Oscar Carrió Hernández, Arquitecte
 Efraïm Carrió, Arquitecte
 Nils Koop, Arquitecte

Carles Llop, Enginyer Industrial
 Verònica Serra, Delineant



- Línia elèctrica Mitja Tensió aèria
- Línia elèctrica Mitja Tensió soterrada
- Línia elèctrica Alta Tensió
- Enllumenat públic

GOVERN DE LES ILLES BALEARS
 Conselleria d'Urbanisme i Obres Públiques
 Departament Tècnic

Normes Subsidiàries i Complementàries del Pla d'Urbanisme
 Reserva Urbanística de SUI

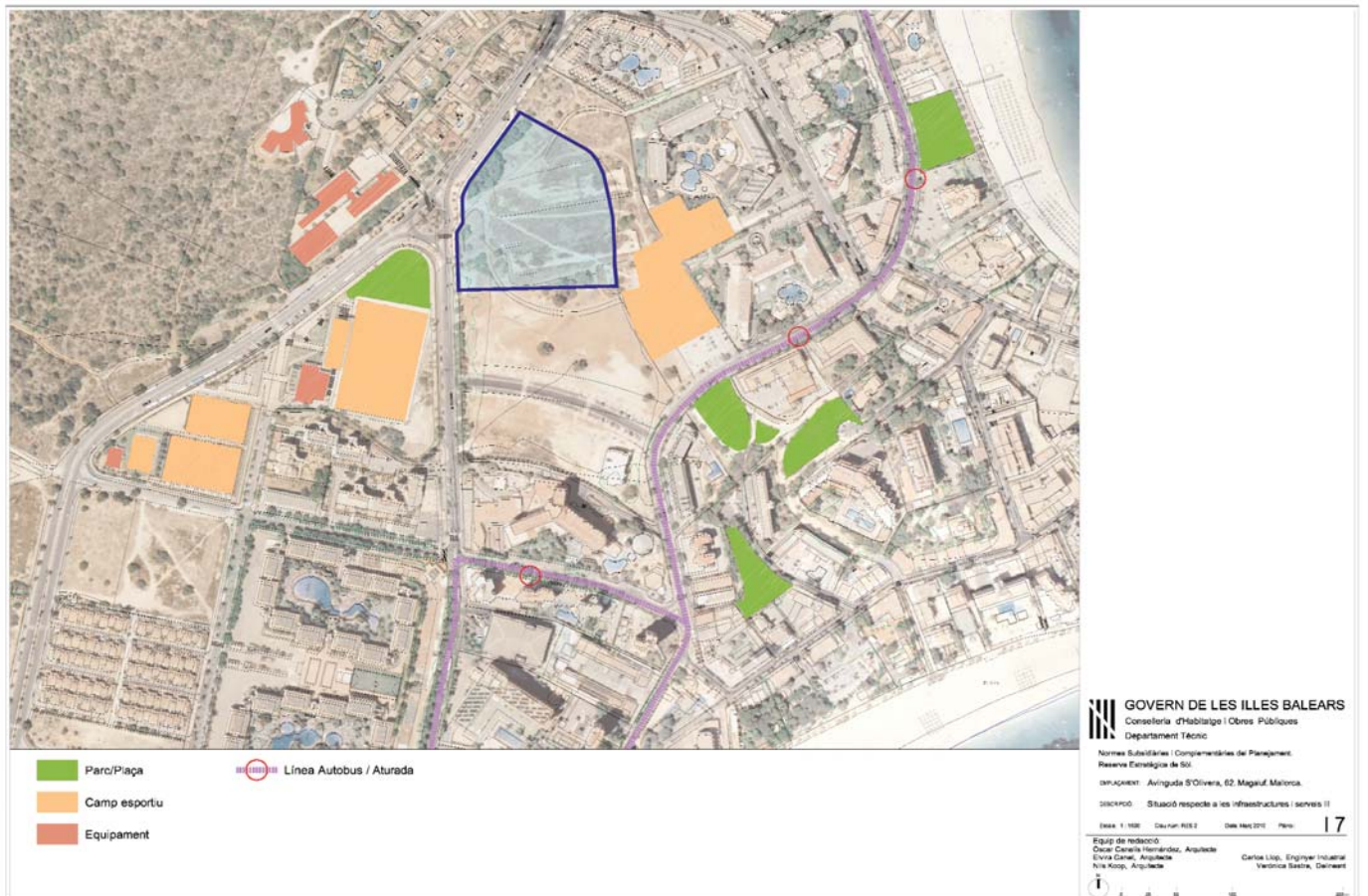
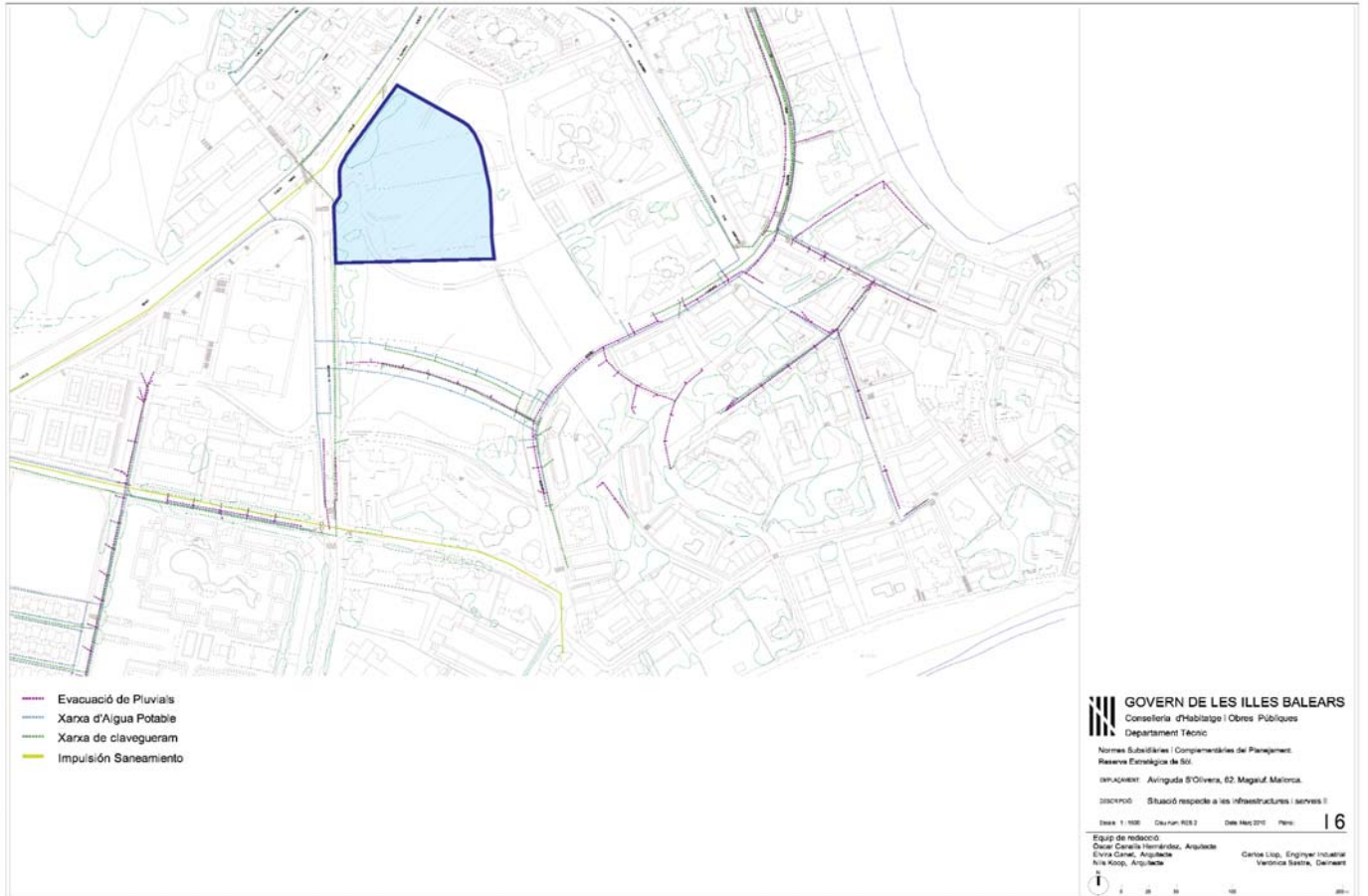
EMPLAÇAMENT: Avinguda S'Olivera, 62. Magaluf, Mallorca.

