

A light pink map of the municipality of Calvià, Mallorca, is centered on the page. The map shows the irregular coastline and internal boundaries of the town.

Memòria Justificativa

REVISIÓ DEL PLA GENERAL
D'ORDENACIÓ URBANA DE CALVIÀ

PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Texte refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Calvià
aprovat definitivament l'11 de juliol de 2000
(BOIB núm. 88 EXT de 18 de juliol de 2000).

**DOCUMENT ACTUALITZAT QUE INCORPORA LES DARRERES MODIFICACIONS PUNTUALS
DE PLANEJAMENT APROVADES FINS A GENER DE 2006**



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ
MALLORCA**

MEMORIA JUSTIFICATIVA

INDICE

1ª Parte: ASPECTOS GENERALES DE LA REVISIÓN

1.	<i>La Revisión del Plan General: antecedentes, necesidad, conveniencia y oportunidad</i>	7
1.1	<i>Introducción y antecedentes</i>	
1.2	<i>Una revisión necesaria para un modelo insostenible</i>	
1.3	<i>Una nueva estrategia global: Calvià Agenda Local 21</i>	
1.4	<i>Las Normas Subsidiarias aprobadas por el Consell Insular</i>	
1.5	<i>Normas supramunicipales posteriores a la entrada en vigor del Plan General de 1991</i>	
1.6	<i>La Revisión según las previsiones del Plan General vigente</i>	
1.7	<i>La tramitación administrativa de la Revisión</i>	
2.	<i>Naturaleza, vigencia y efectos del Plan General</i>	22
2.1	<i>Naturaleza y marco jurídico del Plan General</i>	
2.2	<i>Vigencia y revisión del Plan General</i>	
2.3	<i>Desarrollo del Plan General</i>	
3.	<i>La documentación del Plan General: contenido y valor relativo de sus componentes</i>	25
3.1	<i>El soporte documental del Plan</i>	
3.2	<i>Precisión y alcance de las determinaciones gráficas</i>	
4.	<i>Resultado de la participación pública</i>	31
4.1	<i>La exposición pública del documento de Avance</i>	
4.2	<i>La exposición pública del documento de Aprobación Inicial</i>	
4.3	<i>La nueva exposición pública del documento modificado tras la Aprobación Inicial</i>	
4.4	<i>Aprobación Inicial</i>	

5.	<i>Diagnóstico sintético sobre los grandes asuntos urbanísticos del municipio</i>	61
5.1	<i>Calvià, municipio residencial y turístico</i>	
5.2	<i>La formación del espacio urbano: el fruto de un planeamiento heredado</i>	
5.3	<i>Los núcleos urbanos</i>	
5.4	<i>Los recursos naturales y su preservación</i>	
6.	<i>Objetivos y líneas maestras de la Revisión</i>	67
6.1	<i>Objetivos de la Revisión del Plan</i>	
6.2	<i>Líneas maestras de la revisión propuesta</i>	

2ª Parte: DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS DE LA REVISIÓN

7.	<i>Técnicas, instrumentos y criterios de definición de la ordenación proyectada</i>	75
7.1	<i>La división básica del territorio</i>	
7.2	<i>La definición y regulación de los usos</i>	
7.3	<i>Los tipos de ordenación de la edificación</i>	
7.4	<i>La regulación de la forma y la posición de los edificios</i>	
7.5	<i>El régimen de las parcelas y edificios existentes</i>	
8.	<i>El modelo territorial y la clasificación del suelo</i>	86
8.1	<i>El modelo territorial de la Revisión del Plan General</i>	
8.2	<i>La clasificación del suelo</i>	
8.3	<i>Los límites legales a la disminución del suelo rústico</i>	
9.	<i>El tratamiento del suelo rústico</i>	91
9.1	<i>Criterios de tratamiento del suelo rústico</i>	
9.2	<i>Áreas en suelo rústico</i>	
9.3	<i>El Parque municipal de la Sierra de Na Burguesa</i>	
10.	<i>El suelo urbanizable</i>	101
10.1	<i>Criterios de clasificación y destino del suelo urbanizable</i>	
10.2	<i>La cuestión de la programación de las actuaciones</i>	
10.3	<i>Descripción y justificación de los sectores de suelo urbanizable propuestos</i>	
11.	<i>La ordenación del suelo urbano</i>	105
11.1	<i>Definición y delimitación del suelo urbano</i>	
11.2	<i>Criterios de tratamiento del espacio público</i>	
11.3	<i>La intervención en los núcleos urbanos</i>	
12.	<i>La intervención en los núcleos urbanos</i>	110
12.A1.	<i>Calvià</i>	
12.A2.	<i>Es Capdellà</i>	
12.B1.	<i>Son Ferrer</i>	

12.B2.	<i>El Toro</i>	
12.B3.	<i>Es Galatzó-Son Bugadelles</i>	
12.C1.	<i>Ses Illetes-Cas Català-Bendinat</i>	
12.C2.	<i>Portals Nous-Costa d'En Blanes</i>	
12.C3.	<i>Palma Nova-Magaluf</i>	
12.C4.	<i>Bahía de Palma-Sol de Mallorca</i>	
12.C5.	<i>Santa Ponça</i>	
12.C6.	<i>Costa de la Calma-Ses Rotes Velles</i>	
12.C7.	<i>Peguera</i>	
13.	Los sistemas generales	141
13.1	<i>Sistema General de Equipamiento Comunitario (SGEC)</i>	
13.2	<i>Sistema General de Infraestructuras (SGCI)</i>	
13.3	<i>Sistema General de Espacios Libres (SGEL)</i>	
13.4	<i>Sistema General Viario (SGV)</i>	
14.	La red viaria y el transporte	152
14.1	<i>Un nuevo modelo de movilidad en el territorio: hacia un calmado general del tráfico y recualificación del espacio urbano</i>	
14.2	<i>Hacia la superación de la red viaria convencional: la malla de itinerarios de interés ambiental y paisajístico</i>	
14.3	<i>El potenciamiento del transporte alternativo al automóvil privado</i>	
14.4	<i>La prolongación de la autopista de Poniente: oportunidades y alternativas</i>	
14.5	<i>El enlace de Bendinat / Illetes</i>	
14.6	<i>El Passeig Calvià como nuevo eje ambiental vertebrador del territorio</i>	
14.7	<i>Las otras carreteras</i>	
14.8	<i>La red viaria urbana</i>	
15.	Las otras infraestructuras	165
15.1	<i>Puertos deportivos</i>	
15.2	<i>Abastecimiento de agua</i>	
15.3	<i>Aguas residuales</i>	
15.4	<i>Residuos sólidos urbanos</i>	
15.5	<i>Energía eléctrica</i>	
15.6	<i>Telecomunicaciones</i>	
16.	Perspectivas sectoriales del Plan General	170
16.1	<i>Industria y servicios</i>	
16.2	<i>Equipamiento comunitario</i>	
16.3	<i>Vivienda y suelo</i>	
17.	El uso comercial en la Revisión del Plan General	178
17.1	<i>El equipamiento comercial en el municipio de Calvià</i>	
17.2	<i>La regulación del uso comercial</i>	
17.3	<i>El uso comercial y la clasificación del suelo</i>	
18.	El carácter medioambiental de la Revisión del Plan General	183
18.1	<i>El escenario de rehabilitación integral como objetivo del planeamiento municipal</i>	
18.2	<i>Recomendaciones sobre la gestión municipal de incentivos para el respeto medioambiental</i>	

19.	<i>El tratamiento del uso turístico en la Revisión del Plan</i>	190
	19.1 <i>Criterios generales del tratamiento del uso turístico</i>	
	19.2 <i>Casística territorial del tratamiento del uso turístico</i>	
	19.3 <i>Cumplimiento del P.O.O.T.</i>	
20.	<i>Referencias dimensionales: los grandes números de la Revisión del Plan</i>	198
	<i>EQUIPO REDACTOR</i>	213
	<u><i>ANEXOS</i></u>	<u>215</u>

PRIMERA PARTE

**ASPECTOS GENERALES DE
LA REVISIÓN**

1. LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL: ANTECEDENTES, NECESIDAD, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

1.1 Introducción y antecedentes

Calvià ha sido hasta hace poco más de treinta años un territorio agrícola pobre, austero, y débilmente poblado, que vivía de espaldas al mar. Solo muy recientemente los núcleos de Calvià y Capdellà superaron los 2.500 habitantes. La estabilización durante siglos de unas densidades poblacionales cercanas a los 17 hab/km² reflejan el carácter endógeno del sistema rural, y los límites de la presión humana sobre un territorio que mantuvo así sus principales características naturales y paisajísticas.

Hace poco más de treinta años, a partir de los sesenta, Calvià conocerá un fortísimo crecimiento turístico europeo de sol y playa, que le convertirá en el principal destino turístico de Baleares, configurando, en 1971, un nuevo Plan Urbanístico Municipal que posibilitó el posterior desbordamiento edificatorio de sus núcleos costeros. Y tras los turistas vinieron los nuevos sectores residenciales: primero, en los ochenta, población trabajadora; y después, en los noventa, otros sectores sociales atraídos por la belleza del lugar y su proximidad a la Ciudad de Palma. En tan corto espacio de tiempo la economía local se transforma, se multiplica por 18 la población residente de hecho (unos 45.000 habitantes en 1995) y se configura una oferta en el litoral de unas 120.000 plazas turísticas y de segunda residencia, varios puertos, campos de golf, etc.

Junto a la afluencia de inversión, actividad, empleo y oportunidades, la visión a corto plazo, la ganancia fácil, el crecimiento inmobiliario sin límites y mal adaptado a las condiciones locales, y la explotación no sostenible de unos recursos naturales excepcionales, inducirán fuertes degradaciones ambientales en la costa y profundizarán la dualización territorial de Calvià: de una parte un litoral excesivamente presionado, con más de 2.000 Has mal articuladas y ocupadas por potentes enclaves urbanos de alta densidad (75 hab/Ha) -Cas Català, Illetes, Bendinat, Costa den Blanes, Portals, Palmanova, Magaluf, Son Ferrer, Santa Ponça, Galatzó o Peguera-, que elevan la presión en la franja costera hasta 3.000 hab/Km²; de otra, separada de la anterior por el eje de comunicación Palma-Andratx, los otros dos tercios del territorio interior, con sus espléndidos núcleos, valles, y montañas.

La desarticulación territorial, la desproporcionada presión humana sobre el litoral y la consiguiente pérdida de su calidad ambiental, acaba amenazando la propia base del atractivo residencial y turístico de Calvià. A finales de los ochenta se hacen evidentes los límites del modelo: de una parte, el riesgo de declive turístico (degradación ambiental, presión a la baja de los precios, falta de nueva inversión, apatía en la modernización del parque turístico, pesimismo empresarial...); y de otra, la necesidad de resolver algunos estrangulamientos urbanísticos que afectan a la calidad de vida residencial (mejora de la oferta y accesibilidad a los espacios urbanos y de la articulación de los núcleos, rehabilitación urbana y control de los precios urbanísticos, preservación de la calidad medioambiental y del paisaje...).

A la vez, se constata como los nuevos valores emergentes en la sociedad generan nuevos requerimientos, en lo referente a la calidad de vida residencial, y al propio mercado turístico europeo: calidad urbanística, edificatoria y de servicios, oferta rica en oportunidades de ocio activo, creciente interés por el disfrute de la naturaleza y la preservación del patrimonio cultural y, muy especialmente, la exigencia de calidad ambiental que, mas allá del paisaje, empieza a vislumbrarse como actitud responsable ante los ecosistemas locales, el consumo de los recursos naturales, y el tratamiento de los residuos.

En 1988, el Ayuntamiento de Calvià adoptó un “*Modelo Estratégico*”, como referente global para la gestión municipal, en el que se reconocía el carácter de **municipio turístico** como condición central del municipio. El análisis en el que se fundamentó la necesidad de revisar el Plan General en 1987-91 partió de la toma en consideración de este *modelo* y de la constatación de la obsolescencia de las pautas que subyacían en el planeamiento municipal hasta entonces vigente (PG de 1971 y su Adaptación de 1982) de cara a mantener la base económica local (el turismo), hacerla compatible con la preservación de los valores ambientales y paisajísticos que la sustentan y, en definitiva, a garantizar el bienestar de la población en sus distintas facetas. Surgió así un Plan marcado por la apuesta estratégica por el turismo, un *nuevo tipo de Plan*, según se reconoce explícita y reiteradamente en la documentación del mismo, sin que tal reconocimiento supusiera obviar los problemas de la población de carácter permanente que se asienta en los diferentes núcleos del municipio.

Por otro lado, la propia coherencia interna del Plan General de 1991 se vio seriamente afectada -al menos en cuanto a sus compromisos estratégicos- por las modificaciones que la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares le impuso en el último paso procedimental de la tramitación del Plan (acuerdo de 30/31 de octubre de 1990 sobre presuntas *deficiencias* del documentado aprobado provisionalmente). Conviene recordar que este Plan corresponde a los objetivos y criterios adoptados en 1988 y entre sus propuestas fundamentales se encuentra recalificar el espacio turístico existente a base -entre otras propuestas- de incrementarlo con un crecimiento de nuevo cuño que compensase las deficiencias del espacio construido.

En Calvià, el Ayuntamiento aplicó durante los años ochenta una doble política: de una parte, realizó un esfuerzo inversor extraordinario para paliar la factura heredada de los periodos anteriores; y, de otra, instrumentó una política urbanística basada en favorecer nuevas promociones turísticas con las que se esperaba modernizar, cualificar y diversificar el conjunto de sector turístico local. El crecimiento urbano se hace entonces con un mayor respeto al marco legal, pero no se cuestiona tal crecimiento. Sin embargo, mas que la forma del crecimiento urbano, el problema es el crecimiento mismo.

Desde principios de los noventa y sin abandonar el esfuerzo inversor, el Ayuntamiento ha iniciado una serie de programas sectoriales encaminados a mejorar los impactos ambientales, a reorientar los flujos turísticos, a recuperar el espacio litoral y a esponjar el tejido urbano en ciertos puntos, etc. En noviembre de 1994, el Ayuntamiento decide globalizar la nueva línea de trabajo y, apoyado en el *Programa Excelencia Turística* del Plan Futuros (Ministerio de Comercio y Turismo), inicia los trabajos encaminados a realizar el programa **Calvià Agenda Local 21**.

Con todo ello, a principios de los noventa el desarrollo económico esperado no se ha producido tal y como se esperaba en la dirección prevista, y se ha generalizado el convencimiento de la **insostenibilidad** a medio y largo plazo del modelo seguido, así como la sensación de falta de perspectivas de futuro se ha hecho patente en la sociedad local, al mismo tiempo que se evidencian las amenazas y los desafíos del deterioro medioambiental y paisajístico, la masificación del espacio turístico, la dificultad de modernización de las instalaciones turísticas, la paulatina pérdida de atractivo, etc. Estos desafíos y amenazas han sido analizados en diversos estudios sectoriales y se han visto confirmados, entre otros, por los informes que, sobre los *sectores ambientales clave* y en el marco del Programa de la Agenda Local 21, han sido redactados por la empresa Gea 21, S.L. a lo largo de 1997 (los sectores ambientales clave considerados son el del agua, la energía, la los residuos urbanos, el transporte, los materiales y la salud ambiental):

- Nº 1. Análisis de la Población y Definición de Escenarios
- Nº 2. Programa de Gestión de la Demanda del Agua en Calvià
- Nº 3. Programa de Minimización de los Residuos Urbanos en Calvià
- Nº 4. Programa de Gestión Energética Integrada en Calvià
- Nº 5. Programa de Reconversión Ecológica del Transporte en Calvià
- Nº 6. Impacto Medioambiental de los Flujos de Materiales
- Sectores Ambientales Clave: Documento de Síntesis

El “paisaje” que la realidad ofrece es un preocupante y continuo aumento, año a año, de la presión de la población sobre todo tipo de servicios y, por ende, sobre el territorio y el medio ambiente. Esta presión deviene crítica en las semanas punta del año (julio-agosto) y obliga a la Administración y las empresas concesionarias a una carrera sin pausa para poder atender estas demandas sin que se resienta el medio ambiente.

Siguiendo la metodología de escenarios alternativos, tres diferentes escenarios se pueden entrever en el horizonte de veinte años (año 2015):

- a) el *escenario tendencial*, es el que se alcanzaría si se mantuvieran las tendencias actuales en cuanto a población y turismo antes de la aplicación de las medidas de contención del crecimiento ya adoptadas como punto de partida de la Agenda Local 21; este escenario deja los pelos de punta pues podría llevar las principales variables ambientales a situaciones muy preocupantes, y constituiría una grave irresponsabilidad ambiental;
- b) el *escenario de estabilización* es el que permitiría, en el contexto de las nuevas previsiones de crecimiento poblacional y turístico contenido, estabilizar en términos absolutos los impactos ambientales básicos en cada sector;
- c) el *escenario de rehabilitación integral* es el que se podría alcanzar si se aplicasen plenamente en cada sector las políticas y las tecnologías actualmente disponibles para la moderación de los impactos ambientales.

Entre las conclusiones de los citados documentos destaca la constatación de que en todos los sectores existen amplias oportunidades de intervención municipal, cuyos efectos pueden ser determinantes sobre los problemas ecológicos de fondo. Y todo ello ha de descansar sobre un planeamiento urbanístico acorde.

Además del trabajo reseñado realizado por el Ayuntamiento, se venía trabajando a nivel supramunicipal con ideas y criterios similares aplicables al conjunto de municipios de la Comunidad Autónoma, de manera que, en febrero de 1996, el Govern Balear se posicionó oficialmente a favor del desarrollo sostenible en el documento **"Hacia un desarrollo sostenible del Territorio"** (*Hipótesis de Modelo Territorial de las Islas Baleares*, documento previo de las *Directrices de Ordenación Territorial de Baleares*).

Es en este contexto cuando por acuerdo plenario de 16 de mayo de 1996 el Ayuntamiento de Calvià decide iniciar la revisión del Plan General de 1991. A consecuencia de todo lo anterior y a petición del Ayuntamiento de Calvià, el Consell Insular de Mallorca suspendió parcialmente la vigencia de Plan General (acuerdo de 11 de noviembre de 1996) y redactó unas **Normas Subsidiarias** (ap. def. 25 de abril de 1997) que desclasifican 13 sectores de suelos urbanizables, con una superficie conjunta de 1.576,41 has.

Paralelamente, nuevas afecciones de normativa o legislación sectoriales han aparecido en el horizonte con posterioridad a la entrada en vigor del Plan de 1991, la vigencia de las cuales exige ajustar ciertas determinaciones del Plan General.

Por su parte, el Reglamento de Planeamiento, en sus artículos 154.3 y 156, define lo que desde el punto de vista jurídico se entiende por **revisión** del planeamiento general y cuando debe procederse a ella. El propio Plan General vigente recoge en el artículo 0.4 de sus Normas Urbanísticas la regulación de las condiciones que deben producirse para la revisión del mismo.

1.2 Una revisión necesaria para un modelo insostenible

En abril de 1996 fue presentado un **"Informe i recomanacions sobre les mesures de planejament a adoptar, amb caràcter cautelar i preventiu, en relació al desenvolupament de l'Agenda Local 21, a Calvià"**, redactado por la empresa Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial (GaaT) y que obra en el expediente administrativo de la Revisión del Plan General. En este informe se analizan y constatan las principales incompatibilidades del modelo de desarrollo previsto por el Plan General de 1991 de cara a su *sostenibilidad*, y que se concretan en algunas propuestas fundamentales de actuación del Plan, a saber:

- a) Apertura masiva del interior de la península de Calvià a las nuevas oportunidades turísticas (Ciudad del Golf);
- b) Apertura selectiva del interior rural a las nuevas oportunidades turísticas (suelos urbanizables al norte de la autopista);
- c) Mantenimiento de desarrollos previstos por el planeamiento anterior con la argumentación de que pudieran ser válidos para el tipo de turismo pretendido (caso de ciertos sectores de suelo urbanizable).

La conclusión más relevante del informe es que **el PG 91 no sirve para desarrollar un plan estratégico basado en la sostenibilidad** como el que se prevé en la Agenda Local 21.

Además, en el citado informe se incluyen algunas recomendaciones de cara al objetivo de la sostenibilidad, empezando por la revisión del Plan General, previa suspensión del mismo en algunos sectores de suelo urbanizable que más adelante se citan.

Por todo lo anterior y resumiendo, se hace patente la **necesidad** de revisar el Plan General al menos por los siguientes tipos de motivos, cuyo análisis y justificación se recogen en éste y en los siguientes apartados de este capítulo:

- 1) Insostenibilidad del modelo previsto en el Plan General de 1988-91.
- 2) Adopción, como nueva estrategia global para el desarrollo del municipio de Calvià, del programa *Calvià Agenda Local 21* y de los criterios y objetivos de desarrollo sostenible que informan las *Directrices de Ordenación Territorial* (D.O.T.) de las Islas Baleares (actualmente en redacción);
- 3) Desclasificación de suelos urbanizables por las Normas Subsidiarias del Consell Insular de Mallorca;
- 4) Aparición de un conjunto de nuevas leyes autonómicas y planes supramunicipales; y
- 5) Cumplimentación de las previsiones del artículo 0.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

1.3 Una nueva estrategia global: *Calvià Agenda Local 21*

Ante la situación descrita en el apartado anterior, el Ayuntamiento de Calvià, en sesión plenaria de 29 de noviembre de 1995 acordó por unanimidad adherirse a la **Carta de Aalborg** (iniciativa de la Unión Europea de mayo de 1994), que constituye la primera referencia europea sobre la aplicación a nivel local de los principios de sostenibilidad emanados de la Cumbre de Río.

En febrero de 1996 fue presentada la concreción del anterior acuerdo en una nueva estrategia de desarrollo sostenible a nivel municipal conocida con el nombre de **Calvià Agenda Local 21**. Se trata de un marco general de actuación inspirado

directamente en el *Programa 21* de la Conferencia de Río de Janeiro de Naciones Unidas sobre Desarrollo y Medio Ambiente (1992), más conocida como *Cumbre de Río*. El Programa 21 reconocía que difícilmente se podrán llevar a cabo las transformaciones necesarias para la sostenibilidad del desarrollo a sus distintos niveles sin la asunción de tales objetivos por parte de los poderes locales e hizo un llamamiento para que antes de 1996 se desarrollaran aplicaciones locales del Programa en estrecha colaboración con sus poblaciones.

El Ayuntamiento de Calvià se ha hecho eco de ese llamamiento y, reconociendo el carácter de *municipio turístico* y la importancia fundamental que el turismo tiene para el municipio, apuesta por la estrategia del **desarrollo local sostenible** para la concepción y gestión del mismo. Desde entonces todas las iniciativas municipales se orientan hacia la concreción del proyecto y desarrollo programático de la Agenda Local 21. Entre ellas no podía faltar, como es evidente, la ordenación del territorio.

En coherencia con lo anterior, el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 16 de mayo de 1996, tomó el acuerdo de iniciar la Revisión del Plan General de Calvià. De conformidad con lo que establece el apartado 1º del artículo 38 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en la parte expositiva del citado acuerdo se recoge la argumentación justificativa de la **conveniencia y oportunidad** de proceder a dicha revisión, el contenido de la cual se reproduce a continuación en toda su extensión literal:

“ 3. INICIAR ELS TREBALLS DE REVISIÓ DEL PGO I SOL·LICITAR AL CONSELL INSULAR DE MALLORCA LA SUSPENSIÓ PARCIAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE CALVIÀ.

Se da cuenta de la siguiente propuesta, dictaminada favorablemente por la Comisión Informativa Generales:

“1º.- Agenda Local Calvià 21 y Ordenación del Territorio.

El pasado día 01 de febrero de 1996 fue presentado ante la Corporación Plenaria el documento "Calvià Agenda Local 21", debatiéndose ampliamente el modelo estratégico del municipio y su redefinición de futuro. En todo momento estuvo y así continúa presente la voluntad del equipo de gobierno de trabajar en un futuro bajo el principio de un desarrollo sostenible tanto del territorio como del turismo, presentándose una propuesta que tiene como objetivo fundamental la obligada necesidad de actuar en Calvià como destino turístico maduro del litoral mediterráneo, renovando viejos patrones de desarrollo, y redefiniendo nuevas pautas de desarrollo fundamentalmente turístico y local en clave de sostenibilidad a la luz de los contenidos establecidos por la Unión Europea en el 5º Programa de Medioambiente y Desarrollo Sostenible y por las Naciones Unidas en su Programa 21 de Río.

Es claro y notorio que el equipo de gobierno ha apostado por la necesidad de aplicar una nueva filosofía de desarrollo en Calvià -que si bien venía ya marcada por actuaciones concretas como el esponjamiento costero, la regeneración de las playas, los paseos marítimos, las reservas marítimas, la depuración de aguas residuales, las demoliciones en primera línea costera, etc.- requiere una actuación con visión general que pueda conciliar el desarrollo económico y social con la calidad medio ambiental que todos deseamos.

No se plantea duda alguna que para lograr los objetivos contenidos en Calvià Agenda Local 21 se hace obligado actuar en el campo de la ordenación del territorio, máxime cuando el propio documento de referencia hace hincapié en la urgente necesidad de evitar que se siga incrementando la presión sobre los terrenos naturales y el propio espacio turístico antropizado, ya masificado. Premisa que resulta incompatible con los crecimientos previstos en el vigente Plan General de Ordenación de Calvià, a los fines de no multiplicar los impactos sobre el conjunto del medio ambiente municipal, por lo que se hace imprescindible proceder a la inmediata revisión del vigente Plan de Ordenación, adoptando en todo caso las medidas cautelares que en derecho procedan.

2º.- Las medidas cautelares en relación con el P.G.O. vigente

Se entiende que iniciar en estos momentos los trabajos de revisión, solicitando la suspensión cautelar de planeamiento respecto a diferentes sectores del territorio es perfectamente lógica y asumible en un tiempo en que prevalecen los criterios de la máxima protección al medio ambiente, a la naturaleza y al paisaje, el urbanismo ecológico, el desarrollo y ordenación sostenible del

territorio, la supervisión y valoración de las actividades turísticas y su impacto en el medio ambiente, etc., aspectos, por otra parte, ya planteados en la anterior revisión del Plan General, aún cuando debe reconocerse que su total acogida y desarrollo se inicia especialmente a partir de la conferencia de Río de Naciones Unidas sobre desarrollo y medio ambiente celebrada en 1992.

*El anterior posicionamiento, lo asume el propio Govern Balear en su política territorial, prueba de ello el propio contenido de las **Hipótesis de Directrices de Ordenación Territorial** recientemente publicadas que tienen su fundamento en la filosofía del desarrollo sostenible, preconizando para las Islas Baleares un desarrollo siempre y cuando el mismo no signifique una pérdida de identidad, un deterioro del patrimonio cultural o una degradación paisajística y ambiental, sin que en ningún caso pueda tenerse exclusivamente para su validez la existencia de un balance económico positivo.*

En presencia de las directrices y objetivos que se contienen en el proyecto del Calvià Agenda Local 21, que propugna de evitar la masificación y deterioro medio ambiental en sentido global, el crecimiento excesivo y con la finalidad de ir hacia un desarrollo del territorio compatible con la evolución de los ecosistemas y medio ambiente, potenciando un turismo integrado y compatible con la capacidad de carga del sistema natural económico y social, desarrollo local equilibrado en garantía de los puestos de trabajo, en una planificación estratégica, preventiva y flexible, con la participación de todas las partes interesadas, etc., en que es insoslayable la necesidad de acometer la revisión del vigente Plan General de Calvià y se adopten las medidas preventivas y cautelares procedentes en derecho, de suspensión del planeamiento actualmente vigente en aquellos sectores que de permitir continuar su desarrollo conduciría a que cualquier política de desarrollo sostenible naciera de antemano sin posibilidad de éxito alguno.

3º.- Las medidas urbanísticas a adoptar

*Asimismo y con independencia del aspecto jurídico, y a los fines de poder contar con una mayor información sobre los aspectos de índole medio ambiental y paisajístico, por parte del Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial, compuesto por profesorado de la UIB, se ha emitido "**Informe i recomanacions sobre les mesures de planejament a adoptar, amb caràcter cautelar i preventiu, en relació al desenvolupament de l'Agenda Local 21, a Calvià**", informe que obra en el expediente, conteniendo en su apartado 6º determinadas conclusiones y recomendaciones y en las que sin dejar lugar a dudas señalan que la ejecución total del planeamiento previsto en el P.G.O. de Calvià no sólo no es adecuado para desarrollar el plan estratégico propuesto en la Agenda Local 21, sino que su propia ejecución hipotecaría e imposibilitaría el proyecto de desarrollo sostenible en el Término.*

Se contienen en dicho informe determinadas recomendaciones, indicando que sectores y ámbitos entiendo deben quedar afectados y cuyas conclusiones generales en síntesis son las siguientes:

- a) Iniciar un proceso de revisión del planeamientos urbanístico encaminado a adecuar el mismo a las pretensiones de sostenibilidad de la Agenda Local 21.*
- b) Evitar una posible aceleración en las actuaciones previstas en el vigente Plan General que hipoteque los objetivos del desarrollo sostenible previstos en la Agenda Local 21 por lo que se considera muy conveniente se suspenda el planeamiento en aquellos ámbitos que supongan nuevos crecimientos urbanísticos.*
- c) Se considera que la anterior suspensión tendría fundamentalmente dos fines, el primero neutralizar la amenaza de los valores naturales y paisajísticos en el interior de la denominada geográficamente península de Calvià y el segundo neutralizar la amenaza de los citados valores al norte de la Autopista-Carretera de Andratx, eliminando de tal forma la presión existente sobre la Sierra de*

na Burguesa y el interior agrario, relacionando respecto a ambos supuestos los diferentes sectores afectados.

d) *Estimar que ciertas suspensiones que afectan a enclaves singulares que puedan constituir oportunidades estructurales para una mejora calidad medio ambiental, paisajística y urbanística del futuro modelo turístico de Calvià.*

e) *Entender que en determinados sectores no es descartable contemplar alternativas de desarrollo compatibles con la Agenda Local 21.*

f) *Considerar que en determinado sector aún cuando no quede afectado por la suspensión debería reconducirse su situación desde un punto de vista territorial.*

4º.- Las consideraciones técnico-jurídicas

En razón de la necesidad de poder contar con la mayor información técnico-jurídica sobre el tema, se ha solicitado de la UIB, a través de la Cátedra de Derecho Administrativo dictamen sobre la posible alteración del P.G.O. de Calvià y de las consecuencias indemnizatorias del mismo, dictamen que obra en el expediente y en el que en principio sus conclusiones responden a que a tenor de la situación administrativa en que se encuentra el desarrollo de los PAUs y UPTs -para los que se solicita la suspensión de planeamiento-, únicamente sería de aplicación la cláusula residual del artículo 241 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, que establece que únicamente en todo caso serán indemnizables los gastos producidos por el cumplimiento de los deberes básicos inherentes al proceso urbanizador y edificatorio que como consecuencia de un cambio en el planeamiento devengan inútiles.

Respecto al anterior apartado, es cierto que dichas indemnizaciones son de muy difícil previa cuantificación dado que dichos gastos deberán ser en todo caso presentados y justificados por los interesados, si bien tales gastos, a tenor de los datos obrantes en el Ajuntament aún cuando resultaren de cierta importancia pueden considerarse asumibles.

5º.- Conclusión

En presencia de los informes citados y demás obrantes en el expediente y entendiendo recoger el sentido y parecer de una gran mayoría de los ciudadanos del municipio de Calvià, así como calibrando las consecuencias que cualquier

reforma sobre el planeamiento pueda tener sobre los administrados, el Equipo de Gobierno considera imprescindible y urgente iniciar de inmediato la revisión del vigente P.G.O. de Calvià y se adopte como medida cautelar y preventiva los correspondientes acuerdos que impidan el desarrollo urbanístico en determinados ámbitos o sectores del Término, a los fines de poder llevar a cabo su proyecto de un desarrollo sostenible en el Término en presencia de los objetivos contenidos en el documento Calvià Agenda Local 21.

Por todo ello, en presencia de los informes obrantes en el expediente, artículo 130 del Texto Refundido de la Ley del Suelo en concordancia con el artículo 3 de la Ley Autonómica 9/90, Reglamento de Gestión de Planeamiento, Ley de Bases de Régimen Local y demás disposiciones vigentes y aplicables en la materia, se eleva a la Corporación Plenaria la siguiente.

6º.- Propuesta de acuerdos

Primero.- Iniciar los trabajos necesarios y pertinentes para proceder a la inmediata revisión del Plan General de Ordenación de Calvià aprobado definitivamente el 15 de noviembre de 1991.

Segundo.- Solicitar del Pleno del Consell Insular de Mallorca adopte acuerdo de suspender el vigente planeamiento en las zonas y categorías de suelo

que a continuación se relacionan y que asimismo se grafían y detallan en documentación obrante en el expediente y normativa del vigente Plan General

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO TRANSITORIO

		Superficie	Uds. Alojs.	Plazas T
UPT.1	Peguera Noroeste	785.000 m2	367	800
UPT.3	El Hostalet	779.000 m2	600	250
UPT.5	Urbamar	459.000 m2	505	-
UPT.6	Golf de Poniente	1.420.000 m2	290	400

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

		Superficie
PAU.CG	Ciudad del Golf	4.553.000 m2
	Anexo 1. Extensión Galatzó	
PAU.SL	Son Llebre	350.000 m2
PAU.LM	Laderas Magaluf	2.235.700 m2
PAU.SP1	Ses Planes-Palmanova	143.000 m2
PAU.SP2	Ses Planes	2.984.000 m2
PAU.PC	Parque Costero	203.600 m2
PAU.NB1	na Burguesa-Castillo Bendinat	975.800 m2
PAU.NB2	na Burguesa-Puig Gros Bendinat	716.000 m2
PAU.FB	Fortaleza-Bosque Illetes	160.000 m2

Tercero.- Solicitar del Consell Insular de Mallorca que las Normas Subsidiarias a redactar para el ámbito de planeamiento suspendido y hasta en tanto no se apruebe el Plan municipal revisado, se lleven a trámite en un régimen de la mayor cooperación y coordinación posibles entre el propio Consell y Ajuntament de Calvià.

Cuarto.- Establecer como criterio general que el Ajuntament de Calvià se hará cargo de los costes indemnizatorios que pudiera llevar la presente suspensión de planeamiento en presencia de lo dispuesto en el artículo 241 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, sin que ello sea obstáculo a que pueda solicitarse ayuda económica de otras Administraciones Públicas en base al principio de colaboración coordinación y ayuda entre las diferentes administraciones públicas.

Quinto.- Facultar a la Alcaldía-Presidencia para que adopte cuantas resoluciones correspondan en derecho en ejecución de los anteriores acuerdos."

Con posterioridad al citado acuerdo plenario, la Alcaldía promulgó un bando dándolo a conocer y solicitando la colaboración de la ciudadanía en general para la definición del modelo de municipio deseable en desarrollo de los objetivos allí planteados.

1.4 Las Normas Subsidiarias aprobadas por el Consell Insular

A consecuencia del acuerdo municipal anterior, el Consell Insular de Mallorca suspendió cautelarmente la vigencia de Plan General (acuerdo plenario de 11 de

noviembre de 1996) en el ámbito de los trece sectores de suelo urbanizable señalados por el Ayuntamiento y al amparo de lo dispuesto en el artículo 130 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, y redactó una **Norma Subsidiaria del Planeamiento Municipal de Calvià** (aprobación definitiva de 25 de abril de 1997) que tienen un carácter provisional en tanto se redacta la Revisión del Plan General y estarán vigentes hasta la aprobación definitiva de la misma.

Las Normas Subsidiarias protegen 1.519,73 has de suelos urbanizables al desvincularlas del proceso de urbanización mediante su clasificación como suelo no urbanizable (ARIP-3). Se trata de una superficie enorme en términos absolutos (15,20 km²), pero alcanza toda su significación al relacionarla con el conjunto del término municipal: 1.519,73 has (esto es aproximadamente el 10,60% de la superficie del término municipal y el 37,09% de todo el suelo urbano y urbanizable del Plan General de 1991), 1.992.695 m² construidos, 8.486 plazas turísticas y 7.264 viviendas, lo que aproximadamente representan 30.278 habitantes potenciales (un 12,70% de la capacidad global del PG 91).

Ya en la propia Evaluación del Impacto Ambiental (E.I.A.) del Plan General de 1991 se detectaba el impacto claramente negativo que implicaría el desarrollo de algunos de los sectores de suelo urbanizable que las Normas Subsidiarias han desclasificado, a pesar de lo cual su clasificación como suelo urbanizable se supeditó al modelo global de ordenación territorial que ahora cuestiona la presente Revisión del Plan General.

Por otra parte, a los efectos de estudiar una nueva definición del peligro de formación de núcleo de población y de la regulación de lo que se ha de entender como vivienda familiar en el suelo no urbanizable, el Consell Insular de Mallorca suspendió cautelarmente el planeamiento municipal de todos los municipios de la isla por acuerdo plenario de 7 de abril de 1997, y redactó y aprobó otra **Norma Subsidiaria de Planeamiento Municipal** con vigencia transitoria mientras no se modifican o revisan los planeamientos afectados. Dicha norma viene a fijar nuevos y más restrictivos criterios para poder edificar en S.R., en línea con los objetivos de la presente Revisión.

1.5 Normas supramunicipales posteriores a la entrada en vigor del Plan General de 1991

Con posterioridad a la entrada en vigor del Plan General (15 de noviembre de 1991) ha ido apareciendo una serie de normas de diverso rango que tienen incidencia directa sobre el Plan. Son leyes, normas y planes que incluyen disposiciones que afectan directamente al planeamiento urbanístico de Calvià y que exigen su modificación o adaptación en diversos aspectos. Su repercusión sobre el Plan General fue analizado, en su momento, en el capítulo de *Afecciones* de la Memoria de Información del Avance de la Revisión. Si bien en principio solo se trata de modificaciones, sumadas y consideradas en su conjunto se aproximan al concepto de revisión. Se citan aquí, con carácter enunciativo, las principales disposiciones aludidas:

- a) Leyes y decretos estatales:

- * Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre **Régimen del Suelo y Valoraciones**.
 - * Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana**, en lo no expresamente derogado por la ley anterior.
 - * Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana**, en la parte nuevamente en vigor en la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares en virtud de la Ley 6/1998 antes citada y en lo que no se oponga a ella.
 - * Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre **Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación**.
- b) Leyes y decretos autonómicos:
- * Ley 3/1993, de 4 de mayo, para la **Mejora de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas**.
 - * Ley 8/1995, de 30 de marzo, de **Atribución de competencias a los Consells Insulars en materia de actividades clasificadas**.
 - * Decreto 2/1996, de 16 de enero, sobre **Regulación de capacidades de población en los instrumentos de planeamiento general y sectorial**.
 - * Ley 6 /1997, de 8 de julio, del **Suelo Rústico** (y modificaciones introducidas por el artículo 21 de la Ley 9/1997, de 22 de diciembre, sobre diversas medidas tributarias y administrativas).
 - * Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el que se regulan las **Condiciones de higiene y habitabilidad de viviendas y expedición de cédulas de habitabilidad**.
- c) Planeamiento supramunicipal y otras normas:
- * **Plan de Ordenación de la Oferta Turística, POOT** (Decreto 54/1995, de 6 de abril).
 - * **Plan Director Sectorial de Puertos Deportivos e Instalaciones Náuticas** (Decreto 61/1994, de 13 de mayo), aunque su aplicación suspendida en virtud de la sentencia de 18 de abril de 1997 del Tribunal Superior de Justicia de Baleares, que anula el Plan, sentencia actualmente recurrida por la Comunidad Autónoma ante el Tribunal Supremo.
 - * **Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales** (Decreto 217/1996, de 12 de diciembre).
 - * **Plan Director Sectorial de Canteras** (Decreto 77/1997, de 11 de junio).
 - * Las dos **Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal** aprobadas por el Consell Insular de Mallorca respectivamente en 1996 y 1997, anteriormente citadas.

- * **Plan Director Sectorial de Carreteras** (Decreto CAIB 87/1998, de 16 de octubre; BOCAIB de 22 de octubre).

Aunque sin fuerza vinculante aun, pero significativamente indicativo, existe una toma de posición del Govern Balear a favor del desarrollo sostenible en el documento *"Hacia un desarrollo sostenible del Territorio"* (Hipótesis de Modelo Territorial de las Islas Baleares, documento previo de las DOT, febrero de 1996), utilizado metodológicamente no solo como primer paso de las DOT, sino como invitación general a aportar ideas y sugerencias para tal fin. Posteriormente, el **Avance de las D.O.T.** ha sido sometido a exposición pública entre noviembre de 1997 y enero de 1998.

1.6 La Revisión según las previsiones del Plan General vigente

En el artículo 156 del Reglamento de Planeamiento se regulan con carácter general las condiciones que motivan o implican la revisión del planeamiento general, condiciones que aquí se han producido y que se encuentran previstas más concretamente en el artículo 0.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, donde se consideran genéricamente cinco tipos de causas que puedan motivar la revisión, de las cuales al menos las tres últimas sí se han producido, a saber:

- "c) *Cuando la ejecución del Plan ponga de manifiesto la posibilidad y conveniencia de ampliar sus objetivos mediante ulteriores desarrollos del mismo modelo de ordenación no previstos inicialmente y que requieran la reconsideración global de las previsiones económico-financieras.*
- d) *Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sobre la estructura general y orgánica del territorio del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.*
- e) *Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Ayuntamiento."*

La incidencia que sobre la clasificación del suelo, la estructura general y orgánica del territorio y, consecuentemente, sobre las previsiones económico-financieras del Plan General ha tenido -directa o indirectamente- la adopción de las directrices y criterios de la Agenda Local 21 son claras y se sustancian en:

- 1) la introducción de nuevos objetivos y criterios de planeamiento (evitar incrementar la presión sobre los terrenos naturales);
- 2) la desclasificación de los sectores de suelo urbanizable afectados por el acuerdo municipal antes transcrito de gran incidencia tanto en términos relativos como absolutos; y, en consecuencia,

- 3) la modificación sustancial de la incorporación de nuevos suelos al proceso urbanizador, de la capacidad de acogida del Plan y, por tanto, de las previsiones del Programa de Actuación y del Estudio Económico-Financiero del Plan.

Siendo la clasificación del suelo uno de los elementos determinantes de la estructura general y orgánica del territorio (arts. 12.1.c LS/76 y 25.1 RP), no ofrece dudas concluir que una alteración tan drástica de aquella implica un cambio sustancial de la estructura territorial del Plan que (vía modificación de la calificación urbanística de los suelos desclasificados) ve distorsionadas sus previsiones de desarrollo, capacidad de acogida, dotaciones y sistemas generales incluidos en aquellos suelos, etc.

Con independencia de lo anterior, la introducción de nuevos objetivos generales de planeamiento implica de por sí proceder necesariamente a la revisión de un Plan General que queda descabezado o desprovisto de la motivación jurídica y urbanística exigible (apartados 3º y 5º del art. 38 RP).

Por último, hay que recordar que el propio Plan prevé la revisión de su Programa de Actuación una vez transcurridos cuatro años desde su entrada en vigor (art. 0.4.2 de las Normas), hecho que debería haberse producido a partir de noviembre de 1995 y no lo ha sido precisamente por los cambios estratégicos antes descritos. Aunque la revisión del Programa de Actuación no implica necesariamente la del propio Plan, llegados a este punto no cabe concebirlas separadamente.

1.7 La tramitación administrativa de la Revisión

El presente documento es ha sometido un proceso de tramitación administrativa jalonado por los sucesivos pasos que a estos fines señala el Reglamento de Planeamiento Urbanístico en sus artículos 123 y siguientes, precedidos por una suspensión cautelar del Plan General:

a) Inicio de la Revisión del Plan General

La Revisión se inició por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 16 de mayo de 1996.

b) La suspensión cautelar del planeamiento

El Consell Insular de Mallorca suspendió parcialmente la vigencia del Plan General por acuerdo de 11 de noviembre de 1996.

c) El Avance de la Revisión

El Avance de la Revisión del Plan General fue aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29 de octubre de 1997. La exposición pública del Avance tuvo lugar hasta el día 2 de enero de 1998.

d) La Aprobación Inicial

La Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General fue acordada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 6 de julio de 1998. El subsiguiente periodo de información pública se prolongó hasta el 14 de septiembre de 1998.

e) La segunda información pública de la aprobación inicial

Como consecuencia del periodo de información pública abierto con la aprobación inicial, se han introducido modificaciones diversas en el documento -normalmente motivadas en la aceptación del contenido de algunas alegaciones-, algunas de las cuales tienen un alcance suficientemente profundo que altera el armazón estructural territorial del Plan General de tal manera que exige someterlo de nuevo a información pública a los efectos previstos por el artículo 130 del Reglamento de Planeamiento, que determina que cuando

“...dichas modificaciones significasen in cambio sustancial en los criterios y soluciones de Plan inicialmente aprobado, se abrirá, antes de someterlo a aprobación provisional, un nuevo trámite de información pública...por los mismos plazos.”

Las modificaciones de carácter sustancial que motivan este nuevo trámite son las siguientes, a saber:

- **La nueva autopista** de prolongación de la de Poniente, impuesta por el Plan Director Sectorial de Carreteras de la CAIB aprobado en octubre de 1998, representa un tajo brutal en el territorio y paisaje del municipio, alterando el sistema de relaciones espaciales y territoriales, representando una virtual fractura del término a todos los efectos, de enormes consecuencias negativas.
- **El Parque municipal de Galatzó**, nuevo espacio libre de sistema general de espacios libres que ocupa casi el 10 % del término municipal, lo que repercute en la estructura del sistema general de espacios libres y en el Programa de Actuación y el Estudio Económico y Financiero.
- **La desclasificación de la mayor parte del suelo urbanizable**, eliminándose cuatro de los cinco sectores previstos, los cuales constituían el 90 % del suelo urbanizable del documento aprobado inicialmente. Tal diferencia tiene incidencia sobre la clasificación del suelo, el dimensionado del Plan y el techo poblacional, y la estructura territorial.

Aparte de las anteriores y a un nivel de importancia estructural menor, y como consecuencia del periodo de información pública de la aprobación inicial, cabe citar varios tipos de cambios que afectan a extensiones

significativas del territorio y la población del municipio. Si bien, en rigor, estas modificaciones tomadas una a una no motivan otro periodo de información pública, tomadas en su conjunto y con las anteriormente descritas conforman diferencias sustanciales que es preciso someter a conocimiento general de la ciudadanía:

- El dibujo del nuevo deslinde del dominio público de la *Zona Marítimo-Terrestre* y sus correspondientes delimitaciones de la *zona de servidumbre de tránsito* y la *zona de servidumbre de protección*, todo ello como consecuencia de la alegación presentada por Dirección General de Costas (Demarcación de Baleares) y que afecta a la práctica totalidad de la franja costera municipal, que incluye gran número de propiedades.
- La eliminación de numerosas unidades de actuación y de pequeñas reformas urbanas proyectadas en los núcleos tradicionales (Calvià y Es Capdellà)
- Incremento de aprovechamiento, ocupación y reducción de retranqueos en distintos sectores urbanos, aproximándose a las condiciones de partida del Plan General vigente.

Y todo ello unido a una serie de pequeños ajustes de la ordenación pormenorizada de alcance puntual.

Todas ellas -cada una a su nivel- se encuentran descritas y justificadas en la presente Memoria en sus respectivos capítulos y recogidas en las Normas, Programa de Actuación, EEF y documentación gráfica correspondiente.

A la vista de las alegaciones realizadas durante el nuevo período de información pública abierto desde el 4 de enero al 26 de febrero de 1.999, de cuyo resultado se da cuenta en el apartado 4.3 de la presente memoria, y como consecuencia de la aceptación del contenido de algunas alegaciones, se han introducido modificaciones diversas en el documento que sin embargo no alteran el armazón estructural territorial establecido en el Plan, entendiéndose en consecuencia que no hay necesidad de someterlo de nuevo a información pública. Es por ello que la nueva documentación corregida, será sometida a la preceptiva aprobación provisional por la corporación municipal.

2. NATURALEZA, VIGENCIA Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL

2.1 Naturaleza y marco jurídico del Plan General

El Plan General Municipal de Calvià es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, el Plan delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

La documentación que integra el Plan General es resultado de la revisión, tanto del Plan General de 1971, como de su posterior adaptación de 1982 y de sus modificaciones y desarrollos mediante las oportunas figuras de planeamiento, como de la revisión de 1991.

El Plan General y la documentación que lo integra sustituyen plenamente, en lo que se refiere al término municipal de Calvià, a las figuras de planeamiento municipal citadas en el párrafo precedente y a la documentación correspondiente, salvo en los supuestos de transitoriedad expresamente previstos en la presente revisión.

El Plan General ha sido redactado de conformidad con la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre **Régimen del Suelo y Valoraciones** (en adelante, también LS/98 o Ley del Suelo) y, en lo no derogado por ella, por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana** (en adelante, también LS/92), y el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana** (en adelante, también LS/76), así como los Reglamentos que la desarrollan y la legislación sectorial estatal y autonómica en los aspectos en que son de aplicación. Se han seguido en particular los criterios y determinaciones del cuerpo normativo que ha entrado en vigor durante la vigencia del Plan General de 1991, que ahora se revisa.

2.2 Vigencia y revisión del Plan General

La Revisión del Plan General entra en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva. Su vigencia será indefinida, como corresponde a un planeamiento de ámbito municipal, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones. La entrada en vigor de la Revisión del Plan General le confiere los siguientes efectos:

- 1) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar por sí mismo, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma que se regule según las presentes normas.
- 2) Ejecutoriedad, lo que implica, por una parte, la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en el Plan están previstos, la declaración de la utilidad pública de los mismos y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbre y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley y por el propio Plan en lo que sea necesario para el cumplimiento cabal de sus determinaciones.
- 3) Obligatoriedad, lo que apareja el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de la Administración Pública como para los particulares.

A los doce (12) años de **vigencia** de la presente Revisión del Plan General, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su **revisión**, la cual se producirá en cualquier otro momento, anterior o posterior, si se produjera alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Si se aprueba un Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal que comprenda el término municipal de Calvià y que disponga o haga necesaria la revisión.
- b) Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieron una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a Sistemas generales, sea por la propia evolución del turismo, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen.
- c) Cuando la ejecución del Plan ponga de manifiesto la posibilidad de conveniencia de ampliar sus objetivos mediante posteriores desarrollos del mismo modelo de ordenación no previstos inicialmente y que requieran la reconsideración global de las previsiones económico-financieras.
- d) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones sustanciales de la estructura general del territorio del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.
- e) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.

Si no se produce ninguno de los supuestos anteriores, se estima que la fecha en que podría estar en vigor la revisión de la presente Revisión sería alrededor del año 2015, fecha que se toma como referencia efectiva de las previsiones cuantitativas del Plan General. Esta fecha tiene la ventaja operativa de coincidir con el horizonte temporal utilizado para establecer los *escenarios* de referencia de la Agenda Local 21.

Por su parte, el Programa de Actuación del Plan General será revisado transcurridos cada cuatro (4) años desde su entrada en vigor.

2.3 Desarrollo del Plan General

La ordenación proyectada por el Plan General se desarrollará, en su caso, por los correspondientes Planes Parciales, Planes Especiales, Programas de Actuación Urbanística y Estudios de Detalle, de acuerdo con lo previsto en el artículo 6.3 de la LS/76 y 4 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

A fin de dotar de la suficiente homogeneidad a la documentación que desarrolle el Plan, los instrumentos de desarrollo se redactarán respetando e incorporando las especificaciones de los diferentes elementos normativos que el Plan define para implementar su determinaciones vinculantes. Así, serán referente obligado para los instrumentos de ordenación que desarrollen el Plan General las disposiciones establecidas para todas las clases de suelo, así como la extrapolación, en su caso, de las calificaciones y condiciones particulares de su regulación que definen las Normas Urbanísticas del Plan para el suelo urbano o para el suelo rústico.

El carácter de referente obligado será independiente de la clasificación del suelo y se sujetará necesariamente a los valores límites, máximos o mínimos, fijados para los parámetros reguladores del aprovechamiento urbanístico, tanto para los que directamente regulan éste como para los que lo determinan de modo indirecto.

3. LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL: CONTENIDO Y VALOR RELATIVO DE SUS COMPONENTES

3.1 El soporte documental del Plan

Los distintos documentos del Plan General integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos y criterios generales del propio Plan y atendida la realidad social del momento en que se apliquen. La documentación que constituye el Plan General es la siguiente:

- a) La **Memoria** del Plan, con sus documentos anexos, señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver las discrepancias entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaron insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas. Opera, asimismo, como instrumento de interpretación para que el Ayuntamiento, en uso de sus facultades discrecionales, pueda resolver sobre la oportunidad de autorizar, con las necesarias garantías de objetividad, transparencia y equidad, todo aquello que no estando expresamente prohibido o no autorizado por las Normas pueda, sin embargo, ser permisible en base a los objetivos y criterios del Plan. En la memoria se incluye un anexo justificativo del cumplimiento de diversas leyes autonómicas, a cuyas determinaciones debe someterse el Plan.

- b) Los **Planos**, en los que se plasman las determinaciones gráficas del Plan, son básicamente tres:
 - * El **Plano de Estructura General del Territorio**, a escala 1/10.000 (9 hojas, numeradas de la T-1 a la T-9), establece las determinaciones más generales de la ordenación territorial: la clasificación del suelo, la red viaria estructurante y la protección del suelo rústico y su división en áreas. A su vez, en suelo rústico señala la situación de bienes protegidos de marcado interés, tanto ambiental como cultural. Se recogen asimismo las delimitaciones de los sectores en que queda subdividido el Suelo urbanizable y las directrices gráficas que el Plan General establece para su desarrollo.

Los sistemas generales, y dentro de ellos el Sistema General Viario, tienen en el plano una nítida expresión diferencial que subraya su específica naturaleza y su igualmente singular alcance y tratamiento normativo, con relativa independencia de la concreta

ubicación de sus elementos dentro de las diferentes *clases* de suelo o de las *zonas* de regulación diferencial o de los demás ámbitos y subdivisiones que el plano contiene.

- * El ***Plano de Calificación y Alineaciones en Suelo Urbano*** (50 hojas a escala 1/2.000 numeradas correlativamente; y 11 hojas a escala 1/1.000, para los núcleos de Es Capdellà y Calvià, numeradas con letras de la A a la K), establece la zonificación del suelo, el señalamiento de los usos pormenorizados y régimen edificatorio propios de cada zona, los ámbitos del planeamiento de desarrollo, y detalla las alineaciones, así como la delimitación de los usos dotacionales y espacios libres, tanto los de carácter local como los sistemas generales. Por la mayor precisión propia de su escala prevalece siempre sobre los demás planos en lo que se refiere a sus determinaciones y contenido específicos.

Comprende la parte del término municipal que ha adquirido ya la condición de suelo urbano o que puede llegar a alcanzarla en desarrollo del Plan. Recoge también la clasificación del suelo con mayor precisión en el deslinde del suelo urbanizable (en la parte del territorio que el plano comprende). Además, en el suelo urbano y en el que no siéndolo aún queda ordenado directamente desde el Plan, se efectúa la adscripción a la correspondiente ***zona*** de regulación diferenciada, delimitándose también los enclaves que, en cambio, quedan sujetos a ulteriores operaciones de ordenación y/o gestión que han de efectuarse previamente a su edificación y eventual urbanización. Los criterios, directivas y orientaciones que el Plan proporciona para la redacción de los instrumentos correspondientes a dichas operaciones se recogen en la presente Memoria y en las correspondientes *fichas de características* anexas a las Normas.

Contiene también el deslinde del dominio público marítimo-terrestre a que se refiere el Capítulo III de la Ley de Costas y la zona sometida a la servidumbre de protección a que se refiere la Disposición Transitoria Tercera de dicha Ley en relación con el artículo 23 de la misma, así como los terrenos no comprendidos en el nuevo dominio público marítimo-terrestre que, en virtud del planeamiento anterior, quedaron afectados al dominio público municipal como zonas de paso.

En correspondencia con las categorías establecidas en las Normas, las calificaciones urbanísticas de equipamiento de carácter dotacional, tanto urbanas como propiamente turísticas quedan también reflejadas en el plano, bien sean las de naturaleza y alcance local, bien las que conforman los sistemas generales dentro de la estructura general del territorio. En las antedichas calificaciones se distingue entre las que quedan afectadas al uso y dominio públicos y las que de su calificación no se sigue afectación del dominio y pueden permanecer en régimen de propiedad privada.

- * Como complemento y precisión del plano de Estructura General, cuya lectura puede ser complicada en ciertos ámbitos debido a los grafismos diferentes que es necesario dibujar sobre los mismos debido a las afecciones que sobre ellos se producen como consecuencia de la simultaneidad de aplicación de lo establecido en la **LEN**, las **DOT** y el **POOT**, se añaden en la última versión de octubre de 1.999 tres nuevos planos. A saber:
 - Plano justificativo del cumplimiento de la LEN**, una hoja a escala 1/20.000 con la denominación RL, que recoge en exclusiva el límite de los ANEI y ARIP, superpuestos a las calificaciones del suelo rústico.
 - Plano justificativo del cumplimiento de las DOT**, una hoja a escala 1/20.000 con la denominación RD, que recoge las áreas de Protección Territorial (APT) reguladas en el artículo 19.1.e.1) y Anexo II de las Directrices de Ordenación del Territorio y las áreas de Transición (AT).
 - Plano justificativo del cumplimiento del POOT**, una hoja a escala 1/20.000 con la denominación RP, que recoge las Zonas Limítrofes de Protección Costera (ZLPC) y las Áreas de Protección Posterior (APP) reguladas en los artículos 14 y 16 del Plan de Ordenación de la Oferta Turística.

- * Como planos complementarios del Estudio Económico Financiero y del antes citado de Estructura General, se añaden en la última versión de octubre de 1.999 dos nuevos planos. A saber:
 - Plano de Gestión: Estudio Económico Financiero**, una hoja a escala 1/20.000 con la denominación EEF, que recoge en el que se hace referencia gráfica de aquellos sistemas generales o espacios destinados a equipamientos u otros usos de carácter público, que se han incluido en el Estudio Económico Financiero.
 - Plano de adscripción de Sistemas Generales**, una hoja a escala 1/20.000 con la denominación ASG, que recoge los diferentes Sistemas Generales que el Plan establece, diferenciándolos según la clase de suelo al que cada uno de ellos se adscribe.

- * El **Plano de Imagen Urbana** (a escalas diversas, y escala de referencia básica 1/2.000, con varias hojas, según la edición) no abarca todos los núcleos urbanos con igual tratamiento gráfico o resolución de diseño, y propone una solución de imagen urbana para los espacios públicos de todo el suelo urbano municipal. Comprende el tratamiento de la red viaria, las zonas verdes y algunos espacios libres privados significativos, bien sea por su tamaño, bien por su situación, funcionalidad o singularidad. Se trata de un plano elaborado específicamente para el primer periodo de información pública de la aprobación inicial (julio-septiembre de 1998), pero que conserva su alcance de propuesta indicativa de la idea de ciudad que subyace a la ordenación proyectada por la Revisión del Plan. Carece de valor normativo y es por ello que ha sido eliminado en las versiones posteriores del documento.

- * Finalmente, al objeto de dar cumplimiento a la Disposición Transitoria Decimocuarta en su apartado 2 de las DOT y por ende

justificar el cumplimiento del Decreto 2/1.996, de 16 de enero sobre regulación de capacidades de población en los instrumentos de planeamiento general, en la última versión de octubre de 1.999 se añade una hoja a escala 1/20.000 con la denominación (CP) , correspondiente al **Plano de Capacidades de Población**.

- c) Las **Normas Urbanísticas** constituyen el cuerpo regulador específico de la ordenación urbanística del Municipio de Calvià. Prevalen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se establece sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo. Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general del Estado y en el autonómico de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares; y para su posible interpretación, se estará al contenido de la Memoria y los restantes documentos del Plan.

Constituyen parte integrante del texto normativo y complemento esencial de las precisiones gráficas de los planos las **fichas de características** relativas a todas aquellas porciones del territorio dentro de las diversas clases de suelo para las que el Plan proporciona precisiones singulares respecto a la regulación zonal o remite a la redacción de figuras de planeamiento o gestión en desarrollo del mismo. Dichas fichas contienen determinaciones, instrucciones, criterios y recomendaciones particularizadas para cada uno de los ámbitos a que se refieren, y se recogen en sendos Anexos a las Normas Urbanísticas. En suelo urbano, las fichas se refieren a unidades o polígonos de actuación (**Anexo I**); en suelo urbanizable, a sectores de planeamiento parcial (**Anexo II**).

Las Normas tienen su vertiente gráfica en los planos del Plan, en donde se detallan las porciones del territorio sometidas a una regulación diferencial. Las determinaciones gráficas de los planos son de igual naturaleza normativa que las escritas, constituyendo ambas un conjunto inseparable.

- d) El **Catálogo de Edificios y Sitios Protegidos** es un documento que se incorpora a la Revisión del Plan General manteniendo su inicial formato como **Plan Especial de Protección de Conjuntos Histórico-Artísticos, Edificios y Sitios a Proteger en el Término Municipal de Calvià**, aprobado definitivamente el 28 de mayo de 1992. El listado o inventario de elementos catalogados que recoge dicho Plan Especial se ha completado con unas últimas incorporaciones. Su integración en el cuerpo documental del Plan General se produce al pasar a ser considerados como **Anexo III** de las Normas Urbanísticas. Todos los elementos catalogados se grafían en los planos correspondientes.
- e) El **Programa de Actuación** del Plan General determina el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan General, tanto en el tiempo como en el espacio, así como la prioridad de determinadas actuaciones, todo ello de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación. Sus previsiones en lo referente a la ejecución de los sistemas generales, al desarrollo del suelo urbanizable y a las actuaciones en suelo urbano, complementadas con las mayores especificaciones contenidas en la Memoria y en las Normas,

vinculan al Ayuntamiento de Calvià como Administración responsable del cumplimiento del Plan, así como a los agentes públicos y privados en sus respectivas actuaciones urbanísticas. Por su íntima relación metodológica con el *Estudio Económico y Financiero* se funde con él en un único documento físico.

- f) El **Estudio Económico-Financiero**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento, contiene la evaluación económica de las inversiones programadas, así como su asignación a Organismos o Entidades públicas a que se refiere el mencionado artículo, justificando la viabilidad financiera de dichas previsiones. Por su íntima relación metodológica con el *Programa de Actuación* se funde con él en un único documento físico.
- g) El resto de la documentación del Plan General (Memoria y Planos de **Información urbanística**, análisis urbanístico, diagnóstico, E.I.A. y Estudios Complementarios) tiene un carácter informativo y recoge los datos y estudios que han servido para fundamentar y evaluar las propuestas del Plan General.

3.2 Precisión y alcance de las determinaciones gráficas

Las escalas que más arriba se han indicado corresponden a las que se representan sobre el papel pero, dado el carácter digital de toda la documentación gráfica, puede ser reproducida con escalas y formatos variables.

La cartografía utilizada se ha basado en las restituciones de fotografías aéreas realizadas por el Govern Balear a escala 1/5.000 (fotos del año 1989) y por la Gerencia Territorial del Catastro a escala 1/1.000. Todas las manipulaciones necesarias para la elaboración aquí presentada son debidas a la propia Oficina Municipal del Plan. Por tanto, la escala de referencia o nominal de la representación fotogramétrica original es de 1/1.000 para el suelo urbano y, 1/5.000 para suelo rústico y la totalidad del término. Por encima de estas escalas se pierde proporcionalmente la precisión esperable de la cartografía y debe tenerse presente el aumento del margen de error correspondiente. Referidos a las escalas nominales de la cartografía, no deben admitirse errores superiores al 2% en mediciones lineales o superficiales.

3.3 Jerarquía y valor relativo de los documentos del Plan

En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) Las determinaciones de las Normas urbanísticas prevalecerán sobre la restante documentación escrita.

- b) En los planos, prevalecerán las determinaciones de menor escala o más precisas.
- c) La Memoria servirá para interpretar las dudas que se pudieran dar de la lectura de todos los demás documentos del Plan.

A los efectos anteriores, se reputará incompleta la información sobre las determinaciones urbanísticas que rigen en cualquier terreno del municipio de Calvià, que haga caso omiso de las precisiones que sobre el mismo contenga el conjunto de la documentación referida y descrita en los apartados precedentes.

4. RESULTADO DE LOS PROCESOS DE PARTICIPACION PUBLICA

4.1 La exposición pública del documento de Avance

El Avance de la Revisión del Plan General fue aprobado por unanimidad en la sesión plenaria del Ayuntamiento de Calvià de fecha de 29 de octubre de 1997. La documentación estuvo oficialmente expuesta al público durante el período comprendido entre los días 13 de noviembre de 1.997 y el 2 de enero de 1.998. La participación ciudadana se ha articulado en varios escenarios o formas distintas:

- a) En la propia sala donde estaba físicamente expuesta la documentación, en los bajos de la Casa Consistorial, se produjeron un total de 242 visitas de personas interesadas en conocer aspectos varios del documento. La oficina del Plan destacó allí un técnico superior que, además de las oportunas explicaciones, tomaba nota de cada consulta, aunque no se concluyera sugerencia escrita alguna y, por tanto, se han aprovechado las sugerencias que indirectamente pueden haber llegado al equipo redactor por esta vía.
- b) Durante el referido período oficial, se presentaron 84 escritos de sugerencias y alternativas de planeamiento, que en algunos casos constituyen auténticos escritos de *alegaciones* (propias de una fase posterior) en defensa de determinados aspectos particulares que pudieran interesar a quien suscribe cada escrito. No obstante, todas ellas han sido consideradas como de planeamiento y como tales han sido analizadas a la hora de argumentar una adecuada contestación a su contenido.
- c) Fuera del período señalado, se recibieron un total de 13 escritos que, junto los 19 escritos que se presentaron con anterioridad al proceso de exposición pública señalado en el primer párrafo, suman un total de 32 escritos, que han sido asimismo analizados en su totalidad y que han sido objeto de una consideración y respuesta individualizada.
- d) De manera individualizada y personal, la Oficina Municipal de la Revisión del Plan ha atendido a numerosas consultas de ciudadanos interesados que durante el periodo de exposición pública han visitado la Oficina.
- e) Mediante reuniones explicativas específicas con asociaciones vecinales y sindicales diversas.

Consecuentemente, puede concluirse que se han analizado un total de 116 escritos presentados al ayuntamiento sobre el contenido del Avance del Plan y que la

totalidad de ellos han merecido la consideración de *sugerencias o alternativas* al Avance, con independencia de su contenido y fecha de entrada, habiendo sido objeto de un análisis y respuesta individualizada.

