



5. Anàlisi del territori urbà

Aquest capítol parla sobre l'evolució i la situació actual de l'urbanisme a Santanyí. Al primer apartat s'analitzen els usos del sòl i la seva evolució. Tot seguit aspectes territorials generals i el principal planejament directriu al que està sotmès el municipi. Després es fa una anàlisi detallada de l'estructura urbana (per nucli urbà), per entrar després en l'estructura del planejament urbanístic i les Normes Subsidiàries. Posteriorment es fa referència al patrimoni històric del municipi, els espais verds urbans i els equipaments i finalment s'analitza els camins rurals i l'accessibilitat als espais naturals.

5.1. Usos del sòl i evolució

El model territorial de Santanyí queda definit per la geomorfologia existent i a la divisió del terme municipal en dues comarques naturals: la comarca d'interior, al nord del municipi que comprèn els darrers relleus de les serres de Llevant de Mallorca i la plataforma calcària de la marina de Santanyí, un poc inclinada cap al sud i amb algun relleu que no arriba als cent metres per sobre del nivell del mar.

La distribució de la malla urbana respon a diversos criteris econòmics, ja que les poblacions o nuclis urbans d'interior responen a l'evolució de l'activitat agrícola fins a la primera meitat del segle XX i els nuclis urbans de costa són conseqüència del gran desenvolupament de l'activitat turística a que s'inicià abans de la Guerra Civil i que continuà amb més força a partir dels anys 70.

5.2. Aspectes territorials i planejament directriu

a) Aspectes territorials

El terme municipal comprèn les àrees de la marina i de l'interior.

La primera s'estén des de la costa fins a devers 3,5 quilometres terra endins. Caracteritzada per la planor, que és solament trencada per alguns barrancs, té el paisatge diversificat com a conseqüència, tant de la presència d'aquestes depressions, com de l'alternança de conradís i vegetació natural.

La costa, articulada i força desenvolupada longitudinalment. Té aproximadament 35 quilometres de llargària i presenta dos sectors diferenciats:

- 1) El primer és el més ampli i s'estén entre el caló des Corral i el cap de ses Salines (a l'extrem meridional de Mallorca. Espadat i d'aigües profundes, assoleix una altitud màxima superior als 30 metres, entre les cales Llonga i Llombards. Entre els entrants més destacables, hi ha el citat caló, la cala Gran, el caló de ses Dones, les cales Llonga i de sa galera, el caló de ses Egües, Portopetro, cala Mondragó, cala Figuera, cala Santanyí i cala Llombards i el caló des Màrmols. Hi ha un predomini rocallós tot i el caràcter arenós de cales Llonga, Portopetro i Llombards. Aquest cordons han tancat la



desembocadura dels torrents i han afavorit la formació d'estanyols. Tot i així, només resten sense dessecar els de s'Amarador i de ses Fonts de n'Alis, de cala Mondragó.

- 2) El segon sector es comprès entre cala Togores (fita que separa Santanyí i Ses Salines) i el cap de ses Salines. Té el litoral baix i rocós, amb aigües somes. Encara que és menys articulat que l'anterior, hi ha l'esmentada cala i la platja des caragol, integrada per un cordó dunar de prop d'un quilòmetre de longitud, i les puntes de s'Aranyó, sa galera, negra i na Milà. Prop de la costa d'aquest sector hi ha l'estany de ses Gambes. Per contra, el litoral de Santanyí només hi ha els illots des Pontàs i de can Curt, situats a la vora de Cala Santanyí i a la platja des caragol, respectivament.

La segona àrea, la interior, es majoritàriament plana a excepció de l'extrem septentrional que és integrat per turons d'escassa altitud i de contorns suaus. La majoria d'aquestes elevacions fan partió amb el terme municipal de Felanitx. Concretament hi ha, d'oest a est, el bloc muntanyós format per la talaia des Pi (166 m), el puig Gros (279 m) es Pujolets (186 m), el turó des Càrritx (170 m), el puig de Consolació (205 m) i la penya Bosca /257 m).

També trobam separats del citat bloc el vessant meridional del puig de ses Donardes i el puig de sa Talaia que, situat al nord de Calonge, assoleix els 194 m d'altitud dins terres de s'Horta, de Felanitx.

A aquesta zona d'interior hi domina el conradís, sobretot l'herbaci. Tot i que hi ha redols significatius de vegetació natural.

b) Planejament directriu

El planejament directriu té com a objectiu bàsic d'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 5.2.1. mostra els elements bàsics d'ordenació territorial insular.



Taula 5.2.1.

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

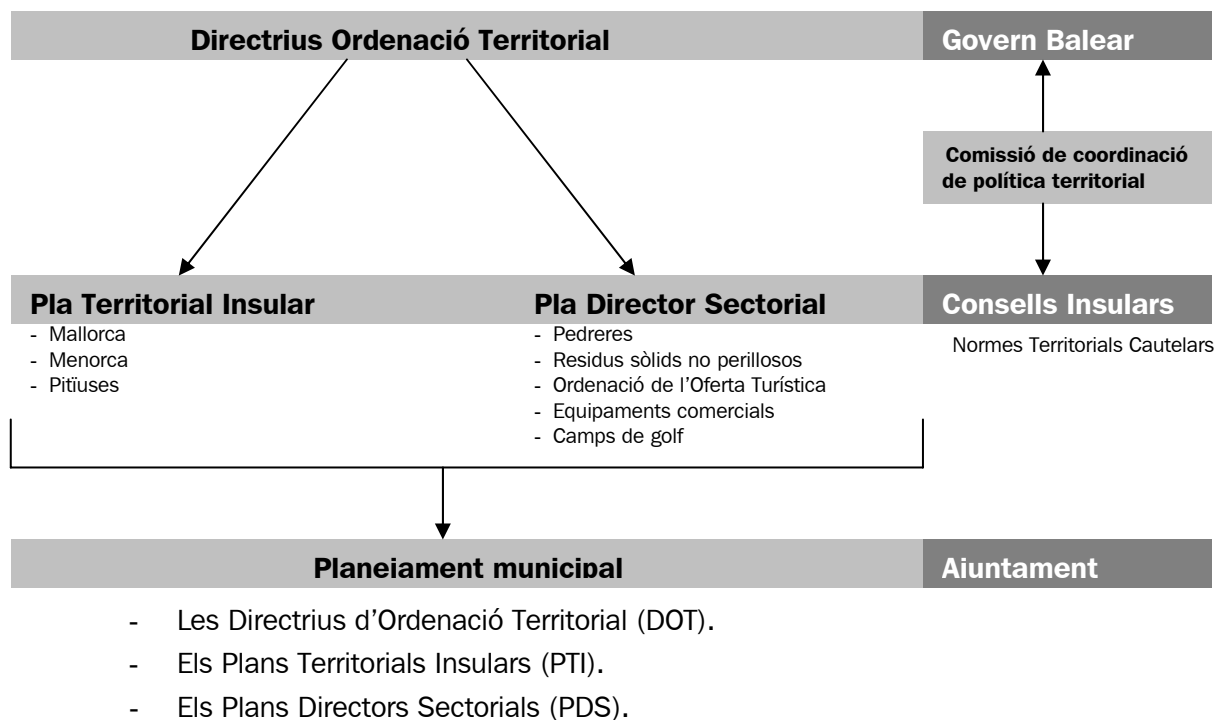
Elements bàsics		Instruments d'ordenació	Normativa que ho regula	Determinacions i objectius	
Àrees homogènies de caràcter supramunicipal		Plans territorials parcials PTP	Llei 6/99 de 3 d'abril de les Directrius d'Ordenació Territorial	Desenvolupament social i cultural. Desenvolupament econòmic. Desenvolupament mediambiental. Actuacions mancomunades i de cooperació insular.	
Àrees sostretes 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 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 PTP	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>	Àrea de transició. Interconnexió de sistemes viaris. No tots els espais intermedis poden estar classificats com rústic.
		Sòl urbanitzable			
Sistema d'infraestructures i equipaments		SGIEQ	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	
		Projecte de millora territorial (PMT)		Millora del paisatge urbà o rural	



- **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 desenvolupar 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:



També, determina que la Comissió de Coordinació de Política Territorial és l'encarregada de coordinar 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 dels Plans Territorials Insulars i els Plans Directors Sectorials.



- **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 els Plans Territorials Parcials (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,...). 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.

- **Pla Territorial Insular de Mallorca (PTM)**

Segons l'article 13 de la Llei 6/1999, de directrius d'ordenació territorial els instrument d'ordenació territorial de les àrees homogènies de caràcter supramunicipal són els plans territorials parcials prevists a la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears.

Les bases del model territorial de Mallorca pretenen servir d'esquema general de referència i d'orientació, i també de punt de partida per dur a terme actuacions concretes en el territori que permetin reduir i mitigar els problemes que s'han detectat a l'illa. El model territorial pretén ser una imatge global de l'illa i de l'organització territorial que té, i el marc en el qual s'han de coordinar amb la major eficàcia i coherència les actuacions sectorials.

El model territorial es concep amb un caràcter flexible però rigorós alhora, trets que han de permetre que serveixi d'instrument eficaç per assolir els objectius que es persegueixen i també d'integrador de les diferents necessitats del conjunt de la societat, en què hi ha d'haver cabuda per a les necessitats tant del planejament urbanístic com de les polítiques sectorials amb incidència territorial.

Les Normes Subsidiàries actuals no s'adapten completament a les determinacions del Pla Territorial Insular. La modificació més important a què s'hauran de sotmetre consta de la



classificació de sòl urbanitzable en sòl que actualment està classificat com a rústic, ja que el Pla Territorial Insular marca unes àrees de creixement que poden desenvolupar-se durant 10 anys. El planejament municipal les classificarà totes de cop i després ja es veurà si es desenvolupen o no.

Taula 5.2.2.

Distribució del sòl urbà o urbanitzable (any 2003)

Tipus de sòl	Mallorca		Santanyí	
	(Ha)	(%)	(Ha)	(%)
Urbà	15.580	78,2	584,27	78,34
Urbanitzable ordenat	2.956	14,8%	130,31	17,47
Urbanitzable no ordenat	1.377	6,92	31,20	4,18
Total de sòl classificat	19.913		745,78	
Base de càlcul DOT	18.941		770,58	
Sòl vacant (2000)	3.635,77		114,58	

Font: Memòria del Pla Territorial Insular de Mallorca.



