



## 10. Anàlisi del territori urbà

En la primera secció d'aquest apartat es presenten alguns aspectes de planejament supramunicipal que emmarquen el municipi de Son Servera en l'àmbit territorial.

D'altra banda es tracta l'ordenació del municipi a escala local, des de la perspectiva de l'evolució de l'estructura urbana (històrica, actual i futura), i es valora des del punt de vista ambiental del planejament urbanístic vigent (en revisió) al municipi.

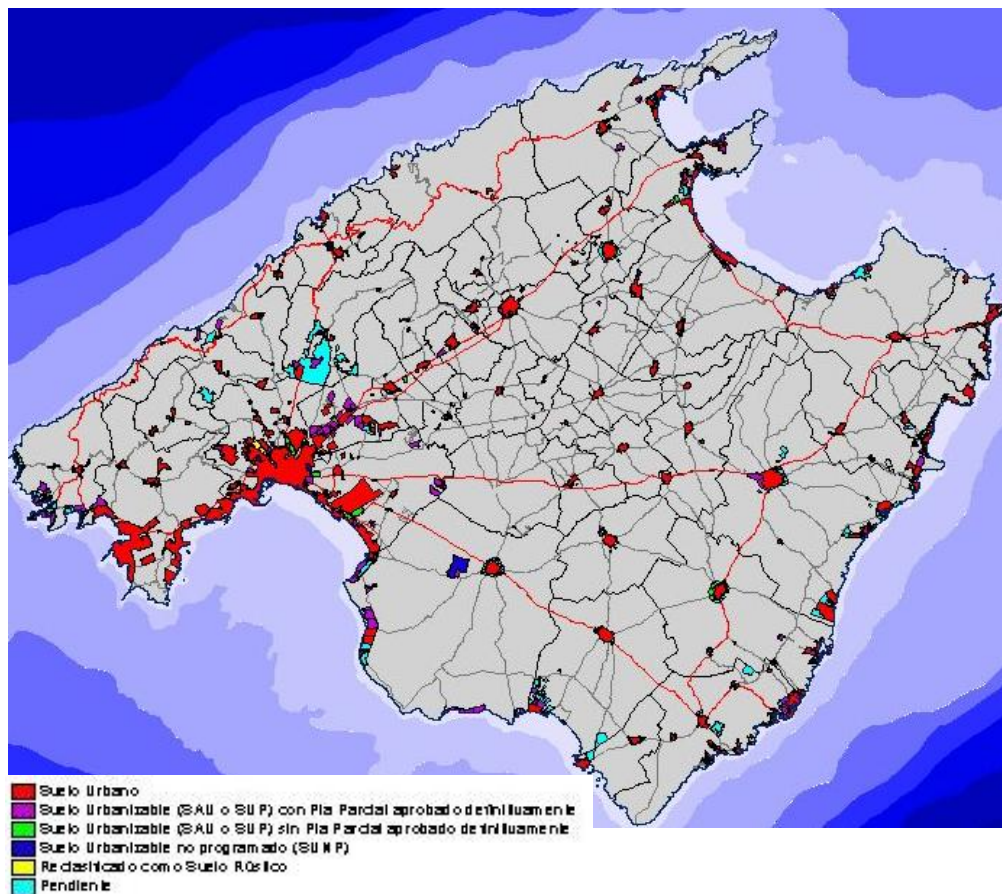
Més endavant es fa referència als espais verds urbans i al patrimoni històric i arquitectònic. L'apartat acaba amb algunes referències a la xarxa de camins rurals.

Amb els seus 42,5 km<sup>2</sup>, Son Servera és un municipi de superfície mitjana – baixa de l'illa, sobretot si es compara amb els municipis del seu entorn (St. Llorenç té una superfície de 82 km<sup>2</sup> i Artà uns 140 km<sup>2</sup>). El municipi, presenta unes marcades característiques turístiques, essent el nucli de Cala Millor, l'entitat demogràfica que més ha crescut i que actualment compta amb un major nombre de població empadronada.

## 10.1. Usos del sòl i evolució

El model territorial de l'est de l'illa de Mallorca mostra una concentració del sòl urbà a la franja costanera i una zona d'interior formada fonamentalment per sòl agrícola i nuclis de població de menors dimensions (excepte en el cas de Manacor) (figura 10.1.1.).

Figura 10.1.1.  
Classificació del sòl



Font: Extret del Pla Territorial de Mallorca.

La taula 10.1.1 sintetitza els usos del sòl de Son Servera, dels municipis del seu entorn, de Mallorca i les Balears. S'observa com en tots els àmbits predominen les terres de cultiu, seguida de la superfície forestal. Comparativament, els usos del sòl de Son Servera en el marc de l'illa, mantenen proporcions molt similars, tant pel que fa a la superfície no agrícola (principalment urbana, industrial i d'infraestructures), com a la superfície agrícola i forestal.



Taula 10.1.1.  
Usos del sòl de Son Servera i els municipis del seu entorn (en %). 1994

Àmbit	Cultius i pastures	Forest	Erm	Improductiu	No Agrícola
Artà	33,71	17,21	34,78	4,69	9,60
Capdepera	45,95	37,16	0,00	3,59	13,31
Manacor	73,45	20,01	0,54	2,78	3,22
St. Llorenç	65,98	22,59	2,50	1,04	7,89
Son Servera	51,54	29,23	0,00	12,22	7,01
Illa de Mallorca	53,32	29,50	4,08	4,27	8,54
Balears	55,73	27,43	4,52	4,28	8,03

Font: Institut Balear d'Estadística (IBAE). 2001

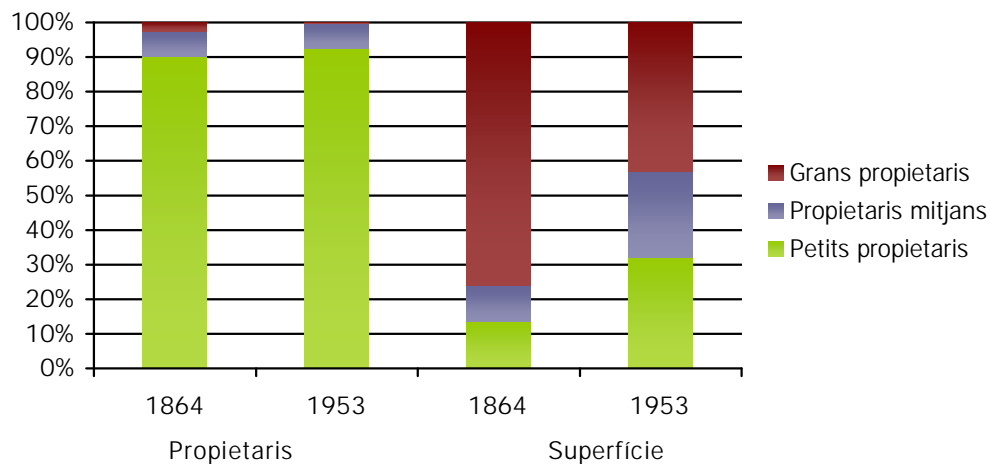
- Evolució històrica de la superfície agrícola

Tal i com s'ha vist anteriorment, tot i la importància del sector terciari, encara bona part de la superfície de Son Servera es destina a l'ús agrícola o forestal.

Tradicionalment, la major part de la superfície agrícola es dedicava a cereals i llegums (segle XIX). Més recentment es produí la substitució d'aquests conreus per ametllers, garrovers i un increment del reguiu tant de cereals i hortalisses com d'arbres fruiters.

Aquests canvis en l'ocupació dels cultius, han anat acompanyats de variacions molt importants en la tinença de la terra del municipi. Així, al segle XIX l'estructura de la terra era la de grans terratinents (tenien més del 75 % territori), mentre més d'un 90% dels propietaris tenien tan sols un 13%. A mitjans del s. XX la situació varia cap a un equilibri, tot i que la desigualtat es manté, ja que menys de l'1% dels propietaris tenen el 43% de la superfície. Per altra banda es nota un augment considerable dels propietaris mitjans, no tant en nombre sinó en extensió acumulada.

Figura 10.1.2.  
Règim de tinença de la superfície agrícola de Son Servera, segons propietaris i superfície  
(en % sobre superfície total). Anys 1860 i 1953



Font: Elaboració pròpia a partir d'Alzina, J., 1993.

Paral·lelament entre 1860 i 1953 també succeí una disminució de les finques grans (majors de 100 hectàrees) i l'augment generalitzat de les petites i mitjanes propietats (fins a 50 ha.), degut a un procés de democratització de la tinença del sòl (taula 10.1.2.).



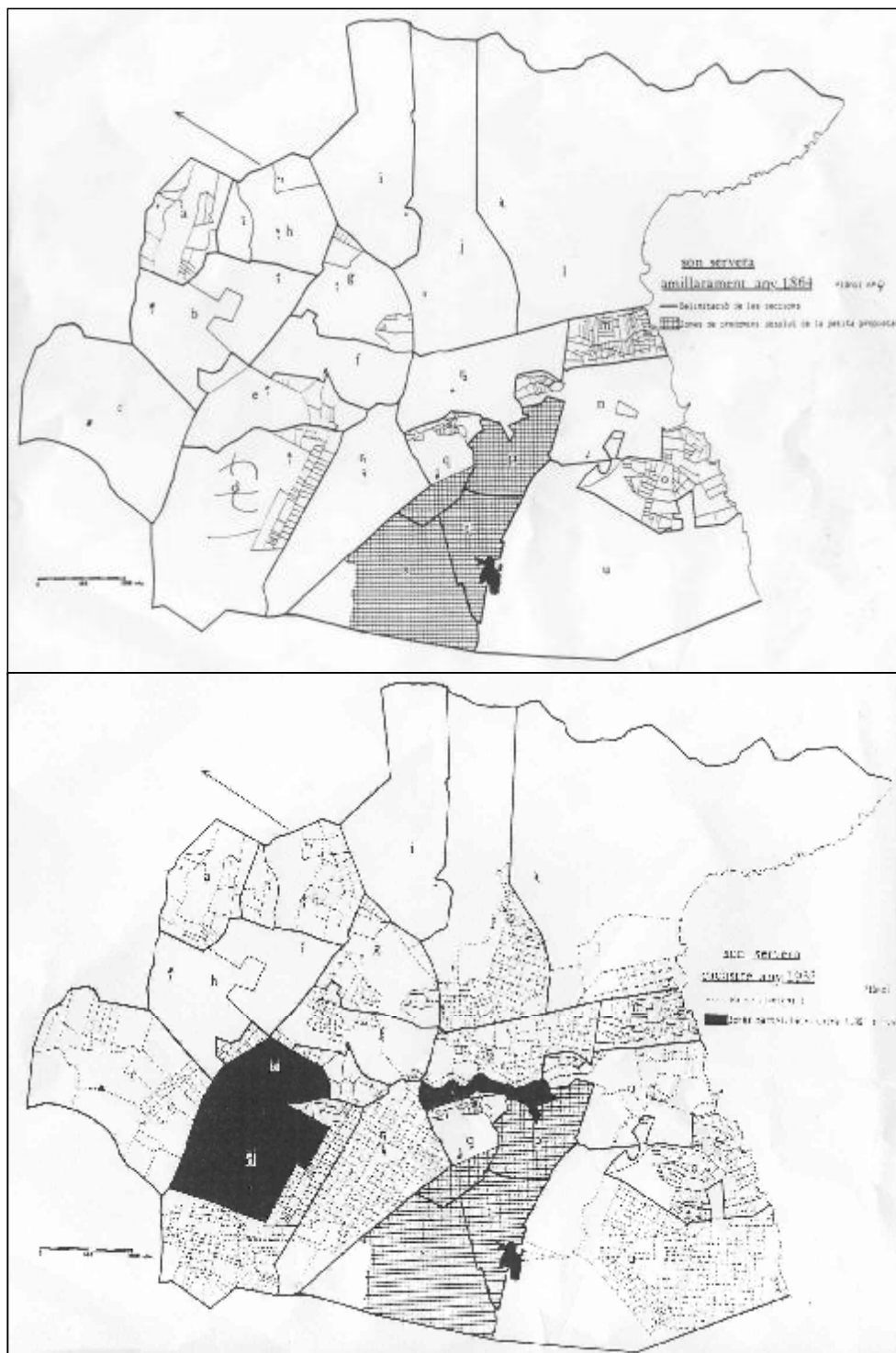
Taula 10.1.2.  
Comparació de l'estructura de la terra, segons les grans finques. Anys 1865 i 1953

	Nom	Any 1864 Superfície (ha)	Any parcel·lació	Any 1953 Superfície (ha) <sup>1</sup>
a	Es Rafal de Dalt			
b	Sa Jordana	109,74		201,73
b'	Sa Rascló	92,17		
c	Xiclatí	253,44	1917	
d	S'Estepar	257,81	1870	
e	Son Gener	74,02	1909	
f	Son Xerubí	100,87	1913	71,83
g	Son Pentinat	84,66	1917	75,88
h	Es Rafal des Sant	88,13	1917	
i	Es Rafalet	224,34		233,68
j	Pula	271,80	1919	215,90
l	Sant Jordi	719,61		732,79
m	Sa Marjal			
n	Son Corb	134,79	1917	
o	Es Camp de Mar		1912	12,58
p	Son Lluts			
q	Son Comparet			
r <sub>1</sub>	Fetget	197,92	1915	
r <sub>2</sub>	Son Sard	117,69	1917	
s	Penya Roja	35,15		
t	Son Fra Garí			
u	Ca s'Hereu	456,07	>1917	254,26

Font: Població, terra i propietat a la comarca de Llevant de Mallorca (segles XVII/XIX-XX): municipis d'Artà, Capdepera i Son Servera. Alzina i Mestre, J (1993)

<sup>1</sup> Extret de la relació nominal de grans propietaris, no vol dir, per tant que les finques on no hi ha dades ja no existeixin, sinó que ja no formen part de les grans finques.

