



**MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN GENERAL
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA UA/SP-01**

**PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO DE CALVIÁ
HABITAT GOLF SANTA PONSA S.L.**

*ESTUDIO GUILLERMO REYNES S.L.P.
C/ Son Armadans. 24 · PALMA 07014 Baleares*

MEMORIA URBANÍSTICA.

ÍNDICE.

A.- DOCUMENTACIÓN ESCRITA.

1. Antecedentes.

2. Memoria explicativa.

2.1 Agentes.

2.2 Objeto del proyecto.

2.3 Ámbito de la actuación.

2.4 Descripción de la Unidad de Actuación actual UA/SP-01.

2.5 Información urbanística.

2.6 Descripción del proyecto o modificación propuesta de la UA/SP-01.

3. Memoria técnica.

B. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

- Ficha y plano del PGOU vigente referente a la UA/SP-01 actual.
- Ficha y plano de la modificación propuesta de la UA/SP-01.
- Planos de redes y servicios existentes.
- Planos de redes y servicios propuestos.

A.- DOCUMENTACIÓN ESCRITA.

1. Antecedentes.

Al amparo del P.G.O. de 1972 se desarrolla el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización que fueron aprobados por la Comisión provincial de Urbanismo el 8 de septiembre de 1975 y el 21 de junio de 1976 respectivamente. En ese momento se destinaban 77.840 m² a vivienda colectiva de 3ª categoría, que con una edificabilidad de 2 m³/m² permitía, por ejemplo, 518 viviendas de unos 100 m² de superficie cada una.

De esta zona solo se desarrollaron las parcelas del Centro Cívico situadas al oeste.

En 1991, con el nuevo P.G.O. se produce un cambio radical de la ordenación proyectada; el Ajuntament de Calvià engloba la zona mencionada en el conjunto de un P.E.R.I denominado “Laguna de Santa Ponça”, en el cual prevé la realización de una gran laguna que estuviera conectada con el mar mediante un canal descubierto; pero da la opción de realizar otro esquema urbanístico siempre que no rebasara los límites establecidos en la ficha del P.G.O.U., que eran; una parcela de 28.000 m² para la edificación de un hotel de 400 plazas, una parcela de 39.000 m² para 130 viviendas, otra parcela de 7.000 m² destinada a equipamiento turístico y de otra de 21.500 m² para dotaciones urbanas, además de las destinadas a zonas verdes y la lámina de agua de la laguna.

El 11 de julio del 2000 se aprueba el nuevo P.G.O. de Calvià en el cual desaparece la figura del anterior P.E.R.I. y la zona queda en el interior de una Unidad de Actuación llamada SP-01, en la que se prevé la prolongación de la carretera Palma Nova – Paguera y la urbanización de una nueva calle que conecta la avenida Jaume I con la calle Puig des Teix, ocupando parte de los terrenos destinados anteriormente a parcelas y calificando el resto como EL-R0 (espacio libre privado tipo 0) destinado a una instalación deportiva al aire libre (escuela de golf) y una parcela destinada a la construcción de un hotel de 9.000 m² con 184 plazas turísticas.

En el año 2002 el Ajuntament de Calvià procede a realizar la nueva calle y en el año 2007, el Govern Balear expropia los terrenos para la construcción de la prolongación del desdoblamiento de la carretera Palma Nova – Paguera.

El 26 de junio de 2009, la Comisión Insular de Urbanismo, aprueba la adaptación del P.G.O.U. de Calvià al Plan Territorial de Mallorca; en el se recoge una nueva ficha, también llamada UA-SP-01, cuya única diferencia con la anterior del año 2000 estriba en que, gráficamente, se reduce el ámbito de actuación ya que excluye del ámbito la prolongación y desdoblamiento de la carretera, a pesar que los valores de la ficha no varían.

2. Memoria explicativa.

2.1 Agentes:

- Promotores: Ajuntament de Calviá y Hábitat Golf Santa Ponsa, propietarios en condición de proindiviso del 100% de los terrenos que conforman la UASP01.
- Dirección: Josep Antoni Aguiló Oliver, arquitecto.
- Redacción: Estudio Guillermo Reynés S.L.P.

2.2 Objeto del proyecto:

Modificación puntual del PGOU de Calviá, en lo que atañe a la Unidad de Actuación Santa Ponsa 1 UA/SP-01.