Taula 5.2.3.
Distribució del sòl urbà o urbanitzable

DENOMINACIÓ	REF.	CLASSIF.	APROV PP	APROV PU	SUP DEL SECTOR ha	ÀREA DE SÒL VACANT (m ²)	PLACES EN SÒL VACANT	HABITATGES EN SÒL VACANT	DENSITAT DE PLACES/ha SÒL VACANT	% VACANT SOBRE SÒL CLASSIF
SANTANYÍ										
CALA LLONGA	POLÍGON-18	PENDENT			31,98	132.152	1.584	131,03	119,85	41,32%
SA BARCA TRENCADA	SAU	PENDENT	10/11/71	30/8/84	8,04	9.813	164	00,00	166,67	12,20%
PORTOPETRO	SAU	PENDENT	28/4/87		17,11	29.945	69	23,15	22,96	17,50%
TURÍSTIC MIXT	POLÍGON-15	SAU ORD	30/3/83	27/5/91	8,85	31.677	588	197,98	185,63	35,79%
CALA EGÜES	POLÍGON-20	SAU ORD	5/7/88		17,53	17.206	72	24,08	41,99	9,82%
POLÍGON DE SERVEIS	POLÍGON-22	SAU ORD	5/7/88	13/12/91	18,61	21.165	89	29,62	41,99	11,37%
TURÍSTIC MIXT	POLÍGON-27	SAU ORD	30/5/80	26/3/84	10,72	13.465	46	15,57	34,35	12,56%
TURÍSTICMIXT	POLÍGON-6	SAU ORD	2/12/81		4,78	483	9	3,02	185,62	1,01%
CALONGE	CALONGE	URBÀ			14,42	41.693	1.479	498,00		28,92%
S'ALQUERIA BLANCA	BLANCA	URBÀ			27,81	66.857	2.229	751,00		24,04%
SA BARCA TRENCADA	TRENCADA	URBÀ			1,60	698	12	0,00	166,67	4,36%
CALA D'OR	CALA D'OR	URBÀ			78,35	120.967	936	166,77	77,40	15,44%
CALA FIGUERA	CALA FIGUERA	URBÀ			48,64	70.598	701	68,23	98,99	14,57%
CALA LLOMBARDS	CALA LLOMBARDS	URBÀ			40,77	72.598	359	121,00	49,50	17,81%
CALA SANTANYÍ, SON MOJA	CALA SANTANYÍ	URBÀ			66,03	127.687	663	208,46	51,90	19,34%
ES CAP DES MORO	ES CAP DES MORO	URBÀ			16,53	43.843	217	73,07	49,50	26,52%
ES LLOMBARDS	ES LLOMBARDS	URBÀ			25,12	66.864	2.820	949,48	421,75	26,62%
PORTOPETRO	PORTOPETRO	URBÀ			187,47	137.899	1.494	114,00	108,34	7,36%
SANTANYÍ NUCLI	SANTANYÍ	URBÀ			88,66	139.943	6.234	2.099,15	445,50	15,78%

Font Pla Territorial Insular de Mallorca.



El PTI obliga als planejaments municipals a la reclassificació de determinats sectors per motius supramunicipals d'índole territorial i ambiental, derivats del model que es proposa

Mentre el planejament municipal no s'adapti al PTI queden permeses les següents modificacions de planejament municipal:

- Disminució de coeficients d'edificabilitat o de percentatges d'ocupació de les edificacions.
- Disminució de l'alçària màxima de les edificacions.
- Modificacions de planejament urbanístic per canvi d'usos plurifamiliars a unifamiliars.
- Augment de la superfície de parcel·la mínima per poder construir o implantar un ús urbanístic.
- Modificacions per a la implantació d'usos industrials o de serveis.
- Classificació de sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització amb la finalitat de reconvertir-los en sòl rústic.
- Modificacions de planejament urbanístic per implementar o estendre mesures de protecció del medi ambient, del sòl rústic o dels béns integrants del patrimoni històric.

• **Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears (LEN)**

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

Taula 5.2.4.
ANEIs de Santanyí

Nom	Extensió en el municipi (Ha)
Puig de Ses Donardes	196
Cap de Ses Salines	1.762
Parc Natural de Mondragó	785
Consolació	228

Font: IBAE, 2005

Per altra banda no hi ha cap àrea definida com Àrea Rural d'Interès Paisatgístic (ARIP) per la LEN.



5.3. Estructura urbana

a) Evolució històrica de Santanyí

Un passeig pel terme municipal de Santanyí permet contemplar de primera mà les restes del pas del temps i l'estada en aquestes terres dels pobles prehistòrics. Són més de cent cinquanta els jaciments arqueològics localitzats. Existeixen coves pretalaiòtiques com les de Cala Santanyí o es Pontàs, altres de l'època talaiòtica, entre les que es poden destacar les coves del Rei, Can Simonet, n'Ebrí, es Goret Vell, es Rafal des Porcs o Son Rossinyol. Cal dedicar un especial atenció als poblats talaiòtics envoltats de muralles de Son Danús Nou o ses Talaies de Can Jordi, que conserva un talaiot circular i un fragment de muralla.

Els romans també van deixar la seva empremta en Santanyí. Així, s'han trobades restes, com a diversos tipus de figures i ceràmica, en la cova funerària de sa Marededéu, en Cas Traginer o en Son Cosme Ponç, on probablement es va asseure la vila romana.

En l'època islàmica, Santanyí formava part del districte de Manacor, amb el nom d'Adeia. Està documentada en l'Alqueria Blanca una mesquita i a l'alqueria Santanyí es parlava de cases d'estil sarraí en l'últim quart del segle XIII. Encara avui es conserven alguns topònims com Albocora, S'Almunia, Benilassar (Són Danús), Binigebidi (es Rafal donis Porcs) o Mandalmar (es Lombards).

Després de la conquesta catalana del rei Jaume I, l'any 1229, Santanyí va correspondre en el repartiment a Nunó Sanç, comte del Rosellon i Sardenya, i a la seva mort va tornar a les mans del rei. L'any 1242 es fa referència al terme i a la parròquia de Santanyí. Es pensa que la primera església es va construir entre 1248 i el 1265. Pocs anys després, el 1300, el rei Jaume II va atorgar les Ordenacions per fundar la vila i d'aquesta manera especifica com s'ha de construir el poble.

Entre el segle XIV el XVII, la costa de Santanyí va ser escenari de nombrosos atacs de corsaris pirates, procedents del nord d'Àfrica, que es refugiaven en Cabrera. Per fer-los front, es va organitzar la defensa a través de talaies, torres de defensa i sentinelles, especialment entre els mesos d'abril i setembre, quan les incursions eren més freqüents.

Durant el segle XIX, època caciquil, les miserables condicions de vida de la població van desembocar el 1868 en una revolta popular contra la hisenda municipal que va acabar amb l'incendi dels arxius municipals.

Durant la primera meitat del segle XIX la població es va incrementar molt i va passar dels 4.436 habitants de 1825 als 5.439 de 1845. A mitjan segle la població es va estroncar. Durant aquest segle va haver-hi fortes crisis demogràfiques i a partir de 1860 es va iniciar una emigració notable cap a Algèria, cap a l'interior de Mallorca i, fins i tot, cap a Menorca. El motiu era que Santanyí, per llavors, era un municipi molt pobre.

En el segle XX continua la tònica de l'emigració dels habitants de Santanyí. El 1900 la població va arribar als 6.692 habitants, però aquesta xifra va descendir ràpidament en els primers anys del segle, ja que va començar un procés d'emigració de molts veïns del municipi cap a Argentina, Cuba o Algèria. Aquest descens es va veure accentuat pels efectes mortals d'una greu epidèmia de grip. El 1925 la població va sofrir una altra notable disminució, encara que



aquesta vegada com a conseqüència de la segregació de ses Salines, que es va convertir en municipi independent.

Tot canviarà a partir de la segona meitat del segle XX amb l'arribada del turisme. A partir de 1950 van aparèixer els primers visitants. El turisme canviarà totes les estructures demogràfiques del municipi, que passarà de ser emissor d'emigració a receptor d'emigrants. Es tracta de gent de la Península, especialment del sud, que arriben atrets pels llocs de treball que genera aquesta indústria.

Aquesta evolució demogràfica positiva s'accentuarà a partir dels anys 80. Es tracta d'un augment basat en la necessitat mà d'obra per fer front a la indústria turística i a tota l'activitat econòmica que genera al seu voltant.

- **Nuclis urbans**

Tipologies d'unitats urbanístiques segons les NNSS de Santanyí de 1985

Les NNSS delimiten tres tipus d'unitats urbanístiques: nuclis, sectors i zones

Es defineixen com a **nuclis** les agrupacions urbanes geogràficament diferenciades, existents o previstes en l'ordenació.

Cada nucli està constituït per un o varis **sectors**, entenent com a tals diferents unitats geogràfiques i urbanístiques en què es divideix el nucli, a efectes de la seva ordenació.

Cada nucli es caracteritza per un topònim, comú a tots els sectors que l'integren.

Finalment, es defineixen com a zones cada una de les unitats normatives considerades a efectes de l'ordenació pormenoritzada dels sectors. Cada zona es caracteritza per unes condicions determinades de parcel·lació, ús i edificació.

Es diferencien els següents tipus de nuclis i sectors:

1. Nuclis interiors: assentaments tradicionals de població de l'interior del municipi o de les àrees d'expansió previstes en els mateixos.

Corresponen a les agrupacions urbanes de:

- Es Llombards
- Santanyí
- S'Alqueria Blanca
- Calonge
- S'Horta (part de l'assentament enclavat en el TM de Santanyí)

2. Nuclis costaners: assentaments de població localitzats o a localitzar en la zona costera del municipi.

Corresponen als nuclis de:



- Cala Llombards
- Cala Santanyí
- Cala Figuera
- Es Cap des Moro
- Cala Mondragó/ S'Amarador
- Sa Barca Trencada
- Portopetro
- Cala d'Or



Figura 5.3.1

Nomenclàtor de nuclis de població de Santanyí

<i>Àrees del nucli principal o adjacents amb denominació pròpia</i>	
Cal Reiet	Cala d'Or
el Cos	
les Coves del Vicari	El Sementer
l'Estació	Cala Llonga
les Pedreres	el Fortí
el Velar	Cala Egües
	Cala Gran
<i>Nuclis tradicionals</i>	la Punta Grossa
L'Alqueria Blanca	
Calonge	Cala Figuera
els Llombards	
	El Caló d'en Boira
	l'Estret del Temps
<i>Nuclis nous</i>	
L'Almunia	Cala Llombards
la Barca Trencada	Cala Santanyí
	el Cap del Moro
	la Costa
	Portopetro
	Son Moja
	la Torre Nova
<i>Font: http://www.bibiloni.net/toponimiabaleari/</i>	

S'Alqueria Blanca

Al peu de l'oratori de La Mare de Déu de la Consolació, situada a cinc quilòmetres sortint de Santanyí en direcció a Cala d'Or i Portopetro, vam trobar s'Alqueria Blanca. El seu nom està documentat ja el 1242. Vam trobar una torre de defensa de 1586. En el segle XVIII, acabada l'amenaça dels pirates, es va començar a consolidar com a nucli poblacional. La família més antiga de la que es té constància és la del cognom Rigo de Can Timoner.

Calonge

Situada entre s'Alqueria Blanca i Cala d'Or es troba Calonge. Aquest nucli apareix documentat ja des del segle XIII, quan era propietat de la família Valentí de ses Torres, entre els que es trobava Bartomeu Valentí, canonge de la Seu. Cal destacar la seva església neoromànica de principis del segle XX i que va ser projectada pel mossèn Antoni Maria Alcosser i beneïda el 1909 pel bisbe Campins.

