

**01**

**MODELO NO BASADO EN EL CRECIMIENTO SINO EN  
LA REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA**

## 1. MODELO NO BASADO EN EL CRECIMIENTO SINO EN LA REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA

### 1.1 Criterios generales

El Plan General de 2000 estableció unos límites de clasificación de suelo urbano y urbanizable que no se pretenden superar teniendo en cuenta, además, de que ya se ha llegado al crecimiento posible determinado por las DOT i el PTM (Adaptación del PG al PTM de 2009).

Sin embargo, limitar el crecimiento de suelo edificable no es suficiente puesto que las áreas urbanizadas tienen importantes carencias en cuando a estructura urbana, calidad de la edificación, paisaje urbano, infraestructuras y equipo urbano.

Conviven en el suelo urbano de Calvià, usos residenciales con turísticos y comerciales en una amalgama de tejidos implantados en general por la voluntad de la iniciativa privada de urbanizar los suelos con mejores expectativas, para ir después intentando llenar vacíos sin previsión pública de elementos urbanos estructurantes.

Es una especie de crecimiento espontáneo, típico de las áreas turísticas de las islas (Balearización), en el cual el planeamiento hasta los años 80 no ha hecho sino ir legalizando o posibilitando las expectativas existentes.

Y la realidad es, un municipio caracterizado por la implantación en primera línea de usos turísticos (en general establecimientos hoteleros de gran dimensión) y puntualmente de usos residenciales. De este modo la ocupación urbanística es una franja de unos 500 metros de profundidad paralela al extraordinariamente valioso borde del litoral, con la destacable excepción del *cap de Cala Figuera* y *Rafeubetx*.

Hacia el interior se sitúan el conjunto de residencial-servicios de Galatzó y los núcleos históricos de Calvià i Es Capdellà.

El suelo rústico desde los núcleos de Calvià y Es Capdellà hasta las áreas urbanas de la costa se encuentra profundamente transformado por usos residenciales extensivos con muy pocas excepciones de usos primarios.

En cuanto al rústico con un nivel de protección más alto, se tiene que destacar el inicio de la Sierra de Tramuntana, con la presencia del macizo de Galatzó, que conforma espacios de extraordinaria belleza paisajística, la sierra de Na Burguesa y la península de Cala Figuera, como espacios a los que el Plan tendrá que establecer propuestas de gestión para garantizar su preservación.

El Plan tendrá que actuar sobre todas estas áreas dibujando escenarios de mayor cohesión social y urbanística, donde la reurbanización de las zonas públicas y la presencia de dotaciones urbanas articulen mejores oportunidades para la iniciativa privada, más basadas en la mejora de la calidad que en la cuantificación del techo edificado.

La necesaria reconversión turística no pasa por la consolidación de todo lo que está edificado como pretende la errada ley Turística, sino por su valoración con criterios urbanísticos objetivos para establecer estrategias de regeneración y/o esponjamiento para cada una de las zonas turísticas.

### 1.2 El dimensionado

Las cifras totales de suelo urbano y urbanizable residencial-turístico no superará a las previstas en el PTM, aunque las delimitaciones de ambos tipos pueden variar, puesto que el techo poblacional del Plan bajará en relación a las previsiones anteriores y el criterio de la clasificación como urbano es el de eliminar los falsos urbanos que, al abrigo de interpretaciones laxas de la Ley del Suelo estatal, están incorporados a este tipo de suelo.

### 1.3 El modelo

El Plan no pretende modificar el modelo de desarrollo territorial existente en Calvià, toda vez que este está fuertemente consolidado y no se prevén cambios en estructura general y orgánica del territorio que impliquen cambio de modelo en relación a las previsiones del Plan vigente. Partiendo de esta premisa, del estrecho vínculo entre la oferta turística y el tipo de ocupación territorial logrado, proponemos que el objetivo principal del Plan sea la valoración con criterios urbanos de los tejidos consolidados para poner en marcha operaciones de rehabilitación y regeneración que permitan mejorar la degradación

producto de la congestión existente en determinados lugares.

Por lo tanto, no se propone recuperar la situación anterior a la transformación urbana producida, sino actuar sobre estos tejidos para paliar las consecuencias que se derivan del hecho de una urbanización tan rápida y masiva.