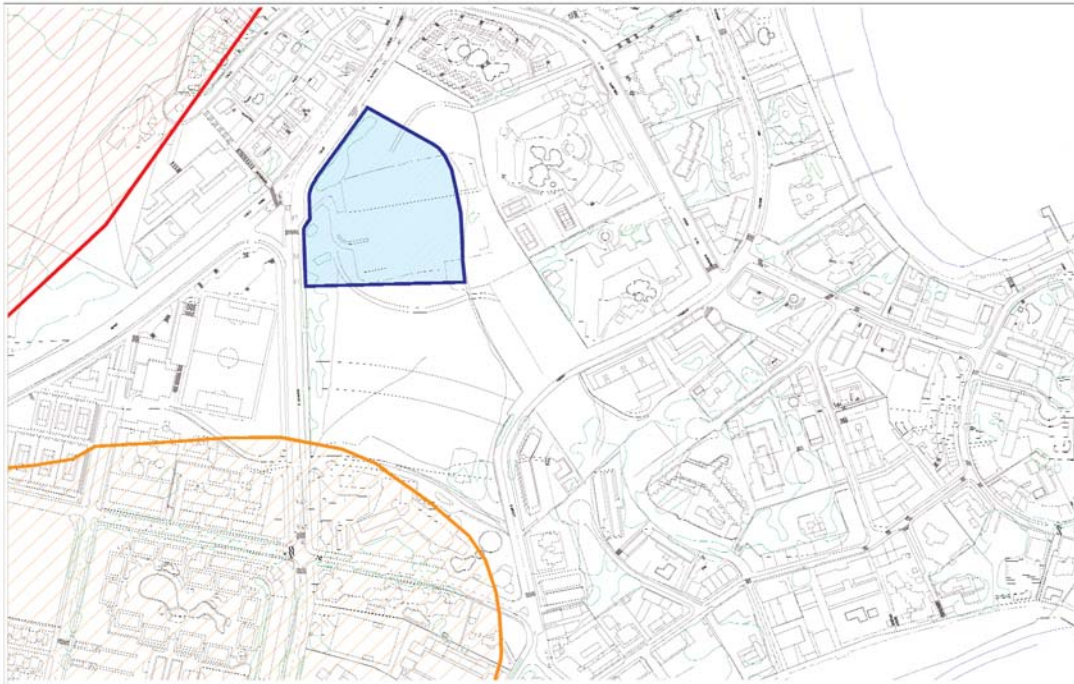
DISCIPLINA: Situació respecte a les infraestructures i serveis



Escaleta: 1:100 Data: 14/04/2010 Data: 14/04/2010 Pàgina: 15

Equip de redacció:
 Oscar Carrió Hernández, Arquitecte
 Efraïm Carrió, Arquitecte
 Nils Koop, Arquitecte

Carles Llop, Enginyer Industrial
 Verònica Serra, Delineant





-  APR incendis
-  Zones inundables
-  Torrent

GOVERN DE LES ILLES BALEARS
 Conselleria d'Habitatge i Obres Públiques
 Departament Tècnic


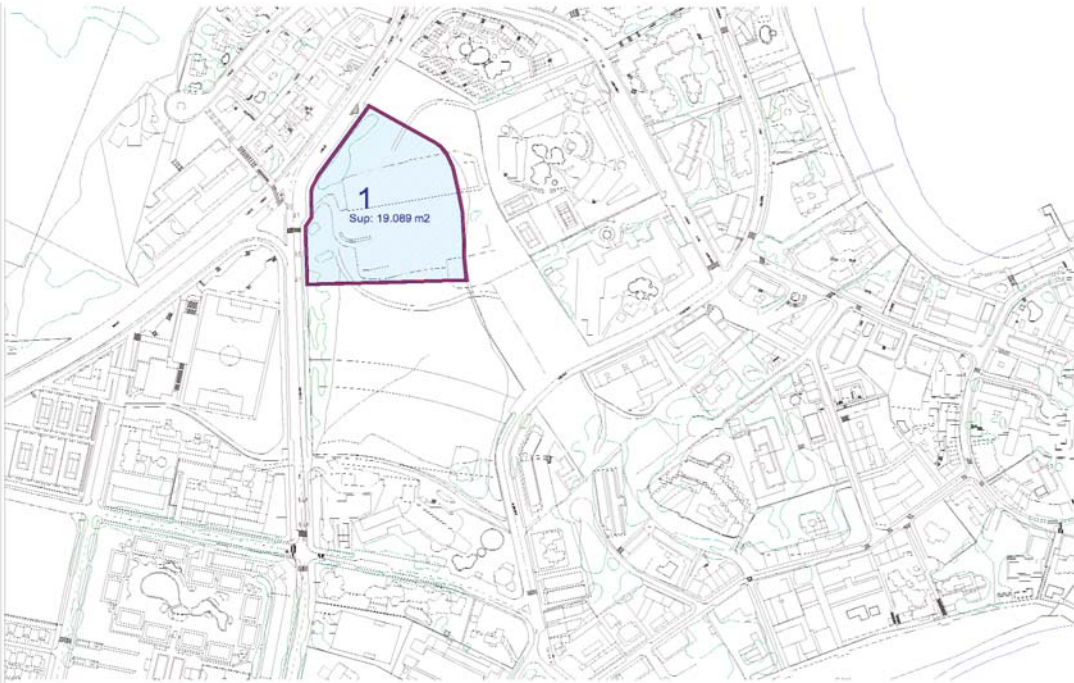
Normes Subsidiàries i Complementàries de Planejament.
 Reserva Estratègica de Sòl.

EMPLAÇAMENT: Avinguda S'Olivera, 62, Magaluf, Mallorca.

DISCIPLINA: Anàlisi dels riscos

Full: 1 de 188 Data: 04/04/2010 Data: 04/04/2010 Pàgina: **18**

Equip de redacció:
 Oscar Canals Hernández, Arquitecte Carlos Llop, Enginyer Industrial
 Enric Canals, Arquitecte Verònica Sastre, Deliberant
 N'la Koop, Arquitecte

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Parcel·la	Superfície	Propietari	Superfície
1	19.089 m ²	PROPIETAT S	19.089 m ²
Total àrees d'edificació			19.089 m ²

GOVERN DE LES ILLES BALEARS
 Conselleria d'Habitatge i Obres Públiques
 Departament Tècnic

Normes Subsidiàries i Complementàries del Planejament.
 Reserva Estratègica de Sòl.

