02 ACTUACIONES ESTRUCTURANTES

2. ACTUACIONES ESTRUCTURANTES

Una vez establecido que no hay que delimitar grandes operaciones de crecimiento de suelo urbanizable, ni definir nuevas determinaciones a todos los efectos a las normas urbanísticas, el Plan tiene la oportunidad de centrar el cuerpo de las propuestas en las actuaciones estructurantes, con el propósito fundamental de regenerar los tejidos existentes, definiendo la ordenación de dos áreas, los núcleos de Calvià y Es Capdellà, y ocho propuestas llamadas de retaguardia de las zonas turísticas, para mejorar la calidad urbanística y edificatoria y aprovechar las sinergias que se produzcan en el suelo consolidado.

Calvià villa y Es Capdellà son los núcleos históricos del municipio y tienen un mismo problema: disminución progresiva de vida urbana, de las actividades de cohesión social, de diversidad, de densidad e incluso del efecto sorpresa que caracterizan las ciudades y que hay que recuperar para los núcleos mencionados.

Por lo tanto, habrá que estudiar bien los usos que se propongan para potenciar la rehabilitación del parque edificado, sobre todo de los inmuebles con características tipológicas a mantener, y describir las operaciones a llevar a cabo para mejorar los espacios públicos, calles y plazas existentes. Es también imprescindible determinar el papel del coche privado, jerarquizando las vías para ganar espacio peatonal y para la vida urbana.

Las otras operaciones propuestas, que no son un número cerrado, tienen un común denominador: están situadas en el perímetro del tejido urbano consolidado, en su retaguardia.

Aun así, cabe decir que sus características son muy diferentes y, por lo tanto, los usos preferentes que se propongan también lo serán para cada una de ellas.

La propuesta nº 1 de Peguera significa incorporar al suelo urbano la ordenación proveniente del Plan Parcial del Sector Peguera Oeste, que es básicamente residencial.

La presencia de este uso, con intensidades que van desde los unifamiliares hasta los plurifamiliares, públicos y privados, obliga a establecer una estrategia para incorporar usos colectivos de características urbanas para evitar que el sector se convierta en barrio dormitorio.

También se tienen que definir medidas porque las edificaciones nuevas que se implantarán tengan la mejor calificación energética posible y que resten resueltos los problemas infraestructurales, fundamentalmente los pluviales, que la actuación urbanística conlleva.

La nº 2 de Santa Ponça abarca el suelo de titularidad compartida entre el Ayuntamiento y la promotora Hábitat, y representa una gran oportunidad para diseñar una puerta de entrada a la urbanización de Santa Ponça con usos colectivos compatibles con la delimitación de zona inundable que el Gobierno ha realizado.

La nº 3, denominada «el triángulo de Galatzó», es un área de crecimiento, con una superficie compensada por la eliminación de falsos urbanos que el Plan propone, destinada básicamente a usos residenciales de vivienda de protección oficial o a precio tasado, en régimen de alquiler. Más allá de la obligación legal de cumplir los porcentajes establecidos por el uso de vivienda de protección oficial, Calvià pretende equilibrar las oportunidades de acceso a la vivienda para sus ciudadanos consciente de que el precio del suelo, por la competencia del uso turístico, impide la existencia de una amplia y diversificada oferta de viviendas accesibles económicamente.

El Plan General, si se estima oportuno incorporar esta área, lo ordenará directamente para garantizar la ejecución en plazos razonables.

La nº 4 pretende recuperar, en parte, la zona húmeda del salobral de la Marina de Magaluf, y crear un gran parque donde puedan caber de forma compatible la protección de la especie vegetal endémica *limonium magallufianum*, el establecimiento de lagunas para fomentar la presencia de aves migratorias, y el uso de recreo y científico ligados a la observación y observación de la naturaleza.

Hace falta también resolver la llegada de aguas pluviales de Son Ferrer que, a estas alturas, representa unos de los problemas infraestructurales más importantes del municipio.

La nº 5 pretende reordenar la parcela de suelo urbano donde se sitúa la edificación en desuso del Casino de Mallorca de la urbanización Sol de Mallorca.

Las previsiones del Plan General vigente todavía contemplan el uso del Casino, además de calificar dentro de la misma parcela una zona turística en terrenos de pendiente y arbolado totalmente incompatibles con su edificación desde una perspectiva paisajística, por lo cual no se deberían proteger.

La propuesta pasa por calificar como edificables los suelos ahora ocupados por la gran nave del antiguo Casino y proteger el resto, garantizando además el acceso público a la cala.

La nº 6, denominada Ses Planes, tiene unas características similares a la número 4 de Santa Ponça, en Palmanova-Magaluf.

Es un terreno de forma triangular delimitado por la autopista Palma-Andratx en el que ya se ha iniciado la transformación para usos públicos (Intercambiador, Centro de Salud y aparcamientos) y colectivos (Centre Amadip Esment).

La idea es, a partir de usos públicos y colectivos, configurar un espacio público con las características de centralidad urbana inexistentes en toda la ancha zona de Palmanova-Magaluf.

Para garantizar este espacio de uso público como lugar de encuentro urbano, el Plan General establecerá, preferentemente de forma convenida con la propiedad, la ordenación detallada.

El espacio que conforma la propuesta nº 7, suelo vacante entre Son Caliu y Portals situado entre la autopista de Andratx y el Paseo de Calvià, a la altura de Costa den Blanes, ha sido objeto de una reciente y fracasada tramitación de modificación del Plan General para recalificarlo y poder lograr usos de viviendas dotacionales. Es, por su posición y dimensiones, uno de los sectores que hay que definir desde la visión global del municipio que proporciona la Revisión, puesto que la tensión urbanística que soporta es evidente.