Los ejemplos que se acompañan, con comparación de fotografías de lugares significativos separadas por 47 años, son una muestra dura de la extensión de la destrucción y de la velocidad del proceso urbanizador de las primeras líneas, lógicamente, el Plan no permitirá que haya nuevas actuaciones de estos tipos en las áreas vacantes existentes, es más, en la medida de lo económicamente posible, se delimitarán zonas de esponjamiento del mismo tipo que las ya efectuadas por este Ayuntamiento como pionero de propuestas de descongestión de las zonas más tupidas del litoral.

### 1.4 La estructura de la normativa supramunicipal

Las competencias urbanísticas locales están limitadas por encima por las determinaciones de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), el Plan Territorial de Mallorca (PTM) y una serie de Planes Directores Sectoriales (PDS). A pesar de que la vigencia de estos instrumentos es indefinida, sus propuestas se hicieron para un límite temporal que ya se ha agotado hace años a la vez que hay problemáticas nuevas, como las consecuencias del cambio climático o la incapacidad de los ayuntamientos para hacer frente a las cuantías derivadas de las expropiaciones exigidas, que hacen que esta revisión no tenga el apoyo de rango superior que le correspondería.

Por otro lado, se han aprobado leyes en el Parlamento de las Islas Baleares en los últimos años, por las que el Gobierno invade competencias urbanísticas municipales para blindar el modelo desarrollista registrado con claras reservas de dispensación, vulnerando el principio básico del planeamiento urbanístico de defensa del interés general.

Numerosas determinaciones de la Ley Turística, LOUS y Ley Agraria se superponen a las normativas municipales siempre en la línea de autorizar usos turísticos en todas partes y consolidar las actuaciones ilegales ejecutadas hasta ahora. Los incrementos entre el 20% y el 40% previstos en la Ley turística sobre la volumetría existente y las dos plantas más permitidas en las zonas turísticas maduras han promovido un alud de solicitudes de licencias (basadas con el informe "preceptivo y vinculante" de la Consejería de Turismo) que hipotecan cualquier propuesta de contención del crecimiento y disminución de densidades (plazas turísticas) que puedan contener el Plan de Ordenación de la Oferta Turística (POOT) y/o los Planes Generales municipales de Calvià.

Ante esta realidad, se está creciendo en altura y número de plazas, no hay que mantener la ficción de limitación del crecimiento (como se ha hecho también con la negación del cambio climático) sino actuar para poner en marcha medidas que, contando con este crecimiento, mengüen las consecuencias de toda índole que implica.