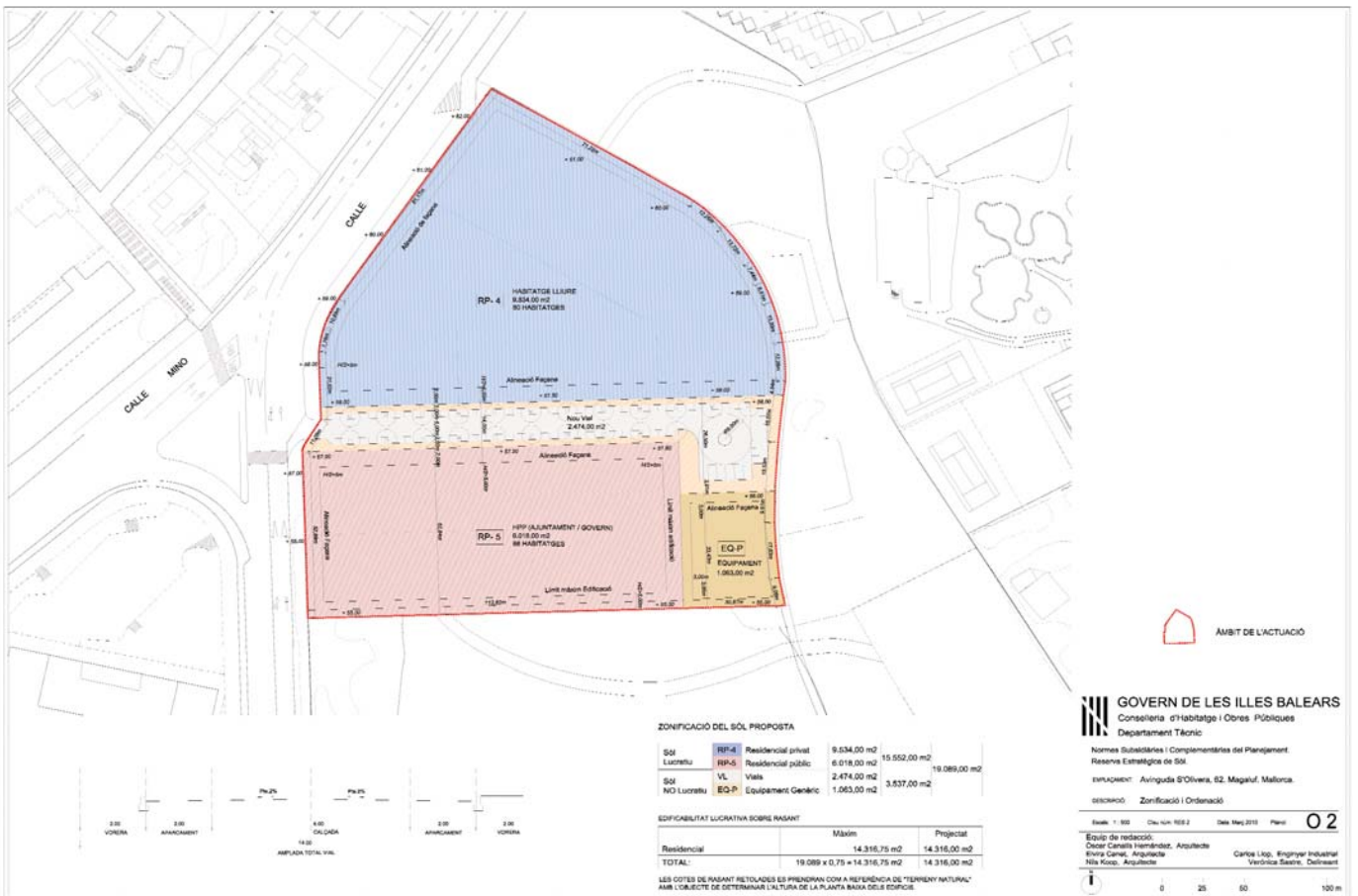
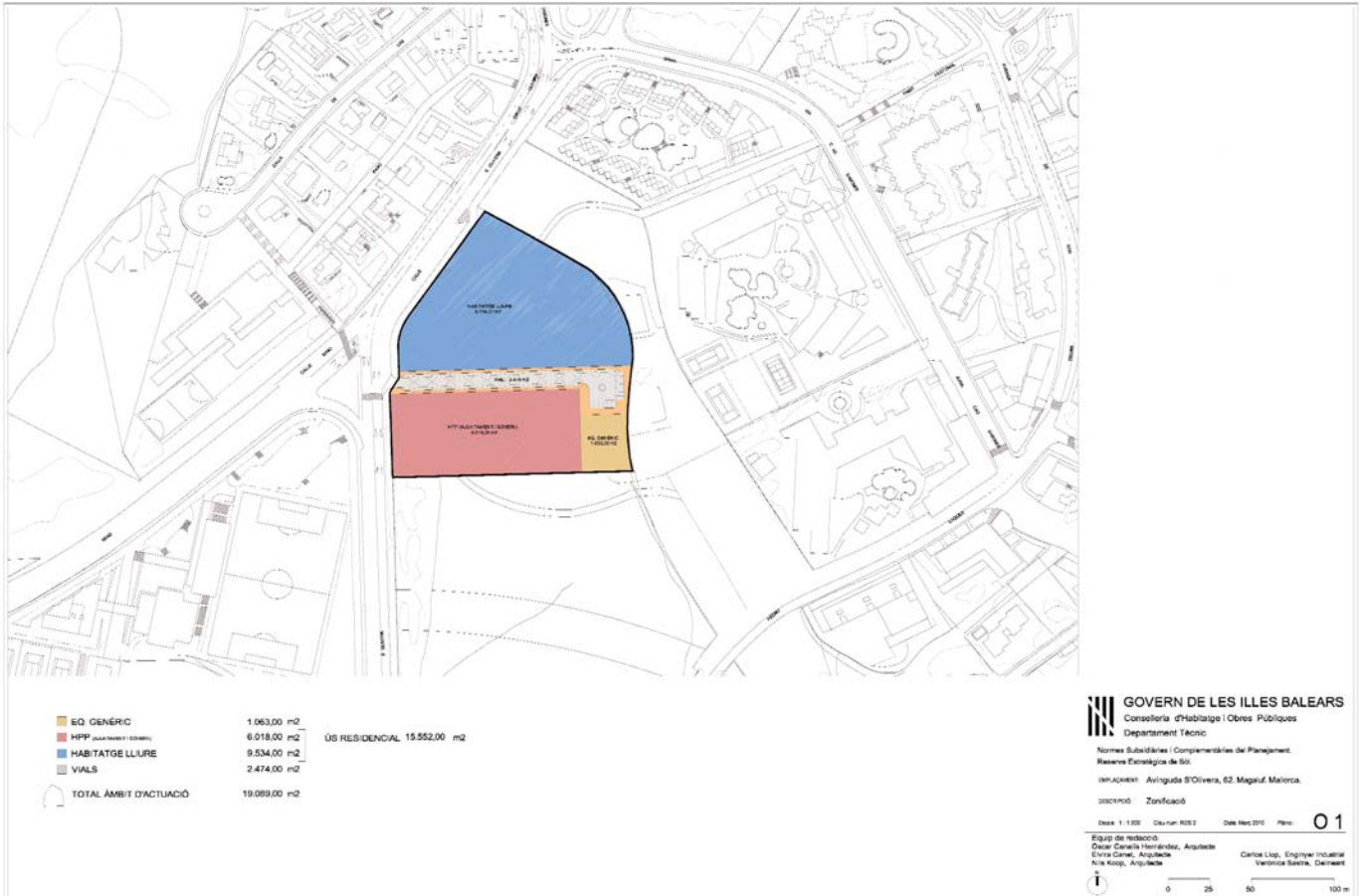
EMPLAÇAMENT: Avinguda S'Olivera, 62, Magaluf, Mallorca.

