

01

**MODEL NO BASAT EN EL CREIXEMENT SINÓ EN
LA REHABILITACIÓ I REGENERACIÓ URBANA**

1. MODEL NO BASAT EN EL CREIXEMENT SINÓ EN LA REHABILITACIÓ I REGENERACIÓ URBANA

1.1 Criteris generals

El Pla General de 2000 va establir uns límits de classificació de sòl urbà i urbanitzable que no es pretenen superar donat el cas, a més, de que ja s'ha arribat al creixement possible determinat per les DOT i el PTM (Adaptació del PG al PTM de 2009).

No obstant això, limitar el creixement de sòl edificable no és suficient ja que les àrees urbanitzades tenen importants carències en quan a estructura urbana, qualitat de l'edificació, paisatge urbà, infraestructures i equip urbà.

Conviven en el sòl urbà de Calvià, usos residencials amb turístics i comercials en una amalgama de teixits implantats en general per la voluntat de la iniciativa privada d'urbanitzar els sòls amb millors expectatives, per anar després intentant omplir buits sense previsió pública d'elements urbans estructurants.

És una espècie de creixement espontani, típic de les àrees turístiques de les illes (Balearització), en el qual el planejament fins els anys 80 no ha fet sinó anar legalitzant o possibilitant les expectatives existents.

I la realitat és, un municipi caracteritzat per la implantació en primera línia d'usos turístics (en general establiments hotelers de gran dimensió) i puntualment d'usos residencials. D'aquesta manera l'ocupació urbanística és una franja de "X" metres de profunditat que segueix extraordinàriament valuosa vorera del litoral, amb la destacable excepció del cap de Cala Figuera i Rafeubetx.

Cap a l'interior es situen el conjunt residencial-serveis de Galatzó i els nuclis històrics de Calvià i Capdellà.

El sòl rústic general des dels nuclis de Calvià i Capdellà fins a les àrees urbanes de la costa es troba profundament transformat per usos residencials extensius amb molt poques excepcions d'usos primaris.

En quan al rústic, amb un nivell de protecció més alt, s'ha de destacar l'inici de la Serra de Tramuntana, amb la presència del massís de Galatzó, que conforma espais d'extraordinària bellesa paisatgística, la serra de Na Burguesa i la península de Cala Figuera, com espais als que el Pla haurà d'establir propostes de gestió per garantir la seva preservació.

El Pla haurà d'actuar sobre totes aquestes àrees dibuixant escenaris de major cohesió social i urbanística, on la re urbanització de les zones públiques i la presència de dotacions urbanes articulïn millors oportunitats per a la iniciativa privada, més basades en la millora de la qualitat que en la quantificació del sòl edificat.

La necessària reconversió turística no passa per la consolidació de tot el que està edificat com pretén l'errada Llei Turística, sinó per la seva valoració amb criteris urbanístics objectius per establir estratègies de regeneració i/o substitució per a cada una de les zones turístiques.

1.2 El dimensionat

Les xifres totals de sòl urbà i urbanitzable, residencial-turístic no superarà a les previstes al PTM encara que les delimitacions d'ambdós tipus poden variar ja que el sostre poblacional del Pla baixarà en relació a les previsions anteriors i el criteri de la classificació com urbà el d'eliminar els falsos urbans que al socaire d'interpretacions laxes de la Llei del Sòl estatal estan incorporats a aquest tipus de sòl.

1.3 El model

El Pla no pretén modificar el model de desenvolupament territorial existent a Calvià, tota vegada que aquest està fortament consolidat i no es preveuen canvis en estructura general i orgànica del territori que impliquin canvi de model en relació a les previsions del Pla vigent. Partint d'aquesta premissa de l'estret lligam entre l'oferta turística i el tipus d'ocupació territorial assolit, proposam que l'objectiu principal del Pla sigui la valoració amb criteris urbans dels teixits consolidats per tal de posar en marxa operacions de rehabilitació i regeneració que permetin millorar la degradació producte de la congestió existent a determinats indrets.

Per tant no es proposa recuperar la situació anterior a la transformació urbana produïda, sinó actuar sobre aquests teixits per pal·liar les conseqüències que se deriven de l fet d'una urbanització tan ràpida i massiva.