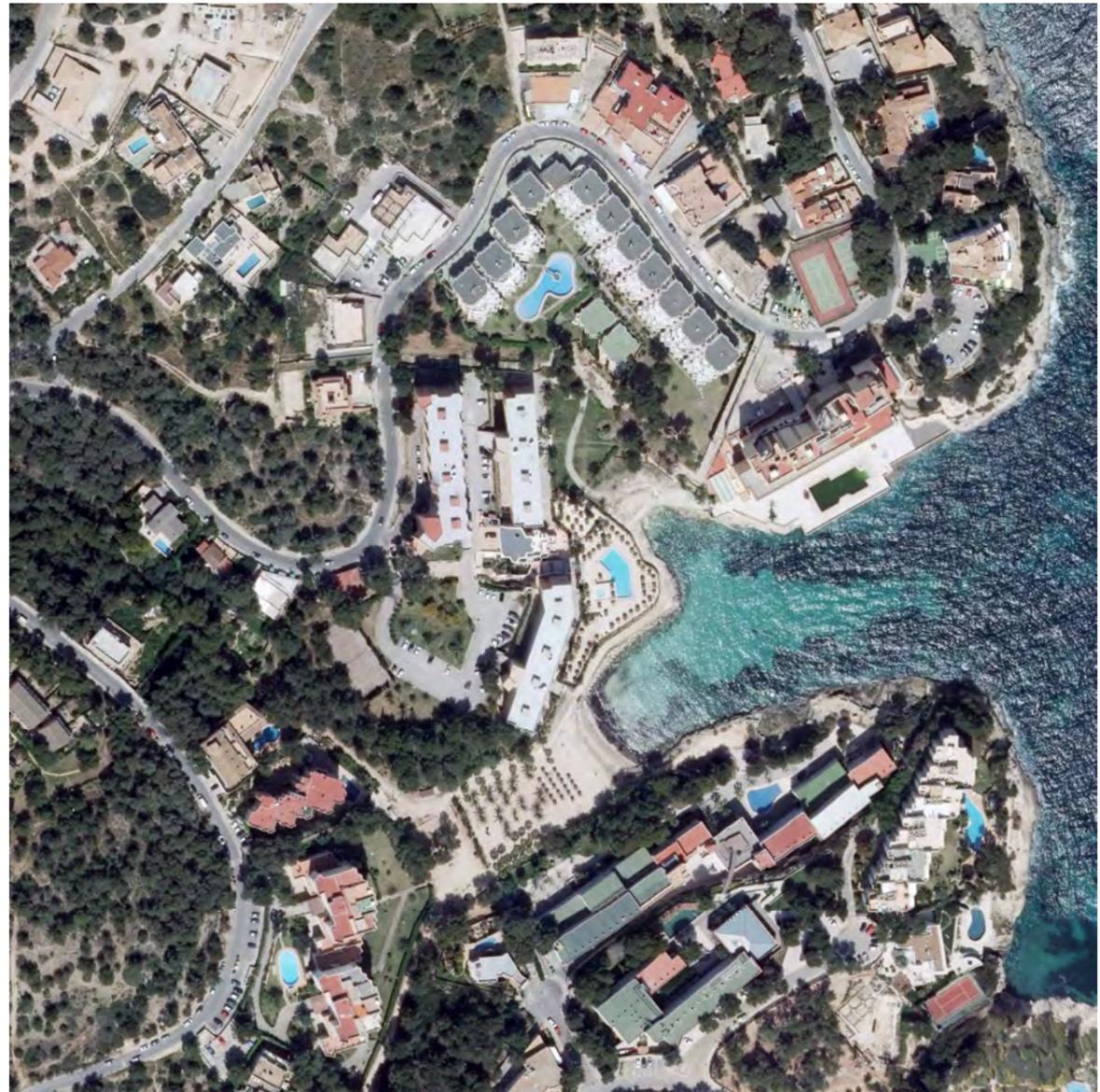


Imágenes de la zona de Magaluf





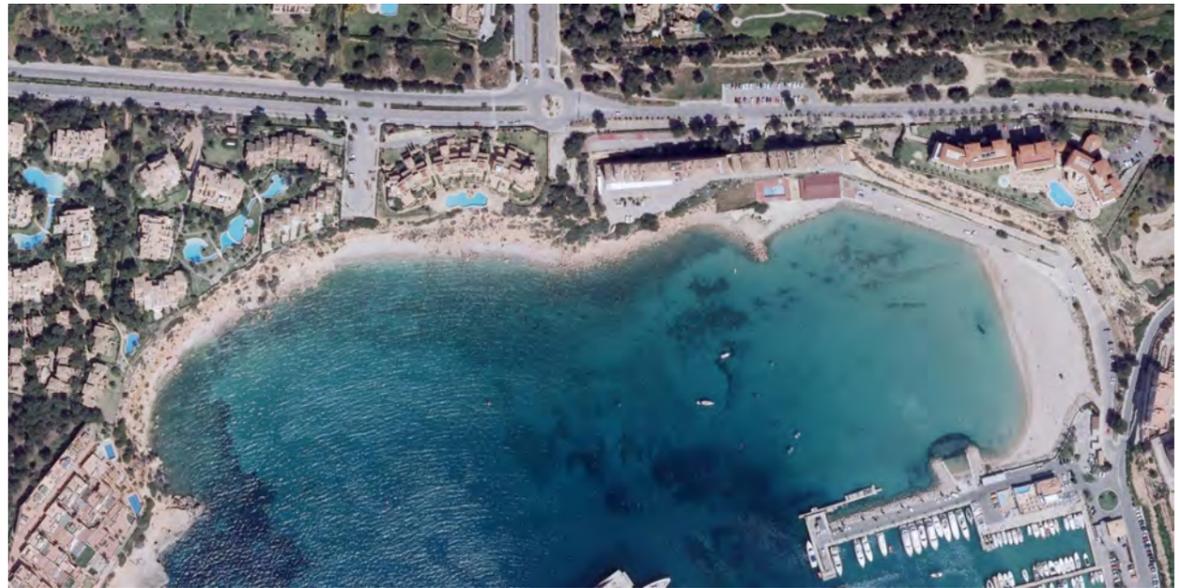
Cala Vinyes 1968



Cala Vinyes 2015



El Toro 1968



El Toro 2015

**Ajuntament de Calvià**

**REVISIÓ**

**PLA GENERAL MUNICIPAL**

**Línies Bàsiques de Planejament**

**01**

**MODEL NO