DISCIPLINA: Estructura de la propietat

Full: 1 de 188 Data: 04/04/2010 Data: 04/04/2010 Pàgina: **19**

Equip de redacció:
 Oscar Canals Hernández, Arquitecte Carlos Llop, Enginyer Industrial
 Enric Canals, Arquitecte Verònica Sastre, Deliberant
 N'la Koop, Arquitecte





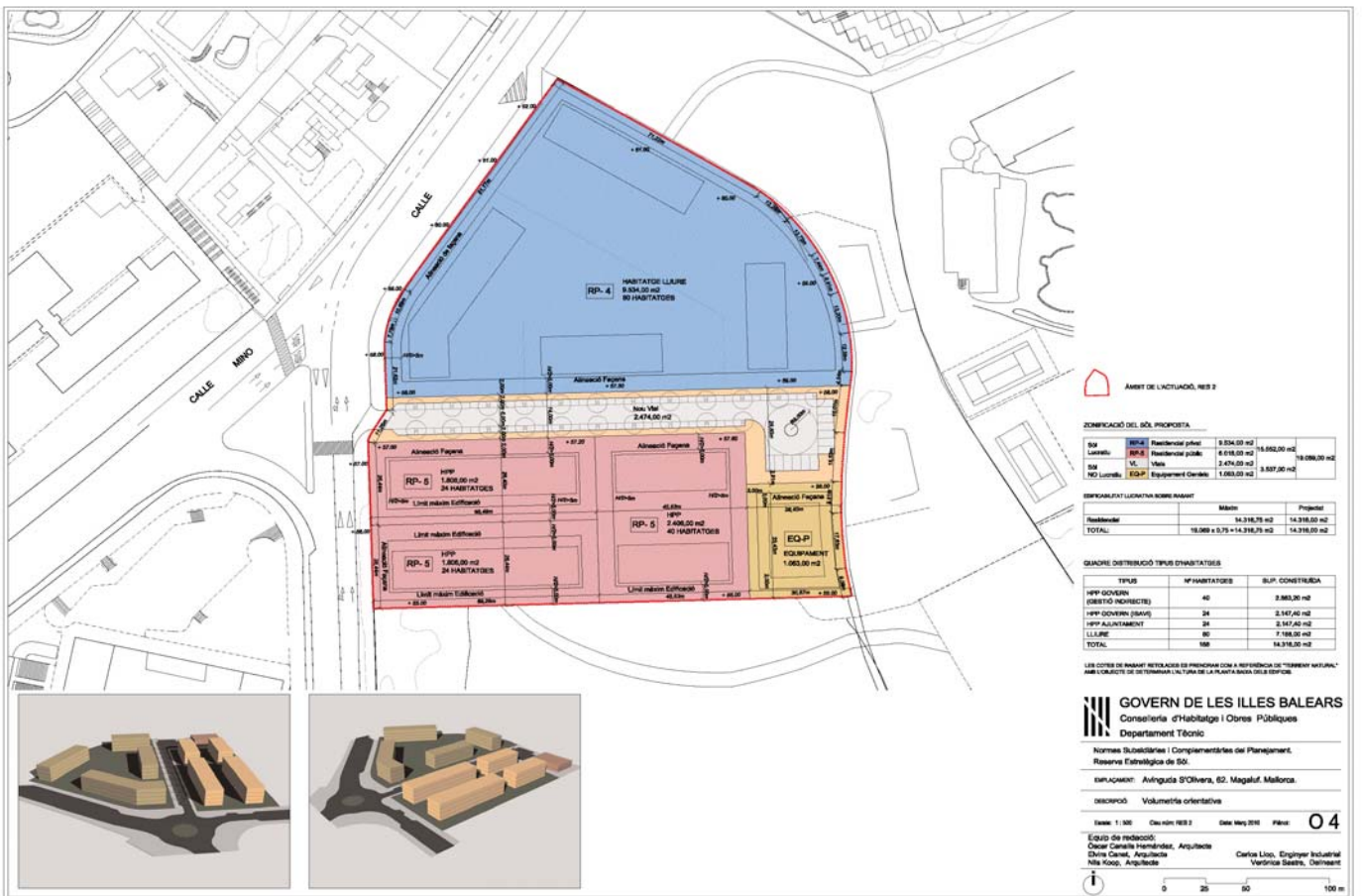
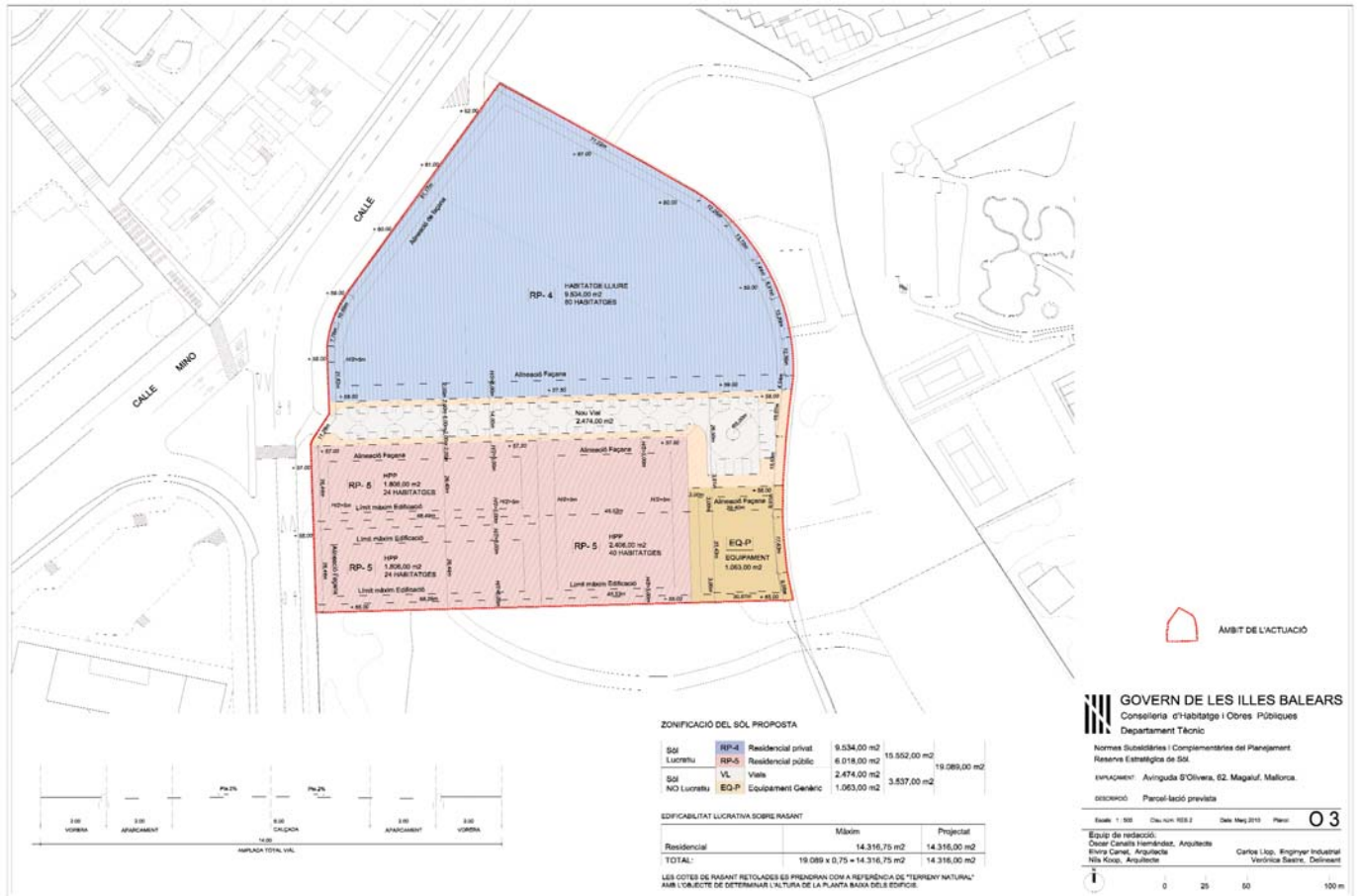
ZONIFICACIÓ DEL SÒL PROPOSTA

SI	RP-4	Residencial privat	9.534,00 m ²	15.552,00 m ²	19.089,00 m ²
SI	RP-5	Residencial públic	6.018,00 m ²		
SI	VL	Vials	2.474,00 m ²		
NO	EQ-P	Equipament Geric	1.063,00 m ²		3.537,00 m ²