Els exemples que s'acompanyen, amb comparació de fotografies d'indrets significatius separades 47 anys, són una mostra dura de l'extensió de la desfeta i de la velocitat del procés urbanitzador de les primeres línies, lògicament, el Pla no permetrà que hi hagi noves actuacions d'aquests tipus a les àrees vacants existents, és més, en la mesura de lo econòmicament possible, es delimitaran zones d'esponjament del mateix tipus que les ja efectuades per aquest Ajuntament com capdavanter de propostes de descongestió de les zones més atupides del litoral.

1.4 L'estructura de la normativa supramunicipal

Les competències urbanístiques locals estan limitades per sobre per les determinacions de les directrius d'Ordenació territorial (DOT), el Pla Territorial de Mallorca (PTM) i un seguit de Plans Directors Sectorials (PDS). Tot i que la vigència d'aquests instruments és indefinida, les seves propostes es varen fer per un límit temporal que ja s'ha exhaurit fa anys al cop que hi ha problemàtiques noves, com les conseqüències del canvi climàtic o l'incapacitat dels ajuntaments per fer front a les quanties derivades de les expropiacions exigides, que fan que aquesta revisió no tenguí el suport de rang superior que pertocaria.

Per altra banda, s'han aprovat lleis al Parlament de les Illes Balears els darrers anys, per les quals el Govern envaeix competències urbanístiques municipals per tal de blindar el model desenvolupista registrat en clares reserves de dispensació, vulnerant el principi bàsic pel planejament urbanístic de defensa del interès general.

Nombroses determinacions de la Llei Turística, LOUS i Llei Agrària se superposen a les normatives municipals sempre en la línia d'autoritzar usos turístics a tot arreu i consolidar les actuacions il·legals executades fins ara. Els increments entre el 20% i el 40% previstos a la Llei turística sobre la volumetria existent i les dues plantes més permeses a les zones turístiques madures han promogut un allau de sol·licituts de llicències (basades amb l'informe "preceptiu i vinculant" de la Conselleria de Turisme) que hipotequen qualsevol proposta de contenció del creixement i disminució de densitats (places turístiques) que puguin contenir el Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística (POOT) i/o els Plans Generals municipals de Calvià.

Davant aquesta realitat, s'està creixent en alçada i número de places, no cal mantenir la ficció de limitació del creixement (com s'ha fet també amb la negació del canvi climàtic) sinó actuar per posar en marxa mesures que, comptant amb aquest creixement, minvin les conseqüències de tot tipus que implica.