BASAT EN EL CREIXEMENT 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

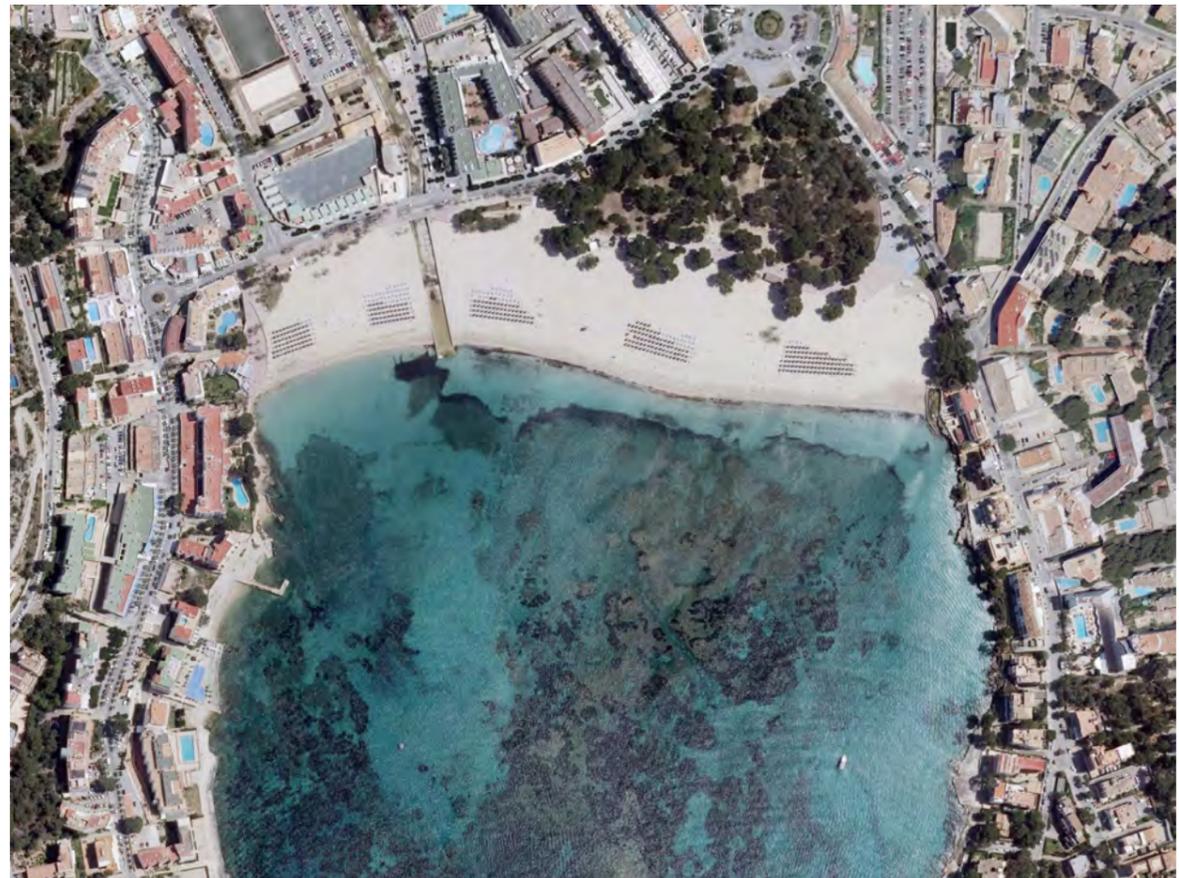
**01**

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

Març 2016



Platja Santa Ponça 1968



Platja Santa Ponça 2015



Port Santa Ponça 1968



Port 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