EDIFICABILITAT LUCRATIVA SOBRE RASANT

	Màxim	Projectat
Residencial	14.316,75 m ²	14.316,00 m ²
TOTAL:	19.089,00 m ²	14.316,00 m ²

LES COTES DE RASANT RETOLADES ES PRENDEN COM A REFERÈNCIA DE "TERMINI NATURAL" AMB L'OBJECTE DE DETERMINAR L'ALTURA DE LA PLANTA BAIXA DELS EDIFICIS



NORMES SUBSIDIÀRIES I COMPLEMENTÀRIES DEL PLANEJAMENT. RESERVA ESTRATÈGICA DE SÒL. AV. DE S'OLIVERA, 62. CALVIÀ. MALLORCA. MARÇ DE 2010

MEMÒRIA. INFORME AMBIENTAL

ÍNDEX

MEMÒRIA

1. Introducció
2. Localització i entorn de l'àmbit d'actuació
3. Descripció de les actuacions previstes
 - 3.1. Descripció de les actuacions
 - 3.2. Justificacions generals
 - 3.3. Paràmetres urbanístics
4. Descripció del medi físic
 - 4.1. Medi atmosfèric i climatologia
 - 4.1.1. Clima i meteorologia
 - 4.1.2. Condicions atmosfèriques
 - 4.2. Geologia
 - 4.2.1. Geomorfologia
 - 4.3. Vegetació i usos del sòl
 - 4.4. Fauna
 - 4.5. Paisatge visual
5. Descripció de les interaccions
6. Anàlisi i valoració dels impactes
 - 6.1. Metodologia
 - 6.2. Anàlisi i valoració
7. Proposta de mesures correctores
8. Conclusions i valoració global

PLÀNOLS

1. Situació
2. Àmbit de l'actuació
3. Situació respecte del planejament
4. Zonificació i ordenació

1. INTRODUCCIÓ

Aquest informe té com a objecte establir una aproximació a la incidència ambiental que es pugui derivar de la materialització de les normes subsidiàries que es redacten, amb referència a una reestructuració i reordenació del sòl inclòs en l'àmbit de l'actuació.

Les normes subsidiàries proposen una reordenació que afecta la distribució d'usos i superfícies definides per a la unitat d'actuació UA/MG01 Magaluf-Cas Saboners, inclosa en el Pla General d'Ordenació Urbana de Calvià.

La redacció de les normes suposa un increment de l'edificabilitat de la zona, com també un canvi d'ús turístic a residencial, d'acord amb les disposicions contingudes en la Llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública.

El contingut d'aquesta memòria s'adapta al que estableix el Decret 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears, d'acord amb el qual correspon al cas la redacció d'un informe d'impacte ambiental.

Per poder avaluar el possible impacte, es parteix d'una situació prèvia, la incidència de la qual es compara amb la produïda per la nova ordenació, per tal de poder establir un balanç ambiental del canvi proposat.

La metodologia que se segueix es correspon amb el desenvolupament típic d'un estudi d'avaluació d'impacte ambiental, amb les etapes següents:

- Anàlisi de les actuacions previstes o proposades.
- Estudi i valoració del medi de l'àrea afectada i el seu entorn.
- Anàlisi i valoració d'impactes.

— Proposta de mesures correctores.

2. LOCALITZACIÓ I ENTORN DE L'ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ

L'àmbit d'actuació està situat en el nucli urbà de Magaluf, en el terme municipal de Calvià, i comprèn una superfície de 19.089 m².

Està totalment integrat en la trama urbana existent, amb un dels seus límits en contacte directe amb l'avinguda de s'Olivera, la qual constitueix la via principal d'accés a Magaluf des de la carretera Ma-1c Palma-Andratx.

Els terrenys d'aquesta reserva estratègica estan qualificats com a sòl urbà consolidat, categoria definida pel Pla General d'Ordenació Urbana de Calvià, de data 11 de juliol de 2000.

Igualment, la parcel·la està inclosa en l'àmbit de la unitat d'actuació UA/MG-01, com a zona turística, l'objectiu de la qual era l'obertura d'un vial entre l'avinguda de s'Olivera i l'avinguda de Pere Vaquer, actuació que ja ha estat executada, i el vial ja ha estat rebut per l'Ajuntament, fet pel qual la parcel·la està exempta de càrregues urbanístiques.

Geomorfològicament, la major part del relleu costaner del municipi està constituït per materials quaternaris i terciaris poc deformats en disposició subhoritzontal.

L'evolució dels usos del sòl correspon a la d'una antiga àrea d'ús agrícola extensiu, que ha anat perdent progressivament el seu valor a causa de l'activitat urbanitzadora de la zona, amb un ràpid creixement turístic durant la darrera meitat del segle xx.

La vegetació originària és la pròpia d'un ús agrícola extensiu, que ha derivat en un tipus boscos de garriga, actualment en fase de degradació, resultat de la forta alteració antròpica dels terrenys.

Des del punt de vista urbanístic, l'àmbit d'actuació es troba en una àrea de creixement urbà de la trama urbana de Magaluf. Limita a l'oest amb l'avinguda de s'Olivera, el traçat de la qual marca clarament un canvi d'orografia en el municipi, de manera que a l'oest d'aquest vial comença un turó ocupat per solars amb habitatges unifamiliars, mentre que a l'est, on es localitza l'àrea de la reserva, comença un vessant de pendent suau fins a la mar, on es va produir durant els anys 50 el desenvolupament urbanístic de l'oferta turística del municipi.

3. DESCRIPCIÓ DE LES ACTUACIONS PREVISTES

3.1. Descripció de les actuacions

D'acord amb el que s'ha disposat en la memòria descriptiva i justificativa de les normes subsidiàries que es redacten, s'exposen les actuacions que s'han de dur a terme en l'àmbit de l'actuació.

L'àmbit de l'actuació està totalment integrat en la trama urbana de Magaluf, amb un dels seus límits en contacte directe amb l'avinguda de s'Olivera, la qual constitueix la via principal d'accés des de la carretera Ma1c Palma-Andratx.

D'acord amb aquesta configuració de l'entorn, l'àmbit de la reserva estratègica es divideix segons un eix est-oest en dues àrees: una al nord, destinada a habitatge de promoció privada, i l'altra al sud, destinada a habitatge de protecció pública. A l'extrem sud-est es localitza una tercera àrea de 1.063 m², destinada a equipament públic de sistema local, que limita a l'est amb una àrea turística i a l'oest amb un dels solars destinats a habitatge públic. La façana principal se situa al costat nord i dóna a la rotonda del vial de nova creació, pel qual s'accedeix a les diferents parcel·les de l'àmbit d'actuació.

La dimensió de les parcel·les residencials resultants permet una certa flexibilitat a l'hora de desenvolupar el projecte i s'aconsegueixen generosos espais lliures interiors.

Es plantegen blocs d'edificis residencials aïllats amb una alçada equivalent a planta baixa i tres plantes pisos.

La previsió de l'aparcament per a turismes es concreta principalment a l'interior dels edificis, a les plantes soterrànies.

La proposta desenvolupada és coherent amb el model urbanístic del Pla General vigent pel que fa a la seva inserció en la trama urbana existent, en procés de consolidació, i en principi no es preveu cap afecció a les dotacions pre-

vistes, sinó, al contrari, al sòl lucratiu turístic.

Les actuacions concretes que s'han de dur a terme, quant als usos aplicats a la reserva estratègica prevista, són les següents:

1. Sòl d'ús residencial

L'àmbit d'actuació preveu dues zones per a l'ús residencial: una al nord, destinada a habitatge de promoció privada, i l'altra al sud, destinada a habitatge de protecció pública.

La superfície de sòl destinada a promoció privada limita amb l'avinguda de s'Olivera a l'oest, per la qual s'hi accedeix, amb una gran zona lliure pública a l'est i amb el nou vial d'accés a l'àrea de sòl destinada a promoció pública al sud.

