



**Universitat de les
Illes Balears**

Facultat de Filosofia i Lletres

Memòria del Treball de Fi de Grau

**El procés de litoralització a la Marina de
Llucmajor;**
Transformació dels assentaments tradicionals i la
consolidació del contínuum urbà de segona
residència.

Francesc Casañas Vilamala

Grau de Geografia

Any acadèmic 2015-16

DNI de l'alumne: 43.050.300-G

Treball tutelat per el Dr. Onofre Rullan Salamanca

Departament de Geografia

S'autoritza la Universitat a incloure aquest treball en el Repositori Institucional per a la seva consulta en accés obert i difusió en línia, amb finalitats exclusivament acadèmiques i d'investigació

Autor		Tutor	
Sí	No	Sí	No
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

ÍNDEX

LLISTAT DE FIGURES	3
LLISTAT DE TAULES.....	3
SIGLES I ACRÒNIMS.....	3
RESUM.....	5
1. INTRODUCCIÓ.....	1
1.1. Context.....	1
1.2. Objectius i justificació.....	3
1.3. Antecedents	3
2. METODOLOGIA.....	4
3. EL CAS D'ESTUDI	4
3.1. L'espai litoral com a suport del creixement	5
3.1.1. Situació i estructura soci-territorial prèvia a la intervenció urbanística de la segona meitat del segle XX..	5
3.1.2. La implantació turístic-residencial.....	6
3.2. Planificació i Ordenació del territori.....	7
3.2.1. Les eines de legislació i regulació urbanística	7
3.2.1.1. Pla General d'Ordenació, PGO (1965).....	8
3.2.1.2. Revisió del PGO. Sector del "Arenal" (1968).....	10
3.2.1.3. Pla General Municipal de Ordenació Urbana. PGOU (1984).....	12
3.3. Reclassificacions de sectors urbanitzables. El cas de <i>Capocorb Nou</i>	18
4. RESULTATS.....	21
4.1. La nova miscel·lània. EL paisatge litoral de contínuums urbans	21
i. S'Arenal - Son Verí de Marina - Son Verí Nou - Cala Blava - Bellavista.....	21
ii. Las Palmeras.....	25
iii. Maioris Dècima - Puig de Ros - Sa Torre - Badia Blava - Badia Gran - Tolleric.....	25
iv. Cala Pi – Vallgornera Nou - Es Pas de Vallgornera.....	26
v. S'Estanyol - Son Reinés- Son Bieló.....	27
4.2. La redistribució i consolidació espacial de la urbanització.....	28
5. CONCLUSIONS	33
AGRAÏMENTS	34
REFERÈNCIES BIBLIOGRÀFIQUES.....	35
APÈNDIXS	38

LLISTAT DE FIGURES

Figura 1. <i>Habitatges lliures iniciats a l'Estat Espanyol (1991-2014). Font; Elaboració pròpia en base a dades del Ministeri de Foment</i>	2
Figura 2. <i>Distribució de les finques agrícoles litorals a l'any 1900. Font; Elaboració pròpia a partir de la informació de Font Obrador. B. (1973). Historia de Lluçmajor</i>	6
Figura 3. <i>Divisió de l'àmbit annex a s'Arenal en Polígons. Font: Elaboració pròpia a partir del PGO 1965. En aquesta figura es mostra la localització de les primers urbanitzacions del terme municipal en el període 1956-1964, configurades anteriorment al 1^{er} PGO de 1965. La seva divisió en PP va ser formalitzada en el PGO de Lluçmajor de 1965.</i>	9
Figura 4. <i>Mapa de la zona d'actuació i Reserva Urbana prevista al PGO 1965. Font: Ajuntament de Lluçmajor.</i>	10
Figura 5. <i>Mapa de la zona d'actuació de la modificació del PGO 1968. Font: Ajuntament de Lluçmajor.</i>	11
Figura 6. <i>Divisió de l'àmbit en polígons durant el desenvolupament del PGO 1965. Font: Elaboració pròpia, a partir de la informació exposada al PGOU 1984. Localització de les urbanitzacions del terme municipal en el període 1965-1984, configurades en base a les normes del PGO 1965. La seva divisió en PP va ser formalitzada en el PGO de Lluçmajor de 1984.</i>	14
Figura 7. <i>Comparativa de població prevista en el PGOU 1984 i l'actual (2015). Font: Elaboració pròpia, a partir de la informació exposada al PGOU de 1984 i dades de l'INE.</i>	16
Figura 8. <i>Mapa de Capocorb Nou, amb les diferents fases d'actuació proposats al Pla Parcial. Font: Garau (02/1989).</i>	20
Figura 9. <i>Vista en 3D del continuum de s'Arenal / Són Verí. Font: Elaboració pròpia, a partir de la informació SIG del cadastre</i>	23
Figura 10. <i>Vista en 3D del mapa de Les Palmeres, on s'identifiquen l'alternança de tipologies edificatòries i els solars buits i els construïts, comprovant la consolidació de la urbanització segons les diferents parcel·lacions. Font: Elaboració pròpia, a partir d'informació SIG del cadastre.</i>	25
Figura 11. <i>Comparativa de proporció de consolidació urbana de totes les urbanitzacions. PP classificats com a sòl rústic. Font: Elaboració pròpia, a partir de la informació extreta del cadastre de Lluçmajor i PGOU 1984.</i>	31
Figura 12. <i>Comparativa més propera de proporció de consolidació urbana a les urbanitzacions de Cala Pi / Vallgornera Nou / Es Pas de Vallgornera. Font: Elaboració pròpia, a partir de la informació extreta del cadastre de Lluçmajor.</i>	32
Figura 13. <i>Plànol d'ordenació amb la classificació del sòl segons el PGOU de 1984. Font: PGOU de Lluçmajor (1984).</i>	38
Figura 14. <i>Nombre d'habitatges visats d'ús residencial a Lluçmajor en el període 01/1987 a 04/2016, per el Col·legit d'arquitectes de les Illes Balears. Font: Institut d'Estadística de les Illes Balears (IBESTAT) a partir de dades del Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears (COAIB).</i>	38
Figura 15. <i>Percentatges de la distribució espacial de la població al terme entre els períodes 1991-2015. Font: Institut d'Estadística de les Illes Balears (IBESTAT)</i>	39

LLISTAT DE TAULES

Taula 1. <i>Planificació territorial del municipi d'acord amb la relació de PP desenvolupats en els diferents plans generals. Font: Elaboració pròpia a partir d'informació dels diferents plans generals d'ordenació (PGO).</i>	8
Taula 2. <i>Graus de consolidació de l'edificació a les urbanitzacions amb més anys de construcció. Font: Elaboració pròpia, a partir de la informació exposada al PGOU 1984.</i>	14
Taula 3. <i>Principals motius tècnics de l'aprovació dels plans generals d'Ordenació a Lluçmajor. Font: Elaboració pròpia.</i>	18
Taula 4. <i>Quadrant amb l'evolució de la població al terme de Lluçmajor entre els períodes 1991-2003-2015. Font; Elaboració pròpia amb base a informació de l'IBESTAT. Dades a 1 de gener del 2015.</i>	28
Taula 5. <i>Resum i dades de tots els PP segons el seu grau de consolidació en base als solars urbanitzats. Es ressalta en color verd la urbanització més consolidada i en groc la que menys. Font: Elaboració pròpia, a partir de la informació extreta del cadastre de Lluçmajor i fotografia aèria.</i>	30
Taula 6. <i>Resum i dades de tots els PP presentats en els diferents plans generals d'ordenació. Font: Elaboració pròpia, a partir de la informació exposada als PGO's del municipi (1965, 1968 i 1984).</i>	39

SIGLES I ACRÒNIMS

ANEI o ANIE: Àrea Natural d'Especial Interès

DOT: Directrius d'Ordenació del Territori

CIUM: Comissió Insular d'Urbanisme de Mallorca

CIM: Consell Insular de Mallorca

CPU: Comissió Provincial d'Urbanisme

GOB: Grup Balear d'Ornitologia i Defensa de la Naturalesa

IMD: Intensitat Mitjana Diària

LIC: Lloc d'importància comunitària

LS: Llei del Sòl

PTM: Pla territorial de Mallorca

POOT: Pla d'Ordenació Turística

PG: Pla General

PGOU: Pla General d'Ordenació Urbana.

PP: Pla Parcial

SU: Sòl Urbanitzable

SUNP: Sòl Urbanitzable No Programat.

SUPRT: Sòl Urbanitzable Programat en Regim Transitori

SUP: Sòl Urbanitzable Programat

TSJB: Tribunal Superior de Justícia Illes Balears

ZEPA: Zona d'especial protecció per a les aus

RESUM

De forma semblant a com ha passat a altres províncies del litoral mediterrani, les Balears vénen assistint, des de la dècada dels 60, a un procés de concentració de població i d'acumulació d'activitat econòmica en el seu litoral. Un espai fronterer entre el territori d'interior i la mar, que ha sofert una progressiva antropització amb la successió dels anys. D'una situació de por i rebuig a la costa ben palesa fins ben avançat el segle XIX, es passar, progressivament, a una ocupació del turisme i la segona residència de manera desigual.

El terme municipal de Lluçmajor, situat al migjorn mallorquí també es va veure influenciat per aquest fet. Les seves costes, espais en alçada gens adients pel turisme del sol i platja, es van veure embolicades en un altre format de litoralització, la urbanització residencial.

Aquest creixement urbanístic costaner es basa en la seva totalitat en el capital privat, ja sigui en la venda de terrenys per part de terratinents necessitats de capitalització, com de promotors àvids en l'obtenció de sòl rústic barat i assequible.

L'àmbit a estudi no deixa de ser petit amb comparació amb el dimensionat del municipi, el més gran de la comunitat autònoma, ja que es tracta de la seva franja litoral espai molt específic però d'interessant valor pel seu desenvolupament urbà.

A Lluçmajor el seu planejament urbanístic s'inicia abans de l'aplicació del primer Pla General d'Ordenació (1965). Establertes les pautes del creixement cap a una orientació turística dels nuclis tradicionals de s'Arenal i s'Estanyol, el creixement a la resta del litoral no es va fer esperar.

El resultat del procés han estat diferents nuclis que han anat apareixent a l'empara del planejament municipal. El desenvolupament de cada un d'ells a estat desigual i el seu estudi s'ha basat en dades numèriques no aportades per al municipi (perquè senzillament no existeixen) sinó cadastrals (encara que amb mancances) que ens aproximem millor a la realitat urbanística dels diferents nuclis.

PARAULES CLAU

Nucli primigeni, desenvolupament costaner, creixement urbanístic, residències secundàries, consolidació urbana, litoral de Lluçmajor.

1. INTRODUCCIÓ

1.1. Context

El desenvolupament urbanístic sempre ha anat lligat al comportament humà de modificació i ocupació del medi, que és el que suporta aquestes noves configuracions i canvis. Un espai que els humans utilitzen i *artificialitzen* en el seu propi benefici, experimentant modificacions profundes i territorials

Els països mediterranis, i en particular les seves zones costaneres, son afectades per fortes pressions, relacionades amb el creixement urbanístic incontrolat (Da Cruz, 2002). La línia de costa, tradicionalment coneguda com a "*territori buit*" (Corbin, 1988), sempre havia estat considerada com una zona hostil i només cobejada per l'exèrcit per a la defensa del territori, per al comerç i per l'activitat pesquera. Però des de la segona meitat del segle XX noves activitats, vinculades al turisme i la urbanització, han donat pas a importants canvis d'usos al litoral. La costa s'ha convertit en una zona de caire especulatiu, causant una disminució en terres de cultiu i espais naturals. La urbanització genera una homogeneïtzació dels paisatges costaners, amb una taxa d'urbanització del 62% al 1995 i on podria arribar al 72% en 2025¹ (Le Droumaguet, 2010). En el cas espanyol tots els analistes coincideixen a assenyalar que el creixement de la urbanització i de l'edificació a l'Estat espanyol entre mitjans de la dècada de 1990 i 2006-2007 no té parangó amb cap altre cicle descrit fins el moment, això tant per la seva durada com per la intensitat que ha caracteritzat el procés (Rullan, 2012).

La urbanització costanera es presenta en forma d'àrees turístiques litorals, com a centres d'oci recolzats preferentment en l'oferta de sol i platja i com a espais de segona residència. Tant és així, que la forta expansió de les funcions residencials al litoral mediterrani ha anat associada a l'adquisició d'habitatges per població procedent d'altres regions espanyoles; però, sobretot, per una forta demanda per part d'immigrants residencials europeus (Morote, 2013). L'expansió residencial esdevinguda al litoral mediterrani espanyol des de finals del segle XX fins a l'inici de la crisi de la construcció (2008) ha generat notables repercussions territorials que s'insereixen, en gran mesura, en les dinàmiques de canvi que han caracteritzat tota la costa mediterrània espanyola (Hernández, 2013).

El parc d'habitatges a Espanya a passat de 6,37 milions el 1950 als 20,8 al 2001, gairebé s'ha multiplicat per tres la xifra inicial. Aquesta magnitud ha augmentat molt més que la població (Martínez, 2003). Més que per la millora substancial dels mitjans disponibles per les famílies, s'explicarà per la conversió de la immersió immobiliària en general i en habitatge en particular en una forma d'inversió, més que en una necessitat d'allotjament. L'habitatge, més enllà del seu valor d'ús, ha estat molt demandat a Espanya com a bé de canvi (Metropolitano, 2011). Desplaçaments migratoris interiors, van crear la necessitat de nombrosos habitatges en aquells llocs d'acollida, tot i que es creés un excedent voluminós en nombrosos municipis i àrees emigratòries (Rodríguez, 1985).

La història urbanística i territorial de les últimes dècades ha conduït a un mapa d'urbanització costanera amb notables diferències d'ocupació del sòl entre el litoral mediterrani balear i peninsular. Segons Rullan, les dades proporcionades pel projecte Corine Land-Cover per a l'any 2000 així ho corroboren, mentre a la franja dels dos primers quilòmetres de la costa mediterrània peninsular es troba artificialitzada per la urbanització i les infraestructures en un 26,48%, aquest percentatge baixa fins al 13,23% en el cas balear, unes diferències que han estat imputades als efectes de l'aïllament insular front a la major accessibilitat peninsular (Rullan, 2010).