La relación de los escritos recibidos, por orden de entrada en el Ayuntamiento, es la siguiente:

a) Anteriores al período de exposición pública:

FECHA	Nº REG.	INTERESADO
07/10/1996	15920	Barceló Puigserver, Jaime, repres: propietario
16/05/1997	9953	Barceló Moragues, Antonia, repres: propietaria
21/05/1997	10266	Forteza Castro, Jorge, repres: Dña. Gerborg Klara Imhoff
17/06/1997	12352	Sastre Arbós, Francisco Javier, repres: Mariano de Vicente Rodrigo
18/08/1997	16213	Melis Melis, Rafael, repres: copropiet. + Margarita Botta Torres
22/08/1997	16490	Águila (del) López, L. , repres: Centro Internacional de Transacciones SA y Explotc.Eur.SA
01/09/1997	16844	Unzue Feliu, Astenio, repres: familia Unzue
12/09/1997	17592	Mentink, Kate, repres: GOLDEN CHAIN, S.L.
23/10/1997	20546	Ruiz Pomar, Carlos, repres: Forum Filatélico Financiero, S.A.
27/10/1997	20765	Abril Muñoz, Sor Luz Nieves, repres: Abadesa de Franciscanas Calvià
28/10/1997	20834	Cabrer Cabrer, Francisca Teresa, repres: propietario
29/10/1997	20961	Zinck, Stefan, repres: grupo promotor PAU-SL
30/10/1997	21013	Juan Sans, Bernardo, repres: Mar Galera, S.L.
03/11/1997	21189	García Ramos, Ramón, repres: propietario
04/11/1997	21329	Mas, Miguel, repres: propietario
07/11/1997	21587	Cooper, Víctor, repres: propietario
07/11/1997	21593	Homar Camino, José M ^a , repres: Ayto (Urbanismo)
11/11/1997	21998	Middelmann Blome, Álvaro, repres: S&R Immobilien-Beteiligungs GmbH.
11/11/1997	21781	Reynés Corbella, Guillermo (arqto), repres: J. Aguilar S., IMISA, repres: propietario

b) Presentadas en plazo:

FECHA	Nº REG.	INTERESADO
17/11/1997	22205	Sans Salom, Francesc, repres: agricultor propietario Can Ros
17/11/1997	22186	Alcover Arbona, Vicente, repres: dueños Hotel Pax
20/11/1997	22481	Abril Muñoz, Sor Luz Nieves, repres: Abadesa de Franciscanas Calvià
21/11/1997	22583	Mir Juan, Pedro, repres: copropietario
23/11/1997	22706	Fernández Prada, Jesús, repres: Forum Filatélico Financiero (Madrid), propietarios
27/11/1997	-	Cózar, Eduardo (Medi Ambient), repres: Ayto. Medi Ambient
27/11/1997	22911	Perelló Verger, Catalina, repres: propietaria
27/11/1997	22940	Unzue Roca, Concepción, repres: propietaria
28/11/1997	22976	Gerke, Gerald, repres: propietario
28/11/1997	23047	Cabrer Vich, Francisca, repres: propietaria
28/11/1997	23046	Cabrer Vich, Francisca, repres: propietaria
01/12/1997	22910	Verger Cabrer, Francisca, repres: propietaria
01/12/1997	23117	Canals Estades, José, repres: prop. z. Son Torres
01/12/1997	23158	Estevez, Francisco, repres: mas otros vecinos
01/12/1997	23093	Perelló Verger, Catalina, repres: propietaria
01/12/1997	23092	Verger Cabrer, Francisca, repres: propietaria

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE CALVIÀ 2000

03/12/1997	23342	Barceló Ferrer, Catalina, repres: propietario
03/12/1997	23308	Matas Isern, Btme., repres: Gasolinera C. Calma
04/12/1997	15406	Unzue Roca, Concepción, repres: propietaria
04/12/1997	23415	Rosselló Ginard, Bartolomé, repres: propietario
05/12/1997	23514	Truyols Real, Montserrat
09/12/1997	23597	Juaneda Botta, Bartolomé, repres: tres hermanos
09/12/1997	23569	Kirchnofer López, Juan
09/12/1997	23585	Xamena Toro, Martín, repres: Pte. Asociación Hotelera Illetes
10/12/1997	23649	Verger Martorell, Joan, repres: propietario
11/12/1997	23749	Sunderland, Jane Elisabeth, repres: propietario El Planet
12/12/1997	23879	Caplloch Vich, Juan, repres: agricultores-prop. Benàtiga Vell
12/12/1997	23878	Verger Oliver, Francisca, repres:+ Juana Ana Oliver Vicens
12/12/1997	23881	Verger Oliver, Francisca, repres: + Juan Caplloch Vich
12/12/1997	23864	Salva Cabrer, Juan, repres: propietario
12/12/1997	23856	Diamant Garfunkel, Alejandro, 5-6: ALRUDAVA, S.A.
12/12/1997	23841	Juneda Massot, Juana M ^a , repres: propietario
15/12/1997	23931	Xamena Toro, Martin
16/12/1997	-	Franco, Juan
16/12/1997	-	UGT (Comisión Ejecutiva), repres: Sindicato UGT, Comisión ejec, área Institucional
16/12/1997	24094	Sastre Ginard, Damià, repres: propietario
17/12/1997	24107	Peygahmbari, Ramin, repres: propietario
17/12/1997	24128	Forteza, Dolores (PSM-Calvià), repres: Dolores Forteza
18/12/1997	24237	Colomar Salva, Antonio, repres: propietario
18/12/1997	24235	Simó Pujol, Antonio, repres: propietario
22/12/1997	24391	Feliu Vidal, José, repres: Fca. Pons Palmer
23/12/1997	24427	Matas Isern, Bartolomé, repres: Edificaciones Poniente Mallorca, S.A.
23/12/1997	24446	Oliver Bauzá, Miguel, repres: propietario
30/12/1997	24618	Medina Roses, Francisca, repres: propietaria
30/12/1997	24621	Roses Abrines, Lorenzo, repres: Nova Hielo de Mallorca, S.A. (Club Hielo)
30/12/1997	24662	Alemany Dezcallar, Juan (PP Calvià), repres: grupo PP Calvià
30/12/1997	24660	Alemany Dezcallar, Juan (PP Calvià), repres: grupo PP Calvià
30/12/1997	24659	Alemany Dezcallar, Juan (PP Calvià), repres: grupo PP Calvià
30/12/1997	24616	Ferrer Estrany, Pablo, repres: con Ant ^a Seguí Beltran
30/12/1997	24611	Morales Buitrago, Angeles, repres: propietarios
30/12/1997	24608	Roca Nuñez, Guillermo, repres: Presidente Junta de Compensación
30/12/1997	24606	Salva Cabrer, Juan, repres: propietario
30/12/1997	24603	Oliver Marí, José (CAEB), repres: presidente CAEB
30/12/1997	24581	Rossiñol Fuster, manuel, repres: propietario
30/12/1997	24656	Alemany Dezcallar, Juan (PP Calvià), repres: grupo PP Calvià
30/12/1997	24655	Alemany Dezcallar, Juan (PP Calvià), repres: grupo PP Calvià
30/12/1997	24654	Alemany Dezcallar, Juan (PP Calvià), repres: grupo PP Calvià
30/12/1997	24653	Alemany Dezcallar, Juan (PP Calvià), repres: grupo PP Calvià
30/12/1997	24657	Alemany Dezcallar, Juan (PP Calvià), repres: grupo PP Calvià
30/12/1997	24646	Aguilar Salvanés, José, 6, repres: Polo Club de Santo Estevao
30/12/1997	24644	Frontera Avellana, Javier, repres: IMISA
30/12/1997	24641	Frontera Avellana, Javier, repres: IMISA
30/12/1997	24639	Frontera Avellana, Javier, repres: IMISA
30/12/1997	24625	Jaume Noguera, Margarita, repres: (Procuradora) Cala Crista, S.A.
30/12/1997	24612	Roses Rovira, José, repres: prop. Morokito
30/12/1997	24615	Roses Abrines, Lorenzo, repres: Dolores Roses, E.Roses, M.E. Williams
31/12/1997	24691	Dameto Cotoner, Fernando, repres: Inmobiliaria Golf Poniente, S.A.
31/12/1997	24690	Dameto Cotoner, Fernando, repres: Inmobiliaria Golf Poniente, S.A.
31/12/1997	24689	Bover Marí, Bartolomé, repres: locales Las Pitiusas
31/12/1997	24688	Estades Jaume, Margarita, repres: propietaria
31/12/1997	24685	Moragues Terrasa, Catalina, repres: propietaria
31/12/1997	24682	Daviu Estarás, Miguel, repres: Hotel Bermudas (dir.)
31/12/1997	24681	Buades Colom, Miguel, repres: procurador URBAMAR

31/12/1997	24680	Reynés Barceló, Magdalena, repres: propietaria
31/12/1997	24679	Morey Kuhlmei, Jorge, repres: Francisca Barceló Bauzá
31/12/1997	24669	Lladó Fiol, Pedro, repres: propietario
31/12/1997	24668	Peña Gayá, Guillermo, repres: Hotel Petit Cala Fornells
02/01/1998	-	Salvá Martín, Antonio, repres: Casino de Mallorca, S.A.
02/01/1998	37	Alemany Dezcallar, Juan (PP Calvià), repres: grupo PP Calvià
02/01/1998	36	Marrero Henning, Pedro Pablo, repres: ESMONO S.L.
02/01/1998	35	Mayer, Noel, repres: propietario
02/01/1998	24	Pallicer Pujol, Antonio, repres: propietario
02/01/1998	8	Blanes Nouvillas, Eduardo, repres: S'Hostalet S.A. (Blanes Nouvillas, S.A.)
02/01/1998	7	Blanes Nouvillas, Eduardo, repres: S'Hostalet S.A. (Blanes Nouvillas, S.A.)

c) Presentadas con posterioridad al período de exposición pública:

FECHA	Nº REG.	INTERESADO
05/01/1998	100	Zaforteza Fortuny, Raimundo (abog.), repres: Bellpuig, S.A. (Predio Bendinat)
05/01/1998	101	Llompert Borrás, Guillermo, repres: JAIFRA, S.A. (Balneario Illetes)
05/01/1998	85	Blasco Felipe, Javier, repres: Casino de Mallorca, S.A.
07/01/1998	119	Matea y Cuenca (de), José Luis, repres: Junta de Liquidación Susp. Pagos
09/01/1998	299	Vicens Escandell, Jaume, repres: ASDICA (Discapacitats de Calvià)
12/01/1998	337	Zinck, Stefan, repres: proyecto clínica PAU-SL
12/01/1998	334	Ripoll Malondra, Jerónimo, repres: propietario
13/01/1998	417	Aloy Mestre, Juan, repres: propietario
15/01/1998	627	Tomás Vives, Pere, repres: GOB
17/01/1998	753	Bormann, Karlheinz, repres: ESMONO, S.A.
17/01/1998	754	Bormann, Karlheinz, repres: ESMONO S.A.
02/02/1998	32	Molina Soler, Ricardo, repres: El Dorado (Calvià Parc, S.A.)
27/02/1998	3812	Thomas Gómez, Cayetano, repres: propietarios

Del análisis del conjunto de los escritos presentados (118), se desprende que hay 62 en los que de forma específica o juntamente con otros aspectos se hace referencia a diversos extremos del suelo urbano y urbanizable (recalificaciones 26, apertura de viales públicos 10, reconsideración de los límites del suelo urbano, etc.), de las que 5 se localizan en el suelo urbano del núcleo de Es Capdellà, 8 se refieren al núcleo urbano de Calvià, 4 al núcleo de Illetes, 9 al núcleo de Portals Nous, 11 al núcleo de Palma Nova-Magaluf, 7 al núcleo de Santa Ponça, 7 al núcleo de Peguera, y ninguna al núcleo de Son Ferrer.

De los restantes escritos, 63 se refieren a distintos aspectos y enclaves o propiedades del suelo rústico (aunque en algunos casos hacen referencia a otros extremos), en tanto que los otros 9 se refieren al suelo urbanizable. Algunos escritos hacen referencia a diversos aspectos no limitándose a un solo tema en concreto, incluyéndose en esta categoría los que realizan las instituciones y asociaciones, así como las que realizan los urbanizadores.

Del total de escritos hay quince que han sido suscritos por diversas entidades, asociaciones o partidos políticos (UGT, PSM-Calvià, CAEB, PP-Calvià, Asociación Hotelera de Illetes, ASDICA y el GOB), siete por propietarios de suelo a los que

puede referirse como “urbanizadores” (Sr. Roses, IMISA, Junta de Compensación del Polígono XI de Peguera, Inmobiliaria Golf de poniente S.A., URBAMAR, S’Hostalet S.A., Cala Cristal S.A. de Ses Planes y la Junta de Acreedores de IGS), dos por funcionarios municipales adscritos a los correspondientes servicios municipales (Urbanismo y Medio Ambiente), en tanto que el resto (112) han sido presentadas por particulares a título personal o en representación de segundas personas interesadas en aspectos muy concretos concernientes a su propiedad, lo mismo que los “urbanizadores”.

El contenido de las sugerencias se ha sistematizado y se ha elaborado una base de datos y una ficha-tipo donde se ha recogido dicha sistematización y el informe técnico de respuesta.

Como resultado último de este trámite de exposición pública del Avance, fueron confirmados los objetivos generales y los criterios de la Revisión del Plan General, los cuales se materializan y desarrollan en el presente documento ya apto para su aprobación como figura de planeamiento general completo.

4.2 La exposición pública del documento de Aprobación Inicial

Con la publicación en el BOCAIB nº 90 del día 11 de julio de 1998 del acuerdo plenario adoptado en día 6 del citado mes, relativo a la aprobación inicial del Documento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Calvià, se dio inicio al período de exposición pública del mismo. Finalizado éste el día 14 de septiembre de 1.998, se han presentado 635 escritos de alegación al mismo, de los que 612 alegaciones se presentaron dentro del plazo legalmente establecido, en tanto que 23 alegaciones se realizaron fuera del mismo, no obstante lo cual han sido igualmente analizadas y atendidas en su caso.

Los escritos presentan un número de registro de entrada en el Registro General del Ayuntamiento correspondiente al día en que fueron presentados, habiendo sido archivados en la oficina del Plan con un determinado número (**nº de contador**) que se les asignaba a medida que entraban en la misma y que por tanto no guarde relación directa con el orden de entrada en el Ayuntamiento (**fecha y nº de entrada**). En el presente informe se citarán las alegaciones por un número, que corresponderá al número de contador con que fueron identificadas.

En la relación de escritos presentados pueden hacerse las siguientes precisiones:

Número total de escritos (nº de contador):	661 alegantes.
Escritos presentados sin registrar de entrada	4 escritos.
Escritos repetidos	9 escritos.
Escritos diferentes	626 escritos.
Alegantes diferentes	515 personas
(a veces una persona presentó varias alegaciones a temas diferentes)	

Alegaciones representando a firmantes:

El firmante de la alegación 131 representa a otros 3.

El firmante de la alegación 132 representa a otros 3.
 El firmante de la alegación 152 representa a otros 2.
 El firmante de la alegación 356 representa a otros 131.
 El firmante de la alegación 570 representa a otros 463.
 El firmante de la alegación 581 representa a otros 8.
 El firmante de la alegación 409 representa a otros 1.250.
 El firmante de la alegación 410 representa a otros 88.
 El firmante de la alegación 440 representa a otros 7.
 El firmante de la alegación 468 representa a otros 72.
 El firmante de la alegación 494 representa a otros 5.
 El firmante de la alegación 526 representa a otros 5.
 El firmante de la alegación 516 representa a otros 4.
 El firmante de la alegación 371 representa a otros 2.
 El firmante de la alegación 372 representa a otros 2.
 El firmante de la alegación 378 representa a otros 2.
 El firmante de la alegación 379 representa a otros 2.

Alegaciones de partidos políticos, asociaciones u otros colectivos:

Partido Popular (PP)	34 escritos.
Esquerra Alternativa (EA)	14 escritos.
Esquerra Unida (EU)	1 escrito.
Unió Mallorca (UM)	1 escrito.
PSM Entesa Nacionalista	1 escrito.
Unió d'es Poble Baleà	1 escrito.
Colegio de Aparejadores COAAT	1 escrito.
Colegio de Arquitectos COAB	1 escrito.
Asoc. Emp. Promotores y Constructores	1 escrito.
Fed. Balear Comercio y Servi. Turísticos	1 escrito.
Conf. Asoc. Empresar. Baleares (CAEB)	1 escrito.
GESA GAS S.A.	1 escrito.
Grup d'Ornitologia Balear (GOB)	1 escrito.
Asoc. de Itinerarios de Mallorca (ADIM)	1 escrito.
Demarcación Costas Baleares	1 escrito.
Dirección Carreteras del Govern Balear	1 escrito.
Asociación de Hoteleros de Peguera	1 escrito.
Asociación de Hoteleros de Illetes	1 escrito.
AAVV de Calvià Vila	1 escrito.
AAVV de Costa den Blanes	1 escrito.

Alegaciones de empresas urbanizadoras:

S'Hostalet S.A.	2 escritos.
URBAMAR	1 escrito.
Inmobiliaria Golf de Poniente	4 escritos.
Urbanizadora Calvià	1 escrito.
IMISA	1 escrito.
Cala Cristal S.A.	1 escrito.
Promociones Vistarga S.L.	1 escrito.
Urbanizadora Costa de la Calma S.A.	1 escrito.
Inmobiliaria Atalaya S.A.	2 escritos.
Junta Compensación de Ses Planes S.A.	1 escrito.

4.2.1 Análisis de las alegaciones, por sectores del término municipal

SECTOR SES ILLETES-CAS CATALA

- 65 alegantes o personas diferentes
- 70 alegaciones o escritos
- 43 alegaciones (305 a 664) idénticas o muy similares relativas a paso por ZMT
- 15 alegaciones (169 a 241) muy similares (a veces idéntico texto) refiriéndose a limitación indemnizable de aprovechamientos respecto a situaciones de planeamiento anteriores.
- 3 son exactamente la misma (166, 226 y 767), registrada de entrada en diferentes días, relativa al Hotel Maricel.

De entre todas las alegaciones domina la que hace referencia (texto idéntico en 35 casos, de argumentos similares en otros 8 casos) a que debe eliminarse el paso que el Plan grafía en terrenos públicos de la Zona Marítimo Terrestre, por entender que les perjudicaría la no utilización exclusiva de la zona, en las condiciones de disfrute casi exclusivo y privativo que han venido haciendo de dicho espacio público. Para tal propósito argumentan contra la supuesta alteración paisajística de la zona por las grandes obras que deberían realizarse para obtener el citado paso. Además se quejan del desigual trato por cuanto el paso se ha interrumpido en el Hotel de Mar. A los anteriores razonamientos hay un grupo de personas que añade la innecesariedad de prever los accesos a la costa y al paso anterior atravesando terrenos privados, por entender que ello es innecesario.

Hay a continuación un grupo de alegaciones (15 casos cuyos texto pueden considerarse de argumentos similares si bien hay algún caso en que son idénticos -10 casos-) en las que se argumenta en el sentido de reclamar mas aprovechamiento para determinadas zonas, dado que las determinaciones impuestas por la normativa (relativas a la ocupación, separaciones, alturas) limitan o en su caso imposibilitan la construcción sobre una determinada parcela. Consideran por tanto que se debe corregir la normativa para aumentar el aprovechamiento (coef. de edificabilidad) previsto para la zona. Entienden también que deben respetarse las determinaciones del Plan anterior para la zona al objeto de poder desarrollar sus proyectos en igualdad de condiciones que los vecinos que ya construyeron, ya que de lo contrario, la construcción de acuerdo con las nuevas normas (menor aprovechamiento) supondría un agravio respecto a las ya construidas. En tal sentido hay quien argumenta que se deprecia el valor de los solares afectados por la nueva normativa llegando a aventurar en alguno de los casos que las alteraciones de las condiciones edificatorias de las zonas serían indemnizables, por la merma de aprovechamiento que suponen.

Algunos consideran que el Plan debe adecuar las zonificaciones previstas en base a tipologías edificatorias preexistentes en la zona, al objeto de "homogeneizar" y acabar con el caos estético provocado por la variedad

tipológica existente. El no cumplimiento de tal consideración es invocado por los alegantes como agravios comparativos respecto a los existentes.

Hay asimismo un grupo de cinco afectados por una Unidad de Actuación que se plantean precisiones o modificaciones tales como eliminar la UA al objeto de eliminar el paso peatonal proyectado que es el origen de la previsión de la citada UA para la consecución del mismo. Al respecto hay quien se plantea simplemente adecuar y reconsiderar las determinaciones de la UA.

De entre el resto de alegaciones hay que resaltar la que se refiere al Hotel Maricel que tras alegar razonamientos similares en cuanto a que el aprovechamiento previsto en sus parcelas es escaso desde su punto de vista para la operación que persiguen, proponen alternativas de aprovechamiento específicas y diferentes para las parcelas de su propiedad incluidas en una Unidad de Actuación.

Finalmente en lo relativo a las previsiones que el Plan ha establecido para la zona conocida como UPT-4, sus representantes invocan un convenio firmado con el Ayuntamiento, oponiéndose al Plan en tanto no recoja los términos del mismo que han sufrido alguna modificación. Proponen corregir límites que no se ajustan a parcelario o planeamiento anterior, así como adecuar y reconsiderar las determinaciones de una UA que se ha previsto en su ámbito, proponiendo finalmente algún cambio de calificación y precisiones, correcciones o alternativas de redacción de determinados artículos de normativa.

El resto de alegaciones constituyen casos muy específicos.

SECTOR PORTALS NOUS-COSTA DEN BLANES

28 alegantes o personas diferentes (se repiten 2 nombres en alegaciones diferentes)

31 alegaciones o escritos

14 alegaciones(228 a 526) muy similares refiriéndose a limitación indemnizable de aprovechamientos respecto a situaciones de planeamiento anteriores.

Hay en primer lugar un grupo de alegaciones (14 casos cuyos texto pueden considerarse de argumentos similares si bien hay algún caso en que son idénticos) en las que se argumenta en el sentido de reclamar mas aprovechamiento para determinadas zonas, dado que las determinaciones impuestas por la normativa (relativas a la ocupación, separaciones, alturas) limitan o en su caso imposibilitan la construcción sobre una determinada parcela. Consideran por tanto que se debe corregir la normativa para aumentar el aprovechamiento (coef. de edificabilidad) previsto para la zona. Entienden también en algún caso que deben respetarse las determinaciones del Plan anterior para la zona, al objeto de poder desarrollar sus proyectos en igualdad de condiciones que los vecinos que ya construyeron, ya que de lo contrario, la construcción de acuerdo con las nuevas normas (menor aprovechamiento) supondría un agravio respecto a las ya construidas.

En este sector se manifiestan los propietarios de unos terrenos que cuestionan el proceso a que se ha sometido su propiedad desde que para el mismo se aprobó definitivamente el Plan Parcial que ordenó la zona. Afirman que la reclasificación de sus terrenos con Planeamiento de ejecución en marcha, y que han sido desclasificados en la aprobación inicial no se ajusta a derecho, por lo que la revisión no se adecua al ordenamiento jurídico, no estando suficientemente justificada sus causas. Concluyen advirtiendo que las pérdidas de aprovechamiento y derechos de los que se ven privados serán indemnizables.

Hay también un grupo de afectados por una Unidad de Actuación que se plantean precisiones o modificaciones de alguna de las calificaciones previstas por el Plan, así como introducir rectificaciones en la misma, que se halla en avanzado proceso de ejecución, al objeto de corregir el ancho de unos pasos proyectados, planteándose en consecuencia adecuar y reconsiderar (corregir errores) las determinaciones de la UA.

En el supuesto de otra UA prevista se plantea la posibilidad de que sea eliminada o bien de que desaparezca el vial previsto en la misma, que sirva para mejorar el acceso a la zona y ordenar por tanto de modo mas correcto la circulación en la misma.

Hay también varios que plantean precisiones, correcciones o alternativas de redacción de determinados artículos de normativa.

El resto de alegaciones constituyen casos muy específicos.

SECTOR PALMA NOVA-MAGALUF

16	alegantes o personas diferentes (se repiten 2 nombres en alegaciones diferentes)
21	alegaciones o escritos

Hay en primer lugar un grupo de alegaciones en las que se argumenta en el sentido de reclamar mas aprovechamiento para determinadas zonas, dado que las determinaciones impuestas por la normativa (relativas a la ocupación, separaciones, alturas) limitan o en su caso imposibilitan la construcción sobre una determinada parcela. Consideran por tanto que se debe corregir la normativa para aumentar el aprovechamiento (coef. de edificabilidad) previsto para la zona, entendiendo también en algún caso que deben respetarse las determinaciones del Plan anterior para la zona., al objeto de poder desarrollar sus proyectos en igualdad de condiciones que los vecinos que ya construyeron, ya que de lo contrario, la construcción de acuerdo con las nuevas normas (menor aprovechamiento) supondría un agravio respecto a las ya construidas.

Hay quien entiende que el Plan deja en situación de fuera de ordenación su propiedad como consecuencia de la nueva normativa, que altera los parámetros urbanísticos de la anterior (la normativa especifica claramente que ello no es así), y en consecuencia proponen precisiones, correcciones o alternativas de redacción de determinados artículos de normativa, e

incluso propuestas alternativas de aprovechamiento y/o calificaciones a parcelas concretas.

Los hay que se plantean precisiones o modificaciones sobre límites de zona o sobre previsiones en planos con el fin de eliminar un paso rodado o calle previsto, de adecuar y reconsiderar las determinaciones de una UA, o de corregir límites que no se ajustan a parcelario o planeamiento anterior.

Hay un alegante (E.A.) que afirma que la situación del comercio en Palma Nova-Magaluf aconseja que, a la vista de lo establecido en el Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales, se eliminen los usos comerciales previstos en las UA PERI-MG y MG-01 de Magaluf.

También hay en este sector y en referencia a los terrenos que constituyen el antiguo polígono XX de Magaluf quien advierte que los suelos urbanizables con procesos de ejecución de planeamiento en marcha deben respetarse y que la desclasificación de dichos suelos generará indemnizaciones por lesiones patrimoniales. Por contra hay quien entiende que el PERI-MG debe ser expropiado para destinarse a EL-P y a VPOs.

El resto de alegaciones constituyen casos muy específicos.

BAHIA DE PALMA

- 5 alegantes o personas diferentes (se repiten 2 nombres en alegaciones diferentes)
- 6 alegaciones o escritos
- 2 alegaciones (227 y 534) son idénticas.

En alguna alegación se argumenta en el sentido de reclamar mas aprovechamiento para determinadas zonas, dado que las determinaciones impuestas por la normativa (relativas a la ocupación, separaciones, alturas) limitan/imposibilitan la construcción sobre una determinada parcela. Consideran que se debe corregir la normativa para aumentar el aprovechamiento (coef. de edificabilidad) previsto para la zona. Entienden también que hay que permitir edificaciones tipo bloque en lugar de unifamiliar correspondiente a calificación RU, a fin de que el Plan adecue las zonificaciones previstas en base a tipologías edificatorias preexistentes en la zona, al objeto de "homogeneizar" y acabar con el caos estético provocado por la variedad tipológica existente. El no cumplimiento de tal consideración es invocado por los alegantes como agravios comparativos respecto a los existentes.

Hay también quien opina que frente a las calificaciones prevista por el Plan, el mismo debería de establecer otras mas adecuadas (desde el punto de vista del alegante) de manera que el RU previsto habría que cambiarlo por RP-2. En otro caso los cambios propuestos son cambiar la calificación RU prevista por la RP-2 y la RP-3.

Hay finalmente un alegante que opina la clasificación rústica dada a su propiedad no es la adecuada dado que su parcela es colindante con el S.U.

delimitado y tiene todos los servicios urbanos para ser incluida en él, realizando una propuesta alternativa de aprovechamiento y/o calificaciones a su parcelas concretas, clasificada como rústica por el Plan General.

El resto de alegaciones constituyen casos muy específicos.

SECTOR SOL DE MALLORCA

- 15 alegantes o personas diferentes (se repiten 3 nombres en alegaciones diferentes)
- 12 alegaciones o escritos (en una ocasión hay uno repetido: 226 y 767)
- 5 alegaciones idénticas (652 y ss.)

En las alegaciones se argumenta en el sentido de reclamar mas aprovechamiento para determinadas zonas, dado que las determinaciones impuestas por la normativa (relativas a la ocupación, separaciones, alturas) limitan/imposibilitan la construcción sobre una determinada parcela. Consideran que se debe corregir la normativa para aumentar el aprovechamiento (coef. de edificabilidad) previsto para la zona y entienden que deben respetarse las determinaciones del Plan anterior.

También hay quien considera que la urbanización Sol de Mallorca no debe incluirse como Unidad de Actuación, y que frente a las calificaciones prevista por el Plan, el mismo debería de establecer otras mas adecuadas para el alegante, pensando que el Plan, en su EEF debe prever partida presupuestaria para el SG Viario de acceso a Sol de Mallorca, así como para la financiación del Sistema General de infraestructura de saneamiento para conectar Sol de Mallorca con el resto del municipio, tal como lo demanda el Ayuntamiento.

Hay un grupo de cinco alegantes (652 y ss.) que se plantean precisiones o modificaciones al contenido del Plan, entendiendo que el mismo debe definir mas concretamente el contenido de lo que supone incluir el conjunto de la Urbanización Sol de Mallorca en una UA.

Hay quien entienden que deben respetarse las determinaciones del Plan anterior para la zona, debiendo proceder el Plan a rectificar un paso peatonal previsto y que la urbanización Sol de Mallorca no debe incluirse como Unidad de Actuación.

Hay una alegación (752) que ante la posibilidad de que se proceda al traslado del Casino plantea al Ayuntamiento medidas que faciliten la financiación del mismo (Tema 72).

El resto de alegaciones constituyen casos muy específicos.

SECTOR SON FERRER

- 75 alegantes o personas diferentes (se repiten 2 nombres en alegaciones diferentes)
- 77 alegaciones o escritos

35 alegaciones (189 a 224) son idénticas y se oponen a que una zona verde vea alterada y reducida su forma inicial, tal como la había previsto el Plan Parcial de Son Ferrer (Tema 18).

21 alegaciones (410 a 440) son idénticas y se muestran disconformes con la normativa prevista por el Plan para Son Ferrer y mas concretamente con los aprovechamientos (Temas 1 y 11).

Hay un grupo mayoritario de alegantes (35 casos cuyos texto pueden considerarse idénticos) que se oponen a que un espacio libre público (EL-P) vea alterado y reducido su tamaño y forma inicial, tal como la había previsto el Plan Parcial de Son Ferrer, para convertirlo en solar edificable.

Hay a continuación un grupo de alegaciones (21 casos cuyos texto pueden considerarse idénticos) en las que se argumenta en el sentido de reclamar mas aprovechamiento para determinadas zonas, dado que las determinaciones impuestas por la normativa (relativas a la ocupación, separaciones, alturas) limitan o en su caso imposibilitan la construcción sobre una determinada parcela. Entienden que deben respetarse las determinaciones del Plan anterior para la zona al objeto de poder desarrollar sus proyectos en igualdad de condiciones que los vecinos que ya construyeron, ya que de lo contrario, la construcción de acuerdo con las nuevas normas (menor aprovechamiento) supondría un agravio respecto a las ya construidas.

El resto de alegaciones constituyen casos muy específicos.

SECTOR EL TORO

73 alegantes o personas diferentes (se repite 1 nombres en alegaciones diferentes)

72 alegaciones o escritos

67 alegaciones son idénticas en las que los alegantes proponen eliminar un espacio libre público (EL-P) previsto que afecta a su propiedad. Proponen suprimirlo y proceder a desplazar el "Paseo Calvià" previsto sobre el mismo, señalando que en todo caso el paseo discurra por los terrenos de otros propietarios situados al otro lado de la carretera. Proponen así mismo eliminar el EL-R previsto en la parte de la mar por no hallarse en absoluto de acuerdo con su previsión.

Hay un importante grupo de alegaciones todas ellas idénticas (67 alegaciones del edificio de apartamentos El Toro) en las que los alegantes proponen eliminar un espacio libre público (EL-P) previsto que afecta a su propiedad. Proponen suprimirlo y proceder a desplazar el paseo Calvià previsto sobre el mismo, señalando que en todo caso el paseo discurra por los terrenos de otros propietarios situados al otro lado de la carretera. Proponen así mismo eliminar el EL-R previsto en la parte de la mar por no hallarse en absoluto de acuerdo con su previsión. Hay dos casos en los que los alegantes, afectados por la calificación de espacio libre público (EL-P) de un solar de su propiedad, proponen eliminarlo porque no se justifica su interés general, argumentando además que no son necesarios en la zona la previsión de mas EL-P.

Hay a continuación un grupo de alegaciones en las que se argumenta en el sentido de reclamar mas aprovechamiento para determinadas zonas, dado que las determinaciones impuestas por la normativa limitan o en su caso

imposibilitan la construcción sobre una determinada parcela. Consideran por tanto que se debe corregir la normativa para aumentar el aprovechamiento (coef. de edificabilidad) previsto para la zona, entendiéndose también en algún caso que deben respetarse las determinaciones del Plan anterior para la zona, al objeto de poder desarrollar sus proyectos en igualdad de condiciones que los vecinos que ya construyeron.

Hay quien propone precisiones, correcciones o alternativas de redacción de determinados artículos de normativa.

El resto de alegaciones constituyen casos muy específicos.

SECTOR SANTA PONÇA NOU

14	alegantes o personas diferentes (se repite 1 nombre en alegaciones diferentes)
15	alegaciones o escritos
2	alegaciones muy similares(651 y 654)

Hay en primer lugar un grupo de alegaciones en las que se argumenta en el sentido de reclamar más aprovechamiento para determinadas zonas, dado que las determinaciones impuestas por la normativa limitan o en su caso imposibilitan la construcción sobre una determinada parcela. Consideran por tanto que se debe corregir la normativa para aumentar el aprovechamiento (coef. de edificabilidad) previsto para la zona, entendiéndose que deben respetarse las determinaciones del Plan anterior para la zona. Hay algún caso que señala que la construcción de acuerdo con las nuevas normas (menor aprovechamiento) supondría un agravio respecto a las ya construidas y que se deprecia el valor de los solares afectados por la nueva normativa.

Hay a continuación un grupo de alegaciones (6 alegaciones) en las que los alegantes consideran que frente a las calificaciones prevista por el Plan, el mismo debería de establecer otras más adecuadas (RP-3 previsto cambiarlo por RP-2 en un caso y RU-6 previsto cambiarlo por RU-5).

Hay quien propone precisiones, correcciones o alternativas de redacción de determinados artículos de normativa.

El resto de alegaciones constituyen casos muy específicos.

SECTOR SANTA PONÇA (VELL)-ROTES VELLES-ES CASTELLOT

59	alegantes o personas diferentes (se repiten 3 nombres en alegaciones diferentes)
63	alegaciones o escritos
41	alegaciones (162 a 394) muy similares en las que se argumenta para que se elimine un paso peatonal previsto en ZMT, en la que tienen concesiones que se ven afectadas por el paso previsto en la documentación del Plan. Proponen que el paso se realice en terrenos ganados al mar.

13 alegaciones (343 a 284) muy similares en las que vecinos del edificio de apartamentos Teix plantean que son propietarios de una plaza de aparcamiento afectada por un vial previsto en una UA que solicitan eliminar la UA, eliminar el paso rodado o calle que afecta sus aparcamientos.

Hay en primer lugar un grupo de alegaciones (41 alegaciones de contenido idéntico aunque diferenciado en dos grupos de 29 y 12 alegaciones respectivamente e idénticas entre sí) en las que se argumenta para que se elimine un paso peatonal previsto en ZMT, en la que tienen concesiones que se ven afectadas por el paso previsto en la documentación del Plan. Proponen que el paso se realice en terrenos ganados al mar.

Hay a continuación un grupo de alegaciones en las que los alegantes reclaman mas aprovechamiento para determinadas zonas, dado que las determinaciones impuestas por la normativa limitan o en su caso imposibilitan la construcción sobre una determinada parcela. Consideran por tanto que se debe corregir la normativa para aumentar el aprovechamiento (coef. de edificabilidad) previsto para la zona, entendiendo que deben respetarse las determinaciones del Plan anterior para la zona, afirmando finalmente que las alteraciones de las condiciones edificatorias de las zonas serían indemnizables, por la merma de aprovechamiento que suponen.

Hay dos alegaciones (una de EA) que plantea que los suelos desclasificados por el CIM correspondientes a la UA/SP-01 deben ser expropiado par destinarse a EL-P y VPOs.

Hay trece alegaciones (vecinos del edificio de apartamentos Teix) que plantean que son propietarios de una plaza de aparcamiento afectada por un vial previsto en una UA que solicitan eliminar la UA, eliminar el paso rodado o calle que afecta sus aparcamientos o adecuar y reconsiderar las determinaciones de la UA para que se corrija el trazado del vial previsto.

El resto de alegaciones, que constituyen casos muy específicos.

SECTOR COSTA DE LA CALMA

9 alegantes o personas diferentes (se repite 1 nombre en alegaciones diferentes)
10 alegaciones o escritos

Las alegaciones producidas en este sector tienen un carácter de alegaciones individuales que no defienden intereses comunes a un determinado número de personas, sino que se plantean a título individual sin conexión de intereses comunes, que constituyen por tanto casos muy específicos.

SECTOR PEGUERA-CALA FORNELLS

20 alegantes o personas diferentes (se repiten 2 nombres en alegaciones diferentes)

21 alegaciones o escritos (el 157 es el mismo que el 131 pero sin registrar de entrada)

Las alegaciones producidas en este sector tienen un carácter de alegaciones individuales que no defienden intereses comunes a un determinado número de personas, sino que se plantean a título individual sin conexión de intereses comunes, que constituyen por tanto casos muy específicos.

SECTOR CALVIA (villa)

28 alegantes o personas diferentes (se repiten 3 nombres en alegaciones diferentes)
33 alegaciones o escritos
4 alegaciones muy similares (247 a 250).

Las alegaciones producidas en este sector tienen un carácter de alegaciones individuales que no defienden intereses comunes a un determinado número de personas, sino que se plantean a título individual sin conexión de intereses comunes, que constituyen por tanto casos muy específicos.

SECTOR SON FONT

4 alegantes o personas diferentes (se repiten 2 nombres en alegaciones diferentes)
6 alegaciones o escritos

Las alegaciones producidas en este sector tienen un carácter de alegaciones individuales que no defienden intereses comunes a un determinado número de personas, sino que se plantean a título individual sin conexión de intereses comunes, que constituyen por tanto casos muy específicos.

SECTOR ES CAPDELLA (villa)

58 alegantes o personas diferentes (se repiten 3 nombres en alegaciones diferentes)
61 alegaciones o escritos
27 alegaciones son en realidad un solo escrito pero suscrito a título individual por 27 personas diferentes (alegación 396).

Hay en primer lugar un grupo de alegaciones (son 28 alegaciones de las que 27 están planteadas en términos idénticos) en las que se argumenta en el sentido de reclamar mas aprovechamiento para determinadas zonas, dado que las determinaciones impuestas por la normativa limitan o en su caso imposibilitan la construcción sobre una determinada parcela. Consideran por tanto que se debe corregir la normativa para aumentar el aprovechamiento (coef. de edificabilidad) previsto para la zona, entendiendo también en algún caso que deben respetarse las determinaciones del Plan anterior para la zona., al objeto de poder

desarrollar sus proyectos en igualdad de condiciones que los vecinos que ya construyeron.

Hay a continuación un número significativo de alegantes (18 que se manifiestan en términos mas o menos coincidentes) que se plantean precisiones o modificaciones al objeto de eliminar una determinada Unidad de Actuación prevista en el núcleo (9 casos) precisando en algún caso que ello se debe a la conveniencia de eliminar un paso peatonal o aparcamientos previstos en la misma, a eliminar un paso rodado o calle (6 casos), a adecuar y reconsiderar las determinaciones de la UA, o a corregir el trazado de un vial (5 casos). **Se detecta una clara oposición a las Unidades de Actuación.**

Hay también un significativo grupo de alegantes (son 9 alegantes) que proponen modificar el espacio libre privado (EL-R) previsto por el Plan que afecta a su solar, de los que unos (4 alegantes) proponen modificar o reducir sus límites porque condiciona en exceso la ubicación de la edificación en la parcela, hasta hacerla inviable en algún supuesto, en tanto que otros 6 alegantes lo que proponen es eliminar el EL-R por no hallarse en absoluto de acuerdo con su previsión. **Se detecta una clara oposición a la previsión de los EL-R.**

El resto de alegaciones constituyen casos muy específicos

SUELO RUSTICO INTERIOR

28	alegantes o personas diferentes (se repiten 2 nombres en alegaciones diferentes)
30	alegaciones o escritos
14	alegaciones muy similares refiriéndose a limitación indemnizable de aprovechamientos respecto a situaciones de planeamiento anteriores.

En este sector de Suelo Rústico en el entorno de los núcleos tradicionales de Calvià y Es Capdellà las alegaciones presentadas se han referido a los temas siguientes. Hay en primer lugar un grupo de alegaciones (son 27 alegaciones), para los que la calificación de Suelo Rústico (SR) dada a su parcela rústica no es la adecuada. En 7 casos se plantea que debe ser SR-5 en lugar de SR-3 y que la edificabilidad es insuficiente para construcciones agrícolas; en otros 6 casos se considera que sus terrenos deben ser Rústico Común; en dos casos entienden que debe ser SR-5 en lugar de SR-4, número igual que considera que la calificación de sus terrenos debe ser SR-5 en lugar de SR-2, o que los grados de protección de la zona SR-4 deben ser los mismos que para la zona SR-3 y que los usos deportivos permitidos en las zonas SR-5 no pueden permitir otros usos no deseados disfrazados bajo su denominación. Hay tres alegantes que opinan que la calificación de sus terrenos debe ser SR-4 en lugar de SR-3 y que la edificabilidad es insuficiente para construcciones agrícolas. Finalmente y respecto a las calificaciones del suelo rústico hay quien opina que su propiedad debe excluirse de la zona ANEI de la LEN; que los suelos rústicos deben poder segregarse por cuestiones de herencia; que los

grados de protección deben ajustarse a lo establecido en la LEN y que debe impedirse la construcción en las zonas SR-3 y SR-4.

Hay a continuación un número significativo de alegantes (5) que consideran que su parcela, es colindante con el S.U. delimitado en el Plan en los núcleos tradicionales, debiéndose reconsiderar el límite de tal clasificación. Hay también un significativo grupo de alegantes, fundamentalmente del núcleo de Calvià que opinan que la reserva vial en la **C/ Serral** es excesiva, y que se muestra disconforme con la clasificación rústica de su propiedad por cuanto su parcela, es colindante con el S.U. delimitado y tiene todos los servicios urbanos para ser incluida en él.

Hay algunas alegaciones (585, 691, 692, 404, 252 y 302) que plantean que la reclasificación como suelos rústicos de terrenos con Planeamiento de ejecución en marcha, y que han sido desclasificados en la aprobación inicial, no se adecua al ordenamiento jurídico por no estar suficientemente justificada sus causas, sosteniendo que para su caso concreto, la desclasificación generará indemnizaciones por lesiones patrimoniales. Entienden por ello que la clasificación rústica dada a su propiedad no es la adecuada y no respeta, en algún caso, la de urbanizable que antes poseía. Hay quien opina al hilo de lo razonado anteriormente que la calificación como “protegido” del suelo rústico es para evitar que sea “común” de acuerdo con la Ley del Suelo 6/98 y por tanto urbanizables automáticamente. Hay en este grupo quien invoca un convenio o acuerdo firmado con el Ayuntamiento, oponiéndose al Plan en tanto no recoja los términos del mismo. También se argumenta en el sentido de que la malla de itinerarios de interés general, constituye una confiscación de caminos privados, ya que el Plan no ha establecido mecanismos de afectación de los mismos al uso público, ni su indemnización.

Hay dos alegaciones (una realmente por ser idénticas aunque registradas en diferente fecha) que merecen ser resaltadas por el tema que tratan, que consiste en una oferta de usos deportivos, turísticos, residenciales, etc. en la finca de Galatzó.

SUELO RUSTICO PENINSULA

34	alegantes o personas diferentes (se repiten 7 nombres en alegaciones diferentes)
94	alegaciones o escritos

Las alegaciones producidas en este sector tienen un carácter de alegaciones de grupos políticos (códigos precedidos por la E), de particulares que no defienden intereses comunes a un determinado número de personas, pero que plantean a título individual comentarios o soluciones alternativas de aspectos concretos de las normas (código 11) del Plan, en tanto que el resto constituyen casos muy específicos.

4.2.2 Resumen de tipos de temas planteados en las alegaciones (códigos de contenidos)

En el trabajo de estudio y contestación de las alegaciones se ha sistematizado el contenido de las mismas de acuerdo con los siguientes códigos de contenidos.

TEMAS DE NORMATIVA RELATIVOS A ASPECTOS DE CARÁCTER GENERAL

- 26. *Consideran que las licencias solicitadas con anterioridad a la aprobación inicial deben concederse de acuerdo con el planeamiento vigente, sin aplicárseles el plan inicialmente aprobado, según lo establecido en el artículo 120 del RP.*
- 27. *Entienden que el Plan deja en situación de fuera de ordenación su propiedad como consecuencia de la nueva normativa, que altera los parámetros urbanísticos de la anterior.*
- 49. *Las previsiones del Plan en cuanto a calificación de terrenos son inviables en su parcela por hallarse la misma en construcción o incluso ya construida, al amparo de una licencia legalmente obtenida.*
- 67. *Las condiciones de habitabilidad de los edificios a construir en Calvià deben remitirse exclusivamente a las establecidas por el Govern Balear , sin que el Plan debe establecer otras nuevas.*
- 1. *En la alegación se argumenta en el sentido de reclamar mas aprovechamiento para determinadas zonas, dado que:*
 - 1.a. *Las determinaciones impuestas por la normativa (relativas a la ocupación, separaciones, alturas) limitan/imposibilitan la construcción sobre una determinada parcela. Consideran que se debe corregir la normativa para aumentar el aprovechamiento (coef. de edificabilidad) previsto para la zona.*
 - 1.b. *Entienden que deben respetarse las determinaciones del Plan anterior para la zona.*
 - 1.c. *La construcción de acuerdo con las nuevas normas (menor aprovechamiento) supondría un agravio respecto a las ya construidas. Se deprecia el valor de los solares afectados por la nueva normativa.*
 - 1.d. *Las alteraciones de las condiciones edificatorias de las zonas serían indemnizables, por la merma de aprovechamiento que suponen.*
 - 1.e. *Se deprecia el valor del solar. Entienden por tanto que los impuestos de bienes inmuebles deben bajar sobre la base del nuevo valor del solar.*
 - 1.f. *La calificación RP-1 de Son Ferrer debe posibilitar viviendas a precios asequibles. Los aprovechamientos establecidos por el Plan hacen inviable la posibilidad de construir en tales condiciones, porque en el precio de la vivienda se daría una alta repercusión del precio del suelo.*
- 11. *Se proponen precisiones, correcciones o alternativas de redacción de determinados artículos de normativa.*
- 2. *Consideran que los garajes, aljibes etc. no deben computar como superficie construida.*
- 3. *Reclaman la posibilidad de permitir el uso de establecimientos públicos en zonas RU-T.*
- 64. *Consideran que en las parcelas de uso turístico se han de permitir otros usos (piscinas, gimnasios, etc).*

TEMAS DE NORMATIVA RELATIVOS A CALIFICACIONES PREVISTAS EN EL PLAN

- 4. *Edificaciones tipo bloque en lugar de unifamiliar correspondiente a calificación RU.*
- 5. *Consideran que el Plan debe adecuar las zonificaciones previstas en base a tipologías edificatorias preexistentes en la zona, al objeto de "homogeneizar" y acabar con el caos estético provocado por la variedad tipológica existente. El no cumplimiento de tal consideración es invocado por los alegantes como agravios comparativos respecto a los existentes.*
- 65. *En los solares se ha de seguir permitiendo movimientos de tierra de hasta el 10 %.*
- 12. *Propuestas alternativas de aprovechamiento y/o calificaciones a parcelas concretas.*
- 6. *Consideran que frente a las calificaciones prevista por el Plan, el mismo debería de establecer otras mas adecuadas desde el punto de vista del alegante*
 - 6.a. *RU-2 previsto cambiarlo por RP-1*
 - 6.b. *RP-2 previsto cambiarlo por RP-3*

- 6.c. *EL-P previsto cambiarlo por EL-R manteniendo así la calificación actual*
- 6.d. *RU-T previsto cambiarlo por C*
- 6.e. *C previsto cambiarlo por RU*
- 6.f. *RP-1 previsto cambiarlo por RU*
- 6.g. *RU-N1 previsto cambiarlo por RA-N*
- 6.h. *RU-T previsto cambiarlo por T*
- 6.i. *RU previsto cambiarlo por RP-2*
- 6.j. *RP-3 previsto cambiarlo por RP-2*
- 6.k. *T previsto cambiarlo por RP-2*
- 6.l. *RU previsto cambiarlo por C de acuerdo con lo existente*
- 6.m. *RU previsto cambiarlo por RP-3*
- 6.n. *RU-T previsto cambiarlo por RP-2*
- 6.o. *RU-4 previsto cambiarlo por RU-2*
- 6.p. *RP-3 previsto cambiarlo por RU*
- 6.q. *RU previsto cambiarlo por RP-3*
- 6.r. *EL-P previsto cambiarlo por EQ-R*
- 6.s. *EQ-R previsto cambiarlo por C*
- 6.t. *RU-6 previsto cambiarlo por RU-5*
- 6.u. *RU-N1 previsto cambiarlo por RA-N*
- 6.v. *RU-5 previsto cambiarlo por RU-4*
- 6.x. *EL-P previsto cambiarlo por EQ-P*
43. *Se considera que la previsión de zonas calificadas como T es excesiva e inadecuada.*
- 43.a. *Porque además muchos de los solares así calificados no tienen la dimensión mínima.*
- 43.b. *La preferencia por tales usos va en detrimento del suelo de uso residencial y turístico de segunda residencia.*
- 43.c. *Ha de tenerse en cuenta la moratoria turística del Govern.*
- 43.d. *Las parcelas T limita la construcción de viviendas unifamiliares de calidad.*
68. *El Plan debe prever dualidad de usos para las parcelas colindantes con instalaciones hoteleras que permitan su compra por las mismas para una mejora y adecuación de la planta.*
73. *En las zonas T se deben permitir los apartamentos turísticos.*
7. *El alegante propone eliminar un EL-P previsto*
- 7.a. *Porque afecta a su solar y no se justifica su interés general. Argumenta además que no son necesarios en la zona la previsión de mas EL-P.*
- 7.b. *Su calificación se halla condicionada por un procedimiento contencioso como consecuencia de una denegación de licencia, cuyo fallo puede ser contrario a tal previsión.*
- 7.c. *Ya que el Ayuntamiento ya ha demostrado su desinterés por el mismo por cuanto han pasado todos los plazos sin que haya procedido a expropiarlo.*
- 7.d. *Debiendo suprimirse, dejarlo calificado como EL-R y proceder a desplazar el paseo previsto sobre el mismo.*
- 7.e. *Considera que el EL-P debe calificarse como T ya que es colindante con un hotel cuya mejora sería posible con la anexión de una parte del mismo, para lo que se ofrece a proceder a una permuta con otro solar de su propiedad sito en las inmediaciones.*
18. *Se oponen a que un EL-P vea reducido su tamaño, para convertirlo en solar edificable.*
24. *El Plan ha de prever que una parte de un EL-P de propiedad municipal se califique como SGCI para GESA .*
74. *El uso del EL-P no debe alterarse con la previsión sobre el mismo de un aparcamiento.*
8. *El alegante propone modificar el EL-R previsto que afecta a su solar.*
- 8.a. *Modificar/reducir sus límites porque condiciona en exceso la ubicación de la edificación en la parcela, hasta hacerla inviable en algún supuesto.*
- 8.b. *Eliminar el EL-R por no hallarse en absoluto de acuerdo con su previsión.*
- 8.c. *Eliminar el EL-R pues la parcela ya se halla construida invalidando la previsión del Plan.*
25. *La calificación SR dada a su parcela rústica no es la adecuada.*
- 25.a. *Debe ser SR-5 en lugar de SR-3.La edificabilidad es insuficiente para construcciones agrícolas.*
- 25.b. *Debe ser Rústico Común.*
- 25.c. *Debe ser SR-5 en lugar de SR-4.*
- 25.d. *La zona SR-2 debe limitarse a las zonas ANEI de la LEN.*
- 25.e. *La zona SR-2 debe ser SR-3.*
- 25.f. *Debe ser SR-5 en lugar de SR-2.*

- 25.g. *Los grados de protección de la zona SR-4 deben ser los mismos que para la zona SR-3.*
- 25.h. *Los usos deportivos permitidos en las zonas SR-5 no pueden permitir otros usos no deseados disfrazados bajo su denominación.*
- 25.i. *Debe ser SR-4 en lugar de SR-3. La edificabilidad es insuficiente para construcciones agrícolas.*
- 25.j. *Su propiedad debe excluirse de la zona ANEI de la LEN*
- 25.k. *Los suelos rústicos deben poder segregarse por cuestiones de herencia.*
- 25.l. *Los grados de protección deben ajustarse a lo establecido en la LEN*
- 25.m. *Debe impedirse la construcción en las zonas SR-3 y SR-4.*
- 23. *Considera que el Parque de Na Burguesa debe ajustar sus límites a los de la LEN y la masa forestal, sin sobrepasar sus límites.*
- 31. *Considera que en los suelos rústicos no deben permitirse*
 - 31.a. *Campos de golf.*
 - 31.b. *Ningún tipo de construcción.*
- 45. *El suelo rústico debe adquirir un carácter mas humanizado que propicie su desarrollo y mantenimiento. Debe poder ser construido como forma de obtener una renta del mismo, no debiendo estar las previsiones del Plan contemplando la utilización del mismo de forma exclusiva al servicio de la oferta turística.*
- 71. *Se debe respetar los usos de la explotación minera existente.*
- 35. *La previsión de construcción de VPO en sus terrenos debe ser mas abierta a la posibilidad de construir otro tipo de viviendas no exclusivamente encuadradas en dicha condición de protección pública.*

TEMAS RELATIVOS A GESTIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN E INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS EN EL PLAN

- 37. *Su parcela debe excluirse de la UA y se le debe asignar a la misma el aprovechamiento que le corresponda sin necesidad de incluirla en la gestión conjunta del PERI -MG.*
- 15. *Se plantean precisiones o modificaciones sobre límites de zona o sobre previsiones en planos.*
 - 15.a. *Eliminar UA.*
 - 15.b. *Eliminar paso peatonal.*
 - 15.c. *Eliminar paso rodado o calle.*
 - 15.d. *Adecuar y reconsiderar las determinaciones de la UA.*
 - 15.e. *Rectificar paso peatonal previsto por el Plan.*
 - 15.f. *Corregir límites que no se ajustan a parcelario o planeamiento anterior.*
 - 15.g. *Corregir el trazado de un vial.*
 - 15.h. *Asumen las cesiones impuestas por la UA.*
 - 15.i. *Expropiar la UA para destinarla a espacios y usos públicos*
 - 15.j. *Definir el contenido de la UA*
 - 15.k. *Propietarios de una plaza de aparcamiento afectada por un vial, solicitan se elimine o corrija el trazado del mismo.*
 - 15.l. *Un paso existente debe mantenerse como paso público.*
- 16. *Eliminar paso peatonal previsto en ZMT y/o en propiedades colindantes a la misma.*
 - 16.a. *Tienen concesiones que se ven afectadas por el paso previsto. El paso debe realizarse en terrenos ganados al mar.*
 - 16.b. *El paso debe eliminarse pues les perjudicaría la no utilización exclusiva de la zona, en las condiciones que hasta ahora han disfrutado de forma casi privativa, argumentando en contra la supuesta alteración paisajística de la zona por las grandes obras que deberían realizarse.*
 - 16.c. *El paso debe rectificarse para no pasar por su propiedad.*
 - 16.d. *Eliminar también los accesos a la ZMT.*
- 19. *Vía privada*
 - 19.a. *Debe ser pública pues tiene todos los servicios.*
 - 19.b. *Debe mantenerse privada y no pública como establece el Plan.*
- 51. *Las determinaciones del PERI del núcleo de Sa Porrassa son poco realistas. El PERI debe suprimirse por una ordenación finalista y mas realista en cuanto a su viabilidad de ejecución económica, lo que supondría unos mayores aprovechamientos lucrativos.*

57. *La situación del comercio en Palma Nova-Magaluf aconseja que a la vista de lo establecido en el Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales, se eliminen los usos comerciales previstos en las UA PERI-MG y MG-01 de Magaluf.*

TEMAS RELATIVOS A CLASIFICACIONES PREVISTAS EN EL PLAN

9. *Su parcela, es colindante con el S.U. delimitado en el Plan en los núcleos tradicionales.*
- 9.a. *Debe reconsiderarse el límite. En algún caso la parcela es parcialmente clasificada como suelo rústico.*
- 9.b. *El crecimiento de los núcleos tradicionales debe plantearse a lo largo de las carreteras existentes.*
10. *Su parcela, es colindante con el S.U. delimitado.*
- 10.a. *Tiene todos los servicios urbanos para ser incluida en él.*
- 10.b. *Tiene que ser urbana porque además paga contribución urbana.*
13. *Invoca convenio o acuerdo firmado con el Ayuntamiento, oponiéndose al Plan en tanto no recoja los términos del mismo.*
21. *Reclasificación de terrenos con Planeamiento de ejecución en marcha, y que han sido desclasificados en la aprobación inicial. La revisión no se adecua al ordenamiento jurídico por no estar suficientemente justificada sus causas.*
22. *La clasificación rústica dada a su propiedad*
- 22.a. *No es la adecuada.*
- 22.b. *No es la adecuada y no respeta la de urbanizable que antes poseía.*
- 22.c. *La calificación como "protegido" del suelo rústico es para evitar que sea "común" de acuerdo con la Ley del Suelo 6/98 y por tanto urbanizables automáticamente.*
- 22.d. *La clasificación debería ser la de suelo urbanizable.*
29. *Los suelos desclasificados por el CIM.*
- 29.a. *Deben permanecer como rústicos protegidos.*
- 29.b. *Deben destinarse a EL-P y a VPO.*
30. *Los suelos urbanos no ejecutados deben desclasificarse o destinarse a EL-P o EQ públicos.*
33. *Desclasificación de suelos urbanizables con procesos de ejecución de planeamiento en marcha. Deben respetarse.*
- 33.a. *La desclasificación de suelos urbanizables con procesos de ejecución de planeamiento en marcha deben respetarse.*
- 33.b. *La desclasificación generará indemnizaciones por lesiones patrimoniales.*
34. *La clasificación como urbano de un suelo es un acto reglado. Su propiedad (antes urbanizable y desclasificada posteriormente) es urbana.*
39. *La propiedad del Ayuntamiento en el Parc Coster.*
- 39.a. *Debe destinarse a equipamientos.*
- 39.b. *En la actuación prevista no entra un campo de golf.*
52. *El proceso a que se ha sometido su propiedad desde que para el mismo se aprobó definitivamente el Plan Parcial que ordenó la zona, no se ajusta a derecho. Las pérdidas de aprovechamiento serán indemnizables.*
54. *La clasificación de Son Font como suelo urbano debe ser reconsiderada. Podría suponer un precedente no deseado.*
58. *El PERI -MG debe ser expropiado par destinarse a EL-P y a VPOs.*
59. *La UA/SP-01 debe ser expropiado par destinarse a VPOs.*
60. *Los sectores de suelo urbanizable son innecesarios y deben desclasificarse para incorporarse al suelo rústico.*
- 60.1. *De S'Hostalet y S'Ametllera den Terres.*
- 60.2. *De Ses Planes.*
- 60.3. *Del PERI-MG*
61. *Las previsiones de suelo urbanizable*
- 61.1. *Son excesivas y posibilitan un crecimiento desorbitado.*
- 61.2. *No deben permitirse usos turísticos y los campos de Golf.*

TEMAS RELATIVOS AL ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO DEL PLAN

14. Valoración más adecuada en el EEF para su parcela afectada por un EL-P.
- 14.a. El valor debe ser superior adecuándolo a la realidad de lo existente.
 14.b. El EEF debe prever el valor no contemplado en el Plan inicialmente aprobado.
 14.c. El EEF debe prever las valoraciones por supuestos indemnizatorios de supuestas afecciones por desclasificación de suelos.
 14.d. El EEF debe prever partida presupuestaria para el SG Viario de acceso a Sol de Mallorca.
 14.e. El EEF debe prever la financiación del SG de infraestructura de saneamiento para conectar Sol de Mallorca con el resto del municipio, tal como lo demanda el Ayuntamiento.
17. La urbanización Sol de Mallorca no debe incluirse como Unidad de Actuación.

TEMAS RELATIVOS A LA VIALIDAD Y SISTEMA GENERAL VIARIO DEL PLAN

28. La reserva vial es excesiva.
- 28.a. En la C/. Serral
 28.b. En la C-719 y Autovía
 28.c. En otras vías
32. La mejora de la C-719 debe prevalecer frente al nuevo trazado propuesto por el Govern.
 36. El vial existente por un EL-P debe mantenerse pues es el acceso a unos aparcamientos privados existentes en la zona.
 38. El desdoblamiento de la C-719 no debe afectar a su vivienda que tiene un alto valor artístico.
 40. Una parcela en Portals (nuevo acceso a la zona) debe destinarse a aparcamientos.
 41. Deben preverse mas aparcamientos
- 41.a. A lo largo del nuevo Paseo Calvià.
 41.b. En la zona
42. Continuidad del Paseo Calvià en Peguera y estación de autobuses en Peguera.
 46. No se contemplan alternativas al tráfico, al transporte público y al aparcamiento.
- 46.a. Han de preverse mas aparcamientos.
 46.b. Ha de preverse una estación de autobuses para la programación lógica del transporte.
 46.c. Ha de preverse la instalación de tranvías turísticos.
47. Se posiciona a favor del nuevo trazado previsto por el Govern Balear en el Plan de Carreteras, para la nueva carretera a Andratx.
 53. La alineación de la C-719 debe ajustarse al Proyecto de Compensación aprobado para la zona. El Paseo Calvià grafiado en el Plan no se corresponde con el que se está construyendo.
 69. La malla de itinerarios de interés general, constituye una confiscación de caminos privados, ya que el Plan no ha establecido mecanismos de afectación de los mismos al uso público, ni su indemnización.
 75. El Plan debe establecer la zona de reserva para la prolongación de la autopista de poniente PM-1 de Palma a Andratx.
 70. Alternativa de trazado a la prolongación de la autopista PM-1 a Andratx mediante desdoblamiento y corrección del actual trazado de la C-719 de Palma a Andratx.

TEMAS PARTICULARES NO GENERALIZABLES

20. Conocer sobre aspectos del Plan (que no debe de entender).
 44. La previsión de viviendas para residentes puede dar al traste con el turismo de calidad. La construcción de viviendas sociales propiciará que Calvià se convierta en la ciudad dormitorio de Palma, en contra de la imagen de municipio turístico de calidad.
 55. Las previsiones de suelo para VPO no están suficientemente justificadas.
 48. Oposición a la revisión en su conjunto
- 48.a. Para las determinaciones del núcleo de Es Capdellà.

- 48.b. *Para el conjunto del Plan y en especial para lo que afecta al sector del comercio.*
- 48.c. *Para el conjunto del Plan por desconfianza con las intenciones que rodean la filosofía de la Revisión.*
50. *Deben declararse fuera de ordenación unas instalaciones existentes con declaración de interés general.*
56. *El Plan debe prever como SG la red de saneamiento que conecte la urbanización Sol de Mallorca con el resto de la red municipal.*
62. *Se congratulan de que se haya demostrado la inviabilidad del Plan de 1.991 y se proceda a su revisión.*
63. *El Plan es mas realista y ajustado a la realidad.*
66. *La cartografía del plan es poco clara y no está actualizada.*
72. *Traslado del Casino.*
76. *Animan al ayuntamiento a la compra de la finca Galatzó para su conversión en suelo de disfrute general de la población.*

SIN RELACIÓN CON LA REVISIÓN DEL PLAN (PARA CONOCIMIENTO)

- A.1. *Solicita Certificado de usos.*
- A.2. *Solicita Cédula urbanística.*
- A.3. *Documentación para conocimiento del Ayuntamiento.*
- A.4. *Consultas a resolver en otro ámbito.*
- A.5. *Tienen derechos sobre una parcela que aún ha de ser construida.*
- A.6. *Temas ajenos al Plan, a resolver por otras vías administrativas.*
- A.7. *Solicita licencia de obra mayor.*
- A.8. *Trata sobre un expediente sancionador por vertidos de aguas en espacio público.*

ALTERNATIVAS

- B.1. *Ofrece emplazamiento alternativo al parking previsto en su solar.*
- B.2. *Escrito de Demarcación de Costas para rectificar ZMT y normativa.*

AGRADECIMIENTOS

- C.1. *Agradece el tratamiento dado por el Plan a su propiedad.*

INFORMACIÓN

- D.1. *El Ayuntamiento debe mantenerles informados de la evolución de la tramitación para conocer cómo quedan afectados sus intereses.*

ALEGACIÓN DE TIPO POLÍTICO

- E *Alegación de partido político.*
- E.1 *Alternativas de planeamiento.*
- E.2 *En el Plan no se hace referencia al Referéndum*
- E.3 *La tramitación del Plan debe suspenderse a la espera de la aprobación por el Govern de diferentes planes sectoriales.*
- E.4. *Los campos de golf son incompatibles con las previsiones del Plan de establecer en sus ámbitos VPOs.*
- E.5. *El Plan no da un adecuado tratamiento al suelo rústico desde el punto de vista de la potenciación de su utilización agrícola. Es poco respetuoso con el mundo rural. Excesivamente intervencionista, considerando tan solo su faceta medioambiental, olvidando su carácter privado. El Plan debe plantear políticas que no sean tan simplistas como las que plantea (por ignorancia o desconocimiento de sus redactores). Hay que fomentar actividades complementarias a las estrictamente agrícolas o ganaderas para la mejora de las rentas agrarias.*
- E.6. *Deben conseguirse terrenos para VPO en Calvià, Es Capdellà y Peguera.*
- E.7. *Las UA/CP-05, 06, 07, 08 y 09 de Es Capdellà, deben destinarse a VPO.*

En presencia de las anteriores alegaciones y sugerencias, del estudio pormenorizado de su contenido, diferentes reuniones de trabajo que se han mantenido con las partes interesadas, Disposiciones de obligado cumplimiento dictadas con posterioridad a la aprobación inicial (Plan Director de Carreteras), criterios del Equipo de Gobierno Municipal, por la Oficina Técnica de la Revisión se ha elaborado una nueva documentación que recoge nuevos criterios y soluciones que cumplimentando lo dispuesto en el artículo 130 de RP deberá someterse a conocimiento de la Corporación Plenaria a los fines de que si así lo estima la someta a nuevo trámite de información pública, y en presencia de lo acordado puedan contestarse de forma individualizada y en los términos del artículo 86 LRJPAC las diferentes alegaciones y sugerencias presentadas, en el bien entendido que no será hasta la aprobación provisional cuando se recoja, a nivel municipal, cual es el criterio definitivo respecto a la revisión del planeamiento y por ende posicionamiento municipal, respecto a las alegaciones presentadas.

4.3 La nueva exposición pública del documento modificado tras la Aprobación Inicial

Con la publicación en el BOCAIB nº 11 del día 26 de enero de 1999 del acuerdo plenario adoptado en día 4 del citado mes, para someter a exposición pública las modificaciones introducidas en el documento de la aprobación inicial de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Calvià, de acuerdo con lo establecido en el artículo 130 del Reglamento de Planeamiento, se dio inicio al período de exposición pública del mismo, aunque el Plan se hallaba expuesto al público en el Ayuntamiento desde el mismo día 4 de enero, fecha a partir de la cual comenzaron a recibirse escritos de alegación que han sido de todos modos analizados como dentro de plazo. Finalizado éste el día 26 de febrero de 1.999, se han presentado 273 escritos de alegación al mismo, de los que 267 alegaciones se presentaron dentro del plazo legalmente establecido, en tanto que 6 alegaciones se realizaron una vez vencido el mismo, no obstante lo cual han sido analizadas y atendidas en su caso, al igual que otros escritos-alegación que se han venido introduciendo por registro municipal hasta el momento del cierre de la última versión del documento (29 de septiembre de 1.999).

En la relación de escritos presentados pueden hacerse las siguientes precisiones:

Número total de escritos:	276 alegaciones.
Alegantes diferentes	225 personas
(a veces una persona presentó varias alegaciones a temas diferentes)	

Alegaciones de partidos políticos, asociaciones u otros colectivos:

Partido Popular (PP)	2 escritos.
Esquerra Alternativa (EA)	3 escritos.
Esquerra Unida (EU)	1 escrito.
Unió Mallorquina (UM)	1 escrito.
PSM Entesa Nacionalista	1 escrito.
Colegio de Arquitectos COAB	1 escrito.
Conf. Asoc. Empresar. Balears (CAEB)	1 escrito.
Grup d'Ornitologia Balear (GOB)	1 escrito.
Federación Empresarial de Hoteleros de Mallorca	1 escrito.
AAVV de Costa den Blanes	1 escrito.

AAVV de Peguera 1 escrito.

Alegaciones de empresas urbanizadoras:

Junta Compensación de Son Bugadelles	1 escrito.
Junta Compensación Pol. XI de Peguera	1 escrito.
Cala Cristal S.A.	1 escrito.
Promociones Vistarga S.L.	1 escrito.
IMISA	3 escritos.
Urbanizadora Costa de la Calma S.A.	1 escrito.
Junta Compensación de Ses Planes S.A.	1 escrito.
S'Hostalet S.A.	1 escritos.
Inmobiliaria Golf de Poniente	2 escritos.
URBAMAR	1 escrito.
Urbanizadora Calvià S.A.	1 escrito.

4.3.1 Análisis de las alegaciones, por sectores del término municipal.

SECTOR SES ILLETES - CAS CATALA

13	alegantes o personas diferentes
14	alegaciones o escritos
5	alegaciones idénticas o muy similares relativas a paso por ZMT

De entre todas las alegaciones domina la que hace referencia a que debe eliminarse el paso que el Plan grafía en terrenos públicos de la Zona Marítimo Terrestre, por entender que les perjudicaría la no utilización exclusiva de la zona, en las condiciones de disfrute casi exclusivo y privativo que han venido haciendo de dicho espacio público. Para tal propósito argumentan contra la supuesta alteración paisajística de la zona por las grandes obras que deberían realizarse para obtener el citado paso. Estos alegantes reiteran lo que ya expusieron en el período de exposición pública de la aprobación inicial y que fue desestimado.

Hay a continuación alegaciones en las que se argumenta en el sentido de reclamar mas aprovechamiento para determinadas zonas, dado que las determinaciones impuestas por la normativa (relativas a la ocupación, separaciones, alturas) limitan o en su caso imposibilitan (dicen) la construcción sobre una determinada parcela. Consideran por tanto que se debe corregir la normativa para aumentar el aprovechamiento (coef. de edificabilidad) previsto para la zona.

De entre el resto de alegaciones hay que resaltar la que se refiere al Hotel Maricel que tras alegar razonamientos similares en cuanto a que el aprovechamiento previsto en sus parcelas es escaso desde su punto de vista para la operación que persiguen, proponen alternativas de aprovechamiento específicas y diferentes para las parcelas de su propiedad incluidas en una Unidad de Actuación.

Finalmente en lo relativo a las previsiones que el Plan ha establecido para la zona conocida como UPT-4, sus representantes invocan un convenio firmado con el Ayuntamiento, oponiéndose al Plan en tanto no recoja los

términos del mismo que han sufrido alguna modificación. Proponen corregir límites que no se ajustan a parcelario o planeamiento anterior, así como adecuar y reconsiderar las determinaciones de una UA que se ha previsto en su ámbito, proponiendo finalmente algún cambio de calificación y precisiones, correcciones o alternativas de redacción de determinados artículos de normativa.

El resto de alegaciones constituyen casos muy específicos.

SECTOR PORTALS NOUS - COSTA DEN BLANES

14	alegantes o personas diferentes
14	alegaciones o escritos

Hay en primer alegaciones en las que se argumenta en el sentido de reclamar mas aprovechamiento para determinadas zonas, dado que las determinaciones impuestas por la normativa (relativas a la ocupación, separaciones, alturas) limitan o en su caso imposibilitan (dicen) la construcción sobre una determinada parcela. Consideran por tanto que se debe corregir la normativa para aumentar el aprovechamiento (coef. de edificabilidad) previsto para la zona.

En este sector se manifiestan los propietarios de unos terrenos que cuestionan el proceso a que se ha sometido su propiedad desde que para el mismo se aprobó definitivamente el Plan Parcial que ordenó la zona. Afirman que la reclasificación de sus terrenos con Planeamiento de ejecución en marcha, y que han sido desclasificados en la aprobación inicial no se ajusta a derecho, por lo que la revisión no se adecua al ordenamiento jurídico, no estando suficientemente justificada sus causas. Concluyen advirtiendo que las pérdidas de aprovechamiento y derechos de los que se ven privados serán indemnizables.

El resto de alegaciones constituyen casos específicos.

SECTOR PALMA NOVA - MAGALUF - BAHÍA DE PALMA - SOL DE MALLORCA.