L'edificació en aquest sòl es planteja com a blocs aïllats de planta baixa i tres plantes pisos disposats principalment en el perímetre, per tal d'alliberar el centre de la reserva de sòl.

Aquesta tipologia és similar a la turística prevista per al PGOU vigent i coherent amb l'existent a les zones turístiques T i a les zones residencials plurifamiliars RP-1 dels voltants, però diferent de la residencial unifamiliar RU-3 de l'altra banda del carrer principal.

2. Sistema d'equipaments

La reserva estratègica preveu la cessió a l'Ajuntament de Calvià d'un solar de 1.063 m² de superfície per a un equipament públic.

Atès que es tracta d'un sòl urbà i que no és exigible cap tipus de cessió d'acord amb la legislació urbanística, aquesta cessió constitueix una millora de la dotació dels equipaments del conjunt de Magaluf.

La seva situació al final del nou vial d'accés a les diferents parcel·les en l'àmbit d'actuació i limitant amb tres àrees de diferent ús —zona verda, habitatge de promoció pública i ús turístic— fa que actuï com a punt de connexió i relació entre àrees urbanístiques de diferent ús.

3. Nou vial

Es planteja la urbanització d'un nou vial en l'àmbit d'actuació, el qual donarà accés als edificis residencials inclosos en l'àrea residencial pública prevista en l'àmbit d'actuació.

El nou vial, amb una superfície total de 2.474,00 m², té una secció total de 14,00 m, dels quals la franja central de 6,00 m correspon als carrils de circulació, dues franges de 2,00 m, al nord i al sud, corresponen a aparcament públic en cordó, i els 4,00 m restants corresponen a les dues voreres de 2 m d'amplada respectivament.

4. Xarxa de serveis

S'han previst les noves infraestructures en l'àmbit de l'actuació, que seran les bàsiques d'un sòl totalment consolidat per la urbanització i els corresponents al compliment de la condició de solar.

— Sanejament: es preveu un sistema de sanejament totalment separatiu, amb una xarxa per a aigües residuals i una altra per a aigües pluvials.

— Subministrament d'aigua: la xarxa d'aigua potable es preveu com una xarxa única per donar també el servei de les boques de reg i dels hidrants d'incendis, d'acord amb el que determina la legislació vigent.

— Electricitat: el subministrament complirà el que disposa el Reial decret 1955/2000, d'1 de desembre, amb una xarxa de distribució soterrada de mitjana tensió que s'haurà d'integrar en la xarxa d'MT de l'empresa distribuïdora.

Es projectaran centres de transformació alimentats de la xarxa de mitjana tensió, que contindran els quadres de distribució en baixa tensió.

Es projectaran xarxes soterrades de baixa tensió que compliran les condicions tècniques per a xarxes soterrades de baixa tensió de l'empresa distribuïdora.

— Gas: es preveu una xarxa de distribució de gas natural d'acord amb el que disposa el Reial decret 919/2006, de 28 de juliol.

— Telecomunicacions: es farà una previsió a la rasa comuna de telecomunicacions per tal de deixar-hi espai per a, com a mínim, 2 operadors, seguint les indicacions de les companyies de telecomunicacions.

— Reg de zones verdes: a més de la xarxa de subministrament d'aigua potable (amb boques de reg), hi haurà una altra xarxa d'aigües regenerades per

al reg de zones verdes i arbrat. Aquesta xarxa serà independent de qualsevol altra i s'alimentarà de les aigües depurades a l'EDAR de Santa Ponça (Son Bugadelles), qüestió que s'ha de negociar amb Calvià 2000, SA.

— Enllumenat públic: l'enllumenat públic complirà la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears. També complirà les ordenances municipals de Calvià.

— Recollida selectiva de residus sòlids urbans: tots els edificis comptaran amb magatzem de contenidors d'edifici que compliran amb el DB HS 2 del CTE.

— Xarxa viària: tots els vials hauran de complir el que preveu el DB SI del CTE respecte a condicions d'aproximació i entorn dels edificis, i concretament en tot allò que obliga el DB SI-5 perquè els utilitzin els vehicles dels bombers.

3.2. Justificacions generals

La justificació de l'ordenació urbanística de les normes subsidiàries de Calvià que es redacten, d'acord amb el que exposa la memòria descriptiva i justificativa d'aquestes normes, es basa en els arguments següents:

— La idoneïtat en la ubicació física dels terrenys i la seva situació en relació amb els elements urbans significatius existents.

— La seva continuïtat i connexió amb la trama viària i amb les xarxes d'infraestructures existents.

— L'ordenació urbanística des d'una perspectiva ambiental i paisatgística, com també la incorporació de mesures que permetin un desenvolupament urbanístic sostenible, sensible a l'ús respectuós i eficient dels recursos naturals, i dels valors paisatgístics, històrics i culturals.

— La millora assolida amb les cessions de sòl per a l'equipament públic per a l'ús dels ciutadans.

— La possibilitat de configuració d'una identitat pròpia de l'àrea residencial, que la qualifiqui i afavoreixi la cohesió social.

Els criteris anteriorment descrits desenvolupen els criteris generals establerts per la Llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública.

L'objectiu principal de l'actuació és ordenar un fragment del nucli urbà de Magaluf, a Calvià, establir una ordenació coherent amb el model urbanístic implantat pel planejament general vigent, integrada en la trama urbana existent, i oferir una àrea residencial amb un cert percentatge d'habitatge de protecció pública.

3.3. Paràmetres urbanístics

Calvià disposa d'un pla general d'ordenació urbana vigent, el qual ha estat adaptat al Pla Territorial de Mallorca, amb l'aprovació definitiva el 26 de juny de 2009.

D'acord amb el PGOU de Calvià, la totalitat de l'àmbit d'actuació està classificat amb un règim de sòl urbà.

No obstant això, actualment els terrenys de l'àmbit estan inclosos en la unitat d'actuació UA/MG-01 Magaluf-Cas Saboners, d'acord amb l'adaptació del PGOU al Pla Territorial

El quadre següent resumeix els paràmetres que afecten els terrenys inclosos en l'àmbit d'actuació, definits per les normes subsidiàries que es redacten.

QUALIFICACIÓ	SUPERFÍCIE (m ² s)	%
RP-4 ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	9.534,00	49,94
RP-5 ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	6.018,00	31,53
EQ-P ZONA D'EQUIPAMENT GENÈRIC	1.063,00	5,57
VL VIALS	2.474,00	12,96
TOTAL	19.089,00	100,00

4. DESCRIPCIÓ DEL MEDI FÍSIC

4.1. Medi atmosfèric i climatologia

4.1.1. Clima i meteorologia

Al municipi de Calvià predomina el clima mediterrani. La seva situació geogràfica és la següent: latitud mitjana-baixa i banyada pel Mediterrani occidental. Aquesta zona de la costa de Mallorca està sota la influència alternativa

de dos tipus dominants de circulació atmosfèrica, que es manifesten clarament en dues estacions ben diferenciades: un estiu càlid i sec de marcada influència subtropical, amb escàs gradient de pressió i precipitacions ocasionals, com a contraposició a un hivern fresc i humit, propi dels climes temperats d'influència atlàntica.

Altres factors particulars determinants del clima local són la topografia, la latitud i l'orografia de cada zona. Calvià es pot emmarcar dintre de la classificació meteorològica següent: regne holàrtic, regió mediterrània, subregió mediterrània occidental, sector mallorquí. D'acord amb les dades climatològiques de què es disposa, el municipi de Calvià es troba dintre del pis termomediterrani superior (fins a altituds de 400 m) i del pis mesomediterrani (per a altituds superiors a 400 m).