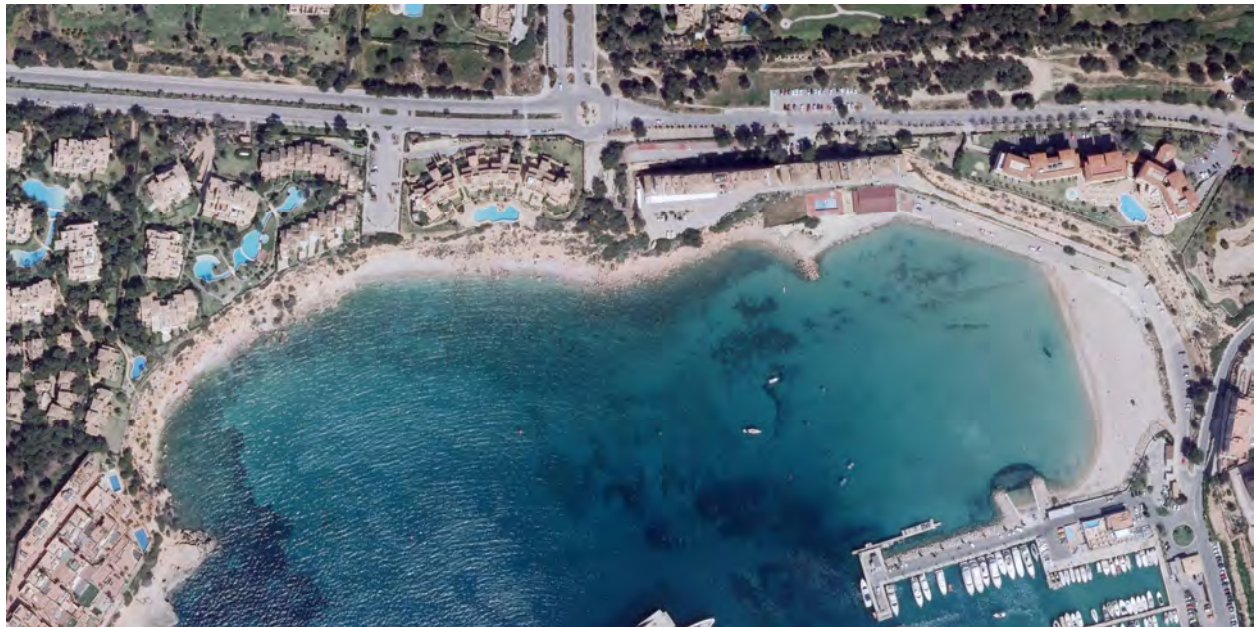
Imatges de la zona de Magaluf



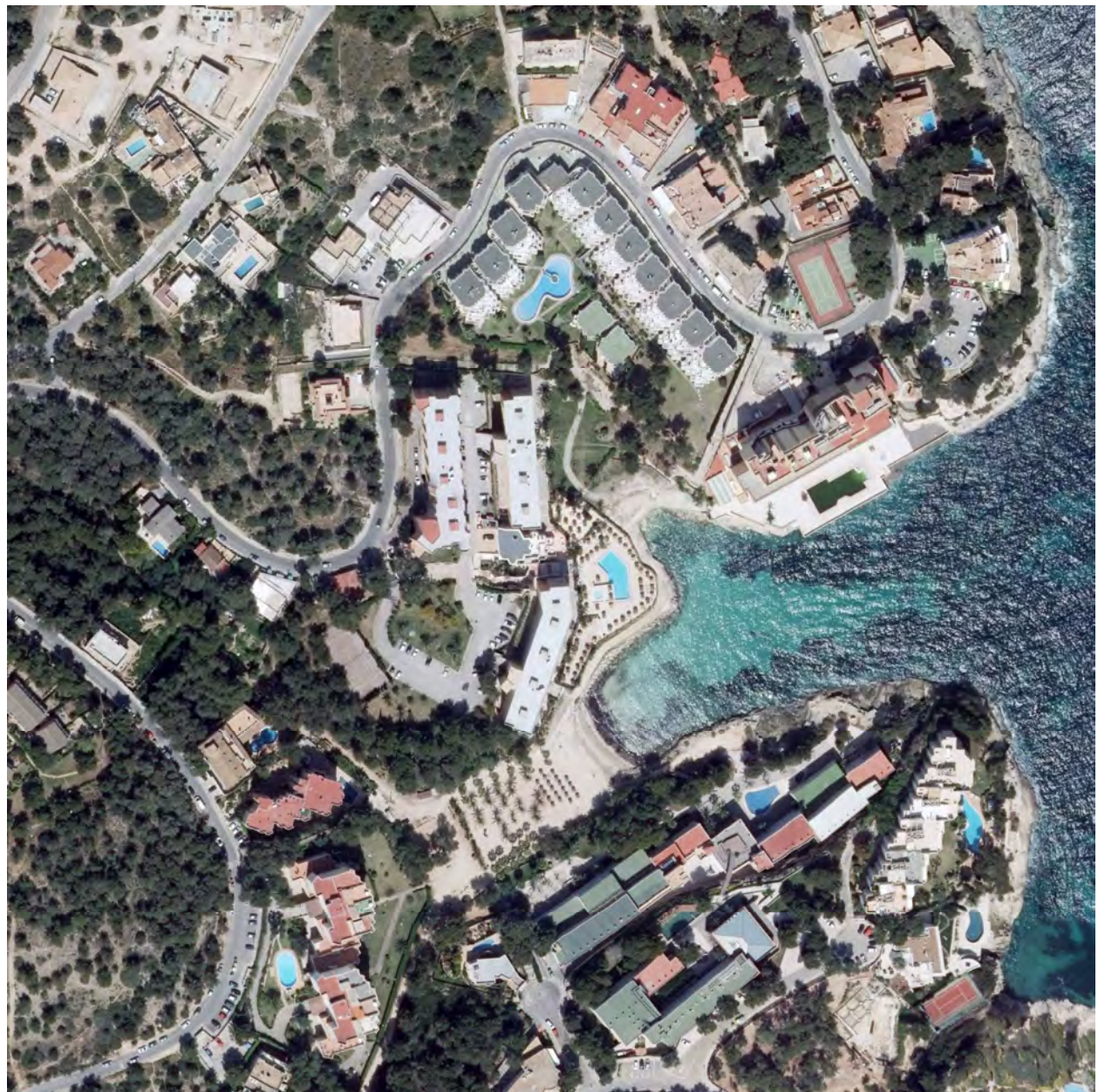
El Toro 1968



Cala Vinyes 1968



El Toro 2015



Cala Vinyes 2015

Ajuntament de Calvià

REVISIÓ
PLA GENERAL MUNICIPAL
 Línies Bàsiques de Planejament

01

**MODEL NO BASAT EN EL CREIXE-
 MENT SINÓ EN LA REHABILITACIÓ