27	alegantes o personas diferentes (se repiten 2 nombres en alegaciones diferentes)
32	alegaciones o escritos

Hay un grupo de alegaciones en las que se argumenta que frente a las calificaciones prevista por el Plan, el mismo debería de establecer otras mas adecuadas (desde el punto de vista del alegante) de manera que el RU previsto habría que cambiarlo por RP-2. En otro caso los cambios propuestos son cambiar la calificación RU prevista por la RP-2 y la RP-3.

Hay quienes proponen precisiones, correcciones o alternativas de redacción de determinados artículos de normativa, e incluso propuestas alternativas de aprovechamiento y/o calificaciones a parcelas concretas.

Hay un alegante (E.A.) que reafirma lo señalado ya en el período de exposición anterior en el sentido de que la situación del comercio en Palma Nova-Magaluf aconseja que, a la vista de lo establecido en el Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales, se eliminen los usos comerciales previstos en las UA PERI-MG y MG-01 de Magaluf.

También hay en este sector y en referencia a los terrenos que constituyen el antiguo polígono XX de Magaluf quien advierte que los suelos urbanizables con procesos de ejecución de planeamiento en marcha deben respetarse y que la desclasificación de dichos suelos generará indemnizaciones por lesiones patrimoniales. Por contra hay quien entiende que el referido ámbito debe ser expropiado para destinarse a EL-P y a VPOs.

Hay un alegante que opina la clasificación rústica dada a su propiedad no es la adecuada dado que su parcela es colindante con el S.U. delimitado y tiene todos los servicios urbanos para ser incluida en él, realizando una propuesta alternativa de aprovechamiento y/o calificaciones a su parcelas concretas, clasificada como rústica por el Plan General.

También hay quien considera que la urbanización Sol de Mallorca no debe incluirse como Unidad de Actuación, y que frente a las calificaciones prevista por el Plan, el mismo debería de establecer otras mas adecuadas para el alegante, pensando que el Plan, en su EEF debe prever partida presupuestaria para el SG Viario de acceso a Sol de Mallorca, así como para la financiación del Sistema General de infraestructura de saneamiento para conectar Sol de Mallorca con el resto del municipio, tal como lo demanda el Ayuntamiento.

Hay una alegación que ante la posibilidad de que se proceda al traslado del Casino plantea al Ayuntamiento medidas que faciliten la financiación del mismo. Es reiteración del contenido de la alegación presentada en el anterior período de exposición pública.

El resto de alegaciones constituyen casos muy específicos.

SECTOR SON FERRER

1	alegante
1	alegaciones o escritos

El alegante, al que se atendió sus solicitudes presentadas con ocasión del anterior período de exposición pública, argumenta en el sentido de reclamar mas aprovechamiento, entendiend que deben respetarse las determinaciones del Plan anterior para la zona.

SECTOR EL TORO - SANTA PONÇA NOU - SANTA PONÇA (VELL) - ROTÉS VELLÉS - ES CASTELLOT - COSTA DE LA CALMA.

37	alegantes o personas diferentes
39	alegaciones o escritos

Hay un grupo de alegaciones en las que se argumenta en el sentido de reclamar mas aprovechamiento para determinadas zonas, dado que las determinaciones impuestas por la normativa limitan o en su caso imposibilitan (dicen) la construcción sobre una determinada parcela. Consideran por tanto que se debe corregir la normativa para aumentar el aprovechamiento (coef. de edificabilidad) previsto para la zona, entendiendo también en algún caso que deben respetarse las determinaciones del Plan anterior, al objeto de poder desarrollar sus proyectos en igualdad de condiciones que los vecinos que ya construyeron.

Hay alegaciones en las que los alegantes consideran que frente a las calificaciones prevista por el Plan, el mismo debería de establecer otras mas adecuadas (RP-3 previsto cambiarlo por RP-2 en un caso y RU-6 previsto cambiarlo por RU-5).

Hay una alegación (vecinos del edificio de apartamentos Teix) que plantean que son propietarios de unas plazas de aparcamiento afectada por una alineación establecida en el Plan que solicitan corregir la misma de forma que no se afecten sus plazas de aparcamiento.

Las alegaciones producidas en este sector tienen un carácter de alegaciones individuales que no defienden intereses comunes a un determinado número de personas, sino que se plantean a título individual sin conexión de intereses comunes, que constituyen por tanto casos muy específicos.

SECTOR PEGUERA - CALA FORNELLS

14 alegantes o personas diferentes
15 alegaciones o escritos

Las alegaciones producidas en este sector tienen un carácter de alegaciones individuales que no defienden intereses comunes a un determinado número de personas, sino que se plantean a título individual sin conexión de intereses comunes, que constituyen por tanto casos muy específicos.

SECTOR CALVIA (villa) - ES CAPDELLA (villa)

30 alegantes o personas diferentes
33 alegaciones o escritos

Las alegaciones producidas en este sector tienen un carácter de alegaciones individuales que no defienden intereses comunes a un determinado número de personas, sino que se plantean a título individual sin conexión de intereses comunes, que constituyen por tanto casos muy específicos, excepción hecha de las realizadas por Esquerra Alternativa (EA) que plantea la cuestión de las viviendas a precios asequibles.

SECTOR SON FONT

- 1 alegantes o personas diferentes
1 alegaciones o escritos

La alegación tiene un carácter de alegación individual que constituye por tanto un caso muy específico.

SUELO RUSTICO INTERIOR

- 24 alegantes o personas diferentes
24 alegaciones o escritos

En este sector de Suelo Rústico en el entorno de los núcleos tradicionales de Calvià y Es Capdellà las alegaciones presentadas se han referido a los temas siguientes. Hay en primer lugar un grupo de alegaciones, para los que la calificación de Suelo Rústico (SR) dada a su parcela rústica no es la adecuada, planteándose que deben calificarse sus propiedades con un grado de protección inferior al previsto por el Plan (reiteran escritos anteriores). Finalmente y respecto a las calificaciones del suelo rústico hay quien opina que los grados de protección deben ajustarse a lo establecido en la LEN.

Hay a continuación alegantes que consideran que su parcela, es colindante con el S.U. delimitado en el Plan en los núcleos tradicionales, debiéndose reconsiderar el límite de tal clasificación.

Hay algunas alegaciones que plantean que la reclasificación como suelos rústicos de terrenos con Planeamiento de ejecución en marcha, y que han sido desclasificados en la aprobación inicial, no se adecua al ordenamiento jurídico por no estar suficientemente justificada sus causas, sosteniendo que para su caso concreto, la desclasificación generará indemnizaciones por lesiones patrimoniales. Entienden por ello que la clasificación rústica dada a su propiedad no es la adecuada y no respeta, en algún caso, la de urbanizable que antes poseía. Hay quien opina al hilo de lo razonado anteriormente que la calificación como "protegido" del suelo rústico es para evitar que sea "común" de acuerdo con la Ley del Suelo 6/98 y por tanto urbanizables automáticamente. Hay en este grupo quien invoca un convenio o acuerdo firmado con el Ayuntamiento, oponiéndose al Plan en tanto no recoja los términos del mismo. (Reiteran escritos presentados en el anterior período de exposición pública y que fueron desestimados).

Hay dos alegaciones que merecen ser resaltadas por el tema que tratan, que consiste en una oferta de usos deportivos, turísticos, residenciales, etc. en la finca de Galatzó. (Reiteran escritos presentados en el anterior período de exposición pública y que fueron desestimados).

SUELO RUSTICO PENINSULA

- 11 alegantes o personas diferentes
15 alegaciones o escritos

Las alegaciones producidas en este sector tienen un carácter de alegaciones particulares que no defienden intereses comunes a un

determinado número de personas, pero que plantean a título individual comentarios o soluciones alternativas de aspectos concretos de las normas del Plan, constituyendo casos muy específicos.

Finalmente se han producido 79 alegaciones planteadas por 69 personas o entidades (GOB, CAEB, COAB) diferentes, en las que se realizan propuestas alternativas de redacción de determinadas normas o aspectos del Plan.

Las alegaciones producidas en la última exposición pública del 4 de enero (oficialmente del 26 tras la publicación del acuerdo municipal en el BOCAIB nº 11 de dicha fecha) al 26 de febrero, fueron ordenadas y resueltas en lo que a su temática se refiere, de forma similar a las de la exposición anterior, ya que los temas eran similares y en su inmensa mayoría repetían incluso los mismos alegantes como consecuencia de que su alegación no había sido atendida.

5. DIAGNÓSTICO SINTÉTICO SOBRE LOS GRANDES ASUNTOS URBANÍSTICOS DEL MUNICIPIO

5.1 Calvià, municipio residencial y turístico

El municipio de Calvià posee un territorio de 14.372 has con un gran potencial paisajístico, que acoge en su larga costa de casi 60 Km. una gran concentración de oferta turística localizada en diferentes núcleos, en tanto que conserva un extenso territorio rural intercalado entre sus diferentes asentamientos costeros, así como en su interior, en el que se sitúan los asentamientos tradicionales de Es Capdellà y Calvià. Este último alberga la capitalidad y origen del desarrollo de este amplio territorio, que fue un municipio eminentemente rural hasta muy entrado el siglo XX. Las relaciones con los municipios circundantes eran escasas y circunscritas a las propias de una sociedad eminentemente rural, como lo prueba el hecho de las deficientes vías de comunicación que estructuraban su territorio y que sólo a partir del último tercio del siglo XIX fueron objeto de un primer impulso de modernización.

El desarrollo y crecimiento de la población de Calvià comienza como consecuencia de la aparición del fenómeno turístico, fundamentalmente a partir de los años sesenta que es cuando se producen también las mejoras de las infraestructuras públicas heredadas del anterior siglo.

El territorio de Calvià, su paisaje, ha constituido desde sus comienzos la base del desarrollo turístico experimentado. Su fuerza de atracción deriva de las favorables condiciones de su territorio, que constituye el fundamento del turismo y cobra importancia en cuanto que es soporte de actividades turísticas con él relacionadas.

El desarrollo turístico se ha traducido en un crecimiento físico del suelo urbano y ha llevado aparejado un crecimiento poblacional de carácter permanente (de derecho) que ha ido en progresivo aumento, pasando de los escasos 3.000 habitantes en 1.960 a superar la cifra de los 30.000 habitantes a comienzos del año 1.997, sin contabilizar el importante número de personas (no transeúntes o turistas) que habitan en el municipio pero que no se hallan censados en el mismo, y cuya cuantificación es sumamente difícil.

La actividad turística (59.487 plazas), soportada en 175 establecimientos hoteleros, con 45.219 plazas de alojamiento; en 81 edificaciones de apartamentos turísticos, con 14.268 plazas de alojamiento; y en diversas edificaciones unifamiliares o de apartamentos que conforman una oferta no controlada de otras 54.000 plazas aproximadamente, constituye el fundamento de la actividad económica y laboral del municipio.

Es por ello que la concepción estratégica de la consideración de **la dualidad turística y residencial de Calvià**, es la base de actuación de la corporación municipal que la asume, desde su formulación en los años ochenta, como referente de sus actuaciones de gobierno y que a través del fomento del desarrollo turístico

de calidad y de la mejora del entorno urbano municipal, mediante las correspondientes inversiones en infraestructuras y equipamientos, persigue en definitiva una mejora de la calidad de vida de los residentes del municipio y sus visitantes. Este constituye el primer y fundamental objetivo de cuantas actuaciones viene desarrollando el Ayuntamiento desde finales de los años ochenta, con el propósito de consolidar la excelencia residencial y turística del municipio de Calvià.

5.2 La formación del espacio urbano: el fruto de un planeamiento heredado

El inicio del proceso turístico en Calvià se debió a un fenómeno de difusión desde la ciudad de Palma. Su proximidad, las infraestructuras y los medios de comunicación existentes, estuvieron en el inicio del proceso de desarrollo urbano y de utilización turística de su territorio. Sin embargo la oportunidad que en principio propició el desarrollo, podría considerarse hoy un problema potencial al existir un riesgo de que parte de ese territorio, debido precisamente a las condiciones que posee, pueda transformarse en lugar de residencia permanente desplazando los usos turísticos.

El tipo de ordenación de las zonas turísticas de Calvià, contribuyó a lograr un tipo de oferta turística adecuado, desde el punto de vista de su comercialización, debido a las buenas condiciones paisajísticas de los diferentes núcleos que fueron desarrollándose. Las instalaciones hoteleras fueron la mayor parte de las veces de las primeras edificaciones que se situaron en urbanizaciones cuyos terrenos se hallaban vacantes en un altísimo porcentaje, manteniendo por tanto su entorno el valor paisajístico de los terrenos poco urbanizados, que constituían las características propias de un destino buscado por turistas que generalmente proceden de aglomeraciones urbanas. No obstante, los mismos planeamientos que ordenaban el territorio permitiendo las incipientes instalaciones hoteleras, permitían también un proceso de colmatación de los espacios urbanos que, concebidos como solares urbanos edificables, rodeaban los hoteles. El lento proceso de construcción de esos solares ha permitido la pervivencia de los negocios turísticos, hasta que los mismos van entrando en crisis como consecuencia de una dinámica de envejecimiento y falta de adecuación de las propias instalaciones turísticas así como del entorno que las rodea a causa de la colmatación de aquellos, configurando un espacio turístico excesivamente saturado y con valores ambientales muy mermados.

La ciudad residencial “compite” con los establecimientos turísticos que quedan ahogados en la misma, presentando pocos de sus iniciales alicientes como destino relacionado con la playa y espacios abiertos y despejados de ocio. Las demandas de ocio de los turistas son difícilmente satisfechas en zonas urbanas que a veces no se diferencian en exceso de su lugar procedencia. La imagen turística de estos destinos pierde atractivo y comienza un lento proceso de degradación, que finalmente acaba colapsando la inicial actividad económica que constituyó su razón de ser, para sustituirla por usos residenciales en edificios muchas veces degradados. Cerrado el ciclo, esos espacios (Santa Ponça, Paseo Marítimo de Palma, Cala Mayor, etc) tienen difícil solución pues la demanda es dirigida a nuevos destinos que, por el momento y en tanto se mantengan al margen de un proceso de desarrollo como el señalado, poseen atractivos más acordes con las expectativas que los turistas esperan encontrar en los mismos.

Sin embargo esos espacios se han ido configurando progresivamente como núcleos que acogen importantes grupos de población residente que sufre, en parte, el proceso de degradación ambiental de la zona. Es por ello por lo que la estrategia del Ayuntamiento se viene orientando en el sentido de mejorar la calidad del entorno urbano desde el punto de vista paisajístico y medioambiental, contribuyendo así a fomentar el desarrollo de un tejido social cada vez más arraigado en las diferentes zonas y que se beneficiarán en definitiva del empleo que generen las nuevas actividades económicas que se producen como consecuencia de las mejoras urbanas, actuaciones todas ellas que redundan finalmente en la consolidación de la calidad del producto turístico del municipio de Calvià.

El proceso turístico y de transformación del paisaje urbano, **no ha sido producto de la improvisación**, sino todo lo contrario. **El resultado es el producto de un planeamiento** redactado por iniciativa de diferentes propietarios de suelo que, al objeto de propiciar la urbanización de sus respectivas fincas, formularon *Planes Generales Parciales* y *Planes Parciales* (al amparo de la Ley del Suelo de 1956) que las sucesivas Corporaciones municipales aprobaron y recogieron en los correspondientes planeamientos generales posteriores.

La costa ha constituido y aún constituye hoy el principal atractivo para satisfacer la importante demanda turística que acoge el municipio, que es soportada por seis núcleos urbanos con características diferenciadas, situados a lo largo de la misma. Ese espacio urbano de los diferentes núcleos costeros del municipio es producto, como ya se ha señalado, de diferentes planes que incluso desde antes del año 1.956 (primera Ley del Suelo española) ya habían previsto la ordenación de los mismos.

El primer Plan que trató de ordenar con carácter global el territorio municipal fue el Plan General de 1.972. Este Plan constituyó la base del desarrollo municipal hasta 1.991, aún cuando en 1.982-84 se tramitó y aprobó una *Adaptación* de dicho Plan a la Ley del Suelo de 1.975. La Adaptación, que contenía también algunas modificaciones, respetó sin embargo el contenido fundamental del Plan que adaptaba, por lo que no ha sido sino en 1.991 que el Ayuntamiento de Calvià se ha dotado de un Plan con el que se trató de dar solución urbanística al proceso descrito de creación de un espacio urbano masificado, amorfo y poco estructurado.

5.3 Los núcleos urbanos

Como ya se ha comentado anteriormente, el crecimiento experimentado en la zona costera de Calvià, de carácter eminentemente turístico y de segunda residencia (comienza a cambiar la tendencia en ciertas zonas que adquieren el carácter de áreas de residencia permanente), se produjo a base de unidades autosuficientes y sin apenas otra relación entre ellas que la carretera C-719 (Palma - Andratx), que servía de cordón umbilical para la conexión de las mismas con el exterior, por lo que uno de los principales problemas que tiene la zona urbana del área costera de Calvià es la **insuficiente articulación entre las diferentes zonas o núcleos urbanos** que la conforman.

A la hora de estructurar el territorio hay que pensar que ello no sería suficiente si no fuera acompañado de la acción complementaria de articulación, estructuración y rehabilitación del espacio urbano construido.

El desarrollo de los núcleos costeros, turísticos y residenciales no ha sido satisfactorio. Uno de sus problemas es el poco cuidado que se ha tenido en la ubicación, diseño y tratamiento de los espacios públicos y, como consecuencia de ello, la deficiente imagen y calidad urbana de espacios que son fundamentales para soportar la importantísima actividad turística de este municipio. Ello conduciría a la paulatina degradación de los núcleos, con el consiguiente deterioro de la actividad económica y social de los mismos, situación que se vería agravada si se mantuviera el modelo de desarrollo permitido por los planes que propiciaban dicha dinámica.

La recomposición y rehabilitación de los núcleos urbanos existentes se plantea como otro de los *objetivos* del la Revisión del Plan, con *criterios* de rediseño del espacio urbano y ordenación de los usos, para lograr un espacio atrayente para el ciudadano y para la actividad turística que soporta. Hay que cambiar la dinámica de desarrollo de los núcleos del área costera y seguir trabajando en la línea de un desarrollo contenido (la paralización, ante el actual estado de cosas, no constituye una solución válida), rehabilitando y recualificando dichos espacios. La rehabilitación del espacio público ha de complementarse con operaciones de rehabilitación y reforma del parque edificatorio actual, esponjando en unos casos y rehabilitando o trasladando la oferta de acuerdo con las determinaciones del POOT.

Hay que crecer completando, mejorando y sustituyendo lo existente (rehabilitando) y potenciando, en caso necesario, nuevos desarrollos en lugares escogidos y con usos que aporten una mejora de la oferta turística y que no provoquen una incidencia negativa en el medio natural.

La recualificación y rehabilitación de las áreas urbanas consolidadas ha de procurar la regeneración de los tejidos urbanos así como de las instalaciones hoteleras, potenciando, si fuera posible, la sustitución puntual de la oferta obsoleta existente. Los desarrollos que se permitieran en suelos de nueva urbanización, tendrían justificación en el hecho de que habrían de servir para completar núcleos existentes con necesidades de oferta complementaria, además de que servirían para dar solución a problemas que tiene planteados el Ayuntamiento (Marineland, Casino, etc.) y que necesita resolver dentro de su término municipal, así como para dar acogida a ofertas complementarias que no tienen cabida en estos momentos en el término municipal (instalaciones deportivas, “pitch & put”, caballos, etc.) y cuyas demandas han sido detectadas. Ello posibilitaría además que, al desplazar a estos suelos alguna de las instalaciones referidas, se recuperarían para el uso público los suelos actualmente ocupados por dichas instalaciones que constituyen espacios de alto valor paisajístico. Estos suelos habrían de propiciar ofertas turístico-hoteleras de calidad con oferta complementaria, allí donde el paisaje lo permita y con claros beneficios sociales. Los terrenos entre la C-719 y la actual autopista constituyen la reserva de nuevos posibles desarrollos turísticos con importante oferta complementaria. Los alojamientos no hoteleros estarán limitados. Debe darse remate a las “traseras” de Magaluf y Santa Ponça con actuaciones turístico-hoteleras e importantes ofertas complementarias. Estas actuaciones deberán garantizar el desarrollo económico y social sostenible del municipio sin hipotecas para el futuro.

Hay que tener en cuenta al respecto la importancia de la oferta complementaria a la hora de cualificar el producto turístico. Estas ofertas complementarias pueden localizarse en la propia parcela turística (cualificando cada instalación hotelera con piscinas, pistas de tenis, etc.), o de forma aislada constituyendo una oferta de servicios para el ocio turístico (parque acuático, delfinarium, minigolfs, bares, cafeterías, etc...), pudiendo llegar a disponer de grandes superficies (golf), constituyendo la base de la oferta para turismo de mayor calidad y no sujeto a la estacionalidad.

La Revisión del Plan General propone en estos suelos:

- * Mejorar la calidad ambiental de los diferentes núcleos del municipio.
- * Ordenar los usos que en los mismos puedan asentarse.

5.4 Los recursos naturales y su preservación

El medio físico de Calvià, de altos índices de interés ecológico y paisajístico, está constituido por espacios rurales de cultivo, forestados y aún improductivos de fuertes pendientes y naturaleza rocosa. Las previsiones de protección, mantenimiento y recuperación en cada caso, de estos espacios con una limitada capacidad de acogida, condicionarán en gran medida el modelo de actuación municipal. El suelo rústico no se ha visto sometido, con carácter general, a demandas de uso no compatibles con su naturaleza y destino, siendo no obstante, en previsión de posibles problemas, preciso mantener una política activa de protección frente a las potenciales demandas de dichos usos.

Será por tanto un *objetivo* del Plan ordenar los usos de dicho suelo mediante una normativa similar a la vigente que se ha mostrado eficaz para preservar esta categoría de suelo, corrigiéndola si acaso para acomodarla a demandas de crecimiento de los núcleos tradicionales existentes, en los que las posibilidades de desarrollo están muy limitadas.

Como *criterios* para lograr el adecuado uso de estos suelos, se prevé que en la ordenación de los mismos se tendrán en cuenta las características de los cultivos y especies vegetales que los cubren, sus características edafológicas, pendientes, naturaleza del subsuelo, etc., de cara a evitar riesgos de erosión, de alteración y contaminación de acuíferos, de inundaciones, de alteración del paisaje, flora y fauna, y de pérdida de suelos potencialmente adecuados para fines agrícolas y forestales.

Paralelamente, los estudios previos para la elaboración de los programas sectoriales de la Agenda Local 21 han constatado la necesidad de considerar activamente -de cara a la preservación del medio ambiente municipal- el uso que se hace de los recursos primarios como el agua (ciclo del agua completo), el aire (emisiones, contribución al *efecto invernadero*, la llamada *contaminación difusa*), el tratamiento de los residuos sólidos urbanos, el uso de materiales adecuados en la construcción (v.gr.: no el PVC), etc. De todo ello el Ayuntamiento tiene resortes para incidir decisivamente, pero esto debe reflejarse también en el planeamiento urbanístico.

La protección del medio físico por sus valores (culturales, ambientales, históricos, etc.), ha de condicionar el modelo de desarrollo del territorio municipal, ordenando su uso, mediante su integración-articulación con los asentamientos turísticos. El cuidado del medio ambiente desde un planteamiento de reforma, recuperación y mejora de áreas ya urbanizadas, compatibilizando el desarrollo económico con la protección y puesta en valor del paisaje y territorio municipales, que viene orientando las actuaciones de la corporación de Calvià, seguirá marcando el norte en cuanto a las previsiones de ordenación de su territorio. El Ayuntamiento asume, en consecuencia, el criterio de condicionar su desarrollo a las exigencias del medio físico del territorio municipal y a su capacidad de acogida.

6. OBJETIVOS Y LINEAS MAESTRAS DE LA REVISIÓN

6.1 Objetivos de la Revisión del Plan

Cualquier actuación que una Administración desarrolle sobre el territorio de su competencia deberá tener como objetivo fundamental la mejora de las condiciones de vida de sus ciudadanos, mejora que en grandes líneas pasará por obtener un aumento en su nivel de renta y en su calidad de vida. La agudización de los problemas medioambientales ha hecho saltar a primer plano que dicho objetivo no puede plantearse hoy en día desligado de su proyección de futuro y se impone, por tanto, una relectura de ese macroobjetivo condicionando los criterios de actuación y las propuestas concretas a la garantización de que el objetivo base pueda sostenerse en el futuro.

Las propuestas de la Revisión del Plan se dirigen por tanto a dar satisfacción a ese macroobjetivo que se hallan íntimamente relacionado con el desarrollo socioeconómico, ya que el desarrollo no es ajeno a la calidad de vida y al medio ambiente, al ser evidente que un hábitat deteriorado supone un freno al desarrollo de actividades y servicios que, como en el caso de Calvià, requieren cada vez de entornos mas selectivos.

La actividad turística de Calvià, que constituye el motor básico de su desarrollo económico y por tanto el sector básico para la mejora de la renta de sus ciudadanos, en la línea del macroobjetivo citado, precisa para su mantenimiento y mejora, no solo la **preservación y cuidado del entorno natural y paisajístico** del municipio, sino también la **recualificación ambiental de aquellos espacios urbanos** que con el paso del tiempo han ido degradándose. Para lograrlo se precisa de actuaciones de rehabilitación urbana integral.

El municipio de Calvià -salvo sus núcleos tradicionales de Calvià y Es Capdellà-, comprende tejidos urbanos muy recientes, con una historia urbanística de apenas medio siglo. En ellos no se plantean problemas de ciudades tradicionales, dado que las carencias de equipamientos e infraestructuras que pudo haber hace unos años han sido cubiertas satisfactoriamente en su práctica totalidad con las actuaciones llevadas a cabo por las sucesivas Corporaciones de los últimos años. Ello ha podido llevarse a efecto merced a la disponibilidad de terrenos reservados para tales fines en los planeamientos parciales que se aprobaron en fechas relativamente recientes y de acuerdo con la legislación que establecía este tipo de previsiones. Se trata por tanto de una ciudad nueva en sus diferentes partes que, no obstante, comienzan a dejar sentir los años de uso intenso a que han sido sometidas y la poca acción de mantenimiento que se les ha dedicado, así como la falta de una estructura clara que les cohesione y les dé identidad.

Se creció con un orden determinado en función de unos requerimientos socioeconómicos que tal vez pudieron ser adecuados en su momento, pero que hoy es necesario reconsiderar en base a una demanda colectiva de signo diferente. El Plan vigente ya supuso un cambio de rumbo en la estrategia de desarrollo de Calvià respecto al Plan General de 1.972 y las tendencias que en su desarrollo se fueron

concretando hasta el año 1.991, no obstante lo cual, la actual Corporación, valorando las nuevas demandas colectivas en la línea de lo establecido en la Agenda Local 21 (así como en el POOT y en las DOT), considera oportuno poner al día sus determinaciones, revisándolo al objeto de que algunas de sus previsiones de desarrollo se acomoden a las nuevas demandas socialmente aceptadas, con el fin último de **controlar el desarrollo urbano y económico del municipio con criterios de sostenibilidad** (Agenda Local 21). En coherencia con este objetivo, la Revisión del Plan General apunta hacia el **escenario de rehabilitación integral** de la Agenda Local 21.

Por tanto, la Revisión del Plan General de Ordenación de Calvià ha de dar soporte a los siguientes objetivos generales:

- a) Un desarrollo socioeconómico equilibrado y compatible con la protección y mejora del medio ambiente, y proporcionado a un consumo sostenible de los recursos básicos
- b) Una mejora de la calidad de vida de los ciudadanos, garantizando su acceso a todo tipo de equipamiento y al medio natural.
- c) La conservación y protección del empleo de base local.
- d) Posibilitar el acceso a la vivienda permanente de los ciudadanos empleados en el municipio.
- e) La defensa de los espacios abiertos del municipio frente a cualquier utilización que pudiera alterar sus valores ecológicos y paisajísticos.
- f) La mejora de la calidad ambiental de los espacios urbanos.
- g) La rehabilitación integral del medio ambiente municipal.

Para conseguir lo anterior, se definen los siguientes objetivos parciales:

- * Una reducción sustancial del suelo destinado a nuevos desarrollos urbanos, así como de la capacidad global de acogida resultante de la ordenación urbanística para adecuarla a los límites admisibles en un *escenario de rehabilitación*, de acuerdo con lo previsto en la Agenda Local 21.
- * La preservación y continuidad de los sistemas naturales y rurales, incluida la mejora de los núcleos de población del interior.
- * Una estructuración espacial del territorio municipal que lo equilibre, mediante la mejora de su red de comunicaciones y de los nuevos equipamientos que aún sean necesarios, que garanticen una relación más fluida y homogénea entre las diversas zonas del municipio.
- * La rehabilitación integral del espacio costero
- * El cuidado del paisaje, tanto urbano como rural.
- * Una reestructuración de los diferentes núcleos urbanos que acogen su población (residente y turística) mediante su reequipamiento y rehabilitación, y el ajuste de las densidades de

uso a las condiciones urbanísticas de los tejidos urbanos respectivos.

- * La reserva de suelos para vivienda de precio asequible (precio tasado, protección oficial o promoción pública) en los distintos núcleos urbanos.
- * Una definición de los ámbitos del municipio que, en base a sus valores ambientales agrícolas, ecológicos, paisajísticos, históricos y de otro tipo, deban ser objeto de protección ante cualquier tipo de actividad que los pudiera deteriorar, estableciendo las medidas oportunas para la preservación de los recursos rurales y naturales.
- * Una ordenación que evite que queden suelos rústicos condicionados de tal manera que no puedan ya ser utilizados para aprovechamientos agrarios o para su disfrute naturalístico.
- * La concepción de una malla de interés ambiental y paisajística de itinerarios municipales, poniendo en valor, de forma compatible con su preservación, el valioso patrimonio natural y cultural del interior calvianense, como atractivo complementario de las actividades de ocio tradicionales y más intensas ubicadas en el litoral
- * Una racional utilización de los recursos (agua, energía, residuos, etc.), fomentando el ahorro y, en su caso, el reciclaje.
- * El potenciamiento de los usos hoteleros frente a otro tipo de alojamientos (apartamentos y viviendas) aún turísticos, si los mismos pudieran competir con aquellos.
- * Posibilitar la instalación de usos complementarios de la oferta turística que favorezcan el mantenimiento de ésta y la desestacionalización de la demanda.
- * Una gestión responsable de los recursos naturales y la protección del medio ambiente, abogando por una utilización racional del territorio y los usos que soporta.

6.2 Líneas maestras de la revisión propuesta

La Revisión del Plan General, de acuerdo con la filosofía y los presupuestos del programa **Calvià Agenda Local 21**, trata de reconducir el modelo de desarrollo existente como consecuencia de lo ya realizado y de las expectativas de desarrollo que se han venido manteniendo prácticamente inalteradas desde el Plan General de 1972. Respetando, en la medida de lo posible, los derechos particulares consolidados, ha de posibilitar nuevos modos de producción del espacio turístico, fundamentalmente mediante la rehabilitación del tejido urbano y de las edificaciones existentes, así como la implantación de nuevos productos en los suelos urbanos que estén libres de edificación para que contribuyan a la recualificación ambiental del

espacio en que se promuevan. Ello, no obstante, sin renunciar a posibles nuevas actuaciones (no inmobiliarias) que reporten claros beneficios colectivos y que garanticen asimismo una adaptación con el medio en el que se deban implantar. Para la consecución de los objetivos perseguidos, la Revisión del Plan se concibe por tanto en base a dos grandes líneas de actuación complementarias:

- * Modificaciones puntuales para acomodar el planeamiento vigente a las nuevas situaciones, en cuanto a clasificación, calificación, usos e intensidades; y
- * Potenciación de nuevas oportunidades de desarrollo allí donde se consideren oportunas y deseables desde el punto de vista del interés general y de acuerdo con criterios de sostenibilidad, respeto y compatibilidad con el medio físico.

De acuerdo con todo lo anterior, la presente Revisión del Plan General de Calvià se limita a cubrir los objetivos marcados tomando como directrices los criterios de planeamiento expuestos. Las determinaciones de la Revisión se sustentan en varias líneas maestras de actuación que, a grandes rasgos, la caracterizan:

a) **Exclusión definitiva del proceso urbanizador de la mayor parte de los suelos urbanizables desclasificados cautelarmente** por la Normas Subsidiarias de noviembre de 1996, considerando con carácter general el eje viario transversal Palma - Andratx como límite norte de los usos urbanos del territorio (excepto los núcleos tradicionales) y abandonando la propuesta de que el interior de la península constituya un continuo urbano entre su fachada de levante (Palmanova - Magaluf) y la de poniente (El Toro - Santa Ponça), tratándose de potenciar la idea (defendida por el POOT) de procurar la discontinuidad de núcleos costeros urbanizados mediante la reserva de terrenos libres de edificación, que en el caso presente conllevaría la articulación sin solución de continuidad de unos espacios libres rústicos, constituidos por suelos que en la LEN tienen la consideración de ANEI y ARIP. Se desclasifican, por tanto, un total de 1.348 has, que pasan a ser suelo rústico protegido, mientras que se admite la posibilidad de ser incorporadas al proceso de urbanización para 172 has que ya estaban cautelarmente desclasificadas por las NN SS citadas, si así lo recoge la Revisión del Plan en su aprobación definitiva.

b) **Potenciación y ampliación de la protección de los suelos rústicos**, considerándolos a estos efectos como unidades paisajísticas y/o ambientales continuas, que no necesariamente han de ser homogéneas:

- * Dando continuidad al gran eje paisajístico que, enlazando el Cabo de Cala Figuera y Rofaubeitx con la Sierra de na Burguesa a través del Puig den Saragossa y prolongándose hasta el Puig de na Morisca, materializa la anterior discontinuidad de las dos fachadas urbanas de la península (manteniendo, por tanto, la propuesta de Parque municipal de na Burguesa).

- * Ampliando el suelo especialmente protegido hasta abarcar coherentemente las distintas unidades paisajísticas del interior del municipio:
 - laderas del marco montañoso perimetral del término: macizo del Puig de na Moranda, Galatzó, Puig de Garrafa hasta el cabo Andritxol;
 - cadenas centrales de Sa Torrota - Puig des Cero - Serra des Porcs - Puig d'En Basset;
 - Serra de na Burguesa; y
 - valles fluviales interiores: torrent de Galatzó - na Corba, torrent de Torà) y torrent de Son Boronat.
 - * Manteniendo la protección de los ruedos agrarios de los núcleos urbanos del interior (Calvià y es Capdellà)
- c) **Potenciamiento de la residencia permanente de precio asequible** (VPO, promoción pública) con la reserva de suficiente suelo urbanizable a tal fin.
- d) **Posibilitar la creación de nuevos equipamientos turísticos de ofertas complementarias** al alojamiento para favorecer la diversificación y romper la estacionalización; en general, facilitar las actuaciones dinamizadoras del turismo, sin que la capacidad global sobrepase los límites previstos.
- e) **Potenciar los usos hoteleros** frente a los alojamientos de apartamentos turísticos, dando preferencia a las actuaciones turístico-hoteleras frente a las que propicien realizaciones de residencia sea o no turística (segunda residencia).
- f) **Favorecer la recualificación de la planta hotelera**, permitiendo la sustitución, reforma, ampliación y reconversión de los establecimientos existentes, con mecanismos de transferencia de aprovechamiento turístico, pero sin permitir la importación de plazas turísticas desde fuera del término municipal de Calvià.
- g) **Creación de una malla de itinerarios de interés ambiental y paisajístico** del municipio, incentivando el uso reposado de la red viaria y la movilidad alternativa no motorizada (peatonal, ciclista, etc.), incorporando la idea del **Passeig Calvià** como vía de conexión transversal y nuevo eje ambiental vertebrador del territorio vía para la revalorización ambiental del mismo, como parte sustancial de la malla citada.
- h) **Adecuación del eje viario transversal (carretera C-719) entre Palmanova y Peguera**, ampliando su capacidad para el tráfico de paso y mejorando su funcionalidad como distribuidor de tráfico local, pero minimizando su impacto ambiental, incorporándose a través del diseño al concepto del Passeig Calvià.
- i) **Modificaciones puntuales de los límites del suelo urbano**, recogiendo situaciones contrastadas por la experiencia municipal en la gestión del Plan General vigente.

- j) **Rehabilitación integral del espacio costero y sus núcleos urbanos** mediante la definición de propuestas pormenorizadas de intervención urbana, principalmente de tratamiento del espacio público, pero también posibilitando operaciones de esponjamiento y de recualificación vía reparto de aprovechamiento entre distintas parcelas de suelo urbano (v.gr.: unidades de actuación discontinuas).
- k) **Optimización de los recursos, tanto materiales como energéticos**, reformulando el diseño de las infraestructuras de servicios urbanos, regulando el uso de los recursos y restringiendo la presencia de ciertos materiales de impacto ambiental muy negativo.
- l) **Aclaración y ajuste de las determinaciones del vigente Plan General**, tanto escritas como gráficas, aprovechando la oportunidad que brinda el expediente de la Revisión para pulir la documentación del Plan General, bien sean corrección de errores, fijación de interpretaciones ya consolidadas de la normativa, redibujo de la ordenación sobre la nueva cartografía informatizada (a mejor escala), etc., y ello en base a la experiencia de seis años en el manejo de dicha documentación.
- m) Ello permitirá también ajustar algunos artículos de las Normas Urbanísticas a la luz de los objetivos generales de la Revisión y de las determinaciones de la normativa sectorial sobrevenida con posterioridad a 1991, v. gr.: garantizar condiciones de accesibilidad a minusválidos físicos, procurar una mejor adecuación de los parámetros de parcelación e intensidad a las tipologías originarias de los distintas zonas urbanas, control del tamaño mínimo de locales comerciales, medidas de ahorro de recursos no renovables, restricciones al uso de materiales lesivos conelmedioambiente,etc.

SEGUNDA PARTE

**DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN
DE PROPUESTAS**

7. TÉCNICAS, INSTRUMENTOS Y CRITERIOS DE DEFINICION DE LA ORDENACION PROYECTADA

El Plan General establece su carácter vinculante articulando estratégicamente un sistema de instrumentos y técnicas urbanísticas de cara a dotar del necesario rigor a sus determinaciones y a la gestión de sus propuestas. Algunos de estos elementos están ya definidos en la legislación sectorial, mientras que otros corresponden a definiciones u opciones propias del Plan. Los principales instrumentos y técnicas son:

a) Instrumentos de definición de la ordenación

Son las herramientas disciplinares para dar soporte físico y conceptual a la ordenación proyectada, a saber:

- * la memoria justificativa y descriptiva no solo del modelo territorial y urbano del Plan, sino de todos y cada uno de los documentos y técnicas implementadas;
- * los planos, que contienen el dibujo de la ordenación, como representación plana del modelo territorial y urbano y sus vinculaciones normativas, mediante las referencias a las técnicas de regulación;
- * la normativa urbanística, que define la precisión literal jurídica y técnica de las determinaciones del planeamiento.

b) Técnicas de regulación

Son los mecanismos técnico-jurídicos empleados para la concreción de la ordenación proyectada a través de la regulación diferencial y de la sistematización conceptual. La principal de estas técnicas es la **clasificación del suelo**, que se trata diferenciadamente en esta Memoria por su fundamental incidencia sobre la estructura territorial y el régimen jurídico del suelo. Las restantes técnicas de regulación son las siguientes:

- 1) la división básica del territorio
- 2) la definición y regulación de los usos
- 3) la definición de los tipos de ordenación de la edificación
- 4) La regulación de la forma y posición de los edificios
- 5) el régimen de los edificios existentes y la regulación del fuera de ordenación

Con independencia de las anteriores técnicas, revisten singular importancia las siguientes:

- la calificación del suelo;

- el régimen y la calificación de los sistemas generales; y
- la programación de las actuaciones.

Por su relevancia en la determinación de la ordenación urbanística, se tratan en capítulos independientes de esta Memoria o en documento específico (Programa de Actuación).

7.1 La división básica del territorio

La definición estratégica de Calvià como **municipio turístico** marca el tratamiento de la totalidad de su territorio. Salvo los enclaves cuyo destino haya de ser el de servir de residencia para la población que habite en aquél de modo permanente, el resto del término municipal debe destinarse bien a ser el soporte de la prestación de la diversidad de servicios -incluido el de alojamiento temporal- que la población foránea demanda en los períodos de estancia temporal en el municipio, bien a constituir el marco natural o rural que dicha población visitante requiere.

El objetivo general que orienta la Revisión del Plan General es el respeto y la integración medioambiental, en línea con los criterios de sostenibilidad del programa **Calvià Agenda Local 21**. Esta condición ha de prevalecer sobre las demás, cualquiera que sea la clase de suelo, es decir, cualesquiera que sean las actuales características materiales del territorio respecto del proceso de urbanización.

Como complemento de la división según las distintas clases de suelo contempladas en la legislación urbanística, el Plan General de Calvià desagrega el territorio a efectos operativos con arreglo a las situaciones que más adelante se especifican. El conjunto de ambos tipos de división conforma la *división básica del territorio* del municipio de Calvià:

- a) **Suelo urbano 'finalista'**, en donde se detalla la ordenación y la normativa que es de aplicación, por referencia a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas. El nivel de precisión respecto a ambos extremos es suficiente como para poder solicitar en su caso y sin más trámite intermedio la correspondiente licencia de obras de edificación, siempre y cuando no existan obligaciones sin cumplimentar en lo relativo a la urbanización o las cesiones y demás cargas que puedan recaer sobre la parcela para la que se formula la solicitud.
- b) **Áreas de planeamiento incorporado**, donde el Plan General delimita los suelos sometidos a la regulación de planeamiento sectorial ya aprobado y cuyo desarrollo se encuentra ejecutado o en vías de ejecución, la ordenación de los cuales se considera compatible con el modelo territorial y urbano propuesto por el Plan General. Estas áreas se regirán por su propio Plan de Etapas aprobado, excepto en lo referente al régimen de licencias. Supletoriamente serán de aplicación los plazos establecidos en el Programa de Actuación del Plan para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, así como para solicitar licencia de edificación.

- c) **Unidades o polígonos de actuación en suelo urbano**, cuya ordenación queda resuelta de modo completo y detallado en la documentación gráfica del Plan y en las fichas correspondientes. Dichas áreas pueden ser de dos tipos, según estén sujetas o no a desarrollo ulterior de su ordenación mediante la redacción de alguna figura de planeamiento:
- * Enclaves de planeamiento remitido a la tramitación de una figura de planeamiento (Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle) en desarrollo de las determinaciones del Plan y con arreglo a lo que al respecto se dispone por medio de instrucciones y recomendaciones en las fichas de correspondientes. En el Programa de Actuación del Plan se señalan los plazos en los que debe ser aprobado el planeamiento especial de cada una de estas áreas.
 - * Enclaves únicamente pendientes de resolver aspectos relativos a la gestión urbanística y/o urbanización con arreglo a las Normas del Plan, y ello como condición previa o simultánea a la edificación como son los caso de la urbanización Sol de Mallorca, Bahía de Palma y Son Font. Las dos primeras corresponden a suelos urbanos ordenados con sus correspondientes planes Parciales, en los que la ejecución jurídica se cumplió en cuanto al reparto de beneficios pero no fue completada en cuanto a las cargas de manera que los proyectos de Urbanización no llegaron a ser desarrollados en todos sus extremos, con lo que ambas urbanizaciones y sobre todo la primera se hallan con importantes déficits de infraestructura (vialidad rodada deficiente e inexistente en algunos casos, aceras inexistentes, sistema de saneamiento muy deficiente sin conectar a la red general municipal, etc.). Por ello en las citadas urbanizaciones, deberá procederse a la dotación de servicios, en las zonas en que la infraestructura sea deficitaria, como condición a la previa o simultánea construcción de las viviendas.
- d) **Sectores de suelo urbanizable** que habrán de ordenarse y desarrollarse mediante Plan Parcial siguiendo los criterios, determinaciones y recomendaciones que al respecto contienen las fichas de características correspondientes.
- e) **Ámbitos dentro del suelo rústico** sujetos a la redacción de planes o proyectos de gestión y/o protección (Planes Especiales de Parques municipales de Na Burguesa y Refeubeitx-Cala Figuera-Islas Malgrats).
- f) **Areas de suelo rústico** sujetas a diversas modalidades de protección y, en consecuencia, a regulación diferencial.

7.2 La definición y regulación de los usos

La clasificación funcional de los usos es un mecanismo necesario y fundamental para la regulación de los mismos en cada zona de ordenanza de suelo urbano o área de suelo rústico. Es el referente esencial para:

- a) Según su asignación urbanística, definir niveles de desagregación o pormenorización diferentes según sea la escala o el contenido:
 - Usos generales, para la definición más grosera de la estructura territorial.
 - Usos globales, para la ordenación básica de los suelos urbanizables y la estructura territorial.
 - Usos pormenorizados, para la regulación del régimen de las zonas de ordenanza de suelo urbano o áreas de suelo rústico.
- b) Regular el régimen de utilización, clasificándolos en dos grupos:
 - Usos públicos
 - Usos privados
- c) Definir el régimen de compatibilidades funcionales entre los distintos tipos de usos, estableciendo a tal efecto:
 - Usos permitidos
 - Usos prohibidos
- d) Según la posibilidad de aprovechamiento económico, según sea susceptible de tráfico jurídico privado o no, distinguir entre:
 - Usos lucrativos
 - Usos no lucrativos
- e) Según la forma en que se desarrolla el uso:
 - Uso sustentado en construcción o instalación.
 - Uso al aire no sustentado en construcción o instalación.
- f) Establecer la titularidad pública o privada de los equipamientos o infraestructuras cuando tal consideración tenga relevancia urbanística, diferenciando entre:
 - Usos de dominio público
 - Usos de dominio privado

La definición y clasificación funcional completa de los usos se encuentra en el título correspondiente de las Normas Urbanísticas. Se basa en la consideración tradicional de dividir las actividades humanas en los tres grandes grupos de residencia, producción y ocio. El necesario ajuste metodológico como herramienta de regulación urbanística para la Revisión del Plan General de Calvià lleva a reagruparlos de la siguiente manera:

<u>Usos Generales</u>	<u>Usos Globales</u>	<u>Usos Pormenorizados</u>
Rural	0. Primario	0.1. Agrario 0.2. Extractivo 0.3. Medioambiental
Residencial	1. Residencial unifamiliar 2. Residencial plurifamiliar	1.1. Vivienda unifamiliar 2.1. Vivienda colectiva o plurifamiliar 2.2. Residencia comunitaria
Productivo	3. Secundario 4. Terciario	3.1. Industrias 3.2. Almacenes 4.1. Comercial 4.2. Servicios 4.3. Turístico 4.4. Establecimientos públicos
Dotacional	5. Equipamiento comunitario	5.1. Socio-cultural 5.2. Docente 5.3. Asistencial 5.4. Administrativo-institucional 5.5. Deportivo 5.6. Seguridad 5.7. Sanitario 5.8. Religioso 5.9. Funerario 5.10. Recreativo
	6. Comunicac. e infraestructuras	6.1. Red viaria 6.2. Instalaciones urbanas 6.3. Transporte 6.4. Telecomunicaciones 6.5. Aparcamientos
	7. Espacios libres	7.1. Espacios libres públicos 7.2. Espacios libres privados

En cada zona de ordenanza de suelo urbano se especifica el régimen de usos permitidos y su grado de compatibilidad en función de los siguientes grados o niveles:

- Grupo de usos (públicos, colectivos o privados).
- Tamaño o superficie afecta de la actividad.
- Ubicación en la parcela y en la edificación.

7.3 Los tipos de ordenación de la edificación

De cara a la definición volumétrica de la ordenación proyectada, el Plan General establece tres **tipos de ordenación de la edificación** diferentes:

- a) **Tipo de edificación según alineación a espacio libre público o vial:** es aquél en el que la posición y forma de las edificaciones vienen determinadas por los siguientes parámetros y condiciones:
- 1) Obligación de situar la fachada enrasada con la alineación oficial del vial o espacio libre público, o a una distancia determinada de los mismos.
 - 2) Limitación del espacio edificable de cada parcela por una distancia o profundidad edificable constante medida a partir de la alineación oficial.
 - 3) Altura máxima
- b) **Tipo de edificación según regulación de parcela:** es aquél en el que la disposición y forma de las edificaciones en cada parcela queda regulada por parámetros de retranqueos, ocupación, altura y coeficiente de edificabilidad neto.
- c) **Tipo de edificación según volumetría específica:** es aquél en el que la forma y situación de las edificaciones no se ajusta plenamente a ninguno de los dos tipos anteriores y viene determinada por el propio Plan General o por un instrumento de planeamiento sectorial que se incorpore o lo desarrolle (normalmente, Estudios de Detalle en unidades de actuación), estableciéndose una ordenación de volúmenes arquitectónicos particular y/o con parámetros singulares.

7.4 La regulación de la forma y la posición de los edificios

En la definición del aprovechamiento urbanístico tiene tanta importancia la asignación global de usos y edificabilidad como la forma de medir y cuantificar esta última. En la Revisión del Plan General de Calvià el sistema de medición de la edificabilidad diferencia dos aspectos fundamentales: el edificio en sí (en sus dos variables básicas, altura y superficie) y su posición respecto al terreno.

Para el manejo de los conceptos de forma y posición de un edificio se definen dos conceptos fundamentales:

planta baja: se entiende por planta baja aquella cuya cota de pavimento terminado no supera en más de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) la cota natural del terreno o la del terreno modificado al final de la obra. La planta baja está situada inmediatamente encima de la planta sótano más elevada. En caso de no existir sótano, se considera planta baja la inferior de las construidas. Esta definición de la planta baja presenta una excepción para el caso de los edificios situados en las zonas RA-N de los núcleos tradicionales, donde se limita la posición de la misma en relación también con la rasante de la acera.

envolvente: se entiende por envolvente de una planta la línea perimetral de la proyección horizontal del cerramiento de la planta, incluidos todos sus elementos y cuerpos, volados o no, excepto los simples aleros cuyo vuelo no exceda de 100 (cien) centímetros. Para la proyección horizontal se toma la cara más exterior de los muros y voladizos. La *envolvente* de un edificio será la del conjunto de las plantas del mismo, incluso las subterráneas.

7.4.1 La medición de las dimensiones de la edificación

La **altura de un edificio** es un dato que depende exclusivamente de su forma y se define como la distancia vertical, medida en cada punto, desde la cara superior del solado de la planta baja hasta el arranque de la cara inferior del forjado del techo de la planta más alta, en su encuentro con el plano de fachada. Se mide en metros y en número de plantas y ambos cantidades son vinculantes, y es la referencia que toman las Normas para establecer la **altura máxima o reguladora** de la edificación.

Se entiende por **altura total** la distancia vertical, medida en cada punto, entre la cota del pavimento terminado de la planta baja y el remate superior del cuerpo más elevado del edificio. Por encima de la *altura reguladora* y hasta la *altura total* se permite ubicar una serie de elementos constructivos necesarios según la tipología arquitectónica. Por tanto, la diferencia entre la altura máxima y la total tiene por objeto alojar estos elementos (faldones de cubierta, pretilas, etc).

La **superficie edificada** (o edificable) por planta es la comprendida dentro de la *envolvente* de cada una de las plantas de la edificación. Se mide en m² de techo o construidos. La superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas (o edificables) de cada una de las plantas que componen el edificio.

7.4.2 La posición del edificio sobre el terreno

La posición vertical del edificio sobre el terreno se define tomando como referente precisamente la cota del pavimento de la planta baja, de tal manera que ésta no sobresalga en ningún punto más de 1,50 m sobre la cota del terreno natural o modificado.

La posición horizontal del edificio se regula en base a la limitación de los **retranqueos o separaciones a linderos**, y de la *superficie ocupada*. La medida de ambos parámetros se toma desde la envolvente del edificio.

La **superficie ocupada** es la superficie de la parcela comprendida dentro de la envolvente de la edificación. La parte no ocupada de la parcela es el espacio libre de parcela. Por tanto, computan como superficie ocupada la superficie delimitada por la envolvente de los siguientes elementos:

- a) todos los edificios y construcciones aunque sean bajo rasante o subterráneas;
- b) los porches, aunque sean abiertos;
- c) las piscinas y los aljibes;
- d) las construcciones auxiliares, aunque sean subterráneas;
- e) y
instalaciones deportivas al aire libre.

7.5 El régimen de las parcelas y edificios existentes

7.5.1 El estado actual y la fecha de referencia para la Revisión

La entrada en vigor de la Revisión del Plan General implica *per se* un antes y un después en el estatuto de la propiedad catastral del municipio. Una de las preocupaciones primordiales del Plan es el tratamiento normativo de la situación heredada que, a los efectos del proyecto de planeamiento, constituye el **estado actual** sobre el que se incide. A este fin, es cuestión principal definir con precisión la situación física y urbanística correspondiente a dicho estado actual. Para ello y salvo indicación expresa en sentido contrario, el estado actual que sirve de referencia a las determinaciones del Plan General es el existente **el día de la aprobación inicial de la Revisión del Plan General**, esto es, el **6 de julio de 1998**.

A los efectos de la determinación del estado actual, solo se computarán los aprovechamientos urbanísticos adquiridos al amparo de las determinaciones de los Planes vigentes en su momento. En ningún caso se podrán considerar como referencia, ni el estado actual ni el aprovechamiento urbanístico de las construcciones o instalaciones ejecutadas en contra de la normativa de aplicación en su momento, mientras no sean legalizadas.

7.5.2 El tratamiento de las parcelas existentes

El criterio general del Plan frente a los edificios y parcelas existentes, contruidos al amparo de la anterior normativa es el de su mantenimiento, sin perjuicio de cumplir siempre con las nuevas condiciones de uso y edificación en cualquier desarrollo edificatorio o cambio de uso, tanto de nueva planta, como de reforma, ampliación o sustitución. Es decir, con carácter general, **todo lo existente se puede conservar**. Las únicas excepciones a esta regla se recogen explícitamente con la calificación de *fuera de ordenación*.

Asimismo se mantienen y **son edificables todas las parcelas existentes en suelo urbano** con anterioridad a la fecha de referencia de la Revisión del Plan General (el 6 de julio de 1998, día de la aprobación inicial de la

Revisión). En esta clase de suelo, la parcela mínima solo es una condición a efectos de nueva parcelación.

En suelo rústico, sin embargo, el cumplimiento de la condición de parcela mínima es requisito necesario para poder edificar (con las excepciones señaladas en cada una de las áreas de suelo rústico).

7.5.3 El tratamiento de las edificaciones existentes

A los efectos de su regulación, los edificios existentes pueden encontrarse en alguno de los tres supuestos o *situaciones* siguientes:

Situación 1ª: Edificios cuya superficie edificada exceda de lo permitido por las ordenanzas de cada zona. En estos edificios se permitirán obras parciales de consolidación y mantenimiento

Situación 2ª: Edificios cuya superficie edificada no exceda de lo permitido por las ordenanzas de cada zona, aunque incumplan alguna o varias de las restantes limitaciones de la ordenanza general en cada una de las zonas. En estos edificios se permitirán las obras de ampliación hasta el máximo de la superficie edificable permitida por la ordenanza general en cada zona.

Situación 3ª: Edificios que no incumplan ninguna limitación impuesta por las normas para cada zona para edificios de nueva planta. En estos edificios, todas las obras se ajustarán a los límites impuestos por la ordenanza de zona.

En las situaciones 1ª y 2ª se podrán realizar las obras estrictamente necesarias con la finalidad exclusiva de dar cumplimiento a las normas de prevención de incendios.

En general, todas las obras de ampliación deberán realizarse adecuándose a la tipología del resto del edificio y a la correcta integración del mismo en su entorno, sin perjuicio de las condiciones especiales de protección aplicables a los edificios catalogados. En ningún caso las obras de ampliación podrán aumentar la altura, la ocupación, o los retranqueos permitidos en la normativa vigente.

7.5.4 La regulación del *fuera de ordenación*

La referencia legal obligada viene circunscrita por los artículos 1 y 2 de la *Ley 8/1988 de la CAIB, de 1 de junio, de edificios e instalaciones fuera de ordenación*, y el artículo 16.2 de la *Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico*.

La situación de *fuera de ordenación*, por tanto, se utiliza en el Plan General muy restrictivamente y con carácter de excepcionalidad. Solo se considera que un edificio está *fuera de ordenación* cuando se encuentra afectado o incluido en alguno de los supuestos siguientes:

- a) Estar afectado por operaciones de remodelación urbana.
- b) Haber sido construido en contra de las determinaciones del planeamiento o de la normativa urbanística vigente, mientras no sean legalizados, aunque haya prescrito su expediente de infracción urbanística, o ni siquiera lo tengan iniciado.
- c) En suelo rústico, haber incumplido las condiciones de uso autorizadas específicamente.

El Plan no deja en situación de fuera de ordenación ni uno solo de los edificios existentes en el municipio, salvo los que de acuerdo con lo previsto en la *Ley 8/1988 de la CAIB, de 1 de junio, de edificios e instalaciones fuera de ordenación*, se han incluido en la correspondiente relación de edificio o instalación ***fuera de ordenación*** por encontrarse incluido en alguno de los supuestos citados.

Por tanto y salvo en los supuestos anteriores, el incumplimiento de las condiciones de separación a los linderos y a la alineación exterior no será causa de calificación como fuera de ordenación de los edificios existentes

En la documentación gráfica de la Revisión del Plan General se señalan específicamente los edificios e instalaciones que están *fuera de ordenación* a la entrada en vigor de la misma. En todo caso y sin perjuicio de lo anterior, aunque no se hayan recogido en los planos, estarán también en situación de *fuera de ordenación*:

- 1) Todos aquellos otros edificios que merezcan tal calificación por encontrarse incluidos en los supuestos descritos más arriba y por error u omisión no se hayan recogido en los planos;
- 2) Todos aquellos que, a partir de la vigencia de la Revisión, lleguen a estar en alguno de los supuesto citados;
- 3) Todos los que hubieren merecido dicha calificación con anterioridad a la Revisión del Plan y no se hubieren recogido en los planos.

La consecuencia de la calificación de fuera de ordenación radica en la vinculación restrictiva de su régimen jurídico, de usos y de edificación, que queda congelado a la espera de su demolición o eliminación, sin posibilidad de revalorización alguna. Así, en los edificios e instalaciones fuera de ordenación no se pueden realizar obras de consolidación, de aumento de volumen, de modernización o de incremento del valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones puntuales en piezas o viviendas concretas que exige la higiene de las personas que hayan de ocuparlos o residir en ellos, pero nunca cuando supongan actuaciones globales o de conjunto sobre un edificio.

7.5.5 El patrimonio protegido y la defensa del ornato público

En los espacios, edificios y elementos incluidos en el *Catálogo de Edificios y Elementos Protegidos* solo se podrán realizar obras especificadas en él para cada caso, según el nivel de protección establecido. Sin perjuicio de lo anterior, en los edificios de viviendas catalogados podrán realizarse pequeñas obras de ampliación hasta un 5 % de la superficie construida actual, para hacerlas habitables según las necesidades de la vida moderna.

Por otra parte, el Ayuntamiento podrá ordenar por motivos de interés estético o turístico la ejecución de obras de conservación o reforma de fachadas y espacios y elementos visibles desde la vía pública.

8. EL MODELO TERRITORIAL Y LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

8.1 El modelo territorial de la Revisión del Plan General

Desde el punto de vista metodológico es preciso explicitar el **modelo territorial** que subyace al planteamiento de los objetivos y criterios generales de la Revisión. El *modelo territorial* es una abstracción conceptual que, con cierto grado de simplificación, sintetiza los aspectos más significativos y estructurales que caracterizan el territorio, así como las propuestas de intervención que sobre él se proyectan. No se trata ahora de analizar en profundidad el modelo territorial actual - lo cual ya ha sido realizado en la Memoria de Información del Avance, con el soporte de otros informes y estudios sectoriales aportados-, sino de poner en evidencia los aspectos principales donde la Revisión se distancia del modelo territorial del plan General de 1991, es decir donde el modelo territorial vigente pretende ser revisado. Para ello conviene distinguir entre las dos grandes zonas que separa el *eje viario transversal* (autopista de Poniente-carretera C-719): al norte, el interior del municipio, rural y montañoso; y al sur, la península de Calvià y la costa.

El modelo territorial del Plan General vigente valoraba y protegía el marco natural, rural y paisajístico existente en el interior del municipio y que estaba limitado por el sur por el eje viario transversal y un rosario de suelos urbanos y urbanizables relacionados con él. Por el contrario, propugnaba la expansión de los usos urbanos a lo largo del eje viario transversal (incluso sobrepasándolo hacia el norte en algunas zonas de las laderas de Na Burguesa), así como por el interior de la península de Calvià hasta colmatar el actual espacio rural que separa ambos frentes urbanos de levante y poniente, todo ello al objeto de compensar las deficiencias e insuficiencias de los suelos urbanos consolidados con una nueva oferta de usos y equipamientos complementarios y de calidad emplazados en el interior. Se produciría así un continuo urbano, con ciertos vacíos intersticiales (campos de golf y zonas verdes), entre las dos fachadas marítimas de la península, preservando en todo caso el Puig d'En Saragossa y el extremo sur de la península (Rafeubetx - Cala Figuera).

El modelo territorial de la Revisión del Plan se basa en las directrices que al efecto propugna la Agenda Local 21 y que coinciden, en lo principal, con las recomendaciones contenidas en el informe previo que la empresa consultora GaaT aportó al inicio del proceso de Revisión del Plan General. La restricción de la expansión del proceso urbanizador que la Revisión pretende implica la recuperación del carácter rústico de muchos suelos antes urbanizables y la consiguiente alteración del modelo territorial anterior en el sentido siguiente:

- a) Consolidación del eje viario transversal como delimitador físico de **los dos grandes ámbitos territoriales** antes descritos, el norte interior, agrario y montañoso; y el sur peninsular, urbano, turístico, marítimo y costero.
- b) Recuperación de la continuidad no urbanizada del **gran eje paisajístico** que, enlazando el Cabo de Cala Figuera y Rafeubetx

con la Sierra de na Burguesa a través del Puig d'En Saragossa y prolongándose hasta el Puig de Na Morisca, imposibilita la conexión de las dos fachadas urbanas de la península.

En la metodología de redacción del planeamiento, el modelo territorial deviene la expresión sintética de las grandes líneas de actuación del Plan, traduciendo a propuestas esquemáticas el contenido de los objetivos y criterios del mismo. El marco legislativo y normativo del urbanismo provee al planeamiento de los instrumentos y técnicas urbanísticas adecuadas para implementar y ejecutar aquellas propuestas.

La Revisión del Plan adecua las medidas de intervención en función de la situación concreta de cada una de las unidades territoriales que componen el municipio. Por ello las soluciones que propone la Revisión del Plan de cara a lograr los objetivos que persigue, se plantean como consecuencia del proceso de análisis realizado sobre la realidad de Calvià, referido a cada una de sus aspectos (morfología, usos e intensidades, etc.), así como a los estudios históricos, económicos, demográficos, etc., que han sido realizados con este propósito.

Las propuestas contenidas en la Revisión tratan de hacer corresponder a los objetivos definidos sectorialmente, las intervenciones relativas a infraestructuras, equipamiento, vivienda, etc, y los procesos de reestructuración (global y de cada zona), calificación y ordenación perseguidos por la Revisión del Plan.

8.2 La clasificación del suelo

Los diferentes instrumentos de intervención de los que se sirve el Plan para lograr sus objetivos, se articulan a partir de la **clasificación del suelo**. A partir de la clasificación, que determina el régimen jurídico básico, se establecen la calificación del suelo, la regulación de usos y sus intensidades, los mecanismos de reparto de cargas y beneficios, y la programación de acciones públicas y privadas para ejecutar la ordenación planeada.

La clasificación del suelo es la primera decisión que en el marco jurídico ha de tomar el Plan, y es además la expresión más primaria y fundamental del modelo territorial adoptado. La clasificación que, de acuerdo con la legislación vigente, establece la Revisión del Plan para las 14.372 has que constituyen la totalidad del término de Calvià conlleva el establecimiento del estatuto jurídico a que se ajustará cada terreno que, de esa manera, tiene establecido el régimen de derechos y deberes a que se someterá su propiedad. La nueva clasificación del suelo, de acuerdo con los objetivos perseguidos, respeta en general los derechos consolidados por los propietarios, si bien procede, en la línea de lo actuado hasta la fecha por la Corporación municipal, a la extinción de aquellas expectativas generadas por el planeamiento vigente que no pueden mantenerse por ser contrarias a los objetivos y criterios de la Revisión.

8.2.1 El suelo urbano

La delimitación del suelo urbano constituye una acción de reconocimiento de situaciones de hecho y de derecho establecidas por la Ley del Suelo,

que en su texto establece condiciones de consolidación de la edificación, existencia de servicios y de ejecución del planeamiento para la inclusión o no de unos suelos en la categoría de suelo urbano.

De acuerdo con dichos criterios legales y a la vista de la realidad de desarrollo de las diferentes zonas de Calvià, en el plano de *Calificación del Suelo* se contiene la delimitación propuesta del suelo urbano que, en principio, se corresponde fundamentalmente con el suelo urbano del planeamiento vigente, con pequeñas y puntuales modificaciones. Otras alteraciones de la delimitación de suelo urbano recogen situaciones de hecho en el entorno de los núcleos de Calvià y Es Capdellà que es preciso normalizar.

La delimitación del suelo urbano se produce, por tanto, con criterios muy restrictivos, atendiendo tanto a los condicionantes legales como a los objetivos de la Revisión.

Dentro del suelo urbano existen antiguos sectores de suelo urbanizable físicamente ya urbanizados, que cuentan con el planeamiento de desarrollo debidamente aprobado y en avanzado proceso de ejecución, en los que los derechos y deberes de sus propietarios se hallan en un proceso de consolidación que nada tiene que ver con los de los nuevos suelos urbanizables que se programan y con los que no pueden ser simultáneamente considerados a efectos de compensaciones intersectoriales.

La Revisión del Plan incluye dentro del suelo urbano los sectores de más reciente ejecución, como son el polígono industrial de *Son Bugadelles* (solo falta que por parte del Ayuntamiento y a solicitud de los promotores del mismo se recepcione la urbanización ya realizada) y el sector desarrollado mediante el Plan Parcial del Polígono IV de Illetes y II 4 y 5 de Portals Nous, conocido como *UPT-4*.

La totalidad del suelo municipal clasificado como urbano por el Plan, asciende de esta manera a 2.372,45 has (un 16,51 % del total municipal), en las que se incluyen las superficies destinadas a campos de Golf de Bendinat y Santa Ponça.

8.2.2 El suelo urbanizable

Según la configuración de las diferentes clases de suelo que la Ley establece, este tipo de suelo está constituido por los terrenos no incluidos en las dos clases anteriores, y su clasificación está comprometida a su desarrollo y ejecución para el cumplimiento de los objetivos del Plan. Al igual que el suelo urbano, el criterio de clasificación ha sido restrictivo, en coherencia con los objetivos de la Revisión. Su dimensionamiento, se ha realizado en base a dos grandes objetivos:

- a) acoger actuaciones de viviendas de precio asequible (acogida a algún régimen de protección oficial o promoción pública) para el acomodo de la población

residente que no puede acceder al mercado de vivienda libre existente o edificable en el municipio;

- b) posibilitar la ubicación de nuevos usos de equipamiento y oferta turística complementarios de los suelos urbanos existentes.

En conjunto, se propone clasificar como suelo urbanizable un único sector de 18,79 has (un 0,13 % del total municipal), teniendo presente que recientemente han sido aprobadas por el Parlamento Balear y el Consell Insular de Mallorca, sendas moratorias urbanísticas que aconsejan no clasificar nuevos suelos urbanizables hasta en tanto no se conozca el contenido del Plan Territorial Parcial de Mallorca y las Directrices de Ordenación Territorial .

Como se justifica en el capítulo correspondiente a esta clase de suelo, todo el urbanizable será del tipo *delimitado* (de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 16 LS 98), no existiendo suelo *no delimitado* en el presente Plan General. Al estar constituido el suelo urbanizable por un sector único, al que se han adscrito un Sistema General viario que discurre por su interior, el aprovechamiento medio del Suelo urbanizable coincide con el medio del Sector, siendo esta la razón por la que no ha sido necesario plantearse en el presente Plan General ningún mecanismo de equidistribución, tal y como los que prevé la Ley del Suelo para esta clase de suelos. No ha sido necesaria por igual razón, justificación alguna respecto al cálculo de coeficientes de homogeneización y otros establecidos en el artículo 31 del Reglamento de Planeamiento.

8.2.3 El suelo rústico o no urbanizable

El suelo que por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, agrológicos, hidrogeológicos, forestales, ambientales o naturales, merece un especial tratamiento y protección, constituye la clase de suelo que la Ley del Suelo, en su artículo 9, y la Ley del Suelo Rústico, en sus artículos 2 y 4, consideran que debe preservarse de cualquier utilización ajena a su naturaleza y destino rústicos.

El Plan General, en base al reconocimiento de los valores anteriores y al modelo territorial que propugna en coherencia con sus objetivos y criterios de planeamiento, clasifica la mayor parte del territorio municipal como suelo rústico. A fin de garantizar la preservación de los valores aludidos y de la propia estructura territorial, El Plan General califica casi todo el suelo rústico con la categoría de **protegido**, de acuerdo con lo previsto en el artículo 6 de la Ley del Suelo Rústico, quedando como suelo rústico **común** los terrenos clasificados como urbanizables en el documento de aprobación inicial y que han sido desclasificados en la versión sometida al segundo periodo de información pública.

El suelo rústico propuesto abarca una superficie global de 11.981,43 has. (de las que de acuerdo con el artículo 4.2.a) de la Ley 6/1.997 del Suelo rústico, 83,36 has. corresponden a la Zona marítimo terrestre comprendida

entre el Suelo Urbano y la ribera del mar), lo que representa el 83,36 % de las 14.372 has del término municipal.

8.3 Los límites legales a la disminución del suelo rústico

El marco jurídico autonómico impone ciertas limitaciones a la posibilidad de clasificar nuevo suelo urbano o urbanizable en detrimento del suelo rústico o no urbanizable. Las dos normas que establecen estos límites son la Disposición Adicional 5ª de la Ley del Suelo Rústico, el artículo 5 de la Ley de Espacios Naturales, y la disposición transitoria cuarta de las DOT:

- a) **La Disposición Adicional 5ª de la Ley del Suelo Rústico** limita la capacidad residencial de los suelos reclasificados a sendos porcentajes:
 - en el caso de que se destine a nuevo suelo urbano, un máximo del 3% sobre la capacidad global de población del planeamiento que se revisa; y
 - en el caso de nuevo suelo urbanizable, un máximo del 10% de la citada capacidad de población.