Figura 10.1.3.  
Imatges del terme municipal al 1864 i 1953 segons parcel·lacions.



Font: Població, terra i propietat a la comarca de Llevant de Mallorca (segles XVII/XIX-XX): municipis d'Artà, Capdepera i Son Servera. Alzina i Mestre, J (1993)



La figura 10.1.3. mostra com en un inici el casc urbà de Son Servera es troba envoltat de petites parcel·les, en les possessions<sup>2</sup> de Penya Rotja, Son Fra Garí (de fet les cases d'aquesta possessió estan integrades dins el casc urbà), Son Lluts i part de Son Comparèt i Son Corb. Sa Marjal ja era un nucli de pescadors, igual que el Camp de Mar, per tant també hi havia una clara fragmentació. Cap a dins el terme tenim s'Estepar i Es Rafal de Dalt amb una part fragmentada, normalment eren terrenys erms o rotes que donaven als jornalers més pobres, que passaven a anomenar-se establits.

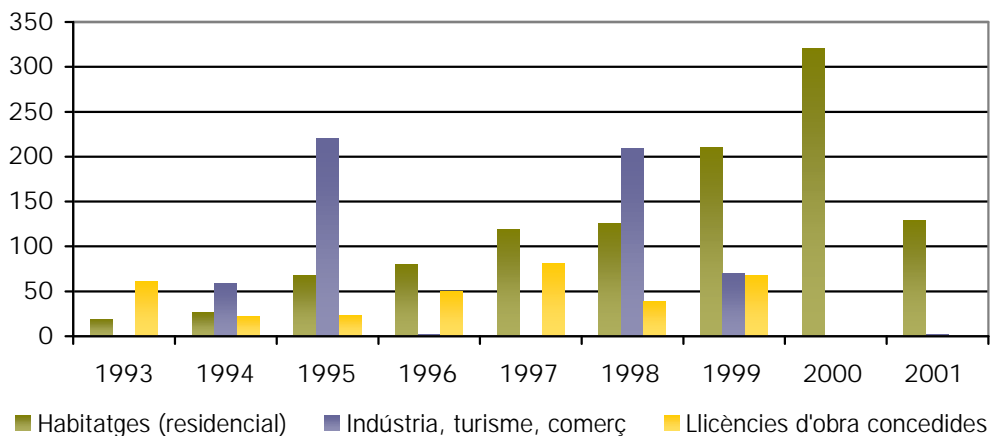
En menys de 100 anys ja apareix una trama semblant a la que es presenta a l'actualitat. Totes les finques ja han estat parcel·lades, amb més o menys intensitat menys la des Rafalet. Pràcticament tota la costa està ja fragmentada –fet que més endavant donarà lloc a les urbanitzacions- menys la zona de Costa des Pins, que encara pertany íntegrament a la possessió de Son Jordi.

- Urbanització

Un indicador de la intensitat en la construcció és el nombre de projectes visats pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Balears. Venen desglossats per tipologia d'habitatge residencial o indústria i serveis. També son un indicador de la intensitat urbanística el nombre de llicències d'obra concedides.

La dinàmica que segueixen els projectes d'habitatges és creixent amb un màxim al 2000 i una caiguda del 50% en el 2001. D'altra banda els projectes d'indústries i serveis segueixen una dinàmica puntual, més que una evolució o tendència. El nombre de llicències és molt inferior al nombre de projectes visats.

Figura 10.1.4.  
Projectes visats pel COAB i llicències d'obra concedides



Font: IBAE, Base de dades municipal, 2000 i COAB

<sup>2</sup> El codi de lletres és el de la taula 10.1.2

En quant als metres projectats, aquests pateixen un fort increment a l'any 1995, 1998 i el màxim és al 2000, on segons els projectes visats es preveia la construcció de 9 ha de superfície. Respecte les hectàrees autoritzades per llicències d'obres, aquestes no mostren cap significació (tot i que no es disposa de les dades dels anys 2000 i 2001).





## 10.2. Aspectes territorials i planejament directiu

### a) Aspectes territorials

En l'àmbit supramunicipal, Son Servera està inclòs en la Comarca de Llevant, junt amb els municipis d'Artà, Capdepera, Manacor i Sant Llorenç, tot i que aquesta demarcació no està definida administrativament. Té una extensió total de 579,7 km<sup>2</sup> (el 16% de l'illa) i una població de 56.524 habitants (IBAE, 1998), que representa una densitat de 97,5 hab/km<sup>2</sup>, valor inferior a l'insular que és de 176,1 hab/km<sup>2</sup>. Manacor és el cap de Comarca i compta amb una població de 30.177 habitants i 260,3 km<sup>2</sup> de superfície, mentre que Artà és el municipi amb una densitat menor, amb 42,4 hab/km<sup>2</sup>. En el marc comarcal, Son Servera és el municipi més petit en extensió (amb 42,6 km<sup>2</sup> ocupa un 7% del conjunt), però més densament poblat, amb 264,1 hab/km<sup>2</sup>.

L'estructura general del Llevant de Mallorca es vertebrava a partir de Manacor, la capital de la Comarca i nexa amb Palma. A partir d'aquí es va formant un corredor de municipis de costa, que en direcció SO-NE són: Sant Llorenç, Son Servera, Artà i Capdepera. Els principals focus de concentració de l'activitat hotelera i turística són Manacor, seguit de Sant Llorenç i Son Servera, mentre que Capdepera i sobretot Artà són municipis molt menys explotats.

El paisatge habitual d'aquesta zona està format per puigs poc elevats (fins a 400 m) i una costa retallada amb tot d'entrants que conformen cales i arenals (de fins a 2 km) que esdevenen els focus d'atracció de l'activitat turística. El paisatge agrari que havia dominat fins a meitat del s. XX, ha reduït progressivament la seva ocupació territorial.

### b) Planejament Directriu

El planejament directriu té com a objectiu bàsic establir les directrius i pautes bàsiques per a l'ordenació integral o sectorial de grans àmbits territorials i esdevé l'obligat marc de coherència per als plans de rang inferior (Carceller i Pérez, 1994).

Les Illes Balears, segons l'Estatut d'Autonomia, tenen competència exclusiva sobre l'ordenació del territori (inclòs el litoral), l'urbanisme i l'habitatge. La taula 10.2.1. mostra els elements bàsics d'ordenació territorial insular.

Taula 10.2.1.  
Elements bàsics d'ordenació del territori. Directrius d'Ordenació Territorial

Elements bàsics		Instruments d'ordenació	Normativa que ho regula	Determinacions i objectius
Àrees homogènies de caràcter supramunicipal		Plans territorials parcials	Llei 6/99 de 3 d'abril de les Directrius d'Ordenació Territorial	Desenvolupament social i cultural. Desenvolupament econòmic. Desenvolupament mediambiental. Actuacions mancomunades i de cooperació insular.
Àrees sotretes al desenvolupament urbà	Sòl rústic protegit	Àrea natural d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP)	Llei 1/1991 de 30 de gener d'espais naturals i règim urbanístic Llei 4/1989, de 27 de març de <i>conservació dels espais naturals i de la flora i fauna silvestres</i>	Promoure conservació, investigació i millora dels recursos naturals.
		Àrees naturals d'especial interès (ANEI)	Llei 1/1991 de 30 de gener d'espais naturals i de règim urbanístic	Promoure activitats tradicionals i aquelles altres que generin recursos necessaris per a la conservació.
		Àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP)	Llei 1/1991 de 30 de gener d'espais naturals i de règim urbanístic	Conservació i millora dels recursos paisatgístics.
		Àrees de prevenció de riscos (APR) d'esllavissaments, erosió, incendis o inundació		Condicions i limitacions d'usos i activitats. Accions de protecció i previsió d'infraestructures. Promoure accions que evitin riscos.
		Àrees de protecció territorial (APT)		Protegir les àrees pròximes a la costa (500 m. de la ribera de mar). Protegir àrees pròximes a infraestructures (de 8 a 25 m. de la carretera, depenent dels carrils). Funció de corredor biològic i per la connexió d'àrees protegides.
	Sòl rústic comú	Àrees d'interès agrari (AIA)	Plans territorials parcials	Mesures de protecció del potencial productiu del sòl, i arbrat. Incentius per les activitats agràries i millorar rendes rurals.
		Àrees de transició (AT)	Plans territorials parcials	Mínim de 100 m i màxim de 500 a partir del sòl urbà o urbanitzable. Previsió del futur creixement urbà.
		Sòl rústic general (SRG)	Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic Llei 19/1995, de 4 de juliol, de <i>modernització de les explotacions agràries</i>	La resta de sòl rústic comú.
	Àrees de desenvolupament urbà	Sòl urbà	Plans territorials parcials	Llei 6/99 de 3 d'abril de les Directrius d'Ordenació Territorial Llei 6/1998 de 13 d'Abril sobre <i>règim del sòl i valoracions</i>
Sòl urbanitzable				
Sistema d'infraestructures i equipaments			Llei 6/99 de 3 d'abril de les Directrius d'Ordenació Territorial, PDS	Integra la resta d'elements. Promou el desenvolupament en tots els àmbits.
Àrees de reconversió territorial (ART)		Pla de reconversió territorial (PRT) (en sòl urbà)		Operacions d'esponjament, implantació o millora d'equipaments, infraestructures i dotacions de serveis Millora del paisatge urbà o rural
		Projecte de millora territorial (PMT)		



- Llei 14/2000 de 21 de desembre d'Ordenació Territorial

Deroga la Llei 8/1987 d'1 d'Abril. Aquesta llei atorga competències als Consells Insulars per tal que desenvolupin els Plans Territorials Insulars corresponents, mentre el Govern resta com a garantia de coordinació i integració de les diferents polítiques.

Per al desenvolupament de les polítiques territorials regula els següents instruments d'ordenació territorial:

- Les Directrius d'Ordenació Territorial (DOT).
- Els Plans Territorials Insulars (PTI).
- Els Plans Directors Sectorials (PDS).

També, determina les funcions de la Comissió de Coordinació de Política Territorial que és l'encarregada de vetllar per la coordinació en les actuacions territorials de les distintes administracions públiques. Són de rang superior les DOT, mentre que PTI i PDS es troben al mateix nivell.

Tots aquests instruments són vinculants per als instruments de planejament urbanístic municipal, en els terminis que s'estableixin.

També preveu l'elaboració de Normes Territorials Cautelars quan s'iniciï la formulació, revisió o modificació d'un d'aquests instruments, que regirà fins a l'entrada en vigor de l'instrument d'ordenació que correspongui.

Posteriorment a aquesta, la Llei 2/2001 de 7 de març fa efectiva l'atribució de competències als consells insulars en matèria d'ordenació del territori per a l'elaboració i aprovació per part del Ple del Consell de:

- plans Territorials Insulars,
- pla Director Sectorial de pedreres,
- pla Director Sectorial de residus sòlids no perillosos,
- pla Director Sectorial d'Ordenació de l'Oferta Turística,
- pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials,
- pla Director Sectorial de Camps de Golf,
- normes Territorials Cautelars.

La coordinació entre el govern autonòmic i l'insular es vertebrava mitjançant la Comissió de Coordinació de Política Territorial.

- Llei 6/99 de 3 d'Abril de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears (DOT)

La Llei 8/1987 d'1 d'Abril d'Ordenació territorial de les Illes Balears plantejava la necessitat d'elaborar aquestes directrius com a instrument d'ordenació conjunta de les Illes i també per fixar la normativa necessària. L'avanç d'aquestes directrius va ser publicat el 1998.

Estableix Plans Territorials Parcial (PTP) per les àrees homogènies de caràcter supramunicipal que corresponen a les illes de Mallorca, Menorca i Pitiüses. Aquests determinen l'ordenació tant de les àrees de desenvolupament urbà com de tota la resta, fent especial èmfasi en l'agricultura i les àrees protegides, que poden ser ordenades pels plans d'ordenació del medi natural (ANEI, ARIP, etc.). En les àrees de desenvolupament urbà, cadascun dels PTP ha de fixar límits per a cada municipi, i és aquí on apareix la figura de sòl urbanitzable excedent que s'haurà de reclassificar a sòl rústic o a sòl urbà.