Es Llombards

Es tracta d'un nucli de població situat a 3'5 km de ses Salines i Santanyí. Als seus terrenys vam trobar el Cap de ses Salines, que és l'extrem més meridional de Mallorca. Hi ha vestigis de la presència humana en l'època pretalaiòtica. El 1950 Es Llombards va



arribar al seu màxim demogràfic, amb 638 habitants. Des de llavors, i a causa de la crisi de les activitats agràries i ramaderes tradicionals, ha experimentat un descens poblacional del 30%.

Cala Llobards

Nucli situat entre Cala Santanyí i s'Almonia que té com a centre una espectacular platja que està formada per la desembocadura del torrent de Son Morlà. El nucli va aparèixer al principi dels anys 60, quan Rafel Vidal Perelló, de Can Felip, va construir una casa. El 1969 es va iniciar la urbanització als terrenys de l'antiga finca de Son Amer, promoguda per Blai Vidal Salom, que es caracteritza per ser habitatges unifamiliars.

Cala Santanyí

Situada entre Cala Figuera i Cala Llobards, en els anys 20 acollia algunes cases i barraques de pescadors. En els anys 60 es va iniciar el seu procés urbanitzador. El primer establiment de caràcter turístic va ser el bar Es Torrent. El 1961 es va edificar l'hotel Cala Santanyí. Avui és una important i bella zona turística.

Son Moja

Zona residencial formada per habitatges unifamiliars la construcció de la qual es va iniciar en els anys 80.

Cala Figuera

Format per les caletes Cocó d'en Boira i el Cocó d'en Busquets, aquest nucli ja apareix documentat el 1306. A Cala Figuera s'embarcava la pedra de Santanyí per al seu transport. Una barraca per guardar barques construïda a mitjan segle XIX pel capellà José Burgesa i el metge Bernat Escalis va ser la primera edificació. El primer habitatge data de 1899 i va ser propietat dels senyors de Can Ferrereta. El 1938 es va aixecar la primera església, avui convertida en pizzeria. El 1950 es va construir una petita llotja i la molla. Des de 1963 el creixement turístic de la zona no ha aturat.

Portopetro

Antigament formava part de la finca de sa Punta. Al principi del segle XX la zona va començar a parcel·lar-se i a vendre's alguns solars i, així, es va formar el primer nucli de població. El 27 de maig de 1954 va ser col·locada la primera pedra de l'església actual.

Cala d'Or

Es tracta d'un dels nuclis més recents de Santanyí. Els seus orígens es remunten a 1932, quan el seu fundador, José Costa, es va fixar als terrenys per fer una urbanització. Es dona la casualitat que Costa, d'origen eivissenc, li va posar de nom Cala d'Hort, el mateix nom d'una cala de l'illa d'Eivissa. Però amb el pas dels anys i l'ús van provocar que el nom fora derivant en Cala d'Or. Entre els primers habitants de la zona estaven el folklorista Antoni Mulet, els pintors Olegari Junyent i Anglada Camarassa o Nataixa Rambowa, viuda de Rodolfo Valentino. El 1956 el promotor va regalar un solar per edificar l'església, que es va fer en estil eivissenc, igual que un bon nombre de cases, que donen a la zona aquest aire pitius.



El Cap des Moro

Situada entre Cala Figuera i s'Amarador, es va urbanitzar en els anys 80.

b) El sistema urbà de Santanyí en l'actualitat

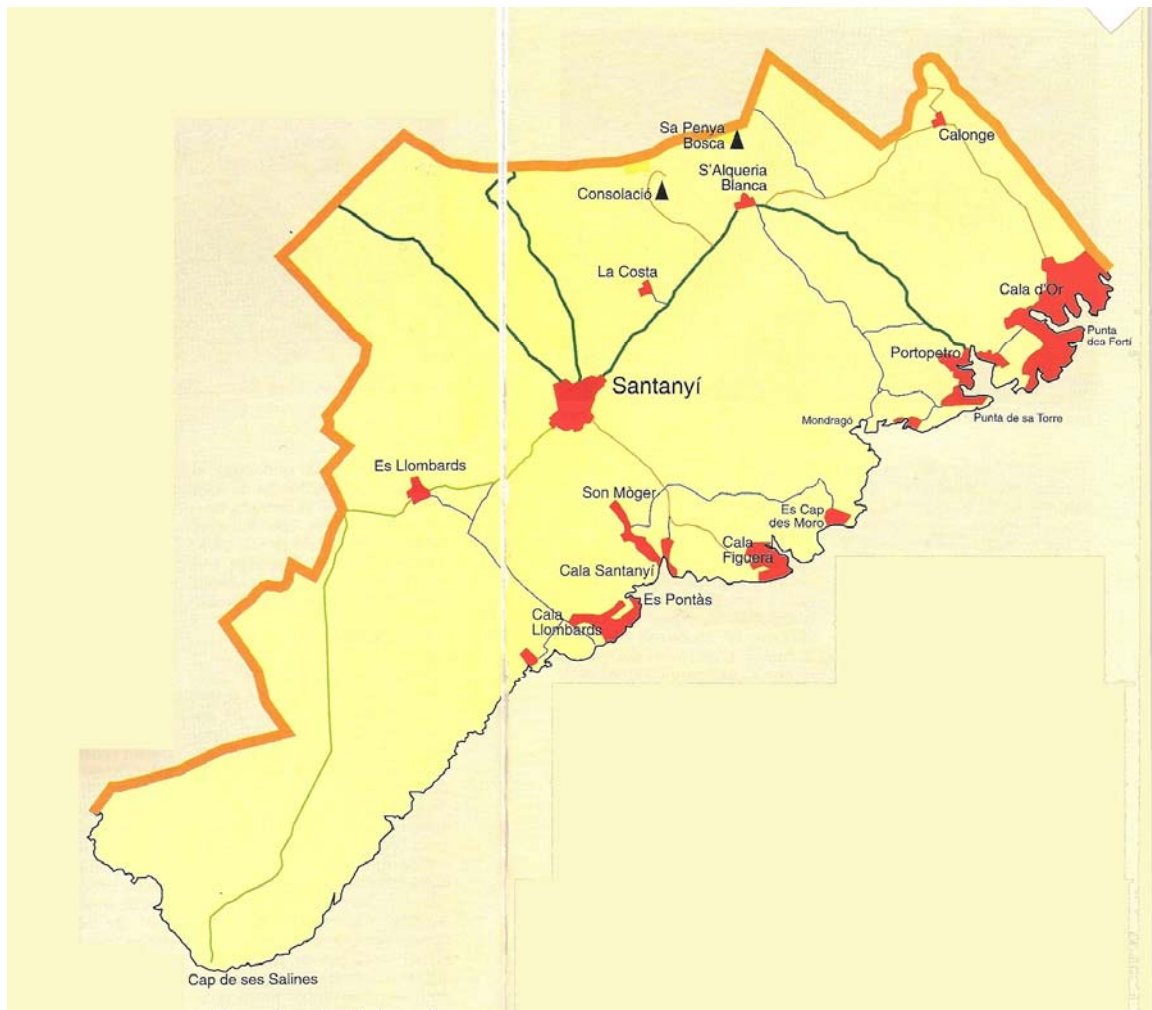
- Estructura urbana

El municipi de Santanyí està format essencialment per nuclis dispersos tot i que existeix un centre històric vertebrador de la resta de creixement. El nucli tradicional, Santanyí, juntament amb la resta de nuclis d'interior són els que han crescut més poc mentre que els nuclis urbans de costa són els que han experimentat una transformació urbanística més acusada en els darrers anys.

Fins al s.XIX la riquesa de Santanyí es fonamentava en l'agricultura i gran part de la propietat es concentrava en mans de grans propietaris. A final de segle es feren un seguit de parcel·lacions i totes les possessions del terme foren venudes a comerciants de fora i foren parcel·lades passant a mans de petits propietaris. Així i tot el municipi no pogué absorbir el creixement de la població i aquest fet va provocar una important emigració.



Figura 5.3.1.
Estructura urbana de Santanyí





- **Les dimensions i l'estructura de la ciutat**

El municipi de Santanyí no és un nucli urbà compacte ni estructurat i moltes vegades aquest fet suposa que cada habitant del terme es senti del seu nucli i no es senti massa identificat amb els habitants dels altres nuclis. Aquest fet s'explica per la gran distància física entre els diferents nuclis.

Taula 5.3.2

Distàncies des del nucli de Santanyí

Nucli origen	Nucli destí	Km
Santanyí (Ajuntament)	S'Alqueria Blanca	5,5
	Es Llombards	3,5
	Calonge	9,5
	Cala Llombards	6,5
	Cala Santanyí	4
	Cala Figuera	5,5
	Es Cap des Moro	7
	Cala Mondragó	6
	Son Moja	2,5
	Portopetro	11
	Cala d'Or	14

Font: Elaboració pròpia sobre cartografia 1:10.000

En el quadre exemple sobre les distàncies entre Santanyí i els demás nuclis, veiem com la distància mínima (Santanyí – Son Moja), correspon al llindar màxim de desplaçament a peu, que son 2 km. (ICSV 1992). Els demás nuclis es consideren inaccessibles a peu.



5.4. Anàlisi del planejament urbanístic municipal

Les Normes Subsidiàries de Planejament de Santanyí vigents, varen ser aprovades definitivament per la Secció Insular de Mallorca de la Comissió Provincial d'Urbanisme l'any 1985. aquesta normativa municipal ha sofert 85 propostes de modificació des de la seva aprovació. En aquest apartat es fa una valoració ambiental del planejament vigent.

5.4.1. Desenvolupament de les Normes Subsidiàries (NNS)

Les normes subsidiàries de Santanyí han sofert nombroses modificacions des de la seva aprovació l'any 1985. Els següents quadres pretenen resumir el planejament vigent en el terme municipal per nuclis de població.

Taula 5.4.1

Nuclis urbans de Santanyí i planejament vigent

SA BARCA TRENCADA

CLASSIFICACIÓ	Urbà	Urbanitzable ordenat
QUALIFICACIÓ	Aïllada Cala Barca	Aïllada sa Barca Trencada
ÚS	Residencial i/o turístic	Residencial i/o turístic
TIPOLOGIA	Plurifamiliar aïllat	Plurifamiliar aïllat
PARCEL·LA MÍNIMA	500	500
COEF. EDIFICACIÓ	0,35	0,35
PLANTES	3	3
OCUPACIÓ	0,25	0,25
OBSERVACIONS		
POOT		
FONDÀRIA DE L'EDIFICACIÓ		
ÍNDEX DE CAPACITAT		
INTENSITAT D'ÚS		
ÍNDEX RESIDENCIAL	0	0
ÍNDEX TURÍSTIC	0	0
ÀREA	697,77	9.812,66
HABITATGES	0,00	0,00
HABITANTS	11,63	163,54

S'observa que en el nucli urbà de Sa Barca Trencada el sòl urbà consolidat és molt menor al sòl classificat com urbanitzable, ja que del total de l'àrea urbana i urbanitzable del nucli urbà, només un 6,64% correspon a sòl urbà.