El pis termomediterrani es caracteritza pels valors mitjans següents:

- Temperatures mitjanes anuals: entre 17-19°C
- Temperatures mitjanes de les màximes de mes més fred: entre 4-10°C
- Temperatura mitjana de les màximes de mes més fred: entre 14-18°C

Per tant, el clima de Calvià es caracteritza perquè és benigne i estable, amb una mitjana de 27°C a l'estiu i 14°C a l'hivern. L'índex de pluviositat és baix, fet que permet gaudir de devers 300 dies de sol.

4.1.2. Condicions atmosfèriques

4.1.2.1. Qualitat de l'aire

La qualitat atmosfèrica de l'àmbit d'actuació i del seu entorn està determinada pels factors següents:

- Presència o absència de vents a macroescala.
- Brises marines i efecte d'illa tèrmica en absència de vents a macroescala.
- Presència de focus difusos de pol·lució atmosfèrica: vies de comunicació rodada amb trànsit intens.

Amb tots aquests factors, no es pot descartar la presència d'episodis de contaminació de certa intensitat, com també la presència d'una certa contaminació de caràcter crònic. Ambdues possibilitats no són avaluables ni comparables a causa de l'absència total d'informació de les fonts emissores i de les possibles intensitats. La determinació dels riscos corresponents requereix un estudi específic d'aquesta problemàtica.

4.1.2.1. Ambient sonor

Quant a focus emissors sonors concrets, no s'ha detectat la presència d'activitats que produeixin emissions destacables a l'entorn dels terrenys inclosos en l'àmbit d'actuació.

4.2. Geologia

4.2.1. Geomorfologia

La major part del relleu costaner està constituït per materials quaternaris i terciaris poc deformats en disposició subhoritzontal.

Els materials que formen aquest litoral són calcaris i s'hi estableix una vegetació variada, segons que el substrat sigui rocós o arenós. L'adaptació a la sal, al vent i a la falta d'aigua són els factors determinants d'aquesta vegetació.

4.3. Vegetació i usos del sòl

L'evolució de la morfologia dels terrenys de l'àmbit de l'actuació i del seu entorn està marcada per les transformacions que hi ha hagut en el model de desenvolupament de Magaluf, com a conseqüència del fort creixement turístic.

En un estat previ, l'ús agrícola extensiu havia estat dominant en un ampli entorn al voltant de l'àmbit de l'actuació, el qual presenta en l'actualitat una vegetació del tipus garriga en fase de degradació, resultat de la forta alteració antròpica dels terrenys, i s'hi observen zones pràcticament sense vegetació.

A causa de la poca rellevància de la vegetació existent, no cal fer un inventari o una descripció de les espècies que hi ha. Només cal dir que disposa d'una vegetació formada bàsicament per comunitats típiques arbòries i arbustives, pinar i garriga.

4.4. Fauna

La fauna present a l'àrea estudiada es caracteritza per la proximitat d'importants vies de comunicació rodada, i també pel nivell de consolidació urbanística de l'entorn de la parcel·la, que suposen un nivell de transformació del medi no compatible amb la presència d'espècies indicadores de qualitat ecològica.

La tipologia dels ecosistemes que són presents a Calvià no afavoreix la presència de fauna. La falta de grans extensions de zones humides, l'elevada presència de l'home en el medi natural, la xarxa viària amb petits espais lliures, l'absència de nutrients i d'altres recursos en elevades quantitats, un sol i clima àrids, determinen que no hi hagi una especial rellevància d'espècies animals silvestres a Calvià.

4.5. Paisatge visual

La zona de Calvià es troba resguardada del vent nòrdic de la tramuntana per muntanyes de més de 1.000 m d'altitud, amb turons boscosos que es poden recórrer durant tot l'any. Les costes estan plenes de penya-segats i, dins la vegetació, hi ha les espècies autòctones de les Illes juntament amb alzinars i pinars.

El paisatge de Calvià es caracteritza per una gran qualitat i una elevada heterogeneïtat d'escenaris. El paisatge combina multitud d'ambients d'estructures divergents (muntanya-mar, cultius-espais naturals, zones urbanitzades-àrees preservades, etc.). Aquest fet, juntament amb una gran varietat d'elements, condiciona un entorn d'elevada qualitat paisatgística.

Els elements de més significació del paisatge de Calvià són els següents:

- El contacte amb la serra de Tramuntana: el relleu accidentat és una característica del paisatge de Calvià.
- El litoral: el contacte amb la mar és una circumstància determinant del paisatge.
- El fort grau d'antropització: l'acció humana que s'ha dut a terme ha afectat el valor paisatgístic.
- El paisatge natural: en què destaquen els boscos de coníferes, els alzinars i el litoral rocós.
- La fragilitat territorial: incendis, desertització, salinització d'aqüífers, contaminació, urbanització.

De les diverses àrees que formen el paisatge de Calvià, les que es troben en pitjor estat de conservació són les corresponents a les zones costaneres, principalment a causa del fort creixement urbanístic potenciat pel turisme.

El desenvolupament urbanístic dels terrenys inclosos en l'àmbit de l'actuació suposarà un canvi important de la percepció actual des de l'exterior, entre altres coses, perquè es tracta d'una àrea extensa actualment sense edificar que es troba en un entorn urbanístic completament consolidat.

El paisatge visual d'una àrea concreta es pot estudiar en dos aspectes: el paisatge intrínsec i el paisatge extrínsec. El primer es refereix a les característiques i als valors de la mateixa àrea objecte de desenvolupament, sense considerar el seu entorn. El segon aspecte relaciona l'àrea estudiada amb el seu entorn visual i, per tant, considera característiques de la mateixa àrea i també del seu entorn.

El paisatge intrínsec, en el cas concret d'aquesta memòria, interessa perquè el canvi d'ús i la reordenació de superfícies proposada suposen modificar una àrea important del municipi destinada a ús turístic i equipaments per una d'altra amb un ús residencial. Si bé, actualment, el valor paisatgístic intern de l'àmbit d'actuació és nul perquè no hi ha elements naturals ni culturals que puguin aportar una qualitat visual als terrenys.

Quant al paisatge extrínsec, el desenvolupament urbanístic de la parcel·la, actualment sense edificar, suposarà un canvi important de la percepció de l'àrea des de l'exterior.

5. DESCRIPCIÓ DE LES INTERACCIONS

En el cas d'aquesta memòria, es proposa un canvi d'ús i la reordenació de superfícies, com també un increment de l'edificabilitat de la zona amb un ús residencial d'acord amb la Llei 5/2008.

Aquests canvis proposats suposaran modificacions en certs paràmetres mediambientals, però d'altres no es veuran afectats de forma significativa. És a dir, que els efectes que provocaran les noves circumstàncies urbanístiques seran els mateixos tant si es materialitza la modificació puntual de les normes subsidiàries com si es mantenen les categories de sòl que estableix el PGOU de Calvià.

Aquests factors que no presentaran canvis significatius són els següents:

- Geologia i geomorfologia
- Hidrologia i hidrogeologia
- Vegetació
- Fauna
- Qualitat del medi atmosfèric
- Ambient sonor

Sistema general d'aigües residuals i gestió d'RSU
Potencial agrícola i ramader

D'altra banda, hi ha uns factors que sí que es veuran afectats d'alguna forma per l'actuació prevista. Aquests factors seran els següents:

Paisatge visual
Trànsit rodat i de vianants
Activitat econòmica laboral

Quant a les accions que s'han de considerar, la modificació proposada implicarà bàsicament un sol tipus d'acció: el de canvi d'ús i superfície. L'anàlisi d'impactes, per tant, haurà de valorar per a cadascun dels factors assenyalats la incidència provocada pel canvi produït.