2.3 Ámbito de la actuación:

El ámbito de la actuación que se propone se circunscribe única y totalmente al actualmente contenido en la UA/SP-01.

2.4 Descripción de la Unidad de Actuación actual UA/SP-01

Linderos:

Norte: Torrente de Galatzó.

Sur: Calle de la urbanización Santa Ponsa Avenida Jaime I

Este: Terrenos de reserva de la carretera Palma-Andratx.

Oeste: Parcelas de la Urbanización y calle Riu Sil.

Superficie:

Superficie del ámbito de actuación según ficha de la UA/SP-01 del PGOU de Calviá:
177.768 m².

MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN GENERAL
Unidad de Actuación UA/SP-01 – Santa Ponsa – T.M. de Calviá
Promotor: AYUNTAMIENTO DE CALVIÁ y HABITAT GOLF SANTA PONSA, S.L.

PLAN GENERAL de ORDENACION URBANA de CALVIÁ. PGOU 2000

FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION

| | |
|--|--|
| Situación Santa Ponsa | Código UA/SP-01 |
| Planeamiento de desarrollo Estudio de detalle | Plano CASU 25 |
| Tipo de ordenación Volumetría específica | Programación 1er. CUATRIENIO |
| Ordenanzas de referencia T /EL-RO /EL-P | Sistema de actuación Compensación |

CRITERIOS de ORDENACION:

Actuación destinada a preservar de la edificación una amplia zona de terrenos próxima al torrente de Santa Ponsa, mediante la calificación de los mismos como espacio libre privado (EL-RO). Asimismo, se destinará una parte de dichos terrenos incluidos en la UA, -los mas próximos a la red viaria-, a uso Turístico.

Se prevé también la apertura de un nuevo vial rodado que incluye áreas de aparcamiento y que mejora las comunicaciones interiores de la zona con su conexión, mediante un paso sobre el torrente, con la urbanización Costa de la Calma.

Por último se reservan unas franjas de protección de dicho nuevo vial dotacional, calificándolas como espacio libre público (EL-P).

Los terrenos calificados como EL-RO, podrán destinarse a una instalación deportiva al aire libre, para el aprendizaje del juego del golf, con el complemento de la pequeña zona destinada a uso turístico situada en uno de sus ángulos y que daría acogida a una edificación de tipo club, servicios y alojamiento hotelero.

Dicha operación se realizará mediante las correspondientes cesiones de suelo y urbanización por parte de los propietarios de los solares incluidos en la UA. Las parcelas, estarán dotadas de todos los servicios urbanísticos propios de la condición de solar.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS

| | superficie de suelo . M2 | edificabilidad máxima. m2 | altura máxima. nº plantas |
|------------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 1. Residencial UniFamiliar | 0 | 0 | 0 |
| 2. Residencial PluriFamiliar | 0 | 0 | 0 |
| 3. Secundario | 0 | 0 | 0 |
| 4. Terciario | 136882 | 9.000 | 3 |
| 5a. Equipamiento Privado | 0 | 0 | 0 |
| SubTOTAL | 136.882 | 9.000 | |

USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS

| | superficie de suelo . M2 | edificabilidad máxima. m2 | altura máxima. nº plantas |
|--------------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 5b. Equipamiento Público | 0 | 0 | 0 |
| 6. Comunic. e Infraestructuras | 13.383 | | |
| 7.1 . Espacios Libres Públicos | 27.503 | | |
| SubTOTAL | 40.886 | | |

TOTAL AMBITO **177.768** M2 **9.000** m2

EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA

0,051 m2.M2

DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA

0 nº.Viv/Has

CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO

184 Plazas turísticas

CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL

0 Viviendas

2.5 Información urbanística:

La UA-SP-01 contemplaba básicamente la creación de una pequeña parcela turística de uso hotelero apoyada en una gran parcela de espacio libre privado.

Era igualmente elemento básico de la unidad de actuación la creación de un nuevo vial que cruzando el torrente conectaba ambas zonas de la urbanización Santa Ponsa.

Usos globales lucrativos:

- Uso Terciario:
 - Superficie de suelo: 136.882 m².
 - Edificabilidad: 9.000 m².
 - Número máximo de plantas: 3

Usos Globales no lucrativos:

- Comunicaciones e infraestructuras: 13.383 m².
- Espacio libre público: 27.503 m².