CALA FIGUERA

CLASSIFICACIÓ	Urbà	Urbà	Urbà
QUALIFICACIÓ	Extensiva 1-2-3-	Extensiva mixta 1-2	Intensiva 1-2
ÚS	Residencial (habitatges)	Residencial i/o turístic	Residencial i/o turístic
TIPOLOGIA	Unifamiliar aïllat	Plurifamiliar aïllat	Plurifamiliar en illa tancada
PARCEL·LA MÍNIMA	600	600	200
COEF. EDIFICACIÓ	0,33	0,6	0,6
PLANTES	2	2	2
OCUPACIÓ	0,25	0,25	0,6
OBSERVACIONS	OE, PMD	OE, PMD	OE
POOT			
FONDÀRIA DE L'EDIFICACIÓ			20
ÍNDEX DE CAPACITAT			



INTENSITAT D'ÚS			
ÍNDEX RESIDENCIALO	0	0	0
ÍNDEX TURÍSTIC	0	0	0
ÀREA	40.935,18	23.876,65	6.054,17
HABITATGES	68,23	0,00	0,00
HABITANTS	202,63	397,94	100,90

El nucli urbà de Cala Figuera està tot classificat com a sòl urbà. La diferència entre les tres tipologies de sòl està en la qualificació que aquest té. Així, es diferencien el sòl residencial del sòl que permet un ús combinat de residencial i turístic. Aquest darrer també presenta dues tipologies, l'extensiva i la intensiva.

CALA LLOMBARDS

CLASSIFICACIÓ	Urbà
QUALIFICACIÓ	Extensiva 1-2-3
ÚS	Residencial (habitatges)
TIPOLOGIA	Unifamiliar aïllat
PARCEL·LA MÍNIMA	600
COEF. EDIFICACIÓ	0,33
PLANTES	2
OCUPACIÓ	0,25
OBSERVACIONS	OE, PMD
POOT	
FONDÀRIA DE L'EDIFICACIÓ	
ÍNDEX DE CAPACITAT	
INTENSITAT D'ÚS	
ÍNDEX RESIDENCIALO	0
ÍNDEX TURÍSTIC	0
ÀREA	72.597,96
HABITATGES	121,00
HABITANTS	359,36

Cala Llobards presenta una única tipologia de sòl urbà que correspon a un ús residencial extensiu i representa una tipologia unifamiliar aïllada.

El mateix planejament vigent es localitza en el nucli urbà de Es Cap des Moro.

ES CAP DES MORO

CLASSIFICACIÓ	Urbà
QUALIFICACIÓ	Extensiva 1-2-3
ÚS	Residencial (habitatges)
TIPOLOGIA	Unifamiliar aïllat
PARCEL·LA MÍNIMA	600
COEF. EDIFICACIÓ	0,33
PLANTES	2
OCUPACIÓ	0,25
OBSERVACIONS	OE, PMD
POOT	
FONDÀRIA DE L'EDIFICACIÓ	
ÍNDEX DE CAPACITAT	
INTENSITAT D'ÚS	
ÍNDEX RESIDENCIALO	0
ÍNDEX TURÍSTIC	0
ÀREA	43.843,30
HABITATGES	73,07
HABITANTS	217,02



CALA D'OR

CLASSIFICACIÓ	Urbà	Urbà	Urbà	Urbà	Urbà	Urbà	Urbà	Urbanitzable ordenat
QUALIFICACIÓ	Extensiva 1-3-7-9-11-13-15	Extensiva 4-8-14	Extensiva 2-5-6-10-12	Hotelera 1-9-11-15-20-24-33	Hotelera 3-5-6-18-23-25-29-30-31	Hotelera 2-4-12-13-14-16-17-22-26	Semiintensiva 1-2-3-4-7-8	Polígons 20-22
ÚS	Residencial (habitatges)	Residencial (habitatges)	Residencial (habitatges)	Turístic	Turístic	Turístic	Residencial (habitatges)	Residencial i/o turístic
TIPOLOGIA	Unifamiliar aïllat	Unifamiliar aïllat	Unifamiliar aïllat	Tipologia no especificada	Tipologia no especificada	Tipologia no especificada	Unifamiliar aïllat	Aïllat
PARCEL·LA MÍNIMA	1.000	400	500	2.000	600	200	400	
COEF. EDIFICACIÓ	0,36	0,54	0,36	0,9	0,5	0,95	0,47	
PLANTES	3	3	3	4	3	3	3	
OCUPACIÓ	0,2	0,25	0,25	0,4	0,3	0,7	0,3	
OBSERVACIONS		CED	PMD	OE, CED	OE, CED	OE	oE, CED	HP
POOT								
FONDÀRIA DE L'EDIFICACIÓ								15
ÍNDEX DE CAPACITAT								
INTENSITAT D'ÚS								
ÍNDEX RESIDENCIALO	0	0	0	0	0	0	0	0
ÍNDEX TURÍSTIC	0	0	0	0	0	0	0	0
ÀREA	40.853,17	19.192,77	16.434,59	7.689,86	4.145,63	14.623,86	18.027,38	17.206,18
HABITATGES	40,85	47,98	32,87	0,00	0,00	0,00	45,07	24,08
HABITANTS	121,33	142,51	97,62	128,16	69,09	243,73	133,85	72,25

Cala d'Or és el nucli urbà amb l'àrea major de tot el municipi. Per tant, no és estrany que contengui la major diversitat de qualificacions i una diversitat d'usos que alternen l'ús residencial i turístic.



CALA LLONGA- POLÍGON-18

CLASSIFICACIÓ	Urbanitzable ordenat	Urbanitzable ordenat
QUALIFICACIÓ	Hoteleria Cala Llonga	Extensiva baixa Cala Llonga
ÚS	Turístic	Residencial (habitatges)
TIPOLOGIA	Tipologia no especificada	Plurifamiliar aïllat
PARCEL·LA MÍNIMA	5.000	1.000
COEF. EDIFICACIÓ	0,35	0,26
PLANTES	4	3
OCUPACIÓ	0,2	0,2
OBSERVACIONS		
POOT		
FONDÀRIA DE L'EDIFICACIÓ		
ÍNDEX DE CAPACITAT		
INTENSITAT D'ÚS		
ÍNDEX RESIDENCIALO	0	0
ÍNDEX TURÍSTIC	0	0
ÀREA	71.678,64	60.473,31
HABITATGES	0,00	131,03
HABITANTS	1.194,64	389,15

CALA SANTANYÍ, SON MOJA

CLASSIFICACIÓ	Urbà	Urbà
QUALIFICACIÓ	Extensiva 1-2-3	Intensiva 1-2
ÚS	Residencial (habitatges)	Residencial i/o turístic
TIPOLOGIA	Unifamiliar aïllat	Plurifamiliar en illa tancada
PARCEL·LA MÍNIMA	600	200
COEF. EDIFICACIÓ	0,33	0,6
PLANTES	2	2
OCUPACIÓ	0,25	0,6
OBSERVACIONS	OE, PMD	OE
POOT		
FONDÀRIA DE L'EDIFICACIÓ		20
ÍNDEX DE CAPACITAT		
INTENSITAT D'ÚS		
ÍNDEX RESIDENCIALO	0	0
ÍNDEX TURÍSTIC	0	0
ÀREA	125.073,91	2.613,03
HABITATGES	208,46	0,00
HABITANTS	619,12	43,55



CALONGE

CLASSIFICACIÓ	Urbà	Urbà	Urbà
QUALIFICACIÓ	Intensiva A	Intensiva B-B1	Intensiva C
ÚS	Residencial (habitatges)	Residencial (habitatges)	Residencial (habitatges)
TIPOLOGIA	Plurifamiliar en illa tancada	Plurifamiliar en illa tancada	Plurifamiliar en illa tancada
PARCEL·LA MÍNIMA	80	150	200
COEF. EDIFICACIÓ			
PLANTES	3	3	3
OCUPACIÓ	0,6	0,6	0,6
OBSERVACIONS	AD	OE	AD
POOT			20
FONDÀRIA DE L'EDIFICACIÓ		15	
ÍNDEX DE CAPACITAT			
INTENSITAT D'ÚS			
ÍNDEX RESIDENCIALO	0	0	0
ÍNDEX TURÍSTIC	0	0	0
ÀREA	8.132,05	3.349,10	4.731,05
HABITATGES	121,98	50,24	70,97
HABITANTS	362,28	149,20	210,77

ES LLOMBARDS

CLASSIFICACIÓ	Urbà	Urbà	Urbà
QUALIFICACIÓ	Intensiva B-B1	Intensiva C	Semiintensiva mixta
ÚS	Residencial (habitatges)	Residencial (habitatges)	Residencial (habitatges)
TIPOLOGIA	Plurifamiliar en illa tancada	Plurifamiliar en illa tancada	Plurifamiliar en illa tancada
PARCEL·LA MÍNIMA	150	200	200
COEF. EDIFICACIÓ			
PLANTES	3	3	3
OCUPACIÓ	0,6	0,6	0,4
OBSERVACIONS	OE	AD	AD
POOT			
FONDÀRIA DE L'EDIFICACIÓ	15	20	
ÍNDEX DE CAPACITAT			
INTENSITAT D'ÚS			
ÍNDEX RESIDENCIALO	0	0	0
ÍNDEX TURÍSTIC	0	0	0
ÀREA	13.463,96	42.703,99	10.695,63
HABITATGES	201,96	640,56	106,96
HABITANTS	599,82	1.902,46	317,66



PORTOPETRO

CLASSIFICACIÓ	Urbà	Urbà	Urbà	Urbanitzable ordenat	Urbanitzable ordenat
QUALIFICACIÓ	Extensiva 1-2-3	Extensiva MIXTA 1-2	Intensiva 1-2	Residencial A Portopetro	Residencial B-C Portopetro
ÚS	Residencial (habitatges)	Residencial i/o turístic	Residencial i/o turístic	Residencial (habitatges)	Residencial (habitatges)
TIPOLOGIA	Unifamiliar aïllat	Plurifamiliar aïllat	Plurifamiliar en illa tancada	Unifamiliar aïllat	Unifamiliar aïllat
PARCEL·LA MÍNIMA	600	600	200	1.500	900
COEF. EDIFICACIÓ	0,33	0,6	0,6		
PLANTES	2	2	2	2	2
OCUPACIÓ	0,25	0,25	0,6	0,3	0,3
OBSERVACIONS	OE,PMD	OE, PMD	OE		
POOT					
FONDÀRIA DE L'EDIFICACIÓ			20		
ÍNDEX DE CAPACITAT					
INTENSITAT D'ÚS					
ÍNDEX RESIDENCIALO	0	0	0	0	0
ÍNDEX TURÍSTIC	0	0	0	0	0
ÀREA	68.634,27	2.721,14	66.543,10	22.773,53	7.171,65
HABITATGES	114,39	0,00	0,00	15,18	7,97
HABITANTS	339,74	45,35	1.109,05	45,09	23,97