Defineix les regles per la distribució més racional i equilibrada d'equipaments i serveis, fent especial menció al sector turístic.

Es creen les Àrees de Reconversió Territorial (ART), per a una major eficiència de l'ús del sòl, que seran regulades pels Plans de Reconversió Territorial (PRT) i els Projectes de Millora Territorial (PMT). També preveu l'adaptació dels Plans Directors Sectorials i els instruments de planejament general.

Les limitacions imposades en sòl rústic per a usos residencials es pal·lien amb determinats beneficis fiscals, com per exemple una deducció del 25% de les despeses de conservació i millora realitzades en una finca situada en sòl rústic protegit.

- Avanç de redacció del Pla Territorial Insular de Mallorca (PTM)

Tal i com es preveia a les DOT, el desenvolupament en concret per a cada illa, i el compliment de les quotes establertes s'ha de realitzar per mitjà d'un Pla Territorial parcial específic per a cada illa. A Mallorca actualment està en fase d'esborrany, i tot i que no aporta grans conclusions si que presenta alguns aspectes destacables.

Segons l'estudi sobre el sòl vacant a les Balears del Govern, a Mallorca i a Son Servera, el sòl es distribueix de la següent manera:

Taula 10.2.2.  
Distribució del sòl urbà o urbanitzable (any 2000)

Tipus de sòl	Mallorca		Son Servera	
	(Ha)	(%)	(Ha)	(%)
Urbà	15.599	42,7	212,76	36,0
Urbanitzable ordenat	3.028	8,3	88,07	14,9
Urbanitzable no ordenat	1.458	3,9	0	0
Ocupat residencial i turístic	12.361	33,9	245,59	41,6
Vacant residencial i turístic	4.082	11,2	43,80	7,4

Font: Esborrany del Pla Territorial Insular de Mallorca.



El PTM planteja 5 estratègies, de les quals la tercera preveu actuacions de “reenfoc del desenvolupament per a Son Servera”. Aquí es parla de definir unes Àrees de Reconversió Territorial (ART) en les quals s’inclou:

Cala Bona	Zona 22 Àrees Reconversió Preferent	Pla d’Ordenació de l’Oferta Turística
Connexió Son Servera-Sant Llorenç (Cala Millor)	Àrees degradades en els límits municipals per manca de coordinació	

Aquestes ART han de repensar el territori més congestionat i eliminar progressivament les instal·lacions hoteleres que hagin quedat obsoletes o desfasades, siguin de baixa qualitat o en el seu lloc es pugui trobar un aprofitament millor per la població en general. L’elevat impacte econòmic i social d’aquestes actuacions es veu compensada per la millora ambiental que suposa l’obertura d’espais per al gaudi públic, el descans, etc.

El PTM torna citar propostes d’actuacions a Son Servera en el tercer capítol “d’Elements d’ajuda i complementarietat territorial”, quan s’apunta que un dels objectius per proposar nous equipaments és dotar d’equipaments a aquells nuclis que han experimentat un ràpid creixement de població, com són els turístics. En el cas de Son Servera preveia la construcció d’un nou centre de salut (que ja es troba en fase de construcció).

- Pla Director d’Ordenació de l’Oferta Turística (POOT), Decret 54/95 de 6 d’abril i modificat pel Decret 98/98 de 6 de novembre.

Aquest és l’ordenament que fa referència a les activitats turístiques i per tant afecta a Son Servera. L’Article 22 del present reglament estableix unes Àrees de Reconversió Preferent, entre les quals hi figura:

Cala Bona	Zona 22	Son Servera – Sant Llorenç
-----------	---------	----------------------------

Aquesta torna a estar definida en el Pla Territorial Insular de Mallorca, ja que com a POOT mai va ésser executada per manca de recursos. Aquesta és la gran debilitat que va tenir aquest Pla, que no va complir el que estava planejat.

- Decret 127/2001, de 9 de novembre, pel qual es declaren el parc natural de la península de Llevant i les reserves naturals de Cap Farrutx i Cap des Freu

Aquest parc es declara sota la *Llei 4/1989, de 27 de març, de conservació dels espais naturals i de la flora i fauna silvestres* i inclou els municipis d’Artà, Capdepera, Sant Llorenç, Son Servera i Santa Margalida. Té una extensió total de 16.232 Ha terrestres i 5.275 Ha marines.

La declaració d'aquest espai respon a la necessitat de crear figures de protecció territorial que, més enllà de les ANEI, incloguin mesures directes de gestió, com és el cas d'un Parc Natural.

Els objectius de la declaració del Parc de Llevant, són els de conservar el patrimoni natural i cultural, així com paisatgístic i etnològic, i evitar-ne la futura degradació, impulsant un desenvolupament econòmic propi a partir dels valors abans esmentats. Aquesta figura planifica l'ordenació territorial segons criteris de sostenibilitat. Aquesta protecció s'ha de portar juntament amb educació i interès cultural i científic, per tal que sigui un focus d'atracció de coneixement envers el medi ambient.

Recentment (Juliol 2002) s'ha creat l'equip directiu i els treballadors del Parc que tendran, com a primera tasca, la definició del Pla Rector d'Ús i Gestió del Parc, que serà la figura normativa que ha de desenvolupar les directrius fixades en el Pla d'Ordenació dels Recursos Naturals i detallar les previsions de conservació i rehabilitació del patrimoni natural i cultural.

- Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears

Deroga la llei 1/1984, de 14 de març, d'Ordenació i Protecció d'Àrees Naturals d'Interès Especial. Aquesta llei bàsicament desenvolupa les següents figures de protecció del territori:

- ANEI: Àrea Natural d'Espacial Interès. Singular valor natural.
- ARIP: Àrea Rural d'Interès Paisatgístic. Transformats majoritàriament per activitats tradicionals i amb especials valors paisatgístics.

Les ANEI que es troben a Son Servera són, segons extensió, inclosos dins del Parc de Llevant.

Taula 10.2.3.  
ANEI de Son Servera

Nº	Nom	- Extensió en el municipi	% sobre el total
17	Serra de Son Jordi	356'8 ha	60%
45	Calicant	488 ha	17%

Per altra banda no hi ha cap àrea definida com ARIP per la LEN.



### 10.3. Estructura urbana

#### a) Evolució històrica de Son Servera

Son Servera no respon al clàssic model d'origen medieval, ja que fins el primer quart de segle XIX va dependre d'Artà, essent aquest el vertader nucli urbà de la zona, mentre que a Son Servera hi habitava una població dispersa rural (en cases de pagès), ja que les principals cases senyoriales –exceptuant ca s'Hereu, can Joanet, can Leu,...- es trobaven a Artà.

La part més antiga del poble de Son Servera correspon a l'església i els seu entorn immediat, format per carrers de traçat irregular (carrer Sol, Sa Pleta Freda, Concepció, Passió i Pl. de St. Joan). A partir d'aquí el poble va créixer seguint els eixos de comunicació: c/ Pere Antoni Servera (antic camí d'Artà) i c/ Dr. Esteve (antic camí de Manacor). La zona delimitada entre els actuals carrers Mar i Dr. Esteve és una de les més antigues del poble, amb un seguit de carrers paral·lels entre si i perpendiculars al camí d'Artà.

#### b) Estructura urbana actual de Son Servera

El sistema urbà actual de Son Servera consta d'un nucli urbà força compacte (el poble), un tram de franja costanera molt urbanitzat (el conjunt de Cala Bona i Cala Millor) i un tram de franja costanera de baixa densitat d'edificació (Costa dels Pins, Port Nou, Port Verd i Port Vell). D'altra banda un 5 % de la població viu disseminada en masos i xalets.

#### El nucli urbà

El nucli urbà manté la tipologia de poble, amb cases entre mitgers, compacte, ordenat, segons diferents etapes de creixement, però totes elles partint del nucli preexistent. Dins del nucli urbà trobam diverses "barreres" que limiten el creixement del casc urbà en algunes direccions:

- A l'oest hi ha pendents elevats. Els puigs des Molins, de sa Font i des Pins interposen un obstacle per al creixement en aquest sentit a l'hora que donen un caràcter natural a la part més elevada del poble. Aquesta zona també gaudeix de la protecció d'ANEI.
- Al nord, la variant de la carretera que uneix St. Llorenç amb Capdepera, exerceix de límit, ja que a partir d'aquesta línia ja no tornam a trobar estructura urbana.
- A l'est, la via de tren, tot i no estar en ús, suposa una barrera per al creixement de l'habitatge residencial intensiu. Resulta molt clara la delimitació, ja que més enllà de la via, la tipologia constructiva és la pròpia del sòl rústic.

En els darrers 15 anys, bona part del creixement que ha sofert el poble de Son Servera, ha estat la direcció sud (tal i com preveia el planejament del 87). La nova tipologia constructiva d'ús residencial és la cases adossades tipus dúplex, amb petita extensió de jardí al voltant.

La morfologia del poble és allargada, amb una longitud màxima de 1.140 m i una amplada de 816 m. Es tracta de distàncies assequibles per a desplaçaments a peu (uns

5 – 10 minuts). L'estructura de carrers és irregular, excepte a la urbanització recentment acabada de Ca S'Hereu, al peu del nou polígon industrial.

Entre el límit est de sòl urbà i el Puig de Son Corb s'estén un agrupament il·legal de cases, fruit d'una parcel·lació teòricament destinada a hort agrícola però que a la pràctica ha generat la urbanització de cadascuna d'aquestes parcel·les. Actualment hi ha una gran dificultat en el seu ordenament degut a la il·legalitat d'aquesta actuació i que, tot i mostrar tipologia urbana dispersa, es tracta de sòl rústic.

### La franja costanera

La franja costanera es troba altament ocupada, sobretot en els metres més propers a la línia de costa, degut a la forta activitat constructiva registrada en els darrers trenta anys. Aquest tipus d'urbanització, sovint presenta una morfologia general i estètica que no manté cap relació amb l'entorn que l'envolta, sinó que respon al projecte redactat i transportable a qualsevol altre nucli turístic de l'illa.

En aquest cas les dimensions que ocupa la urbanització de la costa són molt superiors a les del nucli antic. El continu de Cala Millor-Cala Bona-Port Verd-Port Nou-Port Vell té una longitud de 3.900m, i una amplada que oscil·la entre 1.100 i 55 m. La tipologia dels habitatges que ocupen aquesta zona és la d'habitatges unifamiliars aïllats en bona part de les parcel·les residencials, i d'elevada densitat d'ocupació en les infraestructures turístiques i una part de les residencials (a Cala Millor són habituals blocs de 4 i 5 pisos).

La urbanització de Costa des Pins té una longitud de 2.900 m i una amplada màxima de 530 m. Per tant manté l'estructura típica d'urbanització de primera i segona línia, ja que just darrera s'hi situa l'ANEI de la Serra de Son Jordi. El fort pendent afavoreix la bona visibilitat del mar i també l'aïllament respecte la resta d'habitatges, factors pels quals es defineix com a urbanització "residencial d'alt nivell". Tot i això, des del punt de vista ambiental, aquestes urbanitzacions presenten un clar impacte visual i paisatgístic, i l'arribada de diferents serveis bàsics té un cost molt important.

Pel que fa als elements urbanístics especials, en l'aspecte relatiu al Sistema General de Comunicacions del Municipi, es preveia la realització d'un port esportiu com ampliació de l'existent a Cala Bona (previst en els Plànols d'Ordenació del 1987). L'oposició popular juntament amb les conclusions de l'estudi d'Avaluació de l'Impacte Ambiental sobre el conjunt de la badia (Universitat de les Illes Balears) va aconseguir paralitzar el projecte.

Actualment la normativa autonòmica prohibeix qualsevol obra nova o ampliació dels ports esportius, a través de la Norma Territorial Cautelar (tal i com contempla la Llei 2/2001) prèvia a la redacció del nou Pla director sectorial de ports esportius i instal·lacions nàutiques de les Illes, ja que l'anterior de 1994 fou anul·lada pel Tribunal Suprem. Segons aquesta normativa, pel que fa referència a les instal·lacions actualment en funcionament, només es podran autoritzar ampliacions que suposin un increment inferior al 10% de la superfície d'amarrada autoritzada.

Tot i presentar, els Ports Esportius com un dels principals atractius per al turisme de qualitat a les Balears, cal anotar que aquestes instal·lacions ocasionen un impacte a l'ecosistema





litoral, ja que en modifica des de la circulació litoral fins a l'hàbitat de nombroses espècies. D'altra banda existeix una sobresaturació d'embarcacions a les costes de les nostres illes, ja que actualment hi ha una embarcació per cada 25 m de costa.

## 10.4. Planejament urbanístic municipal

Son Servera s'ordena urbanísticament amb unes Normes Subsidiàries de Planejament Urbanístic (NSP) aprovades definitivament al 1987, modificades per la Secció Insular de Mallorca de la Comissió Provincial d'Urbanisme de Balears i finalment publicades el 1994.