 I REGENERACIÓ URBANA**

Març 2016



Magaluf 1968



Magaluf 2015



Peguera 1968



Peguera 2015



Portals Nous 1968



Portals Nous 2015

Ajuntament de Calvià

REVISIÓ
PLA GENERAL MUNICIPAL
 Línies Bàsiques de Planejament

01

**MODEL NO BASAT EN EL CREIXE-
 MENT SINÓ EN LA REHABILITACIÓ
 I REGENERACIÓ URBANA**

Març 2016



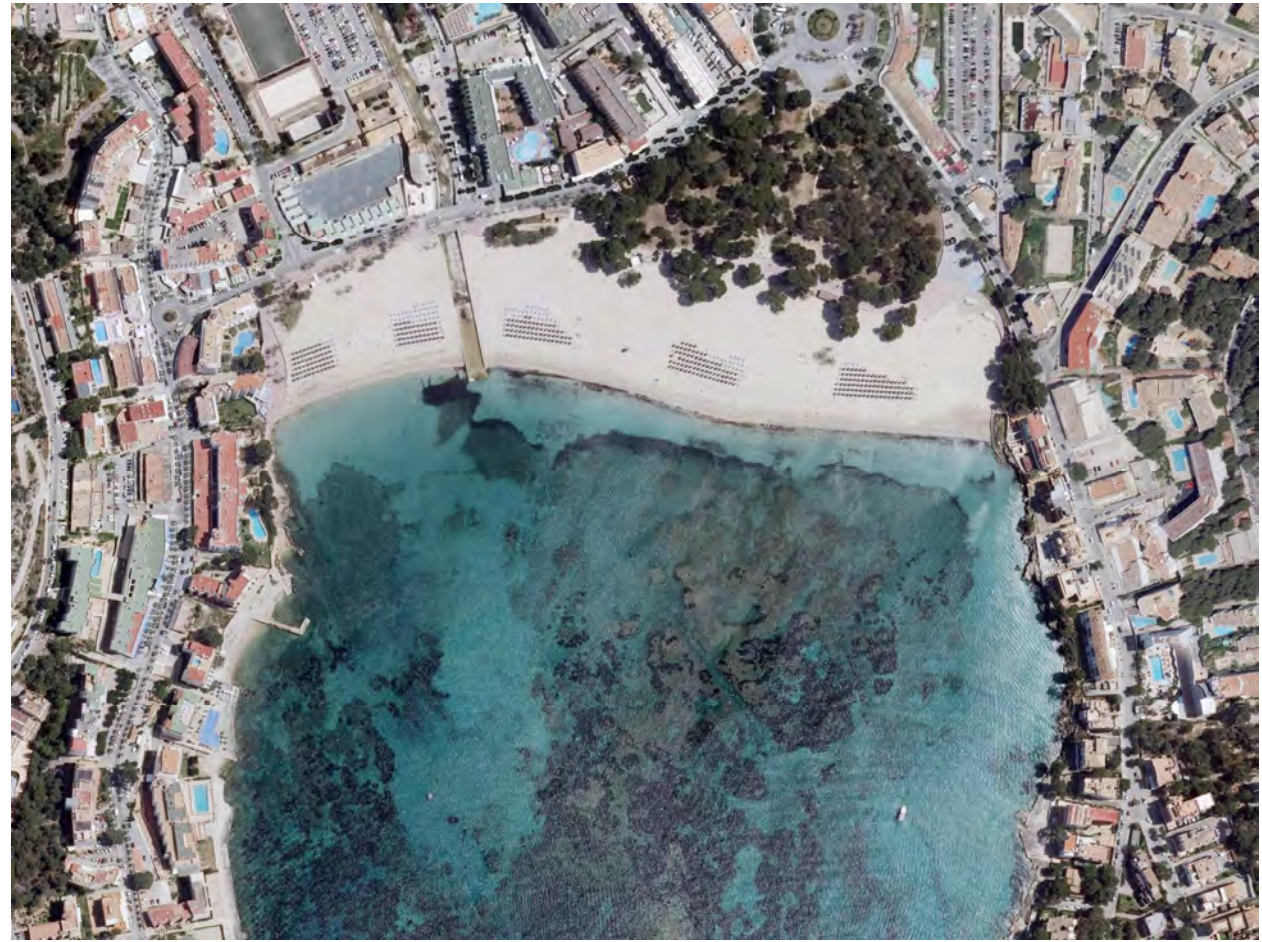
Port Santa Ponça 1968



Platja Santa Ponça 1968



Port Santa Ponça 2015



Platja Santa Ponça 2015

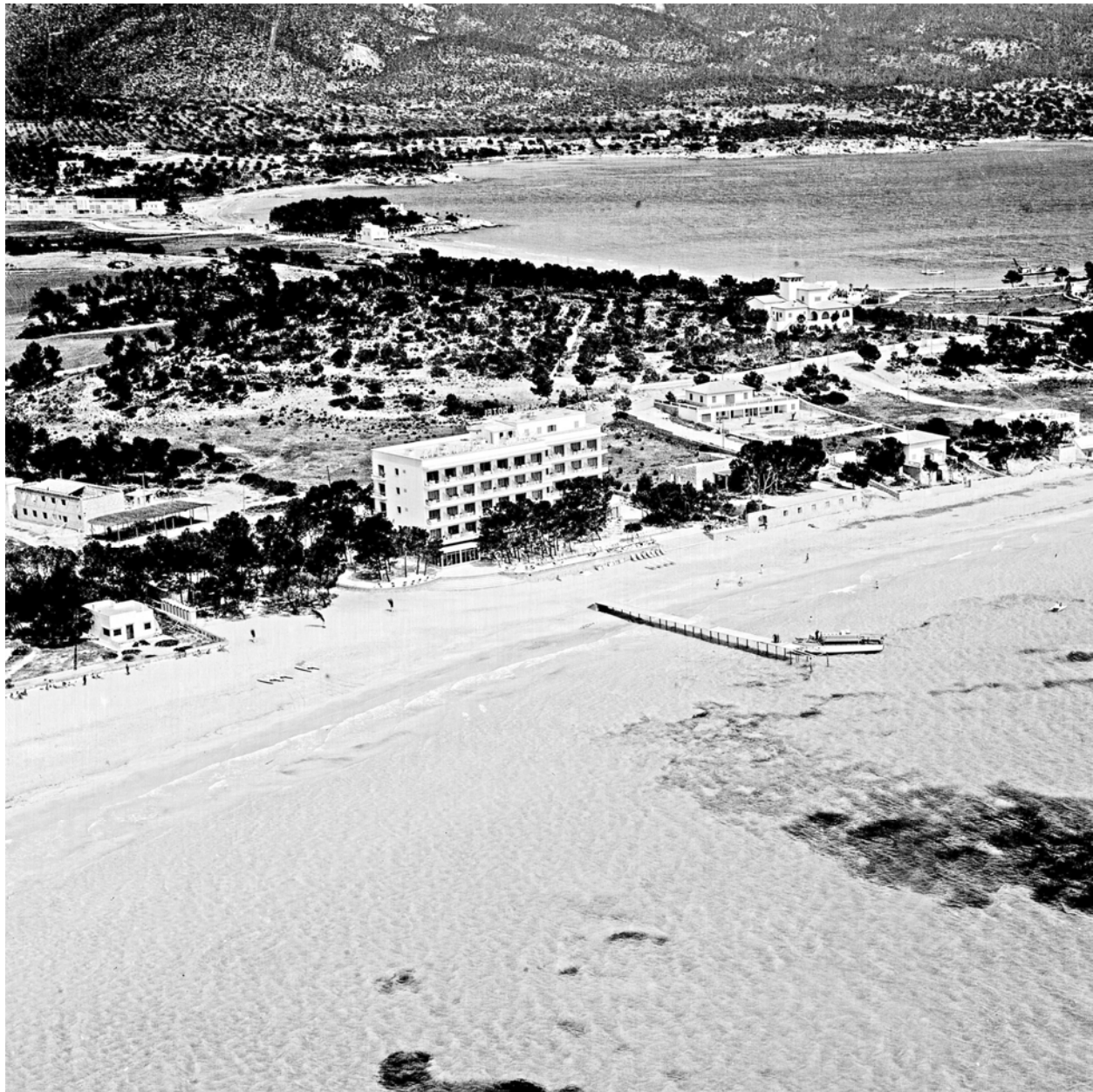
Ajuntament de Calvià

**REVISIÓ
PLA GENERAL MUNICIPAL**
Línies Bàsiques de Planejament

01