S'ALQUERIA BLANCA – S'ALQUERIA BLANCA

CLASSIFICACIÓ	Urbà	Urbà	Urbà	Urbà	Urbà
QUALIFICACIÓ	Extensiva A	Intensiva A	Intensiva B-B1	Intensiva C	Semiintensiva mixta
ÚS	Residencial (habitatges)	Residencial (habitatges)	Residencial (habitatges)	Residencial (habitatges)	Residencial (habitatges)
TIPOLOGIA	Unifamiliar aïllat	Plurifamiliar aïllat	Plurifamiliar en illa tancada	Plurifamiliar en illa tancada	Plurifamiliar en illa tancada
PARCEL·LA MÍNIMA	400	80	150	200	200
COEF. EDIFICACIÓ					
PLANTES		3	3	3	3
OCUPACIÓ	0,4	0,6	0,6	0,6	0,4
OBSERVACIONS		AD	OE	AD	AD
POOT					
FONDÀRIA DE L'EDIFICACIÓ			15	20	
ÍNDEX DE CAPACITAT					
INTENSITAT D'ÚS					
ÍNDEX RESIDENCIALO	0	0	0	0	0
ÍNDEX TURÍSTIC	0	0	0	0	0
ÀREA	3.080,34	2.749,38	11.334,43	6.927,33	42.765,11
HABITATGES	7,70	41,24	170,02	103,91	427,65
HABITANTS	22,87	122,48	504,95	308,61	1.270,12



TURÍSTIC MIXT- POLÍGON 27

CLASSIFICACIÓ	Urbanitzable ordenat	Urbanitzable ordenat	Urbanitzable ordenat	Urbanitzable ordenat	Urbanitzable ordenat	Urbanitzable ordenat	Urbanitzable ordenat
QUALIFICACIÓ	Residencial A Portopetro	Residencial A-B	Residencial B-C Portopetro	Extensiva comercial pol. 6-15	Extensiva 1 pol 6-15	Extensiva 1 pol 6-15	Extensiva 2 pol 6-15
ÚS	Residencial (habitatges)	Residencial (habitatges)	Residencial (habitatges)	Residencial i/o turístic	Residencial i/o turístic	Residencial i/o turístic	Residencial i/o turístic
TIPOLOGIA	Unifamiliar aïllat	Unifamiliar aïllat	Unifamiliar aïllat	Plurifamiliar aïllat	Plurifamiliar aïllat	Plurifamiliar aïllat	Plurifamiliar aïllat
PARCEL·LA MÍNIMA	1.500	800	900	500	400	400	500
COEF. EDIFICACIÓ		0,4					
PLANTES	2	2	2	3	3	3	3
OCUPACIÓ	0,3	0,2	0,3	0,25	0,25	0,25	0,25
OBSERVACIONS		PMD					
POOT							
FONDÀRIA DE L'EDIFICACIÓ							
ÍNDEX DE CAPACITAT							
INTENSITAT D'ÚS							
ÍNDEX RESIDENCIALO	0	0	0	0	0	0	0
ÍNDEX TURÍSTIC	0	0	0	0	0	0	0
ÀREA	1.929,55	10.571,37	963,84	722,73	482,65	24.431,39	6.523,35
HABITATGES	1,29	13,21	1,07	4,52	3,02	152,70	40,77
HABITANTS	3,82	39,25	3,18	13,42	8,96	453,51	121,09



SANTANYÍ (NUCLI)

CLASSIFICACIÓ	Urbà	Urbà	Urbà
QUALIFICACIÓ	Intensiva A	Intensiva B-B1	Intensiva C
ÚS	Residencial (habitatges)	Residencial (habitatges)	Residencial (habitatges)
TIPOLOGIA	Plurifamiliar en illa tancada	Plurifamiliar en illa tancada	Plurifamiliar en illa tancada
PARCEL·LA MÍNIMA	80	150	200
COEF. EDIFICACIÓ			
PLANTES	3	3	3
OCUPACIÓ	0,6	0,6	0,6
OBSERVACIONS	AD	OE	AD
POOT			
FONDÀRIA DE L'EDIFICACIÓ		15	20
ÍNDEX DE CAPACITAT			
INTENSITAT D'ÚS			
ÍNDEX RESIDENCIALO	0	0	0
ÍNDEX TURÍSTIC	0	0	0
ÀREA	42.765,11	63.836,97	73.555,89
HABITATGES	427,65	957,55	1.103,34
HABITANTS	1.270,12	2.843,94	3.276,91

POLÍGON DE SERVEIS- POLÍGON-22

CLASSIFICACIÓ	Urbanitzable ordenat
QUALIFICACIÓ	Polígons 20-22
ÚS	Residencial i/o turístic
TIPOLOGIA	Aïllat
PARCEL·LA MÍNIMA	
COEF. EDIFICACIÓ	
PLANTES	
OCUPACIÓ	
OBSERVACIONS	HP
POOT	
FONDÀRIA DE L'EDIFICACIÓ	15
ÍNDEX DE CAPACITAT	
INTENSITAT D'ÚS	
ÍNDEX RESIDENCIALO	0
ÍNDEX TURÍSTIC	0
ÀREA	21.164,77
HABITATGES	29,62
HABITANTS	88,88

Font: Pla Territorial Insular. 2004

**Taula 5.4.2**

Sòl urbà

Nucli urbà	Superfície (m ²)	% sòl urbà
Sa Barca Trencada	697,77	0,08
Cala d'Or	120.967,26	13,37
Cala Figuera	70.866,00	7,83
Cala Llombards	72.597,96	8,02
Cala Santanyí - Son Moja	127.686,94	14,11
Es Cap des Moro	43.843,30	4,85
Calonge	16.212,20	1,79
Es Llombards	66.863,58	7,39
Portopetro	137.898,51	15,24
S'Alqueria Blanca	66.856,59	7,39
Santanyí (nucli)	180.157,97	19,91
TOTAL	904.648,08	

Font: Pla Territorial Insular, 2004

Taula 5.4.3

Sòl apte per urbanitzar

Nom	Superfície (Ha)	Previsió d'actuacions
Sa Barca Trencada	9.812,66	Residencial plurifamiliar aïllat. (p ex blocs d'apartaments amb zona verda al voltant)
Cala d'Or	17.206,18	Residencial o turístic aïllat
Cala Llonga-Polígon 18	132.151,95	Hotelera i residencial extensiva baixa en plurifamiliar aïllat.
Portopetro	29.945,18	Residencial unifamiliar extensiu
Turístic Mixt – Polígon 27	45.624,88	Turístic o residencial unifamiliar aïllat o plurifamiliar
Polígon de serveis	21.164,77	Turístic o residencial aïllat
TOTAL	255.905,62	

Font: Pla Territorial Insular, 2004

a) La classificació del sòl

La classificació del sòl ve determinada per les classes definides en la legislació urbanística vigent a Balears:

- Sòl urbà (SU)
- Sòl urbanitzable, Programat (SUP) i No-programat (SUNP). En les normes de Santanyí apareix com a sòl urbanitzable ordenat i no ordenat.
- Sòl no urbanitzable (SNU)

A cada classe de sòl li corresponen un conjunt de drets i obligacions específiques establertes per la legislació, els quals configuren el contingut bàsic de l'estatut de la propietat (Carceller i Pérez, 1994).

SU: té els serveis i elements bàsics d'urbanització (vials, subministrament d'aigua, electricitat, clavegueram, etc.).



SUP: la seva urbanització ve determinada pel programa d'actuació de la normativa de planejament, a diferència del no programat.

SUNP: l'execució no és prevista a curt o mitjà termini, de forma que esdevé un sòl de reserva en el marc del model territorial de la normativa de planejament.

SNU: són espais reservats per al sistema urbà.

Fetes aquestes consideracions generals cal fer esment també de la Llei 6/98, sobre règim del sòl i valoracions, de caràcter estatal, i d'aplicació també a Balears. Aquesta llei estableix diferents modificacions conceptuals amb efectes reals sobre la planificació urbanística. La més destacada és la nova definició del sòl no urbanitzable en funció del seu règim especial de protecció en funció dels seus valors, i la classificació del sòl urbanitzable per exclusió del sòl urbà i no urbanitzable. Efectivament la llei defineix que el sòl no urbanitzable ha de ser justificat per una qualificació d'especial protecció, o per considerar-se no adequat per a urbanitzar, de manera que una part del sòl no urbanitzable, anterior a la llei, pot no ajustar-se a aquestes justificacions i passar a règim d'urbanitzable. Les Illes Balears, juntament amb Canàries estan exempts de l'aplicació d'aquestes determinacions.

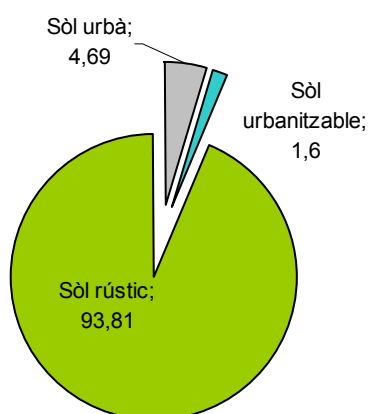
Així mateix també desapareix el caràcter de programació del sòl urbanitzable, de manera que es pot desenvolupar alhora el programat i No-programat, i el territori pot deixar de créixer en espais progressius i programats per fer-ho arreu. La llei també incideix en els drets i deures de la propietat (deduccions, cessions de sòl, indemnitzacions...) i en la valoració del sòl, aspectes destacats sobretot en la gestió urbanística.

Taula 5.4.4
Classificació del sòl a Santanyí

Classe	Superfície total (ha)	% respecte el total
Sòl urbà	584,27	4,69
Sòl urbanitzable (SAU-RT + SAU)	186,31	1,60
Sòl no urbanitzable (Sòl rústic)	11.676,42	93,81
TOTAL	12.447	100

Font: PTI, 2004

Figura 5.4.1
Classificació del sòl a Santanyí





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 5.4.5
Índexs de saturació del sòl a Santanyí

$$\text{I.S. 1} = (\text{sòl urbà} + \text{sòl urbanitzable}) / \text{sòl total del terme} = 0,062$$

$$\text{I.S. 2} = \text{sòl urbà} / (\text{sòl urbà} + \text{sòl urbanitzable}) = 0,758$$

L'IS 1 és sensible a les dimensions del terme municipal, fet que demostra com Santanyí encara té terreny per créixer ja que el valor és molt baix, mentre que l'IS 2 dóna la visió de futur de creixement que té aquest municipi, i el nombre ens indica que encara resta un 7% de superfície per créixer.

L'any 2005, el municipi té una densitat neta de 21,3 hab/ha. Comparant aquest valor amb altres municipis semblants en superfície i població, presenta valors força baixos, equiparables a pobles més petits com Muro. Aquest valor indica també que la disposició de la població és amb caràcter horitzontal (cases baixes), amb contraposició a Inca, on el valor de 100 hab/ha ens indica que la gent viu molt més en vertical, és a dir en blocs d'edificis.