Edificabilidad global máxima:

- Edificabilidad global: 0.051
- Densidad o capacidad máxima turística: 184 plazas turísticas.
- Densidad residencial: 0 viviendas / ha.

2.6 Descripción del proyecto o modificación propuesta de la UA/SP-01.

La ordenación que se propone pretende aunar la realidad física del ámbito de actuación con la nueva demanda social, ante el inviable desarrollo de la propuesta turístico-hotelera plasmada en la actual ordenación y la necesidad contrastada de todo tipo de equipamientos.

Una explotación hotelera en pleno casco urbano de una zona turística consolidada y rodeada prácticamente de parcelas desarrolladas en su totalidad de uso comercial o equipamientos, con un bajo número de plazas turísticas y junto a una vía y rotonda de gran tráfico, han hecho totalmente inviable el desarrollo de esta parcela, bajo la calificación actual turística de uso hotelero.

La realización del vial que cruza el torrente y une las dos antiguas zonas de la urbanización de Santa Ponsa ha evidenciado la necesidad de una ordenación que permita la ubicación de nuevas parcelas destinadas a equipamiento.

Así pues, habiéndose ya realizado el vial que cruza el puente, se completa el sistema viario con la creación de un solo nuevo vial que como continuación del existente al otro lado de dicho vial penetra en la gran parcela existente finalizando en una rotonda de "cul de sac".

A ambos lados de este único nuevo vial se ubican las parcelas de equipamiento y el espacio libre, tanto público como privado.

Es importante señalar que en esta nueva ordenación propuesta el espacio libre público pasa de 27.503 m² a 52.385 m², es decir se produce un aumento de 24.882,57 m².

Uso global lucrativo:

- Uso Terciario:
 - Equipamiento EQ-R:
 - Superficie de suelo: 62.000 m2.
 - Edificabilidad: 31.000 m2.
 - Nº plantas: 2.
 - Espacio libre privado EL-R1:
 - Superficie de suelo: 37.600 m2.
 - Edificabilidad: 18.800 m2. (a situar en zonas EQ-R anexas)

Uso global no lucrativo:

- Comunicaciones e infraestructuras: 25.783 m2.
- Espacio libre público: 52.385 m2.

El uso lucrativo se desarrolla bajo la calificación EQ, recogida en el Plan General de Ordenación, en el artículo 10.31, bajo el epígrafe subzona EQ-R-Equipamiento privado:

“Art. 10.31. Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la zona EQUIPAMIENTOS (EQ).

1. Descripción:

Se denominan Zonas EQ aquellas destinadas a usos globales de equipamientos comunitarios, tales como socio-cultural, docente, asistencial, deportivo, recreativo, etc.

En estas zonas no está permitido el uso residencial, salvo casos excepcionales de vivienda para el guarda o conserje debidamente justificados. La edificación es libre y ocasionalmente de carácter singular.

2. Subzonas:

Se establecen cuatro subzonas distintas según sea el dominio actual o previsto del equipamiento:

EQ-R: Equipamiento privado.

EQ-RI: Equipamiento privado deportivo.

EQ-RS: Equipamiento comunitario singular, comprensivo de casos especiales como conventos, iglesias, etc., en situación urbana de difícil estandarización.

EQ-P: Equipamiento privado.

3. Usos característicos:

Se indican en planos de Calificaciones y Alineaciones y sobre cada parcela calificada como EQ-R, con alguno de los códigos numéricos que a continuación se relacionan, de acuerdo con el uso que en las mismas se permite:

| | |
|-------------------------------|-------|
| Comercial: | (4.1) |
| Servicios: | (4.2) |
| Sociocultural: | (5.1) |
| Docente: | (5.2) |
| Asistencial: | (5.3) |
| Administrativo-Institucional: | (5.4) |
| Deportivo: | (5.5) |

4. Tipo de edificación: Libre.

5. Condiciones de parcelación y edificación:

SUBZONA

EQ-R

Condiciones de parcelación: la existente.

En nuevas segregaciones:

Superficie mínima: 2.000 m².

Fachada mínima: 10 m

Condiciones de edificación:

Altura máxima número de plantas 2 plantas.