**MODEL NO BASAT EN EL CREIXE-
MENT SINÓ EN LA REHABILITACIÓ
I REGENERACIÓ URBANA**

Març 2016



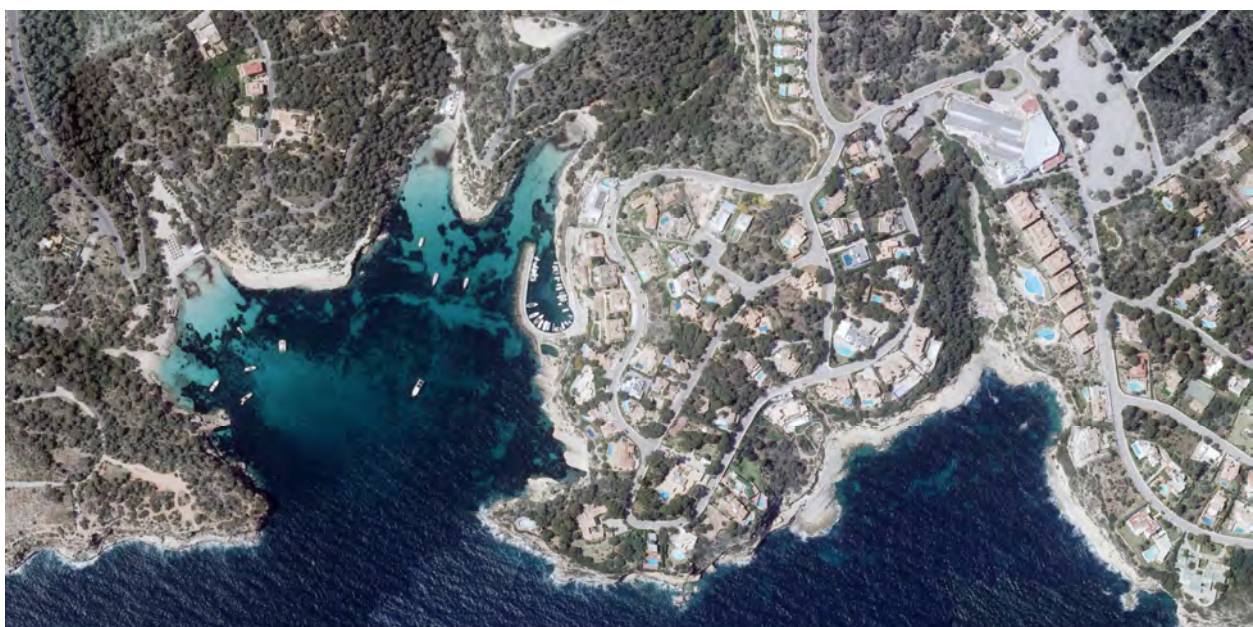
Magaluf 1968



Portals Vells 1968



Palmanova 1968



Portals Vells 2015

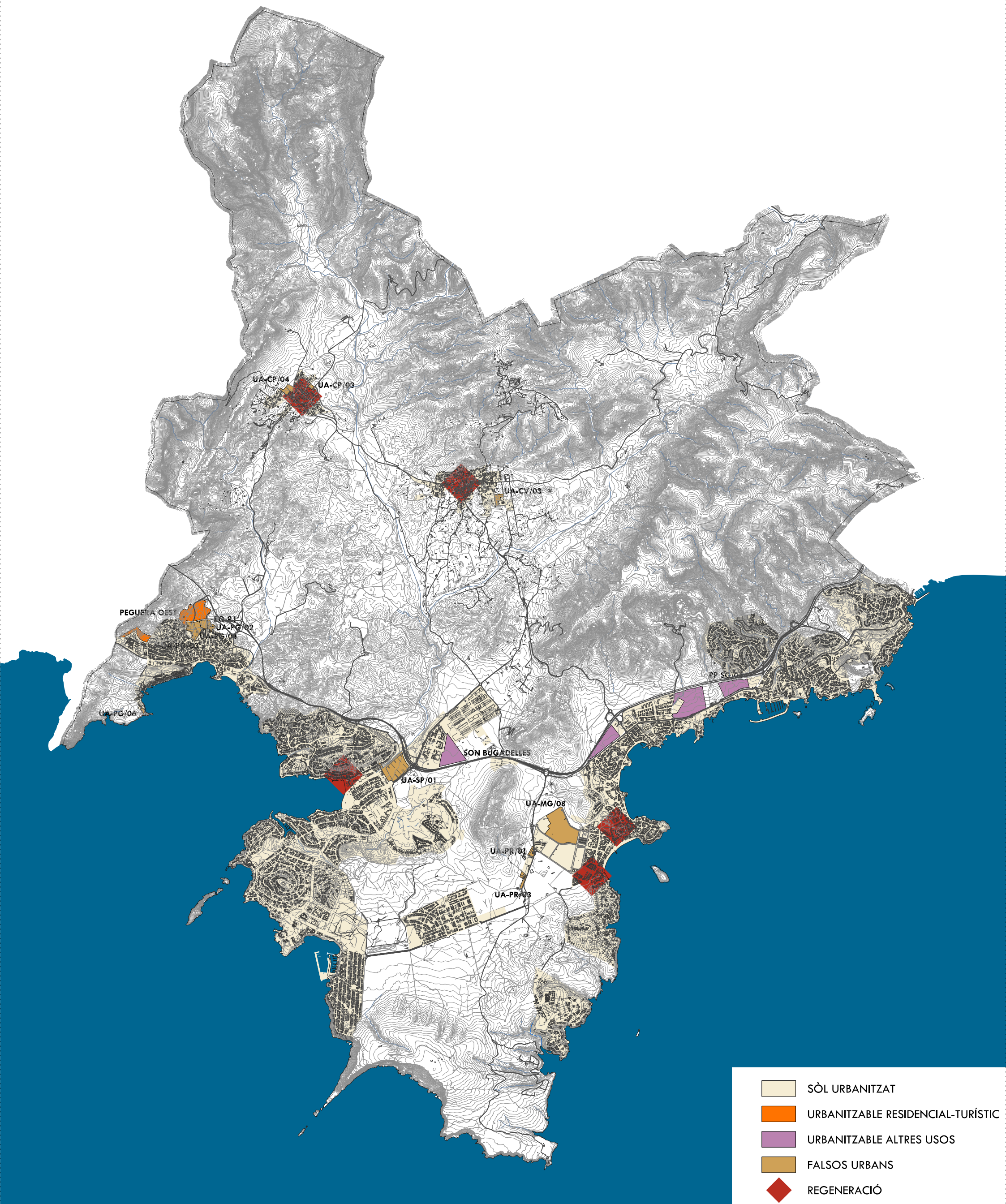
Ajuntament de Calvià

REVISIÓ
PLA GENERAL MUNICIPAL
Línies Bàsiques de Planejament

01

**MODEL NO BASAT EN EL CREIXE-
MENT SINÓ EN LA REHABILITACIÓ
I REGENERACIÓ URBANA**

Març 2016



Ajuntament de Calvià

REVISIÓ PLA GENERAL MUNICIPAL

Línies Bàsiques de Planejament

01

MODEL NO BASAT EN EL CREIXE-
MENT SINÓ EN LA REHABILITACIÓ
I REGENERACIÓ URBANA

Març 2016

Escala 1:60.000