Portals Vells 1968



Portals Vells 2015



Magaluf 1968



Palmanova 1968

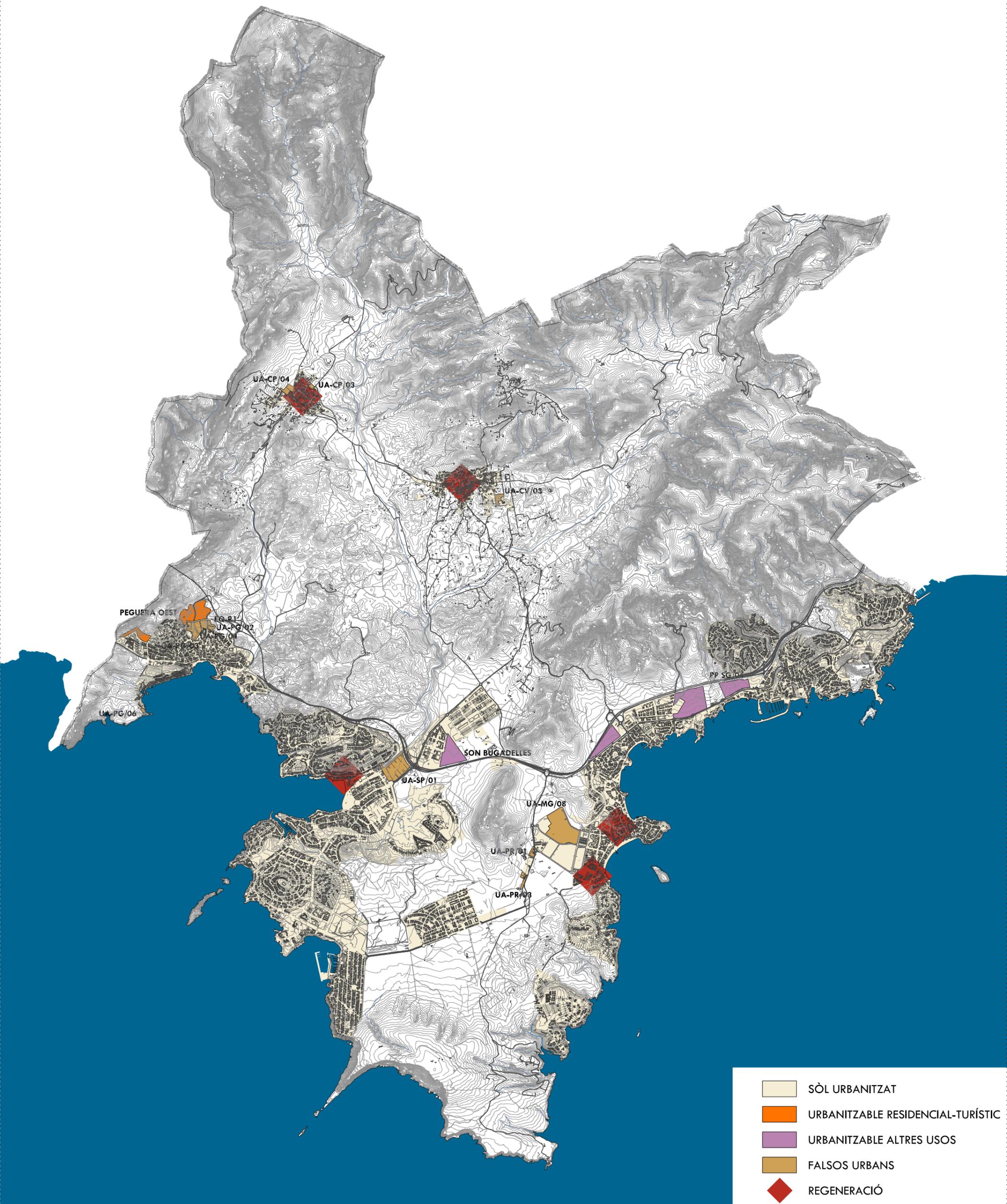
Ajuntament de Calvià

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

**01**

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

Març 2016

Escala 1:60.000