El turisme de masses, a les Balears, imposarà gradualment uns creixents requeriments territorials. En primer lloc, per ubicar les anomenades "*factories turístiques*" (hotels, restaurants, centres d'oci, etc.). En segon lloc, per allotjar les onades de treballadors i treballadores que arribaven a les illes. En tercer lloc, per satisfer les progressives exigències territorials de l'ascendent societat de consum de Balears. En quart lloc, per poder ubicar les infraestructures per a mantenir i incrementar la capacitat productiva (turística) de les illes (pedreres, abocadors de fems, incineradora, carreteres, ports, aeroports, etc.). Finalment, molts espais es converteixen en mercaderia turística mitjançant les

¹ Taxa d'urbanització de la costa europea prevista en l'Estat del Medi ambient i desenvolupament del mediterrani (2009), sota la coordinació del Centre d'Activitat Regional del Pla Bleu, PNUMA / PAM.

estratègies de la mercatotècnia (platges convertides en espais de producció turística, zones de muntanya, illots, fars o zones humides convertides en reclam i producte turístic, etc.) (Murray, 2012). Per tant, tots els espais són susceptibles de ser turistitzats i, a la vegada, urbanitzats

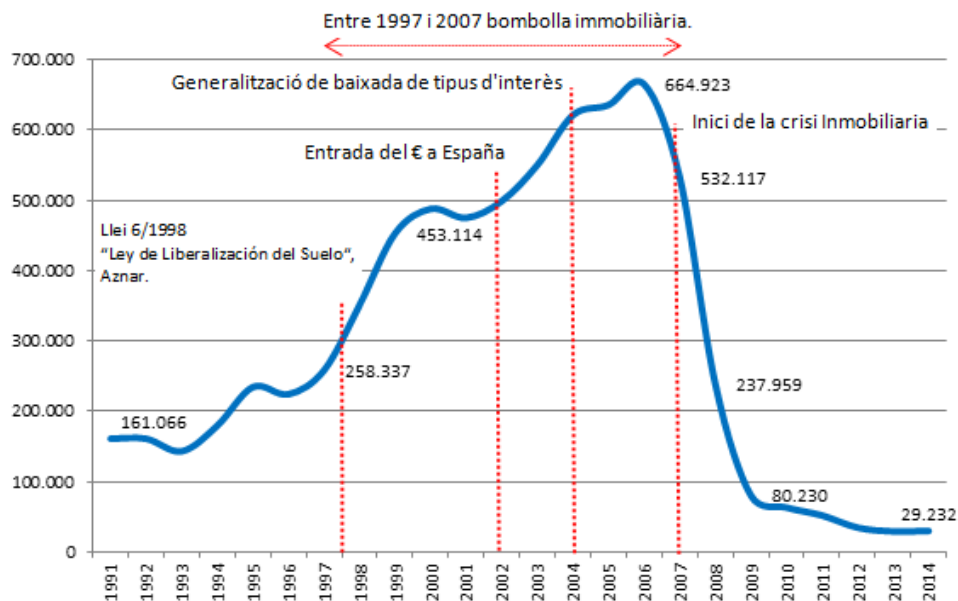


Figura 1. Habitats lliures iniciats a l'Estat Espanyol (1991-2014). Font; Elaboració pròpia en base a dades del Ministeri de Foment; <http://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=32000000>

La literatura acadèmica ha constatat com, històricament, el turisme ha seguit un camí que va des del fenomen elitista de l'estiueig i de l'estiuejant, on els turistes són minories de gran poder adquisitiu, a un fenomen de masses, generalitzat a segments importants de la població dels països més enriquits com un dels pilars del model fordista-keynesià de creixement econòmic que seguí a la II guerra Mundial. El turisme es transforma d'un bé de luxe a un bé gairebé de primera necessitat el qual, a partir de determinat llindar de renda, al que pocs estan disposats a renunciar (Pousada, 2012). De mica en mica el turisme, des del segle XX, va sent part activa (en forma d'aportació de capital i necessitat de mà d'obra) de les societats on es va inoculant.

Aquestes noves "invasions" (turístic-urbanístiques) diferencien nous àmbits, que queden establerts en diferents etapes que la literatura geogràfica ha anat diferenciant. El primer boom turístic, un període de creixement en el context de la política econòmica d'estabilització i desenvolupisme. És la fase fordista del desenvolupament turístic (1955-1973) (Rullan, 2005) caracteritzat per la concentració turístic-hotelera al litoral mallorquí i eivissenc. Es tracta d'una fase on l'hotel exerceix de factoria turística (Murray, Rullan & Blázquez 2005). El segon (1974-1988), a escala local, afecta el desenvolupament del sector immobiliari mentre que, a escala internacional, es correspon amb un procés de concentració en cadenes hoteleres i la seva expansió a Canàries, Amèrica del Sud i resta de la Mediterrània (Rullan, 2005). A més, entre 1974-1977, es pateix la primera crisi turística de les Balears (i del món) per la "crisi del petroli". To plegat és una etapa de transició al postfordisme que, en termes urbans, a alguns autors els ha fet parlar de "postmetròpoli" (Soja, 2008). Aquesta fase agafa força gràcies a una forta concentració empresarial, alhora que s'afegeixen al producte anterior les noves formes residencials, encara al litoral. L'economia balear experimenta, en aquests anys, un procés de terciarització en línia amb les principals economies capitalistes occidentals que, dinamitzat pel turisme, genera dos binomis inseparables: el binomi turisme-construcció i l'empresari hotelier-tour operador (Murray *et al.*, 2005). El tercer boom turístic, iniciat a principis de 1990, és paral·lel a la caiguda de barreres econòmiques com a conseqüència, entre d'altres, de la integració d'Espanya en les estructures econòmiques europees (tractat Maastricht de 1992 i d'Amsterdam de 1997) (Rullan, 2005) i de la plena implantació de les polítiques econòmiques de caire neoliberal.

1.2. Objectius i justificació

Segons apunta Pla Territorial de Mallorca (PTM 2004), el procés de terciarització de l'economia i l'especialització en turisme han permès assolir nivells i qualitat de vida sense precedents. No obstant això, l'expansió del fenomen turístic s'ha centrat quasi exclusivament en un model de desenvolupament basat en el "*sol i platja*", que ha suposat una important degradació gradual del paisatge i dels recursos naturals, especialment al litoral.

La costa de Lluçmajor, que fins a mitjan segle XX era un dels àmbits més despoblats de l'illa per mor de la pobresa de les seves terres i l'estructura latifundista de propietats, canvià el seu rol gràcies als nous usos. Serà a partir de finals dels anys 50 i dècades següents quan s'inicia i reforça el procés urbanitzador sobre l'espai rural del terme. Aquest efecte s'ha traduït en nous espais urbans, que s'han anat consolidant any rere any i configurant un nou espai urbanitzat en el més gran dels municipis balears.

L'elecció per **l'estudi dels processos d'urbanització a la Marina de Lluçmajor** no és premeditat, ho considerem un exemple paradigmàtic de la creació d'un important contínuum urbà litoral. Els objectius de l'estudi són els següents:

- ✓ Comprendre la lògica d'aquests espais abans de la implantació del turisme i els desenvolupaments urbans.
- ✓ Contextualitzar la planificació urbanística municipal i els plans parcials de cada un dels nuclis urbanitzats.
- ✓ Desxifrar i interpretar les diferents reclassificacions que s'han donat a l'àmbit i, en particular, el de *Capocorb Nou*.
- ✓ Analitzar la distribució espacial de la urbanització en base a dades del cadastre amb la descàrrega d'informació alfanumèrica (format CAT) i de cartografia vectorial (format Shapefile) i teledetecció.
- ✓ Comparar les dades de l'expansió i consolidació de cada un dels contínuums urbans.

El cas de la marina de Lluçmajor no és únic, tot i no ser un litoral de sol i platja atractiu (zones de penya-segats amb poc litoral arran de mar) per a la incipient indústria turística l'explotació urbanística es decanta cap a la segona residència amb un client gairebé exclusivament natiu, que escapa els caps de setmana de la capital, encara que de cada cop la primera residència hi és més present.

El creixement i urbanització costaner de Lluçmajor va conjugar les dues modalitats més importants de l'urbanisme allotjatiu insular. La urbanització turística, amb una planta hotelera concentrada al 90% en un nucli de s'Arenal i la urbanització residencial, on promotors i constructors, gràcies a polítiques urbanístiques estatals, autonòmiques i locals de foment i permissives, explotaren amb força la possibilitat de generar excedents gràcies a la revalorització del sòl.

L'objectiu general d'aquesta investigació és analitzar i estudiar la progressiva consolidació urbana dins del municipi a cada un dels nuclis urbans generats des de la segona meitat del segle XX.

1.3. Antecedents

Les àrees litorals atreuen, acceleradament, població, usos i activitats amb impactes ambientals de variada magnitud sobre els recursos costaners. Això pot respondre a desenvolupaments urbans espontanis i anàrquics, a interessos, a conflictes generats, a absència de marcs normatius entre d'altres (García & Veneciano, 2011). En el conjunt del planeta s'estima que el 60% de la població viu a menys de 100 km de la mar i les previsions de futur manifesten una intensificació d'aquesta població, atès el procés de *litoralització* que actualment s'està produint (Benavente, Del Rio & Gracia, 2009). Segons les Nacions Unides, tres quartes parts de la població mundial podria viure a la franja costanera cap al 2020, això és uns 4.500 milions d'habitants (Barragán, 2004).

S'ha parlat molt de la forta densitat urbanitzada a tota l'illa de Mallorca. Autors clàssics com Albert Quintana ja assenyalaren que Mallorca s'ha vist afectada, des dels anys 60, per una forta urbanització que li va fer arribar a dir literalment, que el sistema urbà de Mallorca palesa «*una urbanització pràcticament total, que configurava Mallorca com una àrea totalment urbana*» (Quintana, 1979 : 113). No ha estat aliè el litoral balear a aquesta fórmula, ja que ha rebut des de l'anomenat primer *boom turístic* (entesa com un procés urbà) (Rullan, 2002) un fort influx urbanitzador. La utilització de la costa com a base d'una activitat que ha transformat la societat

insular, va fer d'aquesta utilització una eina necessària i imprescindible per al que avui és la nostra primera indústria i base de l'economia balear. En definitiva la costa balear ha estat el banc de proves per a la instal·lació de la indústria hotelera i el desenvolupament urbà turístic-residencial. Un *feedback* amb el qual s'ha obtingut una interessant sinopsi de canvi, reconversió i, com no, una forta transformació.

2. METODOLOGIA

Els objectius d'aquest treball passen per la revisió de les diferents eines normatives amb les que el municipi ha basat el seu creixement urbà i aprofundint en les zones objecte d'estudi. Es tracta d'una primera aproximació a les primeres etapes de la intervenció tant turística com urbanística. Un repàs per les diferents lleis i normatives tant estatals com municipals es fa necessari per entendre l'entramat urbanístic i de creixement viscut al municipi.

Després de l'anàlisi normativa es fa una recerca de tots els plans parcials (PP) del nucli costaners. A partir de les dades aportades es tracten els resultats d'aquesta política urbanística que s'ha desenvolupat al litoral llucmajorer, als seus diferents continuums urbans, realitzant, per cada un d'ells una exhaustiva explicació del seu desenvolupament i creixement. Finalment s'aborda un estudi detallat sobre la reclassificació de *Capocorb Nou* com a exemple paradigmàtic de contenció del increment especulatiu sofert a aquest l'espai costaner.

Sobre els nous espais de la Marina de Lluçmajor s'ha realitzat un estudi més profund de la seva consolidació urbana per tal d'esbrinar quin paper juguen actualment dins el municipi en relació als nuclis originals i tradicionals. Per a això s'ha utilitzat com a principal font de dades la base del cadastre de Lluçmajor.

3. EL CAS D'ESTUDI

El litoral de Lluçmajor, amb 39,56 Km de longitud², constitueix, en conjunt, un sector poc articulat amb una distribució lineal, massiva quant al seu aspecte, i sense accidents notables a excepció de zones puntuals. És fonamentalment costa amb graó o costa baixa rocallosa, formada per penya-segats vigorosos, com el de cap de *sa Regana* (120 m) i cap *Enderrocat*, així com els de *sa Torre* i *Pedrafort* (120 m). Des del cap *Enderrocat* fins a cap Blanc (85 m), la costa es presenta gairebé rectilínia i elevada d'uns 25 a 50 m. (Alomar & Clar, 2006).

Pel que fa a la seva part interior, aquest extens terme municipal (327,04 Km²) és essencialment pla (pendent mitjana al voltant del 5%), la qual cosa és bona per a dues activitats que avui en dia mantenen un conflicte que sembla permanent: l'agricultura i la urbanització (Rullan, 1988). En la parla popular s'aplica el nom de *sa Marina* a la plana poc fèrtil, rica en extenses garrigues, poc poblada i parcel·lada, que s'estén des de Son Verí (a tocar s'Arenal) fins el pla de Campos, des del mar fins al "*manchón*" quaternari de la ciutat de Lluçmajor (Rosselló, 1964). La immensitat i el buit que emana la Marina, no va passar inadvertida per a un gran Romàntic com l'arxiduc Lluís Salvador, que així la descriu: «*Entre la carretera de Lluçmajor i la mar hi ha una ampla zona coneguda amb el nom genèric de marines de Lluçmajor. És dividida en grans possessions i poc poblada. Però aquestes contrades, ondulades només de tant en tant i on únicament els erms túmuls o solitàries cases de possessió, en sa majoria proveïdes d'una torre, rompen la monotonia general, tenen un caràcter especial i un cert encant...*» (Habsburgo, 2002 : 703)

L'escassetat de platges i cales fa que la deriva hotelera es decantés sobre el seu nucli més tradicional situat a nivell de la mar, s'Arenal, deixant per als penya-segats costaners la implantació posterior de noves urbanitzacions de segona residència, adquirides per habitants de la illa. Un *feedback* causat per l'afluència turística i l'augment de nivell de vida dels illencs. Acció aquesta que molt bé es pot englobar en l'observació feta, amb caràcter més general, per Harold Carter, on defineix perfectament aquest efecte: «*El intento de escapar de la ciudad genera una demanda saturadora de todo lo que es espacio libre o lugar abierto accesible: lo que ayer era campiña silvestre, mañana será parque urbano*» (Carter, 1987).

² Segons la delimitació del *Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente* que fa dels béns de domini públic marítim-terrestre de Lluçmajor

3.1. L'espai litoral com a suport del creixement

Queda lluny la guerra civil i la postguerra quan la Falange prohibiria el turisme sota penes severíssimes. L'augment del nivell de vida i la irrupció del consum fordista com a motor de creixement econòmic, centren el turisme al mercat europeu. Això té enormes repercussions per a Espanya com a font de divises i ocupació. En aquest context es va posar en marxa la reconversió de tot el territori per organitzar una recepció que sorprenia a Espanya en penosa situació d'insuficiència d'infraestructures, d'equipaments i d'oferta hotelera (Terán, 2009). Des dels anys seixanta, el desplaçament de la població a la costa ha experimentat una forta acceleració. Aquest fenomen de relocalització poblacional porta el nom de «litoralització». Com a conseqüència, els municipis costaners han generat un «contínuum» urbà al llarg de la costa que, als darrers anys, creix també cap a l'interior, arrasant els espais naturals de la segona línia com abans fes amb els de la primera (Amorós, 2004).