- b) **El artículo 5 de la Ley de Espacios Naturales (LEN)** impone condiciones a la reclasificación de suelo rústico y limita la superficie del mismo a los terrenos incluidos dentro del *Área de Especial Protección de la Serra de Tramuntana*, a saber:
 - Los suelos reclasificados adquirirán el carácter o calificación de *Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés* a los efectos de la LEN.
 - El suelo rústico reclasificado solo podrá afectar a terrenos calificados por la LEN como *Áreas Rurales de Interés Paisajístico* y deberá ser colindante con suelo urbano.
 - La superficie del suelo reclasificado no podrá ser superior al 10% de la del núcleo urbano con el que colinde y su destino o nueva clasificación deberá ser *suelo urbanizable*.

- c) **La Disposición transitoria cuarta de las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT)**, establece que el crecimiento del suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización no podrá superar el menor de los valores siguientes:
 - El que resulte de aplicar un 3 % del suelo urbano existente, en el término municipal, en el momento de la entrada en vigor de la ley.
 - El que resulte de aplicar un 2 % del suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización, en el término municipal, existente a la entrada en vigor de la ley.

Es preciso justificar, por tanto, que los cambios de clasificación que afectan a terrenos clasificados en el Plan General de 1991 como suelo no urbanizable cumplen las condiciones anteriores.

9. EL TRATAMIENTO DEL SUELO RÚSTICO

Constituye el suelo rústico la parte del territorio que, bien por los singulares valores ecológicos, ambientales, naturales, paisajísticos, culturales, históricos, productivos, agrícolas, forestales o ganaderos que lo caracterizan, o bien por ser inadecuados para el desarrollo urbano en razón del modelo territorial elegido, es clasificado en esta categoría por el Plan General al objeto de evitar su urbanización y preservar sus características naturales. Su ámbito y delimitación son los grafiados en el plano de clasificación del suelo, a escala 1/5.000.

9.1 Criterios de tratamiento del suelo rústico

El suelo rústico de Calvià, que el Plan preserva de los procesos de desarrollo urbanístico, además de los valores intrínsecos desde el punto de vista agrícola, forestal, pecuario y cinegético que constituyen de por sí elementos que caracterizan una identidad a proteger, tiene además un interés desde el punto de vista natural, paisajístico y cultural basado en los valores paisajísticos y medioambientales de las propias explotaciones agrarias. En la defensa de los valores que sustentan el suelo rústico se ponderan, por lo tanto, los propios valores agrarios juntamente con los paisajísticos y los medioambientales. Es por ello que dicho suelo adquiere el carácter de elemento básico para el mantenimiento de la estructura del territorio y se convierte en elemento fundamental en la defensa del mantenimiento del equilibrio ecológico a través de las actividades propias relacionadas con el uso y la explotación racional de los recursos naturales.

El marco legal de referencia obligada lo constituyen la nueva Ley 6/1.997 de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares y el artículo 9 de la Ley del Suelo 6/98. En la Revisión se respetan también los mínimos que la Ley 1/1991 de 30 de enero de Espacios Naturales de les Illes Balears establece para el término municipal de Calvià, en cuanto al ámbito territorial afectado por la declaración legal de las áreas de especial protección calificadas como ANEI o ARIP, habiéndose tenido presente asimismo lo que en concordancia con ellas se establece en otras leyes del ámbito de la comunidad autónoma y en concreto de la Ley 6/99 de 3 de abril de las Directrices de Ordenación Territorial de les Illes Balears y de la Ley 9/1.999, de 6 de octubre, de medidas cautelares y de emergencia relativas a la ordenación del territorio y el urbanismo en las Illes Balears, que modifican la anterior.

Desde la perspectiva de la propia naturaleza del suelo rústico municipal y del marco legal referido, la utilización de este suelo debe acomodarse a los valores que él mismo encierra, que en absoluto puede considerarse que sean homogéneos. De ahí que el Plan propone la calificación o división de este suelo en zonas o áreas, en función de los valores que posee cada ámbito y de las funciones que cada uno deba cumplir en el conjunto del territorio municipal. El Suelo Rústico, que no podrá destinarse a otras actividades que las relacionadas con el uso y la explotación racional de los recursos naturales (art.3 de la L. S. Rústico), ha de ser preservado de todas aquellas actuaciones que impliquen su transformación agrícola a través de la implantación en el mismo de usos y actividades impropias del mismo y mas

vinculadas a usos de naturaleza urbana. Por otra parte, en aquellas áreas que sean objeto de especial atención deberán aplicarse las medidas tendentes a evitar la pérdida de sus funciones o degradación de sus valores, realizándose las actuaciones que supongan un mejor y más racional aprovechamiento del territorio.

No obstante lo anterior, en este tipo de suelo podrán establecerse, bajo ciertas condiciones, actividades que aunque originadas en medio urbano deban localizarse justificadamente en el medio rural; las infraestructuras públicas que dan servicio general al territorio y finalmente las viviendas familiares aisladas que se declaren de interés general (art. 3 y 4 de la Ley del Suelo Rústico).

La ordenación del suelo rústico se basa en los análisis aportados en la fase de Información del Avance y en la propuesta de modelo territorial que la propia Revisión sustenta y cuyos principales trazos de innovación respecto del modelo territorial del Plan General vigente se definen en el capítulo de esta Memoria correspondiente al modelo territorial y la clasificación del suelo.

Este suelo está constituido por las áreas sustraídas del desarrollo urbano (art. 6 y 8 de las DOT) calificadas de acuerdo con los criterios que se expondrán mas adelante, en las que se localizan algunas zonas que las DOT (art. 6 y 7) denominan Áreas homogéneas de carácter supramunicipal, que coinciden con algunas de las Áreas naturales de especial interés, declaradas en el artículo 3 de la Ley de espacios naturales. Por encima de las diferentes áreas de suelo rústico que la Revisión califica, se mantendrá la propuesta del **Parque municipal de la Sierra de na Burguesa**, que se prolonga en los términos municipales de Palma y Puigpunyent, del **Parque municipal de Cala Figuera-Rafeubetx**, y el Sistema General de Espacios Libres de **Galatzó** como elementos ya protegidos por la Ley de Espacios Naturales y que poseen valores excepcionales en la fauna, la flora y el equilibrio ecológico.

El suelo rústico propuesto abarca una superficie global de 11.981,43 has, lo que representa el 83,36 % del término municipal.

9.2 Áreas en suelo rústico

La mayor parte del término municipal de Calvià ha de ser calificado como **suelo rústico protegido** regulado en los artículos 4 a 6 de la Ley del Suelo Rústico, puesto que las áreas calificadas como ANEI (7.230 has) o ARIP (2.613 has) en la Ley de espacios naturales representan por sí solas casi un 70% del término, afectando incluso a las áreas más parceladas del municipio, que son los entornos (*ruedos* agrarios) de los núcleos tradicionales de Calvià y Es Capdellà. Solamente quedan sin protección directa de la referida LEN los suelos urbanizables desclasificados por las NN SS de 1996 y el resto de suelos rústicos de la península de Calvià. Sin embargo, la mayor parte de estos suelos pasan a ser también protegidos ahora en virtud de los objetivos y criterios de la Revisión (art. 6 de la Ley del suelo rústico), quedando como **suelo rústico común** (art. 7 LSR) una mínima superficie de suelo rústico que se corresponde con parte de antiguos sectores de suelo urbanizable que fueron desclasificados por el CIM y que sin embargo fueron

clasificados como urbanizables en el documento que fue inicialmente aprobado en julio de 1.998, y del resto, una mínima parte se clasifica como suelo urbanizable, por lo que puede afirmarse que, en el término de Calvià, apenas hay **suelo rústico común** (unas 151,24 has, el 1,05 % del total municipal).

Aún cuando la ley ha dejado de exigir la regulación del *peligro de formación de núcleo de población*, el cumplimiento de las condiciones particulares de cada una de las áreas en que se ha dividido en suelo rústico de Calvià **garantiza la imposibilidad de formación de núcleos de población** en el sentido que tenían en la legislación anterior.

Los diferentes grados o niveles de protección que se prevén para el suelo rústico se dividen en seis clases, cinco de ellas pertenecientes a la categoría de *suelo rústico protegido* (SR-1 a SR-5), y una correspondiente a la categoría de *suelo rústico común* (SR-6), cuya justificación y descripción es como sigue:

a) Áreas de interés natural (SR-1)

Son suelos rústicos protegidos correspondientes a las zonas del término menos antropizadas, donde se ha conservado mejor el medio natural. Los más representativos son los suelos de montaña, las cumbres de Galatzó y S'Esclop y sus laderas interiores. Son suelos con fuerte pendiente media, entre el 15% hasta más de 60%, improductivos y no labrables (rocosos), con algunas zonas aisladas de matorral como única vegetación. Destacan por su gran valor paisajístico. Son terrenos fácilmente erosionables y con riesgo medio de caída o desprendimiento de bloques y con una vulnerabilidad moderada o alta de contaminación de los acuíferos subterráneos. Corresponden esencialmente a zonas ya calificadas como ANEI en la Ley 1/1991 de Espacios Naturales. Los suelos incluidos en esta categoría estarán sometidos a las disposiciones contenidas en la citada Ley y a los preceptos que con carácter complementario se incluyen en las Normas.

Comprende también todos los islotes costeros y las formaciones de pinar y sabinar del Cap de Cala Figuera-Rafeubetx, ejemplo único en Mallorca -por su extensión- de pinar en zona de orografía no escabrosa, así como el Cap Andritxol, donde el valor paisajístico es paralelo a sus valores forestales y ecológicos.

Los suelos a los que el Plan incluye en esta categoría, no podrán ser dedicados en ningún caso a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza, o lesionen el valor específico que se protege.

b) Áreas de interés forestal (SR-2)

Son suelos rústicos protegidos, a veces similares a los de las áreas SR-1, que se caracterizan por poseer una cobertura forestal de gran diversidad, conservar poco alterados los biotopos naturales, mantener la funcionalidad de algunos de los procesos

ecológicos fundamentales y poseer valores naturales y de paisaje que es necesario defender frente a actuaciones que pudieran alterar estas características.

Por todo ello, estas áreas han de ser utilizadas de modo que se conserven, regeneren y potencien sus valores, recursos y funciones y preservarlas de posibles usos o construcciones que contribuyan a alterar su destino

Se incluyen aquí todas las manchas forestales de pinar y garriga mediterráneas que tienen directa relación con los ámbitos de montaña. Su uso tradicional ha sido forestal y/o cinegético, habiendo escapado, principalmente por condicionamientos topográficos, a las roturaciones agrícolas. Se trata de todos los pinares de sierra del término, englobando también las zonas de garriga y monte bajo que hayan podido quedar incluidas en la delimitación. A veces se incluyen no obstante dentro de este ámbito, terrenos que estuvieron dedicados al cultivo del olivo, algarrobo o almendro pero que han sido prácticamente invadidos o rodeados por masas de pinos, una vez que los citados cultivos fueron casi abandonados.

Comprenden asimismo las manchas forestales de pino mediterráneo comprendidas entre Es Capdellà al Norte y la C-719 al Sur, y con límite occidental por la carretera que une Peguera con el interior, que aunque no tienen el carácter serrano y agreste del resto de las manchas, su específico grado de protección se justifica por la existencia de otros usos, entremezclados con el forestal, principalmente el agrícola, y por ser una zona cuya localización aconseja una mayor mezcla de usos positivos en vistas a su preservación.

Se incluyen aquí también los pequeños valles que, dentro del término, presentan una notable singularidad paisajística condicionada tanto por elementos geográficos como por el mantenimiento de unos usos y estructuras agrarias de interés social y ambiental.

Son suelos de pendientes medias variables, superiores al 5% y que pueden llegar a ser en algunos casos de hasta el 50%, cubiertos de masas forestales naturales (pinar, encinar, garriga) de gran valor paisajístico y natural, que permiten el desarrollo de una flora y fauna locales destacable. Los riesgos geológicos por caída o desprendimiento de bloques son moderados y la vulnerabilidad de los acuíferos subterráneos por contaminación es media y alta. Corresponden mayoritariamente a suelos calificados como ANEI por la Ley 1/1991, ampliándose esta calificación a terrenos que aunque calificados como ARIP en la LEN, poseen idénticas características geomorfológicas, edafológicas, de vegetación y fauna que los anteriores.

c) Áreas de interés paisajístico (SR-3)

Son suelos rústicos protegidos caracterizados por un paisaje de elevado contenido cultural exponente del tradicional equilibrio entre la explotación agropecuaria de las tierras y sus recursos y valores naturales. Su situación generalmente en contacto con las áreas de interés forestal y natural, les confiere un papel fundamental en la suavización de la presión humana sobre las áreas citadas. En ellos, se limitarán y controlarán adecuadamente todas las actuaciones que puedan suponer una transformación del medio.

Son suelos de poca pendiente media (inferior al 10%) situados principalmente en el fondo de valles en las inmediaciones de terrenos calificados como SR-2 o incluso inmersos materialmente dentro del ámbito de los mismos con los que forman unidades paisajísticas. Se aprovechan para cultivo de laboreo ocasional extensivo de secano con zonas arboladas de almendros, algarrobos, etc. En algunos casos, como los terrenos situados al sur de la C-719, poseen características de vulnerabilidad de los acuíferos subterráneos.

Asimismo, tienen esta misma calificación los suelos rústicos de la península, al sur de la carretera C-719, libres de actividades que no guardan relación con su naturaleza y destino, así como los situados en los inicios de las estribaciones de la sierra de na Burguesa (Puig de na Morisca), que suponen un “colchón” de espacios no urbanizables entre los núcleos urbanos costeros de Palma Nova-Magaluf y Santa Ponça, garantizándose con ello la continuidad espacial de la Serra de na Burguesa y su entorno natural hasta conectar con el ámbito de la península cabo Cala Figuera-Rafeubeitx. Se incluyen en esta área, los suelos que actualmente se hallan ocupados por campos de golf consolidados, cuyo uso será mantenido.

d) Áreas de interés agrario tradicional (SR-4)

Son suelos rústicos protegidos formados mayoritariamente por terrenos agrícolas de cultivo extensivo de secano, con árboles en algunos casos (almendros y algarrobos), de laboreo ocasional e incluso sistemático, con valor ambiental y paisajístico necesitado de protección. Son suelos, en general, de poca pendiente media (inferior al 5%), situados en los valles que constituyen unidades paisajísticas complementarias de los suelos calificados como SR-2 y SR-3. En parte, comprenden terrenos calificados como ARIP por la LEN.

Asimismo, tendrán esta misma calificación los suelos rústicos de la península, al sur de la carretera C-719, libres de actividades que no guardan relación con su naturaleza y destino, así como los situados en los inicios de las estribaciones de la sierra de Na Burguesa (Puig de Na Morisca), en algunos casos con cierta vulnerabilidad de los acuíferos subterráneos y que suponen un

colchón de espacios no urbanizables entre los núcleos urbanos costeros de Palma Nova-Magaluf y Santa Ponça, garantizándose con ello la continuidad espacial de la Serra de na Burguesa y su entorno natural hasta conectar con el ámbito de la península cabo Cala Figuera-Rafeubeitx. Se incluyen en esta área, los suelos que actualmente se hallan ocupados por campos de golf consolidados, cuyo uso será consentido.

Sus valores agrícolas y paisajísticos aconsejan un cierto grado de protección respecto a usos no vinculados a su naturaleza y destino

e) Áreas de ruedo agrario (SR-5)

Son suelos rústicos protegidos de poca pendiente media (inferior al 5%), situados en el interior de los dos valles principales del término municipal, en torno a los núcleos urbanos tradicionales de Calvià y Es Capdellà, configurando lo que en términos geográficos se conoce como los *ruedos agrarios* de dichos núcleos urbanos tradicionales. Están formados por terrenos de cultivo de secano con árboles, de laboreo ocasional e incluso sistemático, en los que el riesgo de vulnerabilidad de los acuíferos subterráneos de la unidad hidrogeológica de Calvià es escaso. La propiedad del suelo presenta en esta zona un alto índice de fragmentación con reducidos tamaños de parcela, inferiores a una cuarterada y de hasta 3 cuarteradas. Sus valores agrícolas y paisajísticos aconsejan un cierto grado de protección respecto a usos no vinculados a su naturaleza y destino.

f) Áreas de suelo rústico común (SR-6)

Son suelos de poca pendiente media (inferior al 5%), situados en zonas próximas a suelos ya urbanizados del término municipal, en torno a los núcleos turísticos, que situados al sur del corredor de la Autopista PM-1 y su prolongación hacia Andratx, se les adjudica tal calificación como consecuencia de la desclasificación que realizó el CIM a instancia del Ayuntamiento de Calvià y cuya posibilidad de reclasificación como urbanizable fue contemplada en el documento aprobado inicialmente en julio de 1.998. Están formados por terrenos de cultivo de secano con árboles, de laboreo ocasional e incluso sistemático. Sus valores agrícolas y paisajísticos se hallan muy deteriorados por el casi abandono de la explotación y la presión humana de su inmediato entorno urbano. Son terrenos que además no se hallan afectados por la LEN.

Son cuatro enclaves, con una superficie conjunta de unas 151,24 has (un 1,05 % del total municipal) y cuya situación y características físicas son como sigue:

- Es Sementer des Molí
Tiene forma de triángulo isósceles y está limitado, al norte, por la urbanización Galatzó y el Polígono Industrial

de Son Bugadelles y, al sur, por la carretera C-719. La superficie es de 15,86 has.

- **S'Ametllerar d'En Terres**
Tiene forma irregular y está limitado, al norte, por la carretera C-719 y, por el resto del contorno, por las casas de la *possessió* de Santa Ponça, los límites del suelo urbano del *Golf-1 Santa Ponça* y la depuradora, y la ladera noroeste del Puig d'En Saragossa. La superficie es de 68,44 has.
- **Ses Planes**
Es un área de forma triangular alargada y está limitado, al norte, por el final de la autopista de Ponent y, al sur, por el límite urbano de Palmanova que coincide con la carretera C-719. La superficie de 14,34 has.
- **S'Hostalet**
Es un área limitada, al norte, por la autopista de Ponent; al sur, por el límite urbano de Portals Nous y los Polígonos I y IV de Palmanova, que coincide con la carretera C-719; al oeste, con la urbanización de Son Caliu; y, al este, con el vial de acceso de la autopista a Portals Nous. La superficie es de 52,60 has.

A la vista de lo anterior, se pueden establecer equivalencias entre las citadas calificaciones y las que regulan la LEN y las DOT, de acuerdo con la siguiente relación:

Suelos rústicos protegidos

Los suelos calificados como Áreas naturales de especial interés (ANEI) por la LEN (islotos del término municipal, ámbito 47 de la LEN correspondiente a la Serra de Tramuntana, ámbito 28 correspondiente al Cap de Cala Figera-Refeubetx y ámbito 29 del Cap Andritxol) que independientemente de su inclusión en dicha categoría podrían calificarse como APR (Áreas de prevención de riesgos del art. 19 de las DOT) por presentar un manifiesto riesgo de erosión, desprendimientos o de incendio, han merecido en el Plan la calificación de **SR-2**. Además dentro del ámbito de las áreas de ANEI antes citadas, hay dos, en la zona de Es Galatzó la primera y de Cala Figuera-Refeubetx la segunda, que entrarían en la definición de Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (AANP) de los artículos 9 y 19 de las DOT, que han sido calificadas como **SR-1**, mereciendo así el mas alto nivel de protección previsto en el Plan. Finalmente, dentro de los ANEI, hay terrenos que al poseer unas características de vegetación y usos agropecuarios diferentes a los anteriores (no poseen vegetación boscosa, sino que corresponden a suelos que son o han sido terrenos de cultivo de secano) han sido calificados como **SR-3** e incluso, aunque en menor medida, como **SR-4**, teniendo la

consideración de protegidos en base a lo establecido en la LSR, la LEN y mas concretamente en el artículo 9 de las DOT.

Los suelos calificados como Áreas rurales de Interés paisajístico (ARIP) por la LEN, que podrían calificarse asimismo como APR (Áreas de prevención de riesgos del art. 19 de las DOT) por presentar un manifiesto riesgo de erosión, de inundación o de afección a acuíferos, han merecido en el Plan la calificación de **SR-3, SR-4 y SR-5**, con diferentes grados de protección según sus características paisajísticas, de cultivos y situación en el territorio. Dentro de los citados ARIP hay no obstante pequeñas porciones de terrenos que en función de su vegetación, pendientes, riesgos, etc. constituyen unidad con otros incluidos en los ANEI y que al igual que ellos han sido calificados como **SR-2** para que a efectos del Plan, terrenos de similares características posean igual calificación y un tratamiento similar.

Finalmente, aunque no se hallan afectados por la LEN, hay terrenos rústicos al sur de la C-719, que por sus características han merecido la consideración de suelos rústicos protegidos y a los que el Plan a otorgado las calificaciones de **SR-2, SR-3, SR-4 y SR-5**, según los casos.

Suelos rústicos comunes

Son terrenos agrícolas a los que se ha hecho referencia en el apartado f) anterior y que podrían ser asimiladas con las definidas en el artículo 10 de las DOT.

La superposición de regímenes jurídicos como consecuencia de la aplicación de las diversas leyes es de difícil plasmación espacial, por lo que se acompañan planos en los que se pretende aclarar al máximo la superposición que sobre los suelos rústicos municipales establecen no solo las diferentes calificaciones del Plan, sino también las fijadas por la LEN, el POOT y las DOT.

9.3 Los Parques municipales

En el término municipal de Calvià existen varias grandes extensiones naturales entre las que destacan tres que, por su interés medioambiental, merecen un tratamiento especial dentro del suelo rústico protegido. La figura elegida para resaltar esta especificidad es la de *parque municipal* en dos casos y la de Sistema General de Espacios Libres (SGEL) en otro, de forma que permita conjugar la más eficiente recuperación y conservación de sus características de propiedad privada con el disfrute público racional y razonable del mismo. Estas tres grandes extensiones naturales que abarcan un total de 4.806 has (el 15,72 % del territorio municipal) son las siguientes:

9.3.1 El Parque municipal de la Sierra de Na Burguesa

El *Parque municipal de la Sierra de Na Burguesa* es el gran parque de características naturales que se ofrece al conjunto del municipio en tanto que oferta complementaria, de cara a ser utilizado tanto por la población foránea como por la residente. Su superficie es de unas 2.803 has, de las cuales 220 has son de propiedad municipal y forman parte del sistema general de espacios libres.

Los terrenos que se destinan a ello se encuentran protegidos por la Ley de Espacios Naturales (que los considera en su mayor parte como ANEI), así como por el propio planeamiento municipal (casi todo el parque dentro del área SR-2, salvo una pequeña parte en SR-3). Se trata de terrenos que, con su específico acondicionamiento como Parque municipal, se pretenden ofrecer al disfrute público controlado, sin perjuicio del uso de las fincas incluidas en su ámbito, que siendo privadas continuarán manteniéndose como tales, salvo en los elementos (camino, etc.) que sean necesarios convertirlos en públicos para el buen funcionamiento del Parque. Su gestión responderá a las especificaciones del Plan Especial que se redacte, en el que se fijarán sus características.

Una parte del parque se prolonga por los vecinos términos municipales de Puigpunyent y Palma, por lo que, de cara a su gestión convendría aunar esfuerzos y criterios con dichas municipalidades.

9.3.2 El Parque municipal de Refeubeitx-Cala Figuera y las Islas Malgrats

El Parque municipal de Refeubeitx-Cala Figuera y las Islas Malgrats comprende el magnífico ecosistema de pinar costero conservado en el extremo sur de la península de Calvià, gran parte del cual pertenece al Ministerio de Defensa. Al contrario del de Na Burguesa, este parque está comprendido íntegramente dentro del término municipal de Calvià. Los terrenos que se destinan a ello se encuentran protegidos tanto por la Ley de Espacios Naturales como por el propio planeamiento municipal (casi todo el parque dentro del área SR-1, salvo una pequeña parte en SR-2). Su extensión total es de 650 has.

9.3.3 El Sistema General de Espacios Libres (SGEL) de Galatzó

El Sistema General de Espacios Libres de Galatzó comprende el magnífico ecosistema serrano de las laderas del Puig de Galatzó y del Puig des Clop, con el valle que conforman y su continuidad en la parte baja hasta las cercanías de Es Capdellà.

Además de sus valores naturales y medioambientales, Galatzó cuenta con restos arqueológicos diversos y una zona más antropizada en su parte inferior, albergando las importantes *cases de possessió* y diversas construcciones tradicionales e instalaciones agrarias, vivo ejemplo del sistema de explotación y de vida rural de la Mallorca tradicional, hoy día en franco peligro de desaparición. Este singular valor etnográfico se suma a

los valores antes citados conformando una pieza única que el Ayuntamiento ha decidido gestionar al servicio de los ciudadanos de Calvià.

A diferencia, por tanto, de los dos parques naturales anteriores, todo el de Galatzó forma parte del sistema general de espacios libres, programándose su obtención a través del sistema de expropiación.

Los terrenos que se destinan a ello se encuentra protegidos tanto por la Ley de Espacios Naturales (todo el ámbito es ANEI), como por el propio planeamiento municipal (casi todo el parque dentro del área SR-1, salvo una pequeña parte en SR-2 y SR-3). Su extensión total es de 1.353 has.

9.4 Los usos en suelos rústicos afectados por la Ley 29/1985 de Aguas

En tanto el correspondiente Organismo de Cuenca (Consellería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Litoral del Govern Balear) no apruebe un Plan Hidrológico pormenorizado del término de Calvià, en el que se reflejen los cauces públicos y privados, vaguadas o cauces naturales, las zonas inundables y otras determinaciones propias del referido Plan, el municipio de Calvià lo que ha previsto, es que en su Plan General se realice una remisión a la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, a partir de la constatación de la existencia de unos cauces en su término municipal.

Sin embargo dado que no existen realizados deslindes completos de los referidos cauces, ni consta claramente hasta dónde los mismos son públicos o privados, se han establecido tan solo medidas de salvaguarda de dichos espacios para evitar que los cauces se vean negativamente afectados por usos inadecuados en sus márgenes que pudieran contribuir a un inadecuado funcionamiento de los mismos.

10. EL SUELO URBANIZABLE

10.1 Criterios de clasificación y destino del suelo urbanizable

El suelo urbanizable que se clasifica corresponde íntegramente a terrenos ya incluidos en los sectores de suelo urbanizable desclasificados por la NN SS de 1996 y así recogidos en la propuesta del Avance de la Revisión. Está constituido por un suelo residual que no es urbano ni ha merecido, por sus singulares valores intrínsecos, ser clasificado como suelo rústico. Puede decirse, por tanto, que la Revisión del Plan prácticamente no plantea nuevos suelos urbanizables provenientes de suelo rústico, sino que se limita a reclasificar algunos trozos de los que ya lo eran hasta la aprobación de las NN SS de 1996, una vez constatada su idoneidad para el cumplimiento de los objetivos de la Revisión.

En conjunto, se propone volver a clasificar como suelo urbanizable un total de 18,79 has (poco más del 1% de los suelos que fueron desclasificados y el 0,13 % del suelo municipal), que se justifican para albergar usos no suficientemente dimensionados en el Plan General 1991: la vivienda de precio asequible y algunos equipamientos y servicios aún deficitarios en Peguera.

Se respetan las limitaciones que el marco jurídico autonómico impone a la posibilidad de clasificar nuevo suelo urbanizable a partir de suelo rústico o no urbanizable (Disposición Adicional 5ª de la Ley del Suelo Rústico y el artículo 5 de la Ley de Espacios Naturales).

Los futuros suelos urbanizables son terrenos cuyo destino agrario se ve fuertemente dificultado por factores diversos; o bien que, por su posición lindante con el suelo urbano, permiten concebir la ampliación, remate o complementación de la trama urbana; y, desde luego, no poseen interés natural o paisajístico reseñable. Sistematizando, las condiciones previas que ha de reunir el suelo urbanizable son algunas de las siguientes:

- * ser colindante con el suelo urbano;
- * no afectar a áreas de bosque;
- * ser suelos de secano y/o de escaso valor agrícola;
- * no ocupar cotas altimétricas demasiado elevadas o expuestas;
- * ser suelos segregados físicamente del resto del suelo rústico por barreras físicas o urbanísticas, constituyendo piezas o unidades territoriales claras;
- * estar su posible aprovechamiento agrario muy dificultado por las condiciones de accesibilidad, segregación o colindancia con usos no rústicos.

Por otra parte, solo se clasifican suelos que permitan alcanzar los *objetivos* de la Revisión del Plan General y cuyo desarrollo sea coherente con los *criterios* de ésta. De acuerdo con ello y desde el punto de vista de los usos que deban implantarse en suelos de nueva urbanización, se plantea primar los usos hoteleros frente a los

alojamientos de apartamentos (turísticos o no). La finalidad, por tanto, que persigue la clasificación de suelo urbanizable son alguno de los siguientes:

- completar y rematar el suelo urbano colindante;
- complementar las dotaciones, servicios y equipamientos de los núcleos urbanos colindantes;
- ofertar suelo para vivienda a precio asequible (VPO, promoción pública);
- permitir cierta oferta hotelera de calidad y de nueva planta.

En todo caso, la urbanización y edificación deberán ser modélicas en cuanto a adecuación medioambiental, ahorro energético e integración paisajística. En el suelo urbanizable el Plan establece un solo sector de desarrollo, para el que determina los usos globales permitidos y sus niveles de intensidad, así como los elementos de la estructura general incluidos en el mismo.

10.2 La cuestión de la “programación” de las actuaciones y el régimen jurídico aplicable

La clasificación de *suelo urbanizable no programado* (SUNP) ha dejado de ser posible a partir de la entrada en vigor de la nueva Ley del Suelo 6/1998. En el contexto de la Revisión, el suelo urbanizable que se propone tiene el carácter propio del antiguo *urbanizable programado*. Esta consideración obedece, en todo caso, a la certidumbre sobre su desarrollo en tiempo y a la necesidad de disponer con prontitud y seguridad del suelo necesario para satisfacer las demandas detectadas y, consiguientemente, los objetivos de la Revisión.

El derecho a promover la transformación del suelo urbanizable por parte de los propietarios del mismo mediante la solicitud al Ayuntamiento de tramitación del correspondiente planeamiento parcial aún está pendiente de su concreción legislativa o reglamentaria. Actualmente, la Ley del Suelo (artículo 16) reconoce que ese derecho se podrá ejercer

“... desde el momento en que el planeamiento general delimite sus ámbitos o se hayan establecido las condiciones para su desarrollo.”

Pues bien, el Plan General:

- a) delimita expresamente el ámbito sujeto a desarrollo mediante plan parcial;
- b) establece (en las correspondiente *ficha de características*) las condiciones pormenorizadas de aprovechamiento y diseño de la ordenación que éste ha de cumplir; y
- c) determina el plazo máximo para que los propietarios ejerzan su derecho.

La potestad de establecer plazos para la ejecución del planeamiento está recogida en la legislación urbanística aplicable (art. 11 y sigs. LS/76) y queda implícitamente reconocida por el artículo 41 LS/98 al regular los supuestos indemnizatorios por

alteración del planeamiento, y en los artículos 14.2.f) y 18.7 al establecer el régimen de deberes de los propietarios de suelo urbano o urbanizable.

Otra consecuencia de la nueva Ley del Suelo es el establecimiento de un régimen jurídico para el suelo urbanizable (art. 18 LS/98) muy similar al resultante de la LS/76, salvo en lo referente a algunas obligaciones adicionales:

- * la obligación de ceder el suelo correspondiente a los sistemas generales que el Plan General incluya o adscriba a un sector de suelo urbanizable; y
- * la obligación de costear la ejecución de las infraestructuras necesarias de conexión con los sistemas generales exteriores al sector y, en su caso, la ampliación éstos, de acuerdo con lo que establezca el Plan General.

La justificación y caracterización del sector que se propone se trata en el apartado siguiente.

10.3 Descripción y justificación del sector de suelo urbanizable propuesto

Las características particulares, criterios de ordenación, aprovechamiento, etc., del sector se recogen sintéticamente en la correspondiente **ficha de características** de sector, que se adjuntan como Anexo III a las Normas Urbanísticas.

SECTOR-1 Peguera Oest

Se trata del antiguo sector UPT-1 del que una gran parte (correspondiente a las laderas arboladas de mayor pendiente) permanecerá con su actual configuración para su aprovechamiento como espacio libre público, en tanto que otras dos partes discontinuas, correspondientes a las zonas de aquél podrán ser urbanizadas por cumplir simultáneamente las siguientes condiciones:

- a) son colindantes con el suelo urbano de Peguera, con las actuales vías existentes de acceso a Peguera y junto al polígono X II y al Peguerí;
- b) no afectan a áreas de bosque, son suelos de seco y de muy escaso valor agrícola; y
- c) no ocupan cotas altimétricas demasiado elevadas (por debajo de la +70 y + 60 respectivamente).

El objeto de su clasificación como suelo urbanizable es triple:

- 1) completar y rematar el suelo urbano de Peguera frente a las laderas forestales del Castellot de Na Marió;
- 2) ofertar suelo para vivienda a precio asequible (VPO ó promoción pública); y
- 3) permitir cierta oferta hotelera de calidad y de nueva planta.

La superficie conjunta de las dos áreas discontinuas a urbanizar alcanza las 18,79 has, correspondiendo 4,72 has a la zona situada más al oeste, y 14,07 has a la zona este.

11. EL SUELO URBANO

11.1 Definición y delimitación del suelo urbano

Constituyen el suelo urbano los terrenos que el Plan General de acuerdo con el artículo 8 de la Ley del Suelo y con el artículo 2 del Decreto-Ley de 16 de octubre de 1981, incluye en esta clase por encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:

- a) Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir o en su caso mantener en concordancia con las condiciones de ordenación establecidas en el Plan.
- b) Por estar dotados de alguno de los servicios anteriores y formar parte de ámbitos de actuación que, siendo compatibles con el modelo de utilización del suelo previsto por el Plan, estén consolidados con edificaciones al menos en las dos terceras partes de su superficie.

La delimitación precisa del suelo urbano se grafía en el Plano de Calificación del suelo urbano.

Se respetan las limitaciones que el marco jurídico autonómico impone a la posibilidad de clasificar nuevo suelo urbano a partir del suelo rústico o no urbanizable (Disposición Adicional 5ª de la Ley del Suelo Rústico y el artículo 5 de la Ley de Espacios Naturales).

11.2 Criterios de tratamiento del espacio público

En suelo urbano, la presente Revisión del Plan General va más allá de la mera ordenación y regulación del uso del suelo y la edificación, sino que se proyecta y se ofrece una imagen global de todos los espacios urbanos de dominio público. Documentalmente, esto se traduce en el dibujo del **Plano de Imagen Urbana**. En este plano se plasman los criterios de tratamiento del espacio público, recogiendo los numerosos proyectos municipales en ejecución o en proyecto, respetándose las soluciones existentes cuando se acomodan a los criterios de la Revisión, y proponiéndose de manera tentativa soluciones formales para el resto de los viales y zonas verdes públicas.

El resultado es una visión de conjunto de la *ciudad futura* que la Revisión propone a la ciudadanía de Calvià. Documentos como éste no son usuales en el planeamiento general. Permiten visualizar idealmente una representación del resultado del

proyecto urbanístico que constituye el Plan, sin tener que esperar a su construcción efectiva.

Toda la red viaria y los espacios libres urbanos han de disponer de las infraestructuras adecuadas para dar servicio a los solares a los que den frente. Por ello, la dotación de servicios urbanos que se han de ubicar en los viales y espacios libres de uso público, tanto para los de nueva creación como para la renovación o ampliación de los existentes, será como mínimo la siguiente:

- a) Pavimentación de calzadas, aceras, aparcamientos, e itinerarios peatonales.
- b) Redes separativas de suministro de agua potable y aguas regeneradas.
- c) Redes separativas de evacuación de aguas negras y aguas pluviales.
- d) Redes de riego y conraincendios.
- e) Red de suministro de energía eléctrica en baja tensión.
- f) Redes de telecomunicación (telefonía y cable).
- g) Red de alumbrado público.

Los **critérios generales de diseño** que rigen la propuesta del Plan para el tratamiento de los espacios de dominio público son los siguientes:

1) **Adecuación al entorno urbano**

El diseño y ejecución de las soluciones técnicas para los distintos servicios urbanos se adecuarán a las características particulares y las posibilidades técnicas, de disponibilidad y de oportunidad de cada espacio urbano, de manera que el resultado consiga una óptima calidad urbana y adaptación medioambiental. Este criterio permitirá que justificadamente pueda suprimirse alguno de los servicios urbanos previstos en el apartado anterior.

2) **Enterramiento de todas las canalizaciones**

La nueva instalación o sustitución o ampliación de redes de servicios urbanos, en todas las clases de suelo, se efectuará siempre mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, a las redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de media y alta tensión o de servicio supramunicipal.

3) **Concentración de trazados**

Todo Proyecto de Urbanización o de Dotación de Servicios deberá estudiar la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos, configurando una reserva o faja de suelo que, a ser posible, discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

11.2.1 Los criterios de urbanización de los espacios libres

El tratamiento de los espacios libres públicos reúne aspectos específicos en la línea de los criterios generales de la Revisión, a saber, minimización del impacto medioambiental (sobre todo en las zonas verdes más extensivas), y minimización de la carga de mantenimiento (sobre todo desde la perspectiva del ahorro de recursos).

En consecuencia, se adoptarán con carácter general los siguientes criterios de diseño y ordenación:

- Tratamiento diferenciado del suelo destinado a áreas de estancia, reposo y tránsito de aquellos otros destinados a la plantación.
- La elección de las especies plantadas serán adecuadas al clima de Mallorca, evitándose que por su inadaptación se produzca un sobrecoste económico y de recursos en la conservación de las mismas.
- La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En caso de pendientes acusadas, deberán éstas ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo debidamente integradas.
- Deberán incluirse, en su caso, en el proyecto las instalaciones propias de estos espacios, tales como kioscos, fuentes, juegos infantiles, bancos, etc.
- Se establecerán las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.
- Se proyectarán las infraestructuras que se requieran en el espacio libre, tales como alumbrado, red de riego e hidrantes y red de drenaje, contemplándose las servidumbres a las que diera lugar el trazado de tales infraestructuras a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.
- Se tendrá en cuenta la necesaria adecuación medioambiental así como también la minimización de las cargas de conservación de las zonas ajardinadas e instalaciones.
- Las soluciones de pavimentación y acceso (excepcionalmente, éste puede ser de tránsito no rodado) deberán ajustarse a las características específicas de la zona de que se trate.

Como criterios técnicos de instalaciones y construcción se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- a) Será obligatorio el riego con aguas depuradas (aguas regeneradas) especialmente tratadas cuando el volumen de agua necesario, determinado en Proyecto, sea superior a los 2 m³ diarios. Deberán situarse suficientes puntos de

riego, al objeto de permitir un adecuado servicio a la totalidad de las zonas ajardinadas. Todas las acometidas para red de riego conectadas a la red municipal deberán ser dotadas del correspondiente contador a los efectos de control de consumos y pérdidas.

- b) Deberá disponerse de iluminación adecuada en la totalidad de las zonas pavimentadas y, opcionalmente en las zonas ajardinadas. Dentro de cada zona se pueden concebir niveles distintos de iluminación y siempre con la máxima eficiencia lumínica.
- c) Deberá estar resuelta asimismo la evacuación de aguas pluviales y el drenaje de las diferentes áreas, al objeto de evitar encharcamientos y acumulaciones de lodo.
- d) Se dispondrá del adecuado mobiliario urbano: bancos y papeleras, etc., con propiedades antivandálicas suficientes.

11.2.2 El diseño del viario rodado

Para el viario urbano de tráfico rodado -tanto existente como futuro- las propuestas de la Revisión se centran en la adecuación de los mismos desde el punto de vista del uso y disfrute peatonal, buscando su imbricación con la malla de itinerarios peatonales. Así, se establece la norma general de que en cualquier sección de una vía secundaria, la anchura de la calzada no superará el 60% del ancho total de la calle, a fin de ofrecer suficiente espacio para el tránsito peatonal.

Con carácter general, las vías secundarias serán de doble sentido de circulación, salvo que la especial configuración de la trama permita el desdoblamiento en pares de vías de sentido único semejantes, próximas y equiparables en su función

A efectos indicativos se incluyen secciones-tipo para las vías de nuevo trazado en desarrollo del Plan General. Se definen asimismo en las Normas parámetros límite de trazado con el fin de asegurar la adaptación a la topografía natural y la funcionalidad de los encuentros.

Los elementos de la urbanización (materiales, ajardinamiento, mobiliario urbano, señalización y alumbrado) estarán en consonancia con el uso y carácter de la calle, así como con las condiciones ambientales de su entorno urbano.

11.3 La intervención en los núcleos urbanos

A efecto del tratamiento y ordenación del suelo urbano del término municipal conviene distinguir los distintos tipos de núcleos o sectores urbanos, agrupados, a su vez, en tres grandes tipológicos de núcleos urbanos:

- A) Núcleos urbanos tradicionales:
 - A1. Calvià
 - A2. Es Capdellà

- B) Núcleos urbanos no turísticos
 - B1. Son Ferrer
 - B2. El Toro
 - B3. Es Galatzó-Son Bugadelles

- C) Núcleos urbanos turísticos
 - C1. Ses Illetes-Cas Català
 - C2. Portals Nous-Bendinat-Costa d'En Blanes
 - C3. Palma Nova-Magaluf
 - C4. Santa Ponça
 - C5. Costa de la Calma-Ses Rotes Velles
 - C6. Peguera

Los tres tipos de núcleos urbanos se diferencian no solo en el destino más o menos de residencia tradicional o turístico de sus suelos, sino fundamentalmente en las propias tipologías arquitectónicas y urbanas dominantes. Dada la extensión de la descripción y justificación de las propuestas que la Revisión proyecta para cada uno de estos núcleos, se recogen específicamente en el siguiente capítulo.

12. LA INTERVENCIÓN EN LOS NÚCLEOS URBANOS

12.1 Aspectos genéricos de la intervención en el suelo urbano

La intervención en los suelos urbanos del término municipal pretende **conseguir una transformación global de la percepción ambiental y paisajística** de los mismos y se basa en una serie de actuaciones-clave que mejoren su estructura funcional, perceptiva, y ambiental, así como la relación de los núcleos entre sí y con los sistemas urbanísticos que los integran en el conjunto de Calvià.

Se trata de revalorizar los espacios públicos (viario, zonas verdes, playas,...), convirtiéndolos en una auténtica malla de calidad ambiental que se extienda a todo el suelo urbano de cada núcleo, ampliando la actuación municipal realizada en los últimos años sobre los paseos marítimos. Ello exige un **nuevo diseño urbano**, basado en la proximidad peatonal a los servicios básicos y en la reordenación de los sistemas de movilidad local (con predominio peatonal, del transporte público y el tráfico calmado) y las actividades, que permita un tratamiento ambiental y paisajístico revalorizado. Rediseñando un espacio público con identidad propia, arbolando y reurbanizando sus viales, éste pasaría a plantearse como una auténtica red de atractivos peatonales para residentes y visitantes.

Parece llegado el momento de poner en funcionamiento toda la potencialidad de los tejidos urbanos existentes, apoyados en la labor de cosido que puede efectuarse en los de nueva creación para vertebrar zonas residenciales y turísticas de una superior cualidad cívico-ambiental que las que se derivaron de la ejecución de los correspondientes planes parciales, es decir pasar del crecimiento a saltos a ligar una estructura de características urbanas.

De cara a esta transformación ambiental, el **Paseo Calvià** es un nuevo elemento emblemático, que integra la identificación formal de los núcleos urbanos no tradicionales y su relación, como eje articulador, con el resto del municipio. La aportación a estos núcleos es múltiple:

- * como elemento fachada y de acceso dotado de calidad ambiental y paisajística, foco de ordenación de las “puertas de los núcleos, disponiendo áreas de esparcimiento, acogida de visitantes y aparcamiento;
- * como sistema de movilidad peatonal y de bicicletas alternativa;
- * como “Parque Lineal Arbolado”, oferta atractiva de valor ambiental y peatonalmente accesible desde los núcleos.

La metodología general seguida se basa en los siguientes puntos:

- a) Identificar las problemáticas presentes en cada núcleo o sector urbano objeto de análisis y propuesta, en un trabajo de diagnóstico dirigido fundamentalmente a los espacios públicos, calles, plazas, aparcamientos, zonas verdes y litoral, sobre los que es posible actuar directamente.

- b) Establecer elementos de estructura urbana que conformen ejes vertebradores de actividad cívica tanto desde una perspectiva residencial como para zonas con uso predominantemente turístico.
- c) Buscar elementos de cosido de los tejidos existentes, en base a lo señalado en el punto anterior, aprovechando, en la medida de lo posible, la oportunidad que proporciona el proyecto municipal del *Paseo Calvià* y la posibilidad de articular desde él los diferentes elementos y aspectos de funcionalidad urbana.
- d) Reestudiar el tráfico del viario invirtiendo las prioridades que hoy existen para cada uno de los tipos. El acceso rodado a zonas privadas y públicas debe compatibilizarse con unas secciones viarias en las que estén perfectamente definidas aceras arboladas, capaces para el tráfico peatonal cómodo, todo ello ligado a espacios de aparcamiento público que permitan la remodelación comentada.
- e) Constituir un sistema de movilidad graduada, con predominio del peatón e intervenciones sobre el tráfico, moderándolo mediante secciones estrictas, rotondas, etc. **La clave es generar accesibilidad de calidad, no movilidad y rapidez.** Se ha estudiado la posible incorporación de carriles bici de uso exclusivo, pero la reducción de la sección se ha de hacer, en ocasiones, en detrimento del espacio del peatón.
- f) Recuperación del litoral y sus accesos como espacios públicos, de dominio y uso. La vigente Ley de Costas y el interés general exigen una actuación en esta zona que posibilite su utilización lo más franca y pública posible, en contraposición con la situación existente de práctica privatización y/o inaccesibilidad de un porcentaje altísimo de la franja costera de dominio público.

Paralelamente se proponen **medidas de gestión**: ordenar el tráfico, mejorar las fachadas de las calles (operaciones o convenios de mejora del espacio privado relacionado con el viario público, para evitar los espacios degradados, las traseras de servicio, las playas de aparcamiento, las fachadas innobles en un espacio turístico de calidad, mediante programas de arbolamiento de los aparcamientos, tratamiento de calidad de los cerramientos...), etc.

En todo el suelo urbano se producirá una **recualificación general** del paisaje y ambiente urbanos merced al reajuste de unas ordenanzas de edificación, parcelación y uso del suelo, más precisas, rigurosas en su concepción y prolijas y versátiles en su ordenación.

Particular hincapié se ha realizado en la relación con el espacio de costa, aprovechándose las oportunidades existentes para proyectar **nuevas aperturas al mar y espacios libres públicos de estancia-mirador**, así como consolidar aperturas y miradores existentes, y **ejecutar -por tramos- el paseo costero peatonal** que recorre la mayor parte del frente costero municipal.

Las propuestas que se dibujan incluyen normalmente soluciones concretas de diseño urbano. El dibujo completo de los espacios urbanos se recoge en el **Plano de Imagen Urbana**. Estas soluciones no tienen carácter vinculante, sino indicativo

y, aunque están dibujados con rigor y precisión, no pueden considerarse siquiera como anteproyectos. Su objetivo es triple:

- ilustrar el concepto y el carácter de las remodelaciones que el Plan General propone para los espacios urbanos públicos;
- chequear dimensionalmente la posibilidad efectiva de construir los espacios propuestos; y
- servir de referente a los futuros proyectos que concreten las obras a realizar en ellos.

Las propuestas espaciales del Plan alcanzan también, en ocasiones, a la ordenación de los espacios privados, determinando la parte de las parcelas de los mismos que deben preservarse de edificación, aun cuando conserven el derecho al aprovechamiento urbanístico que se puede ejercer en la parte ocupable de la parcela. Estos casos de intervención del planeamiento en la ordenación del espacio privado se motivan fundamentalmente en dos supuestos básicos:

- a) en situaciones de cornisas y puntos donde es preciso respetar ciertas visuales de interés para el paisaje urbano; y
- b) en situaciones donde es preciso articular paisajísticamente la ocupación del interior de las manzanas por la edificación (sobre todo en los núcleos tradicionales).

La Revisión del Plan General llega incluso a crear una zona específica para estos casos, la **zona EL-R1** (espacios libres privado con aprovechamiento urbanístico). Los parámetros de aprovechamiento de las zonas EL-R1 son los correspondientes a las zonas de ordenanza donde se ubiquen, al igual que ocurre con los espacios libres de parcela (áreas no ocupadas y de separaciones).

12.A CALVIÀ Y ES CAPDELLÀ

12.A.1 Aspectos comunes a ambos núcleos

Los dos núcleos urbanos tradicionales se encuentran a una distancia de unos 2 Km., lo que hace viable pensar en una recuperación del antiguo camino entre ellos, adaptándolo a los nuevos requerimientos del uso y paisaje actual.

La propuesta enfatiza la valoración de los **ámbitos verdes** existentes, y el mantenimiento de espacios libres dentro del suelo privado, definiendo las zonas de cada parcela que deben quedar fuera libres de edificación. Estos espacios libres de parcela privada pueden tener varias finalidades, entre las que destacan dos:

- * banda protectora tanto visual como paisajística de volúmenes de edificios que por sí solos podrían experimentar excesivo protagonismo (concretamente, en Calvià, se ha intentado superponer una banda en la zona Norte, que pueda a lo largo del tiempo, generar una muralla vegetal ocultando los grandes “chalets” construidos);
- * partes traseras de las edificaciones destinadas a huerto o jardín privados.

Originariamente y, salvo casos puntuales no se ha modificado ni se ha buscado la ampliación de las zonas verdes existentes, consideradas suficientes. La conjugación en el paisaje con los espacios libres privados, hace perder importancia o protagonismo a estas zonas verdes en estos núcleos.

Las redes viarias secundarias de circulación, se ha optado por mantenerlas, debido a las pocas necesidades que emergen del propio pueblo, aunque se incentiva el reacondicionamiento mediante el estudio de nuevas secciones del vial.

El análisis tipológico, tanto en Calvià como Es Capdellà, resalta una zona de residencia de tipo suburbano (básicamente unifamiliar), como gran predominante, respecto a una zona intensiva (propia de las dos vías centrales principales de los núcleos), y otra zona más extensiva de viviendas unifamiliares que existe en el extremo oeste de Es Capdellà, como una urbanización descolgada e independiente del desarrollo del resto del núcleo.

Los equipamientos se han tratado con criterio paisajístico, para adecuarlos más al templado desarrollo volumétrico de la edificación en estos núcleos, así como se ha previsto la conexión entre ellos, conectándolos al pueblo debido a que la falta de suelo libre de grandes dimensiones ha motivado la colocación de estos, en las zonas perimetrales de los mismos.

Finalmente, se han señalado algunas grandes parcelas aprovechables para promociones de vivienda de precio asequible Tipo VPO o viviendas de

protección autonómica) mediante la delimitación de las correspondientes unidades de actuación.

12.A.2 Calvià

El núcleo de Calvià concentra su vida diaria en la C/ Mayor, calle en la que se han visto instalados la mayoría de servicios del pueblo y la mayor densidad de la edificación y circulación viaria, así como su paralela en el lado Sur, (C/ Sor Rosenda). Esta concentración de usos ocasiona que la sección de la calle se haya quedado pequeña respecto a los requerimientos que su función exige diariamente. Por ello, se propone un cambio de sección, que se ve mayormente reflejado en la sustitución del pavimento por un adoquinado que permita la ralentización del automóvil y el estrechamiento de la calzada en algunos puntos, aumentando la acera y el ajardinamiento existente, dejando las vías de circulación de un solo sentido.

El equipamiento deportivo de Calvià, situado en la cola del pueblo, crea un gran impacto visual, debido a sus marcadas volumetrías y explanadas de importantes superficies, como son el aparcamiento, el campo de fútbol y pistas al aire libre, lo que se ha intentado "apaciguar" proponiendo unas líneas de vegetación frondosa que oculten los grandes planos vistos.

La iglesia, céntrica tanto en posición como en imposición topográfica, se ha tratado en sus espacios próximos jugando con la aireación de los alrededores mediante las zonas verdes colindantes, que tratan de dosificar los edificios con más solera del núcleo. El colegio, desvinculado inicialmente, queda recogido en la propuesta debido al enlace del sistema viario y peatonal con el pueblo y la vinculación del sistema edificatorio con una promoción de vivienda de precio asequible sobre un solar municipal colindante con la escuela actualmente calificado de zona verde pública, pero absolutamente inútil como tal a causa de su nula imbricación con el pueblo.

Una zona de aparcamientos, resolverá la dotación de la edificación y el colegio, así como algún evento puntual. Los espacios exteriores de estos equipamientos se han reordenado de manera que la promoción edificatoria contenga la vegetación más estudiada.

La delimitación de algunas unidades de actuación para desarrollo del sistema viario, en particular la situada al norte del colegio de Ses Quarterades, que enlaza secundariamente el colegio con la trama viaria del pueblo.

Cabe destacar, la zona verde nueva situada en la parte trasera de la iglesia de Calvià, que se vincula al desarrollo de la edificación colindante, y ayuda a separar estos volúmenes respecto de la iglesia, creando un espacio transitorio que mediante un juego de rampas, salva el gran desnivel existente y acentúa el equipamiento.

12.A.3 Es Capdellà

La iglesia y el colegio se unirán mediante un vial existente, adecuadamente tratado, y un eje peatonal que aprovecha un paso actual. Por otra parte, una nueva propuesta de equipamiento docente (residencia estudiantil, granja agrícola, etc...), apoyada en el desarrollo de una pequeña zona residencial unifamiliar, marca el final del núcleo al elevarse la colina por el norte del pueblo (entre el camino del Coll d'En Esteve y el de Galatzó). Este equipamiento, mediante un eje peatonal se conecta al equipamiento deportivo de Capdellà, único equipamiento de reseñable entidad, que no necesita conexión debido a su idónea situación, próximo al marco central del pueblo.

Se ha delimitado una unidad de actuación con el objeto de crear un eje claro que salve la confusión existente en la zona residencial norte de Capdellà. A través de un estudio detallado del catastro y la topografía, así como de los volúmenes existentes, se ha conseguido crear este eje que se configura paralelo al único vial existente y que permite disponer de dos vías alternativas.

12.B1. SON FERRER

La intervención en el núcleo urbano de Son Ferrer se limita fundamentalmente a las propuestas de remodelación o “relectura” de los espacios de dominio público en la línea general de las propuestas que realiza el Plan, integrando en Paseo Calvià en su frente sur. A este respecto, se ofrecen sendas propuestas de remodelación de todas las zonas verdes públicas. Particular atención merece el tratamiento del “centro” dotacional del barrio: la peatonalización de la calle Ocell del Paradís entre las calles Aguila y Falcó, como elemento integrador de los diversos equipamientos y zonas verdes públicas allí existentes.

Tan solo se plantean algunas variaciones respecto a los espacios libres públicos calificados que, en el planeamiento actual, aparecen insuficientemente calificados, a pesar de su proliferación y extensión superficial (un 23 % de sector). Se abre una comunicación con la calle Canari al final del gran parque existente al sudoeste del sector, que dejará así de ser un gran fondo de saco y se podrá atravesar peatonalmente.

12.B2. EL TORO

La intervención en el núcleo urbano de El Toro, al igual que en el de Son Ferrer, se limita fundamentalmente a las propuestas de remodelación o “relectura” de los espacios de dominio público en la línea general de las propuestas que realiza el Plan, integrando en Paseo Calvià en su extremo norte, donde bordea una concatenación de tres zonas verdes públicas.

La calificación del suelo propone nuevos miradores sobre el mar en la Avenida del mismo nombre, intentando salvaguardar al menos esos puntos de asomada. El equipamiento público se concentra en una parcela alargada del extremo oriental del sector (Avenida Neptuno), con capacidad para albergar un centro de educación infantil y primaria (3+6).

En la Gran Vía y en las plazas circulares (Luna y Mediodía) se consolida el carácter de centros del barrio con la oferta de servicios varios. A este efecto, se regula, específicamente para esta ubicación, una calificación de uso comercial en planta baja y residencial en la superior.

Finalmente, se valorizan los accesos al puerto deportivo de Port Adriano y su relación con el tejido urbano a través de la Avenida del Mar, al tiempo que se propone reacondicionar un área de varadero en la playa de Penyes Roges.

12.B3. ES GALATZÓ-SON BUGADELLES

Estos dos polígonos de reciente urbanización y totalmente desconectados a pesar de su vecindad, se prevé conectarlos a través de la urbanización del sector de suelo urbanizable nº2, *Sementer des Molí*.

12.B3.1 Es Galatzó

El Plan se limita en este polígono a cualificar el desarrollo de los dos grandes solares aun vacantes mediante el establecimiento de la condición de que las viviendas que sobre ellos se levanten deban estar acogidas a algún régimen de protección oficial o promoción pública (“vivienda de precio asequible”). A tal efecto, se delimitan sendas unidades de actuación, que serán desarrolladas mediante sendos Estudios de Detalle.

12.B3.2 Son Bugadelles

La propuesta sobre Son Bugadelles se centra en permitir un mayor y mejor aprovechamiento de los solares existentes, eliminando retranqueos laterales y de fondo, pero manteniendo un espacio libre de parcela en fachada de 11 m de profundidad donde se pueda evolucionar con vehículos, pero no almacenar materiales.

12.C1 SES ILLETES-CAS CATALÀ

La voluntad municipal, expresada en el Avance y en diferentes proyectos, es aprovechar la ejecución del Plan Parcial del sector UPT-4 para corregir algunas de las situaciones que se han descrito con el objetivo de mejorar la accesibilidad general de la zona y conseguir una mejora radical del nivel de equipamientos públicos. Esta oportunidad exige que las propuestas del Plan General cosan entre sí las actuaciones próximas, por ejemplo las zonas verdes perimetrales al Paseo Calvià y además contemplen con una visión global el conjunto del territorio urbano vecino, ya que su desarrollo por partes ha impedido hasta la fecha una buena utilización cívica y social de características urbanas de los espacios públicos de todas ellas.

12.C1.1 Cas Català Nou

Zonas verdes centrales

Se propone establecer **dos polos de fuerte actividad urbana**, en los espacios públicos situados uno en la parte más baja, entrada de la urbanización, y otro en el solar destinado a equipamiento público municipal situado en la parte más alta de la urbanización, conectando ambos mediante el acondicionamiento de la zona verde transversal que actuará como columna vertebral de toda la armadura de los viales.

El actual acceso a la urbanización de Cas Català Nou se realiza mediante una incorporación desde la antigua carretera Palma-Andratx, que tiene unas dimensiones desmesuradas y tal vez por ello, produce confusión a la hora de realizar los movimientos de tráfico que se plantean. Por otro lado representa en extensión un espacio público de notable importancia en el ámbito de la urbanización y a la vez ejerce, a falta de otras zonas públicas, de centro cívico ligado al supermercado existente.

El tratamiento de este espacio es clave no sólo para dignificar la entrada a la urbanización, sino también para conseguir, en línea con lo expuesto en el punto anterior, una zona pública que complemente el proyecto existente y en fase de ejecución, creando una plaza pública en detrimento de la enorme superficie de asfalto actual.

La pendiente acusada de las rampas de acceso son un inconveniente importante para su potenciación como centro urbano, ya que hay que intentar conseguir zonas llanas de utilización fácil y sencilla debidamente protegidas del tráfico rodado.

La propuesta que se plantea crea una plaza de dimensiones más que aceptables al mismo nivel que el del acceso al centro comercial que ahora se ajardina suponiendo una prolongación y remate del mismo, a la vez que se resuelve la conexión peatonal desde esta plaza hacia la urbanización y también hacia el mar mediante escalinatas que se entregan en el Paseo de Calvià enfrente de una acceso público a la zona costera. También se prevé la creación de una batería de aparcamientos para más de 30 vehículos.

El tratamiento de la zona verde central exigirá un proyecto específico muy ligado a la topografía del terreno con el objetivo de conseguir mantener la calidad ambiental del torrente y la masa de pinos existente, compatibilizando con actuaciones de carácter blando que posibiliten su tránsito y usos peatonales y de ocio. Este eje peatonal liga los dos nodos cívicos ya expuestos y permite una circulación peatonal transversal que potencia toda la accesibilidad de la urbanización.

Las zonas verdes de borde

En Cas Català Nou, siguiendo un patrón extendido en la época de aprobación del correspondiente Plan Parcial, el acento en cuanto a situación de terrenos se centraba en la prioridad a los edificables para fines lucrativos, dejando en el mejor de los casos, los espacios libres públicos en barrancos (ya de por sí inedificables) o en zonas perimetrales, en general como elemento de protección de la red viaria circundante (en este caso la carretera Palma-Calvià).

En la zona borde entre la urbanización y la antigua carretera se sitúa una zona verde en disposición longitudinal que prácticamente no tiene tratamiento, siendo un resto del paisaje natural, garriga y pinar, preexistente en la zona. La propuesta trata de aprovechar el proyecto del Paseo de Calvià para extender su área de influencia a estas zonas verdes de borde, potenciando su preservación y a la vez facilitando su utilización para usos de conexión peatonal y de bicicletas y usos lúdicos. Esta operación permite proponer un sendero desde Cas Català Nou al potente equipamiento escolar-deportivo de la parte norte de Illetes que se convertirá en un seguro y natural camino a la escuela y a la vez puede ser una muy atractiva pista de "footing" y un tranquilo paseo aliviado del tráfico rodado.

En la zona norte de la urbanización, las zonas verdes del borde se tratan ligándolas con el espacio natural en las estribaciones de la Serra de Na Burguesa facilitando el senderismo y la conexión entre ambos tejidos, el urbanizado y el natural.

Nuevas secciones viarias

Los viales existentes en ambas urbanizaciones tienen una sección tipo de 9 metros con aparcamiento en algunos tramos del vial y aceras de 1,50 metros sin arbolado. La propuesta pretende ganar espacio para los peatones y conseguir arbolado las aceras, para lo que se ha estudiado una ordenación del tráfico rodado en un único sentido en cada uno de los viales paralelos que siguen las curvas de nivel, lo que permite reducir las dimensiones de la calzada y aumentar los de las correspondientes aceras. Las secciones que se proponen aumentan el ancho de la acera hasta 4 m en parte del trazado viario con aparcamiento y arbolado.

La faja costera

La faja costera tiene un frente edificado en solares que van desde el mar hasta el vial posterior que es muy estrecho de fondo y se halla consolidado en un 100%, hasta tal punto que es muy difícil intuir desde el vial citado que la costa está físicamente tan cerca. Además de estas características la

principal deficiencia que plantea el uso del litoral en esta zona es su falta de accesibilidad. Existen pocos y mal dimensionados accesos públicos transversales a la costa y además muchos de ellos están en la práctica privatizados. A ello hay que añadir que el paseo longitudinal por la costa, incluso en zona de dominio público y de servidumbre de tránsito está interrumpido y ocupado por usos e instalaciones privadas.

En la propuesta se establecen los enlaces transversales, perpendiculares a la costa, que se consideran imprescindibles para mejorar su accesibilidad y además queda patente la voluntad de, siguiendo lo expuesto en la Ley y Reglamento de Costas vigentes, actuar en el borde marítimo para garantizar su uso y disfrute públicos y para restituir a su estado natural aquellas zonas indebidamente transformadas. Estas acciones deberían ser objeto de un proyecto específico a escala adecuada que pueden entrar a detallar las propuestas de actuación que deben ir más en el sentido de la restauración, primando siempre el respeto al tipo de litoral existente, que en el de los tópicos paseos marítimos de pavimentos de hormigón que consideramos inadecuados para esta zona.

12.C1.2 Ses Illetes

La estructura viaria de Illetes

La zona de Illetes tiene una estructura urbana dependiente del vial que paralelo a la costa y partiendo de un acceso muy próximo al municipio de Palma se ha ido prolongando hasta llegar a la zona de las antiguas playas militares y la fortificación aneja.

La propuesta de la Revisión parte de una premisa territorial. Es muy difícil conseguir mejorar de forma significativa la zona, si no es en un contexto más amplio, es decir el propio municipio. Illetes se urbanizó y edificó como una continuación de Palma hacia Poniente. Es por esto por lo que siempre se ha ligado su funcionamiento con un tráfico rodado de este a oeste sin cuestionar el principal acceso que está junto al Hotel de Mar, precisamente por el punto más cercano a Palma y alejado de Calvià. Ello lleva a que sea muy difícil actuar sobre la débil estructura viaria de Illetes ya aún la misma absorbe la totalidad de tráfico que entra como un larguísimo “cul de sac”.

Sin embargo las últimas actuaciones en viario y equipamientos ejecutados por el Ayuntamiento de Calvià permiten dar la vuelta a la tendencia existente y llegar a la conclusión que el futuro acceso principal de vehículos a Illetes ya no será el existente sino la rotonda de Bendinat, que se conectará en un futuro próximo con la autopista de Levante, y tiene muy próxima la rotonda de Portals en la que, en relación a la citada autopista, se pueden realizar todos los movimientos. De este argumento se deduce que:

- a) Illetes pasa de ser un apéndice, desde una perspectiva de estructura urbana, de Palma para integrarse plenamente en la estructura urbano-turística de Calvià.
- b) Todo el tráfico rodado de Illetes pasa a ser de Oeste a Este, con la totalidad de viales de un solo sentido, lo que posibilita trabajar sobre las secciones viarias, ampliando

- las aceras, arbolando las mismas y aumentando el número de plazas de aparcamiento adosado a las calzadas.
- c) Para el buen funcionamiento de toda la malla se propone permutar los tipos de vial (peatonal-rodado) del sector UPT-4, ahora en ejecución y completar la trama a poniente con un nuevo vial que desde la rotonda alimenta a la misma y que sigue la traza de otro existente en la zona del fortín militar.
 - d) Para aliviar los viales de aparcamientos de residentes y posibilitar el acceso a las zonas de costa de los no residentes se crean nuevos espacios en aparcamientos ligados con la trama peatonal perpendicular a la costa que serán objeto de descripción en apartados siguientes.

Espacios urbanos colectivos

En primer lugar hay que potenciar con todas las acciones posibles la malla perpendicular a la costa de viales y pasos peatonales. La red viaria tiene en Illetes una disposición lineal paralela a la costa, sin que existan suficientes ni bien dimensionados pasos, que conecten perpendicularmente puntos significativos de tales viales. Para ir de un punto a otro de la zona, relativamente próximos pero dispuestos a distinto nivel, hay que recorrer toda la zona.

La propuesta parte de los espacios existentes y hace énfasis en su señalización, adecuación y mantenimiento, para proponer una batería de nuevos pasos peatonales transversales que posibiliten que, a nivel de recorridos peatonales la zona funcione como malla. Además parece necesario para lograr fluidez en calzadas estrechas, como las que se proponen, que existan zonas de aparcamientos con cabida proporcionada a la capacidad de las zonas de costa que deben servir. La idea es que los espacios destinados a aparcamientos funcionen a la vez como elementos de ordenación y como disuasorios de una excesiva concentración que se puede plantear.

Por ello se reserva y diseña el espacio en los planos de propuesta. Son espacios amplios, llanos, nivelados, que actúan como terrazas-balcón sobre toda la zona.

La costa

Lo señalado para Cas Català puede valer textualmente para la costa de Illetes con la particularidad de su mayor longitud y la existencia de elementos muy significativos. Por ello es preciso actuar con instrumentos más elaborados, operativos y detallados que esta propuesta, es decir un Proyecto de Restauración del Litoral (PRL) cuyo ámbito de actuación deberá ser toda la zona de dominio público, incluidas las posibles concesiones y la zona de servidumbre de tránsito deslindadas por la Demarcación de Costas de Baleares.

Unidades de Actuación

La propuesta delimita, con el fin de conseguir los accesos ya referidos, diferentes ámbitos de Unidades de Actuación en zonas hoy vacantes, vinculando sus posibilidades edificatorias a la cesión y ejecución de los espacios peatonales públicos. En otras, se prescribe la necesidad de presentar y tramitar un Estudio de Detalle que deberá definir la posición de las edificaciones, su altura reguladora en relación a las cotas de nivel del terreno, la altura total de la cubierta, y el nivel de impacto con un Estudio de Visuales desde los puntos más significativos y siempre desde la costa.

El Fortín de Illetes

El Fortín de Illetes es una fortificación que alojaba una batería de artillería de costa rodeada de un espléndido pinar que llega hasta el mar, todo ello situado en el borde entre la zona de Illetes y la de Bendinat-Portals.

La primera cuestión abordada es decidir si debe continuarse la red viaria desde Portals hasta Illetes por la Costa atravesando el pinar o si debe primar el criterio de establecer interrupciones naturales al trazado de viales de estas características. La lógica de lo expuesto anteriormente ha llevado a elegir el segundo camino, es decir interrupción de la red viaria como garantía de interrupción del continuo urbano en el futuro y con base, en Illetes y Portals de sostenibilidad del crecimiento.

La potencia e importancia de la zona rústica que se propone se explica sola en los planos. Por su situación y extensión será uno de los espacios más emblemáticos en la zona ayudando a “respirar” a las zonas consolidadas colindantes: Portals e Illetes, de acuerdo con lo establecido en el artículo 14 del POOT.

La rehabilitación del Fortín e incluso la de sus jardines podrían enfocarse en un futuro indeterminado con la óptica de que pueden ser contenedores de usos y utilizaciones flexibles y enfocarlos a la presencia de Calvià en el mundo internacional socio-cultural. La demanda de estos usos no debe entenderse exclusivamente como una cuestión minoritaria y estilista. Cada vez son más evidentes los efectos inducidos para ofertas turísticas de nivel medio-alto, que representan manifestaciones culturales como festivales de jazz, música clásica o exposiciones que en cualquier estación sirvan para dar vida turística a una ciudad o zona. Y las dimensiones del recinto amurallado, su propia arquitectura, su situación estratégica y la dinámica del Ayuntamiento de Calvià, podrían configurar una propuesta de utilización que constituiría la base del proyecto de rehabilitación del recinto incluyendo todos sus espacios exteriores.