En el Plan Territorial de Mallorca se propone que se sitúe un equipamiento de tipo supramunicipal (una parte importante del suelo es de titularidad municipal), aunque en estos momentos no hay propuestas concretas para este uso. La Revisión del Plan General tendrá que definir, aun así, la ordenación con determinación de usos e intensidades. Es, por lo tanto, el momento de abrir el debate participativo sobre el futuro de estos terrenos que pueden permanecer en la situación actual, vacantes, o ser objeto de transformación para usos de equipamientos que habrá que definir.

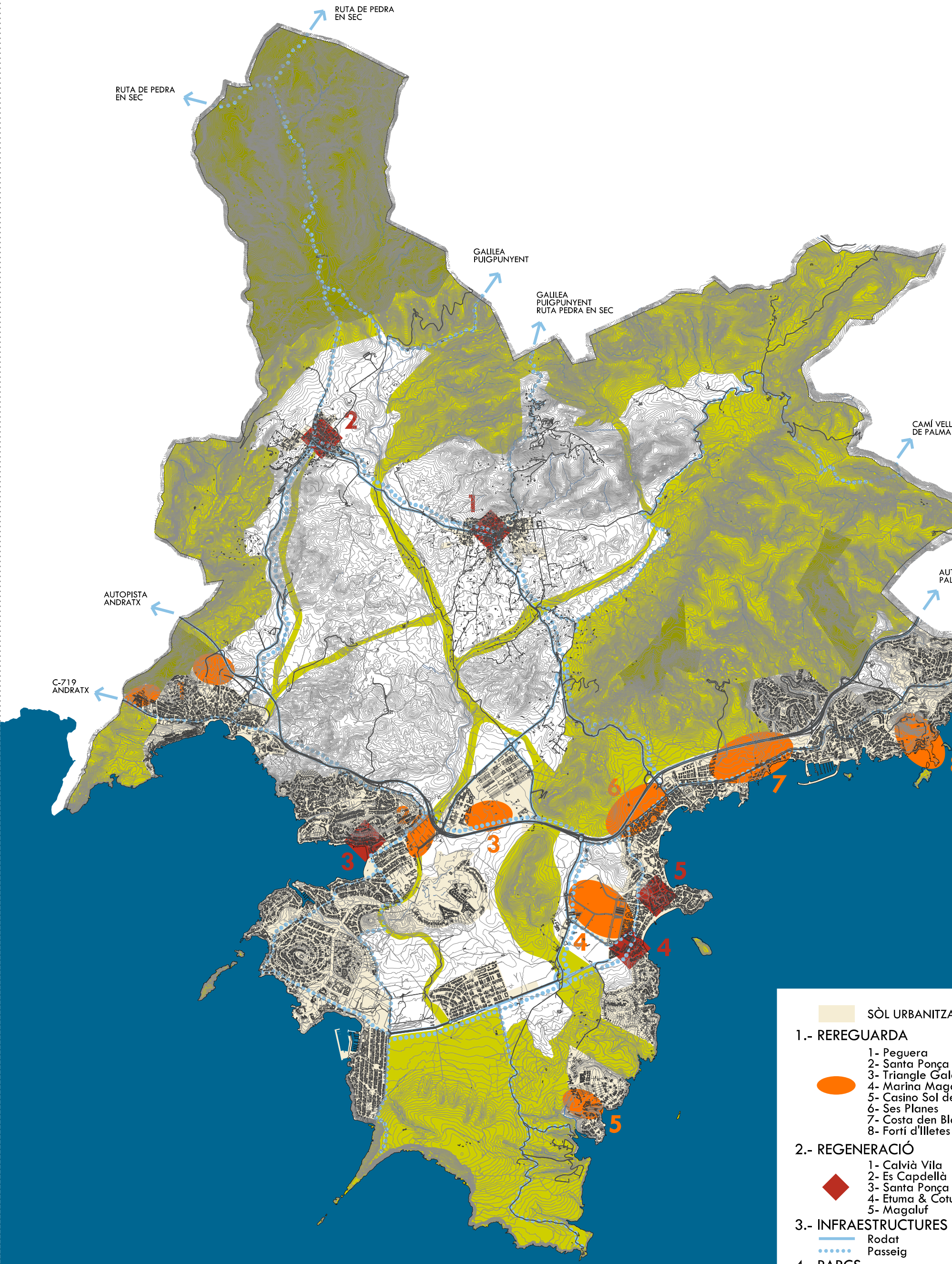
La nº 8 es el Fortí de Illetes. También es un espacio que ha sufrido una fuerte pulsión urbanística, aunque, por suerte, permanece intacto, si bien con la fortificación en un estado de degradación avanzado.

Se trata de un pinar de litoral asediado por la excesiva urbanización y edificación que ha llegado a sus bordes.

Es muy evidente que estos antiguos terrenos militares, hoy en manos privadas, constituyen una muestra, casi única, de espacio natural en un litoral fuertemente antropizado.

El Plan –no puede ser de otra forma– propone que estos terrenos se devuelvan íntegramente, pinar y fortificación, a manos públicas –municipales- y que se pueda constituir un parque litoral de características naturales y patrimoniales únicas en el municipio.

Marina de Magaluf



Ajuntament de Calvià

REVISIÓ PLA GENERAL MUNICIPAL

Línies Bàsiques de Planejament

02 ACTUACIONS ESTRUCTURANTS

Març 2016 Escala 1:60.000