Actualment l'Ajuntament de Son Servera treballa en la revisió de les Normes Subsidiàries de Planejament Municipal. Fins al moment de redacció d'aquest document la situació és la següent:

- Primera redacció i aprovació preliminar de les NSP el 12/12/2000 i sotmeses a exposició pública per tal de presentar al·legacions. Suspensió del planejament fins a l'aprovació de les següents i per a un període màxim de 2 anys. Aquestes NSP no incloïen ordenances.
- Degut als canvis substancials en el document que comportaven les al·legacions fetes, es fa una segona redacció de les NSP. Aquest document, més complet que l'anterior, pretén definir amb exactitud tots els termes per tal de no portar a confusió. Encara estan pendents d'aprovació.
- Després de passar a exposició pública (un mínim d'un mes) i estudiar les al·legacions presentades, actualment és a punt d'esgotar el termini dels 2 anys (acaba al desembre de 2002) i encara no s'han pogut aprovar al ple municipal. Un cop aprovades en l'àmbit municipal, s'han de presentar a la Comissió Insular d'Urbanisme del Consell de Mallorca i en un termini mínim de sis mesos, aquesta es pronunciarà sobre la validesa de les NSP. En la situació actual, ja no serà possible aprovar les NSP en el termini fixat, havent de tornar regir l'ordenació amb les NNSS del 1987.

Per tant, des del punt de vista d'ordenació correcta del territori la situació actual resulta complexa i perillosa, ja que l'esborrany actual de les NSP ordena més correctament el sòl del terme, mentre que les del 1987 tenen una visió més de creixement, i per altra banda ja han estat assolides i desfasades.

### 10.4.1. Normes subsidiàries del planejament del terme municipal de Son Servera. Normes urbanístiques. BOCAIB nº 130, 25 d'Octubre del 1994.

La redacció i aprovació d'aquest planejament data del 1987 amb 4 modificacions posteriors per la Secció Insular de Mallorca de la Comissió Provincial d'Urbanisme de Balears i finalment publicades el 1994. El planejament vigent es compon de<sup>3</sup>:

- "Pla General d'Ordenació Urbana de la zona costera de Son Servera", aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme el 31 de Gener de 1964.
- "Pla Especial d'Ordenació de la Xarxa Viària", aprovat el 10 de Juliol de 1967.
- "Pla General d'Ordenació de Ca S'Hereu", aprovat el 16 de Juny de 1961.

Aquest planejament preveia el desenvolupament de 32 Plans Parcials, la realització del Pla Especial de desenvolupament dels Sistemes Generals de comunicacions, espais lliures i equipament comunitari, i el Pla Especial d'establiment, coordinació i complementació d'infraestructures bàsiques d'urbanització.

---

<sup>3</sup> Els Plans Generals han estat redactats a l'empara de *la Llei del Sòl de 12 de Maig de 1956*.



## Zonificació del terme municipal

L'estructura general d'ordenació distingeix els nuclis i sectors, i en funció d'aquests s'estableixen uns paràmetres d'ordenació (taula 10.4.1.).

Taula 10.4.1.  
Elements bàsics d'ordenació del territori

Nuclis	Sectors	Superfície (Ha)	Total (Ha)	%del total urbà	Població	Classificació	Ús global	Fase actual
Poble de Son Servera	Son Servera urbà	58,09	58,09	15,96	5.228	urbà	residencial	Consolidat
	urbanitzable sector 1 Son Servera	25,63	36,75		1.080	urbanitzable	residencial	Executat (sòl urbà)
	urbanitzable sector 2 industrial	11,12			222	urbanitzable	industrial	Executat (sòl urbà)
	Total Son Servera			94,84	26,05	6.530		
Costa des Pins	Costa des Pins urbà	58,55	58,55		4.577	urbanitzable	turístic mixt	
	Urbanitzable sector 3 Costa des Pins	15	15		1.170	urbanitzable	turístic mixt	No executat (sòl rústic)
	Total Costa des Pins			73,55	20,23	5.747		
Port Vell	Port Vell urbanitzable amb PP aprovat	4,84	4,84	1,33	428	urbanitzable	turístic mixt	Executat (sòl urbà)
Port Nou	Port Nou urbà	1,43	1,43	0,39	208	urbà	turístic mixt	Consolidat
Port Verd	Urbà Port Verd	11,5	11,5		2.312	urbà	turístic mixt	Consolidat
	Port Verd urbanitzable amb PP aprovat	11,81	11,81		1.598	urbanitzable	turístic mixt	No executat (sòl rústic)
	Total Port Verd			23,31	6,4	3.910		
Cala Bona	Cala Bona urbà	29,45	29,45		7.400	urbà	turístic mixt	Consolidat
	Cala Bona urbanitzable amb PP aprovat	2,66	2,66		266	urbanitzable	turístic mixt	Executat (sòl urbà)
	Urbanitzable sector 4 Cala Bona	5,17	23,89		517	urbanitzable	turístic mixt	No executat (sòl rústic)
	Urbanitzable Sector 5 Cala Bona	9,6			960	urbanitzable	turístic mixt	No executat (sòl rústic)
	Urbanitzable Sector 6 Cala Bona	6,46			646	urbanitzable	turístic mixt	No executat (sòl rústic)
	Total Cala Bona					53,34	9.789	
Cala Millor	Cala Millor urbà	53,25	53,25		8.323	urbà	turístic mixt	Consolidat
	Urbanitzable amb PP aprovat	21,08	21,08		2.434	urbanitzable	turístic mixt	Executat (sòl urbà)
	Sector 7	7,54	59,45		754	urbanitzable	turístic mixt	No executat (sòl rústic)
	Sector 8	8,05			805	urbanitzable	turístic mixt	No executat (sòl rústic)
	Sector 9	8,77			877	urbanitzable	turístic mixt	No executat (sòl rústic)
	Sector 10	6,94			694	urbanitzable	turístic mixt	No executat (sòl rústic)
	Sector 11	7,07			707	urbanitzable	turístic mixt	No executat (sòl rústic)
	Total Cala Millor					133,78	14.594	

Nuclis	Sectors	Superfície (Ha)	Total (Ha)	%del total urbà	Població	Classificació	Ús global	Fase actual
TOTAL nuclis costaners	Urbans		154,18	42,36	22.819			
	Urbanitzables		114,99	31,59	11.856			
	TOTAL		269,17	73,95	34.675			
TOTAL nuclis del municipi	Urbà		212,27	58,31	28.047			
	Urbanitzable		151,74	41,69	13.158			
	Ordenat		364,01	100	41.205			
Total nuclis municipal	Sol ordenat	364,01		8,5		urbà i urbanitzable	urbà	
	Zona Forestal	935,9		21,59		No urbanitzable protegit	forestal	
	Elements paisatgistics singulars	41,1		0,96		No urbanitzable protegit	forestal	
	Zona agrícola i ramadera	2.306,93		53,9		No urbanitzable	agropecuari	
	Zona excedent	644,06		15,05		No urbanitzable	usos varis	
	TOTAL terme municipal		4280		100			

Font: NNSS 1987 Plano: "Cuadro de núcleos sectores, parámetros generales de la ordenación"

**Residencial:** Aquesta categoria inclou les zones residencial extensives, espais lliures públics i serveis com els equipaments esportius, cívics i socials, comercials i activitats, i instal·lacions complementàries.

**Turístic-mixt:** Correspon a les zones residencials extensives i intensives, hoteleres i llogarets turístics.

**Industrial:** industrial i també té l'obligatorietat d'ordenar les zones següents amb serveis d'equipaments esportius, cívics i socials, comercials i activitats i instal·lacions complementàries i també incloure espais lliures públics.



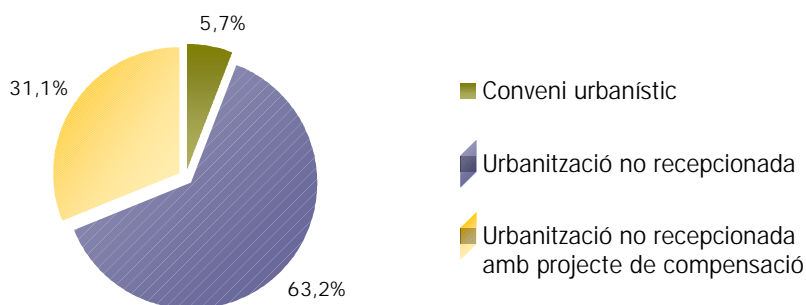
La previsió feta al 1987 no s'ha acomplert en tots els seus àmbits.

Son Servera. Les dues urbanitzacions previstes s'han executat, una industrial que és l'actual polígon i l'altre residencial que és la urbanització de Ca s'Hereu, que ja gaudeix de tots els serveis, però encara no s'ha començat a ocupar.

Costa des Pins. Tots els terrenys ordenats pel Pla General de Costa des Pins ara formen part del sòl urbà. El sòl urbanitzable no s'ha arribat a desenvolupar i actualment forma part del sòl protegit i ja no figura com a urbanitzable. D'altra banda, en uns terrenys amb categoria d'excedent en la classificació del sòl del 1987 són ara un equipament turístic de golf (no previst en el planejament).

Port Vell, Port Nou Port Verd. Es manté el sòl urbà, així com s'incorpora el sòl urbanitzable que ja s'ha consolidat. La gran mancança actual d'aquesta zona és la de regularització de les urbanitzacions, ja que formen part del mode de creixement a través de promotores urbanístiques però encara no han estat recepcionades per l'Ajuntament, i hi manquen serveis. En general aquest conjunt d'urbanitzacions presenten greus deficiències en serveis bàsics, ja que encara no són competència municipal (figura 10.4.1.).

Figura 10.4.1.  
Situació actual de les urbanitzacions de Port Vell, Port Nou i Port Verd



Cala Bona. Aquest és un altre cas de canvi de sòl urbanitzable a rústic de règim general i per altra banda s'ha acabat de consolidar el sòl urbà. Conté una de les grans promocions de la zona que és la urbanització de Son Floriana, complex hotelier i residencial.

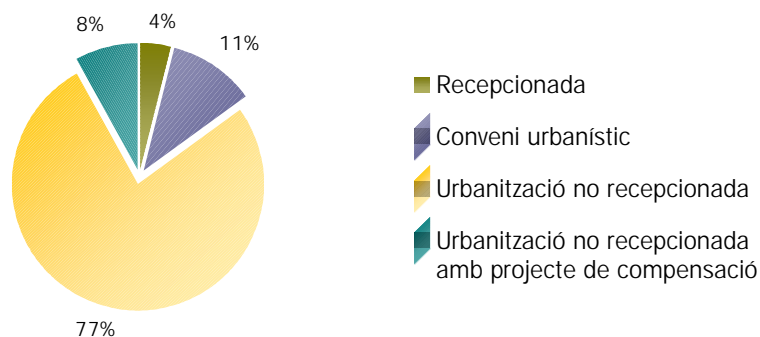
Cala Millor. S'ha executat tot aquell sòl definit com urbanitzable amb Pla Parcial aprovat, i a més 5 sectors previstos com urbanitzables han estat exclosos de l'ordenació figurant com a sòl rústic general. La taula 10.4.2. resumeix, els canvis en el planejament del sòl de les normes del 87 a l'actualitat, ja que les previsions de creixement eren desmesurades i fixaven el sostre de població en 41.000 habitants.

Taula 10.4.2.  
Canvis en el planejament del sòl des de 1987 fins a l'actualitat

		1987	2002
Cala Bona	urbà	29,45	21,83
	urbanitzable amb PP	2,66	2,27
	urbanitzable	21,23	no executat
Cala Millor	urbà	53,25	52,08
	urbanitzable amb PP	21,08	4,95
	urbanitzable	38,37	no executat

Novament la principal problemàtica que es detecta a la Costa és la de manca de serveis a les urbanitzacions (figura 10.4.2.).

Figura 10.4.2.  
Situació actual de les urbanitzacions de Cala Millor – Cala Bona



Segons l'enquesta ciutadana realitzada en el marc d'aquesta auditoria (vegeu el capítol 11), el trànsit (que porta implícita la qüestió dels aparcaments) i la manca de zones verdes són dos dels problemes ambientals que més preocupen a la població. Aquesta problemàtica ve derivada d'un incompliment de la normativa, ja que segons les normes generals cada sector construït hauria de gaudir de la següent dotació de parcs i aparcaments:

- La superfície destinada a aparcament públic (mesurats de la superfície total ordenada) és del 3,5 % en el sector turístic mixt, del 1 % en el sector residencial i del 10 % en sector industrial.
- La superfície destinada a parcs i jardins públics és de 18 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> d'edificació residencial.