En relació a Palma, els índexs de saturació presenten valors molt diferents i la densitat de la capital és quatre vegades superior a la de Santanyí. Si en canvi ho comparam amb Inca, trobam que els nivells de saturació són molt semblants. Amb aquestes dues comparacions, ja podem situar a Santanyí com una ciutat extensiva i consumidora de territori, encara que poc densificada al tractar-se d'un municipi amb una gran extensió, amb una baixa densitat dins la zona urbana.

Taula 5.4.6
Comparació dels indicadors territorials de Santanyí amb altres pobles de Mallorca

Poble	Total	Urbà	Urbanitzable	IS1	IS2	Població (2001)	Densitat bruta	Densitat neta
Alcúdia	5989	604,97	91,78	0,116	0,868	12.942	2,16	21,39
Bunyola	8463	152,98	94,21	0,029	0,619	4.910	0,58	32,10
Calvià	14497	2372,43	18,79	0,165	0,992	38.841	2,68	16,37
Capdepera	5492	526,6	80,57	0,111	0,867	8.672	1,58	16,47
Esporles	3527	131,02	0	0,037	1,000	4.082	1,16	31,16
Inca	5865	232,46	60,93	0,050	0,792	23.361	3,98	100,49
Llucmajor	32705	462,95	816,01	0,039	0,362	24.750	0,76	53,46
Manacor	26000	790,2	221,77	0,039	0,781	31.575	1,21	39,96
Marratxí	5418	980,52	290,18	0,235	0,744	22.275	4,11	22,72
Muro	5855	297,88	27,26	0,056	0,916	6.359	1,09	21,35
Palma	20870	4267,26	1048,33	0,255	0,803	346.720	16,61	81,25
Santanyí	12447	584,27	186,31	0,062	0,758	9.405	1,32	21,30



Son Servera	4656	212,76	88,07	0,065	0,707	10.179	2,19	47,84
Valldemossa	4254	58,45	40,42	0,023	0,591	1.770	0,42	30,28

Font: Elaborat a partir de BDM, 2002 i avanç del PTM, 2002.

b) La qualificació del sòl

La qualificació té com a objecte assignar a cada part del territori usos i, si és el cas, intensitats i/o condicions d'edificació, tot desenvolupant i precisant els drets i deures genèrics establerts mitjançant la classificació del sòl (Carceller i Pérez 1994).

De manera simplificada els models de zonificació poden basar-se en la separació dels usos en àrees funcionals (esport, indústria, comerç, estudi, residència), o la diversificació d'usos i grups socials.

L'ecologia urbana ha realitzat interessants anàlisis de la diversitat de la ciutat i els fluxos que genera (vegeu per exemple Rueda 1995). Aquest no és el lloc per analitzar en detall aquests processos, però en síntesi la ciutat diversa i compacta té més complexitat d'activitats i persones i per això, ocupa menys sòl, redueix les necessitats de temps i d'energia dedicats als desplaçaments (Campbell i Newman 1989), i genera menys inestabilitat i inseguretat social.

• Tipus de qualificacions de sòls

El sòl urbà de Santanyí té 7 tipus de qualificacions a l'igual que el sòl urbanitzable. La següent taula mostra les qualificacions del sòl urbà i urbanitzable, així com els paràmetres d'edificació i els usos permesos.



Taula 5.4.7
Qualificació del sòl al nucli urbà de Santanyí, paràmetres d'edificació i usos permesos

ZONES	COEFICIENT D'EDIFICABILITAT NET MÀXIM	COEFICIENT D'APROFITAMENT NET MÀXIM	ALTURES MÀXIMES		OCUPACIÓ MÀXIMA SOLAR		RETRANQUEIJOS MÍNIMS DE LÍMITS EN SOLAR m			MÍNIMA SEPARACIÓ ENTRE EDIFICIS EN EL MATEIX SOLAR	SITUACIÓ ÚS HABITATGE PERMÉS	SITUACIÓ ÚS PÚBLIC PERMÉS	% MÍNIM APARCAMENTS PRIVATS	FONS MÀXIM EDIFICABLE m
	m ³ /m ²	m ² /m ²	TOTALS m	TOTAL N PLANTES	PLANTES INFERIORS	PLANTES ALTES	VIES I ÀREES PÚBLIQUES	LATERALS	FONS					
SÒL URBÀ														
RESIDENCIAL INTENSIVA A			12	S+B +2P	60% CANTON ADA:75%	60% CANTON ADA:75%			3	NO	B, P	S, B, P		18
RESIDENCIAL INTENSIVA B			12	S+B +2P						NO	B, P	S, B, P	1 plaça/habitatge (a)	15
RESIDENCIAL INTENSIVA B1			12	S+B +2P						NO	B, P	S, B, P	1 plaça/habitatge	12
RESIDENCIAL INTENSIVA C	6,00	2,00	12	S+B +2P	60% CANTON ADA:75%	60% CANTON ADA:75%			5	NO	B, P	S, B, P	1 plaça/habitatge	15
RESIDENCIAL SEMINTENSIVA	4,50 (d)	1,50	12	S+B +2P	40% (c)	40%	3 (C)	3 (C)	3 (C)	9	B, P	S, B, P	1 plaça/habitatge	15 (c)
RESIDENCIAL EXTENSIVA A	3,00 (d)	1,00	10	3	40%	40%	3	3 (e)	3 (e)	9	B, P	S, B, P	1 plaça/habitatge	
SERVICIOS	2,00	0,70	12	3	30%	30%	6	6	6	9	B, P (h)	S, B, P	1 plaça/habitatge (b)	
SÒL APTA PRA A LA URBANITZACIÓ														
RESIDENCIAL EXTENSIVA UNIFAMILIAR	1,20 (j)	0,40	8	2	30%	30%	3	3	3					
RESIDENCIAL EXTENSIVA PLURIFAMILIAR	1,20	0,40	8	2	30%	30%	3	3	3	6				
RESIDENCIAL	1,20	0,40	8	2	40%	40%	3	3	3	6				



PLURIFAMILIAR PARELLADA														
TURÍSTIC UNIFAMILAR	1,20	0,40	8	2	30%	30%	3	3	3	6				
TURÍSTIC 10PLURIFAMILIAR8	2,00	0,67	10	3	40%	40%	5	5	5	6				
HOTELERA	2,00 (d)	0,67	10	3	20%	20%	10	10	10	8				
SERVEIS	1,20	0,40	8	2	20%	20%	10	10	10	12				

Font: Elaboració pròpia a partir de NNSS, 2005



• Modificacions de les NNSS

Les normes subsidiàries de planejament de Santanyí han sofert nombroses modificacions al llarg de la seva vigència. Algunes d'aquestes modificacions han estat derivades de la necessitat d'adaptació a legislació autonòmica o estatal d'aplicació directe i altres fruit de les necessitats reals del municipi.

A continuació es presenta una relació de totes les modificacions sofertes des de l'aprovació de les normes subsidiàries.

Taula 5.4.8.
Modificacions de les NNSS

Núm	Data aprovació*	Document	Títol
1	16/01/1987	1	Supressió de cert tram viari en el sòl urbà de Cala Llobards. Aquest nou viari estava previst en un sòl classificat com "Element Paisatgístic Singular".
2	16/01/1987		Canvi de classificació del sòl en cert territori confinant amb el sòl urbà del nucli 1 de Cala Llobards. Es classifiquen 7.000 m2 com "Equipament socio-cultural" i "Equipament Esportiu".
3	16/01/1987		Modificació del traçat viari i zonificació en part del nucli 3 de Cala Santanyí.
4	16/01/1987		Obertura de vials a l'interior del sòl urbà i ampliació del sòl urbà a Calonge.
5	16/01/1987		Modificació de zonificació en els polígons núm 11 "Plaja d'Or" i núm 12 "Cala Esmeralda" de Cala d'Or. Es produeix un canvi d'ús de residencial plurifamiliar a residencial unifamiliar.
6	16/01/1987		Modificació de la zonificació en el polígon 17 "Punta Grossa" de Cala d'Or. Es fixa l'ús dels terrenys com exclusivament unifamiliar.
7	16/01/1987		Modificació de zonificació en el polígon 9 "Es Regadiu" de Cala d'Or. Admet nous usos com habitatge, comerç, bars, restaurants, edificis públics i agències de viatge.
8	16/01/1987		Canvi de classificació i estructura urbana del territori corresponent al polígon núm 6 "Annex Bienvenidos" de Cala d'Or.
9	31/05/1988		2
10	31/05/1988	Supressió del traçat viari de sistema general de comunicacions entre els nuclis de Cala Llobards i Cala Santanyí.	
11	31/05/1988	Modificació de la qualificació del sòl en territori conegut com "Costa de'n Nofre" de Cala Santanyí.	
12	21/12/1988	3	Modificació de determinacions urbanístiques per sòl urbanitzable industrial
13	22/02/1990	4	Modificació de la classificació del sòl en cert territori contigu amb el sòl urbà del nucli de Portopetro i modificació de la qualificació del sòl urba confinant
14	10/12/1990	5	Modificació de la classificació del sòl per obertura del vial en travessera c/ Pontas de la Vila de Santanyí.
15	10/12/1990		Modificació del xamfrà en confluència c/ Sa Farinera Vella i c/ Canteres en la vila de Santanyí.
16	18/04/1991	6	Qualificació com àrea excedent de terrenys pròxims a "Es Pinaret" originalment qualificats com àrea agrícola-ramadera.
17	18/04/1991		Creació de vial de sistema general de circumval·lació sud al nucli de s'Alqueria Blanca des de l'entrada al nucli des de Santanyí a la seva connexió amb la carretera s'Alqueria Blanca - Calonge.
18	18/04/1991		Consideració de vial de sistema general de l'actual "Camí des Pi" a l'oest del nucli de Portopetro.