12.C2 PORTALS NOUS-BENDINAT-COSTA D'EN BLANES

Las intervenciones en el sector de Portals Nous-Bendinat-Costa d'En Blanes se concentran en el corredor por el que transcurre el Paseo Calvià y en la franja costera. Como excepción de lo anterior, hay que citar el nuevo acceso directo a la rotonda de Bendinat desde la autopista.

12.C2.1 Bendinat

En la zona de Bendinat, se proyecta adecuar dos asomadas al mar ya existentes: una, la del Hotel Bendinat; y otra, un poco al oeste, desde la propia Avenida de Bendinat. La curva de la calle Rossegada se conecta peatonalmente con la gran zona verde aneja al Fortín de Illetes.

12.C2.2 Portals Nous

En la cala de Portals, la operación es más ambiciosa, con un triple frente: preservación del paisaje mediante la creación de un espacio libre privado (EL-R0) en la costa del lado oriental de la cala; construcción de un aparcamiento público para el uso de la cala en la Avenida de América; y reforma de la plaza de España y el paseo de borde, previa liberación de los vehículos que la ocupan.

Mayor envergadura superficial tiene la remodelación de la zona del Oratorio de Punta Portals, donde se prevé dejar libre la práctica totalidad del espacio, resolviendo más holgadamente el enlace de la calle Blanes con la calle Calvo Sotelo, concibiendo un bucle suficientemente amplio que permita la edificación de algún equipamiento en él.

Toda la línea de costa desde el Hotel Bendinat hasta el futuro *Parque Costero* (actual Marineland) será recorrible peatonalmente por senderos adaptados al efecto.

Para Puerto Portals se prevén tres grandes líneas de actuación:

- a) por una parte, la reforma de los accesos mediante la construcción de un vial de conexión directa entre la rotonda de la C-719 (Paseo Calvià) y el propio puerto, siguiendo el trazado actualmente previsto en el Plan General; paralelamente, planteando la creación de un itinerario completo de entrada-salida del puerto, con viales de dirección única, completando la conexión de la calle Torrente con la calle Benito Jerónimo Feijóo;
- b) por otra y vinculados a los viales anteriores, la creación de aparcamientos disuasorios suficientes en el entorno del puerto que permitan liberarlo de esta servidumbre, en beneficio del espacio peatonal; y
- c) finalmente, la adecuación del espacio peatonal del puerto, compatibilizándolo con el itinerario costero, y dotándolo de un acceso más digno desde el puerto a la playa de Portals.

En la zona que actualmente ocupa Marineland se construirá un parque público (*Parque Costero*) abierto al mar y con acceso directo a las playas allí existentes. Este parque será también el frente del Paseo Calvià en este tramo.

12.C2.3 Costa d'En Blanes

En Costa d'En Blanes, se prevé crear un acceso directo desde la entrada hasta la calle San Andrés, configurando una pequeña zona de comercio y servicios en la entrada de la urbanización. En la parte más alta se prevé rebajar sustancialmente las intensidades residenciales aplicadas hasta ahora y la forma de adaptar el espacio libre de las parcelas, a fin de evitar los fuertes impactos que ocasionan sobre la ladera.

12.C3 PALMANOVA-MAGALUF

12.C3.1 El Parque Temático, una alternativa de calidad a la fachada interior de Magaluf

En los terrenos del PERI de Es Salobrar de Magaluf (antigua Marina) se propone la instalación de un Parque Temático que constituya un elemento fundamental en la estructuración de toda este área urbana. El Parque Temático es una nueva pieza urbana con actividades de ocio y recreo de alta calidad ambiental. Una nueva fachada de baja densidad y amplias zonas verdes, que utilice el escenario natural -el circo de montañas y pinares- como fondo de calidad, con varias intervenciones medioambientales:

- * recuperando algunos de los humedales existentes y con nuevas superficies de agua y canales, creados mediante la aportación de agua reciclada desde la estación depuradora existente (las nuevas superficies de agua mejorarían además su depuración y aireación);
- * una red orgánica de recorridos arbolados para peatones y bicicletas, compatible en los ejes principales con tráfico calmado;
- * nuevas plantaciones, con una malla general de bosquetes de secano y mallas complementarias de especies regadas con el agua aportada desde los canales.

Un espacio con grandes parcelas para usos de baja densidad, destinados al ocio y las dotaciones de gran superficie, como espacios de ferias, congresos y exposiciones, campos de tenis, pistas deportivas, de golf para principiantes, caballos...Constituye también un espacio de ocio de escala territorial, de atracción supramunicipal, donde realojar instalaciones que actualmente demandan nuevos emplazamientos, ofrece la posibilidad de recoger operaciones de calidad: hotel sobre parcela de gran superficie, casino...Incluyendo y mejorando las actividades actuales (karts, aquapark) mediante tratamiento de los bordes, arbolado de los aparcamientos e incorporando hitos territoriales e históricos como la Cruz de los Moncada y otros "puntos verdes" del Paseo Calvià.

La posibilidad de actuación sobre las parcelas sería flexible en sus propuestas siguiendo criterios de alta calidad visual y ambiental. Como remate de la zona de contacto con el Núcleo de Magaluf se concentra la edificabilidad residencial en edificación de viviendas unifamiliares de dos plantas y bloques lineales más altos (hasta 4 plantas), con amplias zonas verdes.

12.C3.2 Paseo Marítimo Comercial y Eje Dotacional

El Eje Dotacional y el Parque Temático forman una dotación de carácter territorial. Su capacidad para atraer actividades de calidad en el entorno de la Bahía de Palma; a la que se conecta tanto por la autovía como por el Paseo Calvià, se basa en una oferta tipológica variada, en la cercanía a

núcleos consolidados, y la localización dentro de un excelente ámbito paisajístico.

Son dos espacios de actividades comerciales, de ocio, servicios y dotaciones urbanas; generan un ámbito de 300 m de radio (5 minutos andando) que acerca peatonalmente las actividades a la totalidad del espacio urbano.

Paseo Marítimo-Comercial

- Completar las actuaciones de rediseño del viario y mejora de las fachadas de comercios que lleva a cabo el Ayuntamiento
- Cerrar la trama comercial en su punto más débil mediante un nuevo foco de atracción, con la apertura de una nueva calle que acorta el recorrido peatonal entre Palmanova y Magaluf (conectando las avenidas de P. Vaquer y L'Olivera), y constituye una buena localización para actividades de ocio y comercio;
- Las nuevas parcelas podrían recoger ofertas ahora inexistentes (minicines, centro cultural...) y deberían continuar con las actuales tipologías de relación directa con la calle, formación de terrazas y espacios de alta intensidad de uso público.

Eje Dotacional

- * Completar el Paseo Calvià con un lazo interior que ordene, también a escala peatonal, el amplio viario de borde actual. Actúa como filtro de vehículos hacia los núcleos y contribuye al calmado del tráfico, además de ser un buen eje organizador del transporte público y de los recorridos en bicicleta (de uso no deportivo).
- * Favorecer la formación, en las parcelas vacantes y en la nueva actuación de borde de la autopista (suelo urbanizable de Ses Planes), de un eje adosado al Paseo Calvià, que complete la localización actual de dotaciones, servicios (supermercados, colegios, Club de Hielo, Centro de Salud, Polideportivo), e incluso nuevas actividades económicas situadas localizadas en el Municipio y bien localizadas en relación a Palma.

12.C3.3 Red de espacios libres, playas y senderos de costa

Continuando con las Operaciones de Rehabilitación del Ayuntamiento se propone actuar en diversas áreas de alto impacto visual (volúmenes excesivos o frente de playas edificadas) o degradadas (área de Punta Ballena) y especialmente sentar los precedentes para la recuperación del frente de Torrenova como una fachada con parque urbano hacia el mar.

Actualmente casi completo en sus tramos urbanos, este espacio de actividad ligada a la playa y la costa podría extenderse por medio de

pequeños caminos de borde marítimo, cerrando la red peatonal y visual. Además se propone considerar la perspectiva a largo plazo de recuperación de un parque de borde en el frente marítimo de Torrenova (dentro de las operaciones de esponjamiento).

12.C3.4 El viario

Se estructura la red viaria formado por la Autopista, el viario general y el Paseo Calvià, con un gradiente de velocidades desde 100, 60, a 30 Km/h respectivamente. El viario general conecta todos los elementos anteriormente descritos y termina de conformar una malla continua dotada de vida propia.

Se incorporan también todos los criterios de calmado de tráfico, mediante el diseño de las secciones estrictas, la moderación de la velocidad, incorporación de glorietas y miniglorietas, el arbolado de las aceras -donde se aumenta la capacidad peatonal- y acercando los espacios de aparcamiento a los puntos de mayor actividad.

12.C3.5 Las Áreas de Rehabilitación Ambiental (A.R.A.)

La ordenación propuesta contempla la configuración de Áreas de Rehabilitación Ambiental (ARAs), con una nueva distribución del espacio público que fomentará las relaciones en la calle, recuperando los modelos mediterráneos e incorporando criterios exhaustivos de calmado del tráfico para mejorar la calidad y seguridad.

Los cambios incluyen los criterios de urbanización, con incorporación generalizada de arbolado, amueblamiento y ordenación del espacio de aparcamiento, repavimentación indiferenciada de calzada y acera en donde sea posible.

Las calles se diseñan fomentando el carácter estancial, de manera que los peatones pueden usar todo el espacio, sin separaciones entre calzada y acera (con diferencias de altura de 3cm, ordenado mediante el arbolado, el mobiliario y apoyado puntualmente por bolardos), evitando las barreras a los ancianos y minusválidos y recuperando la calle para los niños.

El calmado de tráfico se lograría mediante el diseño de unas secciones ajustadas en el espacio para el coche, con recursos como los recorridos en zig-zag, estrechamientos puntuales, predominio del nivel de las aceras en las intersecciones. Las ARAS se separan de los ejes viarios principales y

marcan sus diferencias de tratamiento mediante "barbacanas" (cambios de nivel) o puertas de acceso de diseño diferenciado.

La división de los núcleos en ARAs se realiza siguiendo criterios de regeneración y rehabilitación del medio ambiente urbano, formando recintos de escala adecuada para el peatón, con calmado de tráfico y circulación a baja velocidad de vehículos. Están delimitadas por los viarios de mayor

capacidad y velocidad, de los que depende el funcionamiento viario general.

La clasificación obedece al análisis de los usos y tipologías dominantes, y proporciona caracterizaciones para el diseño de secciones diferenciadas.

Áreas de colonias unifamiliares y de apartamentos.

Son los ámbitos preferentemente residenciales y turísticos de baja intensidad, con necesidades de movilidad más reducida y escasa actividad comercial.

Se proponen calles arboladas de coexistencia, con pavimentaciones homogéneas y mínimas jerarquizaciones. La ocupación peatonal del espacio público debe estar plenamente garantizada y fomentada.

Áreas mixtas de colonias, apartamentos y hoteles

Hay mayor número de hoteles que en las anteriores, lo que supone un cambio en la capacidad del viario para el paso de autocares y vehículos de servicio.

Las secciones ordenan las necesidades específicas de estas zonas, con áreas de carga y descarga, tanto de material como de viajeros. El resto de los tramos tenderá a incrementar el espacio arbolado para los peatones, con tratamiento de las zonas de aparcamiento que permita su uso cuando no estén ocupados.

Áreas de hoteles en gran parcela.

Son grandes manzanas sin apenas viarios interiores. Para reducir el impacto que esto supone sobre las distancias peatonales, se propone reforzar en número y tamaño la red de pasos peatonales existente.

Además, se considera especialmente importante incidir en la ordenación de los espacios de fachada al viario de los hoteles, que deben dejar de ser espacios residuales para aparcamiento de coches y basuras.

Áreas de actividades de ocio y comercio.

La calle es el soporte de intensas actividades peatonales y tiene también requerimientos específicos de los locales comerciales (carga y descarga, vehículos más grandes); por la variación estacional de sus usos se recomienda estudiar posibles medidas de peatonalización completa y variación del aparcamiento en viario según horarios y temporadas.

Frente de playas.

La imagen de calidad y la peatonalización de estos espacios está casi consolidada por las últimas acciones del Ayuntamiento, por lo que se propone completar las actuaciones en la misma línea.

12.C3.6 Sistemas de aparcamiento y transporte público

Con el fin de reducir el tráfico en el interior de los ejes de actividad se localiza la oferta general de aparcamiento en los viarios cercanos y en el Paseo Calvià, que forman una malla situada parcialmente dentro de distancias peatonales adecuadas (300m ó 10 minutos andando), y que en el resto podría complementarse con sistemas blandos de transporte público (guaguas...).

Se complementa esta malla con bolsas de aparcamiento puntuales en espacios cercanos, que complementan los actuales. Todos los espacios de aparcamiento exteriores y las plazas interiores se han diseñado con criterios de flexibilidad, como áreas libres integradas en el espacio público, que permiten cuando no se utilizan su uso como plazas arboladas con kioscos, espacio de juegos, pequeñas canchas de deporte, integración en zonas verdes...

La mejora en el transporte público, localizado principalmente en el Paseo Calvià y el Paseo Marítimo-Comercial, ayudará a restringir y desincentivar el uso del automóvil; la propuesta consiste en crear nuevos recorridos en la red actual, incrementado el número de paradas e incorporando un sistema de guaguas que relacione los aparcamientos de borde con las playas y el comercio.

El sistema general de aparcamiento debiera ser muy flexible, con variaciones entre invierno y verano según el número de turistas, aumentando la superficie para peatones en la temporada alta y permitiendo el acceso de vehículos en invierno.

La nueva propuesta mantiene aproximadamente el número de aparcamientos actual, distribuido linealmente en los viarios estructurantes, en el Paseo y en algunas ARAs de mayor actividad. Forma una malla siempre arbolada que envuelve a los espacios con más vida peatonal, apoyada por algunos puntos singulares en el interior y en las "puertas" de los núcleos.

Para el verano, se propone la posibilidad de implementar una red de *guaguas* gratuitas que comuniquen los aparcamientos más distanciados con las playas y el eje comercial.

Una gran parte de los aparcamientos y la red de transporte público se localizan en un radio de 300 m, equivalente a 5 minutos andando, de los espacios más activos peatonalmente (ejes comerciales y de playa), liberando a las calles del interior del tráfico de paso. El diseño arbolado de

los viarios que conectan ambos elementos favorece las relaciones peatonales.

12.C4. BAHÍA DE PALMA-SOL DE MALLORCA

12.C4.1 Bahía de Palma

En Bahía de Palma se distinguen dos partes básicas: la parte costera, muy consolidada; y la parte interior, prácticamente vacía y carente de servicios.

En la parte costera, el plan se limita a reinterpretar los espacios de dominio público aplicando la metodología general aquí expuesta. En una curva de la calle Sirenes, al norte de Cala Vinyes, se abre un aparcamiento y mirador sobre el mar.

En la parte interior, se delimita una unidad de actuación con el objeto de completar la dotación de servicios y de definir volumétricamente parte de la ordenación.

12.C4.2 Sol de Mallorca

La única actuación en este sector se centra en la parcela del Casino y la manzana colindante; ambas se vinculan mediante su inclusión en una unidad de actuación a efectos de consolidar el uso de aparcamiento de la segunda, al servicio de la primera.

Todo el sector se delimita como polígono de actuación a fin de ultimar la ejecución de los servicios urbanísticos que faltan.

12.C5. SANTA PONÇA

12.C5.1 Aperturas viarias en Santa Ponça norte

Las intervenciones en Santa Ponça norte se centran sobre la red viaria. Se produce la apertura de sendos viales nuevos que pretenden dotar de mejor funcionalidad a la red viaria y accesibilidad a todo este sector urbano, así como al de Costa de la Calma-Ses Rotes Velles:

- a) Nuevo acceso a Ses Rotes Velles directamente desde la gran rotonda de entrada de la Avinguda Rei Jaume I, enlazando con la calle Ramon de Moncada. Se dota a esta rotonda de la "pata" que le faltaba y se posibilita crear una ordenación del tráfico más versátil, pues se puede hacer funcionar c/ Ramon de Moncada con sentido único, creando una gran rotonda virtual entre ésta calle, la de nueva creación, la calle Sil y la Vía Puig de Galatzó. Se elimina así el punto negro actual del cruce c/ Ramon de Moncada-Puig de Galatzó.
- b) Apertura de una conexión directa para tráfico rodado entre la calle Sil y la Avinguda Rei Jaume I, prolongando en ambos sentidos la actual calle Bernat de Santa Eugenia, abriendo una plaza en el encuentro con la Avinguda. Esta operación persigue fragmentar la doble barrera edificada a lo largo de las calles Puig Major y Puig des Teix

Ambas aperturas viarias permiten plantear la peatonalización parcial de la calle Puig de Galatzó como primera línea de playa..

12.C5.2 Frente marítimo y calle Ramon de Moncada

Se plantea ordenar la franja costera, reduciendo la ocupación abusiva de la misma en la franja de primera línea de mar, repoblándola con pinos y adecuándola para el paso y/o estancia de uso públicos.

Todos los accesos al mar desde la calle Ramon de Moncada deben rehabilitarse para su uso público.

12.C5.3 Replanteamiento de las grandes avenidas

Las grandes avenidas que el planeamiento parcial de la zona del Puig de Sa Sirvia-Puig de Na Morisca ha consolidado en los últimos quince años tienen una desmesurada sección transversal que, junto con las franjas verdes de protección, llegan hasta los 60 m de anchura. Se da la circunstancia, además, de que todas las parcelas a las que dan frente tienen su acceso por los viales secundarios traseros, que normalmente no enlazan con estas avenidas principales, por lo que el tráfico rodado que utiliza éstas es solo de paso y de una intensidad muy baja y sin visos de

incrementarse significativamente en el futuro. En base a ello, se ha estudiado la viabilidad de peatonalizar una de las dos calzadas de cada avenida con el objeto de completar una amplia red de paseos peatonales y ciclistas. Inicialmente, bastaría con cerrar los accesos rodados a una de las calzadas, para posteriormente balizar correctamente los cruces con las calles transversales y/o cambiar la textura del pavimento. Una última etapa podría consistir en desconstruir la parte peatonal, arbolándola y amueblándola convenientemente, transformándola, por tanto, en una auténtica zona verde lineal.

12.C5.4 El Puig de Sa Sirvia y el linde costero sudoeste

En la coronación del Puig de Sa Sirvia se rebaja la intensidad edificatoria para evitar el desastroso efecto de las pantallas edificadas, calificando todas sus laderas como vivienda unifamiliar aislada en grado 3.

Por el frente costero se recoge el paso peatonal (paseo costero) previsto en el Plan Parcial original de la zona, ajustándolo a la línea de deslinde marítimo-terrestre y con tres innovaciones:

- * apertura de una conexión peatonal con el Paseo Calvià en el punto más cercano a aquél, necesario como asomada al mar en un tramo en el que faltan;
 - * creación de una valiosa zona verde en primera línea, con frente a la Vía Penyes Roges y conexión con el paseo costero; y
 - * ampliación del mirador de la Vía Malgratas a costa del solar colindante por el este con el mirador actual

12.C6. COSTA DE LA CALMA-SES ROTES VELLES

12.C6.1 Reordenación del sistema de movilidad local, dando prioridad al tráfico peatonal y al rodado lento.

Dirección única en la mayoría de las calles

Esto permite aumentar la calidad de los recorridos al posibilitar la ampliación de las aceras y la introducción de arbolado y aparcamiento en uno de sus laterales, y así mismo permite mejorar la carga y descarga en las zonas de actividad comercial intensa.

Apertura de dos calles

La propuesta anterior se completa con la apertura de dos nuevas calles que mejoran los accesos y las conexiones:

* Apertura de una calle de acceso a la calle Ramón de Moncada, entre la gran glorieta de la Avda. Rey Jaime I y el tramo final de Ramón de Moncada; ya ha sido descrita en el apartado 12.C5 sobre el sector de Santa Ponça.

* Apertura de una calle de conexión entre la Avda. del Mar y el acceso desde la carretera C-719 por Ses Rotes Velles. Esta nueva calle mejora la comunicación entre las dos áreas y sobre todo permite el acceso a Santa Ponça desde la entrada de la Costra de la Calma.

Modificación de la sección de la Avenida del Mar:

Las dimensiones de la sección de esta avenida permiten que, aunque tenga actualmente un carácter distributivo, dada su posición favorable como recepción de uno de los recorridos peatonales mas interesantes pueda acoger sendas bandas de aparcamiento a ambos lados. Al mismo tiempo la amplitud de su sección permite el arbolado en ambos lados, convirtiéndola así en una importante avenida.

Asimismo resulta imprescindible desarrollar la plaza situada al final de la avenida. Este espacio, que es principio y fin de la avenida del Mar, de varios recorridos peatonales, y al tiempo es el acceso a una zona deportiva y una urbanización necesita una formalización como lugar representativo y funcional.

Los paseos por las cornisas del territorio y los miradores :

Las calles que discurren por las cotas mas elevadas, en aquellas zonas en las que las edificaciones no tapan totalmente las vistas panorámicas, son uno de los paseos mas frecuentados. Esto ocurre en la calle Bellavista de la Costa de la Calma y en las calles Bernat de Campanes y Guillem de Moncada en Santa Ponça.

Se propone el arbolado de estas calles en la acera exterior, de modo que se constituya en un umbráculo que mejore el microclima del paseo con vistas. También se propone la preservación de las vistas mediante el ordenamiento de los retranqueos, el volumen y las alturas de las edificaciones que pudieran tapar las vistas.

Deben tratarse específicamente los lugares señalados como miradores, controlando el soleamiento mediante umbráculos, vegetales o artificiales, articulando su conexión con los pasos peatonales existentes, todo ello mediante la vegetación, los pavimentos, el mobiliario y los pretilos.

La calle Ramón de Moncada : comercial y de servicios

La actuación prevista en esta calle recoge algunas de las propuestas del proyecto municipal redactado, como la dirección única y el consiguiente cambio cualitativo en la estructura espacial de la calle. Se plantea asimismo la demolición de los chiringuitos situados en el cruce con Puig del Galatzó. En este nuevo espacio libre generado deberá tratarse especialmente como libre público, con arbolado y amueblamiento, dada su importancia como recepción de la calle Ramón de Moncada.

Sin embargo los cambios funcionales fundamentales provendrán del la apertura de la calle señalada en el segundo punto de este apartado y en la reordenación su principio y final, la modificación del la entrada al área del Castellot y la comunicación con el final de la Avda., del Mar, y la prolongación de la calle Mireia tal como se expone también en dicho segundo punto.

Los paseos por zonas verdes

El principal y más importante de estos paseos es el que discurre por la zona más baja del territorio, al que puede accederse tanto desde la avenida del Mar como desde la zona verde de Ses Rotes Velles, y que desemboca en la avenida Las Palmeras y la cala situada al final.

Tanto en esta zona verde como en las otras, deberá asegurarse la continuidad mediante la creación de servidumbres de paso en el espacio libre público. Se propone también ampliar las angosturas finales mediante la recalificación como público de zonas verdes privadas que obstruyen pasos

El sendero costero o de litoral y las interconexiones peatonales

Se plantea la continuidad del paseo peatonal de borde costero. Las escaleras, las zonas verdes residuales, y los torrentes se utilizarán, como elementos de conexión entre todos los circuitos anteriormente descritos: los paseos por las cornisas, la calle Ramón de Moncada, el paseo Calvià, los paseos por las zonas verdes y el sendero costero o litoral.

12.C6.2 Preservación de la silueta de Ses Rotes Velles

Se propone la recalificación como zona verde de la cumbre del Puig d'es Reuch, la colina que conforma la silueta visible de la zona norte de Santa Ponça, con el fin de mantener al menos la silueta libre de edificaciones. Asimismo, se protegen las visuales desde la calle superior (c/ Bernat Campanes), evitando que se edifique demasiado encima de la calle.

12.C6.3 Zona deportiva pública

La actual existencia a los pies del Castellot de una amplia área no edificada (y sin apenas edificabilidad, de acuerdo con el Plan vigente) y de una edificación en estructura abandonada, posibilitan la creación de una zona libre pública con un coste reducido. Así pues, se recalifica el resto del área a los pies del Castellot como zona verde pública, demoliendo la obra parada.

12.C7. PEGUERA

12.C7.1. Potenciación del bulevar

Con objeto de potenciar el evidente efecto de mejora y regeneración urbana producido por la construcción del Bulevar de Peguera, se ha recogido el diseño municipal de su prolongación hacia Andratx, y al mismo tiempo en la zona central de Bulevar desde la calle Talaia hasta la carretera a Capdellá, se ha procedido a definir una malla de calles, con un tratamiento mixto que acoja el tráfico rodado y el peatonal, con criterios semejantes a los vigentes en el Bulevar. De esta manera se posibilita la creación de un centro de animación comercial y de ocio, potenciando las instalaciones de la playa Palmira y por extensión de la totalidad del núcleo.

12.C7.2. Diseño del espacio viario

Como elemento importante de la mejora ambiental de Peguera, se propone redefinir el espacio de dominio público destinado a vialidad rodada y peatonal, realizando una concreción del espacio viario y proponiendo el diseño de su interior, con un criterio de posibilitar un tráfico rodado compatible con trayectos peatonales y con aparcamiento fundamentalmente en línea.

Fruto de este diseño ha sido el tratamiento dado a los diferentes tipos de calles, en función de su ancho total, en el cual predomina el peatón y el arbolado, sobre la calzada rodada, salvo en aquellas vías que por su importancia estructuran el acceso y la salida desde el Bulevar hacia la carretera de Andratx a Palma.

En los viales de nuevo diseño, fundamentalmente situados en el antiguo Plan Parcial del Peguerí y en el sector de suelo urbanizable situado al Norte de aquél, se ha diseñado una vialidad de doble dirección, con aceras arboladas de 4 metros de anchura y separación de 6 metros de la edificación al borde del canal viario, con objeto de mejorar el estándar más reducido a que obligan las preexistencias en el resto del núcleo ya consolidado.

12.C7.3. Bases para la ordenación del tráfico interno del núcleo

Analizados los problemas de tráfico existentes en el núcleo de Peguera, se observa la necesidad de potenciar el aparcamiento, así como la creación de ejes transversales a la dirección norte-sur, que enlacen las vías de acceso y salida desde el Bulevar con la carretera de Palma a Andratx.

A este efecto, se ha potenciado un nuevo eje entre la calle Galatzó, Eucaliptos y Malgrat y la calle de los Pins, de manera que queden enlazados a nivel transversal en un nivel superior al Bulevar las principales vías de acceso y salida desde el núcleo a la carretera de Palma.

En el lado Este del núcleo se realiza la conexión ya prevista entre las calles Montanya y Gavines, única posibilidad de conseguir un enlace transversal en dicha zona.

Con objeto de mejorar el efecto distribuidor realizado por la variante municipal que rodea parcialmente el núcleo por norte, se prolonga su diseño en dirección Este hasta lograr su enlace con la carretera de Palma y con la prolongación de la calle Ametllers, lo cual crea un circuito externo de acceso al núcleo diversificando el efecto producido por la variante de la carretera de Palma, y posibilitando la creación en su borde de una serie de aparcamientos tendentes a evitar la congestión interna en la zona baja del núcleo.

Finalmente, se establece un gran aparcamiento al final del Bulevar en dirección a Andratx, enfrente del equipamiento comercial de Mercadona.

La estructura urbana derivada de este planteamiento viario y de ubicación y dimensionado de aparcamientos públicos, contenida en la ordenación que propone la Revisión del Plan General, supone una base flexible para, a través de un estudio específico de tráfico, lograr una ordenación viaria que resuelva los problemas actuales.

12.C7.4. El equilibrio de usos

El núcleo de Peguera es un núcleo básicamente dirigido a satisfacer las necesidades residenciales del turismo, en sus diversas alternativas de uso turístico hotelero y segunda residencia, teniendo un grave déficit de vivienda destinada a primera residencia, objetivo que permitiría disponer de una estructura urbana más equilibrada y con una mejor dotación de equipamientos y de nivel de vida y de calidad urbana.

A estos efectos, los únicos desarrollos que se proponen, respecto a la estructura urbana ya consolidada, se plantean como Unidades de Actuación en suelo urbano, y un sector de suelo urbanizable con el uso predominante de vivienda colectiva de media-baja densidad, destinada a la residencia permanente.

La única posibilidad del nuevo desarrollo hotelero, se sitúa en una parcela de unos 30.000 m² ubicada al Oeste del sector de suelo urbanizable y apoyada en la calle Talaia, en cuyo ámbito se prevé la posibilidad de construcción de un nuevo hotel.

Finalmente y en relación con los usos, con objeto de potenciar el equipamiento del núcleo de Peguera en lo que se refiere a espacios libres y zonas deportivas, dentro del suelo rústico y vía declaración de interés general, se podría crear una amplia zona deportiva, con zonas verdes y aparcamientos al sur de la circunvalación municipal, entre la calle de los Pins y la carretera a Capdellá, como medio de potenciar la calidad urbana de la zona norte del núcleo, a través de usos con poco impacto ambiental y que permiten mantener y potenciar la vegetación existente.

12.C7.5. Remate del diseño urbano

Con objeto de realizar una definición clara del ámbito espacial del núcleo de Peguera y del resto del territorio que debe ser protegido del desarrollo urbano, se plantea el diseño de un vial mixto rodado peatonal, en el sentido de que el canal peatonal tiene mayor sección transversal que el canal rodado, a modo de vía-parque que relaciona los equipamientos situados en el borde Norte del núcleo con el resto de la trama, y al mismo tiempo posibilita la continuación del futuro Paseo de Calvià desde el acceso al núcleo de Peguera en su lado Este.

De esta manera se crean dos grandes bolsas de equipamiento, basado fundamentalmente en zonas deportivas y espacios libres, al Norte del actual suelo urbano, y a ambos lados de la carretera de Capdellà.

El tratamiento como vía parque con una triple fila de arbolado y dos caminos peatonales de tres y seis metros de ancho, genera un elemento urbano de suficiente potencia como para establecer de manera clara el límite entre el mundo rural y el núcleo de Peguera, de manera que quede perfectamente delimitada la posibilidad de crecimiento del núcleo, en línea con lo establecido por los estudios temáticos de Agenda Local 21.

12.C7.6. Creación de un borde peatonal continuo en la ribera del mar

Con objeto de lograr la creación de un itinerario peatonal continuo desde el borde Oeste de Playa Palmira, en su enlace con la calle Cala Fornells, hasta el final de la Playa de la Romana, se ha diseñado un itinerario que se apoya en los trazados de los paseos marítimos existentes, buscando una continuidad peatonal y de disfrute del frente marino, abierto al público, aún cuando sea preciso al efecto realizar en su caso nuevas obras con objeto de unir la Playa de Torà y la Playa Palmira.

De esta manera, y tal como puede observarse en la documentación gráfica del Plan General, queda estructurado un gran itinerario peatonal, de dominio público y abierto al uso común, de aproximadamente 2 km de longitud, rematando de manera correcta la ribera del mar, y poniéndola a disposición y disfrute de la población, itinerario que luego se prolonga hacia Costa de la Calma y enlaza con el futuro trazado del Paseo Calvià en esa zona.

13. LOS SISTEMAS GENERALES

Los Sistemas Generales constituyen los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General, conforme al modelo de ordenación territorial y urbano que adopta. Son suelos y edificaciones de utilidad pública marcadas por el servicio de la totalidad o una parte significativa del municipio. Se considera que afecta o sirve a una parte importante o significativa del municipio cuando su influencia o servicio abarca a dos o más núcleos o sectores urbanos, siendo éste un criterio ajustable en función del uso de que se trate.

El Plan General define los Sistemas Generales en los listados que se incluyen en esta Memoria, y se delimitan en los planos de ordenación con una trama o grafismo específicos. El carácter o condición de sistema general se superpone a la clasificación y calificación del suelo.

El régimen de los sistemas generales utilizado en el Plan General se ajusta a lo comúnmente establecido para este tipo de suelos por la legislación urbanística y la normativa sectorial de aplicación (regulación, desarrollo por planeamiento de detalle, obtención del suelo y ejecución de los sistemas generales).

En función de el tipo de uso a que se destinan, el Plan distingue los siguientes tipos de Sistemas Generales:

- 1) Sistema General de Equipamiento Comunitario (SGEC)
- 2) Sistema General de Infraestructuras (SGCI)
- 3) Sistema General de Espacios Libres (SGEL)
- 4) Sistema General Viario (SGV)

De los nuevos suelos así calificados, ninguno de ellos se ha incluido en un determinado ámbito para adscribirlo al único sector de suelo urbanizable municipal, estando adscritos al suelo rústico los nuevos y teniendo la consideración de Sistemas Generales en suelo urbano los existentes situados en dicha clase de suelo, así como los nuevos que el Plan (en los planos correspondientes) ha incluido en la misma. Al no haberse planteado en el presente Plan General ningún mecanismo de equidistribución de estos suelos con los suelos urbanizables (se ha considerado un sector único de escaso aprovechamiento relativo con lo que la equidistribución sería difícil de plantear), tal y como los que prevé la Ley del Suelo para esta clase de suelos, se ha previsto que los Sistemas Generales nuevos que el Plan establece, se obtengan mediante expropiación.

En cuanto a los Sistemas Locales constituidos por equipamientos, infraestructuras y espacios libres, los suelos que tienen tal consideración se localizan en suelo urbano y ya son de titularidad pública, como consecuencia de la cesión de los mismos al Ayuntamiento en los procesos de ejecución de los planes parciales en cuyo desarrollo estaban previstos.

13.1 Sistema General de Equipamiento Comunitario (SGEC)

Los Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario comprenden aquellos suelos destinados a usos dotacionales públicos o colectivos al servicio de todo o una parte importante del municipio. Hay equipamientos (docentes, deportivos, etc) que en base a sus características de tamaño y al ámbito de la ciudad al cual atienden o sirven, no han merecido la consideración de sistema general, pero que no obstante se recogen en el Plan dentro del sistema (local) de equipamientos, que son referenciados en los planos de zonificación y cuya descripción figura en el Documento de Información que forma parte indisoluble del Plan.

La referencia municipal de los distintos equipamientos existentes relacionados es la que consta en el *Inventario de Bienes Inmuebles* del Ayuntamiento. También se adjunta el número de parcela catastral sobre el que se asientan.

Se referencian a continuación los Equipamientos Comunitarios que el Plan ha considerado como Sistemas Generales, que en consonancia con la clasificación empleada en la Memoria de Información del Avance, se dividen de la siguiente manera:

13.1.1 SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN

CENTRO de SERVICIOS y DESARROLLO LOCAL

Dirección : Cas Saboners, 34. PalmaNova.

Ref Cat : 9945008 Ref Municipal: 1.1/57.

Sup Solar: 4.720 m2.

EDIFICIO ANTIGUO AYUNTAMIENTO

Dirección : Pza. Iglesia, 1. Calvià.

Ref Cat : 7799401 Ref Municipal: 1.1/1.

Sup Solar: 690 m2.

EDIFICIO NUEVO AYUNTAMIENTO

Dirección : Ca'n Vich, 29. Calvià.

Ref Cat : 7696004 Ref Municipal: 1.1/3.

Sup Solar: 11.305 m2.

EDIFICIO SES CUARTERADES

Dirección : Cno. Ses Cuarterades, s/n. Calvià.

Ref Cat : 8395001 Ref Municipal: 1.1/5.

Sup Solar: 25.410 m2.

CEMENTERIO MUNICIPAL de CALVIÀ

Dirección : prolongación C/. Ponent, s/n. Calvià.

Ref Cat : 6897601 Ref Municipal: 1.1/2.

Sup parcela: 20.271 m2.

CEMENTERIO MUNICIPAL de ES CAPDELLÀ

Dirección : Cno. Cementerio, s/n. Es Capdellà.

Ref Cat : 5113901 Ref Municipal: 1.1/11.

Sup parcela: 1.603 m2.

13.1.2 PROTECCIÓN Y SEGURIDAD

PROTECCION CIVIL de CALVIA

Dirección : Miguel de los Santos Oliver, 15. PalmaNova.

Ref Cat : 0454005 Ref Municipal: 1.1/16.

Sup Solar: 432 m2.

CUARTELILLO GUARDIA CIVIL

Dirección : Miguel de los Santos Oliver, 11. Palmanova.

Ref Cat : 0454002 Ref Municipal: 1.1/17.

Sup Solar: 313 m2.

POLICIA LOCAL

Dirección : Avda. Sa Porrassa, 6. Magaluf.

Ref Cat : 9833008-09 Ref Municipal: 1.1/46-50.

Sup Solar: 300 m2.

PARQUE DE BOMBEROS

Dirección : Avda. de s' Hort, 2. Santa Ponça. (CIM)

Ref Cat : 6449014 Ref Municipal: 1.2/117.

Sup Solar: 3.011 m2.

13.1.3 DOCENTE

IES SON FERRER

Dirección : Condor, 23. Son Ferrer.

Ref Cat : 7423202 Ref Municipal: 1.2/101-116.

Sup Solar: 9.600 m2.

IES CALVIÀ

Dirección : Avda. Son Pillo, 3. Galatzó.

Ref Cat : 6950004 Ref Municipal: 1.1/51.

Sup Solar: 10.000 m2.

13.1.4 SANITARIO

CENTRO de SALUD SANTA PONÇA

Dirección : Riu Sil, 25. Santa Ponça.

Ref Cat : 6449016 Ref Municipal: 1.2/119.

Sup Solar: 4.047 m2.

(UB de Salud que actúa como Centro Coordinador Municipal)

13.1.5 DEPORTIVO

POLIDEPORTIVO MUNICIPAL MAGANOVA

Dirección : Góngora, 3. Cas Saboners, Magaluf.

Ref Cat : 9838001-04 Ref Municipal: 1.1/22.

Sup Solar: 27.067 m2.

POLIDEPORTIVO MUNICIPAL SANTA PONÇA

Dirección : Sil, 4. Santa Ponça.

Ref Cat : 5747003 Ref Municipal: 1.1/28.

Sup Solar: 20.892 m2.

POLIDEPORTIVO MUNICIPAL DE CALVIA

Dirección : Avda. Es Capdellà, 57. Calvià.

Ref Cat : 7099001 Ref Municipal: 1.1/8.

Sup Solar: 30.305 m2.

13.1.6 CULTURAL

SA SOCIETAT (antiguo Teatro de Calvià)

Dirección : Avda. de Palma, 1. Calvià.

Ref Cat : 7698801 Ref Municipal:

Sup Solar: m2.

13.1.7 SOCIAL Y ASISTENCIAL

INSTITUT de FORMACIÓ - OCUPACIÓ. IFOC

Dirección : Avda. Sa Porrassa, 6. Magaluf.

Ref Cat : 98330008 Ref Municipal: 1.1/43.

Sup Solar: 10.556 m2.

RESIDENCIA MUNICIPAL TERCERA EDAD

Dirección : Jaume III, 5. Calvià.

Ref Cat : 7800009 Ref Municipal: 1.1/7.

Sup Solar: 5.490 m2.

13.2 Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras (SGCI)

Los Sistemas Generales de Comunicaciones e Infraestructuras abarcan el conjunto de terrenos, instalaciones y reservas de suelo para las redes y enclaves de red viaria, transportes, instalaciones, servicios técnicos y telecomunicaciones, y los espacios naturales de evacuación de aguas pluviales y sus encauzamientos que sirven a la totalidad del territorio.

13.2.1 Red primaria de suministro de agua potable

Comprende las redes de distribución, de transporte y los correspondientes depósitos reguladores y/o de reserva.

A) Red primaria de distribución de agua potable:

Comprende las principales conducciones, con diámetros que oscilan desde 350 mm. hasta 600 mm. Se distinguen dos ejes en cuanto a red de distribución primaria:

- 1) el eje que sirve a todo el término de este a oeste (unos 14 Km. entre Palma y Andratx) formado por una tubería entre 600 y 400 mm, conocida como *Arteria de Poniente*; y
- 2) el eje en cierto modo perpendicular al anterior, sobre la antigua conducción de agua desde Vallverda hasta conectar con la arteria de poniente cerca de la depuradora de Sta. Ponça y de ahí hasta el depósito de regulación de Ca'n Barral para la zona de Magaluf, ambos tramos en diámetro de 400 mm.

B) Red primaria de transporte de agua potable:

Comprende dos conducciones interconectadas que conducen el agua desde los sondeos a la red primaria, concretamente a la Arteria de Poniente, y son:

- la que une Ses Algorfes con la arteria poco después de la rotonda de Sta. Ponça, de 300 mm; y
- la que une los sondeos de Capdellà con la Arteria de Poniente a la altura de la depuradora de Sta. Ponça, con dos diámetros: de 250 mm hasta su cruce con la anterior línea (en su mitad aprox.) y de 300 el tramo restante hasta la Arteria de Poniente.

A estas líneas se añade la antigua línea de transporte que posee la concesionaria Bestard Salas y que con diámetro de 300 mm (luego desdoblado en 200 + 150 mm), trae agua desde el término de Palma (en sondeos propios situados en Génova) por el trazado de la autopista hasta Portals Nous ya desdoblado, y de ahí enlaza con el trazado de la arteria de poniente que va siguiendo hasta separarse en dirección al depósito de Son Caliu (que abastece a la zona Palma Nova-Magaluf), siendo un último trozo (Arteria de Poniente hasta depósito) de este tramo ya de propiedad municipal.

Igualmente se considera línea de transporte de sistema general la conducción de Aguas Peguera para la traída de agua desde Vallverda (Na Barracheta) a Peguera, con diámetro de 300 mm.

A corto plazo, se tiene previsto la canalización de los recursos provenientes de la futura planta desalinizadora de Palma y el resto de los actuales recursos, mediante nuevo tramo con una tubería de 800 mm que seguiría el trazo de la autopista hasta Costa d'En Blanes, donde se conectaría a un también previsto único depósito y desde dicho depósito retornaría al trazado de la autopista otra vez con diámetro de 1000 mm, para continuar desde ahí

por el tramo hoy restante de autopista y por encima de la comarcal C-719 con diámetro de 800 mm desde Costa d'En Blanes a Santa Ponça (rotonda), y de ahí a Peguera con diámetro de 600 mm, también siguiendo la comarcal y más tarde la nueva variante en diámetro de 400 mm hasta su conexión con Andratx.

C) Depósitos de reserva y/o regulación:

A corto plazo está prevista la construcción de un nuevo depósito regulador y de reserva de 30.000 m³ de capacidad en la zona de las antiguas canteras de Costa den Blanes (cota 150 m aproximadamente), en conexión con la nueva conducción de la Bahía de Palma a Andratx.

Para los depósitos existentes, se distinguen cuatro zonas:

- 1) En la zona gestionada directamente por Calvià-2000 (poniente e interior) existen 7 depósitos de reserva y regulación (no siempre de ambas cosas) con una capacidad total de 8.000 m³, o sea el 22% del consumo gestionado diario en temporada alta. Son los de Cas Català Nou, Bendinat, Costa d'En Blanes, Son Caliu (regulación caudales Bestard Salas, 1.500m³), Ca'n Barral (Magaluf, 2.500m³), Ses Algorfes (regula caudal de los sondeos, con 2.500 m³), y el de Calvià núcleo.
- 2) En la zona que gestiona Aterca (levante, salvo Peguera) se dispone de cuatro depósitos con capacidad para 6.650 m³. Son los de La Ermita (Rotes Velles, 250m³), Sa Masía (Costa de la Calma, 400m³), Santa Ponça (S.P. Nou, 4.500m³), y el de El Toro (1.500m³).
- 3) En la zona que gestiona Aguas de Peguera existe sólo un depósito que regula el caudal de la extracción de los pozos de Na Barracheta (Vallverda).
- 4) En el especial caso de la zona de la urbanización de Sol de Mallorca (urbanización no recibida por el Ayuntamiento) existe un depósito previo a la acometida del caudal suministrado por Calvià-2000.

13.2.2 Red primaria de suministro de agua regenerada

Comprende la red primaria distribución de agua depurada a nivel terciario en las depuradoras municipales, hasta completar en el futuro toda una red paralela con la de suministro de agua potable.

13.2.3 Red primaria de saneamiento

Comprende las arterias principales de conducción de aguas residuales hasta las depuradoras y los emisarios marítimos.

13.2.4 Depuradoras de aguas residuales

Son sistema general las depuradoras municipales de Es Capdellà, Calvià, Peguera, Santa Ponça y Bendinat.

13.2.5 Red primaria de evacuación de aguas pluviales

Comprende las arterias principales de conducción de aguas pluviales hasta el mar.

13.2.6 Estación Municipal de Tratamiento de Residuos Sólidos

Está constituida por los terrenos e instalaciones que ocupan los distintos vertederos, la estación de transferencia de basuras y la futura planta de compostaje, en el predio de Ses Barraques y en el entorno de del Puig del Gats y del Puig d'Enmig.

13.2.7 Red de transporte de energía eléctrica

Comprende las líneas de transporte de energía eléctrica de más de 66 KV.

13.2.8 Red de telefonía

La red básica de telefónica está constituido por un doble eje de dirección Palma-Andratx, uno transcurriendo por la autopista y la comarcal (C-719), y otro por los núcleos de Calvià y Es Capdellà en dirección al núcleo de Andratx (faltando un tramo último hoy en proyecto). Además de este eje, y cubriendo la zona de la península

se desarrollan dos anillos colgados de él desde la estación de Santa Ponça. El primero transcurre por Santa Ponça Nou y Son Ferrer (con conexión a El Toro) hasta Magaluf y Palmanova. Y el otro, más pequeño, también sale de la estación de Santa Ponça y por detrás de Es Castellot y Penyes Roges vuelve a la comarcal (C-719). Existen, conectadas puntualmente, algunas líneas más: la conexión submarina a Barcelona (desde Palmanova), la conexión a El Toro (desde el anillo Son Ferrer-Santa Ponça), la conexión de la estación de Peguera a la línea de la comarcal (C-719), la conexión de la estación de Calvià al eje superior (que atraviesa Calvià pero no por la estación), la conexión de la estación de Portals Nous al eje por la comarcal (C-719).

13.2.9 Antenas y repetidores de emisiones radioeléctricas

Comprende los repetidores y antenas y el suelo que ocupan en un promontorio de la sierra de Na Burguesa que, por su óptima

posición sobre el municipio, abarca todo el término municipal hábil (centro y península) sin demasiados problemas.

13.3 Sistema General de Espacios Libres (SGEL)

Comprende los espacios libres públicos destinados al ocio de la población. Se incluyen los terrenos de propiedad municipal que por su tamaño y ubicación en suelos situados en el medio natural fuera del suelo urbano presentan aptitudes para conformar una oferta de suelos constitutivos de parques públicos suburbanos al servicio del conjunto de la población y no solo de una determinada zona urbana. Son suelos situados todos ellos en el área de la sierra de Na Burguesa y su destino es formar parte del parque de Na Burguesa.

Ha de considerarse que estos suelos satisfacen necesidades del conjunto de la población, pudiendo estar localizados en cualquier punto del municipio al que sirven, sin que tengan porqué estar situados en un determinado barrio o área concreta. Hay que subrayar que se contabiliza solo la superficie de terrenos que son en este momento de titularidad pública.

La superficie de las parcelas públicas así consideradas es de 2.795.966 m² de propiedad municipal y situados dentro del ámbito correspondiente al Parque municipal de Na Burguesa, por lo que, dada la población total potencial permitida por el planeamiento, incluyendo la población turística (194.661 habitantes que serían realmente 188.691 habitantes potenciales, si se considera que 5.970 plazas turísticas nuevas procederían de la sustitución de otras tantas existentes), resulta que hay unos 14,82 m² de zona verde pública de sistema general con la consideración de parque urbano por cada habitante del municipio, cuando la LS/76 establece la necesidad de que el Plan prevea un mínimo de 5 m² por habitante con tal fin. Además, en suelo urbano habrá 3.792.607'59 m² (hoy existen ya 3.735.795'06 m²) de suelo con la consideración de sistema local de espacio libre público (con superficie y dimensión suficiente cada una de las parcelas para poseer tal consideración legal), lo que supondría un estándar de 20,08 m²/habitante.

La justificación del cumplimiento de los estándares reseñados en el párrafo anterior se deduce del análisis de los datos contenidos en las páginas 167 y ss. (Tablas Resumen por sectores y de la globalidad del término de Calvià) correspondientes al capítulo 20 relativo a las *Referencias dimensionales: Los grandes números de la Revisión del Plan*, del presente documento.

13.4 Sistema General Viario (SGV)

El Sistema General Viario (SGV) comprende los terrenos, existentes o previstos, con sus correspondientes instalaciones y zonas de protección, que forman el conjunto de vías destinadas al tráfico rodado y/o peatonal, destinadas a mantener unos niveles básicos de movilidad en el interior del término, así como de accesibilidad desde y hacia el exterior, tales como autopistas, autovías, carreteras, vías urbanas e itinerarios peatonales. De cara a su jerarquización o caracterización, el Plan General las clasifica en:

- 1) red viaria primaria
- 2) red viaria secundaria
- 3) malla estructurante de itinerarios de interés paisajístico

13.4.1 Red primaria básica

Corresponde al **eje viario transversal**, constituido por la **Autopista de Poniente** y la **parte de la carretera C-719** no incluida en la red secundaria (desde el enlace hacia Cala Figuera hasta Peguera, y la variante de este último núcleo hasta su entrada en el municipio de Andratx), incluida su desdoblamiento. En este corredor se canalizan fundamentalmente los flujos correspondientes a desplazamientos con origen-destino en el exterior del municipio, así como un importante volumen de viajes internos.

13.4.2 La red secundaria estructurante

Comprende el conjunto de carreteras y caminos que interrelacionan los núcleos y asentamientos tradicionales al norte de la autopista y la C-719, que constituían la estructura viaria principal del municipio al comienzo del proceso de desarrollo turístico. Su función es canalizar la accesibilidad a los núcleos tradicionales y organizar sus relaciones con el espacio y los usos del entorno. Forman parte de ella las vías que a continuación se citan y cuyo titular es el Consell Insular de Mallorca:

- a) La carretera **PMV-101-4** que, partiendo de la C-719, en Santa Ponça se dirige hacia Calvià conectando con la PMV-101-5 entre Son Pieres y Son Falconer.
 - b) La carretera **PMV-101-5** que, partiendo de la C-719, en Palma Nova-Ses Planes, llega hasta el núcleo de Calvià por el Coll des Cucons, recogiendo por su izquierda la **PMV-101-4** descrita en el párrafo anterior. Esta carretera continúa su trazado hasta llegar a Es Capdellà.
 - c) La carretera **PMV-101-6**, que discurre por el norte del municipio, conocida como carretera de Calvià a Establiments, que comunica el núcleo tradicional de Calvià con Palma. Parte de Calvià hacia Valldurgent y atravesando por el Coll des Tords se dirige hacia Palma por Son Camps en el confín del término. Por la derecha empalma con la PMV-104-3 hacia Palma.
 - d) La carretera **PMV-104-3** que desde su encuentro en Valldurgent con la PMV-101-6 antes descrita, se dirige a Palma por el Coll de Sa Creu.
 - e) La carretera **PMV-101-2** que desde el núcleo de Es Capdellà se dirige hacia Peguera, donde empalma con la variante de dicho núcleo recientemente construida por el Govern Balear.
 - f) La carretera **PMV-103-1** que desde el núcleo de Es Capdellà se dirige hacia Andratx.

- g) La carretera **PMV-103-2** que desde el núcleo de Es Capdellà se dirige a Galilea en el término de Puigpunyent por Son Claret y Son Martí.

Forman así mismo parte de esta red secundaria, los **tramos de la C-719** comprendidos entre su inicio en Cas Català y el enlace de Cala Figuera, y entre la variante de Peguera y el municipio de Andratx, así como otras carreteras o caminos municipales (camino desde el Coll de Sa Batalla a Calvià por Son Pillo, camino de Son Boronat, etc.) que completan la red viaria estructurante del municipio.

También forma parte de la red secundaria el previsto **nuevo acceso a Bendinat-Illetes** desde la Autopista de Poniente.

Finalmente, forma parte de la red secundaria estructurante **el anillo viario sur**, que corresponde al conjunto de vías que desde el *eje viario transversal* estructuran el territorio comprendido al sur de la C-719, partiendo del enlace de Cala Figuera, hacia Son Ferrer, El Toro, Santa Ponça y el enlace con el eje viario transversal y la carretera PMV-101-4.

13.4.3 La malla de itinerarios de interés ambiental y paisajístico

De entre los itinerarios de interés ambiental y paisajístico se organiza una **malla de itinerarios de interés general** que tiene la condición de sistema general por su carácter estructurante. Comprende un conjunto de viales de tráfico rodado o peatonal (caminos y sendas rurales en su caso), existentes o no, cada uno con su correspondiente sección y características físicas y que, dada su diversidad y complejidad, se define en la documentación gráfica. y se trata más pormenorizada mente en el capítulo siguiente. Dentro del concepto de malla de interés general ocupa un puesto principal el **Paseo Calvià**.

13.4.4 Las franjas de reserva para los nuevos trazados. Vinculación de las DOT

Las franjas de reserva previstas en el artículo 30 de la Ley de Carreteras de la CAIB, se grafían en los planos con independencia de la calificación y clasificación del suelo. Una vez ejecutada la obra viaria, los terrenos que queden liberados de la servidumbre de reserva citada debe entenderse que poseen la misma calificación urbanística que los terrenos colindantes, bien sean urbanos, urbanizables o rústicos.

La reserva de suelos para los sistemas generales viarios, que en el municipio de Calvià se localizan preferentemente en suelo rústico, han sido grafizadas en los planos correspondientes dando cumplimiento a lo establecido no solo en la Ley de carreteras mencionada, sino también en las Directrices de Ordenación del

Territorio de las Illes Balears y concretamente en su artículo 19 e.2).

13.4.5 La red viaria urbana de sistema general

El sistema general viario se completa en suelo urbano con algunos viales de reconocida importancia estructurante y que, junto al resto de las vías e itinerarios de sistema general forman el armazón viario del municipio de Calvià. Estas vías urbanas se grafían en los planos correspondientes.

14. LA RED VIARIA Y EL TRANSPORTE

En la organización del territorio resulta fundamental, a la hora de estructurar el funcionamiento de las diferentes piezas del mismo, las vías que soportan las relaciones entre ellas, pues constituyen los elementos que garantizarán y darán soporte a las necesidades de accesibilidad de los diferentes usos que soportan. La red viaria y el sistema de transporte deben satisfacer las necesidades cuantitativas y cualitativas de relación y movilidad que de ellas se solicitan, pero además han de servir para configurar la imagen del territorio al que dan servicio. El Plan General debe contener por tanto propuestas de articulación del conjunto de los núcleos residenciales y turísticos del municipio entre sí y con el conjunto del territorio municipal. La propuesta de la red viaria se ha de orientar a garantizar la canalización de determinadas relaciones, considerada no sólo en términos cuantitativos sino también cualitativos, evitando el desplazamiento de los problemas de un lugar a otro, optimizando la rentabilidad de las inversiones que requiere su ejecución.

Se recogen en este capítulo, las propuestas de planeamiento para solucionar las deficiencias detectadas en el funcionamiento de la red viaria y el sistema de transporte, al objeto de conseguir una red adecuada a las necesidades del territorio.

14.1 Un nuevo modelo de movilidad en el territorio: hacia un calmado general del tráfico y recualificación del espacio urbano

El nuevo modelo de movilidad en Calvià requiere, como condición previa básica, profundizar en la política ya comenzada hace años de calmar el tráfico motorizado, en el conjunto de la malla viaria municipal y muy especialmente en la actual C-719. La función viaria de la autovía, que canaliza el conjunto de relaciones intermunicipales de media y larga distancia, permite establecer límites de uso al transporte motorizado en la red viaria interior (ya actualmente limitada en algunos de sus tramos), tanto en velocidad como en calidad, respetando y manteniendo su función de colector-distribuidor municipal. Ello permitiría el adecuado disfrute del viaje y del paisaje que se atraviesa, sea urbano o rural, al tiempo que disminuiría las agresiones al entorno (ruidos, emisiones de gases, etc.) y el consumo global de combustible.

La movilidad en los núcleos residenciales y turísticos implica asumir que **la calidad ambiental va asociada a la prioridad peatonal.**

Componente fundamental del nuevo modelo de movilidad en el municipio es la profundización en la transformación de las mallas viarias de los núcleos urbanos en áreas ambientales de coexistencia de tráficos, que el Ayuntamiento viene impulsando en los últimos años.

Esta política urbana desempeña una función importante en la estrategia general de recualificación ambiental de estos núcleos: la recuperación del espacio urbano para el paseante y visitante, la conformación de espacios estanciales en un tejido urbano

anteriormente desestructurado, la formalización de las calles como estructura lineal de ordenación de la ciudad, la postergación del automóvil y su "domesticación" para su coexistencia con los modos alternativos de transporte. De esta forma, el esquema de accesibilidad y movilidad en los núcleos urbanos se estructuraría de la forma siguiente, con las variantes propias y adaptadas a cada uno de ellos:

- a) Formalización y estructuración de unos grandes **puntos de acceso** a los núcleos residenciales y turísticos, en y desde hitos singulares del Passeig Calvià: son las denominadas **Puertas** de los núcleos, áreas de especial valor urbano y paisajístico cuya formalización ha de constituir uno de los principales retos de diseño del Paseo, identificando al núcleo específico y manteniendo rasgos comunes al conjunto del trazado.
- b) Ordenación del espacio urbano en el entorno de estas *puertas*, disponiendo áreas de esparcimiento, acogida de visitantes y aparcamiento, con objeto de efectuar un filtrado de tráfico al conjunto del núcleo, modulando la entrada de vehículos a su interior. Estas áreas han de contar con un diseño que integre su carácter emblemático con su funcionalidad.
- c) Reconversión paulatina del interior de la malla viaria de los núcleos residenciales y turísticos en áreas ambientales de coexistencia, con áreas peatonales arboladas, vías exclusivas, áreas formalizadas de aparcamiento, etc.

Esta reconversión ha de ir acompañada de un proceso de reurbanización de calidad, en línea con las recientes realizaciones municipales: arbolado y jardinería, pavimentación, elementos de mobiliario urbano, alumbrado, etc.

Como actuación estrella en desarrollo de este concepto se recoge la propuesta del futuro Passeig Calvià, ya planteada desde la Agenda Local 21.

14.2 Hacia la superación de la red viaria convencional: la *malla de itinerarios de interés ambiental y paisajístico*

La estructura viaria del término municipal ha ido configurándose, hasta el presente, de una forma convencional, condicionada principalmente por los tráfico motorizados y, muy en especial, para el vehículo privado. Se trata de un viario excesivamente monofuncional, sin propiciar riqueza de accesos y posibilidades, a excepción de la conexión prioritaria con los núcleos residenciales y turísticos, por otra parte no suficientemente resaltada en los aspectos formales y emblemáticos. Los tramos de viario para paseos son físicamente desconexos, sin una concepción integrada y perceptible. En definitiva, es un viario concebido desde y para el litoral, de espaldas al resto del territorio, resultado de una suma de redes viarias parciales que es preciso someter a una relectura de conjunto, tarea exigible precisamente al planeamiento general.

Frente a esta estructura tan desarticulada, se propone un nuevo modelo conceptual, una malla de interés general, una ***malla de itinerarios de interés ambiental y paisajístico*** en el territorio, en la que el llamado ***Passeig Calvià*** ha de desempeñar una función capital. Una malla para posibilitar una accesibilidad de gran calidad a todo el territorio de Calvià, compleja y multifuncional, que conecte:

- los núcleos residenciales y turísticos, así como a Palma;
- los equipamientos complementarios de ocio y deporte (puertos, golfs, etc.);
- los elementos viarios de la costa: paseos marítimos y senderos costeros;
- las áreas y parajes de valor natural del interior del municipio: la península de Refeubeitx, Sierra de Na Burguesa, el Puig den Saragossa, las estribaciones de la Serra de Tramuntana, etc.

Una malla que permita la percepción integrada del territorio municipal, la integración de usos y actividades, hoy dispersas y sin identificación, que combine la posibilidad de movilidad y accesibilidad con la de paseo y disfrute, en coche, a pie o en bicicleta. Es decir, una malla para una apreciación alternativa del territorio.

Desde el *Passeig Calvià* y apoyándose en la red de carreteras y caminos secundarios existentes, se prevé la potenciación de los mismos con el fin de contribuir a acercar la franja turística costera a la amplia oferta de espacios agrícolas y forestales de gran valor paisajístico que posee en el municipio (Cala Figuera-Refeubeitx, la sierra de Na Burguesa, Galatzó y sus estribaciones y los valles agrícolas del interior) facilitando itinerarios turístico-culturales a pie o en medios de comunicación alternativos. Las vías que constituyen la malla de itinerarios de interés ambiental y paisajístico son muchas veces de propiedad privada, por lo que su incorporación al uso público, solamente podrá realizarse previa expropiación de las mismas (no prevista por el momento), o mediante acuerdos con sus propietarios, que permitan el acceso controlado a ellas para un disfrute colectivo, ambiental y paisajístico, del entorno natural del municipio.

14.3 El potenciamiento del transporte alternativo al automóvil privado

Es necesario acabar con la espiral *más tráfico privado-mayor red viaria- menos transporte público-más tráfico privado* que es el origen de los actuales problemas del transporte. El vehículo privado (turismo) es el que ofrece menor eficiencia en el aprovechamiento de la red viaria y consumo energético, y es el responsable del 88% del consumo de la energía destinada al transporte en Calvià (y del mismo porcentaje de la emisión de CO₂). El autobús realizó en 1995 casi un 10% del transporte de residentes y más del 50% del transporte de turistas (medido en viajeros-km). Al cabo de año, el autobús realizó el 38% del transporte de viajeros.

Referido al número total de desplazamientos, la participación del autobús es del 17%, el automóvil el 43% y a pie el 40%. Hay que tener en cuenta que, de los 70 millones de desplazamientos anuales, aproximadamente un 71% corresponde a turistas. En invierno, el tráfico motorizado se reduce a menos de la mitad que en verano.

Las propuestas que en este campo plantea el Revisión del plan general se basan en la Agenda Local 21 (en particular, el *Programa RET Calvià*, de Reconversión Ecológica del Transporte), que recoge el apoyo a los medios de transporte no motorizados, la potenciación del transporte colectivo, la reducción del uso del automóvil privado, así como la minimización de las propuestas de posibles nuevas infraestructuras viarias, ante las que la Revisión se posiciona de forma muy restrictiva por las negativas consecuencias medioambientales que conllevan.

14.3.1 Apoyo a los medios de transporte no motorizados

La *mall de itinerarios de interés paisajístico y ambiental* se concibe fundamentalmente para articular tráfico peatonal y ciclista. Ello implicará acondicionar arcones y caminos para facilitar el uso y la seguridad de dicho tráfico. La malla conecta sin solución de continuidad la red viaria urbana con la rural.

Dentro del campo de las propuestas de renovación y rehabilitación urbana, los criterios de diseño tenderán a la concepción de **itinerarios peatonales** con continuidad y capacidad, que articulen y estructuren el uso y percepción de los diferentes núcleos urbanos de Calvià. En lo posible, se incorporarán **itinerarios para bicicletas** de forma integrada con aquéllos, o bien de forma autónoma.

14.3.2 Apoyo al transporte colectivo

Esta es una propuesta que se sustancia fundamentalmente en medidas de gestión del transporte colectivo (ordenación del servicio interior, viabilidad de conexión con Palma y su área inmediata, con el aeropuerto, con la universidad, etc.). Desde el punto de vista de la ordenación y uso del espacio viario, la Revisión del Plan General contiene normas y criterios de diseño para las obras de adecuación del mismo que faciliten su aprovechamiento por los vehículos de transporte colectivo y de servicio público.

14.3.3 Reducción del uso del automóvil

El uso del automóvil es el mayor depredador de espacio urbano de dominio público y el principal responsable de la degradación ambiental de los núcleos urbanos. Existen numerosísimas experiencias en el mundo (y en Calvià) de soluciones de eficacia contrastada para restringir el imperio del automóvil en beneficio de los otros medios de transporte (restricciones puntuales a la circulación y el aparcamiento, coexistencia de tráfico, limitaciones de velocidad, etc.) que pueden ser adaptadas y adoptadas en las operaciones de rehabilitación urbana que la Revisión definirá en la fase de aprobación inicial.

14.4 La prolongación de la autopista de Poniente: oportunidades y alternativas

La red primaria básica funciona satisfactoriamente, salvo en sus tramos intermedios. En lo referente a la autopista de Poniente, se hace necesario estudiar su continuación o replanteamiento desde el enlace de Palma Nova-Calvià hasta la variante de Peguera para dar solución a la saturación que presenta la C-719 desde Palmanova hasta Peguera y, fundamentalmente, en su primer tramo entre Palmanova y el acceso a Santa Ponça.

La actual carretera cumple una doble función que en sí misma conlleva un fuerte contradicción: vial para **tráfico de paso y distribuidor de tráfico local**. El debate de fondo podría sintetizarse como la **conveniencia o no de hacer una carretera nueva** en un territorio como el de Calvià, en una isla como Mallorca y en el inicio del siglo XXI.

El tramo que presenta conflictos es fundamentalmente el comprendido entre la rotonda de Cala Figuera/Son Ferrer/Magaluf y la rotonda de Santa Ponça. Se trata de un tramo de unos 2,5 km y el conflicto principal que condiciona fuertemente al nivel de servicio de la carretera se concentra en las intersecciones citadas. Un primer paso ineludible sería por tanto **resolver ambas intersecciones a desnivel**.

Una vez resueltos estos embudos, se puede relativizar la importancia de poder recorrer los 2,5 km citados a 80 ó a 100 km/h (unos 22 segundos de diferencia) y la incidencia de esa diferencia en un trayecto que puede durar de 20 a 40 minutos (Palma-Andratx o Palma-Sant Elm). La máxima diferencia teórica de tiempo en el tramo completo (Palma Nova-Peguera) no llegaría a los dos minutos y medio (entre las hipótesis de *vía parque* y de *autopista* descritas en el Avance). En todo caso y en relación al nivel de servicio actual de la carretera, la opción más lenta permitiría ahorrar casi cuatro minutos en el trayecto completo citado respecto de la situación actual.

Al final, el tiempo que se gana apretando el acelerador se pierde luego en el primer "stop" o semáforo. Y, en cambio, el consumo energético se dispara entre un 30 y un 40% por encima (entre 80 y 120 km/h). No estamos hablando de trayectos continentales de cientos de kilómetros donde las pequeñas diferencias de velocidad se miden por horas al final del trayecto.

Todo ello hay que referirlo a las preferencias de los usuarios. A falta de encuestas al respecto, puede afirmarse que una gran mayoría sociológica, tanto de población residente como de turistas, prefiere el trayecto reposado que permite disfrutar de él. Hay que tener en cuenta que, de los 70 millones de desplazamientos anuales en Calvià, aproximadamente un 71% corresponde a turistas y éstos se desplazan fundamentalmente para **disfrutar del territorio y del viaje en sí**. La velocidad del tránsito de paso no puede ser, por tanto, un condicionante decisivo **¿Es esta l'illa de la calma?** La industria turística tiene unas servidumbres que no solo exigen la conservación del territorio y del paisaje, sino que también se fija en la actitud de los agentes socioeconómicos frente al mismo.

Otra de las alternativas a resolver es el propio carácter de la vía: **¿autopista, autovía, avenida urbana o bulevar?** Los requerimientos del trazado, consumo de espacio y adaptación al terreno (y, por consiguiente, coste) varían mucho de una alternativa a otra, por lo que la elección del tipo de vía puede facilitar o dificultar mucho la solución definitiva.

En cuanto al **trazado**, son cuatro las opciones que se han barajado:

- 1) nuevo trazado de 7,70 km, como autopista, propuesto por la Conselleria de Foment del Govern Balear que, partiendo del enlace de Palmanova pasaría al norte de los dos polígonos antes citados;
- 2) aprovechamiento parcial del actual trazado, como autovía, mediante el desdoblamiento de la C-719 durante 8,55 km;

- 3) aprovechamiento casi íntegro del trazado actual desdoblado la carretera como *vía parque* durante 7,08 km; y
- 4) nuevo trazado parcial, como autovía, discurriendo entre en polígono Galatzó y Son Bugadelles hasta su conexión con la C-719 a la altura de Costa de la Calma;

La opción 4) ha sido descartada por su traumática incidencia sobre la zona que secciona y mínimas ventajas sobre las otras tres y, por tanto, ni siquiera se incluye su trazado en los planos del Plan general. En el Avance se proponía como preferible la opción 3), aún cuando se declaraba abierto a considerar la bondad de cualquiera de las otras posibilidades.

La capacidad (medida en IMD, o en vehículos/hora en cada sentido) es similar en las tres alternativas estudiadas (en torno a los 3.000 veh/h), radicando la diferencia básica entre ellas en sus velocidades teóricas medias respectivas, pero no en su capacidad ni en el nivel de seguridad, pues todas tienen la misma sección transversal útil, enlaces a distinto nivel y pueden tener control de accesos y vallado lateral. Hay que señalar, sin embargo, que las alternativas más urbanas y de menor velocidad se acomodan mejor a eventuales disminuciones del nivel de servicio, sin merma de la capacidad.

Las tres alternativas propuestas en el Avance se describen a continuación.

14.4.1 Autopista de nuevo trazado

Características técnicas:

<i>longitud del tramo (A-F):</i>	7,70 km
<i>tramos en túnel:</i>	1,20 km
<i>velocidad específica:</i>	>120 km/h
<i>radio mínimo:</i>	650 m
 <i>nuevos enlaces:</i>	 4
<i>2 calzadas de 10,50 m:</i>	
<i>carriles:</i>	2 de 3,50 m
<i>arcén izdo.:</i>	1,00 m
<i>arcén dcho.:</i>	2,50 m
<i>mediana:</i>	12,00 m
 <i>ancho mínimo de franja de dominio público:</i>	 49 m
<i>ancho medio de franja de dominio público:</i>	65 m
<i>consumo estimado de nuevo suelo:</i>	66 has
<i>tiempo estimado en el trayecto completo:</i>	3 min 51 sg
<i>coste del suelo:</i>	330 mill ptas
<i>coste de ejecución del firme y estructuras:</i>	4.344 mill ptas
<i>coste de los túneles:</i>	1.200 mill ptas
<i>coste total estimado:</i>	5.874 mill ptas

Requiere el **vallado lateral** a todo lo largo del tramo y el consiguiente **control de accesos**, así como **pasos a desnivel** para al menos tres de los itinerarios de interés paisajístico y ambiental.