Taula 10.4.3.  
Condicions particulars de l'ordenament

Sòl urba	<ul style="list-style-type: none"><li>- Residencial Intensiva, comprèn el casc urbà de Son Servera i el sòl urbanitzable dels voltants, així com la urbanització de Ca S'Hereu. També s'hi dediquen les àrees entre Cala Millor i Cala Bona.</li><li>- Residencial Semiintensiva, es refereix únicament a les àrees de la urbanització de Ca s'Hereu.</li><li>- Residencial Extensiva, reservada per les edificacions aïllades amb espai lliure privat i enjardinat.</li><li>- Verd públic.</li><li>- Verd privat.</li></ul> <p>Nuclis costaners</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Extensiva.</li><li>- Hotelera, per al desenvolupament d'instal·lacions hoteleres, habitatges plurifamiliars i unifamiliars, equipaments comercials, edificis i edificis públics.</li><li>- Escolar, per a escoles, guarderies i centres d'EGB.</li><li>- Religiosa.</li><li>- Intensiva.</li><li>- Comercial.</li><li>- Serveis.</li><li>- Espai lliure privat.</li><li>- Espai lliure públic.</li><li>- Equipament municipal.</li></ul>
Sòl urbanitzable	<ul style="list-style-type: none"><li>- Residencial Extensiva baixa, exclusivament per habitatges unifamiliars.</li><li>- Serveis.</li><li>- Espais lliures públics.</li><li>- Espais lliures privats.</li><li>- Industrial.</li></ul> <p>Nuclis costaners</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Residencial intensiva.</li><li>- Residencial Extensiva baixa.</li><li>- Turística, per a hotels i apartaments.</li><li>- Aldea turística, agrupacions d'habitatges, apartaments o albergs hotelers amb morfologia de poblat.</li><li>- Serveis.</li></ul>

10.4.2. Esborrany de les Normes Subsidiàries de Son Servera, posteriorment a l'aprovació preliminar i període d'al·legacions de la revisió de 2000.

Una vegada analitzat el planejament vigent, passam a analitzar el planejament que proposa les noves Normes Subsidiàries, encara no aprovades.

El símbol ã remarca aspectes ambientals més significatius que contempla aquest esborrany de Normes. De cara al futur és important vetllar pel control administratiu de les prescripcions ambientals fixades en la normativa.

#### Zonificació que presenten les NNSS:

Sòl urbà

Edificació alineada, segons la disposició del vial:

Zona 1: edificació compacta

Nucli urbà central de Son Servera amb illes i fronts densos d'edificació, de gran compacitat.

Inclou la major part del municipi i també aquella que va ser edificada primerament.

Zona 2: edificació regular

Sectors en què l'edificació es disposa regularment entre mitgers.

A partir del carrer Joana Roca i la part més nova.

Zona 3: residencial

Edificació unifamiliar aïllada sobre parcel·la disposada amb front ordenat a eixos viaris, formant illes, o en àrees de ciutat-jardí.

ã jardins: 35%.

ã aparcaments: 1 per habitatge.

Zona 4: blocs aïllats

Edificació en bloc aïllat sobre parcel·la disposada sobre eixos viaris, formant illes o àrees.

ã jardins: 35%.

ã aparcaments: 1 per habitatge.

Zona 5: naus aïllades

Nau destinada a activitats industrials, tallers o magatzems.

Zona 6: Recintes amb ordenació especial

Blocs d'habitatges, cases unifamiliars aïllades o en filera destinats a residència.

Zona 7: Recintes turístics

Edificis o agrupacions d'edificis destinats a ús turístic.





**Sistema d'equipaments:**

Terrenys i edificacions que es destinen a usos públics o col·lectius.  
à El sòl rústic es realitzaran plantacions d'arbrat per minimitzar l'impacte.  
ä La coberta serà de teula àrab.

**Sistema de parcs, jardins i espais lliures:**

Terrenys destinats a la formació o conservació de parcs i jardins urbans de propietat pública, així com altres espais oberts de propietat pública o privada.

**Sistema de serveis urbans:**

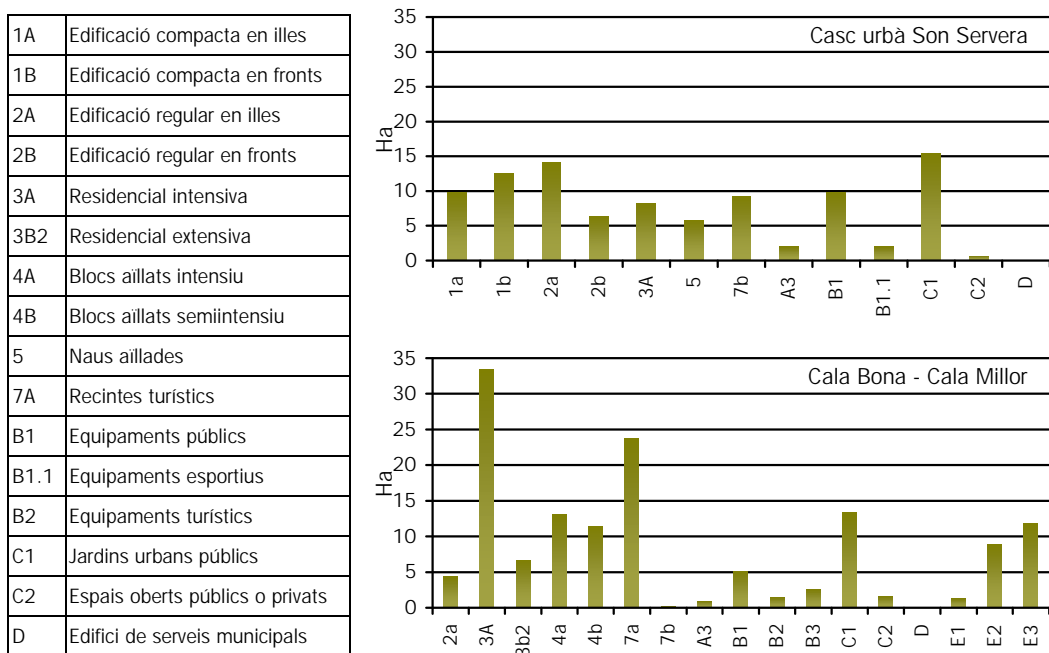
Dotacions per a infraestructures urbanes i serveis tècnics.

**Sistema costaner:**

La franja costanera, que inclou el sòl de domini públic maritimoterrestre, passeig marítim i instal·lacions portuàries.

En una anàlisi acurada seguint el planejament projectat en el 2000, la figura 10.4.3. mostra les diferents tipologies previstes, així com el nombre d'hectàrees.

Figura 10.4.3.  
Tipologies previstes en l'esborrany de Normes Subsidiàries



Font: Elaboració pròpia sobre cartografia digital de l'Ajuntament de Son Servera

La planificació urbanística del nucli de Son Servera és la d'habitatges disposats en illes (l'estil antic), amb una important superfície teòrica destinada a parcs i jardins públics. Els recintes turístics que hi ha al poble estan situats més aviat cap a la carretera de Cala Millor, o bé a la sortida del polígon industrial. Actualment també és important la proporció de sòl urbà destinat a naus aïllades, foment de la indústria al poble.

A la costa, en canvi, l'edificació compacta en illes és minoritari, a favor de la superfície que ocupa el sòl residencial, ja sigui intensiu o extensiu, així com també els blocs aïllats. Els recintes turístics arriben a ocupar gairebé 25 Ha de sòl urbà.

Aquestes zones requereixen d'uns paràmetres generals que son els que definiran la tipologia que ocuparà la zona determinada.

Taula 10.4.4.  
Paràmetres generals d'edificació

Nº	Zona		Parcel·la mínima (m²)	Façana mínima (m)	Ocupació màxima (%)	Alçada màxima (m)	Edificabilitat Neta (m²t/m²st)	Altres
1	Edificació compacta	Illes	100	6	70	12 (PS+3P)		
		Fronts	200	8	60	12 (PS+2P)		
2	Edificació regular		300	10	60	12 (PS+2P)		
3	Residencial	Intensiva	400	15	30 (jardi 30)	8 (PS+2P)	0,60	Jardins: 35% Aparcament: 1
		Extensiva 1	1200	15	20	4 (PS+1P)	0,20	1 habitatge/solar Jardins: 40% Aparc.: 1/150 m²
		Extensiva 2	1200	15	20	6 (PS+2P)	0,35	
4	Blocs aïllats	Intensiva	300	10	50	12 (PS+4P)	1,50	Jardins: 25% Aparc: 1/habitatge
		Semiint.	500	15	30	12 (PS+4P)	0,90	Jardins: 35% Aparc: 1/habitatge
5	Naus aïllades		1.200	20	60	12 (1P)	1,23	Jardins: 20% Aparc: 1/habitatge
6	Recintes amb ordenació especial		800	15	50	12 (PS+4P)	1,10	Volum màxim: 8.000 m³
7	Recintes turístics		1500	20	30	12 (PS+4P)	0,90	Categoria mínima: 4*
	equipaments	Públics			5	6,5 (2P)	0,07	
		Turístics			50	3P	1	
	Serveis urbans		2.000	30	25	7,5 (PB+PP)		

En relació amb les normes de 1987, han variat força els paràmetres d'edificació tot i que les categories no són del tot equivalents, ja que les parcel·les urbanes han sofert modificacions en el seu ordenament. En les antigues es preveien alçades màximes de 21 m en edificacions hoteleres, mentre que per les actuals és fixa un màxim de 12 m. També en establiments hotelers l'edificabilitat podia arribar a un coeficient de 5, mentre que ara es fixa un màxim de 0,9.



## Sòl rústic

Segons la Llei 6/1997 de 8 de juliol, sobre Regulació del Sòl Rústic es considera sòl rústic "els terrenys, la funció dels quals determina que es preservin dels processos de desenvolupament urbanístic i que es protegeixin els elements d'identitat que els caracteritzen". Respecte la seva funció, es diu que podrà estar relacionada amb:

- a) Valors agrícoles, forestals, pecuaris, cinegètics, naturals, paisatgístics o culturals.
- b) Aportació en defensa de la fauna, flora i manteniment de l'equilibri ecològic.
- c) Caràcter d'elements bàsics pel manteniment de l'estructura del territori.
- d) Condició de suport de funcions que, tot i que originades en medi urbà, s'han de desenvolupar en medi rural.

L'article 3 d'aquesta llei, a l'hora que prohibeix que el sòl rústic es destini a altres activitats, també n'anuncia les excepcions en determinades condicions: ús d'habitatge unifamiliar o declarades d'interès general amb edificacions o instal·lacions aïllades.

Més enllà del que està definit a la llei, la realitat reflecteix com de cada cop augmenta l'ocupació del sòl rústic per usos turístics, residencials i de serveis. Aquesta realitat encara és més palesa en un municipi de costa com Son Servera. La taula 10.4.5. mostra les condicions de les edificacions en sòl rústic previst en l'actual esborrany de NNSS.

- Els projectes de captació d'aigües hauran d'aportar una avaluació de l'impacte ambiental.
- Quan els camins rurals siguin objecte de millora del traçat o pavimentació s'ha de reposar la vegetació i els murs existents de pedra.

Taula 10.4.5.  
Paràmetres generals d'edificació

Tipologia		Volum edificable	Edificabilitat	Ocupació	Altura màxima (m)	Parcel·la mínima (m <sup>2</sup> )	Observacions
Edificacions patrimonials							Presència al catàleg Condicions expresses
Edificacions no residencials	Agrícoles i ramaderes			4% (de la finca)	8		
	Safareigs				1'5		
	Tancament finques rústiques						Pedra natural vista
Habitatges unifamiliars en sòl rústic		1.500 m <sup>3</sup>	3%	4%	8		Xarxa camins rurals
Altres edificacions no residencials		1.500 m <sup>3</sup>	3%	4%	8		Declaració d'interès general
Àrees d'Interès Forestal		1.500 m <sup>3</sup>	3%		8	100.000	
A. d'Interès paisatgístic		1.500 m <sup>3</sup>	3%		8	50.000	Habitatge unifam. Agroturisme
Àrees agrícoles		1.500 m <sup>3</sup>	3%	4%	8	14.000	Habitatge unifam. Agroturisme
Àrees de transició		1.500 m <sup>3</sup>	3%	4%	8	14.000	Agrícola Decl. Interès Grl
Àrees rústiques generals		1.500 m <sup>3</sup>	3%	4%	8	56.000	Habitatge unifam. Agroturisme

A més han de complir unes condicions generals d'estètica i composició de les edificacions, que afecten a qüestions generals de l'edificació com són: austeritat de les construccions rústiques tradicionals, utilització de materials naturals i tradicionals del país, coloracions, cobertes de teula, paviments permeables evitant formigó i asfaltat, respecte de les àrees arbrades,... Tot això s'ha de justificar en l'adequació paisatgística de l'edifici en el projecte de nova edificació. A més s'obliga a preveure la instal·lació de recollida d'aigües pluvials per la reutilització pel reg, com a mesura estructural d'estalvi.