Un dels trets més importants de l'expansió de la taca urbana-artificial a l'arxipèlag Balear és la intensitat que aquesta assoleix en els espais costaners que esdevenen els espais de producció turística predilectes de l'adaptació del capitalisme insular a les dinàmiques globals (Murray, 2012). Va ser l'efecte de transformació dels nuclis tradicionals costaners, com el de s'Arenal, on aquest efecte es consagra amb més força. Fernando de Terán ho ha assenyalat: «*Por eso los años cincuenta, cuando el panorama internacional empieza a ser favorable al régimen de Franco, se caracterizan por una notable movilización administrativa, legislativa y propagandística (el ministerio de Información y Turismo aparece en 1951) que vende sol y playa (también la garantía de estabilidad del General para las Inversiones extranjeras de capital) y por una primera reacción privada que inicia una mayor construcción de hoteles*» (Terán, 2009: 176). A finals del segle XIX s'Arenal i s'Estanyol es trobaven en aquesta situació.

3.1.1. Situació i estructura soci-territorial prèvia a la intervenció urbanística de la segona meitat del segle XX.

Poc a poc el tel que separava els humans del medi marí anà desapareixen. Un cop solucionat el problema de la pirateria (bàsicament arran de la conquesta francesa d'Alger l'any 1830) i especialment a partir de la segona meitat del segle XIX i primeres dècades del XX, sorgeixen per l'abans despoblat litoral del Migjorn de Mallorca petites comunitats de pescadors, contrabandistes i, poc més tard, els primers estiuejants (Lucas & Ordines, 2013). En 1910 s'Arenal compta amb 67 habitants permanents i, trenta anys més tard, el 1940, ja eren 336. Passats quinze anys més (1955), bona part dels picapedrers es converteixen en cambrers (Rosselló, 1964).

Entre 1932 i 1936 la parcel·lació i urbanització d'àmplies zones costaneres de Mallorca (especialment en les badies de Palma i Alcúdia) va ser espectacular. Fruit del canvi de propietat de bona part d'aquests terrenys d'una aristocràcia endeutada a favor de moderns capitalistes sense gaires escrúpols, el tràfic immobiliari es va anar perfilant des de llavors com una font de beneficis ràpid i sense control estatal (Buades, 2006). L'explotació agrícola ha deixat d'esser la principal base d'intromissió humana sobre la plataforma calcària. Els grans terratinents de les grans finques no hi veuen rendiment a les garrigues de la Marina i les posen a la venda. Són zones repulsives les marines de sòl feble i ingrat (Rosselló, 1964). Propietaris de latifundis com els Roses a Son Verí, els Villalonga a Son Granada i sa Torre per una banda i ciutadans adinerats com els Salvà a sa Llapassa, els Danús o Gamundí a Puig de Ros, es converteixen en venedors de parts costaneres de les seves finques de les que es desprenen trossejant-les o simplement venent-les senceres (Vegeu la Figura 2). Totalment desregulat, sense control ni administratiu ni fiscal, el negoci queda sempre en mans d'homes de negocis amb contactes internacionals, protegits per les altes esferes de l'administració (Buades, 2006). Reconeguts especuladors immobiliaris urbanitzen sa Marina i, posteriorment, a la dècada dels cinquanta creen urbanitzacions on recuperaran, amb escreix, les inversions inicials.

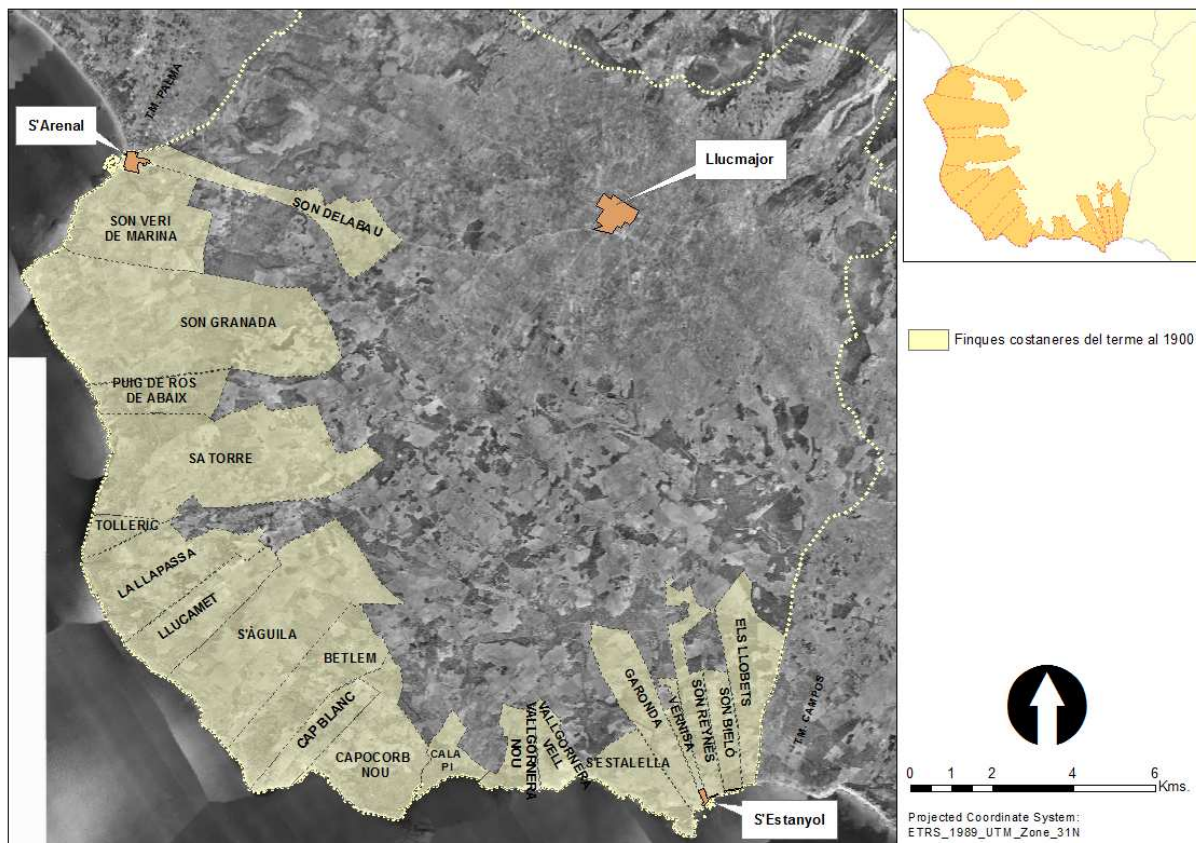


Figura 2. Distribució de les finques agrícoles litorals a l'any 1900. Font; Elaboració pròpia a partir de la informació de Font Obrador. B. (1973). *Historia de Lluçmajor*.

3.1.2. La implantació turística-residencial

Els petits enclavaments costaners inicien, a principis del segle XX, un creixement i un conseqüent augment d'activitats vinculades al sector primari (recollida d'alga, pesca, pedreres de marès...). L'embrió de s'Arenal estava lluny de semblar-se al bosc d'hotels actual. Habitatges primaris de picapedrers i pescadors o pas obligat pels ramats de la Marina per abeurar el bestiar, eren les funcions per el que es va anat desenvolupant l'enclavament. La parcel·lació posterior de les zones costaneres de les finques de *Son Delabau* (1867) i *Son Verí* (1914), son la base del nucli actual. Amb l'enfonsament de l'agricultura i l'oblit de la indústria, no pocs terratinents van pensar que arribada l'hora de la capitalització de les seves heretats (Font, 1973). S'Arenal basa el seu origen en la barreja d'usos productius del litoral i amb l'entrada del segle XX, veu com el seu desenvolupament es catalitzada gràcies a la millora de les seves connexions amb la ciutat de Palma.

Les zones de marina segueixen encara buides (l'efecte urbanitzador no s'iniciarà fins tocar el anys seixanta) i els seus únics habitants eren els militars. L'exercit comença, a la dècada del 1930, a intervenir en el traçat d'alguns camins declarats d'interès estratègic tot i que la seva realització principal va ser l'anomenat "circuit estratègic" que va obrir una nova via per terrenys abans gairebé intransitables de sa Marina. La carretera militar responia al servei de les bateries i defensa contra els desembarcaments, coneguda també com "*es Camí des Pressos*" (Rosselló, 1964).

El nucli poblacional de s'Arenal al 1921 el poblaven 187 ànimes que conviuen a una majoria d'habitatges de caràcter vocacional, i on s'inicia la construcció dels primers hotels. El 13 de març de 1922 l'ajuntament proposa les primeres normes urbanístiques, obligant a totes les construccions a deixar una terrassa de 2 mts. amb porxo a partir de l'alineació de façana. Aquesta norma es va implantar al 1926, augmentant la profunditat a 2.5 mts. En 1925 ja hi ha una petita central elèctrica per abastir al nucli i, a partir d'aquests moments, l'història hotelera no té volta enrere. Tanmateix, l'any 1915, el senyor Francisco Berga construï, l'Hotel *Terminus* al carrer Miramar, i, el 1920, obrí la fonda de *Ca Na Grina*. Però serà entre 1960 i 1968 quan es construiran la majoria dels petits hotels existents i, a partir d'aleshores, es produí un canvi de tendència i s'edificaren blocs més grossos i de més categoria (Canals, 2010): Kilimanjaro (1961), Amazonas (1962), Alea (1964) o Condor (1964), són referents a l'època a un enclavament de tant sols 500 mts de litoral. Això fa, juntament amb la part

de s'Arenal de Palma (Las Maravillas, Can Pastilla...), que el bessó productiu turístic es centralitzi a la badia de Palma.

Per al desenvolupament del turisme iniciàtic de sol i platja, Lluçmajor no té més espai. Un cop acabat el litoral arenós de s'Arenal i amb 30 kms. de litoral, i amb penya-segats que cobreixen tota la Marina, la major part d'elles és espadat i per tant "*magnífic*" per a la urbanització extensiva, i una petita part en forma de platja i per tant "*idoni*" per a la urbanització intensiva turística (Rullan, 1988). A partir del 1958 (Son Verí de Marina com a referent) i amb l'empenta econòmica de promotors i urbanitzadors privats, es creen durant 30 anys una sèrie d'urbanització en continuïum amb predomini de caràcter de segona residència i una configuració d'urbanització extensiva, que el territori anirà assimilant. Signes de transició entre l'urbà i el rural.

3.2. Planificació i Ordenació del territori

3.2.1. Les eines de legislació i regulació urbanística

En un marc de creixement turístic s'aprova, al 1956, la primera llei a Espanya que intentava regular l'ordenació urbana i l'ús del sòl, que instava les administracions a planificar el territori tant a escala municipal, provincial com nacional. Tanmateix la llei no preveia de forma separada la urbanització turística i els requisits per urbanitzar es reduïen pràcticament a la reserva d'un 10% de superfície zona verda pública. Això fa entreveure la mà ampla cap als futurs promotors i hotelers ja que d'altra banda no exigia gairebé cap infraestructura als establiments turístics.

La llei, estructura tota l'acció urbanística nacional a través de tres instruments fonamentals, que són: els plans nacionals, els plans provincials i els plans generals d'ordenació urbana, tot i que el nervi bàsic sobre el qual descansa l'ordenació pròpiament urbanística és el Pla General d'Ordenació Urbana i la redacció es va encomanar als municipis. S'inicia un primer ordenament regulador sobre el sòl urbà. És per això que a l'article 79 de la llei (també s'acorda en el 30 i 108 de la mateixa llei), s'exposen les bases sobre les obligacions dels urbanitzadors pel que fa a les actuacions a desenvolupar abans d'iniciar un procés urbanitzador. En el primer apartat s'exposa: «*Article 79. -1. No es podrà efectuar cap parcel·lació urbanística sense que prèviament hagi estat aprovat un Pla Parcial (PP) d'ordenació del sector corresponent o, si no hi ha aprovat un Pla general, es formin simultàniament aquest, el Pla Parcial i el projecte de parcel·lació, d'acord amb el títol primer d'aquesta llei*».

Amb la Llei del Sòl (LS) de 1956, el sòl del municipi es pot classificar en tres tipus: l'urbà, l'urbanitzable (anomenat aleshores reserva urbana) i rústic. Consignant que l'edificació dels terrenys edificables no podrà, en termes generals, dur-se a terme sinó en els terrenys urbans conceptuats solars. Aptes per a l'edificació d'acord amb les normes mínimes establertes en cada cas pel Pla, entre d'altres voreres, establerts els serveis d'aigües, desguassos i enllumenat públic (Moro, 1956). És interessant subratllar com a la LS es procura atreure la col·laboració dels particulars, ja que la gestió urbanística no només podrà dur-se a terme per òrgans públics, sinó per iniciativa dels particulars o per entitats mixtes, consignant expressament que la gestió pública suscitarà, en la mesura més àmplia possible; la iniciativa privada (Moro, 1956).

Les Balears, com la resta de comunitats autònomes, arriben a l'autonomia amb uns plans urbanístics en vigor que, quan existien, tenien per objecte legitimar la urbanització, mai impedir-la o contenir-la. Durant la transició es va planificar «per» urbanitzar (Rullan, 2010). L'intens procés urbanitzador i al rebliment de la primera línia litoral es va forjar a partir dels anys 1960 (González, 2012).

A Lluçmajor tot i que encara el municipi no havia redactat cap Pla General d'Ordenació (PGO), el mateix any de la aprovació de la LS, es redacten els primers projectes urbanístics. Per això es decideix tramitar els PP que van presentar els promotors, obligant-los a adjuntar un mini-pla general del mateix àmbit i tots ells van ser d'urbanitzacions de tipus turístic residencial.

A la taula 1 es poden veure segons cada PGO (o anterior a qualsevol normativa urbanística inicial), els PP tramitats i aprovats durant el període de 1956 a 2002. Un total de 34 actuacions, que finalment van conformar 16 nous espais urbanitzats (veure taula 6).

