

2. ACTUACIONS ESTRUCTURANTS

Un cop establert que no cal delimitar grans operacions de creixement de sòl urbanitzable, ni definir noves determinacions amb caràcter general a les normes urbanístiques, el Pla té l'oportunitat de centrar el cos de les propostes en les actuacions estructurants, amb el propòsit fonamental de regenerar els teixits existents, definint l'ordenació de dues àrees, els nuclis de Calvià i es Capdellà, i vuit propostes anomenades de rereguarda de les zones turístiques, per millorar-ne la qualitat urbanística i edificatòria i aprofitar les sinergies que es produeixen en el sòl consolidat.

Calvià vila i es Capdellà són els nuclis històrics del municipi i pateixen d'un mateix mal: disminució progressiva de vida urbana, de les activitats de cohesió social, de diversitat, de densitat i fins i tot de l'efecte sorpresa que caracteritzen les ciutats i que cal recuperar per als nuclis esmentats.

Per tant, caldrà estudiar bé els usos que es proposin per potenciar la rehabilitació del parc edificat, sobre tot dels immobles amb característiques tipològiques a mantenir, i descriure les operacions a dur a terme per millorar els espais públics, carrers i places existents. És també imprescindible determinar el paper del cotxe privat, jerarquitzant les vies per guanyar espai per als vianants i per a la vida urbana.

Les altres operacions proposades no són un nombre tancat, tenen un comú denominador: estan situades en el perímetre del teixit urbà consolidat, a la seva rereguarda.

Tot i això, cal dir que les seves característiques són molt diferents i, per tant, els usos preferents que es proposin també ho seran per a cada una d'elles.

La proposta **núm. 1** de Peguera significa incorporar al sòl urbà l'ordenació provinent del Pla Parcial del Sector Peguera Oest, que és bàsicament residencial.

La presència d'aquest ús, amb intensitats que van des dels unifamiliars fins als plurifamiliars, públics i privats, obliga a establir una estratègia per incorporar usos col·lectius de característiques urbanes per evitar que el sector es converteixi en barri dormitori.

També s'han de definir mesures perquè les edificacions noves que s'hi implantaran tenguin la millor qualificació energètica possible i que restin resolts els problemes infraestructurals, fonamentalment els pluvials, que l'actuació urbanística comporta.

La **núm. 2** de Santa Ponça abasta el sòl de titularitat compartida entre l'Ajuntament i la promotora Hàbitat, i representa una gran oportunitat per dissenyar una porta d'entrada a la urbanització de Santa Ponça amb usos col·lectius compatibles amb la delimitació de zona inundable que el Govern n'ha fet.

La **núm. 3**, anomenada «el triangle de Galatzó», és un àrea de creixement, amb una superfície compensada per l'eliminació de falsos urbans que el Pla proposa, destinada bàsicament a usos residencials d'habitatge protegit o a preu taxat, en règim de lloguer. Ultra l'obligació legal de complir els percentatges establerts per l'ús d'habitatge protegit, Calvià pretén equilibrar les oportunitats d'accés a l'habitatge per als seus ciutadans conscient que el preu del sòl, per la competència de l'ús turístic, impedeix l'existència d'una àmplia i diversificada oferta d'habitatges accessibles econòmicament.

El Pla General, si s'estima oportú incorporar aquesta àrea, l'ordenarà directament per tal de garantir-ne l'execució en terminis raonables.

La **núm. 4** pretén recuperar, en part, la zona humida del salobrar de la Marina de Magaluf, i crear-hi un gran parc on hi puguin cabre de forma compatible la protecció de l'espècie vegetal endèmica *limonium magallufianum*, l'establiment de bases per fomentar-hi la presència d'aus migratòries, i l'ús d'esbarjo i científic lligats a l'observació de la natura.

Cal també resoldre l'arribada d'aigües pluvials de Son Ferrer que, a hores d'ara, representa uns dels problemes infraestructurals més importants del municipi.

La **núm. 5** pretén reordenar la parcel·la de sòl urbà on se situa l'inoperant Casino de Mallorca de la urbanització Sol de Mallorca.

Les previsions del Pla General vigent encara contempnen l'ús del Casino, a més de qualificar dins la mateixa parcel·la una zona turística en terrenys de pendent i arbrat totalment inconvenients des d'una perspectiva paisatgística, per la qual cosa no s'haurien de transformar.

La proposta passa per qualificar com a edificables els sòls ara ocupats per la gran nau de l'antic Casino i protegir-ne la resta, tot i garantint l'accés públic a la cala.

La **núm. 6**, anomenada ses Planes, té unes característiques similars a la número 4 de Santa Ponça, ara per a Palmanova.

És un retall triangular de sòl rústic delimitat per l'autopista Palma-Andratx del qual ja s'ha iniciat la transformació per a usos públics (Intercanviador, Centre de Salut i aparcaments) i col·lectius (Centre Amadip Esment).

La idea és, a partir d'usos públics i col·lectius, configurar un espai públic amb les característiques de centralitat urbana inexistents en tota l'ampla zona de Palmanova-Magaluf.

Per garantir aquest espai d'ús públic com a lloc de trobada urbana, el Pla General n'establirà, preferentment de forma conveniada amb la propietat, l'ordenació detallada.

L'espai que conforma la proposta **núm. 7**, sòl vacant entre Son Caliu i Portals situat entre l'autopista d'Andratx i el Passeig de Calvià, a l'alçada de Costa d'en Blanes, ha estat objecte d'una recent i fracassada tramitació de modificació del Pla General per requalificar-lo i poder assolir usos d'habitatges dotacionals. És, per la seva posició i dimensions, uns dels sectors que cal definir des de la visió global del municipi que proporciona la revisió, ja que la tensió urbanística que suporta és evident.