## Sòl rústic protegit

És aquell en què pels seus valors excepcionals, la funció territorial o la defensa de la fauna, flora i equilibri ecològic, s'estableix un règim especial de protecció diferent del general. Les diferents figures que es poden adoptar venen exposades a la taula 10.2.1. sobre les DOT. En el cas concret de Son Servera, aquests instruments de protecció són els següents:

### Zona 8: Àrea Natural d'Espècial Interès (ANEI) i Alzinars d'interès

Abasta una gran àrea a la Serra de Son Jordi, que va des del cap des Pinar seguint els puigs de: es Moro, Negre de sa Torre, Penyal roig, de Son Jordi, sa muntanya de can Colete, arriba fins al coll des Vidrier –per on passa l'antiga carretera cap a Capdepera i ara el túnel- i té el seu extrem nord al puig dels tres termes. L'ÀNEI manté l'amplada corresponent a la falda de la muntanya. El puig de s'Arboçaret i les serres de Pula, ambdós inclosos, es connecten solament per un estret corredor de 62 m que correspon al pas del torrent de Son Jordi per sota la carretera de Son Servera a Capdepera. Entre aquests puigs i el sector N de la serra de Son Jordi s'hi inclou una plana que correspon als sementers de sa Font Gata que estan exclosos de l'ANEI i pertanyen a la categoria d'ARIP (Àrea Rural d'Interès Paisatgístic).

Els alzinars d'interès formen petits redols que mai fan més de 700 m de longitud. Aquests es localitzen als següents indrets (la seva denominació per topònims fa referència a l'àrea on se situa):

- Peu de Sa Jordana,
- Sa Pleta de Xiclatí,
- Xiclatí (devora la carretera),
- Oest de les cases de Xiclatí,
- Sa Bassa de Xiclatí,
- Can Ros,
- Peu de Ses Comunes,
- Son Serallet,
- S'Alzinar entre es Picot i Son Sard,
- Es Campot,
- Es Burcar,
- Son Comparet,
- Rafal des Sants,
- Son Pentinat,
- Sementer de Sa Font,
- Es Prats de Pula,
- Torrent Nou a Son Corb,

Tot i que la delimitació del Parc de Llevant encara no està incorporada al planejament municipal, el Decret 127/2001 de 9 de Novembre declara la creació del Parc Natural de Llevant en l'àmbit delimitat per l'annex cartogràfic. Els límits del Parc ha estat determinats en el Pla d'Ordenació dels Recursos Naturals, elaborat pel Laboratori de Sistemes d'Informació Geogràfica (any 2000), i han estat producte de l'anàlisi de diferents variables (tipus de sòls, vegetació, propietat, espècies protegides,...), presentant una elevada precisió i detall (gran nombre de polígons irregulars i petites àrees). A grans trets la delimitació abasta des de l'extrem sud de la platja de Sa Marjal seguint la carretera PM-403-2 a Son Servera fins al Talaiot de Mestre Ramon. Segueix el torrent que travessa Es Prats, abasta tota l'àrea des Rafalets i va cap al peu del Puig de Son Pentinat i de Son Sard, continua cap al peu del Puig des Picot i cap al de s'Argelagar. La línia recta passa per damunt es Fornets i enganxada a la carretera PM-403-1 tanca el terme per Sa

Jordana. L'altre gran àrea que abasta el Parc comença al Sementer dels Ametllers per sa clova nova i inclou també els establits de Xiclatí i els Ermassos, passa pel camí de més amunt del Son Picarol, agafa la camada d'en Pistola i el camí d'en Joan Llanut fins les Penyes Roges. El puig del Cementiri i des Molins també hi són inclosos i en aquest punt la delimitació voreja el poble pel nord, abasta el Puig des Pins, el de Sa Font, ses Penyes Roges i finalment Na Penyal. Només manca esmentar l'àrea aïllada del Puig de Son Corb.

#### Zona 9: Àrees d'Interès Forestal (AIF)

Àrees boscoses d'interès local o aquelles susceptibles de reforestació. Els objectius d'aquesta zona són:

- Conservació dels boscos, en especial de les espècies autòctones.
- Preservació del sòl amb perill d'erosió.
- Millora del paisatge.
- Protecció i potenciació dels ecosistemes propis dels boscos mediterranis.
- Millora d'hàbitat de les espècies animals.
- Recàrrega d'aqüífers.
- Millora de les condicions atmosfèriques i mediambientals.

I els usos:

- Conservació de la natura i de les activitats forestals tradicionals
- Condicionats: científics, culturals i educatius

Les àrees del municipi incloses en la zona 9 són les següents:

1. Puig de Son Corb: inclou la seva totalitat és la més gran amb un diàmetre de 900 m.
2. Comellar de s'Aigua: al peu de la Serra de Son Jordi.
3. Puig de Son Pentinat: queda dividida pel traçat del tren i inclou tant el Puig com la part baixa del Sementer de sa Via.
4. Puig d'Algaire i es Rafal de d'Alt: fent límit de terme en àrees elevades.
5. Sementer dels Ametllers: limitant amb dues àrees d'alzinar de les esmentades.
6. Es Ermassos: límit Nord de l'ANEI de Calicant, àrea elevada de pendent suau.
7. Puig de s'Argelegar, fins al camí de ses Vinyates.
8. Puig d'en Picot i Son Xerubí.
9. Puig de Son Sard cap al Pinar Llarg.



### Zona 10: Àrees d'Interès Paisatgístic (AIP)

Àrees d'especial protecció per la proximitat a les ANEI i pel valor territorial, ecològic i cultural. Aquesta zona fixa una àrea de transició per compatibilitzar objectius de protecció amb els de desenvolupament d'altres activitats, actuant com espai de transició entre les àrees de sòl rústic comú i les àrees naturals. Els usos principals són: preservació de la natura, conservació del paisatge, de les àrees forestals i dels usos agrícoles, turisme rural, educatiu o científic vinculat a edificacions existents.

En total ocupa 5 polígons en l'ordenament. D'aquests hi ha una gran àrea de 2'5 km de llarg al peu de la serralada de Son Jordi (des de més amunt de les cases de Son Jordi fins a baix de Ses Penyes Roges que correspon a la part de dalt del Golf Son Servera). L'ANEI de Son Jordi, el nucli urbà de Costa des Pins i l'equipament turístic del Golf de Son Servera delimiten una altra AIP d'uns 800 m de llarg i uns 300 m d'ampla. La definició de les àrees que l'envolten fan gairebé obligatòria la creació d'aquest AIP. L'altra àrea extensa és la definida més amunt, ja que queda totalment inclosa dins l'ANEI de Son Jordi, en el sector de sa Font Gata. Les dues àrees restants fan com a màxim 100 m de llarg i estan situades a banda i banda de la carretera a Capdepera en el punt on travessa un afluent del Torrent de Xiclatí al sector de Son Comparet.

### Zona 11: Àrees de protecció territorial (APT)

Àrea de protecció de ribera de mar, dels torrents i de les infraestructures territorials.

- a) Torrents: com a mínim 10 m a banda i banda de l'eix del torrent. En la cartografia estan delimitades les àrees al voltant dels torrents de:
  - Xiclatí: 11'5 km de longitud entre torrent i afluents. En determinats trams no es respecten els 20 m de protecció, arribant a ser només 6 m.
  - Son Jordi: 3'5 km de longitud total, amb una àrea d'influència més ampla, d'uns 80 m de mitjana.
- b) Carreteres: són les franges a banda i banda de carreteres o camins. L'antiga Llei 5/1990 de carreteres, aquesta àrea era definida com: 18 m a banda i banda en carreteres de 2 carrils de xarxa primària i secundària i 8 m les de 2 carrils de la xarxa secundària i rural. Actualment, a través de la Llei 16/2001 de 14 de Desembre on s'atribueixen les competències als Consells Insulars en matèria de carreteres i camins.

Evidentment aquesta disposició afecta la totalitat de la xarxa viària, per la qual cosa no caldrà especificar.

Solament una àrea està definida i no correspon a cap via actual. És la previsió per la circumval·lació prevista per l'actual govern. Degut a l'alta congestió que pateixen els carrers i carrerons del nucli urbà per l'increment de la intensitat del trànsit cap a la costa, s'ha vist totalment necessària emprendre una obra de circumval·lació que encara es troba en fase d'estudi.

Ferrovial: la línia de Manacor a Artà, inaugurada el 1921 i en actiu fins el 1977. Actualment (Juliol 2002) ja s'han iniciat els treballs de reobertura de la línia Inca-s'Empalme-Manacor, mentre que el recorregut fins a Artà està en fase d'estudi. La franja de protecció comprèn 25 m en sòl urbà i 50 m en rústic, en els quals no es permet l'existència de cap tipus d'edificació que no sigui rústic, però sí activitat agrícola, jardins, aparcaments,...

El seu traçat és: de Manacor per Cala Millor, just al peu de Na Penyal, arriba a Son Servera a l'est del casc urbà, travessa la carretera cap a Capdepera a l'alçada de Son Comparet, serpenteja els puigs de Son Sard i Son Pentinat pel seu cantó Oriental i

finalment surt del terme en direcció Artà per Son Bon Temps, just a la plana que delimiten els puig de s'Arboçaret i Son Mir. En total són 7,6 km de recorregut pel municipi.

Aquest traçat condiona el creixement urbà del nucli de Son Servera, per la qual cosa el govern local es planteja la possibilitat de redibuixar el traçat i, junt amb la nova circumval·lació fer-los passar a uns 350 m de l'actual traçat. Manca encara una proposta clara, que d'altra banda resulta força urgent.

- c) Ribera de mar: S'estableixen 500 m des del límit interior de la ribera del mar en sòl rústic solament. Vista la intensa ocupació turística de la costa, aquesta franja es restringeix a menys de 500 m de longitud, per la profunditat establerta entre el Port Vell i Costa des Pins, al tram de costa conegut com Platja de sa Marjal. Aquest és l'arenal natural més extens del municipi, ja que el de Cala Millor pertany majoritàriament a Sant Llorenç i actualment és totalment urbà. En el cas de la Platja de Sa Marjal, solament 300 m dels 750 m totals queden inclosos dins l'APT, els 250 m següents, fins a la desembocadura del Torrent de Son Jordi, entren dins una Àrea de Transició i els 200 m més propers a la urbanització ja són urbans.

## Sòl rústic comú

Zona 12: Àrees Agrícoles (inclou la que havia estat la principal superfície del municipi fins del s.XX: sòl d'activitat agrícola.)

Cultius de secà, susceptibles de ser regats amb aigües depurades, els de reguiu o vinculats a activitats ramaderes.

Actualment correspon a les parts centrals del municipi i equivalent a aproximadament 1/5 part del total de la superfície. Representa una gran franja en disposició NO-SE, encaixada entre les serralades de Son Jordi i l'ANEL de Calicant, i inclou un conjunt de puigets del centre del terme (Son Sard, Son Corb,...).

Aquests grans polígons els formen unes finques molt fragmentades, fruit de divisions successives.

Zona 13: Àrees de Transició (AT). Són les àrees rústiques que envolten els nuclis urbans. Es fixa diferents condicions especials en previsió de futurs desenvolupaments urbans per la seva posició a les proximitats d'àrees urbanes.

Al poble de Son Servera, hi ha delimitada una franja d'aproximadament 550 m per tota la zona del camí de les Penyes Roges. Més a l'est de la carretera cap Artà s'hi troba una altra petita franja. D'altra banda, tota la franja entre el límit urbà i la previsió de futura circumval·lació n'és una altra i ja al sector S-E, enllaça amb l'AT de Cala Millor. La totalitat de territori que separa els dos nuclis ha estat definit també com AT que té per objectiu mantenir una reserva de sòl i garantir la transició entre sòl urbà i sòl rústic.

És en aquesta zona, per exemple, on s'ubica la depuradora d'aigües residuals, o magatzems agroalimentaris d'abastament per al turisme de la costa, aparcaments d'autocars,... Rest a un espai susceptible d'allotjar totes aquestes activitats que requereixen de grans instal·lacions i necessàriament properes a les vies de circulació entre la costa i l'interior.





L'únic sector que presenta una urbanització més intensiva és el de Ses Planes, amb una població de l'illa que viu en un entremig de la costa i el camp.

Zona 14: Àrees rústiques de Règim General. Destinades a pastures i erms. Finques de gran superfície amb escassos camins, lliures d'edificacions i dedicades a pastures i erms.

Correspon a la gran àrea planera situada al nord del terme entre la carretera PM-403-1 cap Artà i el traçat antic de la via del tren. En aquesta àrea trobam les següents denominacions: es Sementer de Sa Font, sa Clova gran, sa Rascló, sa Clova de d'Alt i es Sementer d'en Coll. L'altre gran àrea ve delimitada per la carretera PM-403-2 des Port Vell i el tram d'enllaç amb la de Capdepera, al nord del Golf de Pula, el torrent de Son Jordi i cap a la mar llinda amb l'APT de ribera de mar. Aquesta àrea correspon a la dels establits de Son Sard, Can Jaume Pistola, Can Tòfol Fusteret. Actualment té molta importància econòmica per l'extracció d'aigua, ja que hi ha un important camp de captació.

Zona 15: Àrees de Prevenció de Risc. Inclouen les àrees d'extracció i els seus entorns.

Fins al moment només hi ha definida la gravera "El Puente", al nord de la carretera de Son Servera a San Llorenç, a 1 km de la sortida del poble.

També hi ha traçat el mapa de risc d'inundacions, fruit del treball "Estudi Hidrogeològic de Son Servera" (Carulla, 2001), que encara no s'ha inclòs al planejament, però que bàsicament inclou les ANEIs i un petit sector a prop de les cases de Son Jordi.

