

9. ORDENACIÓN DE ÁREAS TURÍSTICAS

El Plan de Ordenación de la Oferta Turística de la isla de Mallorca (POOT) de 1995 delimitó una serie de zonas turísticas en el municipio de Calvià, las cuales se recogieron posteriormente en el Plan Territorial de Mallorca de 2004 mediante la figura «área de reconversión territorial» (ART).

La Modificación núm. 2 del Plan Territorial de 2011 suprimió las ART, mientras que la Ley 8/2012 de turismo, derogó el POOT. No obstante, como consecuencia de la adaptación del Plan General de Ordenación Urbana al Plan Territorial en el año 2009, las ART de Calvià mantienen actualmente su vigencia.

A finales del año 2014, desde el Ayuntamiento se realizaron estudios de diagnosis de algunas de estas áreas para su declaración como Zonas Turísticas Maduras. En concreto, se analizaron los núcleos de Palmanova-Magaluf, Santa Ponça y Peguera.

De acuerdo con los resultados de estos estudios se desprende que en los tres casos se trata de zonas turísticas saturadas con un elevado grado de degradación urbana y ambiental, con presencia de las siguientes características comunes:

- Número elevado de establecimientos turísticos envejecidos y poco reformados. Las cifras son muy similares en las tres zonas, con una media de edad de 36 años de los apartamentos turísticos y de 45 años de los hoteles; así mismo, la media de establecimientos turísticos que no han hecho ninguna intervención en sus instalaciones es de un 73 % del total.
- Actividad turística caracterizada por un turismo de masas que genera fuertes dinámicas sobre las áreas centrales y provoca problemas de convivencia, así como cierta conflictividad, especialmente a las zonas de Palmanova-Magaluf y Santa Ponça.
- Fuerte estacionalidad derivada del turismo de sol y playa, con los consiguientes desequilibrios que esto comporta en aspectos de vital importancia para el municipio, como por ejemplo el uso racional de los recursos o la gestión de los residuos.
- Ratio mediana turística excesivamente baja, con unos valores del orden de 19 a 31 m²/plaza turística.
- Baja diversidad en la oferta turística.
- Oferta de ocio y entretenimiento actualmente en decadencia.
- Degradación del espacio urbano (viario, mobiliario, alumbrado, etc.) y de las dotaciones de servicios a causa de su envejecimiento ya que, si bien en algunos casos se han hecho reformas, en general se trata de zonas urbanizadas en los años 50-60.

Así mismo, en los casos concretos de Palmanova-Magaluf y de Santa Ponça, también se detectan los siguientes problemas:

- Importante porcentaje de edificios inicialmente turísticos que han cambiado de manera ilegal su uso a residencial (del orden del 60% de viviendas plurifamiliares existentes).
- Densidades de población muy importantes en un gran número de parcelas, con valores actuales del orden de los 200 habitantes/Ha y valores potenciales que se sitúan entre los 200 y 360 habitantes/Ha.
- Elevada contaminación acústica derivada de la oferta actual de ocio y entretenimiento en decadencia.

Ante esta situación, se propone llevar a cabo una serie de actuaciones comunes para las tres zonas y otras específicas para cada una de ellas.

En concreto, se proponen las siguientes actuaciones comunes en las tres zonas:

- Limitar el número de plazas turísticas.
- Reurbanizar los centros urbanos.
- Regenerar las zonas degradadas con la eliminación de los usos obsoletos.
- Mejorar la calidad de la oferta turística y la complementaria.
- Esponjar las primeras líneas de mar actualmente congestionadas y excesivamente densificadas.
- Incrementar las ratios turísticas, como mínimo para cumplir con los estándares urbanísticos mínimos que fija la legislación vigente en la materia.
- Establecer un programa de rehabilitación obligatoria de los alojamientos turísticos y de la oferta complementaria.
- Definir los usos de las playas urbanas.
- Reducir el tránsito interno de vehículos particulares mediante la creación de aparcamientos disuasorios en las periferias y favorecer el uso peatonal de las avenidas más importantes.

En cuanto a las actuaciones específicas, para cada una de las zonas se propone lo siguiente:

9.1. PALMANOVA-MAGALUF

- Elaborar planes especiales de reforma interior (PERI) conjuntamente con la revisión del Plan General, para reconvertir las zonas más degradadas.
- Ordenar el ámbito del triángulo Ses Planes para destinarlo a usos complementarios y de equipamiento.
- Rediseñar el paseo marítimo de Magaluf.
- Naturalizar la zona de la Marina, recuperando una parte de las balsas del salobral y creando un parque ambiental de características biológicas muy marcadas.
- Resolver la problemática de la red de pluviales que desemboca en la playa de Magaluf.



9.2. SANTA PONÇA

- Elaborar planes especiales de reforma interior (PERI) conjuntamente con la revisión del Plan General, para reconvertir las zonas más degradadas.