Altura máxima en metros (H) 6.5 m

Altura total (h) 8 m

Edificabilidad máxima 0.50 m²/m²

Ocupación máxima -

Separaciones mínimas a fachada y límites H/2 > 3m. ”

3. Memoria Técnica.

SERVICIOS EXISTENTES

La situación de la parcela, delimitada por la autovía MA-1 por un lado y por otro lado delimitada por el vial de acceso principal al núcleo de Santa Ponsa, supone la proximidad a los diferentes servicios, y en concreto a redes en su mayoría principales.

Parece lógico pensar que teniendo en cuenta esta proximidad no será difícil ir enlazando los diferentes servicios de la zona al ámbito que nos ocupa.

A continuación se describirá cada una de las redes y/o servicios que discurren próximos a la parcela .

RED DE MEDIA TENSION:

Tal y como puede observarse en los planos, paralela al torrente discurre una línea aérea de media tensión, en dirección al Polígono de Son Bugadellas. Desde que la que podrán ser alimentados los diferentes centros de transformación necesarios.

RED DE AGUA POTABLE

Como puede apreciarse en los planos, la red que transcurre por la Av Jaume I, es una de las redes principales de la empresa concesionaria, encargada del suministro de agua potable de la zona, en concreto en el plano se muestran la conexión con la otra empresa encargada de suministrar agua potable al resto del término. Si bien se trata de una de tantas conexiones entre los diferentes concesionarios, que permiten que la red se pueda considerar mallada, puede observarse que se trata de una red importante, de diámetro 300 mm, a la que entendemos no plantea ningún problema la realización de las conexiones necesarias para el correspondiente suministro a la zona que nos interesa. Dicha red conviene recordar que también discurre de forma paralela a la autovía, y en nuestro lado como consecuencia de los diferentes desvíos que se realizaron durante el transcurso de las obras de la construcción de la autovía.

Asimismo debe señalarse que paralela al torrente, y muy cerca de él, transcurre otra red de agua potable de diámetro 200 mm. Como se ha indicado antes no parece descabellado que se puedan realizar diferentes conexiones a dicha red.

RED DE SANEAMIENTO

De forma paralela al torrente transcurre la red de saneamiento que recoge las aguas residuales de la Urb Galatzó, de forma análoga a las diferentes redes se entiende que las diferentes redes de saneamiento que transcurran por los viales previstos se conducirán a dicha red, para que puedan dirigirse hacía la zona de Santa Ponsa y en concreto hacia la Calle Puig Major, donde acabarán su recorrido en un pozo de bombeo y así ser impulsadas hacia la depuradora de aguas residuales de Santa Ponsa.

RED DE AGUA REGENERADA

La zona de Santa Ponsa no dispone de red municipal de agua regenerada, sin embargo la parcela se encuentra muy próxima al emisario de Santa Ponsa , que discurre en dirección a la Av Jaume I, dicha proximidad en un futuro a largo plazo, y teniendo en cuenta la posibilidad que la depuradora pueda servir dicho tipo de agua resulta destacable.

RED DE PLUVIALES

Puede afirmarse que la parcela en realidad está delimitada por el Torrente de Galatzó, lo que permite resolver de forma sencilla la evacuación de aguas pluviales.

RED DE GAS

Si bien todavía no ha llegado el suministro de gas a dicha zona, su posible entrada se realizará a través del vial paralelo a la parcela en dirección a la Av Jaume I, lo que facilitará una futura implantación.

RED DE TELEFONIA

Se da la circunstancia que próxima a la parcela encontramos una Central propiedad de Telefónica en la confluencia de la Calle Riu Sil y Av Jaume I, conectada hacia la parcela por una canalización principal que transcurre por el lugar señalado en los planos, y de forma paralela a las otras redes (emisario, tubería agua potable 300 mm)

SERVIDUMBRES

Tal y como se enumeró en el apartado de red de media tensión, en la parcela encontramos de forma paralela al torrente una línea de media tensión en dirección a la subestación del Polígono de Son Bugadellas.

Palma de Mallorca, a 25 de Octubre de 2012

Josep Antoni Aguiló Oliver
Arquitecto director del proyecto.

Guillermo Reynés Corbella
Arquitecto redactor del proyecto y representante de la sociedad ESTUDIO GUILLERMO REYNÉS
SLP.