Esta opción tiene todas las ventajas y desventajas de una autopista de nuevo trazado. Ofrece la ventaja de que, al duplicar las carreteras, quedaría la actual como *distribuidor* de tráfico local exclusivamente, y la autopista cubriría la función de *variante*. Sin embargo, frente a la mayor comodidad y velocidad del tráfico de paso hacia Andratx, así como el desahogo para la resolución de los enlaces, presenta graves inconvenientes:

- * gran consumo de suelo actualmente rústico, con incidencia sobre áreas protegidas (ANEI y ARIP) por la Ley de Espacios Naturales, pues el trazado discurre casi íntegramente por dichas áreas;
- * gran incidencia paisajística;
- * drástica ruptura de la estructura territorial y parcelaria y, consiguientemente mayor incidencia del efecto barrera;
- * necesidad de perforar dos túneles, con una longitud conjunta de 1,2 km, construir un viaducto sobre el torrente de Santa Ponça y modificar y ampliar el enlace de Palmanova;
- * el enlace previsto sobre la PM-101-4 (Santa Ponça - Calvià) afectará a la esquina norte del polígono de Son Bugadelles;
- * la distancia desde la autopista hasta el acceso de Santa Ponça se alarga hasta casi 2 km, cargando este tráfico sobre los viales actuales de borde de los polígonos de Son Bugadelles y Galatzó;
- * máximo consumo de energía y emisión de CO₂, por efecto de la mayor velocidad de tránsito;
- * finalmente, es con clara diferencia la solución más cara.

Es preciso tener presente que **cualquier nuevo trazado viario no es inocuo para el territorio que atraviesa**. Ello representaría una amenaza inminente y muy seria sobre los terrenos que la autopista segregaría al sur de ella misma, cuya degradación y desvalorización como suelo de interés rural o paisajístico implicaría la aparición de expectativas de incorporarlos al proceso de urbanización, esto es un deterioro medioambiental irreversible.

Pero la consecuencia más negativa y peligrosa a medio plazo sería, no solo la puesta en valor de los citados suelos, sino la drástica alteración de la accesibilidad de esta zona de Mallorca desde Palma y la acentuación del proceso de macrocefalia isleña, con lo que en esta parte de la isla se generarían expectativas de primera y segunda residencia con su correspondiente incremento de presión sobre un territorio ya muy presionado.

Hay que tener en cuenta el diferente *efecto barrera* que representan la autopista actual hasta Palmanova y este trazado propuesto para su prolongación. La autopista actual discurre por un borde físico y remarca con su posición el límite de las laderas de la sierra de na Burguesa con los suelos urbanos. Sin embargo, la prolongación propuesta no discurre por borde físico o urbanístico alguno, antes bien, atraviesa sin misericordia montañas, barrancos y parcelas, constituyendo por tanto un tajo artificioso sobre el terreno mucho más difícil de absorber o mitigar con medidas de minoración del impacto ambiental. El ahorro de tiempo de trayecto sobre las otras alternativas oscila entre 26 sg y 1 min 17 sg

Esta solución, por tanto, se posiciona en clara contradicción con los objetivos de la Revisión, pues avanza hacia el interior del término el proceso de alteración del medio rural y de la estructura histórica del campo de Calvià. Sin embargo, el recientemente aprobado Plan Director Sectorial de Carreteras (Decreto CAIB 87/1998, de 16 de octubre; BOCAIB de 22 de octubre)

14.4.2 Transformación parcial de la actual carretera C-719 en una Vía Parque desdoblándola como autovía

Características técnicas:

<i>longitud del tramo nuevo (A-E):</i>	7,08 km
<i>longitud del tramo A-F:</i>	8,55 km
<i>tramo en túnel:</i>	0,00 km
<i>velocidad específica:</i>	100-120 km/h
<i>radios mínimos:</i>	450 m y 650 m
<i>nuevos enlaces:</i>	4
<i>2 calzadas de 9,50 m:</i>	
<i>carriles:</i>	2 de 3,50 m
<i>arcén izdo.:</i>	1,00 m
<i>arcén dcho.:</i>	1,50 m
<i>mediana:</i>	4,00 a 8,00 m
<i>ancho mínimo de franja de dominio público:</i>	29 m
<i>ancho medio de franja de dominio público:</i>	40 m
<i>consumo estimado de nuevo suelo:</i>	15 has
<i>tiempo estimado en el trayecto completo:</i>	5 min 8 sg
<i>tiempo medio actual en el trayecto:</i>	10 min 16 sg
<i>coste del suelo:</i>	120 mill ptas
<i>coste de ejecución del firme y estructuras:</i>	1.824 mill ptas
<i>coste total estimado:</i>	1.944 mill ptas

Una versión posible del trazado existente se basaría en la asunción plena del cierto carácter *urbano* que tiene la carretera actual entre el cruce de Portals Vells-Son Ferrer-Magaluf y la rotonda de Santa Ponça e incluso hasta Peguera, donde domina el tráfico local, por lo que podría ser concebida como una avenida urbana con preferencia para el tráfico de paso, al menos en este tramo. Se trataría, en definitiva de, **mantener prácticamente íntegro el trazado actual**, rediseñando la sección transversal de la carretera, incorporando criterios de integración paisajística y reservando espacio suficiente para usos no motorizados, puesto que este tramo se incorporaría formal y conceptualmente al **Passeig Calvià**, mediante la construcción de un paseo peatonal paralelamente a la Vía Parque durante 6,0 km (entre el cruce de Portals Vells-Son Ferrer-Magaluf y Peguera), paseo cuyo trazado concreto podría *perderse* por los terrenos colindantes, por ejemplo: aprovechando tramos hoy abandonados de la carretera, metiéndose por el bosque o por zonas urbanas aledañas, etc. El consumo de nuevo suelo se restringe a las franjas aledañas a la carretera actual, por lo que **su incidencia en el territorio y el paisaje será mínima**. Los actuales negocios (gasolinera y restaurante) podrían mantenerse, aunque con ciertas variaciones en su entorno.

El tramo completo a remodelar sería el comprendido entre el enlace de Palmanova y el primer túnel de Peguera, con dos fases o tramos distintos, la primera de las cuales entre Palmanova y Santa Ponça, y la segunda entre Santa Ponça y Peguera, lo que ofrecería **la oportunidad de ejecutar la obra en fases**, con el consiguiente ahorro financiero, dado que la problemática del segundo tramo es menos aguda y urgente.

Esta solución entraría dentro del objetivo general de **calmar el tráfico** local y permitir una mejor integración paisajística. Es una solución que ofrece una funcionalidad óptima como distribuidor del tráfico local, mejorando drásticamente la velocidad, seguridad y el nivel de servicio para el tráfico de paso.

La longitud total del tramo es superior al trazado de la autopista en 1,18 km. El ahorro de tiempo en el recorrido Palma Nova-Santa Ponça -suponiendo una velocidad media y constante de 100 km/h- es de 5 min 8 sg, justamente **la mitad del tiempo que se emplea en la actualidad**, y ello sin menoscabo alguno de las condiciones de seguridad. No obstante, se tarda 1 min 17 sg más que en la autopista de nuevo trazado y 51 sg más que en la autovía.

En términos globales y con clara diferencia sobre las otras dos alternativas, esta es la solución la más barata y más respetuosa con el medio ambiente y la situación actual.

14.4.3 Desdoblamiento de la actual C-719 como autovía de nuevo trazado a partir de Santa Ponça

Características técnicas:

<i>longitud del tramo nuevo (A-E):</i>	7,08 km
<i>longitud del tramo A-F:</i>	8,55 km
<i>tramo en túnel:</i>	0,00 km
<i>velocidad específica:</i>	120 km/h
<i>radio mínimo:</i>	650 m
<i>nuevos enlaces:</i>	4
<i>2 calzadas de 10,50 m:</i>	
<i>carriles:</i>	2 de 3,50 m
<i>arcén izdo.:</i>	1,00 m
<i>arcén dcho.:</i>	2,50 m
<i>mediana:</i>	8,00 m
<i>ancho mínimo de franja de dominio público:</i>	41-45 m
<i>ancho medio de franja de dominio público:</i>	50 m
<i>consumo estimado de nuevo suelo:</i>	40 has
<i>tiempo estimado en el trayecto completo:</i>	4 min 17 sg
<i>coste del suelo:</i>	320 mill ptas
<i>coste de ejecución del firme y estructuras:</i>	2.137 mill ptas
<i>coste total estimado:</i>	2.457 mill ptas

Tiene el carácter de autovía y requiere el **vallado lateral** a todo lo largo y el consiguiente **control de accesos**. La gasolinera del kilómetro 18 y Ses Rotes Velles podrán seguir teniendo acceso por la carretera actual.

Se trata de una propuesta basada en la dulcificación de los rígidos requerimientos de las autopistas. En el tramo comprendido entre Palma Nova y Santa Ponça el trazado aprovecha en lo fundamental el trazado actual de la C-719 existente, pero con doble calzada y mediana central. En el segundo tramo, sin embargo (entre el enlace de Santa Ponça y el primer túnel de la variante de Peguera), sigue un trazado paralelo, lo que permite aprovechar el trazado actual para tránsitos locales y solución de los accesos a la autovía.

La longitud total del tramo es superior al trazado de la autopista en 1,18 km. Suponiendo una velocidad media y constante de 120 km/h, se tardaría 4 min 17 sg, y ello sin menoscabo alguno de las condiciones de seguridad. No obstante, se tarda 26 sg más que en la autopista de nuevo trazado y 51 sg menos que en la vía parque.

Tiene la ventaja sobre la autopista de que, al discurrir por el trazado actual, da mucho mejor acceso a toda la zona de Magaluf, Son Ferrer, El Toro, Santa Ponça, Costa de la Calma y este de Peguera.

Es una solución que tiene una menor incidencia territorial y paisajística que la autopista, puesto que aprovecha en gran parte el trazado existente de la actual carretera. Esto permite una mejor funcionalidad como distribuidor del tráfico local y con un menor coste ambiental y paisajístico, mejorando también el nivel de servicio para el tráfico de paso. El coste económico, por su parte, sería muy inferior al de la autopista de nuevo trazado, aunque superior al de la *vía parque*. Se sitúa, en general, en una posición intermedia entre las dos alternativas anteriores.

A la vista de las características de las alternativas anteriores, la Revisión del Plan General opta por la solución de la autovía o carretera desdoblada, descrita en el apartado 14.4.3, con nuevo trazado desde el enlace de Santa Ponça hasta Peguera.

En la documentación gráfica del Plan se refleja no obstante (por imperativo legal), la propuesta del Govern Balear para la prolongación de la Autopista de Poniente, opción en contra de la cual se ha pronunciado, de manera razonada y justificada, múltiples veces la corporación municipal. Pero no ha habido mas remedio que recoger en el Plan la referida alternativa, desde el momento de la aprobación definitiva, por Decreto 87/1.998 de 16 de octubre, del Plan Director Sectorial de Carreteras en el que se mantiene tal propuesta en contra de la frontal oposición municipal, cuyas alegaciones fueron totalmente desestimadas.

14.5 El enlace de Bendinat / Illetes

Las conexiones existentes entre la actual autopista y el territorio que atraviesa no garantizan un servicio suficiente de la autopista a los usos urbanos que se localizan en su zona de influencia. La autopista debe dar un mejor servicio al territorio por el

que atraviesa, planteándose en consecuencia la necesidad de nuevos enlaces o accesos desde ella. La creación de nuevos accesos solucionaría problemas existentes en otros puntos de la red con importantes demandas no satisfechas adecuadamente por la autopista. En ese sentido y en la línea de lo previsto en el planeamiento que se revisa, sería muy conveniente disponer de un nuevo acceso a Illetes (importante núcleo turístico y residencial que no tiene resuelta su accesibilidad de manera satisfactoria, provocando además problemas en otros puntos de la red viaria), en las inmediaciones al Castillo de Bendinat, aún cuando en el mismo solo se permitieran los movimientos Illetes - Palma y Andratx - Illetes, que son muy fáciles de realizar sin perjudicar la funcionalidad de la autopista. Se podría prescindir del movimiento Illetes - Andratx, y aunque no se plantea como imprescindible, añadiría muchas ventajas el disponer del movimiento Palma - Illetes. Este enlace solucionaría problemas de acceso a Bendinat - Illetes, que actualmente se realizan a través de una vía muy congestionada como es la Avda. Joan Miró del vecino municipio de Palma, mejorando además la circulación por la vía citada.

14.6 El Passeig Calvià como nuevo eje ambiental vertebrador del territorio

Los núcleos existentes a lo largo de la costa han crecido por agregación y sin estructura clara, colgados de la C-719, con conexión problemática entre ellos mediante dicha vía y sin vinculación entre sí. Se plantean reformas en la citada C-719 para dotarle de un nuevo valor funcional y ambiental que articule los diferentes núcleos desarrollados a sus márgenes, al objeto de estructurar y mejorar la imagen de los núcleos turísticos que de ella cuelgan, propiciando su articulación y continuidad. La articulación de los diferentes núcleos se convierte así en uno de los objetivos del nuevo Plan, para lo que se plantea la alternativa de redefinición y jerarquización de la red viaria, propiciando la resolución del tráfico de paso (prolongación de la Autopista en cualquiera de las alternativas antes estudiadas), lo que aligeraría la C-719 de tráficos de paso que interfieren en la comunicación interna entre los diferentes núcleos, lo cual permitiría rediseñar la carretera para dotarla de un carácter de vía estructurante de conexión de los distintos núcleos, con un tráfico más reposado y más acorde con su carácter urbano y turístico, y de distribuidor del tráfico local.

Los tramos urbanos de la C-719, con el nuevo carácter del que se los quiere dotar, deberían pasar a ser de titularidad municipal. Deben remodelarse para su conversión en un eje estructurante del municipio, en el que manteniendo su actual carácter de vías de circulación rodada, se complemente el mismo dotándoles de amplias zonas peatonales en sus márgenes, a modo de paseo.

Se trata de complementar el acceso rápido por la Autovía Palma-Andratx, con la transformación de la carretera comarcal C-719 y vías complementarias en un nuevo Paseo arbolado (peatonal, bicicletas y tráfico lento) que con cerca de 32 Km articule, desde una oferta de gran calidad ambiental, el conjunto del territorio, desde Cas Català a Peguera. La importancia del Passeig Calvià en la nueva estrategia territorial se refleja en algunos de los objetivos que pretenden cubrirse:

- * Concepción del paseo, como algo más que un distribuidor de tráficos: un nuevo eje articulador-distribuidor en el territorio.

- * Creación de un acceso de gran calidad ambiental y paisajística a todo el territorio del municipio de Calvià.
- * Concepción del Paseo como nuevo elemento emblemático del conjunto de Calvià, identificador de una nueva articulación de calidad entre sus diferentes zonas turísticas y residenciales, puertos, golfs, etc.
- * Concepción del Paseo como "Parque Lineal Arbolado" (unos veinte mil árboles), de forma que constituya una oferta atractiva y peatonalmente accesible desde los núcleos turísticos y residenciales. El Paseo-parque facilitaría un nuevo lugar de encuentro, relación y disfrute tanto de residentes como de visitantes, revalorizando el conjunto del espacio y del parque edificado.
- * Articulación desde el Paseo de las nuevas áreas verdes a crear en la zona costera, y a toda una red de nuevos itinerarios alternativos (peatonales, bicicletas, ecuestres...) que permitan acceder de forma controlada al patrimonio natural y cultural de Calvià.

El Paseo incluirá además otras vías o calles distribuidoras e incluso tramos de la red básica, en su totalidad o en parte de su longitud, convirtiéndose en un eje articulador del espacio turístico costero, de gran valor ambiental y paisajístico en sí mismo, a través del cual se accederá a los diferentes núcleos urbanos, y desde el que podrá

asimismo accederse hacia el espacio rural del interior del municipio, de un indudable valor ambiental, por medios alternativos al tráfico motorizado (peatonal, bicicletas, caballos, etc.). Dará solución al eje Magaluf-Sa Porrassa-Son Ferrer-El Toro que se prolonga hasta Santa Ponça y que canaliza las relaciones al sur de la C-719.

El Passeig Calvià se completa con la definición de la malla de itinerarios de interés ambiental y paisajístico, de la cual el Paseo es el elemento vertebrador y referencia fundamental.

14.7 Las otras carreteras

El resto de carreteras que conforman la malla municipal no precisan de reformas substanciales. Tan solo mejoras de aquellas que quedan incluidas en el Passeig Calvià y si acaso pequeñas operaciones de mantenimiento en el resto:

- * La carretera PMV-101-5, a su paso por el Coll des Cucons, presenta una excesiva frecuencia de accidentes. Como solución, se plantea la mejora consistente en pequeñas rectificaciones del trazado de tramos curvos, ampliación de la sección transversal, peraltes, etc., señalización y reposición del firme utilizando mejores áridos en la capa de rodadura. Estas reformas, cuando sean necesarias, pueden en todo caso realizarse al amparo de la legislación de Carreteras, aún cuando no estuvieran previstas en el Plan.

Otra alternativa, sugerida por el Consell Insular (titular de la carretera), pasaría por la rectificación drástica del trazado en planta (tal como se dibuja en la documentación gráfica), pero esta alternativa representa gran

movimiento de tierras y un gran destrozo de la orografía, precisando en la parte más alta de un túnel o una trinchera de unos 50 m de altura.

- * La carretera de Portals Vells-Cala Figuera atraviesa actualmente el Golf de Poniente, estando prevista en el Plan General vigente su traslado hasta un nuevo vial que bordearía el Golf por el oeste. Se trata de un tramo de desafortunado trazado recto que enlaza con una curva de la carretera citada, lo que absurdamente obliga a recorrer los catetos en vez de la hipotenusa del hipotético triángulo rectángulo que se forma. En todo caso, se mantendrá el trazado actual para tránsito no motorizado, como parte de la *malla de itinerarios de interés paisajístico y ambiental*, pues si bien puede admitirse la mejora que representaría para los usuarios del Golf el hecho de no tener que atravesar la actual carretera, no es de recibo que se alargue y se degrade el recorrido del tránsito de paso. Por ello, se propone mantener el paso no motorizado, el cual no es incompatible con el uso del campo de golf.

14.8 La red viaria urbana

En cuanto a las calles urbanas y vías locales, puede afirmarse que hoy día son vías sin problemas de capacidad que, sin embargo, deberían ser sometidas a una reconsideración general para lograr, mediante la redistribución de los tráficos que en su ámbito se producen, la transformación ambiental de los núcleos residenciales y turísticos del municipio.

En la línea de lo que se señala en los apartados iniciales de este capítulo, se han de rediseñar estas vías al objeto de lograr una mejora ambiental de los diferentes núcleos urbanos, reordenando los sistemas de movilidad mediante la potenciación del tráfico peatonal y ordenando el rodado con criterios que potencien la revalorización de estas zonas. El nuevo diseño propiciará arbolado y reamueblar los viales que, junto con otros espacios libres públicos (parques y jardines) constituirán una red de itinerarios peatonales capaz de propiciar una mejora urbana y de la movilidad no motorizada que eleve la calidad ambiental de los núcleos para su disfrute por los residentes y turistas. Estas remodelaciones del espacio viario se tratan en esta Memoria en los capítulos dedicados a la descripción de las actuaciones propuestas para cada núcleo o sector urbano. En las Normas Urbanísticas se regulan, con carácter general, las características geométricas de las secciones transversales del viario.

15. LAS OTRAS INFRAESTRUCTURAS

15.1 Puertos deportivos

En cuanto a puertos deportivos, la aplicación de los objetivos y criterios de la Revisión implica restringir al máximo las posibilidades de nueva construcción y ampliación, aprovechando la posibilidad que ofrece el artículo 1.1.5 (*“Modificaciones del Grado de Protección”*) de las Normas del Plan Director Sectorial de Puertos Deportivos que dice *“in fine”*:

“Asimismo, los Ayuntamientos que deseen aumentar el Grado de Protección de sus costas podrán hacerlo a través de sus propios planeamientos municipales.”

En base a la competencia municipal en la ordenación del territorio propio y la que el PDS de Puertos Deportivos le reconoce explícitamente, el Plan General propone, consecuentemente con los objetivos y criterios de la Revisión, restringir las posibilidades de ampliación de las zonas calificadas como *Grado de Protección III* en el Plan Director Sectorial de Puertos Deportivos, limitando al máximo nuevas ocupaciones de la superficie del mar y por tanto:

- a) No se permitirá ningún nuevo puerto o dársena deportivos.
- b) Se limita la ampliación de los puertos o dársenas existentes a casos puntuales excepcionales y motivados en necesidades estrictas exhaustivamente justificadas, siempre y cuando además el Ayuntamiento considere la ampliación oportuna y conveniente para el interés general y para la consecución de los objetivos generales de la Revisión del Plan General.
- c) Se permitirán las obras necesarias para el mantenimiento de las instalaciones, así como la mejora de las condiciones de funcionalidad y seguridad de las mismas.

15.2 Abastecimiento de agua

El abastecimiento de agua en Calvià se halla suficientemente garantizado en cuanto a cantidad y calidad mediante el agua que accede a la red municipal merced a los recursos propios (captaciones subterráneas) y ajenos (principalmente los provenientes de la red de Emaya, de Palma). Solamente el núcleo de Peguera tiene deficiencias debidas fundamentalmente a la baja calidad de las aguas. Todos estos problemas quedarán definitivamente resueltos con el agua proveniente de la desalinizadora que debe construirse en el vecino municipio de Palma y que garantizará por su zona occidental el abastecimiento de Calvià y Andratx, para lo

que se prevé la construcción de una nueva tubería de transporte (Arteria de Poniente) a lo largo del dominio público de la autopista y la carretera C-719, y un depósito regulador de 30.000 m³ aproximadamente, a situar a la cota 150 m sobre

el nivel del mar y que se localizará en la zona de Costa d'En Blanes, en un emplazamiento protegido de vistas, al objeto de minorar el impacto visual del mismo.

Aunque con las medidas que se prevé implantar en el futuro en aplicación de la Agenda Local 21 se espera una contención o disminución del consumo de agua, la conexión con Palma debe concebirse como una cuestión de estrategia ante eventuales desviaciones del consumo o necesidades puntuales, toda vez que, desde el punto de vista medioambiental, es una grave irresponsabilidad tener que dedicar a desalinizar el agua de mar una media de 5 kwh/m³ de energía de origen fósil e importada, con el consiguiente impacto ambiental, y la notoria inseguridad estratégica en cuanto al suministro de dicha energía en el futuro y a la evolución del mercado internacional de combustibles fósiles (coste económico).

La Revisión del Plan General contiene tres tipos de medidas concretas de cara a **fomentar el ahorro de agua**:

- a) La obligatoriedad de **instalar contadores individuales** de agua para cada punto de consumo independiente (unidad de alojamiento o local), tanto en los casos de obra nueva como en reformas, rehabilitación o cambios de uso.
- b) La exigencia de **aprovechar el agua de lluvia**, sobre todo en las viviendas unifamiliares, pero también planteable para cualquier tipo de edificación, mediante la construcción de aljibes de suficiente capacidad como para garantizar autonomía mínima variable en función de la tipología arquitectónica de la zona (uno o varios meses cada año, salvo para los años de menor pluviometría).
- c) Lo anterior, unido a la obligación de **reutilizar las aguas grises** (aproximadamente entre el 30 y el 50% del consumo de agua doméstica), puede suponer ahorros individuales muy significativos en el consumo de agua sanitaria -de lo cual existe cierta experiencia ya en Baleares-, con un coste de construcción suplementario irrelevante.

15.3 Aguas residuales

En cuanto al alcantarillado, los problemas son de simple mantenimiento de una red que en alguno de sus tramos presenta problemas propios de su antigüedad. Deberá continuarse con la política de potenciar la separación de redes pluviales y fecales, que garanticen un funcionamiento más correcto en las estaciones depuradoras en épocas de lluvias, en las que los afluentes que reciben saturan innecesariamente su capacidad de depuración.

Respecto a las depuradoras, las reformas recientemente introducidas en las mismas deben mejorar el nivel del agua depurada para su potencial reutilización, profundizándose en la posibilidad de proceder a un nivel terciario de depuración de cara a su ulterior aprovechamiento a través de la red de aguas grises. En cuanto a los lodos, debe avanzarse asimismo en la posible reutilización de los mismos.

La Revisión propone la **construcción de redes de aguas regeneradas** procedentes de las depuradoras para su posible utilización en el riego y en la edificación (cisternas de inodoros) en toda nueva obra de urbanización o dotación

de servicios, así como la paulatina introducción de dicha red en las obras de reforma de servicios o reurbanización, de tal manera que, en el futuro, la red municipal de suministro de agua será doble

No obstante lo anterior y teniendo en cuenta la posibilidad de poder emplear ese agua regenerada con mayor diversificación de usos, se podría estudiar la construcción de depósitos reguladores en determinados puntos más cercanos y centrales respecto a las concentraciones de alojamiento que lo que puedan estar las depuradoras. Esos depósitos incluso podrían construirse a modo de lagos artificiales para ornato y embellecimiento del entorno donde se ubiquen. La posibilidad de construir en el futuro esos lagos/depósitos se sugiere desde aquí tanto a la Administración como a los concesionarios promotores privados que pudieran utilizarlos como atractivo adicional de sus actuaciones, sin que ello constituya una propuesta que se formule formalmente, por lo que ni siquiera se localizan y que, en todo caso, deberán cumplir la regulación urbanística específica en función de la ubicación que ocupen. La financiación de esos depósitos sería objeto de estudio en cada caso. No obstante, podrían concebirse como un servicio municipal que redujese la necesidad de aducción de abastecimiento de agua en un futuro. Al respecto hay que tener en consideración que lo mas adecuado sería la construcción de depósitos reguladores, a ser posible cubiertos, con un término medio de permanencia de tres días a fin de evitar la proliferación de microalgas y problemas en las conducciones de riego.

15.4 Residuos sólidos urbanos

La insuficiencia y agotamiento del actual vertedero municipal queda solucionada por la obligación legal de remisión a Son Reus (incineradora situada en el término municipal de Palma) de los residuos sólidos no reciclables generados en el municipio, lo que deberá suponer la clausura (en cuanto a vertidos y tratamiento) del vertedero municipal, existente en Ses Barraques, que no obstante permanecerá como *Estación de Transferencia (ET-1/Calvià)* en la que las basuras que se depositen se transferirán inmediatamente a nuevos vehículos-contenedores que las transportarán hasta Son Reus (Palma).

Los residuos que no pueden ser tratados en Son Reus (muebles, colchones, electrodomésticos, algas de las playas, etc...) podrán ser tratados en una estación especialmente pensada para ello, que se localizaría en el vertedero privado existente (Motecal-Ses Barraques) situado en colindancia con el actual vertedero municipal.

La posible planta de compostaje se ubicaría en la propia zona de vertederos que, a tal efecto, se delimita y califica como sistema general.

15.5 Energía eléctrica

Las previsiones de la compañía concesionaria del servicio de suministro de energía eléctrica (GESA) para los próximos años, deberán ser contempladas o articuladas a través del Plan General y, en lo referente a la red de alta tensión (220 y 66 KV) y se

mueven en la disyuntiva de establecer o no una conexión submarina con Ibiza que partiría de la ensenada de Santa Ponça. La hipótesis de conexión con Ibiza implicaría la construcción de una nueva subestación en la zona de Son Pillo (*subestación Santa Ponça*); nueva conducción sensiblemente paralela a la actualmente existente entre esta nueva subestación y la de Valldurgent (línea de 220 KV y un circuito); sustitución y rehabilitación de la línea actualmente existente (66 KV y 2 circuitos) entre Valldurgent y la nueva subestación Santa Ponça por otra de 220 KV y un circuito; sustitución del tendido aéreo por otro subterráneo (dos líneas de 66 KV de un circuito cada una) entre la nueva subestación Santa Ponça y la existente junto al polígono industrial de Son Bugadelles (*subestación Calvià*); nuevo tendido subterráneo entre la subestación Santa Ponça y el tendido submarino hacia Ibiza discurriendo paralelamente o por el dominio público viario o hidráulico (torrente Galatzó); y, finalmente, incremento de la capacidad de transformación de la subestación de Valldurgent. Todo ello podrá realizarse si se adapta a los criterios de la Revisión del Plan General, lo que exigirá un cierto reajuste de la solución técnica antes descrita.

En coherencia con los objetivos de la Revisión el criterio general aplicable implica la **prohibición de afectar a nuevos suelos rústicos** de tal manera que todo nuevo tendido aéreo o nueva implantación de subestaciones eléctricas en suelo rústico, deberá aprovechar las infraestructuras existentes y los suelos ya afectados. Solo en caso de absoluta y justificada necesidad, se podrá promover su ampliación o nuevas implantaciones. En general, se exigirá que **las infraestructuras se adapten a las condiciones específicas de los terrenos y unidades paisajísticas** que atraviesan (véanse al respecto, el artículo 73 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y el 138.b) de la LS/92),.

Todos **los nuevos tendidos serán subterráneos**, tanto en suelo urbano (artículo 34 del Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión) como en suelo rústico. Excepcionalmente y siempre que no afecte negativamente al paisaje, se permitirán nuevas conducciones aéreas de alta tensión, siempre que aprovechen el tendido de otras ya existentes, pudiendo sustituirse en este caso las torres de sustentación por otras más capaces. Solo cuando no sea posible o sea desaconsejable aprovechar los trazados existentes o enterrar las conducciones podrán autorizarse nuevos tendidos aéreos de alta tensión, que habrán de integrarse paisajísticamente en el territorio que hayan de atravesar, y siempre adaptando el trazado a la orografía del terreno.

En todo caso, se respetarán las servidumbres de paso de acuerdo con el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (Decreto 3151/68 de 28 de noviembre).

15.6 Telecomunicaciones

Sobre las conducciones o tendidos y las centrales se estará a lo previsto para las infraestructuras eléctricas.

Se regulará la instalación de antenas de telefonía móvil, así como de los restantes tipos de antenas, desde el punto de vista de su integración visual en el paisaje urbano o rural.

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones necesarias para comunicaciones telefónicas y transmisión de datos, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

Todos los edificios deberán disponer de la necesaria instalación para la captación y adaptación de señales de radiodifusión sonora y televisión terrenal o por satélite y su distribución, de acuerdo con el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre *Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación*

16. PERSPECTIVAS SECTORIALES DE LA PROPUESTA DEL PLAN GENERAL

Los objetivos genéricos de la Revisión, como objetivos de la política urbanística municipal, para ser alcanzados, precisan de actuaciones complementarias y vinculadas al Plan, que garanticen con su ejecución y gestión la obtención paulatina de aquéllos. Estas actuaciones que deben contenerse en las determinaciones del propio Plan, han ido describiéndose y justificándose en la presente Memoria al hablar de los diferentes aspectos o líneas de intervención tratados. Puede, no obstante, efectuarse una lectura transversal de los restantes contenidos de la propuesta, al objeto de permitir una mejor comprensión de la misma.

16.1 Industria y servicios

En el municipio existe un polígono industrial y de servicios de reciente creación y con una amplia oferta de suelo y pabellones construidos. No existe por tanto problema para dar satisfacción a demandas de este tipo de suelo que quieran asentarse en el municipio. Por tanto, en desarrollo del objetivo de la Revisión del Plan consistente en minimizar el consumo de nuevo suelo para usos urbanos, surge el criterio de aprovechar los suelos ya urbanizados aún vacantes y, en consecuencia, potenciar la utilización del polígono industrial de Son Bugadelles, que posee una excelente localización desde el punto de vista de su situación respecto a los diferentes núcleos del municipio y respecto de las principales vías de comunicación. Para ello, conocida ya su problemática, se procederá a clarificar y adecuar sus normas y evitar problemas que actualmente parecen ser disuasorios para la implantación en el polígono de posibles usuarios. Deberán reconsiderarse la definición de los usos que puede acoger, la ocupación máxima de las parcelas, alturas edificables y demás parámetros edificatorios que necesiten de actualización.

En el resto de suelos urbanos se limitará, y aún se prohibirá en el caso de zonas turísticas, el uso de talleres que puedan ser molestos al vecindario, propiciando en tales supuestos su traslado al polígono industrial.

16.2 Equipamiento comunitario

Como ya se ha señalado con anterioridad, el tema de los equipamientos en sus diferentes categorías no puede considerarse un problema grave en estos momentos en el municipio, debido a las actuaciones desarrolladas en los últimos años por el Ayuntamiento dirigidas a subsanar las carencias que hoy se hallan prácticamente cubiertas. De hecho no suele tratarse de falta de un determinado equipamiento, sino

de que las instalaciones que los soportan no son en algunos casos adecuadas o suficientes para las necesidades que de ellas demanda la población actual, años después de su creación.

Como base para el cálculo de los equipamientos, se ha tomado la población estimada correspondiente al escenario que propiciaría alcanzar una población real de 189.000 habitantes, que sería aproximadamente el máximo de población potencial que propiciaría el Plan General en su total desarrollo, población que se asentaría en su práctica totalidad en Suelo Urbano. Estos datos son una estimación aproximada obtenida a partir de la situación existente y de las previsiones de la Revisión del Plan General.

La Revisión del Plan tiene el objetivo de mejorar el nivel del actual equipamiento colectivo, solucionando los problemas detectados respecto a la inadecuación de algunos de los equipamientos existentes y posibilitando, en su caso, la implantación de nuevos equipamientos que sean necesarios, habilitando para ello los suelos y medios precisos de manera que la creación de los equipamientos se realice teniendo en cuenta las condiciones del entorno en que se localicen, al objeto de que contribuyan a la recualificación de éste. La situación actual fue analizada en la Fase de Información, limitándose la Revisión a establecer las operaciones que se consideran necesarias para solucionar los problemas detectados y dar satisfacción a la población que las demanda.

Al objeto de asegurar la necesaria en la disponibilidad de suelo urbano adecuado para equipamientos, la calificación del suelo se realiza con la generalidad y flexibilidad suficientes, en cuanto a compatibilidad de usos y tipología edificatoria, que permita la instalación razonable de cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en el uso global de equipamiento comunitario.

La sustitución, reforma o creación de nuevos equipamientos como alternativa de la actual situación se plantea de acuerdo con los **criterios** siguientes:

16.2.1 Administrativo-institucional

Constituido por todos aquellos edificios e instalaciones relacionados con la labor administrativa del Ayuntamiento o de otras Administraciones públicas y que muchas veces no se prestan en las Casas Consistoriales (Oficinas de Turismo, Oficinas para asociaciones vecinales, IFOC, centros de servicios, central telefónica, central de correos, dependencias municipales para concejalías de zona, centros de recogida de animales, cementerios, etc.), parece no presentar problemas, considerándose que el nivel y calidad del servicio que prestan es satisfactorio, no siendo necesario hacer en el Plan nuevas previsiones al respecto. No obstante cabría mejorar la ubicación de alguno de ellos (Oficinas de Calvià 2.000) en la misma actuación que se comenta en el apartado correspondiente a Protección y seguridad.

16.2.2 Funerario

La ampliación del cementerio de Calvià realizada el año 1.987, que contemplaba ciertas previsiones de crecimiento, se ha mostrado, no

obstante, insuficiente para dar satisfacción a las demandas de enterramientos que se tramitan en el Ayuntamiento. Se hace necesario prever una nueva ampliación del cementerio de Calvià sobre los terrenos de los que se dispone a tal fin junto al actual cementerio.

16.2.3 Docente

Desde el punto de vista del equipamiento docente se plantean dos situaciones bien diferenciadas:

- * la de la zona interior del municipio, que es satisfactoria y no presenta problemas que no se puedan solucionar en los centros ya existentes; y
- * la de la zona litoral o turística donde se asienta algo mas del 90 % de la población de derecho del municipio, en la que aún se dan algunos problemas de capacidad de los centros existentes, a pesar de la importante labor desarrollada por el Ayuntamiento en los últimos años.

En este sentido, el Plan General prevé terrenos para la creación de los siguientes centros: Educación Infantil en Illetes-Bendinat (integrado en el centro Migjorn ya existente); Educación Infantil en Magaluf (junto al centro "Cas Saboners"); Educación Infantil en Peguera (junto a la guardería "San Francisco de Asís"); Centro de Enseñanza Secundaria en Illetes-Bendinat (en urbanización Golf de Bendinat o junto al centro Migjorn); Centro de Educación Infantil y Primaria en Santa Ponça (Puig de Na Morisca); Nuevo Centro de Formación Profesional.

Con la construcción de los citados centros se solucionarán los ligeros problemas que se detectan en el funcionamiento del equipamiento educativo, tal y como queda recogido en el apartado correspondiente del documento de información, aún cuando desde el punto de vista del cumplimiento de los estándares la situación es satisfactoria por cuanto con los 121.241 m² de suelo (público y privado) destinados actualmente a equipamiento docente (en funcionamiento), se logra un estándar de 4 m²/hab frente a los 5 m²/hab que se necesitarían teóricamente para satisfacer un nivel de 16 m²/viv (equivalente a los 5 m²/hab) establecidos como estándar deseable en el Reglamento de Planeamiento para este tipo de equipamiento. Además es preciso señalar que el grado de escolarización en Calvià es total (no hay niños sin escolarizar) lo que da muestra del grado de cumplimiento de la oferta del equipamiento docente.

16.2.4 Sanitario

La asistencia hospitalaria de Calvià está resuelta en los centros hospitalarios de Palma.

La atención primaria para la población de Calvià está suficientemente garantizada con los centros existentes (*Unidades Básicas de Salud*), no obstante lo cual existen problemas de saturación de los servicios localizados en la zona costera, que se agravan en verano como consecuencia del incremento de población turística.

Las informaciones facilitadas por el INSALUD, coinciden en afirmar la adecuación de la oferta, si bien se apuntan deficiencias subsanables en algunos centros. Las UBS de Portals y Peguera presentan deficiencias como consecuencia de localizarse en edificios inadecuados (por superficie y habitabilidad) para el uso sanitario, siendo urgente localizar una nueva ubicación para dichos centros. En Palma Nova-Magaluf el centro existente, de reciente creación, se halla saturado si bien su situación no es grave, no obstante lo cual sería conveniente estudiar su redimensionado. En Illetes-Cas Català, única zona del municipio donde no existe equipamiento de este tipo, se prevé la posibilidad de localizar una nueva Unidad Básica de Salud bien en un solar municipal existente en la urbanización Golf de Bendinat o bien en otro situado en la calle S'Estepa.

16.2.5 Deportivo

Existe una amplia oferta de este tipo de equipamiento tanto público (polideportivos cubiertos y pistas al aire libre, escuela de vela, etc.), como privado (puertos deportivos, campos de golf, casino, clubes con pistas de tenis, clubes de equitación, etc.), para satisfacer una amplia demanda, que muchas veces es el complemento indispensable de la actividad turística.

Hay que tener en cuenta en primer lugar el carácter del municipio, donde las mayores demandas se plantean respecto al equipamiento deportivo para actividades acuáticas (baño, vela, etc...)

La población que nos visita hace uso fundamentalmente de este tipo de "instalaciones", quedando suficientemente cubierta la demanda fundamentalmente en las playas y puertos deportivos (1.738 amarres), así como en la abundante oferta de instalaciones privadas existentes en la práctica totalidad de las instalaciones turísticas, o en otras instalaciones privadas orientadas a tal fin (Aguapark, etc.). Otro tipo de instalaciones deportivas importante por su tamaño (315 Has) y por el número de instalaciones es la de campos de golf que proporcionan una oferta excelente (4 campos de golf).

No obstante, sin contar las instalaciones deportivas antes referidas, ni las instalaciones deportivas privadas (192.759 m²) existentes (tenis, hípica, etc.), refiriéndose tal solo a instalaciones deportivas cubiertas y terrenos anejos para atletismo, fútbol, etc, así como otros terrenos acondicionados para la práctica de algún deporte, de titularidad pública existente (polideportivos y pistas municipales), resulta que en Calvià hay 183.224 m² de suelo y 23.041 m² construidos, destinados a tal uso, de acuerdo con el contenido del apartado correspondiente de la información urbanística.

Solamente las instalaciones existentes -sin contar las reservas de suelo que hay previstas en los diferentes planes aprobados, ni los suelos que aunque calificados como espacios libres públicos (zonas verdes) se hallan acondicionados para la práctica de alguna actividad deportiva-, suponen un estándar de 1 m² de suelo por habitante, considerando como población los 188.691 habitantes que podrían considerarse el techo poblacional de municipio, en el que se incluyen los turistas y la población que solo reside temporalmente y que normalmente no hace uso de dichas instalaciones. El estándar puede en principio considerarse bueno respecto a lo habitual en otros países europeos e incluso a las previsiones que la antigua Delegación Nacional de Educación Física y Deportes que para tal fin establecía un estándar de 0,4 m²/hab. Si se considerase tan solo la población de derecho, el estándar se elevaría a 6 m²/hab respecto a la población de derecho actual (1997), si la política de equipamiento fuera la de acometer nuevas instalaciones.

Puede por tanto concluirse que en lo que a equipamientos deportivos se refiere, (solo instalaciones públicas polideportivas y espacios acondicionados para la práctica de algún deporte), la oferta ya existente en el municipio de Calvià es muy satisfactoria y suficiente aunque no se realizaran más actuaciones (no es el caso pues hay suelos previstos para acoger nuevas instalaciones de este tipo en las que de momento no se prevé actuación alguna, aunque podrían programarse en función de la demanda y las disponibilidades económicas del Ayuntamiento), con un estándar por encima de las recomendadas e incluso del máximo que la Ls/76 exige en suelos de nuevos desarrollos (8 m²/viv, equivalentes a 2,5 m² suelo/habitante).

16.2.6 Recreativo

La oferta, fundamentalmente privada (Casino, discotecas, espacios de juego, delfinarium, parque acuático, minigolfs, etc.), cubre satisfactoriamente la amplia demanda existente. No obstante, hay instalaciones que precisan reconsiderar su emplazamiento por diversas circunstancias (falta de espacio, instalaciones obsoletas, localización inadecuada, etc.). La Revisión del Plan ofrece la posibilidad de ampliar esta oferta complementaria necesaria para el ocio de la actividad turística en la zona trasera de Magaluf y en el sector urbanizable de Ses Planes.

16.2.7 Cultural

La oferta existente (casas de cultura, locales sociales y de juventud, club de tercera edad, etc.), satisface suficientemente las demandas existentes en el municipio. No obstante lo anterior sería conveniente prever la creación de un Centro cultural-Museo para dar acogida al rico patrimonio histórico, cultural y artístico existente en el municipio, siendo objetivo deseado desde

hace tiempo en ciertas instancias, pero no sentida de forma amplia para la población.

16.2.8 Social y Asistencial

La asistencia a la tercera edad se halla suficientemente garantizada por la residencia pública existente de la que se prevé la creación de un módulo para “mayores asistidos”.

Existen en el término además otras residencias particulares de ancianos, dirigidas fundamentalmente a extranjeros y que por tanto apenas tienen incidencia en cuanto al servicio que ofrecen en la población local.

Por otro lado, la asistencia a jóvenes y otros colectivos se halla suficientemente garantizada, en tanto que respecto a equipamientos de características especiales, al igual que en otros casos, Palma asume las necesidades de la población de Calvià, como por ejemplo en el caso de asistencia de niños y jóvenes con problemas de minusvalía psíquica profunda.

16.2.9 Religioso

La oferta existente puede considerarse que cumple satisfactoriamente las demandas de la población, salvo en el núcleo de Illetes donde no existe centro alguno de este tipo. La regulación de usos de esta zona permite diversas posibilidades de implantación de este uso.

16.2.10 Protección civil y seguridad

Se plantea la conveniencia de dar solución a las oficinas y demás dependencias de la policía local, insatisfactoriamente localizada en Magaluf. Su reubicación en el Polígono industrial de Son Bugadellas, sería aprovechada para completar la actuación recolocando en el conjunto que se edificara, otras dependencias u oficinas municipales que aunque satisfactoriamente situadas en este momento (Calvià 2.000), encontrarían mejor acomodo en un edificio municipal pensado para dar solución a este tipo de actividades.

16.2.11 Espacios libres y zonas verdes

La superficie de parcelas públicas con consideración de espacios libres para el conjunto de la población (parques del Sistema General de Espacios

Libres) que asciende a 279,50 has propiciaría un estándar de 14,82 m²/hab. muy superior a los 5 m²/hab. exigidos por la LS/76. Dichos suelos de propiedad municipal se sitúan en la Sierra de Na Burguesa incluidos en el ámbito de lo que se propone que sea el Parque municipal de Na Burguesa.

En cuanto a los sistemas locales de espacios libres (jardines de barrio y área de juegos de niños), su análisis demuestra la suficiencia de los existentes para garantizar su disfrute tanto por la población existente como por la que pudiera llegar a residir en cada zona. Si acaso se debe establecer una política de acondicionamiento de las mismas ante el estado de abandono en que se encuentran en muchos casos.

El grado de cumplimiento de los estándares lo garantiza el hecho de que las diferentes zonas fueran desarrolladas previa ordenación con planes parciales de ejecución que según la legislación vigente en cada caso (Plan General y Ley del Suelo) establecían este tipo de cesiones en cuantías suficientes para tal fin. No obstante hay zonas en las que las cuantías son inferiores (sin incumplir los estándares) al haber sido desarrolladas hace años, cuando las exigencias de previsión de estos tipos de suelo eran menores que a partir del año 1975.

16.3 Vivienda y suelo

El derecho a una vivienda digna se plantea a veces como un problema de difícil solución para ciertos grupos sociales que no pueden acceder a la misma por falta de recursos adecuados a las ofertas existentes en el mercado. De las viviendas construidas en los últimos años solo en un pequeño porcentaje han estado acogidas a algún tipo de protección pública (en Son Ferrer, Galatzó y, más recientemente, en Palmanova), no habiéndose producido una oferta adecuada y suficiente para satisfacer este tipo de demanda, de menor poder adquisitivo, que muchas veces acaba resolviendo su problema de alojamiento utilizando edificios, que habiendo sido de uso turístico, son fragmentados y vendidos por unidades de alojamiento, desvirtuándose así, y acentuando con su degradación el entorno de las zonas turísticas donde se localizan.

Se plantea así como objetivo de la Revisión del Plan General reservar o determinar los suelos en los que la construcción de viviendas para residentes permanentes pueda llevarse a la práctica con densidades adecuadas y criterios de ordenación que posibiliten actuaciones equilibradas, en las que además se pueda acceder a viviendas dignas y a precios asequibles, sean de iniciativa pública o de iniciativa privada, pero acogidas a algún régimen de protección oficial. Todo ello estará estrechamente vinculado con políticas de suelo tendentes a lograr disponer de suelos urbanizados (para actuaciones públicas o para ponerlos a disposición de la iniciativa privada) a precios cuya repercusión en el precio final de la vivienda sea mínimo. La localización de este tipo de oferta responderá, de acuerdo con los demás objetivos y criterios de la Revisión, a actuaciones que refuercen y complementen el carácter y la identidad de los núcleos residenciales ya existentes.

Los suelos que se prevén para tales fines se localizan fundamentalmente en Santa Ponça (ampliación de la urbanización Galatzó), Palmanova (triángulo de Ses Planes) y Peguera (entre el núcleo actual y la calle distribuidora local recientemente construida por el Ayuntamiento). Asimismo se localizará suelo para actuaciones similares de reducidas dimensiones para satisfacer la demanda de los núcleos tradicionales de Calvià y es Capdellà.

El Plan pretende dar soporte en los lugares señalados a operaciones urbanísticas en las que se puedan o deban promover viviendas de protección oficial, en el sentido de que se garantizara la construcción de las viviendas ajustándose a unos determinados plazos establecidos, de acuerdo con el desarrollo de la potencial demanda que deberá tener garantizado el acceso a una vivienda digna, adecuada a su nivel económico y a sus necesidades familiares (viviendas de uno o dos dormitorios y de tamaño inferior por tanto a los noventa metros cuadrados útiles).

17. EL USO COMERCIAL EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

El tratamiento del uso comercial en la presente Revisión del Plan General de Calvià se desarrolla en el marco de lo dispuesto por el **Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de las Islas Baleares** (Decreto 217/96, de 12 de diciembre; en adelante, también **PDSEC**).

17.1 El equipamiento comercial en el municipio de Calvià

El estudio del equipamiento comercial del término municipal de Calvià (documento anejo incorporado en el Documento de Información) presenta algunas dificultades a la hora de calcular la dotación del municipio en referencia a las disposiciones que establece el Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales.

En primer lugar, el PDSEC se decanta por la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE-93), más concretamente la sección G de la misma, para delimitar lo que en Plan se denomina “*actividad o uso comercio*”. De todos es sabida la importante divergencia existente entre la CNAE y la clasificación de actividades utilizada en el Impuesto de Actividades Económicas (IAE) u otras clasificaciones que puedan utilizar entidades locales. De cualquier forma era necesario escoger una de las clasificaciones y se optó por la CNAE como clasificación estándar a aplicar en el PDSEC y en todo el planeamiento urbanístico que se vea afectado por éste, entre ellos Planes Generales, Normas Subsidiarias, Planes Especiales, Planes Parciales, etc.

Para paliar el problema de las diferencias entre clasificaciones (además de cumplir también con finalidades estadísticas y de publicidad), el PDSEC crea la figura del *Registro de establecimientos dedicados al comercio*, de obligatoria inscripción para todos los establecimientos ubicados en las Baleares, tanto los de nueva creación como los ya existentes. Supuestamente el Registro de actividades dedicadas al comercio debería convertirse en el instrumento para que los Ayuntamientos pudieran calcular las densidades comerciales y otras cifras necesarias para adaptar sus Planes Municipales a las disposiciones del PDSEC, pero hasta la fecha no se dispone de dicho registro.

A pesar de todo lo anteriormente mencionado, se ha realizado una aproximación para el conjunto del término municipal de Calvià, adaptando en la medida de lo posible la clasificación ofrecida por el Ayuntamiento y la clasificación de las actividades consideradas comercio por el PDSEC.

USO COMERCIAL											
m2 superficie por grupos de uso comercial											
	Pob. Derch	Viv. Secun	Plazas turist.	Pob. Equiv.	G 2	G 4	G 5	G 6	G 10	TOTAL	m2/hab. equiv
Zona 1: *	6512	7523	28349	21122	9428	18503	4604	969	570	34074	1.63
Zona 2:	484	897	1605	1782	696	119		200		1015	0.56
Zona 3:	3353	1795	1956	5637	2404	2983		540	603	6530	1.15
Zona 4:	2199	1989	2717	4867	675	664		352	214	1905	0.39
Zona 5:	7623	9180	11433	19661	7424	12277		1093	8210	29004	1.47
Zona 6:	1251	0	0	1251		2500				2500	1.99
Zona 7:	1889	0	0	1889	387	423		201	1237	2248	1.19
Zona 8:	828	47	0	875	162	48			50	260	0.29
Zona 9:	2849	3074	11942	8908	4935	9555		1400	325	16215	1.82
Zona 10:	3350	137	0	3487	835	1197		166	562	2760	0.79
	30338	24418	59487	68627						96511	1.40

Zona 1: Magaluf-Palmanova-Sa Porrassa

Zona 2: Bahía de Palma-Portals Vells-Sol de Mallorca

Zona 3: Portals Nous-Costa den Blanes

Zona 4: Cas Català-Illetes-Bendinat.

Zona 5: Santa Ponça-Costa de la Calma-El Toro

Zona 6: Galatzó

Zona 7: Calvià

Zona 8: Es Capdellà

Zona 9: Peguera

Zona 10: Son Ferrer

G 2: Comercio al detall de productos alimenticios

G 4: Comercio al detall de productos varios

G 5: Gran superficie (+2.500 m2)

G 6: Comercio al detall de productos y servicios sanitarios

G10: Talleres y industrias

Una de las disposiciones que marca el PDSEC para los Planes Generales es la necesidad de definir el número máximo de metros cuadrados de superficie edificada en cada zona del municipio. El PDSEC establece el límite máximo de superficie edificada susceptible de uso comercial en un municipio (excluyendo la superficie edificada de las grandes superficies) como el resultado de multiplicar la población equivalente del municipio por 3,5 (se fija la cifra de 3,5 por ser la resultante en el municipio de mayor densidad comercial de Baleares, el municipio de Mahón).

La población equivalente del municipio se calcula con la siguiente fórmula:

$$PE = PD + PH/4 + VS$$

Siendo: PE: Población Equivalente

PD: Población de Derecho

PH: Nº de plazas turísticas en hoteles y en apartamentos turísticos

VS: Nº de viviendas secundarias

Se ha cifrado la población de derecho del término de Calvià en 35.533 personas según datos del Padrón Municipal de Habitantes en fecha de 1.998. Las plazas turísticas (tanto en hoteles como en apartamentos) se han cifrado en 59.511, según cifras ofrecidas por el Ayuntamiento. Las viviendas secundarias se han calculado a

partir de la información deducida sobre viviendas totales que pagan el recibo de basuras (un total de 32.874). Estableciendo una ratio de 3,2 personas/vivienda se han podido calcular las viviendas principales (población de derecho / 3,2 = viviendas principales) y posteriormente las no principales, arrojando una cifra resultante de 21.770. La población equivalente para el conjunto del municipio se ha establecido en 76.123 personas.

Realizada la extrapolación al horizonte del año 2015 (con una población residente de 42.958 habitantes, una planta hotelera estabilizada en las 59.511 plazas turísticas y unas viviendas secundarias que, a los efectos de esta estimación, pueden calcularse en un máximo de 29.401 unidades), los habitantes equivalentes serían 87.236, cifra que podría no obstante llegar de forma aproximada a los 105.000 hab. equivalentes si el crecimiento de la población de derecho fuera superior (el crecimiento se ha acelerado los dos últimos años tras las primeras proyecciones que se elaboraron para la redacción del Plan). Se ha adoptado no obstante la primera cifra para los cálculos, a pesar de ser mas conservadora, dado que el mayor denominador de la segunda cifra haría que la relación fuera inferior a 2,15 que es la cifra calculada.

El propio PDSEC, en la memoria adjunta, calcula los metros cuadrados de superficie edificada dedicada a comercio detallista no gran superficie por habitante equivalente para todos los municipios de las Baleares. Lo hace partiendo de los datos del Censo de Establecimientos Comerciales de 1993, elaborado por la propia Conselleria. El mismo Plan también establece unas recomendaciones para cada municipio con las densidades máximas a las que podían llegar. Las dos cifras, así como los resultados de los cálculos realizados con los datos ofrecidos por el Ayuntamiento, quedan reflejados en la siguiente tabla:

	Superficie	Habitantes	M2 por habitante equivalente			Superficie recomendada	Superficie máxima
	Edificada (m ²)	Equivalentes	Actual	Recomendado PDSEC	Máximo según PDSEC	según PDSEC (m ²)	según PDSEC (m ²)
Datos según PDSEC (1993)	69.907	51.405	1,36	1,5 a 1,8	3,5	92.529	179.918
Datos actuales según Ayuntamiento	96.511	68.627	1,56	1,5 a 1,8	3,5	123.529	240.195
Datos según horizonte 2015	-	107.000	-	1,5 a 1,8	3,5	192.600	374.500

Los datos anteriores indican que, en conjunto, el municipio de Calvià no ha llegado a los máximos permitidos por el PDSEC (**3,5 m²/hab. equivalente**), hallándose aún dentro de un margen razonable de crecimiento hasta alcanzar el máximo **recomendado**, teniendo además en cuenta que aún hay un relativo margen de crecimiento en la población equivalente, como consecuencia de la paulatina colmatación de los solares que aún se encuentran vacantes en los diferentes núcleos del municipio. Es por ello que la posibilidad de incrementar la dotación comercial es, en este sentido, amplia, del orden de los 143.000 m² de techo, mayor

incluso que la dotación comercial existente. No obstante, los resultados actuales indican que la dotación comercial de Calvià aun no se acerca a los límites recomendados en la Memoria del PDSEC.

El municipio en su conjunto y cada barrio por separado tienen un nivel comercial suficiente en cuanto que los estándares requeridos en todos los casos se sitúan en un entorno muy próximo al índice recomendado por el Plan Director Sectorial y muy lejos de alcanzar el nivel máximo permitido en base a la población equivalente.

17.2 La regulación del uso comercial

El PSDEC, en su Título IV (y, particularmente, los artículos 16 y 17), preceptúa la obligación del Plan General de establecer ciertas determinaciones respecto de la ordenación del uso comercial. A continuación se describen y justifican las determinaciones del Plan a este respecto.

a) Sobre la definición del uso comercial

De acuerdo con el artículo 16 y 17.1, el Plan considera el uso comercial de forma específica e independiente del resto de usos urbanísticos. Así, el **uso comercial**, tal y como se utiliza en el presente Plan General, está incluido dentro del *uso global terciario*, y comprende el conjunto de actividades definidas en el artículo 1 del *Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de las Islas Baleares*, tales como venta al por mayor y al por menor de todo tipo de bienes, perecederos o no, comestibles, manufacturas, medicamentos, etc., que coinciden con las actividades del epígrafe "G" de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE-93).

b) Sobre el tamaño y ubicación del uso comercial

Con carácter general y a fin de garantizar un tamaño suficiente de los locales comerciales que no les impela a necesitar el espacio libre adyacente (generalmente, espacio de retranqueo privado o viario público), no se permitirán los locales comerciales de nueva planta con superficie útil inferior a 60 m², ni se autorizarán segregaciones de los existentes en otros que no alcancen dicha superficie.

Por otra parte, el tamaño máximo permitido en todo el término municipal es de 5.000 m² construidos (*tamaño 5*), no permitiéndose en suelo urbano ninguna nueva gran superficie, tal como se definen en el artículo 4 del PSDEC.

El uso comercial no se permite nunca en ubicación 1^a (*en cualquier planta de edificio de uso no exclusivo*), sino en planta baja y plantas asociadas (ubicación 2^a) o en edificios exclusivos

(ubicación 3ª y 4ª), de acuerdo con las definiciones de la posición de los usos que recogen las Normas Urbanísticas en su Título III.

c) Sobre la ordenación física del uso comercial

Salvo excepciones, el Plan General no diseña “zonas o áreas comerciales” donde se concentre estratégicamente dicho uso, tanto por la dificultad de gestionar y controlar este tipo de medidas, como por la no conveniencia. La especialización comercial es un hecho en ciertas partes del suelo urbano. Para estas áreas, el Plan permite el mantenimiento y consolidación del uso comercial a través de una batería de medidas:

- mediante la regulación de usos en las ordenanzas de edificación de dichas zonas (zonas T, RP, C, RA, etc.);
- mediante la estructura urbana propuesta, con eventuales reformas o intervenciones puntuales de la misma;
- mediante la reurbanización, en su caso, del espacio de dominio público (vial y zonas verdes)

17.3 El uso comercial y la clasificación del suelo

La casuística del tratamiento del uso comercial en la Revisión del Plan General está íntimamente ligada a la clase de suelo de que se trate.

En suelo rústico, solo se permite el uso comercial para el caso de gasolineras, en las áreas SR-4 y SR-5 (las de menor nivel de protección), y como uso condicionado a las siguientes circunstancias:

- exclusivamente en su modalidad de venta al por menor de carburantes (se excluyen expresamente los talleres y la exposición y venta de vehículos);
- situado en colindancia con las carreteras existentes; y
- siempre que se vincule a actividades declaradas de *interés general*, de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 de la Ley 6/1997 del Suelo Rústico.

En suelo urbano, el uso comercial se presenta en tres supuestos:

- como uso característico o principal, en la **Zona Comercio C**,
- como uso prohibido, en las zonas de residencia unifamiliar aislada (RU), espacios libres (EL) e infraestructuras (F).
- como uso complementario, en las restantes zonas de ordenanza.

En suelo urbanizable, el uso comercial podrá instalarse, en función de las correspondientes zonas de calificación u ordenanza que finalmente adopte el Plan Parcial que se redacte en el sector de Peguera.

18. EL CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL DE LA REVISIÓN DEL PLAN

18.1 El escenario de rehabilitación integral como objetivo del planeamiento municipal

Una de las características más significativas más globales de la Revisión del Plan General y que constituye la seña de identidad básica de la misma es el carácter medioambiental que impregna todo el presente proyecto urbanístico. Los objetivos generales de la Revisión que hacen referencia a este aspecto son los siguientes:

- a) *Un desarrollo socioeconómico equilibrado y compatible con la protección y mejora del medio ambiente, y proporcionado a un consumo sostenible de los recursos básicos.(...)*
- f) *La mejora de la calidad ambiental de los espacios urbanos.*
- g) *La rehabilitación integral del medio ambiente municipal.”*

Las propuestas de la Revisión se proyectan a través del enfoque global que la Agenda Local 21 ofrece de la incidencia medioambiental de la acción municipal. En coherencia con este objetivo, la Revisión del Plan General toma como referencia programática el **escenario de rehabilitación integral** que define la Agenda Local 21. Ello implica el máximo rigor a la hora de elegir los límites y la tolerancia de las variables medioambientales, sobre todo las que condicionan los llamados *sectores ambientales clave* y ello de cara a una gestión responsable de los recursos naturales y la protección del medio ambiente, abogando por una utilización racional del territorio y los usos que soporta.

Para conseguir lo anterior, se definen varios objetivos parciales de contenido claramente medioambiental, los cuales se reseñan a continuación.

18.1.1 La reducción del desarrollo urbanístico

Para restringir el desarrollo urbanístico y atemperar el consumo de recursos que de ello se deriva se ha procedido a una reducción sustancial del suelo destinado a nuevos desarrollos urbanos, así como de la capacidad global de acogida resultante de la ordenación urbanística para adecuarla a los límites admisibles en un *escenario de rehabilitación*, de acuerdo con lo previsto en la Agenda Local 21.

18.1.2 La preservación y potenciación del medio natural y rural

La Revisión propugna la preservación y continuidad de los sistemas naturales y rurales, incluida la mejora de los núcleos de

población del interior. Para ello se definen los ámbitos del municipio que, en base a sus valores ambientales agrícolas, ecológicos, paisajísticos, históricos y de otro tipo, deben ser objeto de protección ante cualquier tipo de actividad que los pudiera deteriorar, estableciéndose las medidas oportunas para la preservación de los recursos rurales y naturales. Con la ordenación que se propone se pretende evitar que queden suelos rústicos condicionados de tal manera que no puedan ya ser utilizados para aprovechamientos agrarios o para su disfrute naturalístico.

A fin de preservarlo de la presión urbana, todo el suelo rústico de Calvià tiene el carácter de *protegido*, aunque se distinguen cinco niveles de protección y se delimita el **Parque municipal de la Sierra de na Burguesa**, que se prolonga en los términos municipales de Palma y Puigpunyent, así como el **Parque municipal de Cala Figuera-Refeubetx.**

18.1.3 La rehabilitación integral del espacio costero, tanto urbano como natural

En el suelo urbano de los núcleos costeros o turísticos se proyecta una reestructuración de los diferentes núcleos urbanos que acogen su población (residente y turística) mediante su reequipamiento y rehabilitación, y el ajuste de las densidades de uso a las condiciones urbanísticas de los tejidos urbanos respectivos, así como una nueva visión del espacio de dominio público, tanto zonas verdes como la red viaria, siempre desde la perspectiva del peatón y el calmado general del tráfico.

18.1.4 El sistema viario al servicio del peatón

La intervención sobre el sistema viario tiene como referente directo la comodidad, seguridad y bienestar del tránsito peatonal, con preferencia sobre el tráfico motorizado. Las medidas de reurbanización que el Plan sugiere deben ser complementadas mediante decisiones de ordenación del tráfico en el mismo sentido, favoreciendo en este caso al transporte público sobre el privado. todo ello repercute además en una menor incidencia medioambiental en cuanto a ruido, emisiones gaseosas y gasto energético.

La otra gran propuesta en este sentido consiste en la concepción de una **mall de interés ambiental y paisajística de itinerarios** municipales de interés general, poniendo en valor, de forma

compatible con su preservación, el valioso patrimonio natural y cultural del interior calvianense, como atractivo complementario de las actividades de ocio tradicionales y más intensas ubicadas en el litoral.

18.1.5 Defensa y preservación de la fauna y flora local

Aparte de la preservación de la fauna y flora propia del suelo rústico, el arbolado, tanto público como privado, urbano o no, será protegido, conservado e impulsado. En la vía pública, toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata. En los solares objeto de obras de edificación se obliga a reponer el doble número de árboles que sea necesario talar. En los establecimientos turísticos se obliga a plantar dos árboles por cada plaza turística.

En suelo urbano, se restringe la posibilidad de reformar la topografía original del terreno en beneficio de la conservación de las características iniciales del mismo, sin perjuicio de, como se ha apuntado antes, la obligación de reforestar el espacio libre de parcela.

18.1.6 Una racional utilización de los materiales y recursos

Se propone la no utilización de materiales peligrosos para el medio ambiente, tales como el PVC.

Por otra parte, las maderas utilizadas en la construcción o urbanización deberán contar con el correspondiente certificado de provenir de explotaciones sostenibles.

Las Normas Urbanísticas del Plan General contienen determinaciones conducentes a el uso racional de los recursos y la minimización de su consumo, y se centran en el fomento del ahorro y el reciclaje, tanto del agua como de los residuos sólidos urbanos.

- a) En el caso del agua, se obliga a:
- * aprovechamiento del agua de lluvia (mediante la construcción de los correspondientes aljibes);
 - * aprovechamiento de las aguas regeneradas procedentes de las depuradoras mediante la provisión de la instalación técnica apropiada;
 - * aprovechamiento de las aguas grises en el caso de viviendas unifamiliares;
 - * minimización del gasto de agua en los puntos de consumo, mediante la obligación de disponer

aireadores en todos los grifos individuales y, en el caso de los establecimientos turísticos y los de uso público o colectivo, mediante la disposición de temporizadores.

b) En cuanto a la energía:

- * el ahorro de energía como objetivo: edificaciones con bajo consumo energético) estableciendo criterios más estrictos para el aislamiento térmico de los paramentos;
- * establecimiento de criterios de diseño arquitectónico para lograr niveles adecuados de acondicionamiento térmico pasivo: orientación/soleamiento, protección de huecos, disposición de vestíbulos de independencia en los accesos;
- * la utilización de energías alternativas (fundamentalmente, la solar), sobre todo en edificios hoteleros;
- * Alumbrado público lumínicamente eficiente y no distorsionante.

c) En cuanto al diseño arquitectónico y de las instalaciones:

- * dotar de espacio adecuado en los edificios para realizar la selección inicial de los residuos urbanos;
- * iluminación diurna suficiente, y preferente y básicamente natural (solar) en todas las dependencias habitables;
- * alumbrado eléctrico incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para este destino;
- * utilización de la energía solar para agua caliente sanitaria y alumbrado exterior autónomo (jardines, espacios públicos, balizamiento, etc.);
- * incorporación, en lo posible, de instalaciones receptoras de otras energías alternativas, con capacidad suficiente y/o razonable para las necesidades propias del edificio;
- * utilización de combustibles líquidos o gaseosos con preferencia a la energía eléctrica;
- * evitar las instalaciones de climatización de aire mediante un adecuado nivel de acondicionamiento térmico pasivo;
- * dotar de la adecuada instalación de ventilación forzada a los distintos locales y piezas de los edificios que lo requieran;
 - * luminarias de exterior fotovoltaicas y autónomas

- * instalación eléctrica centralizada, informatizada y programable
- d) En cuanto a los residuos sólidos urbanos:
- * la minimización de la producción de residuos sólidos urbanos mediante el fomento del reciclaje;
 - * en las viviendas, obligación de reservar espacio suficiente para efectuar la selección previa de residuos;
 - * previsión de una planta de compostaje para el municipio.

18.1.7 El cuidado del paisaje

Se establecen normas y criterios de integración paisajística y, en general, la integración medioambiental, tanto en el ámbito urbano como en el rural. Todas las canalizaciones y cableados y, especialmente, los aéreos, deberán discurrir bajo tierra, incluso en el medio rural.

18.2 Recomendaciones sobre la gestión municipal de incentivos para el respeto medioambiental

Los criterios normativos que la Revisión introduce en el planeamiento municipal constituyen un marco de carácter pasivo que deberá ser complementado por una batería de medidas activas no propiamente urbanísticas de cara al control del cumplimiento de estas normas, tales como la incentivación de soluciones medioambientales positivas, o la penalización de las negativas. Todo ello debería enmarcarse dentro del Programa de Acción de la Agenda Local 21 y en un contexto general de sensibilización ciudadana sobre las cuestiones medioambientales.

18.2.1 Control de la normativa medioambiental por parte de los servicios técnicos municipales

Dirigido al objetivo de aproximación al concepto de **construcción ecológica** como referente de *excelencia o calidad constructiva* desde el punto de vista medioambiental, el control municipal sobre elementos y aspectos evidentes y objetivos del proceso de edificación puede constituir en Calvià un auténtico *sello de calidad medioambiental* para los edificios que se ejecuten en el término.

Tales elementos y aspectos evidentes y objetivos del proceso constructivo pueden ser los siguientes:

a) Control de la documentación de proyecto previamente a la licencia de obras:

- * NBE-CT/79: Ficha de cálculo del K_G
Resistencia térmica de cada paramento
- * NBE-CA/88: Ficha de cálculo
- * Superficie de iluminación de las piezas

b) Control de final de obra. Comprobación "in situ" del cumplimiento de parámetros objetivos y explícitos, mediante la comprobación de la existencia de indicadores tales como los siguientes:

Indicadores positivos. Existencia de:

- carpintería exterior de madera con certificado de explotación sostenible
- doble vidrio en carpintería exterior
 - persiana exterior en huecos de fachada
 - protección solar fija y suficiente de huecos exteriores
 - muros de cerramiento de doble hoja con cámara y aislamiento térmico (espesor total de muros de cerramiento coincidente con el proyecto aprobado)
- vestíbulos de independencia en los accesos desde el exterior
- instalación de energía solar para A.C.S.
- luminarias de exterior fotovoltaicas y autónomas
- instalación eléctrica centralizada, informatizada y programable

Indicadores negativos. Existencia de:

- carpintería de PVC
- suelos, techos o paramentos de PVC
- conducciones de PVC para evacuación de aguas
- instalación o pre-instalación para calefacción eléctrica
- instalación o pre-instalación de aire acondicionado
- cocina de placas eléctricas o por inducción
- bañeras de dimensión mínima superior a 75 cm

18.2.2 Creación de incentivos y penalizaciones fiscales

Debería aprobarse una modificación de las ordenanzas fiscales municipales, con incentivos fiscales a las medidas de **construcción ecológica** mediante, por ejemplo, la bonificación escalonada del impuesto de construcción o del de Bienes Inmuebles a los edificios que cumplan ciertos parámetros objetivos recogidos en la normativa del Plan General, tales como los enumerados en el apartado anterior.