PGO/PGOU	PLA PARCIAL (Pern nom i any d'aprovació per la CPU)	PROMOTOR DE L'ÀMBIT
Plans Parciais presentats abans del primer PGO	Pla Parcial de Bellavista (1956) Pla Parcial de Cala Blava (1958) Pla Parcial de Son Verí de Marina (1960) Pla Parcial del Polígon Escolles (1964)	<i>Urbisol S.A</i> <i>(No es coneix la promotora)</i> <i>Concepción Roses Montis</i> <i>Concepción Roses Montis</i>
Pla General d'Ordenació (PGO) aprovat el 21/09/1965	Pla Parcial de Tolleríc, Polígon A i B (1966) Pla Parcial de Tolleríc, Polígon C i modificació del polígon B (1966) Pla Parcial Son Reines (1969) Pla Parcial de Es Pas de Vallgornera (1969) Pla Parcial de Torre de Cala Pi (1970) Pla Parcial de Badia Gran (1970-72) Pla Parcial Vallgornera Nou (1972) Pla Parcial Son Bieló (1972) Pla Parcial de Las Palmeras (1973) Pla parcial de es Puig de Ros (1973) Pla Parcial de Sa Torre (1974) Pla Parcial de Bahía Azul (1975) Pla Parcial de Maioris Dècima (1978) Pla Parcial de Capocorb Nou (1982) Pla Parcial de Cap Regana (1983)	<i>Buto S.A.</i> <i>Inmobiliaria Tolleríc S.A (Ito S.A)</i> <i>Damian Taberner Salva</i> ----- <i>Antonio Munar Ferretjans</i> <i>Bahia Grande S.A.</i> ----- <i>Josefina y Luis Seguí Sellés</i> <i>Bartolomé Romaguera Prats</i> <i>Don Mateo S.A, Puig de Ros S.A i</i> <i>Maioris S.A</i> <i>Betriu y Palmés S.A i Don Mateo</i> <i>S.A</i> <i>Bahia Azul S.A.</i> <i>Maioris Dècima S.A.</i> <i>Capocorb S.A i Cala Cristal S.A.</i> <i>Juan Vich Bibiloni</i>
Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana, (PGO) aprovat el 27/11/1968	Arenal (estacions FFCC) (1972) Arenal ordenació turística	<i>Ignacio Zabala Sarria i Antonio</i> <i>Roses Montis</i> <i>Ajuntament de Lluçmajor</i>
Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana, (PGOU) aprovat el 30/11/1984	Revisió del Pla parcial dels polígons 14, 15 i 16 Las Palmeras (1980-1985) Modificació puntual de Pla parcial de Sa Torre (1983) Pla Parcial de Son Verí Nou (1986) Revisió del Pla parcial de es Puig de Ros (1987) Revisió del Pla parcial dels Polígons nº 29 i 30 Maioris Dècima (1989) Pla Parcial Torrent de Cala Pi (1993) Revisió del Pla parcial de Cap Regana (1995) Modificació puntual de Pla parcial de Son Verí Nou (2002)	<i>Sebastian Tomás Stela</i> <i>Inmobiliaria 21 Abril S.A</i> <i>Profesa Barcelona 1 S.A</i> <i>Dolman S.A</i> <i>Maioris Dècima S.A.</i> <i>Cala Pi S.A</i> <i>Farshe S.A.</i> <i>Ajuntament de Lluçmajor</i>

Taula 1. Planificació territorial del municipi d'acord amb la relació de PP desenvolupats en els diferents plans generals. Font: Elaboració pròpia a partir d'informació dels diferents plans generals d'ordenació (PGO).

3.2.1.1. Pla General d'Ordenació, PGO (1965)

L'Ajuntament de Lluçmajor inicià la redacció del seu primer PGO al 1963, encara que no va aconseguir l'aprovació definitiva de la Comissió Provincial d'Urbanisme (CPU) fins al 21 octubre 1965. Aquest Pla es planteja sota les premisses de adaptar-se al fi als dictàmens de la Llei del sòl estatal de 1956. En el mateix PGO ja s'indiquen les bases de la seva aprovació:

«1. Ordenación del término municipal para prever el futuro desarrollo turístico en la medida que aconseja la actividad iniciada a tal sentido, procurando atraer y consolidar tan importante fuente de riqueza.

2. Ordenación de la villa de Lluçmajor [aquesta part no entra al nostre estudi] ponderando sus actividades propias y naturales, con el consiguiente desarrollo de la población y el impacto que sobre la misma ha de representar la futura ocupación de una importante zona turístico-residencial, conforme se presupone en el anterior apartado» (PGOU, 1965).

Un pla que permetia construir edificis a la zona semi-intensiva del nucli de s'Arenal de fins a 30 metres d'alçada (Garcia de Jalón, 2009). El creixement d'aquest nucli era tal que fins i tot en el nou pla no es van tenir en compte mesures per controlar i gestionar el seu desenvolupament, com ara la gestió d'una previsió de població de 200 habitants/Has. falta de justificació dels efectes del canvi tipològic de les edificacions (habitatge tradicional a edificis de gran alçada) i del paisatge urbà resultant, ni tan sols les necessitats de noves infraestructures i equipaments. Va ser redactat per

l'arquitecte José Alcover Llompart³ i tenia com a objectius l'Ordenació Municipal per preveure el desenvolupament turístic, plantejament escollit com el model de desenvolupament del terme «...*procurando atraer y consolidar tan importante fuente de riqueza*» (PGOU, 1965). I d'altra banda l'ordenació de la Vila de Lluçmajor, ha de representar la futura creació d'una important zona turística-residencial.

El model adoptat es basava fonamentalment en el desenvolupament turístic, localitzat en un sol nucli, s'Arenal, mentre que el creixement urbanístic residencial de la zona costanera es va orientar fonamentalment cap a la urbanització de segona residència. Tota la zona del litoral (amb una longitud de costa que incloïa des de s'Arenal fins a la franja costanera de s'Estanyol) i una amplada des de la zona marítim terrestre a la part interior de la carretera militar o del Cap Blanc, es va classificar com a "Reserva Urbana" (sòl per utilitzar) per activitats urbanístiques amb 1,750 Has (veure a figura 3 i 5). Terrenys que es varen delimitar des de la carretera militar fins al nivell de costa. En el cas de Lluçmajor, mentre no es va disposar del PGO, es van anar tramitant PP a instància dels promotors amb la obligació d'adjuntar un PG del seu àmbit d'actuació (Cabellos, 2009: 94). Es tramiten els de s'Arenal i la resta per a les urbanitzacions que ja van lliurar el pla parcial anteriorment: Son Verí de Marina, Cala Blava i Bellavista. Els primers passos de les urbanitzacions turístiques no van buscar, al principi, l'especulació del valor del terreny sinó regular les actuacions de les cases d'estiueig (García de Jalón, 2009).

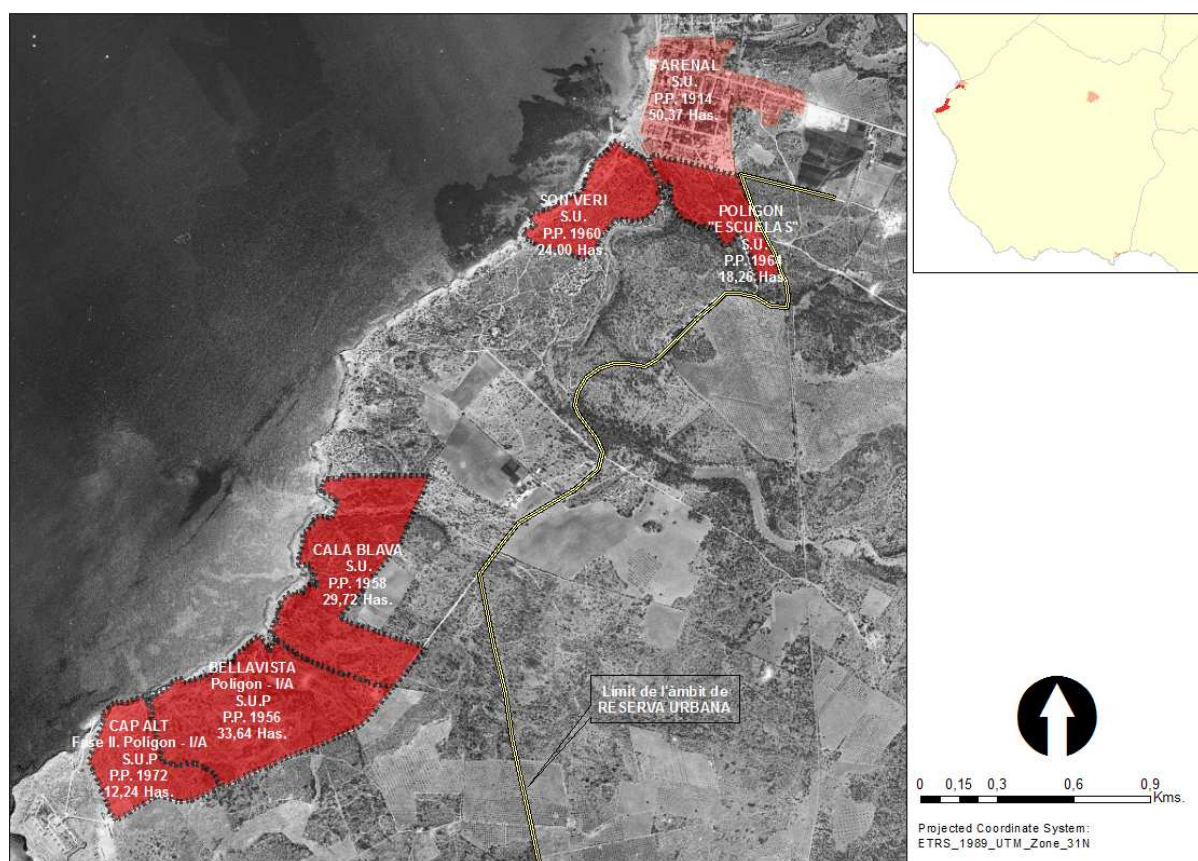


Figura 3. Divisió de l'àmbit annex a s'Arenal en Polígons. Font: Elaboració pròpia a partir del PGO 1965. En aquesta figura es mostra la localització de les primeres urbanitzacions del terme municipal en el període 1956-1964, configurades anteriorment al 1^{er} PGO de 1965. La seva divisió en PP va ser formalitzada en el PGO de Lluçmajor de 1965.

Pel que fa a les àrees de recent creació, abans de l'aprovació del PGOU, es van incloure una sèrie d'al·legacions en què es demanava «...*incluir para que con carácter de urgencia se proceda a revisar la red viaria y demás servicios urbanísticos de los núcleos de Son Verí de Marina, Cala Blava y Bellavista...*»

³ L'arquitecte José Ferragut (col·laborador de l'arquitecte Gabriel Alomar a la reforma de Palma, "Pla Alomar", del 1950), va dir sobre Alcover: ... va iniciar els grans disbarats hotelers en alçada a la vora del mar de Pollença. A Cala Galdana, el ministre Manuel Fraga va preguntar a Alcover: "Qui ha fet aquesta barbaritat?" Era ell. (MANRESA, 14/07/2015).

- ❖ **Pla Parcial de Bellavista (1956).** Fou aprovat el 25 juny 1956 amb la funció de recollir les primeres intervencions urbanístiques del municipi, on va ordenar 31,81 Has. de la finca de Son Granada amb la finalitat de promoure una urbanització de caire turístic residencial.
- ❖ **Pla Parcial de Cala Blava (1958).** Aprovat el 19 d'agost de 1958, que va ordenar 27,59 Has. de la finca de Son Verí de Baix.
- ❖ **Pla Parcial de Son Verí de Marina (1960).** El 10 de febrer de 1958 la propietària de la finca de Son Verí, Concepción Roses Montis, sol·licita un permís provisional per a urbanitzar el terrenys costaners de Son Verí veïnats de s'Arenal, segons un pla redactat per l'arquitecte urbanista Gabriel Alomar Esteve. Aquest es va aprovar el 31 de març de 1960, que va ordenar la porció de 24 Has. de la finca de Son Verí de Baix (anomenada Marineta des Capellà) confrontant al nucli de s'Arenal i separat d'aquest pel torrent de Son Verí.
- ❖ **Pla Parcial del polígon "Escuelas" (1964).** Finalment el 15 de desembre de 1964 es va aprovar el PP, que va ordenar 3,60 Ha de terrenys a finca de Son Verí de Baix o de Marina, confrontants amb la carretera militar a la sortida de s'Arenal cap a la bateria de Cap Enderrocat.



Figura 4. Mapa de la zona d'actuació i Reserva Urbana prevista al PGO 1965. Font: Ajuntament de Llucmajor.

L'evolució urbana del territori anava creixent a un ritme lent però sense pausa. L'ordenament i segons el potent desenvolupament urbanitzador per part del sector privat, fa que tres anys després s'iniciï un nou camí, revisió del PGO 1968 (encara que localitzada en els nuclis consolidats) i 19 anys després s'iniciï un nou pla (1984), que a manera premonitòria indicava: «*Se estima preciso señalar, que la vigencia de este Plan General será de quince años, revisándose preceptivamente de acuerdo con el art. 37 de la señalada Ley. Por causas extraordinarias se podrá anticipar esta revisión, por acuerdo del Consejo Nacional de Urbanismo*» (PGO 65).

3.2.1.2. Revisió del PGO. Sector del "Arenal" (1968)

Seguint amb les directrius de la Comissió Superior d'Ordenació sobre coordinació, el 6 de desembre de 1966, el consistori sol·licità l'autorització per fer la revisió anticipada del PGO. El tècnic redactor de la revisió va ser el mateix arquitecte José Alcover Llompart. El 1964 Rosselló Verger, argumentava sobre això: "*El 1958 es va redactar un Pla general d'urbanització de la banda costanera compresa entre s'Arenal i Cap Enderrocat. Tres companyies principals van iniciar, després d'acurat estudi de planificació i traçat de vies, la parcel·lació en tres sectors, Son Verí, Cala Blava i Bella Vista, els terrenys s'han vist ràpidament ocupats per xalets i hotelets de gust modern, amb força respecte per un paisatge gairebé acabat de descobrir*" (Rosselló, 1964: 492)

Anteriorment l'ajuntament va encarregar la redacció d'un projecte de sanejament integral del nucli de s'Arenal i que va concloure al 1965. Aquest consistia en la realització d'una xarxa interior de

locales, con los mismos fines y bajo las modalidades que se impongan (LS, 1956). BOE. núm. 135, de 14 de mayo de 1956»

Es qualifica la malla suburbana de s'Arenal de Lluçmajor com a zona semi-intensiva, establint l'alçada màxima en 30 metres amb terrassa de 3,5 m de profunditat en totes les plantes, permetent-se el seu tancament total. Mentre que mitjançant la Modificació del Pla Parcial de Son Verí de Marina, la ciutat jardí projectada per Gabriel Alomar, es produeix la substitució de l'ús unifamiliar per l'hoteler en altura. De manera que la trama urbana existent experimenta un procés de densificació mitjançant la introducció de les noves unitats d'allotjament turístic en alçada, on cadascuna d'elles busca oferir al turista les millors vistes cap al mar, encara que sigui ocultant les vistes a les edificacions veïnes (Horrach, 2014).

D'altra banda l'evolució urbana a la costa a Lluçmajor, tot i que incessant, es trobava en una fase embrionària. L'orientació del creixement urbà encara no entenia el concepte de "nou resident" si no de "turista", fet que la revisió del PGO ja recollia: *«De los datos estadísticos recogidos, se deduce que el factor "habitante residente" dedicado a una actividad meramente local, es muy reducido y no pesa en la balanza de la ordenación. Hay que constar por tanto con el elemento "turista" y sus derivados. Ello significa, que el carácter de la población será principalmente, por no decir exclusivamente, "Residencial Temporero", para cuyo correcto desarrollo hay que fijar su densidad global de población, prever su estructuración y en base a ello, determinar el número absoluto de sus futuros habitantes; límite máximo maximorum que no tan solo deberá sobrepasarse, sino que sin duda no es probable ni conveniente que llegue a alcanzarse»* (PGO, 1968).

Les ordenances del pla, a causa de la curiosa interpretació jurídica que les normes urbanístiques de regulació de l'edificació, es devien tramitar com ordenances municipals, aprovades el 5 de desembre de 1967. En elles es va dividir la zona semi-intensiva en dos. En l'A (parcel·lació de 1914) es va mantenir l'alçada de 30 mts i a la B (quadres pròximes a Son Verí de Marina) només es van admetre 10 m. Una altra mesura espectacular que es va introduir va ser la de permetre, en l'espai de reculada de la zona semi-intensiva de s'Arenal, la construcció de terrasses a totes les plantes i el seu tancament complet mitjançant vidrieres (García de Jalón, 2009).