6. ANÀLISI I VALORACIÓ DELS IMPACTES

6.1. Metodologia

En aquest apartat s'analitzen les interaccions, s'expliquen els mecanismes pels quals es produeix l'impacte i es fa una valoració de l'impacte segons l'escala qualitativa següent:

Impacte extrem positiu
Impacte molt positiu
Impacte positiu
Impacte poc positiu
Impacte no significatiu
Impacte poc negatiu
Impacte negatiu
Impacte molt negatiu
Impacte extrem negatiu

Juntament amb la valoració de l'impacte, se'n fa també una caracterització, en funció de la durada o la persistència que tenguui, i independentment del valor i del signe (positiu o negatiu) que pugui tenir. D'aquesta manera, un impacte pot ser de tipus transitori, per exemple si es produeix solament durant un temps i no causa efectes durables, o bé es pot tractar d'un impacte permanent, si persisteix després de les accions previstes.

6.2. Anàlisi i valoració

Per a cada impacte se'n comenten les causes i els mecanismes d'interacció. S'hi inclou una valoració qualitativa de l'impacte, com també una caracterització quant a la persistència que té.

Canvi d'ús i superfície – paisatge visual

Com ja s'ha exposat anteriorment en aquesta memòria, per tal de valorar els efectes sobre el paisatge visual, es poden estudiar dos components: el paisatge intrínsec i el paisatge extrínsec.

Pel que fa al paisatge intrínsec, es parteix de la base que la situació actual d'abandonament no té cap interès paisatgístic. Per tant, el que s'ha de valorar és la incidència del desenvolupament futur de l'àrea plantejada per les normes subsidiàries respecte de la prevista pel PGOU de Calvià. En aquest sentit, l'augment de l'edificabilitat destinada a l'ús residencial, públic i privat, no constitueix en si mateix cap efecte negatiu, però sí que s'haurà de projectar amb especial cura la seva integració a l'entorn.

Quant al paisatge extrínsec, la creació d'una àrea residencial en contacte directe amb una de les principals vies del nucli urbà tindrà un efecte de consolidació dels terrenys a la trama urbana, en un indret que actualment es mostra inconnex a causa de la gran dimensió de l'àrea afectada.

Impacte poc positiu

Canvi d'ús i superfície – trànsit rodat i de vianants

Una de les actuacions que preveu la redacció de les normes subsidiàries és, com ja s'ha indicat, la creació d'un nou vial que donarà accés a les parcel·les destinades a habitatge públic, i que connectarà directament aquesta àrea amb l'avinguda de s'Olivera.

Aquesta circumstància provocarà un augment de càrrega de trànsit en aquesta avinguda, però que, ateses les seves dimensions, podrà assumir sense dificultats especials.

Impacte no significatiu

Canvi d'ús i superfície – activitat econòmica i laboral

El canvi d'ús turístic a residencial tindrà un efecte directe en l'activitat econòmica de la zona respecte de la creació de nous llocs de treball i la repercussió en activitats complementàries del sector turístic. Com a contrapartida, es crearan nous habitatges en una àrea amb manca d'àrees residencials, amb els conseqüents efectes positius quant a la desestacionalitat del consum i l'oferta de serveis en el nucli urbà de Magaluf.

Impacte no significatiu

7. PROPOSTA DE MESURES CORRECTORES

Com a mesures correctores es recomana el desenvolupament d'una bona oferta de serveis al voltant de la nova àrea residencial.

8. CONCLUSIONS I VALORACIÓ GLOBAL

La no-alteració substancial dels factors mediambientals, com a conseqüència de les modificacions, implica que no tindrà impactes significatius.

En definitiva, es pot afirmar la viabilitat ambiental de les normes subsidiàries que es redacten.

Palma, març de 2010



Ubicació, s.E.



Fotografes



Calvià
Emplaçament, s. E.



Situació, E 1:2.500

GOVERN DE LES ILLES BALEARS
 Conselleria d'Habitatge i Obres Públiques
 Departament Tècnic

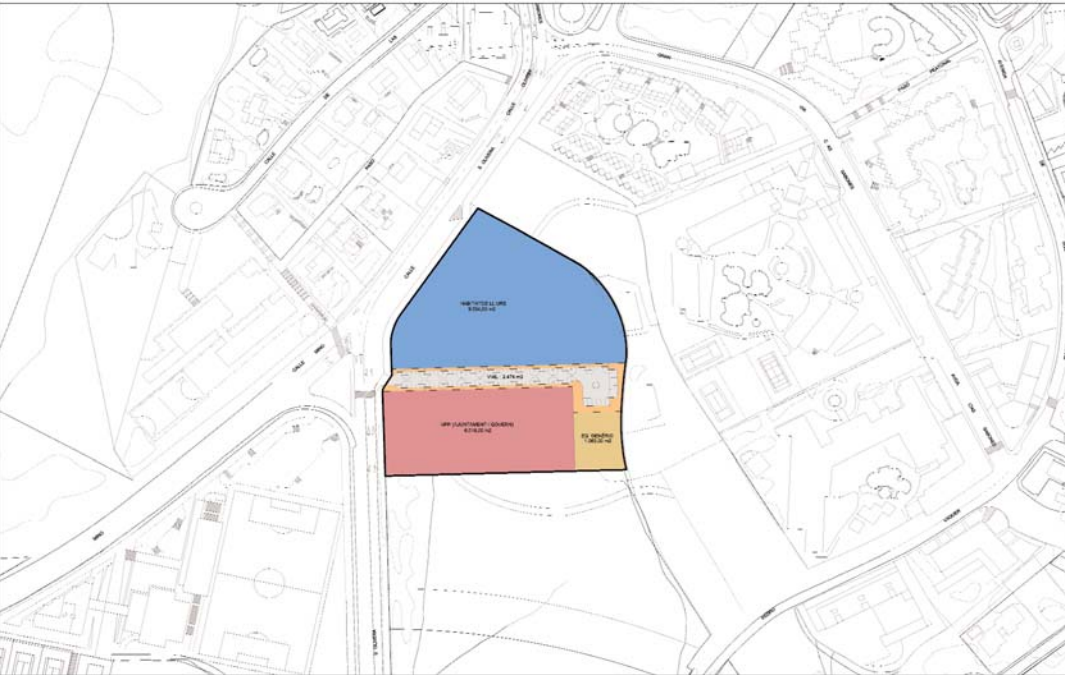
Normes Subsidiàries i Complementàries del Planejament.
 Reserva Estratégica de Sòl. Informe Ambiental.

EMPLAÇAMENT: Avinguda S'Olivares, 62, Magaluf, Mallorca.

SECTOR: Situació / Àmbit de l'actuació

DATA: 08/05/2010 CÀLCUL: RES.2 DATA: 08/05/2010 PÀG: **IA 1**

Equip de redacció:
 Oscar Canals Hernández, Arquitecte
 Enric Canet, Arquitecte
 Nils Knoop, Arquitecte
 Carlos Lloa, Enginyer Industrial
 Verónica Sastre, Delineant



 EQ. GENÈRIC	1.063,00 m ²	
 HPP ADAPTADOR D'USOS	6.016,00 m ²	
 HABITATGE LLIBRE	9.534,00 m ²	US RESIDENCIAL 15.552,00 m ²
 VIALS	2.474,00 m ²	
 TOTAL ÀMBIT D'ACTUACIÓ	19.089,00 m ²	

GOVERN DE LES ILLES BALEARS
 Conselleria d'Habitatge i Obres Públiques
 Departament Tècnic

Normes Subsidiàries i Complementàries del Planejament.
 Reserva Estratégica de Sòl. Informe Ambiental.

EMPLAÇAMENT: Avinguda S'Olivares, 62, Magaluf, Mallorca.

SECTOR: Àmbit de l'actuació

DATA: 11/05/2010 CÀLCUL: RES.2 DATA: 08/05/2010 PÀG: **IA 2**

Equip de redacció:
 Oscar Canals Hernández, Arquitecte
 Enric Canet, Arquitecte
 Nils Knoop, Arquitecte
 Carlos Lloa, Enginyer Industrial
 Verónica Sastre, Delineant