- Ordenar el ámbito situado en la entrada de Santa Ponça para usos colectivos compatibles con la protección de la zona inundable.
- Definir el trazado y sección del Paseo Calvià en esta zona, con especial atención en las zonas de transición entre el suelo rústico y el urbano, el Parque Arqueológico del Puig de sa Morisca y las visuales de las islas Malgrat desde la costa.
- Potenciar las visitas culturales al Parque Arqueológico del Puig de sa Morisca.
- Valorar la creación de una marina seca alrededor del polígono de servicios de Son Bugadelles, para potenciar y regular la oferta de los puertos deportivos de Santa Ponça i el Toro.
- Eliminar los llamados «falsos urbanos» con la creación de zonas de recreo en la retaguardia.



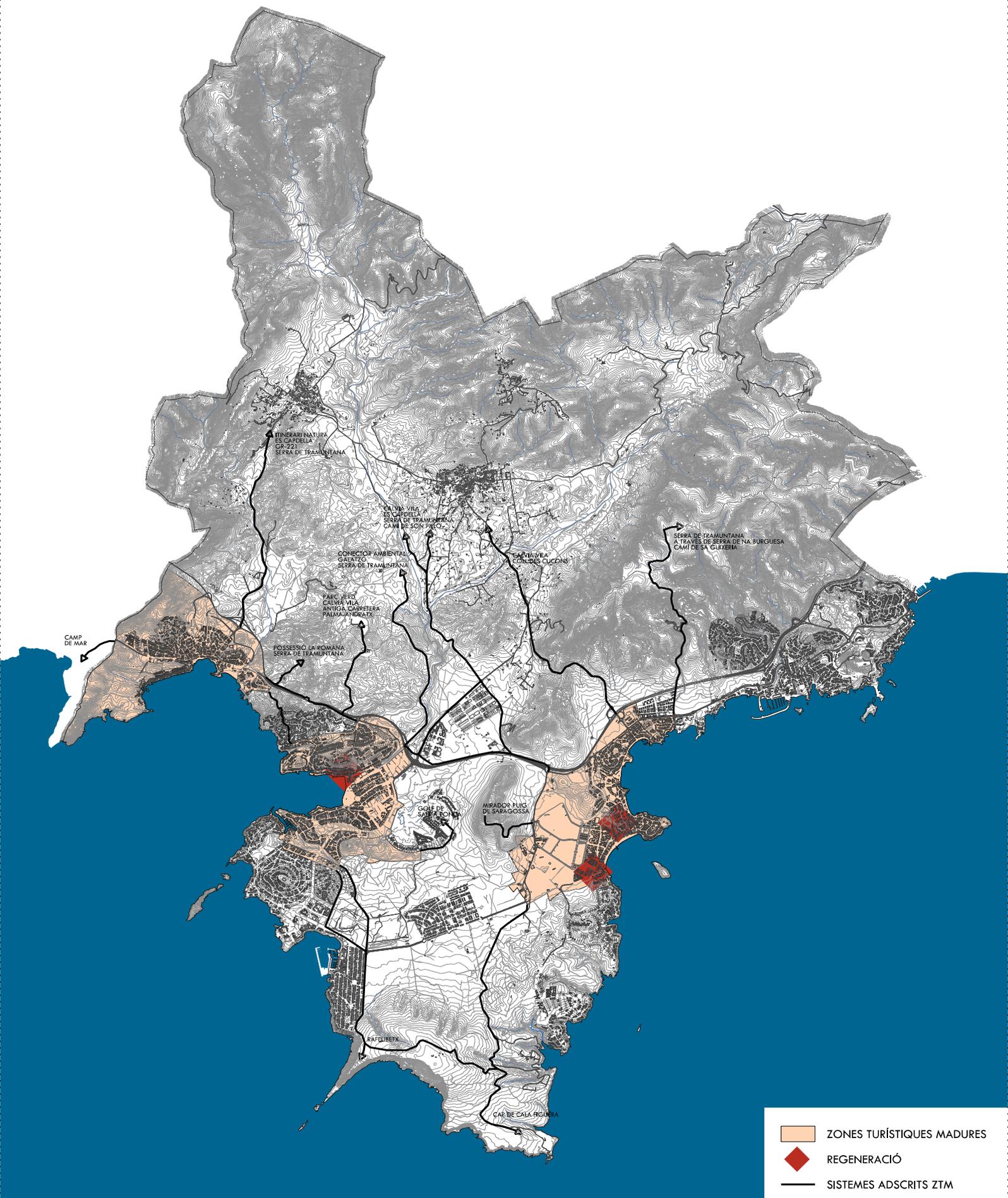
9.3. PEGUERA

- Definir el paseo marítimo que ha de conectar esta zona con la de Santa Ponça.
- Establecer los parámetros para la ampliación del EDAR de Peguera.
- Potenciar la conexión con el parque del Galatzó y con el inicio de la ruta de pedra en sec de la sierra de Tramuntana, para promover el turismo de excursionistas
- Establecer estrategias comunes con el municipio de Andratx en las zonas confrontantes calificadas de especial protección.

Finalmente, hay que mencionar otras actuaciones puntuales con influencia sobre las tres zonas:

- Declarar una Reserva Marina entre el islote de El Sec i las islas Malgrat.
- Crear el Parque Natural de Cala Figuera/Rafaubetx.





Ajuntament de Calvià

REVISIÓ
 PLA GENERAL MUNICIPAL
 Línies Bàsiques de Planejament

09

ORDENACIÓ D'ÀREES
 TURÍSTIQUES

Març 2016

Escala 1:60.000