La Qualificació de zona Intensiva A, afectava a l'àrea compresa entre l'Avinguda Miramar i la traça del tren i, així mateix, a altres dues zones afegides a contigüïtat amb la carretera militar. Les ordenances marcaven: una alçada màxima de 30 metres, una densitat màxima de 150 Habitants/Has. i se li va afegir al PGO un coeficient d'edificabilitat neta de 6 m³/m². Això significava que si es pretenia construir un edifici amb una ocupació del 80% en planta baixa, només es podien afegir dues plantes més amb una ocupació del 60% inferior a la màxima permesa. L'ordenança de 30 m d'alçada sense coeficient de limitacions de densitat només va estar vigent des del 21 d'octubre de 1965 (obviant fins i tot la manca d'ordenances d'edificació aprovades el 5 de desembre de 1967) fins al 27 novembre 1968 (García de Jalón, 2009).

3.2.1.3. Pla General Municipal de Ordenació Urbana. PGOU (1984)

El 1975 es redacta la segona LS i s'aprova al maig del mateix any el text refós és de 1976. Aquest nou marc legislatiu es va plantejar la necessitat d'establir una política de planejament territorial, degudament coordinada i que regulés el creixement urbanístic, a més d'aportar nous criteris d'ordenació i millors instruments de gestió de la urbanització. A més a més, planteja l'obligació als ajuntaments de redactar plans generals d'ordenació per adaptar-se a les seves determinacions.

El procés de redacció del Pla a Lluçmajor s'inicia el 1979 amb el contracte entre el Consell Insular (CIM) i l'ajuntament de Lluçmajor, sent l'arquitecte Miguel Pino del Rio. Va ser aprovat per la comissió provincial d'urbanisme en sessió de 30 novembre del 1984.

El PGOU és l'eina indispensable perquè el creixement urbanístic del municipi s'efectuï dins d'un marc legal ben delimitat. Amb aquest PGOU, Lluçmajor inicia una carrera per a possibilitar el desenvolupament residencial tant al nucli urbà principal, com de s'Arenal, així com possibilitar la reconversió dels establiments i activitats de tipus turístic. D'altra banda es compromet a limitar l'excessiu desenvolupament d'urbanitzacions de segona residència, donada la quantitat de sòl ordenat i en curs d'ordenació.

El nou planejament municipal ve avalat per la consecució d'un període de 15 anys des de l'aprovació del Pla General Vigent i d'altra banda haver-se aprovat la reforma de la Llei de 2 de maig de 1956 sobre el Règim del Sòl i Ordenació Urbana i el seu Refós de 9 d'abril de 1976, ordenació vigent i a la qual el nou Pla resta adaptada segons disposava la Llei. «*La revisión del PG, pretende hacer frente al doble objetivo de resolver los problemas planteados y de prevenir los que puedan surgir en un futuro, debiendo constituir un documento abierto, capaz de dirigir el proceso urbano con la dinámica, que exigen las actuales circunstancias y establecer la adecuada incidencia de la planificación económica en la planificación física*» (PGOU, 1984).

El nou pla recull modificacions respecte als anteriors, en forma de restriccions a la urbanització massiva del territori. Aspectes com la limitació de la zona urbanitzable des de la costa fins a la carretera militar, l'establiment d'alçades màximes en nombre de plantes rebaixant la permesa en el PGO de 1968 des de 30m (10/11 plantes) a la zona Residencial Intensiva alta fins a les 4/5 plantes segons amplada carrer o la mateixa supressió de la norma de 1958 en què es suprimeixen la possibilitat de tancar amb vidre les terrasses en les reculades de zones intensives i urbana jardí. Però no cal enganyar-se, el nou pla obre la porta a nous creixements d'edificabilitat (la zona Residencial Intensiva Alta de $2\text{m}^3/\text{m}^2$ augmenta a $2,5\text{m}^3/\text{m}^2$) justificant aquest fet el límit d'habitatges/Has. des de 50 a 200. No només per la magnitud de l'increment sinó perquè aquesta densitat, per la seva entitat, podia, i encara pot, abocar a un desequilibri urbà cap a la degradació de la zona (García de Jalón, 2009). Per una altra banda, exposa una especial preocupació per la congestió que experimenta s'Arenal de Lluçmajor a principis de la dècada de 1980. Inicialment es fa una aproximació a les teories morfologistes, intentant reconèixer les tipologies de trames urbanes existents corresponents al tipus d'edificació tradicional de s'Arenal i s'Estanyol, d'edificació entre mitgeres, retardada de l'alineació de vial amb porxo davanter i una alçada màxima de PB + 1 pis. No obstant això, malgrat els esforços del planejament inicial, els paràmetres finals aplicats no responen tant a la tipologia existent sinó a l'aplicació d'una alçada reguladora intermèdia, entre la casa tradicional i l'hotel en alçada, on el nombre de plantes està en funció de l'amplada del carrer ignorant així les característiques de l'arquitectura tradicional que anys enrere ha construït l'espai turístic. El resultat final, ha estat la continuació del procés substitució de la casa tradicional per edificacions en illa tancada de fins a 6 plantes, més pròpies de la ciutat no turística, en no fer cap aportació al paisatge urbà de vacances (Horrach, 2014). Hi ha punts no solucionats o tants sols els deixa en l'aire, encara que s'esmenta el desenvolupament de l'enclavament de s'Estanyol com a nucli de segona residència i realitzar una previsió de serveis dels quals ha de ser dotat. L'enclavament tot i tenir la infraestructura d'aigua potable, el subministrament s'ha realitzat durant anys des d'un pou proper a la urbanització que per la seva proximitat a la mar, té filtracions d'aigua salada (Bassa, 09/03/2015).

El nou PGOU classifica el sòl del terme en diferents classes de sòl: Urbà; urbanitzable en les seves categories de Programat (SUP) i no programat (SUNP) i no urbanitzable (NU). D'altra banda es reconsidera el sòl urbanitzable desqualificant importants superfícies de l'anterior "Reserva Urbana" de la costa, classificant com a sòl no urbanitzable. L'ajuntament assumeix que el paisatge i la natura intacta era un bé escàs que calia protegir. És per això que en l'avanç del nou PGOU es contemplan dues zones protegides: les muntanyes de Randa i Galdent i la franja costanera no urbanitzada entre Cap Enderrocat a Cap Blanc.

El PGOU recull, delimita i atorga la categoria dels nuclis urbans existents (planificacions heretades d'anteriors plans) pel seu sòl urbà (SU), (sòl usat), aquell que comptés amb «*accés rodar, abastament d'aigua, evacuació d'aigua i subministraments d'energia elèctrica*» (TRLS76) o que estigués comprès entre àrees consolidades per l'edificació en dues terceres parts de superfície. Així doncs les àrees més desenvolupades son classificades⁴:

Urbanització	Percentatge consolidació	Data	Observacions segons PGOU 84
Cala Blava	97%	14/01/1984	Alta consolidació
Bellavista	63%	31/01/1984	Alta consolidació
Cala Pi	33%	14/01/1984	Consolidació inferior a 2/3
Vallgornera Nou	18%	12/01/1984	Consolidació inferior a 2/3

⁴ Tot i iniciat el procés d'edificació, en el PGOU de 1984 no van poder ser classificats alguns d'ells com a sòl urbà per no haver assolit un grau de consolidació suficient.

Son Reinés	45%	16/01/1984	Consolidació inferior a 2/3
Son Bieló	27%	16/01/1984	Consolidació inferior a 2/3

Taula 2. Graus de consolidació de l'edificació a les urbanitzacions amb més anys de construcció. Font: Elaboració pròpia, a partir de la informació exposada al PGOU 1984.

Els PP iniciats sota antics PGO's es troben en procés de desenvolupament. Les noves normes els recullen i ordena el sòl segon la LS 76. Per data d'aprovació i la consolidació aconseguida es qualifiquen com a sòl urbà (SU) (veure figura 6 i 13 i taula 6).

- ❖ **Pla Parcial de "El Dorado" (Tollerlic, Polígon A i B (1966)):** S'ordenen terrenys del Sector IV/B amb una extensió de 31,87 Has. Robert de Meuter, obra com atractiu turístic el Sun Club Vacaciones El Dorado al 1966.
- ❖ **Pla Parcial de Las Palmeras (1972):** S'urbanitza el sector. VI, "Las Palmeras", que va ser aprovat el 20 de setembre de 1972 i va ordenar una extensió de 31,37 Has. Va ser promogut per Bartolomé Romaguera Prats. Aquest PP presenta un cos urbanitzat distribuït en un sector de sòl urbà i tres sectors de sòl urbanitzable.

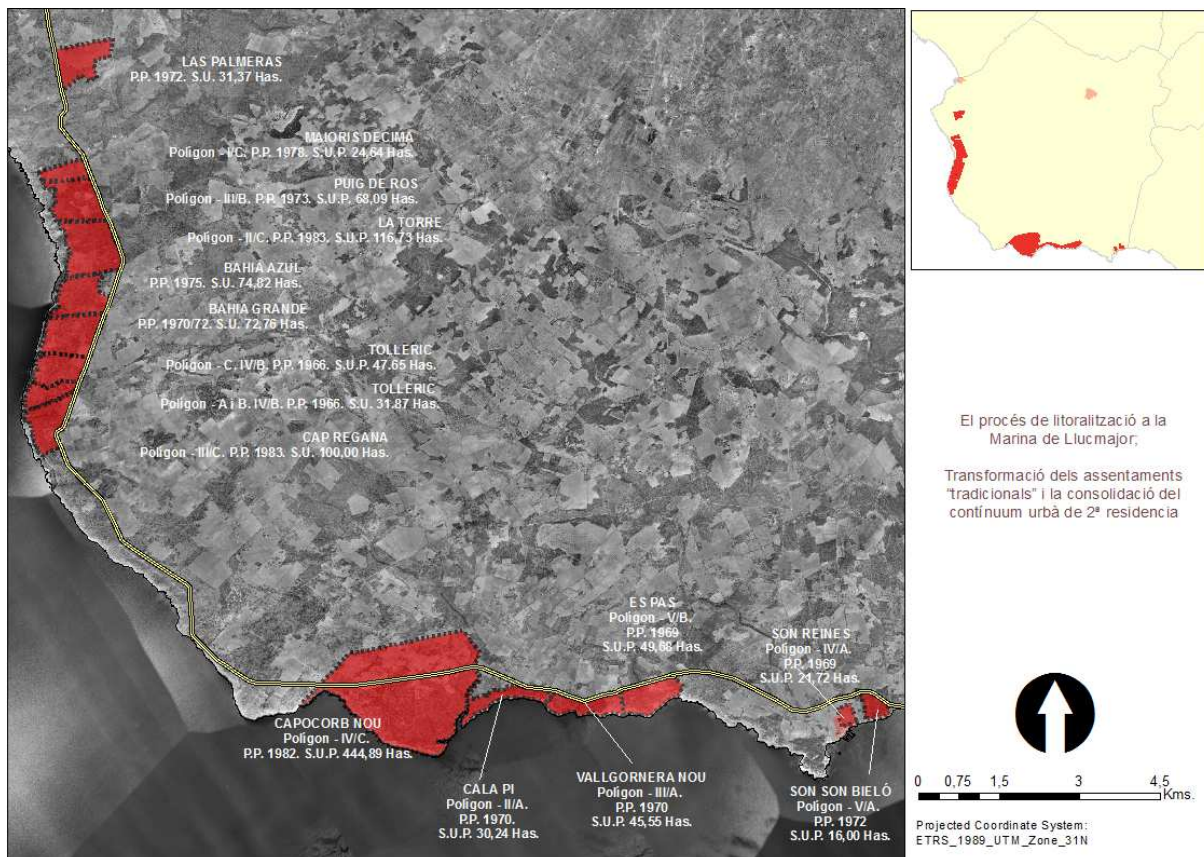


Figura 6. Divisió de l'àmbit en polígons durant el desenvolupament del PGO 1965. Font: Elaboració pròpia, a partir de la informació exposada al PGOU 1984. Localització de les urbanitzacions del terme municipal en el període 1965-1984, configurades en base a les normes del PGO 1965. La seva divisió en PP va ser formalitzada en el PGO de Lluçmajor de 1984.

- ❖ **Pla Parcial de Bahía Grande (1970-72):** Realitzat en dues fases que va executar la promotora Bahía Grande S.A. amb un projecte de l'arquitecte Francesc Quetglas Ferrer. L'aprovació del projecte va ser el 14 d'octubre de 1970, al Polígon -A- de 37,40 Has ordenades. El 18 d'octubre de 1972 rep l'aprovació d'execució la fase -B- corresponents a 35,26 Has. La superfície ordenada total dels dos polígons va ser de 72,76 Has. amb parcel·les mínimes de 600 m².
- ❖ **Pla Parcial del polígon 1 (Estacions "FF.CC") (1972).** Consistent a reconvertir l'antiga estació de ferrocarril de la línia Palma-Santanyí, que estava situada al mig del nucli urbà de s'Arenal (14,66 Has.), a zona d'habitatges. Els promotors eren Ignacio Zabala Sarria i Antonio Roses Montis, sent l'arquitecte del projecte Francisco Quetglas Ferrer.
- ❖ **Pla Parcial de Bahía Azul (1975):** Realitzat per la promotora Bahía Azul S.A. amb data d'aprovació el 16 de juny de 1975 i una superfície de 74,82 Has. ordenades. L'arquitecte

Francisco Quetglas Ferrer i José Falcón dissenyaren una urbanització amb zona residencial amb parcel·les mínimes de 600 m². Es va projectar un accés a la mar.