En el Pla Territorial de Mallorca es proposa que s'hi situï un equipament de caire supramunicipal (una part important del sòl és de titularitat municipal), encara que en aquests moments no hi ha propostes concretes per a aquest ús. La Revisió del Pla General n'haurà de definir, tanmateix, l'ordenació amb determinació d'usos i intensitats. És, per tant, el moment d'obrir el debat participatiu sobre el futur d'aquests terrenys que poden romandre en la situació actual, rústics, o ser objecte de transformació per a usos d'equipaments que caldrà definir.

La **núm. 8** és el fortí d'Illetes. També és un espai que ha patit una forta pulsio urbanística, encara que, per sort, roman intacte, per bé que amb la fortificació en un estat de degradació avançat.

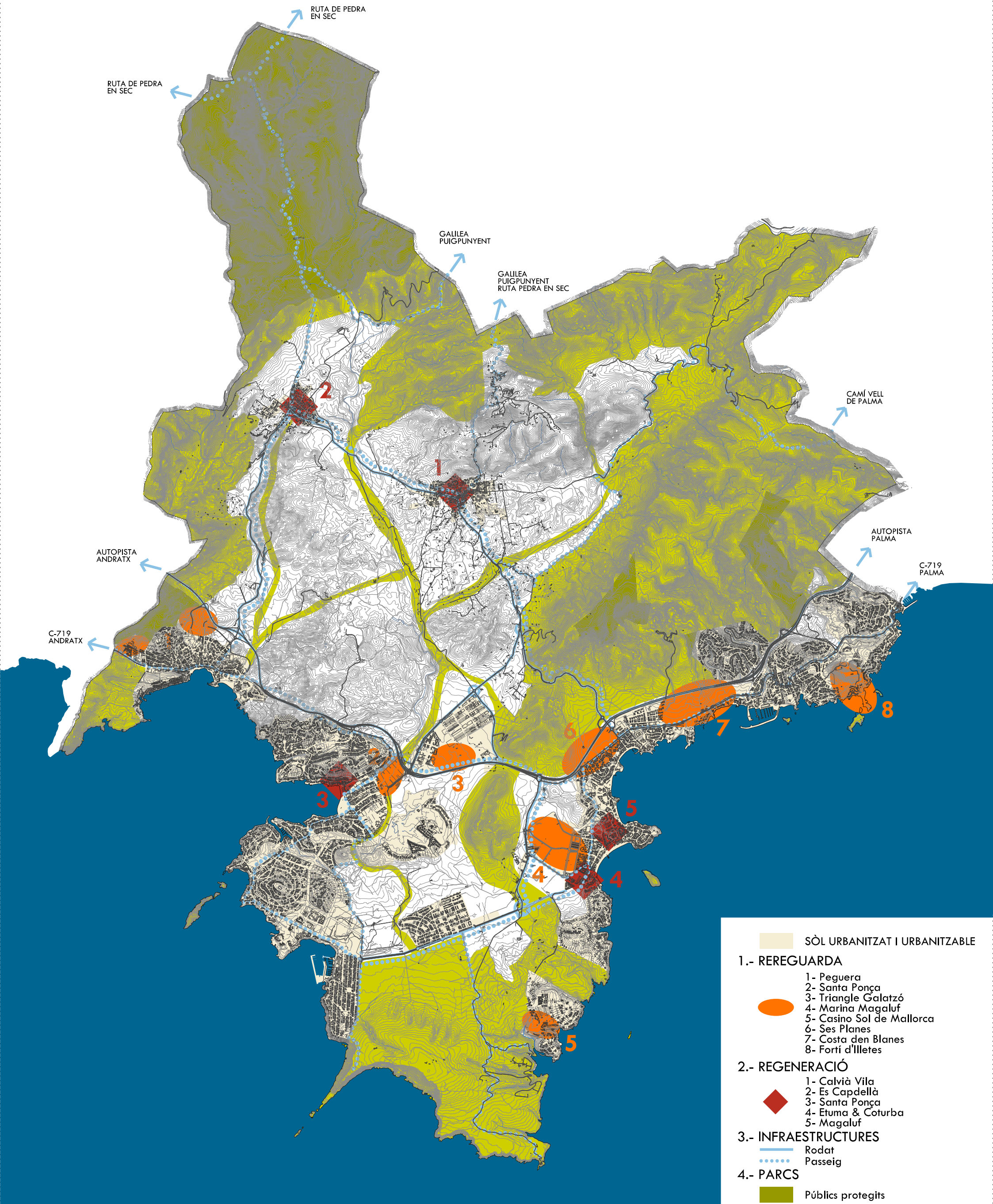
Es tracta d'un pinar de litoral assetjat per l'excessiva urbanització i edificació que ha arribat a les seves voreres.

És ben evident que aquests antics terrenys militars, avui en mans privades, constitueixen una mostra, quasi única, d'espai natural en un litoral fortament antropitzat.

El Pla –no pot ser d'altra forma– proposa que aquests terrenys retornin íntegrament, pinar i fortificació, a mans públiques municipals i que s'hi puguï constituir un parc litoral de característiques naturals i patrimonials úniques al municipi.



Marina de Magaluf



Ajuntament de Calvià

REVISIÓ
PLA GENERAL MUNICIPAL
 Línies Bàsiques de Planejament

02

ACTUACIONS
ESTRUCTURANTS

Març 2016

Escala 1:60.000