### 10.4.3. Comparativa entre el planejament vigent (1987) i el projectat (2001)

Davant la situació de transició en què es troba actualment el planejament municipal, s'ha trobat escaient incloure aquesta comparació entre el planejament vigent i el projectat.

#### - Conceptualització del territori

El planejament del 1987 respon a les necessitats del moment. A finals dels anys 60, principis dels 70 va començar el desenvolupament turístic de la zona, després de molts segles de tradició agrícola i ramadera. Ràpidament es va canviar la valoració que fins aquell moment hi havia del sòl i començà un procés d'especulació urbanística amb els terrenys de primera línia de mar. L'ordenació que es fa del sòl quedava totalment subjecte al desenvolupament urbanístic, i al creixement desproporcionat de la franja costera. A finals dels 80, no hi havia encara, malauradament, la consciència que aquest desenvolupament acabaria anant en detriment de la pròpia qualitat de l'oferta turística, ja que a més en aquell temps la Badia de Cala Millor estava en una època d'esplendor de cares a la projecció exterior.

La proposta de planejament redactada i aprovada en primera instància al 2001, parteix d'uns condicionants diferents. El municipi ha experimentat un creixement desmesurat a mitjans i finals de la dècada dels 90. Aquest fet ha estat conseqüència de diversos factors de tall econòmic i polític. Com a conseqüència el projecte de NNSS respon ara mateix a la necessitat de reestructurar aquest territori que ha crescut sense mesura ni ordre, protegir els espais que encara quedin i limitar el creixement al màxim tendint a harmonitzar-lo.

#### - Índex de saturació del sòl

Els índexs de saturació (I.S.) del sòl (Rueda 1995 i Arribas 1991) permeten avaluar l'ús del sòl en un pla urbanístic. L' I.S. 1 determina la relació entre el total de sòl d'un municipi i el seu potencial urbà (realitzat i previst). L'I.S. 2 en canvi, avalua la disponibilitat de sòl al municipi i, en certa manera, la vigència i la necessitat de renovació del pla urbanístic.

Taula 10.4.6.  
Índexs de saturació del sòl a Son Servera

<p>I.S. 1 = (sòl urbà + sòl urbanitzable) /sòl total del terme  Planejament 1987= 0,085  Dades 1998= 0,071</p>
<p>I.S. 2 = sòl urbà / (sòl urbà + sòl urbanitzable)  NNSS 1987 = 0,583  Dades 1998= 0,71</p>

Font: Elaboració pròpia seguint el mètode d'Arribas 1991



- Ordenació del territori. Normes Subsidiàries de Planejament

La taula 10.4.7. mostra l'evolució de l'ordenació del territori del planejament de 1987 i els del 2001.

Taula 10.4.7.  
Índexs de saturació del sòl a Son Servera

	1987 (ha)	2001 (ha)
Sòl urbà	154,18	96,3
Sòl urbanitzable	138,74	
Total ordenat	292,92	96,3
Sòl rústic protegit (ANEI + alzinars)	0	917,19
Sòl rústic comú	3.957	2.953,71
Sòl rústic total	3.957	3.870,9
Total municipi	42.653	42.653

## 10.5. Patrimoni cultural i arquitectònic

L'ajuntament de Son Servera ha redactat el seu *Catàleg de Protecció d'edificis i Elements d'Interès Històric, Artístic, Arquitectònic i Paisatgístic del Terme Municipal* l'any 2001, per tant compta amb un registre recent del testimoni de la història i la cultura del municipi. El catàleg s'estructura en els blocs de patrimoni urbà, patrimoni natural i patrimoni arqueològic.

- Patrimoni urbà

Correspon al nucli de Son Servera i els nuclis costaners desenvolupats recentment però amb edificacions turístiques i residencials que ja han adquirit un cert valor arquitectònic.

Al nucli de Son Servera les edificacions principalment són les més antigues (a partir del segle XVIII). L'àrea delimitada al catàleg es correspon amb el viari més antic del poble, a partir del qual s'estructurava tota la trama urbana d'aquell temps.

L'arquitectura pròpia de Son Servera és la de casa petita de jornaler o camper de construcció modesta i construïda amb pocs mitjans materials i econòmics. La casa tradicional és de planta baixa oberta a dues bandes amb una marcada funció de pas des del carrer cap al corral. Accedint des del carrer pel portal principal trobam la sala d'entrada amb cambres als costats i aquest cos ocupa un aiguavés, que comunica amb el segon amb un arc o un gran portal amb llinda. Aquí es forma una sola peça que exerceix d'espai plurifuncional, de menjador, de pas, per feina esporàdica o artesana,... i també funciona de representació del potencial econòmic i de posició social.

- Patrimoni rural

Aquí hem de destacar les cases de possessió, que donen idea de la distribució territorial que hi havia en temps en què la pagesia era la principal activitat econòmica. Aquestes no destaquen pels seus edificis monumentals o artístics però sí per la funcionalitat, tractant-se d'un municipi litoral, molt sovint trobam torres de vigilància a les cases de possessió (Son Xerubí, Pula, Son Sard, Es Rafalet, Ca s'Hereu, o Son Jordi). En altres casos l'estratègia ha estat la d'amagar les cases darrera un turonet i no situar-la al cap damunt com és habitual en municipis d'interior, són els casos de Sa Rascló, Fetget o Sa Jordana.

Un altre tipus d'edificació lligada a la ruralia són les cases de pagès, fruit de parcel·lacions més petites i posteriorment els establits de les grans finques. Aquestes cases són habituals dels voltants del nucli urbà, a les zones d'Es Sipells, Ses Penyes Rotges, Son Grí, Son Vell o Son Comparet.

La casa de pagès respon també a tota una funcionalitat de la feina al camp, així les estances habituals que trobarem són: dos aiguavessos amb dues o tres habitacions, la cuina, un sostre o porxo, la pallissa, l'estable, el forn, la cisterna, la soll, el corral i la carrera.

Les grans possessions del terme a tenir en compte per la seva preservació són les següents:



- Binicanella.
- Ca s'Hereu.
- Es Corralassos.
- Es Rafal de Dalt.
- Es Rifalet.
- Fetget.
- Pula.
- Sa Canal.
- Sa Jordana.
- Sant Jordi.
- S'Estepar.
- S'Hort d'en Nebot.
- Son Comparet.
- Son Corb.
- Son Gener.
- Son Mari.
- Son Pentinat.
- Son Sard.
- Son Xerubí.
- Xiclatí.

- Patrimoni etnològic

Principalment es tracta d'elements relacionats amb l'ús tradicional de l'aigua:

- Molins d'aigua, aprofitats per la seva força motriu.
- Fonts subterrànies conduïdes a l'exterior per mines, anomenades "qânats" d'origen islàmic. És el cas de la Font d'en Llisa que antigament abastava el nucli urbà a través de l'allargament pel pont d'en Calet.
- Sínies, es mantenen per Sa Plana i Son Corb i estan associades a pous de poca profunditat.

- Patrimoni arqueològic

Destacar el nombre dels jaciments prehistòrics corresponents a la cultura talaiòtica. Posteriorment hi trobam tot tipus d'edificacions relacionades amb l'aigua (pous, aljubs, "qânats", canalitzacions) que se situen a l'època medieval.

En l'Inventari de Mallorca del 1967 ja cita 19 jaciments al terme de Son Servera i amb l'edició del present catàleg s'han pogut ampliar fins a més de 30. L'altra novetat d'aquest catàleg és que no tan sols es protegeix l'element en sí, sinó que estableix una àrea perimetral de protecció.

Aquest catàleg estableix els següents graus de protecció que queden reflexats al plànol adjunt:

- T-1: Construccions antigues i edificis que, tot i haver patit modificacions, conserven amb l'esquema estructural original. Es pretén per damunt de tot conservar aquest entramat estructural original i també tots els elements que formen part dels sistemes i les tècniques constructives emprades (finestres amb motlures, escales, arc diafragmàtic,...).

- T-2: Amb aquest grau, a més de protegir l'entramat estructural i els elements originals (T-1) es pretén conservar la composició de les façanes.
- T-3: A més del grau T-1 es conserva la dimensió en alçada de les diferents plantes, la mida de les obertures de façana, la seva situació i proporcions geomètriques, el seus enllestits,...
- TEXTURA: pretén salvaguardar la textura i color de l'acabat d'algunes façanes.
- ELEMENT: cataloga elements aïllats tal com jardins, portals forans, finestrons, motllures,...Molt sovint la construcció no te les característiques per ser catalogada, però sí algun dels seus elements.

Del total d'elements catalogats, a aquells més representatius o destacats se'ls ha elaborat una fitxa detallada que en descriu la denominació, localització, referència cadastral, plànol, ús actual, estat de conservació, grau de protecció i n'explica les característiques així com un resum de la història. La taula 10.5.1. presenta un buidat de les fitxes del catàleg.

Taula 10.5.1.  
Bens immobles urbans i rurals

<p>BENS IMMOBLES URBANS</p>	<p><u>69 habitatges i 13 elements</u> Habitatge unifamiliar entre mitgers: 57; Habitatge unifamiliar aïllat: 12.</p> <p>Edificis a destacar: Teulera, Església nova, Antic quarter guàrdia civil, ca'n Fornaris, antic teatre cinema, església St. Joan Baptista, conjunt d'habitatges entre mitgers, sa pleta freda, can Toni Llull, escola, estació de tren, cases noves de ca s'Hereu, torre, "La pionera", casa Luca de Tena (Fisac), "Sa Paret" (Fisac), Apt. Golf (Fisac), casa Fisac, casa germanes Servera (Fisac), eurotel (Fisac), oficina d'informació (Fisac), casa per la Sra. Maria del Pilar Garcia (Fisac).</p> <p>Estat de conservació del catàleg urbà: excel·lent: 1 (1,2 %), bo: 32 (39,0 %), regular: 42 (51,2 %), dolent: 4 (4,9 %) i precari: 3 (3,7 %).</p>
<p>BENS IMMOBLES RURALS</p>	<p>Casa de pagès: 33, possessió: 19, molí de vent: 12, caseta: 2, pont: 2, cabana de roter: 2, sínia: 2.</p> <p>També cal destacar sistema hidràulic, el molí d'aigua, el conjunt residencial, la tafona, els rentadors i el forn de ciment.</p> <p>Estat de conservació del catàleg rural: excel·lent: 1 (1,3 %), bo: 47 (59,5 %), regular: 27 (34,2 %), dolent: 1 (1,3 %) i precari: 3 (3,8 %)</p>
<p>CATÀLEG JACIMENTS</p>	<p>Talaiòtic: 13, romà: 5, islàmic: 2, medieval: 7, pretalaiòtic: 2, indeterminat: 4.</p> <p>Estat de conservació del catàleg de jaciments: bo: 8 (28,6 %), regular: 16 (57,1 %) i deficient: 4 (14,3 %).</p>



## 10.6. Espais verds urbans. La gestió del verd urbà

Les zones verdes són aquells espais que van creixent amb el teixit urbà i li confereixen un caràcter més habitable i humà. Es considera com a zona verda qualsevol espai lliure urbà que com a mínim, té un 50% de superfície permeable (no s'inclou, doncs l'arbrat viari, les places dures i les rotondes viàries). Evidentment que els espais verds contribueixen al benestar de les persones i són un indicador de la bona qualitat de vida de les zones urbanes. Segons l'Organització Mundial de la Salut s'han de respectar els 9 m<sup>2</sup> de superfície enjardinada per habitant.

En el municipi de Son Servera cal diferenciar tres aspectes respecte la relació urbana amb els espais verds:

- El nucli antic ha anat evolucionant segons el patró històric en què no s'havien projectat espais públics per al gaudi, o en tot cas són places sòlides.
- La zona costanera ha experimentat un creixement tan ràpid i desmesurat que no ha donat l'oportunitat a fer una gestió efectiva i real dels espais verds. Així aquests han quedat en un estat marginal, molt sovint no se'ls dona la importància que en principi tenen.
- La proximitat al bosc i al camp fa que la presència de verd dins el teixit urbà no sigui tan imprescindible com en un poble de dimensions majors (l'entorn rural i natural dels voltants del poble poden suplir perfectament la falta d'arbrat que hi ha en el nucli).

- La gestió del verd urbà

Fins al moment actual l'Ajuntament no ha pogut dedicar els esforços necessaris a la gestió real dels espais verds públics. El manteniment dins el casc urbà el porta la Brigada municipal, que alhora també es dediquen a tasques de neteja, construcció i manteniment. Als nuclis costaners existeix una concessió per l'explotació de la platja, neteja de la sorra i vials, buidat de papereres i manteniment de jardins i que el mateix gerent s'encarrega de repartir els esforços depenent de les necessitats.

- La xarxa d'espais verds

### Son Servera, nucli urbà

En tot el nucli antic solament trobam tres places, i d'aquestes solament dues fan les funcions de zona verda: la plaça Nova i la dels Donants de Sang, ja que la de St. Joan és pavimentada i hi circulen vehicles, tot i que està arbrada. L'altra àrea existent és el Passeig del Tren, just al límit entre l'urbà i el rural, però que desenvolupa un paper important en els passeigs dels serverins.