Els següents es qualifiquen com a sòl urbanitzable programat en regim transitori (SUPRT). Aquesta modalitat defineix els terrenys que, provinents dels PP aprovats i vigents, es troben bé en estat d'execució material i física o bé a l'inici del procés d'execució. (veure figura 6 i 13)

- ❖ **Pla Parcial de Tolleric, Polígon C (1966):** S'ordena el polígon IV/B amb 48,92 Has. Va esser projectat per l'arquitecte Antonio Riera Jaume i la promoció *ITO S.A.* Es preveia un sostre poblacional de 5.250 habitants. Finalment en aplicació pel Decret Llei 1/2007 i la Llei 4/2008, queda tot el sector desclassificat.
- ❖ **Pla Parcial Son Reines (1969):** Es va projectar una zona del tipus urbà-jardí al sector IV/A amb 209 parcel·les, de superfícies mínimes de 170 m². Es van ordenar en total 21,72 Has. promogudes per Damián Taberner Salvà a un projecte de l'arquitecte Francesc Quetglas. El sostre poblacional es va situar en 3.256 places.
- ❖ **Pla Parcial de Es Pas de Vallgornera (1969):** S'urbanitza el sector V/B. L'aprovació definitiva per la CPU, del PP i projecte d'urbanització va esser el 30 agost de 1972. S'ordenen 49,68 Has. amb un resultat de 390 parcel·les.
- ❖ **Pla Parcial de Torre de Cala Pi (1970):** El sector II/A es urbanitza amb una promoció de Antonio Munar Ferretjans, i amb una superfície ordenada de 30,24 Has. destinada a ús residencial i un petit percentatge d'hoteler.
- ❖ **Pla Parcial Vallgornera Nou (1970):** S'urbanitza el sector III/A continu a l'anterior i que correspon a 45,55 Has. Es també destinada a ús residencial i hoteler representat per l'Hotel Es Pas construït al 1968 per un promotor belga.
- ❖ **Pla Parcial Son Bieló (1972):** S'urbanitza el sector V/A promogut per Josefina i Luis Seguí Sellés. El projecte va ser signat per Rafael i Antonio Llabrés, on ordenaven 16,00 Has. destinades a ús residencial. L'ajuntament va aprovar el PP el 21 de juny de 1972 i el projecte d'urbanització el 23 de setembre de 1974. La CPU el va aprovar el 22 de setembre de 1975.
- ❖ **Pla parcial de es Puig de Ros (1973):** Els propietaris de la finca eren les promotores; *Don Mateo S.A* (83%), *Puig de Ros S.A* (11%) i *Maioris S.A* (6%). El PP original dels polígons 29 i 30 de s'Arenal, varen ser aprovats definitivament per la CPU el 12 de novembre de 1973 i la pretensió era ordenar una extensió de 68,09 Has. Aquest no es desenvolupà ja que tan sols es varen construir els edificis que componen el complex turístic residencial dels hotels Delta, propietat de la promotora *Maioris S.A.*

Finalment com a sòl urbanitzable programat en regim transitori (SUPRT) corresponent als PP aprovats d'acord amb aquest pla i amb posterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 19/1975 de 2 de maig, tots els següents. (veure figura 6 i 13 i taula 6).

- ❖ **Pla Parcial de Sa Torre (1974):** S'ordenen 116,73 Has. a càrrec de l'arquitecte Luis Díaz Agulló i promoguts per la promotora catalana *Betriu y Palmés S.A.* Una vegada aprovada inicialment el PP per l'ajuntament el 26 d'agost de 1974, l'expedient queda paralitzat fins que la promotora complimentes l'acord sobre els 300 metres de servitud aeronàutica per la qual es trobava afectada. Finalment no es desenvolupà.
- ❖ **Pla Parcial de un sector dels polígons 29-30 de s'Arenal; "Sa Moreria" (1978):** Després d'una sèrie de esmenes s'aprova el PP del sector I/C el 19 de juny de 1978 on s'ordenen 29,25 Has. per part de la promotora *Maioris Dècima S.A.*, i com arquitecte del projecte José Alcover. Aquest presenta una estructura de residencial extensiva (mitjana i baixa) amb zona hotelera. La edificabilitat serà del 0,988m³/m² (inferior al PGO que es de 1m³/m²). Es preveu una densitat de 98 h/Has, unes 2.866 places
- ❖ **Pla Parcial de Capocorb (1982):** Al 1979 s'inicia la tramitació del PP del sector IV/C a través de les promotores *Capocorb S.A* i *Cala Cristal S.A.*, on s'ordenen 444,89 Has. Al 1982 l'Ajuntament l'aprova inicialment i provisionalment. Durant 1990 el Parlament Balear declara, mitjançant llei, la Marina de Lluçmajor com a ANEI i desclassifica el sector.
- ❖ **Pla Parcial de Cap Regana (1983):** La desafecció de la bateria de Regana per part de l'autoritat militar, dona pas a la seva venda. Es presenta el PP d'Ordenació al febrer de 1983 al sector III/C

on s'ordenen 100 Has. Es redactat per l'arquitecte Javier Peña Marquès i promogut per Juan Vich Bibiloni. Finalment va ser aprovat el 20 de maig de 1983. L'edificabilitat prevista era de 0.674 m³/m² amb un nombre d'habitatges previst de 836 unitats i un nombre màxim d'habitants de 3.080 amb una densitat bruta de 35,4 ha./Has. Els paràmetres de l'ordenació preveia la construcció de tipologies a Zona Residencial Extensiva Baixa i Mitja així com una hotelera mitjana, ja que l'antic complex de l'antiga bateria es reconvertia en hotel.

Per una altra banda els sostres de places⁵ previstes per aquest PGOU per a les zones del municipi es reparteixen de la següent manera:

- Lluçmajor Nucli: 28.284 Habitants
- Zona costanera, s'Arenal – Regana: 48.221 Habitants
- Zona costanera, Cala Pi - s'Estanyol: 9.883 Habitants

El resultat d'aquesta previsió és d'un total de 86.388 places. Si tenim present que la població al terme el 1985 era de 15.505 habitants, el creixement previst suposava un diferencial del 557,16% que, tanmateix, a la vista de les xifres de població del 2015 no s'ha assolit (veure figura 7).

La creació de noves superfícies urbanitzades durant aquest PGOU, s'engloben sota la qualificació de sòl urbanitzable programat en règim transitori. Aquest àmbit el constitueixen aquells terrenys amb el PP aprovat abans de l'entrada en vigor de la revisió del PGO, no urbanitzat en curs d'urbanització, o que el seu grau d'urbanització no arribi al nivell suficient per a ser considerats com a urbans. «*Tal y como establece la disposición transitoria tercera, de la LS, los PP que “estuvieran en curso” de ejecución a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, continuaran ejecutándose con arreglo a los preceptos de la Ley de RSOU de 12 de mayo de 1956. En cambio la disposición transitoria 2ª señala que los PP aprobados definitivamente a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 de 2 de mayo, que “no estuvieran en curso” de ejecución, de acuerdo con la disposición transitoria 3ª, y los aprobados con posterioridad, se ejecutarán con arreglo a los preceptos de la presente ley*» (PGOU, 1984). Tot això amb la premissa que els PP que estiguessin en curs s'incorporaran al planejament amb la seva ordenació aprovada al seu dia, sense perjudici que algun d'ells hagués de ser objecte de revisió d'adaptació a les noves normes.

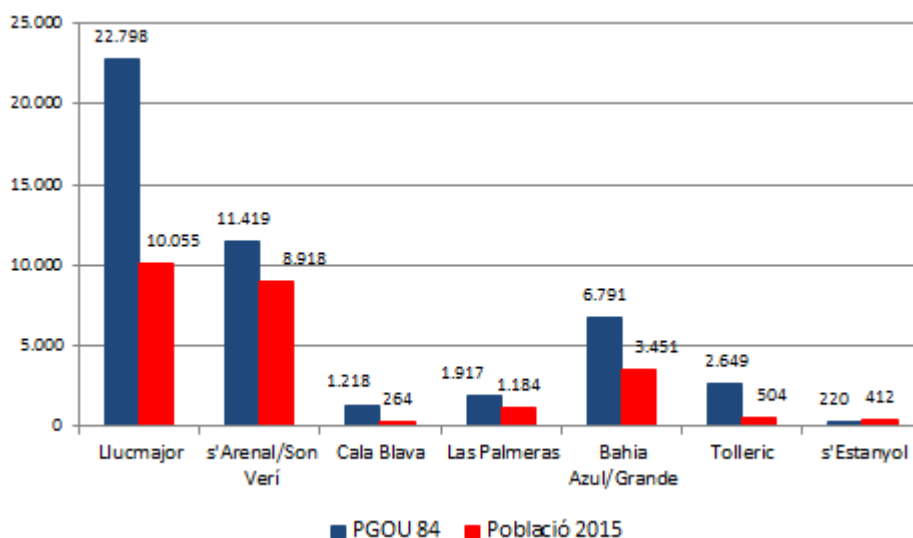


Figura 7. Comparativa de població prevista en el PGOU 1984 i l'actual (2015). Font: Elaboració pròpia, partir de la informació exposada al PGOU de 1984 i dades de l'INE.

Dels PP de nova planta (veure figura 13) i catalogats com a sòl urbanitzable programat en règim transitori (SUPRT) i que corresponia a la totalitat o part de l'aprovat d'acord amb el PGO de 1965, es varen qualificar els següents:

- ❖ **Pla parcial dels polígons 14, 15 i 16 Son Granada (1980-1985):** S'ordenen dos sectors de sòl urbanitzable dins el mateix PP de 1973. Primer el Sector VII, *Auximasa* amb 6,27 Has. ordenades,

⁵ Els plans normalment parlen de població o habitants però, en tractar-se de documents urbanístics, hem preferit parlar de places, ja siguin turístiques o residencials.

aprovat el 17 d'agost de 1980, i on es van projectar 68 solars d'entre 600m² fins als 700m², amb una tipologia d'edificació d'habitatges unifamiliars. En aquest sector es van modificar els paràmetres referents a la tipologia edificatòria sota les directrius de la Llei 14/2000 (LOT)⁶, per tal de reduir densitats, passant en les zona Extensiva Alta i Extensiva Baixa de tipologia plurifamiliar aïllada a unifamiliar aïllat, mantenint-se els actuals paràmetres d'ocupació i edificabilitat, amb ús exclusiu residencial. L'entitat promotora va ser l'empresa *Són mulató S.L.* El 22 de març de 1985, es va aprovar la urbanització del sector. V, *Les Palmeres Park*. El promotor, Sebastian Tomas Stela amb un projecte de l'arquitecte Antoni Parietti Lliteras, varen ordenar 11,44 Has. La tipologia edificatòria permet habitatges plurifamiliars aïllats amb 73 parcel·les d'entre 600 i 1000 m², a més d'existir un solar hotelier.

- ❖ **Pla Parcial de Son Veri Nou (1986):** El 18 de juliol de 1986, la Conselleria d'obres públiques i ordenació del territori del govern balear va aprovar el PP. S'ordenen 49,81 Has. entre la costa de Son Verí i Cala Blava, de les quals 23,00 Has. es van cedir per a ús públic. Es planeja una nova zona turística-residencial. Les zones extensiva baixa es van adaptar a una edificabilitat del 0,4 m³/m², mentre que a les zones residencial extensives la mitjana era de 0,5 m³/m² i la l'edificabilitat era del 25%. La promotora va esser la catalana *Profesa Barcelona 1 S.A.*
- ❖ **Revisió i adaptació del Pla parcial de es Puig de Ros (1987):** L'aprovació definitiva, va ser acordada per la CPU el 9 de juny de 1987 amb una sèrie de prescripcions que van ser complimentades el 18 de desembre de 1987. El redactor va ser l'arquitecte Francisco Garau Garau i va ordenar una extensió de 68,09 Has, promoguda per la Promotora *Dolman S.A.* El PGOU va declarar els terrenys com SUPRT (sòl urbanitzable programat en Regim Transitori) i una part (penya-segat) com SNU (sòl no urbanitzat) per poder adaptar-se a les N.N.S.S. del planejament de l'espai natural denominat Cap Blanc a s'Arenal. S'adopta el sistema de compensació sent tota l'execució per gestió privada. Per a la configuració del PP es trien la zonificacions de; Residencial Extensiva Baixa i Mitja. L'edificabilitat bruta del conjunt és de 0.35m³/m², molt inferior a la prevista al PP inicial i per sota del sostre màxim previst en el PGOU que era de 0.43 m³/m².
- ❖ **Pla Parcial Torrent de Cala Pi (1993):** La promotora *Cala Pi S.A.* va ordenar dues faixes de terrenys del sector IV/D. Un, al vial d'accés a la urbanització Torre de Cala Pi (2,65 Has) IV.D (I) i un altre a la part nord d'aquesta urbanització confrontants amb la de Vallgornera Nou (3,22 Has) IV.D (II). El projecte va ser realitzat per l'arquitecte Francesc Garau i comprenia una nova zona residencial que utilitzava el traçat viari de la urbanització La Torre de Cala Pi. La seva edificabilitat era de 0.337m³/m².
- ❖ **Revisió i adaptació Pla Parcial de Cap Regana (1995):** La finca es venuda a l'empresa *Farshe S.A* que presenta una revisió i adaptació del Pla General Municipal d'ordenació. En la seva adaptació al PGOU 1984 es preveu la protecció de zones de torrent i costanera. Es dota al projecte de zones de servei (escoles), esportives, residència hotelera, camp de golf a més de les residencials extensives baixa (adossats) i mitja (plurifamiliars). El sistema d'actuació és el compensació i es respecta la mateixa població prevista en l'anterior PP de 3.080 habitants i 836 habitatges. La CPU, amb data 28/5/1999 denegà l'aprovació definitiva del projecte deixant la zona a urbanitzar en 22,5 Has. i el PP inaplicable. *Farshe S.A.* interposa un contenciós administratiu contra aquesta i ha de presentar un nou PP. Finalment en aplicació pel Decret Llei 1/2007 i la Llei 4/2008, queda tot el sector desclassificat.
- ❖ **Revisió i adaptació del Pla Parcial polígons 29-30, Maioris Décima (1989):** L'aprovació d'un nou PGOU al 1984 i la no execució de la urbanització (en base a paràmetres del PGO 1965), fa obligatori l'adaptació del nou pla, que es aprovat finalment per la CPU el 28 juliol de 1989. Va ser promoguda per la mateixa promotora, *Maioris Decima S.A.*, sent el representant legal Javier Cabotà Sainz. Les modificacions del PP són projectades per en Francisco Quetglas Ferrer, damunt de les 24,64 Has. tenint en compte una disminució respecte a l'inicial per a la protecció

⁶ La legislació autonòmica, per tant, introdueix criteris complementaris que serveixen de cobertura a les decisions de reclassificació. En aquest cas sobre sòls urbans o urbanitzables que mantenen aquesta classificació, però en els quals es revisen les densitats o usos, per propiciar una urbanització (i edificació) difusa o la reconversió i reequipament de les zones turístiques com a conseqüència del model definit pel propi PTI. Aquests són els casos dels sectors que passen d'edificació plurifamiliar a unifamiliar, ubicats en zones POOT on l'estratègia territorial imposa la reducció de densitats i que són caracteritzats per la seva nul·la o gairebé nul·la transformació per l'edificació.

dels penya-segats com a zona a no construir i amb uns criteris urbanístics definits com a zona residencial (extensiva i baixa) i hotelera mitja. La densitat prevista es de 97 Hab./Ha. Per tant una capacitat per 2.406 places. El 25 d'abril de 1997 la CPU adopta les esmenes de deficiències que corresponen a canvis d'ús per adaptar al Pla d'Ordenació Turística (POOT). Les zones definides com a zona hotelera queden eliminades i passen a denominar-se com a residencial extensiva mitjana.

D'altra banda els PP denominats com a sòl urbanitzable programat en regim transitori d'acord amb PP aprovats d'acord amb l'PGO 1965 i amb posterioritat a l'entrada en vigor de la llei 19/1975 de 2 de maig, també van ser revisats i adaptats al nou PGOU o simplement desclassificats. (veure figura 6 i 13 i taula 6).