19	18/04/1991	Consideració del vial de sistema general de l'actual "Camí des Pi" a l'oest del nucli de Portopetro.
20	18/04/1991	Creació de vials de sistema general de circumval·lació nord del nucli de Portopetro enllaçant Cala d'Or amb la carretera de s'Alqueria Blanca- Portopetro amb carretera Portopetro – Sa Barca Trencada.
21	18/04/1991	Creació de vial de sistema general de circumval·lació nord al nucli de Santanyí entre carreteres Santanyí – Campos i Santanyí – s'Alqueria Blanca.
22	18/04/1991	Ampliació de l'amplada de franja de reserva del sistema general de comunicació entre Cala Santanyí i Santanyí en el tram conegut com "Pouet d'en Ferrando".
23	18/04/1991	Qualificació de sistema general d'equipament comunitari en sòl no urbanitzable amb destí a l'abocador.
24	18/04/1991	Supressió de vial entre c/ Campos i c/ Palma de Santanyí
25	18/04/1991	Modificació d'alineació en c/ San Andreu de Santanyí
26	18/04/1991	Qualificació com equipament municipal divers dels terrenys corresponents a l'antic teatre i solar posterior; c/ Palma núm 29 i c/ Centre núm 7 de Santanyí.
27	18/04/1991	Qualificació com equipament municipal divers dels terrenys corresponents a l'antic convent del nucli de Es Llombards.
28	18/04/1991	Modificació de qualificació del sòl en sòl urbà del nucli de s'Alqueria Blanca.
29	18/04/1991	Obertura de vial públic com a travessia de c/ Convent en el sòl urbà de s'Alqueria Blanca.
30	18/04/1991	Modificació de posició d'equipament municipal divers en el nucli 1 de Cala Santanyí.
31	18/04/1991	Modificació de classificació del sòl en el nucli 2 de Cala Santanyí.
32	18/04/1991	Modificació de secció tipus vial c/ Morras en el nucli de Cala Figuera.
33	18/04/1991	Modificació de qualificació del sòl en el sòl urbà del nucli 1 de Es Cap des Moro.
34	18/04/1991	Modificació del traçat viari i seccions tipus en el nucli 3 de Es Cap des Moro.
35	18/04/1991	Modificació de qualificació del sòl en certs solars de Sa Cova Blanca de Portopetro.
36	18/04/1991	Modificació de qualificació del sòl de certs solars de l'Av. Bienvenidos de Cala d'Or.
37	18/04/1991	Modificació de qualificació del sòl en certs solars en el polígon "Tagomago" de Cala d'Or.
38	18/04/1991	Modificació de qualificació del sòl en certs solars en el polígon "Es Revells" de Cala d'Or.
39	18/04/1991	Modificació de posició de rodona i creació d'aparcament públic en polígon "Punta Grossa" de Cala d'Or.
40	18/04/1991	Modificació de posició de zones de vianants en polígon "Punta Grossa" de Cala d'Or.
41	18/04/1991	Modificació de qualificació de certs solars en el polígon núm 6 de Cala d'Or.
42	18/04/1991	Classificació com a sòl urbà amb destinació d'equipament benziner-estació de servei en accés a Cala d'Or.
43	18/04/1991	Modificació de traçat viari entre polígons 3 i 4 de Cala d'Or.
44	18/04/1991	Determinació d'obligatorietat de realització de porxo en illeta entre carrer Benvinguts, Ariel i Sant Antoni de Cala d'Or.
45	18/04/1991	Modificació de posició de zona verda en polígon 25 "Parque Mar" de Cala d'Or.
46	18/04/1991	Modificació de posició de vials i increment de zones verdes en polígon 25 "Parque Mar" de Cala d'Or.
47	18/04/1991	Modificació de classificació del sòl en polígon 23 i part del 26 de Cala



			d'Or.
48	18/04/1991		Creació d'ordenança urbanística sobre estesos subterranis en sòls urbans.
49	18/04/1991		Creació d'ordenança d'estètica sobre tendals, porxos i pèrgoles en el nucli de Cala d'Or.
50	18/04/1991		Creació d'ordenança urbanística sobre la limitació d'amplada d'accés per a vehicles en interior de solars.
51	18/04/1991		Ampliació de possibilitats edificatòries en quant a usos en equipaments en la villa de Santanyí.
52	8/07/1992	7	Supressió de dos trams de vial de sistema general al nord del nucli de Santanyí entre carreteres Santanyí -Palma i Santanyí -Cas Concos i carretera Santanyí – Cas Concos i Santanyí – Alqueria Blanca
53	8/07/1992		Delimitació d'unitat d'actuació en el nucli de Cala Figuera.
54	8/07/1992		Delimitació d'unitat d'actuació amb modificació de qualificació de sòl en la zona de "Es Revells" de Cala d'Or.
55	8/07/1992		Modificació de classificació del sòl per creació de zona verda pública i equipament esportiu i modificació de qualificació de sòl en la zona de "Es Caló des Moix" de Porto Petro.
56	Denegada	8/9	Classificació com sòl apte per a la urbanització d'un sector per usos de serveis al nord del nucli de Santanyí.
57	29/06/1993		Classificació com sòl apte per a la urbanització d'un sector per usos residencials al nord del nucli de Santanyí.
58	29/06/1993		Modificació del perfil viari de tres passos de vianants en el nucli de Cala Figuera.
59	Denegada		Modificació normativa respecte a les línies subterrànies de xarxes elèctriques.
60	30/12/1993		Classificació com sòl apte per la urbanització d'un sector per usos esportius de Camp de Golf i residencials a denominar "Es Pujol" pròxim al nucli de s'Alqueria Blanca.
61	Pendent		Classificació com sòl apte per la urbanització d'un sector per usos residencials a denominar "Sa Talaiola" contigu al nucli de Santanyí.
62	Pendent		Classificació com sòl apte per la urbanització d'un sector per ús esportius de Camp de Golf a denominar "Sa Talaiola Golf" pròxim al nucli de Santanyí.
63	Pendent		Classificació com sòl apte per la urbanització d'un sector per ús residencial unifamiliar a denominar "Cala Llobards A" contigu als sòls urbans 2 i 3 de Cala Llobards.
64	Pendent		Ampliació del sòl urbà del nucli 3 de Cala Llobards.
65	29/06/1993		Supressió dels sòls aptes per la urbanització denominats "Es Cap des Moro", "Font de n'Alis", "Cala Mondragó" i "s'Amarador".
66	30/12/1993	Classificació com sòl apte per la urbanització d'un sector per usos de serveis al nord del nucli de Cala d'Or.	
67		10	
68	En tramitació	11	Modificació de la classificació del sòl amb destí a serveis de Santanyí.
69	En tramitació		Determinació sobre el tancament de les parcel·les en sòl urbà.
70	En tramitació		Supressió de vial a Cala Santanyí.
71	17/05/2002	12	Modificació de l'alçada edificable en sòl urbà dels nuclis de Calonge, s'Alqueria Blanca i es Llobards.
72	17/05/2002	13	Modificació de les condicions d'aprofitament net màxim i edificabilitat màxima en la zona V4 del sòl urbà del nucli de Cala d'Or.
73	14/08/2002	14	Modificació dels traçats viari, de vianants i aparcament públic en la zona de "Aldea turística I" i del nucli de Porto Petro.
74	14/08/2002		Classificació com a sistema general d'equipament comunitari escolar en sòl rústic de certs terrenys confinant amb el nucli urbà de Calonge.

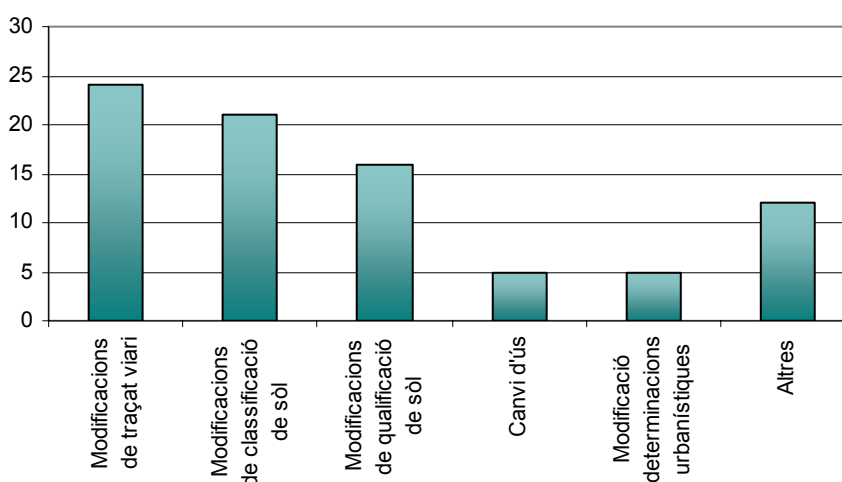


75	14/08/2002		Classificació com a sistema general d'equipament comunitari esportiu i municipal divers en sòl rústic de certs terrenys confinant amb el nucli urbà de Cala d'Or.
76	22/05/2003	15	Modificació de qualificació urbanística de "Residencial extensiva mixta II (A)" a "Equipament nàutic" de la parcel·la núm 7970904 (C/ Es far núm 8) del nucli urbà de Porto Petro.
77	22/05/2003		Modificació de posició de pas de vianants en el polígon núm 5 del nucli de Cala d'Or.
78	22/05/2003		Modificació dels traçats viari i de vianants de l'extrem del c/ Ses Partions del nucli de Cala d'Or.
79	22/05/2003		Adaptació de la pedrera "Sa Pedrera" (amb autorització minera núm 500) al pla director sectorial de pedreres de les Illes Balears.
80	12/08/2004	16	Modificació de les condicions urbanístiques de les zones intensives i semiintensiva dels nuclis interiors del terme municipal.
81	12/04/2004	17	Ampliació de l'àmbit del sistema general d'equipament comunitari destinat a cementiri municipal de la vila de Santanyí.
82	12/04/2004		Concreció de la posició de l'estació depuradora d'aigües residuals de Cala d'Or.
83	12/08/2004		Modificació de la ubicació del pas de vianants a Sa Torre Nova de Cala Santanyí.
84	14/10/05	18	Classificació com a sistema general d'equipament comunitari socio-cultural en sòl rústic de certs terrenys colindants amb el nucli urbà de Es Llombards.
85	14/10/05		Modificació del traçat dels sistemes generals de comunicacions als accessos del nucli de Portopetro.

*CPU Balears i CIU Mallorca des de 1991

La modificació núm 80 no s'aprovarà mai ja que en el seu moment la Comissió Insular d'Urbanisme no l'aprovà.

Figura 5.4.2
Modificacions segons tipologia





- **L'activitat industrial**

L'ús industrial es determina en les Normes Subsidiàries mitjançant la determinació d'un sector industrial. Aquest sector industrial es defineix en la normativa municipal com la unitat geogràfica i urbanística amb destí a l'ús global industrial de caràcter exclusiu, a implantar en la zona. Correspon al sector denominat Santanyí Industrial i es localitza en sòl urbanitzable.

Les determinacions urbanístiques per al sòl urbanitzable industrial foren modificades l'any 1988 mitjançant la modificació núm 12, que ve a recollir les determinacions del Pla Parcial del sector industrial de Santanyí que no es corresponen amb les recollides en les Normes Subsidiàries Municipals.

L'activitat industrial de Santanyí es troba dispersa als voltants dels nuclis urbans més importants ja que actualment no hi ha cap polígon industrial.

- **El sòl urbanitzable**

El sòl urbanitzable existent actualment a Santanyí, ja té definits els seus usos, tal i com queda reflectit en el quadre anterior. Encara queden noves àrees per desenvolupar sòl urbà, per la qual cosa el futur creixement del municipi s'hauria de produir en aquest sòl.