En el recent desenvolupament del sector sud del poble, l'Ajuntament pot començar a aplicar amb criteri l'establiment de zones verdes dins el teixit urbà. Així, només en el nou sector format pel polígon industrial i la urbanització residencial de Ca s'Hereu s'han projectat 4 zones verdes noves per al poble. Val a dir que la nova urbanització serà construïda sobre un puig i la zona verda delimitada correspon a la carena del Puig, un espai verd natural inclòs dins el teixit urbà. Amb aquest mateix criteri existeix també una

extensa àrea just per sobre l'Avinguda del Puig de Sa Bassa, que ocupa 8,1 ha. de pinar natural.

La vegetació d'aquestes zones verdes no és massa diversa. Cal destacar la bellesa paisatgística de la plaça dels Donants de Sang, pel fet que solament s'ha utilitzat vegetació autòctona, amb baixos requeriments hídrics, però amb una alta diversitat. L'arbrat de la plaça de St. Joan és típicament de jardineria, igual que el de la plaça Nova.

A la part antiga del nucli existeixen forces vials arbrats. També n'hi ha a la urbanització de ca s'Hereu, però en aquest cas l'arbrat es troba a la calçada quasi en contacte amb la voravia, sense una pastera de delimitació, fet que representa un perill dels arbres vers la circulació, i alhora el paviment pot dificultar el desenvolupament dels pins blancs.

Un espai verd privat molt present en tota la morfologia del poble és el corral de les cases. A la part més elevada del terme, i també més consolidada, formen part del conjunt de les cases i habitualment totes les cases de planta baixa tenen el seu espai verd. A la part baixa del poble, cap al c/ des Cos, trobam tot un seguit de solars no edificats on es conrea hort d'hortalisses o tarongers creant espais oberts entre els edificis de nova planta, donant una funcionalitat a l'espai encara no construït.

#### Cala Millor, Cala Bona, Port Verd, P. Nou, P. Vell

En aquest cas ens trobam amb un teixit urbà, pràcticament de nova planta en la seva totalitat. La urbanització s'inicià a partir dels anys 70, producte de promotores privades, fet que ha provocat que en ocasions no s'hagin acomplert les condicions de dotacions de serveis i manteniment d'espais verds públics. Malauradament la situació actual és que l'Ajuntament es troba col·lapsat per la quantitat d'hectàrees d'urbanització a que ha de dotar de serveis i per tant en l'actualitat encara no pot portar una gestió real dels espais verds, o només d'aquelles urbanitzacions que ja ha recepcionat (que tant sols és un 4% a Cala Millor - Cala Bona i un 6% a Port Verd, Nou i Vell).

Recentment s'ha construït una plaça entre els c/Fetget i Son Naixent, però tampoc no pot complir el condicionant de zona verda, ja que pràcticament la totalitat és ciment. Es tracta, doncs d'una plaça dura on l'arbrat encara no s'ha desenvolupat.

#### Costa des Pins

La disposició del verd públic a la Costa des Pins compta amb una dotzena de petits espais de forma regular d'uns 2.100m<sup>2</sup> i que es troben repartits per tota la urbanització. En el cas d'aquesta tipologia d'urbanització, es tracta de turisme residencial extensiu, que ja utilitza gran quantitat d'espai per la ubicació de la seva casa i gran jardí, per tant no és un indret amb una gran demanda de verd urbà. D'altra banda, aquesta urbanització li ha estat guanyada a la muntanya, per tant tots els espais que encara no han estat urbanitzats són ocupats per pinar natural.

La proporció de metres quadrats de zona verda per habitant ve expressada la taula 10.6.1. Com a zona verda s'han considerat diferents tipologies que poden afavorir més o menys el gaudi del ciutadà: places arbrades, mitjanes de grans vies, rotondes, petites pasteres vegetades, grans àrees naturals incloses dins terreny urbà, futurs parcs de noves urbanitzacions, etc.





Taula 10.6.1.  
Zones verdes de Son Servera

	Son Servera	C. Bona-Millor	Costa des Pins
Zona verda (m <sup>2</sup> /hab)	31,46	29,09	57,22
m <sup>2</sup> de zona verda / ha sòl urbà	1432,33	1344,38	244,95
Total (ha)	13,79	18,85	1,53
Superfície mitjana(m <sup>2</sup> )/z. verda	12536,67	2771,85	763,91

*Font: calculat a partir dels polígons definits en la cartografia digital*

En el cas del càlcul de la superfície mitjana de les zones verdes de Son Servera s'ha de tenir en compte que s'inclouen dues grans àrees: 9 Ha a s'Estació de Tren i 8 Ha en el Puig de Sa Bassa, qualificades com a zona urbana. Una altra de 3 Ha encara s'ha de projectar.

El cas de Costa des Pins és que, tot i ser l'entitat que gaudeix de menys zones verdes en extensió, al disposar de pocs habitants és la que presenta un ràtio més alt de verd per habitant.

A la zona de Cala Bona, Cala Millor i Port Verd, Nou i Vell ens trobam amb un gran nombre de zones verdes teòriques que no en tots els casos corresponen a la realitat. La gran majoria sorgeixen de les exigències de les NNSS a les constructores que, a l'hora d'aixecar noves urbanitzacions, aquestes han de venir projectades amb un verd públic. Malauradament, no en tots els casos, aquest s'ha acabat dotant adequadament, i molt sovint resta com a espai privat per ús de les instal·lacions hoteleres o són solars abandonats.

## 10.7. Xarxa de camins rurals i accessibilitat als espais naturals

FODESMA del Consell de Mallorca, està realitzant en aquests moments un inventari dels camins de titularitat pública en els municipis que ho han sol·licitat per tal que posteriorment l'Ajuntament se'n pugui començar a fer càrrec i en reguli els usos. A Son Servera s'ha inventariat 56 camins rurals, dels quals se n'ha elaborat una fitxa amb totes les dades referents a aquest, i que a la taula 10.7.1. es resumeixen.

Taula 10.7.1.  
Xarxa de camins rurals de Son Servera

Nº	- Nom del camí	Titularitat	Observacions
1	Cementiri	Públic	
2	Comellar Fondo	Públic	
3	Punta Roja	Públic	
4	Port Nou / Ses Planes	Públic	
5	Son Xerubí	Públic	
6	Son Murtó	Públic	
7	Binicanella	Públic	Fins a les cases
8	De Son Sard a Costa des Pins	Públic	
9	Sa Jordana	En estudi	
10	Camí de Penyes Roges/Vell de Palma/Font d'en Llisà	Públic	
11	Serral des Vent / d'en Jordi Mora	Públic	
12	Xiclatí	En estudi	Camí dels establits
13	Artà per Son Xerubí / Ca'n Corb	Privada	
14	Capdepera pes Coll Baix	En estudi	
15	Del Poliesportiu	Públic	
16	Son Pentinat de Ferradura	En estudi	
17	Als Molins des Sipells	Privat	
18	Son pentinador	Públic	
19	Sa Vinya Nova	Públic	
20	Molí de Son Comparèt	En estudi	
21	Son Comparèt a la font d'en Ros	En estudi	Creua la via fèrria
22	Des Fornets / de ses Anyanes	Públic	Enllaça amb 5
23	Sant Jordi fins a Costa des Pins	Públic	
24	Na Cabeçades / Ses Runes de Pula	En estudi	
25	L'hort de Pula /dels Prats	Públic	
26	De Fetget	Públic	
27	Son Jordi	En estudi	Segurament públic
28	Son Corb	En estudi	
29	Son Comparèt / Son Pentinat	En estudi	Barreres
30	Clot Fiol	Públic	
31	Sa Monja / de s'Alou	Públic	
32	Ca'n Farines / Ca'n Ramon de la Teulera	Públic	
33	Camí de Son Pentinat a coll de Son Catiu	En estudi	
34	Son Xerubí per Son Sard	Públic	
35	San Llorenç des Cardassar pel Coll de Son Escrivà	Privat	
36	Costa des Pins	Privat	
37	Jaume Jan / Cavallino	Públic	
38	Na Penyal	Privat	Creuer amb via fèrria
39	Sa Trenca	En estudi	
40	Can Pi	En estudi	



Nº	- Nom del camí	Titularitat	Observacions
41	Na Milà	En estudi	
42	Cullereta	Públic	
43	Ca'n Pi (II)	En estudi	
44	Can Llarget	Públic	
45	Font del Puig	En estudi	
46	Son Grí	Públic	
47	Camí des Clos / d'en Joan des Clos	Públic	
48	Puig de Sa Font	Privat	(Permis per a TV)
49	Ses Comunes / Joan Llanut	Públic	
50	S'hort d'en Gili	En estudi	
51	Fetget	En estudi	
52	Pedrerres des Poll / Camada d'en Pistola	Públic	
53	Son Sard d'en Corb	Públic	
54	Algaida i es Rafals	Privat	
55	Can Farines	Públic	
56	Capdepera pel coll de la torre o la Coma de l'Àngel	Públic	

Font: FODESMA

Dels camins estudiats per l'equip de FODESMA, trobam que un 31% es troben encara en fase d'estudi de la titularitat de la propietat, un 7 % són de titularitat privada i el 62% restant és de propietat pública, i per tant d'ús generalitzat.

## 10.8. Equipaments públics

L'important creixement demogràfic de Son Servera, encara no s'ha compensat amb una adequació dels equipaments públics per tal de fer front a tota aquesta nova demanda. Actualment els equipaments de què es disposa són:

### Son Servera, nucli urbà

- Escola Jaume Fornaris.
- Institut de Secundària.
- Camp de futbol.
- Ajuntament.
- Serveis educatius.
- Biblioteca i Punt d'Informació Juvenil.
- Local de la Gent Gran.
- Centre de Salut.
- Escoles Velles (escola música).
- Antiga estació de tren.
- Magatzem de la brigada municipal.
- Parc Verd del polígon.
- Poliesportiu.
- Cementiri.

### Costa

- Biblioteca pública.
- Dependència de Policia Local.
- Centre de Salut (en construcció).
- Escola de Na Penyal.

La principal problemàtica que es dona és que a la costa és on es concentra el 60% de la població i no gaudeix dels equipaments necessaris, ni tampoc amb el servei adequat. La millora i increment d'aquests serveis és una de les prioritats actuals de l'Ajuntament. No obstant això, actualment s'està construint el futur edifici de serveis a Cala Millor (C/de les Flors) que permetrà cobrir algunes de les mancances bàsiques per a la població, com per exemple la de serveis sanitaris.

El caràcter totalment residencial de la Costa des Pins fa que allà no s'hi ubiqui cap servei municipal.

L'accés als serveis bàsics depèn, evidentment, de la seva ubicació. Així l'escola Jaume Fornaris, situada al capdamunt del poble presenta dificultats pel fet que els pares acompanyen als fills en cotxe i sempre és causa d'embussos. El Centre de Salut per contra és de molt fàcil accés, ja que està en un dels vials principals, tot i que això va en detriment de la qualitat pel renou que ocasiona la circulació intensa del c/ des Cos. La disposició del nou edifici de serveis municipals de Cala Millor és òptima, ja que no se solapa amb la primera línia i ocupa una posició força dins del conjunt de la costa.

Com es detecta a l'apartat de percepció ciutadana (capítol 11), la manca d'aparcament és especialment problemàtic a la zona de Cala Millor, Cala Bona. La taula 10.8.1. mostra un càlcul de la dotació d'apartaments a Son Servera, Cala Bona-Millor i a la Costa des Pins.



Taula 10.8.1.  
Superfície d'aparcaments de Son Servera

	Son Servera	C. Bona- Millor	Costa Pins
Dotació (m <sup>2</sup> /hab)	4,21	1,59	0,00
Superfície total (ha)	1,85	1,03	
Sup. mitjana (m <sup>2</sup> )/aparcament	1026,11	210,36	

*Font: calculat a partir dels polígons de la cartografia digital*

El ràtio de m<sup>2</sup>/hab d'aparcament és el suficient a Son Servera, però és molt limitat a Cala Bona i Cala Millor. En el cas de Costa des Pins, la tipologia d'habitatge és la de residencial extensiu que generalment inclou places d'aparcament o en altre cas els carrers són amples i poc transitats i per tant és pot aparcar en calçada.

La proporció d'aparcament per vehicle tipus turisme censat al poble és de 5'9m<sup>2</sup>/turisme. Aquesta dada solament recull una tipologia de vehicles, els turismes, per ser els més habituals. Per altra banda, com es comentava a l'apartat 8 de Mobilitat i Transport, actualment hi ha un desfasament entre els vehicles que circulen i els que realment estan censats, a més de tots els de lloguer i els de poblacions veïnes o els de treballadors que no resideixen al municipi.

La superfície mitjana, en el cas de Son Servera, ve desproporcionada, ja que també inclou els 4.500 m<sup>2</sup> d'aparcament d'un centre comercial privat.