- ❖ **Revisió i adaptació Pla Parcial de Sa Torre (1983).** El projecte queda abandonat fins l'any 1980 on la promotora *Don Mateo S.A* passa el relleu a *Inmobiliaria 21 de Abril S.A* que finalment aconseguix l'aprovació del PP dels sectors II/C. el 18 de febrer de 1983 on s'ordenen 95,48 Ha. i es preveu un coeficient d'edificabilitat del 0,87 m³/m² amb solars no inferiors als 1000 m².

La classificació de noves superfícies urbanitzades sota les normatives d'aquest PGOU, s'engloben sota la qualificació de sòl urbanitzable programat (SUP) de nova creació.

- ❖ **Modificació puntual de Pla parcial de Son Verí Nou (2002):** La Comissió Insular d'Ordenació del Territori en sessió celebrada el 25 de gener de 2002, aprova el PP. Amb la finalitat de millorar les dotacions per a ús públic de la població de Son Verí, Bellavista i Cala Blava, es planteja aquesta modificació del PP original i s'ordenen de nou 23 Has. El plantejament va ser l'augment de l'edificabilitat (a 1,00 m³/m² anteriorment 0,25 m³/m²) i l'ocupació màxima (de 35% a 70%) en la zonificació cultural docent, per tal de millorar i augmentar la superfície dedicada a equipaments públics de la zona. Aquesta modificació no va alterar els sòls residencials. El projecte va ser concebut pels arquitectes Antonio Arrechea i Juan de Luna.

Finalment es constitueix una nova classificació com a sòl urbanitzable no programat (SUNP), que engloben aquells terrenys que inicialment són urbanitzables, però que la urbanització no es contempla en el programa del PGOU. (veure figura 6 i 13 i taula 6).

- ❖ **Zona de s'Arenal.** Aquells terrenys contigus al nucli urbà de s'Arenal i limitats per la prolongació de l'autopista. La seva superfície era de 21,31 Has. i estan qualificats com a Reserva Urbana (des del PGO 68) i una part com a sòl rústic. Finalment no es desenvoluparen.
- ❖ **Son Verí de Marina** (Zona no costanera). Són terrenys situats entre el sector III-D (urbanització de Son Verí Nou) i la carretera militar. La seva superfície és de 40,56 ha. i estaven qualificats com a Reserva Urbana. Finalment no s'ha desenvolupat.
- ❖ **Zona de s'Estanyol.** Terrenys annexos al nucli urbà de s'Estanyol i a les urbanitzacions de Son Reines i Son Bieló, i els contigus a aquests limitats per la carretera de sa Ràpita. Amb una superfície de 43,04 Has. estaven classificats de Reserva Urbana i sòl rústic. Finalment una part d'aquest es va desclassificar i l'altre, la propietat no va mostrar cap interès per procedir al seu desenvolupament (Verdera, 1988).

Tot aquest conglomerat urbanístic, tant de sòl urbanitzable programat (SUP) ja fos de nova creació, en regim transitori o de sòl no programat (SUNP), tenia previst ordenar a tota la zona costanera del terme una extensió de 1.525,65 Has. destinada al creixement urbà al litoral.

Pla General d'Ordenació Urbana	Motiu tècnic del seu desenvolupament	Arquitecte redactor
P.G.O 1965	Adaptació de la normativa urbanística a la Llei del Sòl de 1956	José Alcover Llompart
P.G.O 1968	Revisió del PGO del sector del "Arenal"	José Alcover Llompart
P.G.O.U 1984	Adaptació de la normativa urbanística a la Llei del Sòl de 1975	Miguel Pino del Río

Taula 3. Principals motius tècnics de l'aprovació dels plans generals d'Ordenació a Lluçmajor. Font: Elaboració pròpia.

3.3. Reclassificacions de sectors urbanitzables. El cas de Capocorb Nou.

Davant l'aprovació del futur PGOU en revisió des de 1979, el GOB demana l'aprovació urgent de mesures que facin efectiva la suspensió de planejament urbanístic que pot afectar un seguit

d'espais naturals de les illes. L'acció legislativa balear s'inicia el 1983 amb l'aprovació del primer estatut d'autonomia i, el 1984, veu la llum la primera disposició del Parlament Balear que possibilita la protecció dels espais de més interès natural i rural dels intents d'urbanització, mitjançant la seva classificació com a sòl rústic d'especial protecció, amb la figura d'Àrea Natural d'Interès Especial (ANIE)⁷. Aquest procés culmina amb l'aprovació de la Llei d'Espais Naturals al Parlament balear, al 1991 (Blázquez, 2006). Això va suposar, entre altres, la suspensió de les activitats urbanístiques en l'espai comprès entre Cap Blanc i s'Arenal. La llei autonòmica balear abans citada, va dotar al parlament de la capacitat d'intervenció singular directa per protegir espais que estaven amenaçats per projectes d'urbanització. La llei es va aplicar sobre espais concrets en diverses ocasions fins que, al 1991, amb caràcter general, es va aprovar la Llei 1/1991, de 30 de gener (LEN), d'Espais Naturals i de Règim Urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears. La disposició protegia de la urbanització una tercera part del territori, desclassificant alguns plans parcials, i establint diferents nivells de protecció del sòl no urbanitzable de l'àmbit afectat (Rullan, 2010).

La planificació física del territori, que emprava eines urbanístiques i d'ordenació territorial, s'ha usat des de les institucions públiques balears per limitar el creixement del sòl urbà, bàsicament, amb la reclassificació dels sectors de sòl urbanitzable herència d'un passat més desenvolupista (Blázquez, 2006). Al municipi es donen casos d'importància reconeguda (Es Cap Alt, Son Verí interior, Tolleric polígon C, Cap Regana, Capocorb Nou i Es Llobets a s'Estanyol) i que a la vegada suposen la reclassificació de sectors de sòl urbanitzable no executats (és a dir, sense pla parcial aprovat definitivament o sense que s'hagi assolit la transformació urbanística) en sòl rústic (Blázquez, 2006).

Amb la llei 1/1991 (LEN), es declaren àrees naturals d'especial interès els espais com: la Marina de Lluçmajor i Cap Enderrocat. Això fa que zones amb el seu PP aprovats fossin desclassificades tot a costa d'importants lluites judicials entre els promotors afectats i l'administració competencial.

El cas en més repercussió mediàtica (ja no tan sols per la importància de la superfície a urbanitzar sinó també per la llarga tramitació), es el de **Capocorb Nou**. Potser les pretensions dels urbanitzadors, el dimensionament dels projectes i l'impacte previsible, fan d'aquest sector urbanitzable (SUP), un exemple molt conflictiu i difícil de pair en un entorn al qual poc benefici podien oferir, ja que la seva empremta "edificatòria" hagués estat aclaparadora. Aquest PP és destinat a convertir-se en un dels més polèmics de Mallorca, de la categoria del Trenc, la Dragonera, la Canova o la Punta d'en Amer (Rullan, 1988). Per la seva configuració aquesta urbanització entra de ple dins les àrees de més valor medi-ambientals dels estudis d'ICONA i INESE, i la major part d'ell, entren fins i tot a la proposta d'àrees naturals del Govern Balear, precisament els sectors més costaners ocupats per la primera fase del PP que compta amb l'aprovació del seu projecte d'urbanització (Rullan, 1988).

Capocorb Nou es situa al sud del municipi, veïnada a la urbanització de Cala Pi. Juntament amb aquesta i les altres dos urbanitzacions, Es Pas i Vallgornera Nou, el desenvolupament d'aquest PP hagués creat el contínuum urbà de major dimensió del municipi amb una extensió de 602,94 Has.

El Pla General de 1965, fa urbanitzable tot el litoral del terme, inclús part de la finca de **Capocorb Nou**, que va ser adquirida al 1956 per la promotora **Capocorb S.A.** a Isabel Salvà. Durant el 1979 s'inicia la tramitació i es presenta el primer avanç de PP per urbanitzar la zona (amb una extensió de 444,89 Has i un front litoral de 3.800 mts), per part de les societats mercantils, **Capocorb S.A** i **Cala Cristal S.A.**, aquesta darrera amb capital kuwaitià i que fou constituïda al 1965 i administrades totes dues per Martí Ferriol Font⁸ com administrador únic. Des de 1977, Ferriol dirigia les propietats i inversions immobiliàries i turístiques a Mallorca del banquer kuwaitià, Mubarak Abdul Azif al Hassawi⁹ (Manresa, 04/09/1992). La constructora ha dividit el terreny urbanitzable en tres zones, diversos blocs d'apartaments, un club Nàutic, un Club Hípic i un tercer de tennis, centres cívics

⁷ El primer govern autonòmic amb Gabriel Cañellas Font al capdavant, s'aprova la primera normativa proteccionista del territori (també és la primera llei que promulga el Parlament de les Illes Balears, després de la seva constitució en 1983), la Llei 1/1984, de 14 de març, d'Ordenació i Protecció d'Àrees Naturals d'Interès Especial

⁸ El 4 de setembre de 1992 el representant Martí Ferriol Font va ésser acusat d'estafar 2.000 milions de pessetes a la família Reial de Kuwait, Segon la denúncia presentada per la neboda de l'emir kuwaitià (Manresa, 04/09/1992).

⁹ La família Mubàrak va adquirir el 1977 tres grans finques rústiques a la costa de Mallorca: Capocorb, a Lluçmajor; Ses Planes, a Calvià, Son Jaumell, a Capdepera, que en el seu conjunt sumen diversos milers d'hectàrees i en què tenia previst desenvolupar grans urbanitzacions de luxe (Manresa, 04/09/1992).

i socials, zones esportives de jocs, parcs i jardins (Llucmajor de Pinte en Ample, 02/1989) (veure figura 8). El projecte contempla la construcció de 962 xalets, diversos blocs d'apartaments, hotels i edificis de serveis amb una població prevista de 9.411 places en règim residencial a més de 2.950 places hoteleres amb un sumatori total de 12.361 places.

Al 1982 l'Ajuntament aprova el PP inicialment i de manera provisional. Aquest mateix any, la CPU denega el PP i la promotora ho impugna a l'any següent. Període que amb l'aprovació d'un permís per part de l'Ajuntament per obrir a la zona diversos camins contra-focs enmig de la garriga, la promotora inicia il·legalment els treballs d'obra civil en forma de vials, sense que tinguessin cap permís de l'Ajuntament i el CIM. Es fàcil creure que aquest permís fou aprofitat per realitzar els contra-focs segons el pla que tindrien posteriorment els vials de la futura urbanització (Verdera, 08/1984). El 5 d'abril el Consell de Govern de la Comunitat Autònoma, estimà el recurs de la urbanitzadora i aprova el projecte assenyalant, que s'havien d'esmenar algunes deficiències referents als pous de proveïment d'aigua potable, estació de depuració d'aigües i nombre d'aparcaments. Els plets interposats en contra de les pretensions urbanitzadores de **Capocorb Nou** amb la insuficiència dels recursos hidràulics com a rerefons (Llucmajor de Pinte en Ample, 11/1986) son palpables. Una vegada son ateses aquestes excepcions, per a la realització de les quals no es fixava data, l'aprovació definitiva fou publicada en el BOIB de 15 de maig de 1984.

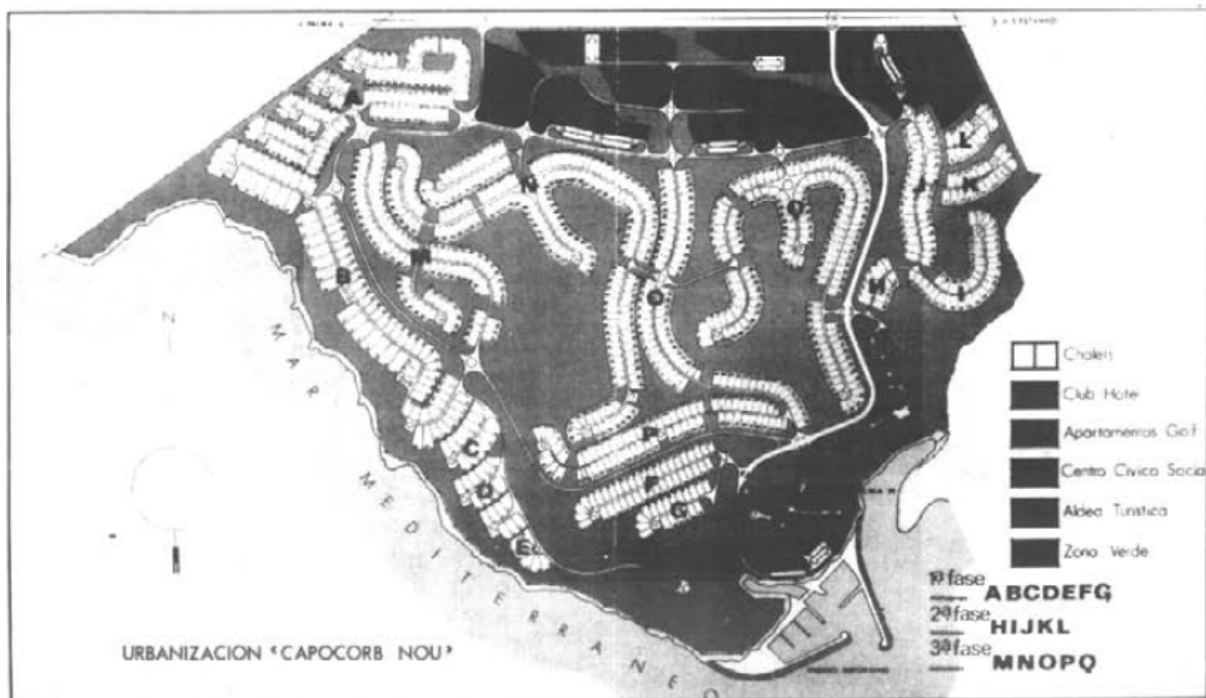


Figura 8. Mapa de Capocorb Nou, amb les diferents fases d'actuació proposats al Pla Parcial. Font: Garau (02/1989).

Tot d'una que tingué coneixença de la presentació del projecte, el GOB es llança a una lluita d'oposició que inicialment comptà amb el recolzament del Col·legi d'Arquitectes que impugnen davant l'Audiència Provincial el PP. Pels ecologistes, el problema se centrava en l'interès natural i ecològic dels penya-segats de la zona de la Marina, mentre que pels arquitectes les dificultats es trobaven en la quantitat prevista de les habitatges plurifamiliars que podrien condicionar el límit previst d'habitants. El consistori llucmajorer rebutjà les dues al·legacions i el projecte, amb el plàcet provisional, passà a la CPU (Verdera, 08/1984). Aquesta denega en primera instància perquè hi ha deficiències (en relació al subministrament d'aigua potable i les altures en les diferents zones del complex). D'altra banda en l'informe contradictori es referia al fet que el projecte no encaixava en els proposat del PGOU. Després de la resolució, la promotora va interposar recurs d'alçada, al·legant que ... «la presentació i tramitació del projecte s'havien fet abans de l'aprovació de les normes urbanístiques i que per això no podien recaure sobre aquestes, l'obligatorietat a la seva submissió...» (Verdera, 08/1984).