18.2.3 Concienciación ciudadana y fomento de medidas individuales de ahorro

Campañas de concienciación acompañadas por otras para actualizar o renovar aparatos domésticos, uso de lámparas de bajo consumo, instalación de contadores individuales de agua, etc.

19. EL TRATAMIENTO DEL USO TURÍSTICO EN LA REVISIÓN DEL PLAN

19.1 Criterios generales del tratamiento del uso turístico

Como ya se ha establecido en el capítulo correspondiente de esta Memoria, es objetivo general de la Revisión la reducción de la capacidad global de acogida de la ordenación urbanística para adecuarla a los límites admisibles en un *escenario de rehabilitación*, tal como es definido en la Agenda Local 21. Por ello, **el Plan General no persigue el aumento de las plazas turísticas existentes** en el momento de su entrada en vigor (en mayo de 1997 eran aproximadamente 59.511 plazas, en 257 establecimientos turísticos, según datos de la Memoria de Información del Avance) sino que, por el contrario, propugna la transferencia y amortización de plazas existentes para poder autorizar nuevos establecimientos o ampliar o reconvertir otros existentes.

Estas transferencias de aprovechamiento turístico van asociadas a transferencias de aprovechamiento urbanístico el objetivo de las cuales es el necesario **esponjamiento** del tejido urbano de las zonas turísticas saturadas que, mediante este tipo de operaciones pueden disfrutar de una última oportunidad de mejorar la calidad de sus instalaciones y de su entorno urbano.

El marco normativo sectorial aplicable será el emanado de la Conselleria de Turismo del Govern Balear. A él se refieren los distintos conceptos, clasificaciones, tipologías, zonas, etc., empleados en el Plan General.

Como síntesis y particularización de los objetivos y criterios de la Revisión del Plan General para la ordenación del uso turístico, cabe señalar los siguientes aspectos:

- a) Tipos de establecimientos turísticos permitidos:
 - * En suelo urbano o urbanizable, sólo se permiten **hoteles** de 4 estrellas. No están por tanto autorizados los **Apart-hoteles, Apartamentos turísticos y ciudades de vacaciones**, ni cualquier otro producto turístico.
 - * En suelo rústico, se permiten los **hoteles rurales** y los establecimientos de **agroturismo**.
- b) El concepto de **hotel** definido en el Plan General es más estricto que el definido por la normativa turística, ya que persigue imposibilitar que, en la práctica, las habitaciones de los edificios hoteleros se conviertan en apartamentos autónomos y desaparezca la empresa hotelera como tal, y el empleo y riqueza a ella asociada. A tal fin, se prohíbe la existencia de lavandería, cocina y comedor en las habitaciones, se limita la capacidad máxima de las mismas y su tamaño máximo, y se exige que su

acceso se produzca exclusivamente por la recepción o entrada del hotel (exceptuando las necesarias salidas de emergencia).

- c) Tipos básicos de obras o intervenciones previstos sobre las edificaciones turísticas:
- nueva planta
 - reforma
 - ampliación
 - sustitución
 - reconversión

Se entiende por obra de *sustitución* la demolición de un edificio y la posterior construcción de otro en el solar del primero.

Se llama *reconversión* de un establecimiento turístico existente y autorizado la operación de modificar la clasificación o categoría turística del establecimiento de acuerdo con las tipologías y clases de establecimientos establecida por la normativa sectorial turística, obteniendo la autorización correspondiente de la Conselleria de Turismo. En el Plan General de Calvià, las únicas reconversiones permitidas en las *zonas turísticas* son las que tienen como meta *hoteles* de categoría igual o superior a cuatro estrellas.

- c) Transferencia de plazas turísticas para operaciones de reconversión, sustitución o ampliación:

- * para cada plaza turística nueva que se pretenda autorizar es preciso dar de baja una plaza antigua;
- * para dar de baja plazas turísticas, es obligatorio demoler, en su caso y de acuerdo con la normativa, íntegramente el inmueble original que las albergaba;
- * las parcelas que, como consecuencia del proceso de transferencia de aprovechamiento turístico, resultaren no edificadas, deberán ser destinadas a usos de espacios libres o de equipamientos al aire libre, tanto privados como públicos, de entre los permitidos en la zona de que se trate.

- d) En las zonas turísticas del POOT, **para crear, ampliar o reconvertir un establecimiento turístico es preciso amortizar plazas existentes**, transfiriéndolas a la parcela de destino, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable.

A fin de dirigir el proceso de creación o reconversión hotelera hacia la rehabilitación del espacio turístico del municipio, no se admite en general la transferencia o *importación* de plazas turísticas desde fuera del término municipal, lo cual se limita a un máximo del 20% del total de plazas que se transfieran.

- e) Ratio de solar necesario: para garantizar una suficiente dotación de espacios libres y equipamiento complementario, los solares que hayan de albergar inmuebles destinados a alojamiento turístico deberán cumplir las siguientes proporciones:

- * Para establecimientos nuevos: 70 m2/plaza
- f) Cambios de uso: no se permiten los cambios de uso de solares destinados actualmente a alojamiento turístico a residencial plurifamiliar. Solo podrán dedicarse, en cambio, a cualquiera de los restantes usos permitidos en la ordenanza correspondiente.

19.2. Casuística territorial del tratamiento del uso turístico

19.2.1 Suelo urbano de los núcleos turísticos

La totalidad del suelo urbano y urbanizable de la costa está incluido en alguna de las cinco **zonas turísticas** que el POOT establece en el término municipal de Calvià.

Se entiende por *zona turística* cada uno de los cinco ámbitos de suelo urbano o urbanizable que con tal denominación establece el POOT para el término municipal de Calvià y cuyos límites vienen recogidos en la documentación gráfica del Plan General, ajustándola a los límites propuestos para el suelo urbano o rústico. Son las siguientes:

Nº 2	Ses Illetes y Cas Català Nou
Nº 3	Portals Nous y Costa d'En Blanes
Nº 4	Palmanova, Magaluf y Portals Vells
Nº 5	El Toro, Santa Ponça y Costa de la Calma
Nº 6	Peguera y Cala Fornells

De acuerdo con el artículo 8 del POOT, en las zonas turísticas no es posible la coexistencia del uso residencial y el turístico, pero se admiten excepciones en casos de probada e intrínseca coexistencia como es el caso de todas y cada una de las zonas turísticas de Calvià, que constituyen suelos urbanos consolidados con actuaciones anteriores. En base a esto, el Plan prevé que en las zonas turísticas saturadas, el uso característico será el residencial, pero se mantiene el uso turístico limitado a la reconversión o sustitución de establecimientos existentes. El Plan establece por otro lado, de acuerdo con el apartado 2 del citado artículo, la imposibilidad de implantación alternativa del uso turístico y el residencial colectivo en la misma parcela.

La Revisión del Plan General distingue dos zonas de ordenanza diferentes:

Zona T (Zona turística): Corresponde a las áreas de suelo urbano donde podrán edificarse establecimientos turísticos de nueva planta. En estas zonas está prohibido el uso de vivienda. Pueden asimilarse a las zonas T2 del Plan General de 1991.

Zona RU-T (zona de residencia unifamiliar en zonas turísticas saturadas): Son áreas urbanas donde actualmente coexisten los usos residenciales y los turísticos. El uso característico es la vivienda unifamiliar. No se permite el uso turístico de nueva planta, pero se consienten los usos turísticos existentes, su reforma, reconversión y ampliación. Asimismo, se permitirá la sustitución de edificios existentes como consecuencia de operaciones de reconversión. Pueden asimilarse a las zonas T1 del Plan General de 1991.

De acuerdo con el artículo 18.6 del POOT, los establecimientos turísticos emplazados en las parcelas de edificios catalogados situados en las zonas turísticas y destinados a uso turístico no estarán obligados a respetar los parámetros relativos al índice de intensidad máxima de uso turístico, las separaciones a linderos y la ocupación máxima, a fin de facilitar su mantenimiento o reconversión hotelera. A estos efectos el Ayuntamiento deberá emitir un informe preceptivo favorable. En estos supuestos, los inmuebles clausurados no serán demolidos y se permitirá el cambio de uso dentro del conjunto de usos permitidos en la zona (salvo el residencial).

19.2.2 Suelo urbano de los núcleos tradicionales

Se permite el uso turístico, con la volumetría propia de la ordenanza que sea de aplicación. La modalidad de los establecimientos sería **turismo de interior** (*hoteles de ciudad* de tamaño mínimo), de acuerdo con las tipologías definidas en el Decreto 62/1995, de 2 de junio, de la Conselleria de Turismo y en la Ley 2/1.999 de 24 de marzo, general turística de las Illes Balears.

19.2.3 Suelo rústico

Sólo se permite el uso turístico en suelo rústico si se realiza en edificios existentes de carácter tradicional, incluso los catalogados. Las modalidades de establecimientos posibles serían **hotel rural** y **agroturismo**, de acuerdo con el Decreto 62/1995 y en la Ley 2/1.999 de 24 de marzo, general turística de las Illes Balears antes citados. No se permiten edificios de nueva planta para este uso. Al no estar dentro del ámbito de las *zonas turísticas* del POOT no es necesario amortizar plazas existentes para solicitar la autorización de otras nuevas.

19.3 Cumplimiento del P.O.O.T.

La aplicación del POOT en el término municipal de Calvià se concreta básicamente en las *zonas turísticas* definidas por él.

Con la adopción de los criterios explicitados en el presente capítulo, se da cumplimiento a lo determinado en el POOT y, en concreto, para el municipio de Calvià, las determinaciones particulares de cada una de las cinco zonas turísticas, así como lo dispuesto en los artículos 2, 5, 6, 7, 8, 13, 18, 19, 20 y 21 del POOT:

- art. 2: Vinculación del planeamiento municipal y carácter obligatorio o indicativo de las determinaciones del POOT (del análisis de las determinaciones del Plan General se desprende el sometimiento del mismo al carácter vinculante de las determinaciones del POOT).
- art. 5: *Ámbito de aplicación.*
- art. 6: Definición de las *zonas turísticas* (según se desprende de la documentación del Plan General, el mismo ha establecido sus determinaciones ajustándose a las cinco zonas turísticas que para el municipio de Calvià establece el POOT)
- art. 7: Densidad máxima de los suelos residenciales (en el Plan General se han respetado y aún con carácter más restrictivo, las determinaciones particulares de cada zona del POOT, como puede desprenderse del análisis de la normativa correspondiente a las distintas calificaciones que aquel ha establecido)
- art. 8: Regulación de usos (art. 10.21 y siguientes de las Normas I del Plan)
- art. 9: Características (indicativas, según el art. 2) de las edificaciones residenciales (las previsiones de este artículo se cumplen según se deduce del análisis de las determinaciones contenidas en los artículos 10.23 y siguientes de las Normas I del Plan)
- art.10: Tamaño y características de las zonas turísticas (los tamaños están controlados pues corresponden exactamente con los suelos urbanos ya consolidados, cuya ampliación no se prevé de momento; la discontinuidad de las diferentes zonas se garantiza según justificación que se acompaña más adelante).
- art.11: Dotaciones de infraestructura (las previsiones del Plan en cuanto a equipamientos -docentes, sanitarios, deportivos, culturales, etc-, infraestructuras -agua, saneamiento, electricidad, etc-, espacios libres públicos -sistemas generales y locales de espacios libres-, justifican la suficiencia de las previsiones tal y como de forma sucinta -se hallan más desarrollados en el Documento de Información- se refleja en los apartados 13.1, 13.2, 13.3. de la presente Memoria justificativa.
- art.13: Ocupación de playas
- art.14: Zonas limítrofes de protección costera (se justifican en documentación gráfica).
- art.15: Zona de reserva y dotacional (solo tiene tal consideración el ámbito del PERI MG, correspondiente al antiguo Plan Parcial del polígono XX de Sa Porrassa de Magaluf, en el que se prevén operaciones de intercambio de plazas turísticas obsoletas de acuerdo con la

- Normativa del Plan, así como la creación de ofertas complementarias que contribuyan a revitalizar la zona).
- art.16: Áreas de protección posterior (se justifican en documentación gráfica).
- art.17: Condiciones generales de los establecimientos (se cumplimenta esta exigencia según se desprende del análisis de la documentación del Plan General)
- art.18: Parámetros cuantitativos de los establecimientos nuevos de alojamiento turístico en suelo urbano o urbanizable (nos remitimos al análisis de los artículos 10.21 y 10.22 de las normas del Plan).
- art.19: Condiciones para los establecimientos en suelo rústico (nos remitimos al análisis de los artículos 9.07, 10.21 y 10.22 de las normas del Plan).
- art.20: Condiciones para la transferencia de aprovechamiento turístico para nuevos establecimientos (nos remitimos al análisis de los artículos 10.21 y 10.22 de las normas del Plan, en los que se puede comprobar que quizá las condiciones resulten ligeramente más restrictivas que las previstas por el POOT, pero no por ello más dificultosas de llevar a la práctica).
- art.21: Condiciones para la transferencia de aprovechamiento turístico para reconversión, ampliación o sustitución de establecimientos existentes (nos remitimos al análisis de los artículos 10.21 y 10.22 de las normas del Plan).
- art.22: Areas de reconversión preferente (en el Plan General se han tratado a nivel de ordenación detallada todas las zonas turísticas del municipio, en las que se podrá actuar prácticamente de forma directa por cuanto el mismo ha ordenado con alineaciones el suelo urbano, previendo asimismo las operaciones de mejora vial y dotación de aparcamientos en las mismas, tal y como queda reflejado además en su Estudio Económico Financiero)

Los restantes aspectos vinculantes del POOT han sido atendidos en el Plan General, de manera que la Revisión adopta siempre determinaciones iguales a las establecidas en el POOT, si bien en algunos casos son ligeramente más restrictivas, tanto en temas cuantitativos como cualitativas, según se desprende de los distintos documentos que la conforman.

En cuanto al tratamiento concreto de cada zona turística, la Revisión establece las determinaciones previstas con carácter genérico por el artículo 10 del POOT, y propone no incrementar la superficie de suelo clasificado y la capacidad de acogida de cada zona, lo que concuerda plenamente con los objetivos de la Revisión del Plan General (los datos numéricos se contienen en el Documento de información del Plan y en el Avance, así como en el apartado 20 de esta Memoria justificativa en el que, de forma sucinta, se hace una referencia a los números dimensionales del Plan). Los suelos urbanos se corresponden con antiguos planes parciales aprobados, ya ejecutados y en avanzado estado de consolidación, que constituyen un continuo urbano que se desarrolla a lo largo de la costa. No obstante, al objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 14 del POOT se han previsto en el Plan unas franjas de terrenos clasificados como rústicos que actúan a modo de cuñas de separación entre los mismos por cuanto son terrenos no susceptibles de ser urbanizados y que se sitúan entre los límites laterales de cada zona. Las referidas franjas son:

Zonas limítrofes de protección costera (Art. 14 del POOT)

- 1 Suelo rústico correspondiente a la batería de Illetes y masa forestal limítrofe, que actúa como límite lateral de la zona 2 de Calvià (Illetes-Cas Català), por el oeste y que la separa de la zona 3.
- 2 La zona 3 de Calvià (Portals Nous-Costa den Blanes) está limitada por el este por la misma banda de suelo rústico citada en el punto anterior. Por el Oeste sin embargo no puede disponer de una franja de características similares, por cuanto esta zona se desarrolla sin solución de continuidad con la zona 4 de Calvià (Palma Nova-Magaluf-Portals Vells), con la que constituye un continuo urbano de edificación.
- 3 La zona 4 de Calvià (Palma Nova-Magaluf-Portals Vells), está limitada por el sur y el oeste por terrenos rústicos (ámbito de Portals Vells y Cala Figuera-Refeubetx) que actúan como límite lateral de la misma, que la separan de la zona 5.
- 4 El ámbito de suelo rústico de Portals Vells y el correspondiente a Cala Figuera-Refeubetx actúan como límite lateral por el este de la zona 5 de Calvià (El Toro-Santa Ponça-Costa de la Calma). Estos terrenos actúan como zona limítrofe de protección costera entre las zonas 4 y 5 de Calvià.
- 5 La zona 5 de Calvià (El Toro-Santa Ponça-Costa de la Calma) se interrumpe, separándose por su oeste de la zona turística 6 de Calvià (Peguera-Cala Fornells) mediante los suelos no urbanizables de la fina La Romana que además de poseer la calificación de ANEI de acuerdo con la LEN, están calificados como SR-2 por el presente Plan, garantizando así la imposibilidad de que dichos suelos se destinen a usos ajenos a los del suelo rústico.

Las franjas de suelo señaladas, limitadas en algún caso en cuanto a su anchura, por el hecho de que se hallan flanqueadas ya por suelos totalmente consolidados, cumplen con lo exigido en los diferentes apartados del artículo 14 del POOT. La regulación que de estos suelos hace el Plan garantizan asimismo el cumplimiento de lo establecido en la Ley general turística de las Illes Balears y mas concretamente en su artículo 19 y en su Disposición adicional tercera.

Zonas limítrofes de protección costera (Art. 16 del POOT)

En cuanto a las áreas de protección posterior previstas en el art. 16 del POOT, el Plan cumple lo previsto en el mismo por cuanto ha clasificado como suelo rústico protegido (en grados variables según se deduce del análisis de los planos correspondientes del Plan) los terrenos que colindan por el interior con los actuales suelos urbanos correspondientes a las diferentes zonas (las profundidades de los suelos así clasificados son superiores al mínimo de 500 m. exigidos en el apartado 3 del artículo 16), en los que no se permiten otros usos que los propios de dicha clase de suelo,

garantizando por tanto que no se afecte negativamente la actividad turística de la zona. Vienen a dar cumplimiento como Área de Protección Posterior en cada zona turística los siguientes suelos:

Zona Nº 2. Illetes, Cas Català Nou

Terrenos situados al norte de la Autopista de Ponent (PM-1), pertenecientes al ámbito de la Serra de Na Burguesa, clasificados como suelo rústico protegido (SR-2 fundamentalmente), que además tienen la consideración de ANEI de acuerdo con la LEN .

Zona Nº 3. Portals Nous, Costa den Blanes

Terrenos situados al fundamentalmente al norte de la Autopista de Ponent (PM-1) aunque una parte de los mismos se halla al sur de ésta (terrenos inmediatos al castillo de Bendinat), pertenecientes al ámbito de la Serra de Na Burguesa, clasificados como suelo rústico protegido (SR-2 fundamentalmente), que además tienen la consideración de ANEI de acuerdo con la LEN .

Zona Nº 4. Palmanova, Magaluf y Portals Vells

Al quedar desclasificados algunos suelos urbanizables se reclasifican como suelo rústico. Las franjas de terreno así clasificadas en la zona posterior a los núcleos de suelo urbano y que constituyen suelos rústicos protegidos (SR-2 fundamentalmente) y que además tienen a veces la consideración de ANEI de acuerdo con la LEN (caso de la Serra de Tramuntana, Cala Falcó y Cala Figuera/Refeubetx).

Zona Nº 5. El Toro, Santa Ponça y Costa de la Calma

Al quedar desclasificados algunos suelos urbanizables se reclasifican como suelo rústico protegido (SR-2 y SR-4 fundamentalmente), constituyen terrenos comprendidos entre el suelo urbano y las zonas calificadas como ANEI y ARIP colindantes por la LEN.

Zona Nº 6. Peguera y Cala Fornells

Se clasifican como suelo rústico protegido los terrenos comprendidos entre el suelo urbano y urbanizable y las ANEI y ARIP de la Serra de Tramuntana y Cap Andritxol.

La definición de estos suelos en la correspondiente documentación gráfica garantiza asimismo las determinaciones de las DOT en lo relativo a las Áreas de protección territorial (APT) reguladas en sus artículos 9 y 19 e.1)

20. REFERENCIAS DIMENSIONALES: LOS GRANDES NÚMEROS DE LA REVISIÓN DEL PLAN

20.1 La dimensión superficial y la capacidad del Plan General

Para el análisis de su problemática urbana, el término municipal ha sido dividido en una serie de sectores, de acuerdo con el contenido del apartado 3.1.2. correspondiente a la información del medio urbano (Documento de información). Para la explotación de datos de población, viviendas, etc., se ha procurado a su vez que los sectores queden englobados en la división del municipio a efectos censales, extremo que no ha sido siempre posible dado que los criterios a la hora de establecer los distritos y las secciones censales, no han tenido en consideración aspectos de naturaleza urbanística, como es la pertenencia de unos determinados habitantes a un sector urbanístico desarrollado al amparo de una figura de planeamiento. No obstante los pequeños desajustes, las divisiones coinciden en lo fundamental, permitiendo una utilización casi homogénea de los datos.

Los seis distritos censales quedan articulados de la siguiente manera: El distrito censal I, subdividido en dos secciones censales, incluye el sector nº 6. Calvià, junto con el sector nº 7. Es Capdellà, que coinciden con las secciones censales 1 y 2 respectivamente. El distrito censal II que a su vez dispone de 3 secciones censales, incluye el sector nº 1. Illetes, junto con el sector nº 2. Portals Nous. El sector nº 3 de Palma Nova-Magaluf, excluida la zona 3.13. Son Ferrer, coincide con el distrito censal III subdividido en cuatro secciones censales. La zona 3.13. Son Ferrer correspondiente al sector nº 3. Palmanova junto con la zona 4.1. El Toro, correspondiente al sector nº 4. Santa Ponça, constituyen el distrito censal IV subdividido a su vez en tres secciones censales. El sector nº 4. Santa Ponça, excluida la zona 4.1 de El Toro (ya referida) coincide por lo demás con el distrito censal V que tiene cuatro secciones censales. Finalmente el sector nº 5. Peguera. coincide con el distrito censal nº 6 que se subdivide a su vez en 2 secciones censales. No obstante lo anterior, a la hora de la evaluación de los datos numéricos (población, número de viviendas, solares vacantes, equipamiento comercial, zonas verdes, etc.), los mismos se han obtenido a partir del nivel de la parcela catastral, sumados por manzanas y calificaciones urbanísticas y finalmente agregados según las zonas (entendidas como áreas desarrolladas por un determinado plan) en que se ha dividido cada sector referido en el ya citado apartado 3.1.2. (Plano DH.05 del Documento de Información).

De acuerdo con lo anteriormente señalado, se pasa a analizar los destinos de los suelos municipales según áreas globalmente homogéneas en cuanto a las características de su utilización, o sea de acuerdo con las clasificaciones que según el planeamiento vigente les corresponden. El término municipal de Calvià, según mediciones realizadas sobre la cartografía restituida por el Govern Balear y de acuerdo con los límites en ella reflejados tiene una superficie que asciende a **14.372 has**. Esta superficie se distribuye de la siguiente manera:

Suelo Urbano (SU)	Posee una superficie aproximada de 2.372,45 Has que suponen el 16,51 % del total del
-------------------	---

término. municipal, incluyéndose en la misma la superficie correspondiente a los terrenos destinados a la práctica deportiva de los nueve primeros hoyos del Golf de Bendinat - 25,6 has-, del campo de golf de Santa Ponça -63 has-.

Suelo Urbanizable (SUBLE) Asciede aproximadamente a una superficie de **18,79** has, que suponen el **0,13** % del total del municipio. Esta clase de suelo se localiza íntegramente en Peguera.

Suelo Rústico (SR) Asciede a **11.981,43** Has, que suponen el **83,36** % del total del municipio (de las que 83,55 has. corresponden a la Zona Marítimo Terrestre), de acuerdo con el artículo 4.2.a) de la Ley 6/1.997 del Suelo rústico.

En el Suelo Rústico, está protegida por la Ley de Espacios Naturales del Govern Balear con la categoría de Área Natural de Especial Interés (**A.N.E.I.**) una superficie aproximada de **7.320** Has (50,93 % del total del término y el 61,09 % del S.R.) y con la categoría de Área Rural de Interés Paisajístico (**A.R.I.P.**) una superficie de **2.613** Has (18,18 % del total del término y el 21,81 % del S.R.). El resto, que asciende a **2.048,43** Has (14,25 % del total del término y el 17,10 % del S.R.) corresponde al suelo rústico protegido y común (151,24 Has.) del Plan presente. En dicha cifra se incluyen 83,55 Has. afectas al dominio público marítimo terrestre, que aunque se localizan entre los límites del suelo urbano y la mar, tienen la consideración de suelo rústico de acuerdo con el artículo 4 de la Ley 6/1.997 de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears, así como 54,47 Has. afectas a la Autopista PM-1 a su paso por el municipio. Las carreteras, a efectos del cómputo de superficies, se consideran incluidas en las calificaciones de suelo rústico por las que discurren, si bien los tramos de la carretera C-719 a su paso por suelo urbano han sido incluidos, a dichos efectos, en los sectores a los que limita, lo mismo que la superficie del torrente Galatzó a su paso por Santa Ponça.

La superficie de 2.372,45 Has de S.U. se halla distribuida de acuerdo al contenido de la tabla correspondiente al RESUMEN DEL TÉRMINO DE CALVIÀ que se acompaña al final, en la que para el cálculo de la población existente y potencial se ha tomado un índice de ocupación de 3,2 Hab./viv. (en viviendas unifamiliares) y de 3 hab./viv. (en apartamentos y viviendas plurifamiliares) de acuerdo con las conclusiones al respecto contenidas en el capítulo 2 del Documento de Información. Para el cálculo del potencial de plazas turísticas de nueva planta permitidas por el Plan (que se construirán en sustitución de otras existentes) se ha considerado un índice de 70 m2 de suelo por cada plaza de nueva creación.

En las 1.780,43 Has del S.U. consolidadas con edificaciones destinadas a viviendas, hoteles y apartamentos turísticos (además de viales, espacios libres, equipamientos, zonas industriales, etc), existen en este momento 175 edificios hoteleros (45.219 plazas), otros 81 edificios de apartamentos turísticos (14.268 plazas), 22.483 viviendas construidas y otros 12.334 apartamentos algunos de los cuales se explotan turísticamente de forma oficiosa. Todo ello nos lleva a concluir que el parque actualmente edificado en suelo urbano (34.817 unidades de alojamiento - viv. y apart.- aparte de los hoteles y apartamentos turísticos), tiene un potencial para

acomodar a **104.451 habitantes** (3,0 hab./viv.) además de las **59.511 plazas turísticas** que constituyen la oferta oficial del municipio (163.962 habitantes).

La oferta de suelo existente en S.U., que alcanza la cifra de 592,03 has propicia en el Plan un crecimiento de 8.000 unidades de alojamiento que suponen un incremento potencial de 24.000 habitantes nuevos sin contar las 5.570 plazas turísticas nuevas que pueden construirse en sustitución de otras tantas existentes. Al potencial de población citado debe añadirse el que corresponde al posibilitado por el suelo urbanizable (S.Uble.), que ocupa un total de 18,79 Has. y en el que el Plan posibilita la creación de un máximo de 243 nuevas viviendas de carácter plurifamiliar, lo que permitiría unos 729 habitantes nuevos. Además en el suelo urbanizable se propician 400 nuevas plazas hoteleras (de acuerdo con la correspondiente ficha), lo que en conjunto sumaría 1.129 habitantes en suelo urbanizable.

TABLA RESUMEN DE USOS LUCRATIVOS
(datos de estado actual de marzo de 1998)

Suelo Urbano consolidado:				Suelo Urbano vacante (incluidas U.A.) y Suelo Urbanizable				
	hectáreas	vivienda unifamil.	viv.plurif. apartos.	plazas turísticas	hectáreas	vivienda unifamiliar	viv.plurif. apartos.	plazas turísticas
viv.unifamiliar RU	472,69 has	22.536 v.	---	---	107,90 has	2.764 viv	---	---
viv.plurif.+aptos RP	157,35 has	---	12.334 apt	(83 apt T) 14.292 plz	72,10 has	---	5.120 apt + 243	---
hotel, viv+aptos RU-T	110 has	---			42,99 has	116	---	---
hotel +aptos tur. T	140,1 has	---	---	(174 hot.) 45.219 plz	17,32 has	---	---	5.570 + 400 plz
Industr.+servici I-S	7 has	---	---	---	18,50 has	---	---	---
Totales:	887 has	22.483 vi	12.334 apt	59.511 pl	258,81 has	2.880 vi	5.363 apt	5.970 pl
HABITANTES		67.449 h.	37.002 h.	59.511 h.		8.640 h.	16.089 h.	5.970 h.
Subtotal	163.962 habitantes efectivos				30.699 habitantes potenciales			
TOTAL:	194.661 – 5.970 = 188.691 habitantes potenciales							

De la capacidad potencial del Plan en suelo urbano y urbanizable (194.661hab.), 193.532 hab. corresponden al S.U. en tanto que el resto de 1.129 hab. corresponden al Suelo urbanizable. A las cifras señaladas habría que restar la correspondiente a las plazas turísticas, por cuanto las mismas no supondrán un incremento sobre lo existente sino una sustitución de acuerdo con la normativa del Plan, por lo que el potencial se establecería definitivamente en 188.691 habitantes. Resulta ilustrativo comparar las capacidades resultantes de la Revisión del Plan con las del Plan que se revisa, considerando la importancia de los suelos urbanizables

desclasificados en 1996, tal y como reflejan los cuadros siguientes. Se ha producido un descenso superior al 18 % sobre la capacidad residencial global (vivienda y turismo) del Plan General de 1991, pero este descenso se ha producido básicamente en el suelo urbanizable, por lo que, si se refiere solo a la capacidad global del suelo urbanizable, éste resulta ser de casi el 100 %.

CAPACIDADES POTENCIALES COMPARADAS

A. Capacidad del Plan General de 1991 tras las NNSS de 1996

	<i>viviendas</i>	<i>plazas turísticas</i>
Situación actual	139.204 habitantes en viviendas	65.324 plz. turista
Total	204.528 habitantes potenciales	

B. Capacidad de los suelos desclasificados por las NNSS 1996

	<i>viviendas</i>	<i>plazas turísticas</i>
Suelo desclasific.	30.967 habitantes	8.486 plz. turista
Total desclasific:	39.453 habitantes potenciales	

C. Capacidad total del Plan General de 1991 (=A+B)

	<i>viviendas</i>	<i>plazas turísticas</i>
PG 1991	170.171 habitantes	73.810 plz. turista
TOTAL 1991	243.981 habitantes potenciales	

La cifra anterior, correspondiente a la capacidad potencial total del Plan General de 1.991 incluyendo la capacidad de los suelos desclasificados, se corresponde con los 244.125 habitantes (174.688 turistas-veraneantes y 69.437 residentes) a los que se hace referencia en la Agenda Local 21 de Calvià, cuando habla del escenario de crecimiento tendencial, como escenario a corregir, en tanto que en el escenario de rehabilitación integral del referido documento se aboga por un máximo de 213.696 habitantes (151.945 turistas-veraneantes y 61.751 residentes), que corresponden a los 188.691 habitantes potenciales, a los que se refiere el cuadro resumen de este Plan. La aparente discrepancia de cifras entre las manejadas por este Plan y las utilizadas por la AL 21, puede deberse a que los datos de población utilizados en el proceso de redacción del último de ellos, ha partido de los actuales a los que ha corregido a partir de ratios genéricos de producción de residuos sólidos urbanos, consumos de agua y energía eléctrica etc.

La Revisión del Plan General apunta, en coherencia con sus objetivos, hacia el *escenario deseable* citado, lo que implica intentar corregir a la baja la tendencia actual, y ajustarlo dentro del marco de validez temporal de las previsiones del Plan, cuyo programa bi-cuatrenal corresponderá presumiblemente al periodo 1999-2007 (dependiendo de la marcha de la tramitación del presente expediente). Sin embargo, se estima que la validez temporal de las decisiones fundamentales del modelo territorial y objetivos generales elegidos pueden abarcar al menos un periodo de 15 años (hasta el 2015), necesitando dos revisiones cuatrienales adicionales del Programa de Actuación.

GRANDES NÚMEROS (Superficies)

clasificación	descripción	superficie total Has.	%
S.U.	SUELO URBANO	2.372,45	16,51
S.Uble.	SUELO URBANIZABLE	18,79	0,13
S.R.P.	SUELO RÚSTICO PROTEGIDO		
	SR-1	1.747,13	12,16
	SR-2	6.653,43	46,29
	SR-3	903,47	6,29
	SR-4	1.754,25	12,21
	SR-5	612,86	4,26
	AAPI	75,50	0,53
	ZONA MARITIMO TERRESTRE	83,55	0,58
		11.830,19	82,31
S.R.C.	SUELO RÚSTICO COMÚN		
	SR-6	151,24	1,05
	TOTAL	14.372,67	100,00

GRANDES NÚMEROS (Ratio espacios libres -5m2/hab.)

Población potencial	Superficie de Sistema General de Espacios Libres (en m2)	Ratio en m2/habitantes
188.691	2.795.966	14,82

RESUMEN DEL TÉRMINO DE CALVIÀ

Cumplimiento del art. 5.1 del Decreto 2/1.996

		EXISTENTE				PROYECTADO			
calificaci	descripción	superficie total m2 (A)	superficie lleno m2 (B)	nº viviendas	nº hab /plazas (nº viv x 3)	superficie vacante m2 (C)	Índ. de int. m2/viv (D)	nº de viv. Potenciales (E = C : D)	nº de hab. Potenciales (F = E x 3)
T y otros	ALOJAM. Y PRODUCTOS TURISTIC.	1660136,00	1313833,00			346303,00		-	5570
					59511				
RU-T	UNIFAMILIAR AISLADA -TURISTICO	1333099,00	1228262,00			104837,00	900	116	349
RP-1	PLURIFAMILIAR	549705,26	393606,00			156099,26	85	1836	5509
RP-2	PLURIFAMILIAR	1808932,00	905603,00			903329,00	300	3011	9033
RP-3	PLURIFAMILIAR	600172,00	436405,00			163767,00	600	273	819
RP-C1	PLURIFAMILIAR -COMERCIAL	22336,00	12395,00			9941,00	500	20	60
RP-C2	PLURIFAMILIAR -COMERCIAL	23251,00	11850,00			11401,00	500	23	68
				12334	37002				
RU-1	UNIFAMILIAR AISLADA	634825,00	430527,00			204298,00	600	340	1021
RU-2	UNIFAMILIAR AISLADA	225941,00	167445,00			58496,00	900	65	195
RU-3	UNIFAMILIAR AISLADA	4337883,00	2551404,00			1786479,00	1.200	1489	4466
RU-4	UNIFAMILIAR AISLADA	483988,00	250429,00			233559,00	1.500	156	467
RU-5	UNIFAMILIAR AISLADA	601346,00	208316,00			393030,00	2.250	175	524
RU-6	UNIFAMILIAR AISLADA	160662,00	137869,00			22793,00	4.000	6	17
RU-N	UNIF. AISL. NUCLEOS TRADIC.	798208,35	478423,00			319785,35	800	400	1199
RA-N	UNIF. ADOS. NUCLEOS TRADIC.	134880,18	115405,00			19475,18	200	58	175
RA	UNIFAMILIAR ADOSADA	91039,00	72857,00			18182,00	200	32	95
				22483	67449				
C	COMERCIAL	184135,00	136899,00	-	-	47236,00		-	-
I-S	INDUSTRIA Y SERVICIOS	299105,00	67825,00	-	-	231280,00		-	-
EQ-R	EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	740091,11	286804,13	-	-	453286,98		-	-
EL-R0	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (Dep)	1402632,00	1379839,00	-	-	22793,00		-	-
EL-R1	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS	90610,00	73237,00	-	-	17373,00		-	-
EQ-P	EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	429216,55	234732,54	-	-	194484,01		-	-
EL-P	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	3633014,31	3519346,31	-	-	113668,00		-	-
F	INFRAESTRUCTURAS	103657,00	15300,00	-	-	88357,00		-	-
V	RED VIARIA	3375651,02	3375651,02	-	-	0,00		-	-
ST	SUPERFICIE TOTAL	23724515,78	17804263,00	-	-	5920252,78		-	-

ZMT	ZONA MARITIMO TERRESTRE	835520,00
	TOTAL	24560035,78

34817	163962
-------	--------

8000	29570
------	-------

CAPACIDAD POBLACIONAL FINAL nº habitantes actual+nº de plazas existentes+nº habitantes potencial-plazas potenciales=67449+37002+59511+29570-5570**487.962**

En el caso de las viviendas existentes (datos procedentes del Catastro municipal) se ha multiplicado por 3 hab./viv.. No se han calculado sin embargo las viviendas existentes aplicando los índices de intensidad de uso de las diferentes calificaciones (que daría cifras inferiores) cuyo resultado se estima que son cifras que no se adaptan a la realidad.

En el caso de las viviendas en suelos libres, los datos se han calculado aplicando los índices de intensidad de uso de cada calificación y aplicando el estándar de ocupación de 3 hab./viv. para cualquier tipo de vivienda (unifamiliar o plurifamiliar)

RESUMEN DEL SECTOR ILLETES

calific	descripción	superficie total m2	%	superficie lleno m2	% supleno	capacid parque actual	superficie vacante m2	% supvacan	edificab potencial m2	nº viviendas potencial	nº habitant potencial
T	ALOJAM. Y PRODUCTOS TURISTIC.	93323,00	4,98	65437,00	70,12	2717	27886,00	29,88	13943,00	-	398,37
RU-T	UNIFAMILIAR AISLADA -TURISTICO	91091,00	4,86	86880,00	95,38	2557	4211,00	4,62	30408,00	4,68	14,04
RP-1	PLURIFAMILIAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RP-2	PLURIFAMILIAR	394016,00	21,01	253236,00	64,27	8938	140780,00	35,73	84468,00	469,27	1407,80
RP-3	PLURIFAMILIAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RP-C1	PLURIFAMILIAR -COMERCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RP-C2	PLURIFAMILIAR -COMERCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RU-1	UNIFAMILIAR AISLADA	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RU-2	UNIFAMILIAR AISLADA	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RU-3	UNIFAMILIAR AISLADA	254536,00	13,57	178234,00	70,02	668	76302,00	29,98	26705,70	63,59	190,76
RU-4	UNIFAMILIAR AISLADA	44096,00	2,35	28144,00	63,82	94	15952,00	36,18	5583,20	10,63	31,90
RU-5	UNIFAMILIAR AISLADA	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RU-6	UNIFAMILIAR AISLADA	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RU-N	UNIF. AISL. NUCLEOS TRADIC.	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RA-N	UNIF. ADOS. NUCLEOS TRADIC.	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RA	UNIFAMILIAR ADOSADA	36892,00	1,97	31088,00	84,27	554	5804,00	15,73	2031,40	10,16	30,47
C	COMERCIAL	13442,00	0,72	8338,00	62,03	-	5104,00	37,97	3062,40	-	-
I-S	INDUSTRIA Y SERVICIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00	0,00	-	-
EQ-R	EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	33634,00	1,79	3614,00	10,75	-	30020,00	89,25	15010,00	-	-
EL-R0	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (Dep)	326629,00	17,42	326629,00	100,00	-	0,00	0,00	-	-	-
EL-R1	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS	8652,00	0,46	8652,00	100,00	-	0,00	0,00	-	-	-
EQ-P	EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	42704,00	2,28	16492,00	38,62	-	26212,00	61,38	-	-	-
EL-P	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	327492,00	17,47	327492,00	100,00	-	0,00	0,00	-	-	-
F	INFRAESTURCTURAS	11754,00	0,63	11754,00	100,00	-	0,00	0,00	-	-	-
V	RED VIARIA	196825,00	10,50	196825,00	100,00	-	0,00	0,00	-	-	-
ST	SUPERFICIE TOTAL	1875086,00	100,00	1542815,00	82,28	-	332271,00	17,72	-	-	-

ZMT	ZONA MARITIMO TERRESTRE	63595,00
	TOTAL	1938681,00

15528

181211,70 558,32 2073,34

RESUMEN DEL SECTOR COSTA DEN BLANES-PORTALS NOUS

calific	descripción	superficie total m2	%	superficie lleno m2	% supleno	capacid parque actual	superficie vacante m2	% supvacan	edificab potencial m2	nº viviendas potencial	nº habitant potencial
T	ALOJAM. Y PRODUCTOS TURISTIC.	75540,00	2,93	75280,00	99,66	1949	260,00	0,34	130,00	-	90,00
RU-T	UNIFAMILIAR AISLADA -TURISTICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RP-1	PLURIFAMILIAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RP-2	PLURIFAMILIAR	132489,00	5,13	121654,00	91,82	4294	10835,00	8,18	6501,00	36,12	108,35
RP-3	PLURIFAMILIAR	104993,00	4,07	48298,00	46,00	241	56695,00	54,00	17008,50	94,49	283,48
RP-C1	PLURIFAMILIAR -COMERCIAL	6783,00	0,26	6783,00	100,00	41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RP-C2	PLURIFAMILIAR -COMERCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RU-1	UNIFAMILIAR AISLADA	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RU-2	UNIFAMILIAR AISLADA	200066,00	7,75	156906,00	78,43	941	43160,00	21,57	15106,00	47,96	143,87
RU-3	UNIFAMILIAR AISLADA	1112716,00	43,11	788603,00	70,87	2957	324113,00	29,13	113439,55	270,09	810,28
RU-4	UNIFAMILIAR AISLADA	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RU-5	UNIFAMILIAR AISLADA	41901,00	1,62	30309,00	72,33	91	11592,00	27,67	4057,20	5,15	15,46
RU-6	UNIFAMILIAR AISLADA	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RU-N	UNIF. AISL. NUCLEOS TRADIC.	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RA-N	UNIF. ADOS. NUCLEOS TRADIC.	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RA	UNIFAMILIAR ADOSADA	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C	COMERCIAL	17756,00	0,69	13326,00	75,05	-	4430,00	24,95	2658,00	-	-
I-S	INDUSTRIA Y SERVICIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00	0,00	-	-
EQ-R	EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	122238,00	4,74	101596,00	83,11	-	20642,00	16,89	10321,00	-	-
EL-R0	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (Dep)	3940,00	0,15	3940,00	100,00	-	0,00	0,00	-	-	-
EL-R1	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS	9918,00	0,38	9918,00	100,00	-	0,00	0,00	-	-	-
EQ-P	EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	13727,00	0,53	1995,00	14,53	-	11732,00	85,47	-	-	-
EL-P	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	465232,00	18,03	465232,00	100,00	-	0,00	0,00	-	-	-
F	INFRAESTURCTURAS	583,00	0,02	0,00	0,00	-	583,00	100,00	-	-	-
V	RED VIARIA	272993,00	10,58	272993,00	100,00	-	0,00	0,00	-	-	-
ST	SUPERFICIE TOTAL	2580875,00	100,00	2096833,00	81,25	-	484042,00	18,75	-	-	-

ZMT	ZONA MARITIMO TERRESTRE	70448,00
	TOTAL	2651323,00

10514

169221,25 453,81 1451,43

RESUMEN DEL SECTOR PALMA NOVA-MAGALUF

calific	descripción	superficie total m2	%	superficie lleno m2	% suplleno	capacid parque actual	superficie vacante m2	% supvacan	edificab potencial m2	nº viviendas potencial	nº habitant potencial
T	ALOJAM. Y PRODUCTOS TURISTIC.	837924,00	16,52	668367,00	79,76	30471	169557,00	20,24	84778,50	-	2959,00
RU-T	UNIFAMILIAR AISLADA -TURISTICO	472503,00	9,31	447105,00	0,00	13160	25398,00	0,00	156486,75	28,22	84,66
RP-1	PLURIFAMILIAR	206833,00	4,08	150340,00	0,00	5306	56493,00	0,00	42369,75	664,62	1993,87
RP-2	PLURIFAMILIAR	280126,00	5,52	79505,00	28,38	2806	200621,00	71,62	120372,60	668,74	2006,21
RP-3	PLURIFAMILIAR	141823,00	2,80	56011,00	39,49	280	85812,00	60,51	25743,60	143,02	429,06
RP-C1	PLURIFAMILIAR -COMERCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RP-C2	PLURIFAMILIAR -COMERCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RU-1	UNIFAMILIAR AISLADA	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RU-2	UNIFAMILIAR AISLADA	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RU-3	UNIFAMILIAR AISLADA	638915,00	12,60	227282,00	35,57	852	411633,00	64,43	144071,55	343,03	1029,08
RU-4	UNIFAMILIAR AISLADA	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RU-5	UNIFAMILIAR AISLADA	517437,00	10,20	178007,00	34,40	534	339430,00	65,60	118800,50	150,86	452,57
RU-6	UNIFAMILIAR AISLADA	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RU-N	UNIF. AISL. NUCLEOS TRADIC.	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RA-N	UNIF. ADOS. NUCLEOS TRADIC.	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RA	UNIFAMILIAR ADOSADA	22599,00	0,45	17271,00	0,00	308	5328,00	0,00	1864,80	9,32	27,97
C	COMERCIAL	98857,00	1,95	63201,00	63,93	-	35656,00	36,07	21393,60	-	-
I-S	INDUSTRIA Y SERVICIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00	0,00	-	-
EQ-R	EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	372709,00	7,35	60568,00	16,25	-	312141,00	83,75	156070,50	-	-
EL-R0	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (Dep)	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00	-	-	-
EL-R1	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS	27291,00	0,54	9918,00	36,34	-	17373,00	63,66	-	-	-
EQ-P	EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	101260,00	2,00	65687,00	64,87	-	35573,00	35,13	-	-	-
EL-P	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	578900,00	11,41	465232,00	80,36	-	113668,00	19,64	-	-	-
F	INFRAESTURCTURAS	5929,00	0,12	3546,00	59,81	-	2383,00	40,19	-	-	-
V	RED VIARIA	769588,00	15,17	769588,00	100,00	-	0,00	0,00	-	-	-
ST	SUPERFICIE TOTAL	5072694,00	100,00	3261628,00	64,30	-	1811066,00	35,70	-	-	-

ZMT	ZONA MARITIMO TERRESTRE	222774,00
	TOTAL	5295468,00

53717

871952,15 2007,81 8982,43

RESUMEN DEL SECTOR SON FERRER

calific	descripción	superficie total m2	%	superficie lleno m2	% suplleno	capacid parque actual	superficie vacante m2	% supvacan	edificab potencial m2	nº viviendas potencial	nº habitant potencial
T	ALOJAM. Y PRODUCTOS TURISTIC.	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00	0,00	-	-
RU-T	UNIFAMILIAR AISLADA -TURISTICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RP-1	PLURIFAMILIAR	227264,00	27,08	157485,00	69,30	5558	69779,00	30,70	52334,25	820,93	2462,79
RP-2	PLURIFAMILIAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RP-3	PLURIFAMILIAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RP-C1	PLURIFAMILIAR -COMERCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RP-C2	PLURIFAMILIAR -COMERCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RU-1	UNIFAMILIAR AISLADA	220742,00	26,31	133184,00	60,33	1249	87558,00	39,67	35023,20	145,93	437,79
RU-2	UNIFAMILIAR AISLADA	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RU-3	UNIFAMILIAR AISLADA	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RU-4	UNIFAMILIAR AISLADA	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RU-5	UNIFAMILIAR AISLADA	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RU-6	UNIFAMILIAR AISLADA	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RU-N	UNIF. AISL. NUCLEOS TRADIC.	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RA-N	UNIF. ADOS. NUCLEOS TRADIC.	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RA	UNIFAMILIAR ADOSADA	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C	COMERCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00	0,00	-	-
I-S	INDUSTRIA Y SERVICIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00	0,00	-	-
EQ-R	EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	1374,00	0,16	1374,00	100,00	-	0,00	0,00	0,00	-	-
EL-R0	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (Dep)	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00	-	-	-
EL-R1	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS	7817,00	0,93	7817,00	100,00	-	0,00	0,00	-	-	-
EQ-P	EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	28584,00	3,41	24525,00	85,80	-	4059,00	14,20	-	-	-
EL-P	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	149477,00	17,81	149477,00	100,00	-	0,00	0,00	-	-	-
F	INFRAESTURCTURAS	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00	-	-	-
V	RED VIARIA	203883,00	24,30	203883,00	100,00	-	0,00	0,00	-	-	-
ST	SUPERFICIE TOTAL	839141,00	100,00	677745,00	80,77	-	161396,00	19,23	-	-	-

ZMT	ZONA MARITIMO TERRESTRE	0,00
	TOTAL	839141,00

6807

87357,45

966,86

2900,58

RESUMEN DEL SECTOR SANTA PONÇA

calific	descripción	superficie total m2	%	superficie lleno m2	% suplleno	capacitad parque actual	superficie vacante m2	% supvacan	edificab potencial m2	nº viviendas potencial	nº habitant potencial
T	ALOJAM. Y PRODUCTOS TURISTIC.	338963,00	3,29	211403,00	62,37	11457	127560,00	37,63	63780,00	-	1822,29
RU-T	UNIFAMILIAR AISLADA -TURISTICO	470345,00	4,56	407988,00	86,74	12009	62357,00	13,26	142795,80	69,29	207,86
RP-1	PLURIFAMILIAR	96681,00	0,94	85781,00	88,73	3028	10900,00	11,27	8175,00	128,24	384,71
RP-2	PLURIFAMILIAR	831680,00	8,07	344007,00	41,36	12141	487673,00	58,64	292603,80	1625,58	4876,73
RP-3	PLURIFAMILIAR	324302,00	3,15	312150,00	96,25	1561	12152,00	3,75	3645,60	20,25	60,76
RP-C1	PLURIFAMILIAR -COMERCIAL	15553,00	0,15	5612,00	36,08	34	9941,00	63,92	5964,60	19,88	59,65
RP-C2	PLURIFAMILIAR -COMERCIAL	23251,00	0,23	11850,00	50,97	71	11401,00	49,03	6840,60	22,80	68,41
RU-1	UNIFAMILIAR AISLADA	414083,00	4,02	297343,00	71,81	2788	116740,00	28,19	46696,00	194,57	583,70
RU-2	UNIFAMILIAR AISLADA	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RU-3	UNIFAMILIAR AISLADA	2160705,00	20,97	1202880,00	55,67	4511	957825,00	44,33	335238,75	798,19	2394,56
RU-4	UNIFAMILIAR AISLADA	248771,00	2,41	114893,00	46,18	383	133878,00	53,82	46857,30	89,25	267,76
RU-5	UNIFAMILIAR AISLADA	29218,00	0,28	0,00	0,00	0	29218,00	100,00	10226,30	12,99	38,96
RU-6	UNIFAMILIAR AISLADA	160662,00	1,56	137869,00	85,81	118	22793,00	14,19	2279,30	5,70	17,09
RU-N	UNIF. AISL. NUCLEOS TRADIC.	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RA-N	UNIF. ADOS. NUCLEOS TRADIC.	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RA	UNIFAMILIAR ADOSADA	29680,00	0,29	22630,00	76,25	403	7050,00	23,75	2467,50	12,34	37,01
C	COMERCIAL	42004,00	0,41	39958,00	95,13	-	2046,00	4,87	1227,60	-	-
I-S	INDUSTRIA Y SERVICIOS	299105,00	2,90	67825,00	22,68	-	231280,00	77,32	185024,00	-	-
EQ-R	EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	175002,00	1,70	94653,00	54,09	-	80349,00	45,91	40174,50	-	-
EL-R0	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (Dep)	1063714,00	10,32	1040921,00	97,86	-	22793,00	2,14	-	-	-
EL-R1	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS	23163,00	0,22	23163,00	100,00	-	0,00	0,00	-	-	-
EQ-P	EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	103452,00	1,00	-	0,00	-	103452,00	100,00	-	-	-
EL-P	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	1900736,00	18,44	1900736,00	100,00	-	0,00	0,00	-	-	-
F	INFRAESTURCTURAS	77396,00	0,75	-	0,00	-	77396,00	100,00	-	-	-
V	RED VIARIA	1477309,00	14,33	1477309,00	100,00	-	0,00	0,00	-	-	-
ST	SUPERFICIE TOTAL	10305775,00	100,00	7798971,00	75,68	-	2506804,00	24,32	-	-	-

ZMT	ZONA MARITIMO TERRESTRE	376548,00
	TOTAL	10682323,00

48503

1193996,65 2999,06 10819,47

RESUMEN DEL SECTOR PEGUERA

calific	descripción	superficie total m2	%	superficie lleno m2	% suplleno	capacid parque actual	superficie vacante m2	% supvacan	edificab potencial m2	nº viviendas potencial	nº habitant potencial
T	ALOJAM. Y PRODUCTOS TURISTIC.	314386,00	17,20	293346,00	93,31	12893	21040,00	6,69	10520,00	-	300,57
RU-T	UNIFAMILIAR AISLADA -TURISTICO	299160,00	16,37	286289,00	95,70	8427	12871,00	4,30	100201,15	14,30	42,90
RP-1	PLURIFAMILIAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RP-2	PLURIFAMILIAR	170621,00	9,34	107201,00	62,83	3784	63420,00	37,17	38052,00	211,40	634,20
RP-3	PLURIFAMILIAR	29054,00	1,59	19946,00	68,65	100	9108,00	31,35	2732,40	15,18	45,54
RP-C1	PLURIFAMILIAR -COMERCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RP-C2	PLURIFAMILIAR -COMERCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RU-1	UNIFAMILIAR AISLADA	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RU-2	UNIFAMILIAR AISLADA	25875,00	1,42	10539,00	40,73	63	15336,00	59,27	5367,60	17,04	51,12
RU-3	UNIFAMILIAR AISLADA	171011,00	9,36	154405,00	90,29	579	16606,00	9,71	5812,10	13,84	41,52
RU-4	UNIFAMILIAR AISLADA	191121,00	10,46	107392,00	56,19	358	83729,00	43,81	29305,15	55,82	167,46
RU-5	UNIFAMILIAR AISLADA	12790,00	0,70	0,00	0,00	0	12790,00	100,00	4476,50	5,68	17,05
RU-6	UNIFAMILIAR AISLADA	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RU-N	UNIF. AISL. NUCLEOS TRADIC.	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RA-N	UNIF. ADOS. NUCLEOS TRADIC.	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RA	UNIFAMILIAR ADOSADA	1868,00	0,10	1868,00	100,00	33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C	COMERCIAL	12076,00	0,66	12076,00	100,00	-	0,00	0,00	0,00	-	-
I-S	INDUSTRIA Y SERVICIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00	0,00	-	-
EQ-R	EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	30446,00	1,67	21294,00	69,94	-	9152,00	30,06	4576,00	-	-
EL-R0	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (Dep)	8349,00	0,46	8349,00	100,00	-	0,00	0,00	-	-	-
EL-R1	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS	13769,00	0,75	13769,00	100,00	-	0,00	0,00	-	-	-
EQ-P	EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	32933,00	1,80	29578,00	89,81	-	3355,00	10,19	-	-	-
EL-P	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	181557,00	9,94	181557,00	100,00	-	0,00	0,00	-	-	-
F	INFRAESTURCTURAS	7995,00	0,44	0,00	0,00	-	7995,00	100,00	-	-	-
V	RED VIARIA	324396,00	17,75	324396,00	100,00	-	0,00	0,00	-	-	-
ST	SUPERFICIE TOTAL	1827407,00	100,00	1572005,00	86,02	-	255402,00	13,98	-	-	-

ZMT	ZONA MARITIMO TERRESTRE	102155,00
	TOTAL	1929562,00

26236

201042,90 333,26 1300,36

RESUMEN DEL SECTOR ES CAPDELLÀ

calific	descripción	superficie total m2	%	superficie lleno m2	% suplleno	capacid parque actual	superficie vacante m2	% supvacan	edificab potencial m2	nº viviendas potencial	nº habitant potencial
T	ALOJAM. Y PRODUCTOS TURISTIC.	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00	0,00	-	-
RU-T	UNIFAMILIAR AISLADA -TURISTICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RP-1	PLURIFAMILIAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RP-2	PLURIFAMILIAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RP-3	PLURIFAMILIAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RP-C1	PLURIFAMILIAR -COMERCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RP-C2	PLURIFAMILIAR -COMERCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RU-1	UNIFAMILIAR AISLADA	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RU-2	UNIFAMILIAR AISLADA	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RU-3	UNIFAMILIAR AISLADA	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RU-4	UNIFAMILIAR AISLADA	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RU-5	UNIFAMILIAR AISLADA	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RU-6	UNIFAMILIAR AISLADA	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RU-N	UNIF. AISL. NUCLEOS TRADIC.	379785,35	80,50	216305,00	0,57	342	163480,35	0,43	57218,12	204,35	613,05
RA-N	UNIF. ADOS. NUCLEOS TRADIC.	19883,71	4,21	18369,00	0,92	299	1514,71	0,08	908,83	4,54	13,63
RA	UNIFAMILIAR ADOSADA	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C	COMERCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00	0,00	-	-
I-S	INDUSTRIA Y SERVICIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00	0,00	-	-
EQ-R	EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	1374,13	0,29	1374,13	1,00	-	0,00	0,00	0,00	-	-
EL-R0	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (Golf)	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00	-	-	-
EL-R1	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00	-	-	-
EQ-P	EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	17232,01	3,65	7131,00	0,41	-	10101,01	0,59	-	-	-
EL-P	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	6757,34	1,43	6757,34	1,00	-	0,00	0,00	-	-	-
F	INFRAESTURCTURAS	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00	-	-	-
V	RED VIARIA	46760,24	9,91	46760,24	1,00	-	0,00	0,00	-	-	-
ST	SUPERFICIE TOTAL	471792,78	100,00	296696,71	0,63	-	175096,07	0,37	-	-	-

ZMT	ZONA MARITIMO TERRESTRE	0,00
	TOTAL	471792,78

640

58126,95 208,89 626,68

RESUMEN DEL SECTOR CALVIÀ

calific	descripción	superficie total m2	%	superficie lleno m2	% suplleno	capacid parque actual	superficie vacante m2	% supvacan	edificab potencial m2	nº viviendas potencial	nº habitant potencial
T	ALOJAM. Y PRODUCTOS TURISTIC.	0,00	0,00	0,00	0,00	24	0,00	0,00	0,00	-	-
RU-T	UNIFAMILIAR AISLADA -TURISTICO	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RP-1	PLURIFAMILIAR	18927,26	2,52	0,00	0,00	0	18927,26	100,00	14195,45	222,67	668,02
RP-2	PLURIFAMILIAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RP-3	PLURIFAMILIAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RP-C1	PLURIFAMILIAR -COMERCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RP-C2	PLURIFAMILIAR -COMERCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RU-1	UNIFAMILIAR AISLADA	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RU-2	UNIFAMILIAR AISLADA	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RU-3	UNIFAMILIAR AISLADA	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RU-4	UNIFAMILIAR AISLADA	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RU-5	UNIFAMILIAR AISLADA	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RU-6	UNIFAMILIAR AISLADA	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RU-N	UNIF. AISL. NUCLEOS TRADIC.	418423,00	55,66	262118,00	62,64	414	156305,00	37,36	54706,75	195,38	586,14
RA-N	UNIF. ADOS. NUCLEOS TRADIC.	114996,47	15,30	97036,00	84,38	1578	17960,47	15,62	10776,28	53,88	161,64
RA	UNIFAMILIAR ADOSADA	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C	COMERCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00	0,00	-	-
I-S	INDUSTRIA Y SERVICIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00	0,00	-	-
EQ-R	EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	3313,98	0,44	2331,00	70,34	-	982,98	29,66	491,49	-	-
EL-R0	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (Golf)	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00	-	-	-
EL-R1	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00	-	-	-
EQ-P	EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	89324,54	11,88	89324,54	100,00	-	0,00	0,00	-	-	-
EL-P	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	22862,97	3,04	22862,97	100,00	-	0,00	0,00	-	-	-
F	INFRAESTURCTURAS	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00	-	-	-
V	RED VIARIA	83896,78	11,16	83896,78	100,00	-	0,00	0,00	-	-	-
ST	SUPERFICIE TOTAL	751745,00	100,00	557569,29	74,17	-	194175,71	25,83	-	-	-

ZMT	ZONA MARITIMO TERRESTRE	0,00
	TOTAL	751745,00

2016

80169,97

471,94

1415,81

RESUMEN DEL TÉRMINO DE CALVIÀ

calific	descripción	superficie total m2	%	superficie lleno m2	% suplleno	capacid parque actual	superficie vacante m2	% supvacan	edificab potencial m2	nº viviendas potencial	nº habitant potencial
T	ALOJAM. Y PRODUCTOS TURISTIC.	1660136,00	7,00	1313833,00	79,14	59511	346303,00	20,86	173151,50	-	5570,23
RU-T	UNIFAMILIAR AISLADA -TURISTICO	1333099,00	5,62	1228262,00	92,14	36152	104837,00	7,86	429891,70	116,49	349,46
RP-1	PLURIFAMILIAR	549705,26	2,32	393606,00	71,60	13892	156099,26	28,40	117074,45	1836,46	5509,39
RP-2	PLURIFAMILIAR	1808932,00	7,62	905603,00	50,06	31962	903329,00	49,94	541997,40	3011,10	9033,29
RP-3	PLURIFAMILIAR	600172,00	2,53	436405,00	72,71	2182	163767,00	27,29	49130,10	272,95	818,84
RP-C1	PLURIFAMILIAR -COMERCIAL	22336,00	0,09	12395,00	55,49	74	9941,00	44,51	5964,60	19,88	59,65
RP-C2	PLURIFAMILIAR -COMERCIAL	23251,00	0,10	11850,00	50,97	71	11401,00	49,03	6840,60	22,80	68,41
RU-1	UNIFAMILIAR AISLADA	634825,00	2,68	430527,00	67,82	4036	204298,00	32,18	81719,20	340,50	1021,49
RU-2	UNIFAMILIAR AISLADA	225941,00	0,95	167445,00	74,11	1005	58496,00	25,89	20473,60	65,00	194,99
RU-3	UNIFAMILIAR AISLADA	4337883,00	18,28	2551404,00	58,82	9568	1786479,00	41,18	625267,65	1488,73	4466,20
RU-4	UNIFAMILIAR AISLADA	483988,00	2,04	250429,00	51,74	835	233559,00	48,26	81745,65	155,71	467,12
RU-5	UNIFAMILIAR AISLADA	601346,00	2,53	208316,00	34,64	625	393030,00	65,36	137560,50	174,68	524,04
RU-6	UNIFAMILIAR AISLADA	160662,00	0,68	137869,00	85,81	118	22793,00	14,19	2279,30	5,70	17,09
RU-N	UNIF. AISL. NUCLEOS TRADIC.	798208,35	3,36	478423,00	59,94	755	319785,35	40,06	111924,87	399,73	1199,20
RA-N	UNIF. ADOS. NUCLEOS TRADIC.	134880,18	0,57	115405,00	85,56	1877	19475,18	14,44	11685,11	58,43	175,28
RA	UNIFAMILIAR ADOSADA	91039,00	0,38	72857,00	80,03	1298	18182,00	19,97	6363,70	31,82	95,46
C	COMERCIAL	184135,00	0,78	136899,00	74,35	-	47236,00	25,65	28341,60	-	-
I-S	INDUSTRIA Y SERVICIOS	299105,00	1,26	67825,00	22,68	-	231280,00	77,32	185024,00	-	-
EQ-R	EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	740091,11	3,12	286804,13	38,75	-	453286,98	61,25	226643,49	-	-
EL-R0	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (Dep)	1402632,00	5,91	1379839,00	98,37	-	22793,00	1,63	-	-	-
EL-R1	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS	90610,00	0,38	73237,00	80,83	-	17373,00	19,17	-	-	-
EQ-P	EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	429216,55	1,81	234732,54	54,69	-	194484,01	45,31	-	-	-
EL-P	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	3633014,31	15,31	3519346,31	96,87	-	113668,00	3,13	-	-	-
F	INFRAESTURCTURAS	103657,00	0,44	15300,00	14,76	-	88357,00	85,24	-	-	-
V	RED VIARIA	3375651,02	14,23	3375651,02	100,00	-	0,00	0,00	-	-	-
ST	SUPERFICIE TOTAL	23724515,78	100,00	17804263,00	75,05	-	5920252,78	24,95	-	-	-

ZMT	ZONA MARITIMO TERRESTRE	835520,00
	TOTAL	24560035,78

163962

2843079,02 7999,96 29570,10

EQUIPO REDACTOR

DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN, SEPTIEMBRE 1999

El documento apto para la aprobación inicial de la Revisión del Plan General ha sido elaborado en el Ayuntamiento de Calvià, entre noviembre de 1997 y junio de 1998, por la **Oficina Municipal del Plan General de Calvià**, integrada por las siguientes personas:

Joseba de Dañobeitia Mota, arquitecto, director del trabajo.

Ángel García de Jalón Lastra, arquitecto.

José María Fontenla Esquivias, arquitecto.

Pedro Pablo Vaquer Caballería, arquitecto.

Loreto Alonso Ribot, arquitecta.

Jesús Marqués Ramis, delineante.

Mateu Mulet Ballester, delineante.

Luis Arcas García-Delgado, informático.

Contribuciones municipales:

- * **Área de Urbanismo** del Ayuntamiento de Calvià, dirigida por **Jorge Herrero Bachmeier**, licenciado en Derecho:
 - **Francisca Torres Arabí**, licenciada en Derecho, asesora jurídica de la Oficina del Plan General.
 - **Ignasi Pomar Piña**, arquitecto
 - **Jaume March Moragues**, ingeniero industrial
 - **María Rigo Martínez**, licenciada en Derecho
 - **José Delgado Muñoz**, arquitecto técnico
 - **Joan Quetglas Bauzà**, arquitecto técnico
 - **Domingo Venys Bujosa**, arquitecto técnico
 - **José María Homar Camino**, funcionario

- * **Jaime Nadal Mir**, economista, Jefe del Gabinete de Presupuestos y Programación del Ayuntamiento de Calvià: *Estudio Financiero de la Revisión del Plan General.*

- * **Área de Vías y Obras** del Ayuntamiento de Calvià.

- * **Calvià 2000, S.A.** (Joan Calafat Busquets, ingeniero industrial).

Contribuciones externas:

- * Análisis y propuestas de ordenación para los núcleos urbanos del municipio:
 - **Joan Morey Pizá y José Antonio Aguiló Oliver**, arquitectos: *Núcleos urbanos de Calvià y Es Capdellà.*
 - **Jaume Carbonero Malbertí, José María Fontenla Esquivias y Loreto Alonso Ribot** (arquitectos): *Núcleos urbanos de Cas Català e Illetes.*
 - **Pedro Rabassa Sansaloni**, arquitecto: *Núcleo urbano de Portals Nous sur.*
 - **AUIA (Fernando Prats y Fernando Fernández**, arquitectos): *Núcleos urbanos de Magaluf y Palmanova.*
 - **Martí Lucena Cañellas, Antònia Mayol Seguí, Antonio Pérez-Villegas Ordovás y Margarita Bujosa Vich** (arquitectos): *Núcleo urbano de Santa Ponça*
 - **José Manuel Dapena Alonso**, arquitecto, y **A4, S.C. (Angel Hevia Antuña y Gabriel Golomb**, arquitectos): *Núcleos urbanos de Costa de la Calma y Rotes Velles.*
 - **Arkitektura eta Hirigintza Bulegoa, S.A. (Antón Aguirregoitia Aretxabaleta y Arantxa González de San Román y González de San Román**, arquitectos): *Núcleo urbano de Peguera.*
- * **Ricardo Collado**, ingeniero de caminos canales y puertos: *trazado del desdoblamiento de la autovía Palmanova - Peguera.*
- * **Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial (GaaT)**, S.L. (Antoni Marcús Beltrán, geógrafo y coordinador, José A. Manchado Rojas, y Antoni Pons Esteva, geógrafos): *Evaluación simplificada del impacto ambiental de la Revisión del Plan General de Calvià.*

Calvià, noviembre de 2.000.
Por el equipo redactor,

Fdo: **Joseba de Dañobeitia Mota**
Director de la Oficina del Plan General

ANEXOS

**JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO
LEYES SECTORIALES**

Justificación del cumplimiento de la Ley 1/1.991 de 30 de Enero de Espacios Naturales y de Régimen urbanístico de las Áreas de especial protección de las Islas Baleares.

El documento correspondiente a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Calvià, garantiza el cumplimiento de la Ley de Espacios Naturales (LEN) como se desprende del análisis del capítulo 9 de la presente Memoria justificativa, en el que se explícita el tratamiento dado al suelo rústico y que constituye el reflejo de la documentación gráfica (planos) y de la Normativa.

En los planos a escala 1/10.000 se ha recogido la delimitación exacta de las Áreas de Especial Protección de Interés para la Comunidad Autónoma de les Illes Balears en lo que al suelo del término municipal de Calvià se refiere, por cuanto se ha grafiado la delimitación de las Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI) y de las Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP) definidas por la LEN, de acuerdo con la delimitación que fue facilitada a este Ayuntamiento, en el correspondiente soporte informático, por la Dirección General de Medio Ambiente de la Consellería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Litoral del Govern Balear. Según las mismas en el Suelo Rústico de Calvià, está protegida por la Ley de Espacios Naturales del Govern Balear con la categoría de Área Natural de Especial Interés (**A.N.E.I.**) una superficie aproximada de **7.320** Has (50,93 % del total del término y el 61,48 % del S.R.) y con la categoría de Área Rural de Interés Paisajístico (**A.R.I.P.**) una superficie de **2.613** Has (18,18 % del total del término y el 21,95 % del S.R.). El resto del suelo rústico, que asciende a **2.048,43** Has (13,73 % del total del término y el 16,19 % del S.R.) corresponde al suelo rústico protegido y común del Plan presente, incluyéndose también en dicha cifra las 83,55 Has. que aunque tienen la consideración de suelo rústico, se localizan entre los límites del suelo urbano y la mar.

