

9. ORDENACIÓ D'ÀREES TURÍSTIQUES

El Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística de l'Illa de Mallorca (POOT) de 1995 va delimitar una sèrie de zones turístiques en el municipi de Calvià, les quals varen ser recollides posteriorment en el Pla Territorial de Mallorca de 2004 mitjançant la figura d'«àrea de reconversió territorial» (ART).

La Modificació núm. 2 del Pla Territorial de 2011 va suprimir les ART, mentre que la Llei 8/2012, de turisme, va derogar el POOT. Això no obstant, com a conseqüència de l'adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana al Pla Territorial l'any 2009, les ART de Calvià mantenen actualment la seva vigència.

A finals de l'any 2014, des de l'Ajuntament es varen realitzar estudis de diagnosi d'algunes d'aquestes àrees per a la seva declaració com a Zones Turístiques Madures. En concret, es varen analitzar els nuclis de Palmanova-Magaluf, Santa Ponça i Peguera.

D'acord amb els resultats d'aquests estudis es desprèn que en els tres casos es tracta de zones turístiques saturades amb un elevat grau de degradació urbana i ambiental, amb presència de les característiques comunes següents:

- Nombre elevat d'establiments turístics envellits i poc reformats. Les xifres són molt similars en les tres zones, amb una mitjana d'edat de 36 anys dels apartaments turístics i de 45 anys dels hotels; així mateix, la mitjana d'establiments turístics que no han fet cap intervenció en les seves instal·lacions és d'un 73 % del total.
- Activitat turística caracteritzada per un turisme de masses que genera fortes dinàmiques sobre les àrees centrals i provoca problemes de convivència, així com certa conflictivitat, especialment a les zones de Palmanova-Magaluf i Santa Ponça.
- Forta estacionalitat derivada del turisme de sol i platja, amb els consegüents desequilibris que això comporta en aspectes de vital importància per al municipi, com ara l'ús racional dels recursos o la gestió dels residus.
- Ràtio mitjana turística excessivament baixa, amb uns valors de l'ordre de 19 a 31 m²/plaça turística.
- Baixa diversitat en l'oferta turística.
- Oferta d'oci i d'entreteniment actualment en decadència.
- Degradació de l'espai urbà (viari, mobiliari, enllumenat, etc.) i de les dotacions de serveis a causa del seu envelliment, ja que, si bé en alguns casos s'han fet reformes, en general es tracta de zones urbanitzades en els anys 50-60.

Així mateix, en els casos concrets de Palmanova-Magaluf i de Santa Ponça, també s'hi detecten els següents problemes:

- Important percentatge d'edificis inicialment turístics que han canviat de manera il·legal el seu ús a residencial (de l'ordre del 60 % des habitatges plurifamiliars existents).
- Densitats de població molt importants en un gran nombre de parcel·les, amb valors actuals de l'ordre dels 200 habitants/Ha i valors potencials que se situen entre els 200 i 360 habitants/Ha.
- Elevada contaminació acústica derivada de l'oferta actual d'oci i entreteniment en decadència.

Davant aquesta situació, es proposa dur a terme un seguit d'actuacions comunes per a les tres zones i unes altres d'específiques per a cadascuna.

En concret, es proposen les següents actuacions comunes a les tres zones:

- Limitar el nombre de places turístiques.
- Reurbanitzar els centres urbans.
- Regenerar les zones degradades amb eliminació dels usos obsolets.
- Millorar la qualitat de l'oferta turística i la complementària.
- Esponjar les primeres línies de mar actualment congestionades i excessivament densificades.
- Incrementar les ràtios turístiques, com a mínim per complir els estàndards urbanístics mínims que fixa la legislació vigent en la matèria.
- Establir un programa de rehabilitació obligatòria dels allotjaments turístics i de l'oferta complementària.
- Definir els usos de les platges urbanes.
- Minvar el trànsit intern de vehicles particulars mitjançant la creació d'aparcaments dissuasius a les perifèries i afavorir l'ús per als vianants de les avingudes més importants.

Pel que fa a les actuacions específiques, per a cadascuna de les zones es proposa el següent:

9.1. PALMANOVA-MAGALUF

- Elaborar plans especials de reforma interior (PERI) conjuntament amb la revisió del Pla General, per reconvertir-ne les zones més degradades.
- Ordenar l'àmbit del triangle ses Planes per destinar-lo a usos complementaris i d'equipament.
- Redissenyar el passeig marítim de Magaluf.
- Naturalitzar la zona de la Marina, recuperant una part de les basses del salobrar i creant un parc ambiental de característiques biològiques ben marcades.
- Resoldre la problemàtica de la xarxa de pluvials que desemboca a la platja de Magaluf.



9.2. SANTA PONÇA

- Elaborar plans especials de reforma interior (PERI) conjuntament amb la revisió del Pla General, per reconvertir-ne les zones més degradades.

- Ordenar l'àmbit situat a l'entrada de Santa Ponça per a usos col·lectius compatibles amb la protecció de la zona inundable.
- Definir el traçat i secció del Passeig Calvià en aquesta zona, amb especial atenció a les zones de transició entre el sòl rústic i l'urbà, el Parc Arqueològic del Puig de sa Morisca i les visuals de les illes Malgrat des de la costa.
- Potenciar les visites culturals al Parc Arqueològic del Puig de sa Morisca.
- Valorar la creació d'una marina seca al voltant del polígon de serveis de Son Bugadelles, per tal de potenciar i regular l'oferta dels ports esportius de Santa Ponça i el Toro.
- Eliminar els anomenats «falsos urbans» amb la creació de zones d'esbarjo a la rereguarda.