5.4.2. L'entorn no urbanitzable

En el sòl no urbanitzable es classifiquen quatre àrees diferenciades:

- zona agrícola – ramadera
- zona excedent
- zona forestal
- àrea d'interès agrícola

En el capítol 7.3. es recullen les normes de defensa i ordenació d'elements urbanístics especials, diferenciant entre:

- Paisatges protegits
- Paratges preservats
- Elements paisatgístics singulars

En el capítol 8 de les NNSS es defineixen tota una sèrie de normes de protecció per al sòl no urbanitzable que es diferencien en:

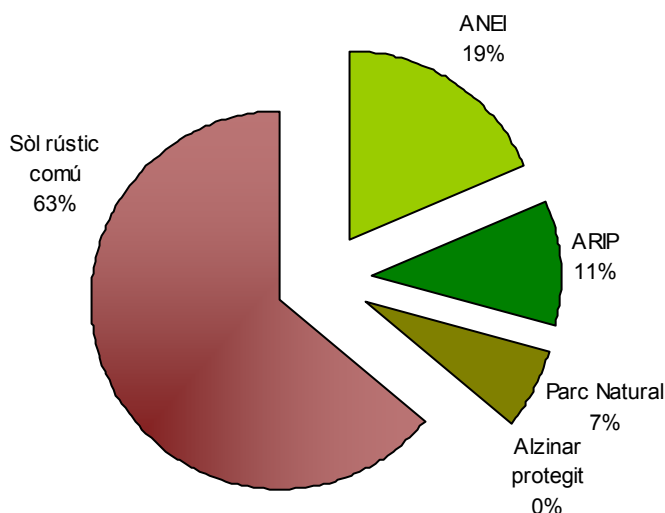
- Normes generals
- Normes d'ambient i estètica
- Normes d'ús
- Normes de zonificació, parcel·lació i edificació



Aquestes normes bàsicament fan referència a les condicions d'edificació, les possibilitats edificatòries i les normes de zonificació i parcel·lació. A més també es defineixen les normes d'ús.

L'ordenament i la preservació de l'entorn natural del municipi es duu a terme segons la legislació urbanística vigent a partir de la classificació del sòl rústic i a partir de la legislació supramunicipal sobre espais naturals vigent en el conjunt de les Illes Balears.

Figura 5.4.3
Proporció de sòl a l'entorn rústic



- **Sòl rústic protegit**

Presentes en el sector sudoest i nord est del terme. L'ANEI 23 és el més extens i ocupa els terrenys costaners més occidentals del terme. L'ANEI 35 i 36 es troben pràcticament unides i es localitzen en la part nord est del municipi. Destaca, com àrea protegida el Parc Natural de Mondragó. L'espai natural protegit comprèn la platja de s'Amarador, les dunes i la zona humida posterior, la platja de Mondragó, la zona humida anomenada ses Fonts de n'Alis i els penya-segats i les terres de cultiu i de garriga que envolten la zona. Tot l'espai natural presenta un extraordinari interès durant tot l'any, havent-se convertit en un dels principals atractius turístics del terme municipal de Santanyí.

- Forestal

La protecció anirà dirigida al manteniment i potenciació de les masses arbòries i de vegetació autòctona existents, per la qual cosa no podran efectuar-se transformacions del seu destí forestal no podran elevar-se altres construccions de les necessàries per a l'explotació forestal, encara que s'admet l'habitatge unifamiliar en règim singular. No es permetrà la ubicació de les construccions en el fons de valls.

- Protecció d'alzinar



Els alzinars de tota la Comunitat Autònoma, estan protegits mitjançant un Decret de 1992. A Santanyí no hi ha cap àrea d'alzinar protegit

- Protecció i reserva

La classificació d'aquest sòl, pretén mantenir un espai de seguretat al voltant de les grans vies de comunicació i els torrents. Venen grafiades al mapa i en aquestes zones no s'hi permet cap tipus de construcció, a no ser que es declari d'interès públic.

- **Sòl rústic comú**

- Zona agrícola – ramadera

Es consideren com a tals les àrees de sòl que posseeixen actituds notables o acceptables per a l'explotació agrícola-ramadera i, per l'altra, els sectors susceptibles de cultiu que interessa conservar com àrees obertes que s'han de preservar i protegir contra altres usos o transformacions i que no es podran dedicar a altres utilitzacions que les del seu destí agrari, tret que, per excés de roturació dels terrenys originalment forestals, procedís la seva reconversió a zona boscosa.

- Zona excedent

S'han considerat àrees excedents els sòls marginals agrícola – ramaders i forestals que estan compostats principalment per sòls improductius, mont baix o rocosos, situats en planes o costeres muntanyoses, que, si bé interessa la seva conservació com àrees obertes, poden admetre certes transformacions i utilitzacions alienes al destí agrari o forestal, tot i la integració paisatgística que s'ha de respectar.

- Àrees d'interès agrícola

Lús exclusivament permès és el corresponent a les activitats agropecuàries, així com la implantació de les instal·lacions necessàries requerides per tals activitats. La seva ubicació s'estableix en funció de l'alta productivitat agropecuària i amb objecte de la seva conservació i potenciació.



5.5. Patrimoni cultural i arquitectònic

Actualment no existeix un Catàleg de Patrimoni Històric de Santanyí, tot i que a les normes subsidiàries hi ha més de 1.000 elements catalogats. Aquesta relació d'elements arquitectònics i patrimonials del municipi ha estat considerat com un inventari de patrimoni des del Consell de Mallorca. No obstant, en el moment de la redacció del document de diagnòsi ambiental l'ajuntament de Santanyí estava a punt d'encarregar l'elaboració del catàleg de patrimoni cultural i arquitectònic del municipi.

Les construccions arqueològiques

El terme municipal de Santanyí és ric en construccions arqueològiques. Algunes estan en estat ruïnós i altres han pràcticament desaparegut o es troben en llocs de difícil localització. Malgrat tot, es poden contemplar importants i rics vestigis de la vida dels primers habitants de Mallorca en tot el municipi, que es converteixen en visites molt didàctiques. En Santanyí es poden trobar coves artificials i naturals, sepultures i, fins i tot, poblats murallats. Aquests últims llocs han estat els més excavats i en ells s'han trobat ceràmica indígena i romana, làpides romanes, petites estàtues de bronze, ossos, monedes i pedres amb enregistres rupestres. Els tres jaciments més importants que hi ha al municipi són: es Rafal des Porcs, Son Danús i Ca Jordi.

Es Rafal des Porcs és un conjunt format per una sèrie de jaciments situats a la costa i que es troben a la finca del mateix nom. Destaca sa Talaia Grossa, un poblat murallat que té prop la cova del Drac, amb un llac interior amb aigua dolça que utilitzaven les comunitats prehistòriques per abastar-se.

Son Danús el formen una sèrie de construccions talaiòtiques, entre les quals destaca un talaiot circular que va ser declarat monument històric artístic el 1946 i que està situat junt la carretera que uneix Palma i Santanyí.

A l'últim Son Talaies de Ca Jordi és un poblat talaiòtic emmurallat de planta el·líptica del que es conserven tres fragments de muralla. És un dels més grans de l'illa.

Torres de defensa

Estan documentades fins a 40 obres defensives, encara que algunes ja han desaparegut. De totes elles, la construcció en forma de torre és la més freqüent. Pot ser de planta circular, quadrangular o rectangular.

Les torres més importants del municipi són: la de En Beu, en Cala Figuera; la de Torre Nova de sa Roca Fesa, en Cala Santanyí; i la Torre d'en Bassa, en Portopetro. Les dues últimes daten del segle XVII, mentre que la primera es va començar a construir el 1569.

El fortí de Cala Llonga

Aquest fortí de defensa va ser construït l'any 1740, però quinze anys més tard va sofrir greus desperfectes com a conseqüència d'un terratrèmol, la qual cosa va obligar a la seva reconstrucció el 1793. La seva planta és quadrangular i té una amplària de 26 metres. En la part que dona al mar, on estaven situats els canons que defensaven dels atacs pirates, existien troneres per poder disparar-los. A la part de terra té nombroses espitlleres per repel·lir els atacs per terra.



El santuari de La Mare de Déu de la Consolació

Va ser construït sobre el monticle de Consolació (205 m.) de manera molt senzilla a causa de la pobresa del poble. Aquest oratori forma part de la tradició de Santanyí. Els seus habitants de sempre han visitat el santuari en temps de necessitat. Al febrer, el dia de Santa Escolàstica, se celebra una missa. I el primer diumenge de maig té lloc una missa i es beneeixen els fruits.

Des d'aquest punt es pot contemplar una vista única de tot el terme, així com tot el perfil de la costa.

Finques

Les finques, conegudes a Mallorca com possessions, del terme de Santanyí van tenir una gran importància fins a començaments del segle XX, ja que eren el gran motor de l'economia en ser importants centres de producció de cereals i ramaderia. Avui en dia, totes elles han deixat d'exercir la seva funció econòmica tradicional. La més important de totes és Són Danús Vell, que va ser l'alqueria islàmica de Benilassar. Té una torre de defensa de planta rectangular, del segle XVII, adossada a les cases i un talaiot de planta circular just a l'entrada de la propietat. El 1289 ja està documentat com a propietari un Berenguer Danús.

Altres possessions importants del terme són: Son Danusset, So Danús Nou, SA Talaiola, És Pujol, SA Punta, Són Morlà i És Rafal donis Porcs.



5.6. Espais verds urbans

La relació dels espais verds existents en el municipi de Santanyí no pot determinar-se en funció del planejament vigent ja que aquest ha estat modificat en nombroses ocasions i algun d'aquests canvis a fet referència a reubicacions o canvis de classificació d'espais verds.

Actualment no existeix cap inventari dels espais verds municipals encara que el manteniment d'aquests el fa majoritàriament la brigada municipal.



5.7. Equipaments

El sistema d'equipaments a Santanyí, encara està en desenvolupament. Tot i que gran part del terme ja compleix amb els serveis bàsics, també és veritat que en molts dels nuclis urbans, encara no s'han desenvolupat els equipaments que hi ha prevists.

Taula 5.7.1.
Equipaments de Santanyí

	Santanyí	Cala d'Or	S'Alqueria Blanca	Calonge
Socio-cultural	Casa Cultural Associació 3a edat Radio	Centre Cultural Local de Mestresses de Casa Associació de veïns Local de joventut		Local social
Docent	Escola de música Escola (moges) Col·legi Públic Blai Bonet de Santanyí. IES Santanyí	Col·legi Públic Santa Maria del Mar (Cala d'Or) Guarderia	Col·legi Públic Mare de Déu de la Consolació de s'Alqueria Blanca.	Col·legi Públic Calonge
Assistencial/ Sanitari		Unitat sanitari	Centre de dia Unitat sanitari Residència	Unitat sanitari Residència
Administratiu	Arxiu Jutjat Ajuntament			
Turisme		Oficina de Turisme		
Esportiu	Instal·lació esportiva		Instal·lació esportiva	Instal·lació esportiva Pistes poliesportives
Seguretat		Policia Local		
Religiós/ Funerari	Cementiri		Convent	
Altres	Escorxador			

	Cala Santanyí	Es Llombards	Portopetro
Socio-cultural		Local social	
Docent		Col·legi Públic Sant Domingo de Es Llombards.	
Assistencial/ Sanitari	Residència	Unitat bàsica de salut Residència	
Administratiu			
Turisme			
Esportiu	Instal·lació esportiva	Pista poliesportiva	Instal·lació esportiva
Seguretat			
Religiós/ Funerari			
Altres			