Respetando la delimitación citada, el Plan ha procedido por otro lado, a dividir el territorio en zonas, en las que la regulación que para cada una de ellas se ha establecido en la Normativa cumple con las determinaciones mínimas previstas al respecto por la referida LEN. Los planos de Estructura General del Territorio (nueve planos a escala 1/10.000 numerados correlativamente del R1 al R9) junto con los artículos contenidos en el tomo correspondiente a Normas urbanísticas I, se garantiza el cumplimiento de los artículos de la LEN,

Artículos 1 a 6 de la LEN se cumplen con las delimitaciones contenidas en los citados planos R1 a R9.

En cuanto al cumplimiento del apartado 3 del artículo 5, ha de señalarse que el suelo urbano del núcleo de Calvià villa, ha sido incrementado en detrimento de suelos calificados como ARIP. Dicho crecimiento se debe a que los terrenos de referencia, situados en el límite del suelo urbano ya existente y sin solución de continuidad con el mismo, contaban con todos los servicios construidos por el propio Ayuntamiento, lo que los capacita para ser considerados como urbanos de acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo. Los terrenos aludidos se localizan a lo largo de la calle Serral (24.210 m²), otra parcela situada en el límite del suelo urbano en la carretera a Puigpunyent y Palma (1716 m²), y unas pequeñas regularizaciones de fincas ya consolidadas por construcción en la entrada del pueblo por la Avenida de Palma (5.508 m²). Por otro lado y a petición del propietario de los terrenos, se ha desclasificado como urbano y ha pasado a ser rústico un suelo correspondiente a una parcela en el límite del suelo urbano, vinculada a una explotación agropecuaria y que aunque urbana en planeamientos anteriores, no poseía las condiciones para serlo (6.680 m²). De esta manera el suelo urbano de la villa de Calvià es ahora de 751.745 m² de los

que 31.434 m² han pasado de ser ARIP a clasificarse como urbano (suponen el 4,18% que se mantiene inferior al 10 % que como máximo se establece en el citado artículo 5).

Artículos 7 y 8 de la LEN se cumple por cuanto el Plan General ha calificado como Suelo Rústico Protegido todos los suelos que de acuerdo con la LEN tienen la consideración de ANEI o ARIP. En cuanto a utilizaciones de este tipo de suelo, se cumple con lo previsto en general en el Título IX de las Normas urbanísticas (Volumen I) del Plan.

Artículos 10 y 11 de la LEN se cumple con lo previsto en los artículos 9.15 a 9.19, así como con las disposiciones comunes para el suelo rústico contenidas en los artículos 9.01 a 9.14, todos ellos del Título IX de las Normas urbanísticas (Volumen I) del Plan.

En el artículo 11 de la LEN se establece que dentro de las ANEI serán objeto del mas alto nivel de protección las franjas de terreno de 100 m. de profundidad colindantes con el mar, los sistemas dunares, los islotes, las zonas húmedas, las cimas, los barrancos, los acantilados, los peñascos mas significativos, los encinares, los sabinars, los acebuchales y los calificados como Elemento Paisajístico Singular en el Plan Provincial de Ordenación de Baleares de 1.973, regulando en su apartado 2 el tipo de obras permitidos en dichos terrenos.

Cabe señalar que :

Respecto a **las franjas de terreno de 100 m. de profundidad colindantes con el mar**, el Plan ha calificado los citados terrenos como SR-1 (ámbito 28 de Cala Figuera) o como SR-2 (fuerte de Illetes -aún cuando no es ANEI -, Cap Falcó y Portals Vells -resto del ámbito 28 -, La Romana -entre Costa de la Calma y Peguera perteneciente al ámbito de la Serra de Tramuntana - y el Cap Andritxol -perteneciente al ámbito 29), cumpliéndose la protección exigida por el artículo 11 por cuanto en los terrenos así calificados, el Plan no autoriza obras diferentes de las previstas por el apartado 2 del mismo, no solo en la franja de 100 m. colindante con el mar sino en todo su ámbito. Respecto a los **sistemas dunares** y **zonas húmedas** tan solo decir que en Calvià no existen.

En cuanto a **los islotes, los acantilados** y los espacios considerados como **Elementos Paisajísticos Singulares en el Plan Provincial de Ordenación de Baleares de 1.973** (islotes de Ses Illetes, de Sa Porrassa, des Banc d'Eivisa, de las Malgrats y los acantilados de Cap Andritxol), el Plan ha calificado los citados terrenos como SR-1 (los islotes) y como SR-2 (el Cap Andritxol y sus acantilados), dando así cumplimiento a la protección exigida por el artículo 11 por cuanto en los terrenos así calificados, el Plan no autoriza obras diferentes de las previstas por el apartado 2 del mismo.

Respecto a **las cimas y los barrancos**, el Plan ha calificado los citados terrenos como SR-1 (el Galatzò y todo su entorno y Rafeubetx y el suyo) en tanto el resto de cimas y barrancos (ver planos "R" de Estructura del territorio) se hallan calificadas por el Plan como SR-2, cumpliéndose la protección exigida por el artículo 11 por cuanto en los terrenos así calificados, el Plan no autoriza obras diferentes de las previstas por el apartado 2 del mismo. En cuanto a **los peñascos mas significativos** (el Galatzò y todo su entorno) cabe el mismo comentario anterior.

Respecto a **los encinares** y demás especies forestales, al haber calificado el Plan como SR-1 o como SR-2 todos los suelos cubiertos por masa forestales (ver planos "R" de Estructura del territorio) se cumple la protección exigida por el artículo 11 por cuanto en los terrenos así calificados, el Plan no autoriza sino los usos previstos por el apartado 2 del mismo, no permitiendo el Plan ningún tipo de obras en los mismos.

Artículos 12 y 13 de la LEN se cumple con lo previsto en los artículos 9.15 y 9.16, así como con las disposiciones comunes para el suelo rústico contenidas en los artículos 9.01 a 9.14, todos ellos del Título IX de las Normas urbanísticas (Volumen I) del Plan.

Artículos 14, 15, 16 y 16.bis de la LEN se cumple con lo previsto en los artículos 9.17 a 9.19, así como con las disposiciones comunes para el suelo rústico contenidas en los artículos 9.01 a 9.14, todos ellos del Título IX de las Normas urbanísticas (Volumen I) del Plan.

Artículos 17 y 18 de la LEN se cumple con lo previsto en los artículos 6.04 y 6.05, así como con el contenido del Anexo III (Volumen II de la Normativa) en el que se contiene la relación de elementos catalogados, y en el que se especifica claramente la incorporación como documento propio del Plan General, que por tanto continua siendo vigente, del Plan Especial de Protección de Conjuntos Histórico-Artísticos, Edificios y Sitios a proteger en el Término Municipal de Calvià, aprobado desde el 28 de mayo de 1.992. Los elementos catalogados se reseñan en los planos correspondientes, tanto a escala 1/10.000 (suelo rústico), como a escala 1/1.000 y 1/2.000 de suelo urbano, figurando las fichas de los mismos en el referido Plan Especial. Las actuaciones en estos edificios quedan reguladas además de en los dos artículos citados en las disposiciones comunes para el suelo rústico contenidas en los artículos 9.01 a 9.14, y en los artículos 9.17 a 9.19, todos ellos del Título IX de las Normas urbanísticas (Volumen I) del Plan.

Artículo 19 de la LEN se cumple con lo establecido en el artículo 9.04 del Título IX de las Normas urbanísticas (Volumen I) del Plan.

Artículo 20 de la LEN se cumple con lo previsto en los artículos 9.16 a 9.19, así como con las disposiciones comunes para el suelo rústico contenidas en los artículos 9.01 a 9.14, todos ellos del Título IX de las Normas urbanísticas (Volumen I) del Plan.

Artículo 21 de la LEN se cumple con lo previsto en el artículo 9.05 del Título IX de las Normas urbanísticas (Volumen I) del Plan.

Artículo 22 de la LEN se cumple con lo previsto en el artículo 9.13 y en los artículos 9.16 a 9.19 del Título IX de las Normas urbanísticas (Volumen I) del Plan.

En cuanto al suelo rústico de Son Font contemplado en la **Disposición Adicional Segunda**, el mismo ha sido considerado como suelo rústico (sin que pueda alterarse la configuración parcelaria que como "parcelación rústica" tiene aprobada) y que tanto la LEN (que la considera AAPI) como la Ley del suelo rústico respetan desde el punto de vista de permitir en la misma la posibilidad de que se

continuaran construyendo en las parcelas de la misma, que además cuentan con una autorización previa de construcción.

El resto de artículos de la LEN tienen su regulación genérica mediante las calificaciones prevista en el suelo rústico así como en la normativa que el Plan ha establecido para estos suelos.

Justificación del cumplimiento del Decreto 87/1.998 de 16 de octubre por el que se aprueba el Plan director sectorial de carreteras de la C.A.I.B. aprobado por el Consell de Govern. Cumplimiento de la Ley 5/1.990, de 24 de mayo de Carreteras de la CAIB.

Al objeto de dar cumplimiento a lo establecido en la Norma 40 del Pla director sectorial de carreteras de la C.A.I.B., se ha procedido a reflejar en la documentación gráfica del Plan la propuesta del Govern Balear para la prolongación de la Autopista de Poniente, opción no obstante en contra de la cual se ha pronunciado, múltiples veces la corporación municipal, de manera razonada y justificada. Pero no ha habido mas remedio que recoger en el Plan la referida alternativa, desde el momento de la aprobación definitiva, por Decreto 87/1.998 de 16 de octubre, del Plan Director Sectorial de Carreteras en el que se mantiene tal propuesta en contra de la frontal oposición municipal, cuyas alegaciones fueron totalmente desestimadas.

Se ha grafiado asimismo en los planos correspondientes, las zonas de reserva vial para las conexiones entre la actual autopista y el territorio que atraviesa, para un nuevo acceso a Illetes (importante núcleo turístico y residencial que no tiene resuelta su accesibilidad de manera satisfactoria, provocando además problemas en otros puntos de la red viaria), en las inmediaciones al Castillo de Bendinat, de acuerdo con los planes del Govern Balear. Este enlace solucionará problemas de acceso a Bendinat - Illetes, que actualmente se realizan a través de una vía muy congestionada como es la Avda. Joan Miró del vecino municipio de Palma, mejorando además la circulación por la vía citada.

En cuanto al resto de carreteras ya existentes del término municipal, el PGOU ha establecido las Zonas de Reserva Vial y de protección de acuerdo con sus características y con lo previsto en la Ley de carreteras de la CAIB.

De acuerdo con la misma:

Las zonas de reserva para ampliación o mejora de carreteras (artículo 30 de la LC) se han grafiado de un ancho de:

1. Cien metros para vías de cuatro carriles
2. Cincuenta metros para vías de dos carriles de la red primaria y secundaria.
3. Veinticinco metros para vías de dos carriles de la red local o rural.

La referida anchura, de acuerdo con el citado artículo, se han incrementado en un cincuenta por ciento en el caso de carreteras de nuevo trazado, alcanzando así las dimensiones que para dichos fines se establecen al respecto en la Norma 4ª del Plan Director Sectorial de Carreteras aprobado por el Consell de Govern.

Las zonas de protección de carreteras existentes (artículo 31 de la LC) se han grafiado de un ancho de:

1. Veinticinco metros para vías de cuatro carriles

2. Dieciocho metros para vías de dos carriles de la red primaria y secundaria.
3. Ocho metros para vías de dos carriles de la red local o rural.

Justificación del cumplimiento del Decreto 54/1.995 de 6 de abril por el que se aprueba el Plan de ordenación de la oferta turística de la isla de Mallorca.

La aplicación del POOT en el término municipal de Calvià se concreta básicamente en las *zonas turísticas* definidas por él. La justificación del cumplimiento del POOT por el documento del Plan General, queda contenida en el apartado 19 de la Memoria justificativa, de la que se transcriben los siguientes párrafos justificativos:

“Con la adopción de los criterios explicitados en el presente capítulo, se da cumplimiento a lo determinado en el POOT y, en concreto, para el municipio de Calvià, las determinaciones particulares de cada una de las cinco zonas turísticas, así como lo dispuesto en los artículos 2, 5, 6, 7, 8, 13, 18, 19, 20 y 21 del POOT:

- art. 2:** Vinculación del planeamiento municipal y carácter obligatorio o indicativo de las determinaciones del POOT (del análisis de las determinaciones del Plan General se desprende el sometimiento del mismo al carácter vinculante de las determinaciones del POOT).
- art. 5:** Ámbito de aplicación.
- art. 6:** Definición de las *zonas turísticas* (según se desprende de la documentación del Plan General, el mismo ha establecido sus determinaciones ajustándose a las cinco zonas turísticas que para el municipio de Calvià establece el POOT)
- art. 7:** Densidad máxima de los suelos residenciales (en el Plan General se han respetado y aún con carácter mas restrictivo, las determinaciones particulares de cada zona del POOT, como puede desprenderse del análisis de la normativa correspondiente a las distintas calificaciones que aquel ha establecido)
- art. 8:** Regulación de usos (art. 10.21 y siguientes de las Normas I del Plan)
- art. 9:** Características de las edificaciones residenciales (las previsiones de este artículo se cumplen según se deduce del análisis de las determinaciones contenidas en los artículos 10.23 y siguientes de las Normas I del Plan)
- art.10:** Tamaño y características de las zonas turísticas (los tamaños están controlados pues corresponden exactamente con los suelos urbanos ya consolidados, cuya ampliación no se prevé. la discontinuidad de las diferentes zonas se garantiza según justificación que se acompaña mas adelante.
- art.11:** Dotaciones de infraestructura (las previsiones del Plan en cuanto a equipamientos -docentes, sanitarios, deportivos, culturales, etc-, infraestructuras -agua, saneamiento, electricidad, etc-, espacios libres públicos -sistemas generales y locales de espacios libres-, justifican la suficiencia de las previsiones tal y como de forma sucinta -se hallan mas desarrollados en el Documento de Información- se refleja en los apartados 13.1, 13.2, 13.3. de la presente Memoria justificativa.
- art.13:** Ocupación de playas (se acompaña cuadro justificativo)
- art.14:** Zonas limítrofes de protección costera (se justifican a continuación).
- art.15:** Zona de reserva y dotacional (solo tiene tal consideración el ámbito del PERI MG, correspondiente al antiguo Plan Parcial del polígono XX de Sa Porrassa de Magaluf, en el que se prevén operaciones de intercambio de plazas turísticas obsoletas de acuerdo con la Normativa del Plan, así como la creación de ofertas complementarias que contribuyan a revitalizar la zona).
- art.16:** Áreas de protección posterior (se justifican a continuación).
- art.17:** Condiciones generales de los establecimientos (se cumplimenta esta exigencia según se desprende del análisis de la documentación del Plan General)
- art.18:** Parámetros cuantitativos de los establecimientos nuevos de alojamiento turístico en suelo urbano o urbanizable (nos remitimos al análisis de los artículos 10.21 y 10.22 de las normas del Plan).
- art.19:** Condiciones para los establecimientos en suelo rústico (nos remitimos al análisis de los artículos 9.07, 10.21 y 10.22 de las normas del Plan).
- art.20:** Condiciones para la transferencia de aprovechamiento turístico para nuevos establecimientos (nos remitimos al análisis de los artículos 10.21 y 10.22 de las normas del Plan, en los que se puede comprobar que quizá las condiciones resulten ligeramente mas restrictivas que las previstas por el POOT, pero no por ello mas dificultosas de llevar a la práctica).

- art.21:** Condiciones para la transferencia de aprovechamiento turístico para reconversión, ampliación o sustitución de establecimientos existentes (nos remitimos al análisis de los artículos 10.21 y 10.22 de las normas del Plan, en los que se puede comprobar que quizá las condiciones resulten ligeramente más restrictivas que las previstas por el POOT, pero no por ello más dificultosas de llevar a la práctica).
- art. 22:** Áreas de reconversión preferente (en el Plan General se han tratado a nivel de ordenación detallada todas las zonas turísticas del municipio, en las que se podrá actuar prácticamente de forma directa por cuanto el mismo ha ordenado con alineaciones el suelo urbano, previendo asimismo las operaciones de mejora vial y dotación de aparcamientos en las mismas, tal y como queda reflejado además en su Estudio Económico Financiero). No se han áreas de intercambio, pues indirectamente todas las zonas T constituyen áreas de tales características.

Los restantes aspectos vinculantes del POOT han sido atendidos en el Plan General, de manera que la Revisión adopta siempre determinaciones iguales a las establecidas en el POOT, si bien en algunos casos son ligeramente más restrictivas, tanto en temas cuantitativos como cualitativos, según se desprende de los distintos documentos que la conforman.

En cuanto al tratamiento concreto de cada zona turística, la Revisión establece las determinaciones previstas con carácter genérico por el artículo 10 del POOT, y propone no incrementar la superficie de suelo clasificado y la capacidad de acogida de cada zona, lo que concuerda plenamente con los objetivos de la Revisión del Plan General (los datos numéricos se contienen en el Documento de información del Plan y en el Avance, así como en el apartado 20 de esta Memoria justificativa en el que, de forma sucinta, se hace una referencia a los números dimensionales del Plan). Los suelos urbanos son los que corresponden con antiguos planes parciales aprobados, ya ejecutados y en avanzado estado de consolidación, que constituyen un continuo urbano que se desarrolla a lo largo de la costa. No obstante, al objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 14 del POOT se han previsto en el Plan unas franjas de terrenos clasificados como rústicos que actúan a modo de cuñas de separación entre los mismos por cuanto son terrenos no susceptibles de ser urbanizados y que se sitúan entre los límites laterales de cada zona. Las referidas franjas son:

Zonas limítrofes de protección costera (Art. 14 del POOT)

- 1 Suelo rústico correspondiente a la batería de Illetes y masa forestal limítrofe, que actúa como límite lateral de la zona 2 de Calvià (Illetes-Cas Català), por el oeste.
- 2 La zona 3 de Calvià (Portals Nous-Costa den Blanes) está limitada por el este por la misma banda de suelo rústico citada en el punto anterior y que la separa de la zona 2. Por el Oeste sin embargo no puede disponer de una franja de características similares, por cuanto esta zona se desarrolla sin solución de continuidad con la zona 4 de Calvià (Palma Nova-Magaluf-Portals Vells), con la que constituye un continuo urbano de edificación.
- 3 La zona 4 de Calvià (Palma Nova-Magaluf-Portals Vells), está limitada por el sur y el oeste por terrenos rústicos (ámbito de Portals Vells y Cala Figuera-Refeubetx) que actúan como límite lateral de la misma.
- 4 El ámbito de suelo rústico de Portals Vells y el correspondiente a Cala Figuera-Refeubetx actúan como límite lateral por el este de la zona 5 de Calvià (El Toro-Santa Ponça-Costa de la Calma) y que actúan como zona limítrofe de protección costera entre las zonas 4 y 5 de Calvià.
- 5 La zona 5 de Calvià (El Toro-Santa Ponça-Costa de la Calma) se interrumpe, separándose por su oeste de la zona turística 6 de Calvià (Peguera-Cala Fornells) mediante los suelos no urbanizables de la finca La Romana que además de poseer la calificación de ANEI de acuerdo con la LEN, están calificados como SR-2 por el presente Plan, garantizando así la imposibilidad de que dichos suelos se destinen a usos ajenos a los del suelo rústico.

Las franjas de suelo señaladas, limitadas en algún caso en cuanto a su anchura, por el hecho de que se hallan flanqueadas ya por suelos totalmente consolidados, cumplen con lo exigido en los diferentes apartados del artículo 14 del POOT.

Zonas limítrofes de protección costera (Art. 16 del POOT)

En cuanto a las áreas de protección posterior previstas en el art. 16 del POOT, el Plan cumple lo previsto en el mismo por cuanto ha clasificado como suelo rústico protegido (en grados variables según se deduce del análisis de los planos correspondientes del Plan) los terrenos que colindan por el interior con los actuales suelos urbanos correspondientes a las diferentes zonas (las profundidades de los suelos así clasificados son superiores al mínimo de 500 m. exigidos en el apartado 3 del artículo 16), en los que no se permiten otros usos que los propios de dicha clase de suelo, garantizando por tanto que no se afecte negativamente la actividad turística de la zona. Vienen a dar cumplimiento como Área de Protección Posterior en cada zona turística los siguientes suelos:

- Zona Nº 2. Illetes, Cas Català Nou**
Terrenos situados al norte de la Autopista de Ponent (PM-1), pertenecientes al ámbito de la Serra de Na Burguesa, clasificados como suelo rústico protegido (SR-2 fundamentalmente), que además tienen la consideración de ANEI de acuerdo con la LEN .
- Zona Nº 3. Portals Nous, Costa den Blanes**
Terrenos situados al fundamentalmente al norte de la Autopista de Ponent (PM-1) aunque una parte de los mismos se halla al sur de ésta (terrenos inmediatos al castillo de Bendinat), pertenecientes al ámbito de la Serra de Na Burguesa, clasificados como suelo rústico protegido (SR-2 fundamentalmente), que además tienen la consideración de ANEI de acuerdo con la LEN .
- Zona Nº 4. Palmanova, Magaluf y Portals Vells**
Al quedar desclasificados algunos suelos urbanizables se reclasifican como suelo rústico. Las franjas de terreno así clasificadas en la zona posterior a los núcleos de suelo urbano y que constituyen suelos rústicos protegidos (SR-2 fundamentalmente) y que además tienen a veces la consideración de ANEI de acuerdo con la LEN (caso de la Serra de Tramuntana, Cala Falcó y Cala Figuera/Refeubetx).
- Zona Nº 5. El Toro, Santa Ponça y Costa de la Calma**
Al quedar desclasificados algunos suelos urbanizables se reclasifican como suelo rústico protegido (SR-2 y SR-4 fundamentalmente), constituyen terrenos comprendidos entre el suelo urbano y las zonas calificadas como ANEI y ARIP colindantes por la LEN.
- Zona Nº 6. Peguera y Cala Fornells**
Se clasifican como suelo rústico protegido los terrenos comprendidos entre el suelo urbano y urbanizable y las ANEI y ARIP de la Serra de Tramuntana y Cap Andritxol.”

CUADRO / RESUMEN ANALISIS de las PLAYAS de CALVIÀ (noviembre 2000)																
DISTRITO/ SECCION (1)	ZONA T	SECTOR	Denominación	Superficie	Capacidad de la Playa según intensidad de uso			Padrón Municipal	Techo Población Consolidado	Incrto. Población Potencial	Techo Población Potencial	Plazas Turísticas	Plazas Turísticas CT	Porcentaje de afluencia	Intensidad media de uso de la Playas	
					Saturado	Medio	Bajo								Consolidado	Potencial
I / 1	O1	7. Calvià		0	0	0	0									
I / 2	O1	8. Es Capdellà		0	0	0	0									
DISTRITO I	Total O1							2.840 hab	3.337 hab	2.390 hab	5.727 hab	24 pz	0 pz			
II / 1	O2	1. Ses Illetes	CALA COMTESSA	470	118	67	31									
II / 1	O2	1. Ses Illetes	SES ILLETES	1.900	475	271	127									
DISTRITO II	Total O2			2.370 m2	593 pz	338 pz	158 pz	2.758 hab	15.961 hab	1.781 hab	17.742 hab	2.717 pz	2.870 pz	21,64 %	Saturado (0,69 m2/pz)	Saturado (0,62 m2/pz)
II / 2 - 3	O3	2. Portals Nous	ORATORIO PORTALS	8.750	2.188	1.250	583									
II / 2	O3	2. Portals Nous	PORTALS NOUS	300	75	43	20									
DISTRITO II	Total O3			9.050 m2	2.263 pz	1.293 pz	603 pz	3.865 hab	10.780 hab	1.744 hab	12.525 hab	1.949 pz	1.968 pz	17,85 %	Medio (4,70 m2/pz)	Medio (4,05 m2/pz)
III / 4	O4	3. PalmaNova/	PORTALS VELLS	2.810	703	401	187									
III / 4	O4	Magaluf	CASINO de MALLORCA	210	53	30	14									
III / 4	O4	3. PalmaNova/	CALA BELLA DONA	650	163	93	43									
III / 4	O4	Magaluf	CALA FALCO	1.050	263	150	70									
III / 4	O4	3. PalmaNova/	CALA VINYES	870	218	124	58									
III / 3 - 4	O4	Magaluf	MAGALUF	27.600	6.900	3.943	1.840									
III / 2 - 3	O4	3. PalmaNova/	SON MATIES	23.111 (5)	5.778	3.302	1.541									
III / 2	O4	Magaluf	PALMANOVA	48.059 (5)	12.015	6.866	3.204									
III / 1	O4	3. PalmaNova/	SON CALIU	800	200	114	53									
DISTRITO III	Total O4			105.160 m2	26.290 pz	15.023 pz	7.010 pz	8.385 hab	54.804 hab	6.857 hab	61.661 hab	30.471 pz	31.297 pz	33,86 %	Medio (5,67 m2/pz)	Medio (5,04 m2/pz)
IV / 1 - 2	-	4. Son Ferrer						3.943 hab	6890 hab	3338 hab	10.228 hab					
IV / 3	O5	5. Santa Ponça	PENYES ROTGES	1.600	400	229	107									
V / 2	O5	5. Santa Ponça	CALA BLANCA	3.840 (5)	960	549	256									
V / 3	O5	5. Santa Ponça	SANTA PONÇA	51.200 (5)	12.800	7.314	3.413									
V / 4	O5	5. Santa Ponça	CALO d'EN PALLICER	1.040	260	149	69									
DISTRITO IV-V	Total O5			57.680 m2	14.420 pz	8.240 pz	3.845 pz	10.536 hab	49.977 hab	10.646 hab	60.623 hab	11.457 pz	13.060 pz	22,23 %	Medio (5,19 m2/pz)	Medio (4,28 m2/pz)
VI / 2	O6	6. Peguera	CALA FORNELLS	980	245	140	65									
VI / 1	O6	6. Peguera	PALMIRA	29.500 (5)	7.375	4.214	1.967									
VI / 1	O6	6. Peguera	TORA	27.250	6.813	3.893	1.817									
VI / 1	O6	6. Peguera	dels MORTS	6.800	1.700	971	453									
DISTRITO VI	Total O6			64.530 m2	16.133 pz	9.218 pz	4.302 pz	3.206 hab	26.877 hab	1.165 hab	28.042 hab	12.893 pz	11.142 pz	37,73 %	Medio (6,36 m2/pz)	Medio (6,10 m2/pz)
TOTAL				238.790 m2	59.699 pz	34.112 pz	15.918 pz	35.533 hab	168.628 hab	27.921 hab	196.549 hab	59.511 pz	60.337 pz			

(6)

(7)

NOTAS:

(1): Según datos Padrón municipal de población actualizados a 24 de septiembre de 1998.

(2): Según datos Oficina Municipal del Plan General.

(3): Nº. plazas existentes según datos Documento de Información Avance PGOU, a fecha julio de 1997. Estas plazas ya están computadas en (2)

(4): Según datos de la Conselleria de Turismo. BOCAIB nº: 79 de fecha 22 de junio de 1995. No incluye nº. de plazas turísticas pendientes de calificación, ni nº. plazas con autorización previa y licencia municipal.

(5): Superficie de la playa en reposo tras su regeneración.

(6): Máxima población al 100% de ocupación de la superficie construida actualmente existente, destinada a uso residencial y turístico.

(7): Máxima población prevista al 100% de ocupación de la superficie construida destinada a uso residencial y turístico, agotando las posibilidades edificatorias previstas según el nuevo PGOU.

Justificación del cumplimiento del Decreto 61/1.999, de 28 de mayo de 1.999, de aprobación definitiva de la revisión del Plan director sectorial de canteras de les Illes Balears.

Tal como se deduce del análisis de los artículos relativos al suelo rústico, el uso extractivo está prohibido por el Plan General de Ordenación Urbana de Calvià en las zonas calificadas como SR-1 (art. 9.15 de la Normativa del PGOU), en tanto que se tolera, la permanencia de las ya existentes (no se permite la apertura de nuevas explotaciones) en el resto de las zona calificadas como SR-2, 3, 4, 5, y 6 (art. 9.17 a 9.20 respectivamente de la Normativa del PGOU), condicionando su permanencia a que las mismas posean, debidamente aprobado, el correspondiente Proyecto de Rehabilitación o restauración. En este sentido, el PGOU ha previsto en su normativa el artículo 9.13, en el que se regula la obligatoriedad para que las actividades extractivas existentes del Término municipal regularicen su situación de acuerdo con la Normativa del Plan sectorial de canteras, en lo relativo a su ubicación y a los planes de restauración del espacio natural afectado.

Justificación del cumplimiento de la Ley 8/1.998 de 1 de junio, de edificios e instalaciones fuera de ordenación.

Tal como se deduce del análisis de los planos a escala 1/2.000 y 1/1.000 de zonificación y de alineaciones y rasantes en suelo urbano, los edificios e instalaciones que el Plan declara en situación de fuera de ordenación se señalan en los mismos mediante un grafismo especial, en forma de cuadrado color rojo orientado en forma de rombo, con otro cuadrado en su interior con una mitad sombreada en rojo en tanto que en la otra mitad figura un número que hace referencia a la relación que se incorpora en el apartado 6, correspondiente al artículo 6.01 de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Calvià, en el que se regula la Situación de los edificios o instalaciones fuera de ordenación.

Justificación del cumplimiento del Decreto 2/1.996 de 16 de enero sobre regulación de capacidades de población en los instrumentos de planeamiento general y sectorial.

De acuerdo con el artículo 1.2 del Decreto, para garantizar que la ejecución efectiva del Plan General de Ordenación Urbana de Calvià asegure que la población potencial del municipio no supere una cifra determinada, se han establecido, de acuerdo con el artículo 2 del Decreto, unos índices que han servido para el cálculo de la capacidad de población resultante de las determinaciones del Plan y que se ha plasmado en las correspondientes tablas incluidas en la memoria justificativa (apartado 20 titulado *Referencias dimensionales: los grandes números de la revisión del Plan*). En la documentación gráfica del Plan se acompaña asimismo el plano "CP" de Capacidades de Población, en el que se resumen los datos de superficies de las diferentes clases de suelo, así como de la capacidad de población potencial de los mismos según los usos globales de las diferentes zonas de Calvià de acuerdo con las determinaciones del Plan, dándose en consecuencia cumplimiento a lo establecido en el apartado 2 de la Disposición Transitoria Decimocuarta de las DOT.

Los diferentes índices, tanto para uso residencial (variable según las calificaciones) como para uso turístico (el mismo para todo el término municipal), se recogen en el Título X de la normativa del Plan relativo a las Disposiciones específicas sobre el suelo urbano y más concretamente en los artículos 10.21 y siguientes incluidos en Capítulo 4 del mismo que regula las Ordenanzas de edificación en suelo urbano. Los índices citados se acompañan en el Cuadro resumen de Ordenanzas en Suelo Urbano que figura al final del referido capítulo del Volumen I de la Normativa del Plan, y han sido aplicados a los suelos urbanos (tanto los finalistas como los remitidos a planeamiento posterior de desarrollo), así como al sector de suelo urbanizable previsto en Peguera.

El cálculo de la capacidad potencial (máxima) permitida por las determinaciones del Plan, se ha realizado teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 5 del Decreto, si bien para el caso de los suelos de viviendas unifamiliares (chalets familiares) aisladas se ha establecido un índice de ocupación de 3,2 hab./vivienda, ligeramente superior (constatado por los datos obrantes de las características de la población en el municipio) a lo previsto en el punto 1 del citado artículo, que establece en 3 el índice de ocupación de personas por vivienda y que es el índice que se ha tomado para el cálculo de la población en apartamentos (edificios de múltiples viviendas o alojamientos).

El número de viviendas posibles en suelo de viviendas unifamiliares aisladas (RU y RU-T), se ha calculado a partir del número de solares vacantes que posibilitan por tanto la construcción de una vivienda en cada uno de ellos. En dichas zonas, los solares ya consolidados, computan sus capacidades de acuerdo con las construcciones que en ellos existen actualmente y que se incorporan como admitidas por el Plan. En suelos no ocupados por edificación, calificados como de edificios de viviendas colectivas o apartamentos, se ha dividido la superficie vacante entre los índices 85 m², 300 m², 400m², 500 m² y 600 m² dependiendo de las diferentes calificaciones que posean las parcelas vacantes, para determinar el

número de viviendas potenciales que en los mismos podrían construirse, de acuerdo con las determinaciones del Plan.

Justificación del cumplimiento del Decreto 217/1.996 de 12 de diciembre por el que se aprueba definitivamente el Plan director sectorial de equipamientos comerciales de las Illes Balears.

Para el estudio de los parámetros de densidad comercial del término municipal de Calvià se ha adoptado la misma división de zonas o barrios que se ha tenido en cuenta para la elaboración de todos los trabajos del Plan, de manera que se ha adoptado una división territorial recogida en la relación siguiente:

SECTOR 0 ZONA	SUBZONA 0 URBANIZACION
CALVIA	CALVIA VILA ES CAPDELLA
CAS CATALA - SES ILLETES	CAS CATALA SES ILLETES CAS CATALA NOU CASTELL DE BENDINAT BENDINAT CENTRE (UPT-4)
PORTALS NOUS - COSTA D'EN BLANES	PORTALS NOUS COSTA D'EN BLANES
PALMANOVA - MAGALUF	SON CALIU VORAMAR PALMANOVA SES PLANES CAS SABONES SON MATIES TORRENOVA MAGALUF SA PORRASSA
BADIA DE PALMA	BADIA DE PALMA SOL DE MALLORCA PORTALS VELLS
SON FERRER	SON FERRER
SANTA PONÇA	EL TORO SANTA PONÇA NOVA SANTA PONÇA SES ROTES VELLÉS ES CASTELLOT COSTA DE LA CALMA SON BUGADELLES
PEGUERA	PEGUERA ES PLA DE PEGUERA SA TALAIA DE PEGUERA CALA FORNELLS

Se procedió en primera instancia al análisis de los locales que se hallaban incluidos en el Censo de Actividades Comerciales del municipio, ordenándose los mismos en los grupos siguientes:

DENOMINACION DEL GRUPO	ACTIVIDADES COMERCIALES 0 INDUSTRIALES
------------------------	--

COMERCIO AL POR MENOR DE COMIDAS (RESTAURACION)

RESTAURANTE, CELLER, BARBACOA, CASA DE COMIDAS, CAFETERIA, PIZZERIA, HELADERIA, BODEGA, CHIPS-HAMBURGUESAS Y ELABORACION DE COMIDAS.

COMERCIO AL POR MENOR DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS

PANADERIA, COMESTIBLES, CARNICERIA, SUPERMERCADO, PESCADERIA, PASTELERIA, BOTELLERIA, CONFITERIA-BOMBONERÍA, CHARCUTERIA, FRUTERIA E HIPERMERCADOS (HASTA 2.499 M)

COMERCIO AL POR MENOR DE BEBIDAS (BARES)

BAR, PUB, KIOSKO-BAR, KIOSKO-BAR, KIOSKO-PLAYA, TABERNA, PIANO-BAR Y TOP LESS-BAR.

COMERCIO AL POR MENOR DE PRODUCTOS VARIOS

MATERIAL SANITARIO, SOUVENIRS, ROPA Y CONFECCION, ARTICULOS DE PIEL, ZAPATERIA, BISUTERIA, VENTA DE CUADROS, PORCELANA, JOYERIA, RELOJERIA, MATERIAL ELECTRICO, MATERIAL FOTOGRAFICO, ARTESANIA, JUGUETERIA, MOBILIARIO, PLANTAS Y FLORES, MERCERIA, OBJETOS USADOS, ANTIGUEDADES, ARTICULOS NAUTICOS, ARTICULOS DEPORTIVOS, DISCOS, LIBROS-PRENSA, FERRETERIA, ESTANCO, DROGUERIA, TAPICERIA, BOUTIQUE, PERFUMERIA, BAZAR, BORDADOS, IMPRENTA, ACCESORIOS, ACTIVIDADES PROFESIONALES, MATERIALES DE CONSTRUCCIO TALLER DE PUNTO, PIENSOS, ARTICULOS DE FIESTA, TEXTIL, MATERIAL DE OFICINA, CERAMICAS, ELECTRODOMESTICOS, GUARDAMUEBLES, TATUAJES, COMPLEMENTOS DEL HOGAR Y COMUNICACIONES.

GRANDES SUPERFICIES

HIPERMERCADO (DE MAS DE 2.500 M2 = MERCADONA DE SES PLANES)

COMERCIO AL POR MENOR DE PRODUCTOS Y SERVICIOS SANITARIOS

FARMACIA, CENTRO MEDICO, VETERINARIA, CENTRO OPTICO, DENTISTA, ESTETICA, DIETETICA Y CENTRO SANITARIO.

EQUIPAMIENTOS RECREATIVOS O DE OCIO

DISCOTECA, CASINO, SALA DE BINGO, RECREATIVOS, RECREATIVOSACUATICOS, CINE, MINIGOLF, CLUB NAUTICO, CLUB DE TENIS, KARTING, ALQUILER DE CABALLOS, NAUTICA, ALQUILER DE BICICLETAS Y ALQUILER DE PATINES.

EQUIPAMIENTO EDUCATIVO

COLEGIO, GUARDERIA, AUTOESCUELA, ACTIVIDADES DEPORTIVAS, ACADEMIA, GIMNASIO, GRANJA ESCUELA Y ESCUELA DE SUBMARINISMO.

SERVICIOS A LAS PERSONAS

LAVANDERIA, FONTANERIA, PELUQUERIA, AGENCIA DE VIAJES, REGISTRO DE LA PROPIEDAD, FUNERARIA, VIDEOCLUB, ALQUILER DE VEHICULOS, DISTRIBUCIONES, TELEFONOS, CORREOS, GESTORIA, NOTARIA, CAMBIO DE MONEDA, INMOBILIARIA, AGENCIA DE TRANSPORTES,

REPARACION DE CALZADO, LAVADO DE COCHES, REPARACION DE EMBARCACIONES, REPARACIONES VARIAS, QUINIELAS, DECORACION, FOTO SERVICIO, MASAJES, OFICINAS, OFICINA DE, RECAUDACION, ANIMALES, RECEPCION, GARAGE, OFICINAS DE SERVICIOS, BANCO, CAJA DE AHORROS, VENTA DE VEHICULOS, ASESORIA, CRISTALERIA, SUMINISTRO DE AGUA Y VENTA DE BUTANO.

TALLERES E INDUSTRIAS

TALLER DE VEHICULOS, REPARACION DE EMBARCACIONES, REPARACIONES VARIAS, GARAGE, GASOLINERA, CARPINTERIA, HERRERIA, IMPRENTA Y CARPINTERIA METALICA.

LOCALES SIN ACTIVIDAD

ALMACEN, LOCAL VACIO Y BAJA TEMPORAL (LOCALES DOTADOS INTALACIONES, PERO ACTUALMENTE CERRADOS).

Para cada uno de los referidos grupos y por zonas, se procedió a evaluar la superficie construida existente, cuyo resumen por zonas y referido al conjunto del municipio se especifican en las tablas que a continuación se acompañan.

En el cuadro final se analiza la relación existente entre la superficie comercial del municipio (existente y potencial de acuerdo con el PGOU), respecto a la población equivalente, según se define en el artículo 17.2 del decreto cuyo cumplimiento se justifica en el presente documento.

De los datos elaborados se deduce que en el municipio de Calvià, las actividades que tienen la consideración de comercial de acuerdo con el artículo 1 del Plan director sectorial de equipamientos comerciales de las Islas Baleares (PDSEC), incluida la parte de locales aún vacíos pero susceptibles de ser ocupados por dichas actividades, alcanzan para todo el término la cifra media de 1,56 (m²/población equivalente). Dicha cifra se ha calculado excluyendo la superficie edificada de las grandes superficies (en Calvià Mercadona de la zona de Palma Nova). La referida cifra se elevaría a 2,15 en el supuesto de considerar que toda la oferta edificatoria de uso comercial que posibilita el planeamiento municipal se hallara consolidada y que la población de derecho no creciera por encima de la prevista, que es una hipótesis muy conservadora a la vista de la evolución del padrón municipal.

En cualquier caso, el número de metros cuadrados de superficie edificada susceptible de uso comercial (excluida la superficie edificada de las grandes superficies), no supera el límite de 3,5 establecido en el apartado 2 del artículo 17 del PDSEC, cumpliéndose por tanto en el Plan General la exigencia establecida en aquel. Dicha exigencia se cumple asimismo en cada uno de los núcleos del municipio, como se desprende del análisis de la tabla correspondiente.

El cumplimiento de los artículos 16 y 17 del PDSEC queda garantizado como se desprende del análisis de la documentación gráfica y escrita del Plan General, en el que el comercio ha quedado contemplado como elemento básico y estructurante del territorio (a través de la calificación), habiéndose previsto al efecto las correspondientes reservas de suelo calificadas para tal uso, que es regulado en la correspondiente normativa.

CUADRO RESUMEN ANALISIS EQUIPAMIENTO COMERCIAL de CALVI (noviembre 2000)															(a)	(b)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(3)	(7)	(a)/(4)<3,5	(b)/(7)<3,5
DISTRITO/ SECCION (1)	SECTOR	Denominación	Superf. Comercial Actual	Superf. Comercial Consolidado	Superf. Comercial Techo Potencial	Padrón Municipal	Plazas Turísticas	Viviendas Secundarias	Pob. Equivalente Actual	Pob. de Derecho Estimada	Techo Población Potencial	Viv. Secundarias Potencial	Pob. Equivalente Potencial	Ratio Actual	Ratio Potencial											
II / 1	1	SES ILLETES / CAS CATALA																								
DISTRITO II	Total 1		1.905 m2	2.561 m2	8.238 m2	2.758 hab	2.717 pz	3.277 viv	6.714 hab	3.055 hab	17.742 hab	3.741 viv	7.475 hab	0,38	1,10											
II / 2	2	PORTALS NOUS / BENDINAT																								
II / 3	2	COSTA d'EN BLANES																								
DISTRITO II	Total 2		6.530 m2	7.306 m2	9.004 m2	3.865 hab	1.949 pz	1.552 viv	5.904 hab	4.689 hab	12.525 hab	1.840 viv	7.016 hab	1,24	1,28											
III / 1	3	SON CALIU																								
III / 2	3	PALMANOVA																								
III / 3	3	MAGALUF / TORRENOVA																								
III / 4	3	BAHIA de PALMA / SOL de MALLORCA / PORTALS VELLS																								
DISTRITO III	Total 3		35.086 m2	43.937 m2	63.411 m2	8.385 hab	30.471 pz	4.984 viv	20.987 hab	11.183 hab	61.661 hab	6.252 viv	25.053 hab	2,09	2,53											
IV / 1 - 2	4	SON FERRER																								
DISTRITO IV	Total 4		2.760 m2	3.774 m2	8.521 m2	3.943 hab	-	921 viv	4.864 hab	4.270 hab	10.228 hab	1.862 viv	6.132 hab	0,78	1,39											
IV / 3	5	EL TORO																								
V / 1	5	GALATZO / SON BUGADELLES																								
V / 2	5	ROTES VELLES / COSTA de la CALMA																								
V / 3	5	SANTA PONÇA																								
V / 4	5	SANTA PONÇA NOU																								
DISTRITO IV-V	Total 5		31.504 m2	39.940 m2	71.422 m2	10.536 hab	11.457 pz	7.513 viv	24.856 hab	13.451 hab	60.623 hab	11.161 viv	27.476 hab	1,61	2,60											
VI / 1	6	PEGUERA																								
VI / 2	6	CALA FORNELLS																								
DISTRITO VI	Total 6		16.215 m2	18.704 m2	22.131 m2	3.206 hab	12.893 pz	3.368 viv	9.797 hab	3.863 hab	28.042 hab	3.527 viv	10.613 hab	1,91	2,09											
I / 1	7	CALVIA																								
I / 2	8	ES CAPDELLA																								
DISTRITO I	Total 7-8		2.508 m2	2.649 m2	4.618 m2	2.840 hab	24 pz	155 viv	3.001 hab	2.447 hab	5.727 hab	1.018 viv	3.471 hab	0,88	1,33											
TOTAL			96.508 m2	118.871 m2	187.345 m2	35.533 hab	59.511 pz	21.770 viv	76.123 hab	42.958 hab	196.549 hab	29.401 viv	87.236 hab	1,56	2,15											

NOTAS:

(1): Según datos Padrón municipal de población actualizados a 24 de septiembre de 1998.

(2): Nº. plazas turísticas existentes según datos Documento de Información Avance PGOU, a fecha julio de 1997.

(3): Según datos Oficina Municipal del Plan General.

(4): Población Equivalente Actual= (Población de Derecho) + (Pz. Turísticas x 0,25) + (Vivienda Secundaria)

(5): Población de Derecho estimada al horizonte del PGOU.

(6): Máxima población prevista al 100% de ocupación de la superficie construida destinada a uso residencial y turístico, agotando las posibilidades edificatorias previstas según el nuevo PGOU.

(7): Población Equivalente Potencial= (Población de Derecho Estimada) + (Pz. Turísticas x 0,25) + (Vivienda Secundaria Potencial)

SECTOR ILLETES-CAS CATALÀ					
		A	B	C	D
		m2		%	m2
1	COMERCIO AL POR MENOR DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS	675			
2	COMERCIO AL POR MENOR DE PRODUCTOS VARIOS	664			
3	COMERCIO AL POR MENOR DE PRODUCTOS Y SERVICIOS SANITARIOS	352			
4	TALLERES	214			
5	GRANDES SUPERFICIES	-			
			1905	23,48	
6	LOCALES VACÍOS (Sin actividad en el momento de realizar el estudio -Mayo de 1.997-)	2794			
7	COMERCIO AL POR MENOR DE COMIDAS (Restauración)	1867			
8	COMERCIO AL POR MENOR DE BEBIDAS (Bares)	494			
9	EQUIPAMIENTOS RECREATIVOS Y DE OCIO	477			
10	EQUIPAMIENTOS EDUCATIVO	60			
11	SERVICIOS A LAS PERSONAS	1055			
			3953		
12	SUPERFICIE TOTAL DE LOCALES (No se contabilizan los equipamientos)	8115			
13	TECHO POTENCIAL HOY (Superficie de establecimientos puramente comerciales de acuerdo con el art. 1 del Plan Sectorial de Equipamientos Comerciales de las Islas Baleares)				2560,89

C (%) = Sup. Comercial de acuerdo con art. 1 PSEC (suma de filas A1 a A5) x 100 / Sup. De locales existentes (A-13) **Es una estimación** del porcentaje que ocupan los locales de uso comercial según el PSEC respecto al total de los "locales comerciales" existentes en el área considerada.

El techo potencial (fila 13D) **es una estimación**, calculada sumando a la sup. comercial hoy existente (suma de filas A1,a A5), el porcentaje (columna C) respecto a los locales que hoy se hallan vacíos.

Se supone por tanto que de los locales vacíos se ocuparán un porcentaje similar al actual con usos comerciales según el PSEC. El resto sería para otros usos.

SECTOR PORTALS NOUS-COSTA DEN BLANES					
		A	B	C	D
		m2		%	m2
1	COMERCIO AL POR MENOR DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS	2404			
2	COMERCIO AL POR MENOR DE PRODUCTOS VARIOS	2983			
3	COMERCIO AL POR MENOR DE PRODUCTOS Y SERVICIOS SANITARIOS	540			
4	TALLERES	603			
5	GRANDES SUPERFICIES	-			
			6530	39,64	
6	LOCALES VACÍOS (Sin actividad en el momento de realizar el estudio -Mayo de 1.997-)	1957			
7	COMERCIO AL POR MENOR DE COMIDAS (Restauración)	4082			
8	COMERCIO AL POR MENOR DE BEBIDAS (Bares)	845			
9	EQUIPAMIENTOS RECREATIVOS Y DE OCIO	1486			
10	EQUIPAMIENTOS EDUCATIVO	866			
11	SERVICIOS A LAS PERSONAS	3060			
			10339		
12	SUPERFICIE TOTAL DE LOCALES (No se contabilizan los equipamientos)	16474			
13	TECHO POTENCIAL HOY (Superficie de establecimientos puramente comerciales de acuerdo con el art. 1 del Plan Sectorial de Equipamientos Comerciales de las Islas Baleares)				7305,72

C (%) = Sup. Comercial de acuerdo con art. 1 PSEC (suma de filas A1 a A5) x 100 / Sup. De locales existentes (A-1) **Es una estimación** del porcentaje que ocupan los locales de uso comercial según el PSEC respecto al total de los "locales comerciales" existentes en el área considerada.

El techo potencial (fila 13D) **es una estimación**, calculada sumando a la sup. comercial hoy existente (suma de filas A1, a A5), el porcentaje (columna C) respecto a los locales que hoy se hallan vacíos.

Se supone por tanto que de los locales vacíos se ocuparán un porcentaje similar al actual con usos comerciales según el PSEC. El resto sería para otros usos.

SECTOR PLAMA NOVA-MAGALUF					
		A	B	C	D
		m2		%	m2
1	COMERCIO AL POR MENOR DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS	10124			
2	COMERCIO AL POR MENOR DE PRODUCTOS VARIOS	18619			
3	COMERCIO AL POR MENOR DE PRODUCTOS Y SERVICIOS SANITARIOS	1169			
4	TALLERES	570			
5	GRANDES SUPERFICIES	4604			
			35086	31,37	
6	LOCALES VACÍOS (Sin actividad en el momento de realizar el estudio -Mayo de 1.997-)	28216			
7	COMERCIO AL POR MENOR DE COMIDAS (Restauración)	27976			
8	COMERCIO AL POR MENOR DE BEBIDAS (Bares)	10027			
9	EQUIPAMIENTOS RECREATIVOS Y DE OCIO	18031			
10	EQUIPAMIENTOS EDUCATIVO	3885			
11	SERVICIOS A LAS PERSONAS	10542			
			70461		
12	SUPERFICIE TOTAL DE LOCALES (No se contabilizan los equipamientos)	111847			
13	TECHO POTENCIAL HOY (Superficie de establecimientos puramente comerciales de acuerdo con el art. 1 del Plan Sectorial de Equipamientos Comerciales de las Islas Baleares)				43937,26

C (%) = Sup. Comercial de acuerdo con art. 1 PSEC (suma de filas A1 a A5) x 100 / Sup. De locales existentes (A-1) **Es una estimación** del porcentaje que ocupan los locales de uso comercial según el PSEC respecto al total de los "locales comerciales" existentes en el área considerada.

El techo potencial (fila 13D) **es estimación**, calculada sumando a la sup. comercial hoy existente (suma de filas A1, a A5), el porcentaje (columna C) respecto a los locales que hoy se hallan vacíos.

Se supone por tanto que de los locales vacíos se ocuparán un porcentaje similar al actual con usos comerciales según el PSEC. El resto sería para otros usos.

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE CALVIÀ 2000

SECTOR SON FERRER					
		A	B	C	D
		m2		%	m2
1	COMERCIO AL POR MENOR DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS	835			
2	COMERCIO AL POR MENOR DE PRODUCTOS VARIOS	1197			
3	COMERCIO AL POR MENOR DE PRODUCTOS Y SERVICIOS SANITARIOS	166			
4	TALLERES	562			
5	GRANDES SUPERFICIES	-			
			2760	36,28	
6	LOCALES VACÍOS (Sin actividad en el momento de realizar el estudio -Mayo de 1.997-)	2794			
7	COMERCIO AL POR MENOR DE COMIDAS (Restauración)	893			
8	COMERCIO AL POR MENOR DE BEBIDAS (Bares)	586			
9	EQUIPAMIENTOS RECREATIVOS Y DE OCIO	-			
10	EQUIPAMIENTOS EDUCATIVO	-			
11	SERVICIOS A LAS PERSONAS	574			
			2053		
12	SUPERFICIE TOTAL DE LOCALES (No se contabilizan los equipamientos)	7607			
13	TECHO POTENCIAL HOY (Superficie de establecimientos puramente comerciales de acuerdo con el art. 1 del Plan Sectorial de Equipamientos Comerciales de las Islas Baleares)				3773,73

C (%) = Sup. Comercial de acuerdo con art. 1 PSEC (suma de filas A1 a A5) x 100 / Sup. De locales existentes (A-12) **Es una estimación** del porcentaje que ocupan los locales de uso comercial según el PSEC respecto al total de los "locales comerciales" existentes en el área considerada.

El techo potencial (fila 13D) **es estimación**, calculada sumando a la sup. comercial hoy existente (suma de filas A1,a A5), el porcentaje (columna C) respecto a los locales que hoy se hallan vacíos.

Se supone por tanto que de los locales vacíos se ocuparán un porcentaje similar al actual con usos comerciales según el PSEC. El resto sería para otros usos.

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE CALVIÀ 2000

SECTOR SANTA PONÇA					
		A	B	C	D
		m2		%	m2
1	COMERCIO AL POR MENOR DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS	7424			
2	COMERCIO AL POR MENOR DE PRODUCTOS VARIOS	14777			
3	COMERCIO AL POR MENOR DE PRODUCTOS Y SERVICIOS SANITARIOS	1093			
4	TALLERES	8210			
5	GRANDES SUPERFICIES	-			
		22198	31504	38,01	
6	LOCALES VACÍOS (Sin actividad en el momento de realizar el estudio -Mayo de 1.997-)	22198			
7	COMERCIO AL POR MENOR DE COMIDAS (Restauración)	13344			
8	COMERCIO AL POR MENOR DE BEBIDAS (Bares)	6904			
9	EQUIPAMIENTOS RECREATIVOS Y DE OCIO	2204			
10	EQUIPAMIENTOS EDUCATIVO	676			
11	SERVICIOS A LAS PERSONAS	8944			
			32072		
12	SUPERFICIE TOTAL DE LOCALES (No se contabilizan los equipamientos)	82894			
13	TECHO POTENCIAL HOY (Superficie de establecimientos puramente comerciales de acuerdo con el art. 1 del Plan Sectorial de Equipamientos Comerciales de las Islas Baleares)				39940,39

C (%) = Sup. Comercial de acuerdo con art. 1 PSEC (suma de filas A1 a A5) x 100 / Sup. De locales existentes (A-12). **Es una estimación** del porcentaje que ocupan los locales de uso comercial según el PSEC respecto al total de los "locales comerciales" existentes en el área considerada.

El techo potencial (fila 13D) es **estimación**, calculada sumando a la sup. comercial hoy existente (suma de filas A1,a A5), el porcentaje (columna C) respecto a los locales que hoy se hallan vacíos.

Se supone por tanto que de los locales vacíos se ocuparán un porcentaje similar al actual con usos comerciales según el PSEC. El resto sería para otros usos.

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE CALVIÀ 2000

SECTOR PEGUERA					
		A	B	C	D
		m2		%	m2
1	COMERCIO AL POR MENOR DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS	4935			
2	COMERCIO AL POR MENOR DE PRODUCTOS VARIOS	9555			
3	COMERCIO AL POR MENOR DE PRODUCTOS Y SERVICIOS SANITARIOS	1400			
4	TALLERES	325			
5	GRANDES SUPERFICIES	-			
			16215	36,02	
6	LOCALES VACÍOS (Sin actividad en el momento de realizar el estudio -Mayo de 1.997-)	6915			
7	COMERCIO AL POR MENOR DE COMIDAS (Restauración)	11701			
8	COMERCIO AL POR MENOR DE BEBIDAS (Bares)	3871			
9	EQUIPAMIENTOS RECREATIVOS Y DE OCIO	1714			
10	EQUIPAMIENTOS EDUCATIVO	450			
11	SERVICIOS A LAS PERSONAS	6311			
			24047		
12	SUPERFICIE TOTAL DE LOCALES (No se contabilizan los equipamientos)	45013			
13	TECHO POTENCIAL HOY (Superficie de establecimientos puramente comerciales de acuerdo con el art. 1 del Plan Sectorial de Equipamientos Comerciales de las Islas Baleares)				18705,99

C (%) = Sup. Comercial de acuerdo con art. 1 PSEC (suma de filas A1 a A5) x 100 / Sup. De locales existentes (A-12). **Es una estimación** del porcentaje que ocupan los locales de uso comercial según el PSEC respecto al total de los "locales comerciales" existentes en el área considerada.

El techo potencial (fila 13D) es **estimación**, calculada sumando a la sup. comercial hoy existente (suma de filas A1,a A5), el porcentaje (columna C) respecto a los locales que hoy se hallan vacíos.

Se supone por tanto que de los locales vacíos se ocuparán un porcentaje similar al actual con usos comerciales según el PSEC. El resto sería para otros usos.

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE CALVIÀ 2000

SECTOR CALVIÀ-ES CAPDELLÀ					
		A	B	C	D
		m2		%	m2
1	COMERCIO AL POR MENOR DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS	549			
2	COMERCIO AL POR MENOR DE PRODUCTOS VARIOS	471			
3	COMERCIO AL POR MENOR DE PRODUCTOS Y SERVICIOS SANITARIOS	201			
4	TALLERES	1287			
5	GRANDES SUPERFICIES	-			
			2508	55,49	
6	LOCALES VACÍOS (Sin actividad en el momento de realizar el estudio -Mayo de 1.997-)	255			
7	COMERCIO AL POR MENOR DE COMIDAS (Restauración)	520			
8	COMERCIO AL POR MENOR DE BEBIDAS (Bares)	399			
9	EQUIPAMIENTOS RECREATIVOS Y DE OCIO	-			
10	EQUIPAMIENTOS EDUCATIVO	-			
11	SERVICIOS A LAS PERSONAS	838			
			1757		
12	SUPERFICIE TOTAL DE LOCALES(No se contabilizan los equipamientos)	4520			
13	TECHO POTENCIAL HOY (Superficie de establecimientos puramente comerciales de acuerdo con el art. 1 del Plan Sectorial de Equipamientos Comerciales de las Islas Baleares)				2649,49

C (%) = Sup. Comercial de acuerdo con art. 1 PSEC (suma de filas A1 a A5) x 100 / Sup. De locales existentes (A-12) **Es una estimación** del porcentaje que ocupan los locales de uso comercial según el PSEC respecto al total de los "locales comerciales" existentes en el área considerada.

El techo potencial (fila 13D) **es estimación**, calculada sumando a la sup. comercial hoy existente (suma de filas A1,a A5), el porcentaje (columna C) respecto a los locales que hoy se hallan vacíos.

Se supone por tanto que de los locales vacíos se ocuparán un porcentaje similar al actual con usos comerciales según el PSEC. El resto sería para otros usos.

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE CALVIÀ 2000

RESUMEN					
		A	B	C	D
		m2		%	m2
1	COMERCIO AL POR MENOR DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS	26946			
2	COMERCIO AL POR MENOR DE PRODUCTOS VARIOS	48266			
3	COMERCIO AL POR MENOR DE PRODUCTOS Y SERVICIOS SANITARIOS	4921			
4	TALLERES	11771			
5	GRANDES SUPERFICIES	4604			
			96508	34,91	
6	LOCALES VACÍOS (Sin actividad en el momento de realizar el estudio -Mayo de 1.997-)	65129			
7	COMERCIO AL POR MENOR DE COMIDAS (Restauración)	60383			
8	COMERCIO AL POR MENOR DE BEBIDAS (Bares)	23126			
9	EQUIPAMIENTOS RECREATIVOS Y DE OCIO	23912			
10	EQUIPAMIENTOS EDUCATIVO	5937			
11	SERVICIOS A LAS PERSONAS	31324			
			144682		
12	SUPERFICIE TOTAL DE LOCALES (No se contabilizan los equipamientos)	276470			
13	TECHO POTENCIAL HOY (Superficie de establecimientos puramente comerciales de acuerdo con el art. 1 del Plan Sectorial de Equipamientos Comerciales de las Islas Baleares)				119242,73

C (%) = Sup. Comercial de acuerdo con art. 1 PSEC (suma de filas A1 a A5) x 100 / Sup. De locales existentes (A-12). **Es una estimación** del porcentaje que ocupan los locales de uso comercial según el PSEC respecto al total de los "locales comerciales" existentes en el área considerada.

El techo potencial (fila 13D) es **estimación**, calculada sumando a la sup. comercial hoy existente (suma de filas A1,a A5), el porcentaje (columna C) respecto a los locales que hoy se hallan vacíos.

Se supone por tanto que de los locales vacíos se ocuparán un porcentaje similar al actual con usos comerciales según el PSEC. El resto sería para otros usos.

Justificación del cumplimiento de la Ley 12/98 de 21 de diciembre del Patrimonio Histórico de las Illes Balears.

A los efectos de lo establecido en la Ley y mas concretamente en su artículo 38, el PGOU de Calvià no solo ha fijado las medidas de identificación de los bienes integrantes del patrimonio histórico (planos escala 1/10.000 y 1/2.000, y Anexo III de las Normas II titulado *Catálogo de elementos protegidos*), sino que además de la regulación genérica establecida en los artículos 6.04 y 6.05 de las Normas del Plan (*Deberes de conservación del patrimonio histórico y Obras en edificios y elementos catalogados* respectivamente), incorpora el **Catálogo de Edificios y Sitios Protegidos** manteniendo su inicial formato como **Plan Especial de Protección de Conjuntos Histórico-Artísticos, Edificios y Sitios a Proteger en el Término Municipal de Calvià**, aprobado definitivamente el 28 de mayo de 1992.

Los elementos protegidos se estructuran en el Catálogo mediante fichas numeradas correlativamente según clasificación establecida de acuerdo con el Plan Especial, en las que además de los datos generales, se hace una descripción del elemento catalogado, una explicación del contexto del elemento en relación a su emplazamiento y, en su caso, otras consideraciones y una relación de los valores y elementos a proteger según la propia normativa del Plan Especial. Toda esta relación se completa mediante una información gráfica, bibliográfica y fotográfica del elemento catalogado.

El listado o inventario de elementos catalogados que recoge dicho Plan Especial se ha completado con varias incorporaciones que, por diversos motivos, no se incluyeron en su momento.

Justificación del cumplimiento de la Ley 2/1.999 de 24 de marzo, general turística de las Illes Balears.

Analizando las determinaciones de las Normas del Plan, se deduce que las mismas han sido redactadas teniendo en cuenta en todo momento el contenido del articulado de la Ley general turística:

Delimitando en los planos correspondientes las zonas aptas para usos turísticos (art. 5.2 de la Ley),

Estableciendo ratios de obligado cumplimiento para los usos turísticos, en cuantía ligeramente superior a lo establecido en el art. 5.1 de la Ley.

Clasificando los usos turísticos y regulando si se permiten o no en cada ámbito de acuerdo con los artículos 7, 15 y 18 a 37 inclusive de la Ley.

Regulando lo establecido en el art. 48 de la Ley, cuyas determinaciones relativas a la necesidad de bajas previas, número de plazas a autorizar en función de las bajas, excepciones y régimen de los establecimientos dados de baja definitiva, son así mismo reguladas en la normativa del Plan.

Para el análisis del cumplimiento del articulado de la Ley nos remitimos al análisis de los siguientes artículos:

Artículo 3.07 apartados 4.3 y 4.4 de las Normas que regulan los Usos turísticos y de establecimientos públicos.

Artículo 6.05 que regula en su apartado 5 las Obras en edificios catalogados destinados al uso turístico.

Artículo 9.07 que regula los Establecimientos de uso turístico en suelo rústico.

Artículos 9.17, 9.18, 9.19 y 9.20 en sus apartados 3 donde se regula el uso turístico en edificios existentes en suelo rústico.

Artículo 10.21 que regula las determinaciones de las zonas de uso turístico (T).

Artículo 10.22 que regula las determinaciones de las zonas de uso turístico existente en las zonas consolidadas con usos turísticos y residenciales (RU-T).

Artículos 10.26 y 10.27 en los que el Turismo interior de la Ley, queda regulado como hoteles de ciudad en los cascos antiguos de Calvià y Es Capdellà.

Justificación del cumplimiento de la Ley 6/1.999 de 3 de abril de las Directrices de Ordenación del Territorio de las Illes Balears y de medidas tributarias, de la Ley 6/1.997 de 8 de julio, del Suelo rústico de las Illes Balears, la Ley 9/1.997 que la modifica y de la Ley 9/1.999, de 6 de octubre, de medidas cautelares y de emergencia relativas a la ordenación del territorio y el urbanismo en las Illes Balears que modifica las anteriores.

Las leyes a que se refiere el enunciado regulan entre otros aspectos, mas o menos específicos de cada una de ellas, los temas relacionados con los suelos rústicos, siendo por ello que son citados en este apartado de manera simultánea.

La regulación del suelo rústico de las normas del Plan en los capítulos 1 y 2 del Título IX (artículos 9.01 a 9.20) justifica el cumplimiento de la Ley 6/1.997 de 8 de julio, del Suelo rústico de las Illes Balears, la Ley 9/1.997 que la modifica, así como de los artículos 4 y 5 de la Ley 9/1.999, de 6 de octubre, de medidas cautelares y de emergencia relativas a la ordenación del territorio y el urbanismo en las Illes Balears, que modifica las anteriores.

El Plan que se formula, cumple con el artículo 4.2 de las DOT, al haberse redactado antes del plazo establecido en el mismo, teniendo en cuenta sus determinaciones.

Al clasificar los suelos del territorio municipal (véase el capítulo 8 de la Memoria) según queda de manifiesto en la documentación gráfica del Plan y en la regulación que de los mismos se hace en el Título VII (Régimen de los sistemas generales), Título VIII (Régimen del suelo urbanizable), Títulos VIII y IX (Régimen y Disposiciones del suelo rústico) y Título X (Disposiciones del suelo urbano) de la normativa, se da cumplimiento a los artículos 8, 9, 10, 11 y 12 de las DOT.

La regulación que de los suelos rústicos en el Plan (calificación de la documentación gráfica y artículos 9.01 a 9.20 de las Normas), da cumplimiento a los artículos 19, 20, 21, 23, 24 y 25 de las DOT y al artículo 3 de la Ley 9/1.999, de 6 de octubre, de medidas cautelares y de emergencia relativas a la ordenación del territorio y el urbanismo en las Illes Balears, en los que se regula el régimen de las áreas sustraídas al desarrollo urbano y los usos permitidos en las mismas.

El Plan no ha definido áreas de reconversión territorial (ART) como ámbitos para ser desarrollados mediante Planes de reconversión territorial (PRT), por lo que no se han tenido en cuenta los artículos 28, 37, 38 y 83 de las DOT.

El Plan, de acuerdo con el contenido de la documentación gráfica y las normas que regulan su ejecución, ha definido los sistemas de infraestructuras y equipamientos dando así cumplimiento al articulado del Título II de las DOT, y en consecuencia, como ha quedado justificado anteriormente en cada caso, a los de los Planes directores Sectoriales que en los mismos se regulan.

En los suelos rústicos del municipio que lindan con la ribera del mar que han sido calificados como SR-1 y SR-2 y que en algún caso tienen la consideración de ANEI de acuerdo con la LEN, al no permitirse en absoluto el uso de vivienda

(artículos 9.15 y 9.16 de la normativa del Plan), se cumple lo dispuesto en la Disposición adicional tercera de las DOT y lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 9/1.999, de 6 de octubre, de medidas cautelares, pues se garantiza que no podrá construirse vivienda alguna en la franja de 500 m. medidos a partir de la ribera del mar y que tiene la consideración de Área de protección territorial (APT). Las edificaciones existentes en los terrenos incluidos en las Áreas de protección territorial delimitadas en los planos de acuerdo con el artículo 19 de las DOT, quedan reguladas en el Título VI de las Normas del Plan que establece el régimen de los edificios existentes.

El Plan en su artículo 4.17 que regula los cerramientos de parcelas, da cumplimiento a lo establecido en la Disposición adicional vigésimo primera de las DOT.

En los suelos rústicos del municipio que lindan con el suelo urbano o urbanizable se han definido las Áreas de transición (AT) en una franja de 350 m. contados a partir del límite de dichos suelos, en los que dada la normativa de las calificaciones que regulan los usos en ella incluidos, se cumple lo dispuesto en la Disposición transitoria quinta de las DOT, pues se garantiza la adecuada integración paisajística de los núcleos en su entorna.

El Ayuntamiento de Calvià dio cumplimiento a lo establecido en la Disposición transitoria decimocuarta al remitir a los órganos citados en la misma la documentación que especificaba las superficies de las diferentes clases de suelo del municipio así como las cifras correspondientes a sus potenciales de población. En la documentación del Plan se incluye en la memoria (apartado 20 relativo a las Referencias dimensionales) y en la documentación gráfica (plano CP relativo a las Capacidades de población) los datos que cumplimentan lo establecido en la Disposición transitoria decimocuarta de las DOT.

En cuanto al Anexo I de las DOT en el que se establece la matriz de ordenación del Suelo rústico, modificado por la Ley 9/1.999, de 6 de octubre, de medidas cautelares y de emergencia relativas a la ordenación del territorio y el urbanismo en las Illes Balears, el Plan lo cumple por cuanto ha establecido un régimen de usos de acuerdo con el siguiente cuadro:

	SECTOR PRIMARIO			SECTOR SECUNDARIO		EQUIPAMENT.			OTROS		
	Actividad exclusiva	Actividad intensiva	Actividad complementaria	Industria Transform. Agraria	Industria General	Sin Construcci	Resto Equipam.	Actividad. extractivas	Infraestructu.	Vivienda Unifamiliar Aislada	Protección y educac Ambiental
ANEI	1	2	2	3	3	2	3	2-3	2	3	1
ARIP	1	2	2	3	3	2	2	2-3	2	2	1
APT	1	2	2	3	3	2	3	2-3	2	3	1
AT	1	1	2	3	3	2	2	3	2	2	1
SRG	1	1	2	3	3	2	2	2-3	2	2	1

en el que la regulación de usos (según la Definición de las actividades reguladas en la matriz de las DOT) se ha realizado de acuerdo con la regulación de usos permitidos en cada zona de acuerdo con lo establecido en las Normas del Plan.

Finalmente, en cuanto a la representación gráfica de las determinaciones reguladas en el artículo 19 y en la Disposición adicional duodécima de las DOT, en

la documentación gráfica del Plan (planos R 1 a 9, RD y CP) se han delimitado los ámbitos afectados por las Áreas de protección territorial y las Áreas de transición