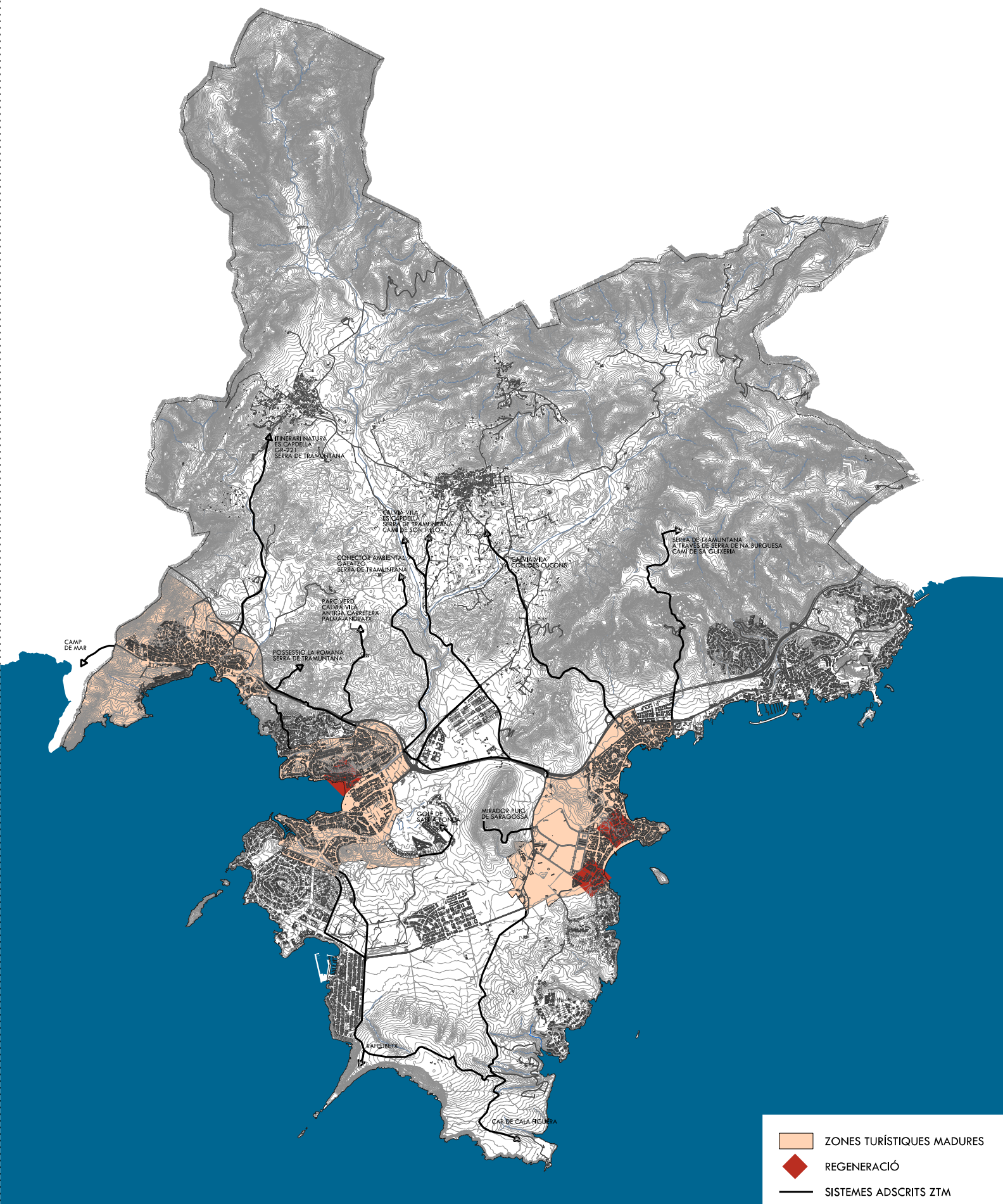
9.3. PEGUERA

- Definir el passeig marítim que ha de connectar aquesta zona amb la de Santa Ponça.
- Establir els paràmetres per a l'ampliació de l'EDAR de Peguera.
- Potenciar la connexió amb el parc del Galatzó i amb l'inici de la ruta de pedra en sec de la serra de Tramuntana, per tal de promoure-hi el turisme d'excursionistes.
- Potenciar la connexió amb el parc del Galatzó i amb l'inici de la ruta de pedra en sec de la serra de Tramuntana, per tal de promoure-hi el turisme d'excursionistes.
- Establir estratègies comunes amb el municipi d'Andratx per a les zones confrontants qualificades com d'especial protecció.

Finalment, cal esmentar altres actuacions puntuals amb influència sobre les tres zones:

- Declarar una Reserva Marina entre l'illot del Sec i les illes Malgrat.
- Crear el Parc Natural de Cala Figuera/Raufaubetx.





Ajuntament de Calvià

REVISIÓ
PLA GENERAL MUNICIPAL
Línies Bàsiques de Planejament

09

ORDENACIÓ D'ÀREES
TURÍSTIQUES

Març 2016

Escala 1:60.000