En ple de l'ajuntament del 25/11/1985 s'aprova definitivament la primera fase del projecte d'urbanització (zona de xalets) per part del consistori amb un informe favorable dels seus serveis

tècnics (l'arquitecte i enginyer municipal) i després de la reparació de deficiències per part de la promotora de determinats defectes del projecte. La urbanitzadora tenia tots els permisos necessaris per començar les obres des del 27 de gener del 86. Aquesta primera fase suposava la construcció de la part més important de la urbanització, la més propera a la mar i la que afectava la zona avui protegida per la llei de costes i que ja havia estat declarada d'alt interès ecològic (Lluçmajor de Pinte en Ample, 02/1989). El ritme d'interpel·lacions són contínues, fent que a 1987 l'Audiència Provincial anul·li el PP, fet aquest reafirmat per el TS que confirma l'anul·lació al 1989 (TS, 777/1989). *Cala Cristal S.A.* no perd les esperances i el mateix any presenta un nou PP.

L'aprovació de la llei 1/1991 per part del Parlament Balear declara automàticament com a zona ANEI part de la Marina de Lluçmajor on s'hi troba inclosa la urbanització. La promotora interposa recurs davant el TSJB contra la suspensió del PP i la nova llei del Parlament que li afecta de ple assenyalant a la nova llei proteccionista com a frustradora de les expectatives urbanitzadores. El 1995 el TSJB desestima, per inadmissible el recurs de la promotora, fet aquest que implicà la seva exclusió de possibles gestions per ser urbanitzada i entrar a engrossir les 4.814,85 Has. de territori declarat com ANEI al municipi. De fet aquesta sentència ve a ratificar "*de facto*" distintes sentències del TSJB i del TS que havien deixat clar que no hi havia indemnitzacions com a conseqüència de lleis de protecció d'espais naturals. El GOB va manifestar la seva satisfacció per aquesta sentència i alhora felicità als Serveis Jurídics de la Comunitat Autònoma per la feina feta en defensa de la llei de protecció de Capocorb i en defensa dels interessos dels ciutadans de les Illes Balears (GOB, 1999).

4. RESULTATS

4.1. La nova miscel·lània. EL paisatge litoral de contínuums urbans

L'important desenvolupament de les residències secundàries (RS) a l'illa de Mallorca, s'ha d'analitzar en el marc de la mutació que ha experimentat el territori insular en els darrers 40 anys com a conseqüència de la irrupció del turisme de masses, donant lloc a un canvi en el model d'organització territorial insular preexistent. Entre els canvis cal destacar l'accelerat procés d'urbanització del camp que va suposar l'ocupació de l'espai rural per l'habitant de la ciutat i el resultat més palpable va ser l'augment en la demanda de residències secundàries durant la dècada dels seixanta i setanta (Salvà & Binimelis, 1993). Aquesta nova composició territorial composta de segona residència, determina a aquesta com una tipologia urbana d'oci. Tant és així que en aquest municipi el resultat final d'aquesta implantació urbana, duu com a resultat final l'establiment in situ a través de tot el litoral d'un seguit de nuclis nous, lligats urbanísticament amb nuclis tradicionals que a diferents trams conformen contínuums urbans ben desenvolupats.

Un primer tram compren des de s'Arenal - Son Verí de Marina - Son Verí Nou - Cala Blava - Bellavista per una banda, Las Palmeras com a entitat aïllada, seguida de Maioris Dècima (resultat de l'ampliació de la Reserva Urbana cap a la ferrocarril al PGO 68) - Puig de Ros - Sa Torre - Badia Blava - Badia Gran - Tolleric, a continuació Cala Pi - Vallgornera Nou - Es Pas i finalment S'Estanyol del Migjorn - Son Reinés- Son Bieló.

L'àrea de reserva Urbana establerta al PGOU 65, va servir de base i va determinar clarament l'espai reservat per a les noves urbanitzacions. 1.750 Has. des s'Arenal a Son Bieló conformava una franja litoral destinada a urbanitzar-se. D'altra banda tots els PP presentats van elevar el grau d'urbanització prevista en 1.525,55 Has. Amb les posteriors desclassificacions i modificacions dels diferents PP la superfície disminueix a 714,20 Has. quedant un grau d'urbanització efectiva de 811,35 Has. sobre el total de la Reserva Urbana establida inicialment.

i. S'Arenal - Son Verí de Marina - Son Verí Nou - Cala Blava - Bellavista

Fins a l'any 1857 no es va començar a parlar seriosament d'aquell remot enclavament d'unar més conegut amb el nom de s'Arenal de Son Sunyer o s'Algar (Font, 1973). Després de l'obertura del camí de s'Algar en 1864, que comunica el nucli de Lluçmajor amb el litoral de la Badia de Palma, s'activa l'inici del desenvolupament de diferents activitats econòmiques vinculades als recursos que ofería el litoral: la pedra picada, com activitat tradicional de la zona que obre noves rutes de transport; es consolida l'activitat pesquera després de la construcció en 1892 del primer embarcador, seguint la riba dreta de l'estuari del torrent Son Verí; i la recollida anual de l'alga per part dels

agricultors per a l'abonament de les seves explotacions. Aquest desenvolupament és acompanyat de les primeres edificacions al llarg del Camí de s'Algar, amb la parcel·lació de la finca de Son Delabau en 1867 i l'Illa dels Republicans, que l'any 1890 ja acull uns 12 habitatges (Cabellos, 2009), la majoria d'elles de caràcter vacacional. L'origen es basa en la barreja d'usos productius del litoral, amb l'entrada del segle XX, veu com el seu desenvolupament es catalitza gràcies a la millora de les seves connexions amb la ciutat de Palma, amb l'obertura de la carretera militar que enllaça s'Aranjassa i la bateria militar de Enderrocà a 1905, i posteriorment en 1916, amb l'arribada del ferrocarril i l'impuls del projecte d'ordenació de l'àrea central de S'Arenal per part de la família Roses Siragussa¹⁰, acabada d'arribar de Puerto Rico. La trama urbana impulsada per la família d'indians, és fruit de l'evolució transcultural dels traçats de colonització experimentats des de les Ordinacions de Jaume II (Alomar, 1976), i la Ciutat Ideal de Francesc Eiximenis de 1383 (Navarro, 2006), llocs en pràctica primer en l'etapa de la Reconquesta d'Espanya, com Santa Fe de Granada al 1492, i posteriorment en les ciutats fundacionals americanes (Bielza, 2002), com Santo Domingo a 1502 o Santiago de Cuba i Panamà en 1514. Aquest coneixement retorna a Mallorca, en l'etapa de colonització del litoral de l'illa a través dels projectes de Porto Colom, Porto Cristo, la Colònia de Sant Jordi, la Colònia de Sant Pere o el mateix Arenal de Lluçmajor (Horrach, 2014). És un assentament que es desenvolupa mitjançant extensions en malla. Inicialment la casa unifamiliar entre mitgeres va ser el seu principal unitat d'allotjament prenent així la tipologia assajada en els nuclis suburbans vacacionals. La incorporació del porxo davanter va ser el que va diferenciar a aquests teixits de les característiques espacials de l'exemple tradicional que es desenvolupava en les poblacions tradicionals de l'interior de l'illa a Palma (Horrach, 2014).

Els anys 60 són els anys del "desarrollismo" en que la febre d'or del turisme saquejava l'illa i és en aquest període en que el desenvolupament d'aquesta localitat assumeix el seu major esplendor. La irrupció del turisme de masses a les Balears ha estat considerada com la via particular d'inscripció de l'arxipèlag a la globalització capitalista, gestada després de la Segona Guerra Mundial. Aquest capitalisme avançat potencia la societat de consum, la "imposició" d'economies cada cop més terciaritzades i un procés continu i creixent d'urbanització, vinculat a la progressiva motorització de les poblacions. Totes aquestes dinàmiques tenen una important repercussió territorial que es tradueix en petjades urbano-industrials (Murray, 2012). Les Balears, en convertir-se en espais de producció turística, experimentaren una transformació sense precedents.

Aquests principis estatals són trasllats a escala local de la mà del mateix alcalde Lluçmajor D. Mateo Monserrat Calafat (1959-1969), que anys més tard proclamava: «*La zona de s'Arenal de Lluçmajor té només uns escassos cinc-cents metres lineals de platja i per tant no podríem créixer pels costats per la qual cosa va créixer cap amunt*» (Sbert, 2002). L'alternança de tipologies edificatòries es fa notar, com el cas de la figura 8. Gratacels convivint amb habitatge unifamiliar

L'evolució i creixement urbà del nucli es regeix a cop de boom turístic i d'aquesta forma es prossegueix amb la litoralització al nucli de s'Arenal. Al 1960 es va inaugurar l'aeroport de Son Sant Joan al tràfic internacional de aeronaus a reacció (Blazquez & Murray, 2010). Aquest fet multiplica l'atracció cap aquest indret i a la vegada potencia la construcció de més serveis cap al resident i visitant, com el 12 d'octubre de 1969 que s'inaugura el port esportiu i el "Club Nàutic de s'Arenal".

A partir de 1967 es va consolidar la fórmula de màxima optimització del producte turístic amb la total implantació del vol xàrter. Aquesta consistia en relacionar la capacitat d'allotjament amb la manera de transport de forma que cada dos vols xàrter s'omplia un hotel. Això va suposar una certa homogeneïtzació de la tipologia hotelera. La forma d'organització del consum de masses va acabar tenint una manifestació al territori molt característica. La forma d'allotjament es produïa predominantment mitjançant l'hotel en alçada que es concentrava en el front del seu principal recurs, la platja. L'ordenació edificatòria responia al desig que totes les places d'allotjament tinguessin vistes a la mar, per tant es va desenvolupar un sistema d'assentaments lineals en alçada en els fronts costaners de l'illa. (Horrach, 2009: 19). Poc a poc, la introducció de les noves tipologies

¹⁰ La finca de Son Verí de Abaix va ser venuda per 147.600 pessetes el 26 de maig de 1909 per Antonio Salva i Ripoll a Isabel Siragusa Rigau, veneçolana qui havia fet fortuna al costat del seu marit Antonio Roses, indià procedent de Sóller, i que a seva volta a la illa va reinvertir en diversos projectes urbanístics. És interessant el parentiu dels Roses-Siragusa; ja que la néta dels mateixos, Carmen Delgado Roses, es casaria amb el fill del famós Joan March (Yrigoy, 2015 : 65).

d'allotjament en alçada, altera el nucli suburbà de vacances i pateix una transformació important, que a la llarga deixa empremta al territori.



Figura 9. Vista en 3D del continuum de s'Arenal / Són Verí. Font: Elaboració pròpia, a partir de la informació SIG del cadastre.

Tot i que el turisme de masses és una cosa que pertany a la dècada dels anys seixanta d'aquest segle, la perspectiva del negoci s'ensuma des de molt més enrere i, en simbiosi amb l'aparició de segons habitatges, representa ja abans de la guerra civil una font de parcel·lacions (Cela, 1979). El negoci immobiliari, tot i que encara en un punt embrionari en aquesta costa, rep un recolzament important pel descrèdit dels terrenys litorals. La tendència a l'aparició de classes intermèdies en tasques d'especulació és més acusada en els municipis propers a la capital (Llucmajor, la mateixa Palma) (Cela, 1979).

A més de les finques rústiques que mantenia en 1933, Juan March havia traficant amb moltes altres en diferents municipis de Mallorca, amb les que habitualment realitzava sempre el mateix procés: comprava grans superfícies a propietaris tradicionals i després les parcel·lava i revenia (Mateu, 2012). Al litoral de Llucmajor, el 3 agost 1931 adquireix una finca de 20 Has. en nom de la Banca March i el 2 de juny de 1934, una altra en nom seu de 586 Has. Les dues són adquirides a Nicolás Villalonga Cotoner (IX marquès de la Casa Desbrull, 1927-1956) del seu predi de Son Granada¹¹. March i la mateixa Banca March (fundada el 1926) es desprenen d'aquestes finques poc temps després, adquirint-les a agents especuladors i el 1935 ja hi ha plans d'urbanització de Bellavista (Barceló, 1966). Tant és així, que el 22 de maig de 1935, March ven al català José Punyet Rosich els terrenys corresponents a l'actual Bellavista, presentant un projecte d'urbanització denominat "Son Granada", dels quals fins i tot es van arribar a vendre terrenys a particulars (Obrador, 23/01/2016). L'èxit d'aquestes urbanitzacions va ser molt precari, ja que els decrets sobre estada d'estrangers i edificacions en zones costaneres, van constituir un greu obstacle en el seu desenvolupament, i, finalment, la guerra civil va paraitzar totalment l'afluència de turisme estranger (Barceló, 1966) i el projecte abandonat.

L'entramat urbà comprès entre **s'Arenal, Son Verí, Son Verí Nou, Cala Blava i Bellavista**, és inicialment el més antic (els PP varen presentar-se a finals del 50) sent els precursors de les primeres intervencions al litoral del terme en forma de segones residències. Pel que fa a la població, actualment és el que aglutina una major concentració poblacional (encara que no repartida de forma homogènia), desbancant al nucli primigeni (Llucmajor) com a cap predominant pel que fa a la seva població. Per una altra banda aquesta zona està completament urbanitzada respecte a les infraestructures, ja que al ple ordinari del 27-10-86, va ser aprovat un important i ambiciós avantprojecte de depuració d'aigües i de netejament de l'anomenada zona costera, que incloïa una nova xarxa de clavegueram, a les urbanitzacions de Son Verí, Bellavista i Cala Blava, amb una nova

¹¹ Són Granada constava de 1.278.54 Has a 1929, sent al costat de Sa Torre amb 1016.54 Has, les dues finques més extenses del terme municipal i del mateix propietari, Nicolás Villalonga Cotoner.

depuradora d'aigües residuals per a aquesta zona costera i tot el nucli de s'Arenal. (Lucmajor de P. A 11/1986). Tot el contínuum urbà des de Son Verí a Bellavista no té semblança amb s'Arenal, ja que s'inicia la configuració de ciutat jardí. Son assentaments damunt un litoral rocós, proper a alguna cala o platja amb formes retallades sobre una topografia que presentava certa pendent, possibilitant que gairebé totes les parcel·les tinguessin una relació directa o indirecta amb la mar. La seva ordenació solia mantenir-se tangent a la hidrografia. Tot i tenir la platja contiguous a la ciutat jardí no solien presentar cap accés directe intencionat. És així com a la ciutat jardí va pesar més la valoració del paisatge rocós davant del sol i platja (Horrach, 2009). La funció residencial, tant de primera com de segona residència, és gairebé exclusiva, predominen les baixes densitats i l'habitatge unifamiliar per a població d'alt nivell econòmic. No hi ha establiments turístics, amb l'excepció d'un hotel d'alta categoria (5 estrelles) (González, 2012). L'antiga bateria de Cap Enderrocat convertida a allotjament turístic de luxe, l'hotel Cap Rocat al 2006.

La continuïtat urbana de **s'Arenal** es reprèn després del torrent de Son Verí. Aquest topònim li és donat de la gran finca que aportà els terrenys del litoral adjacents a s'Arenal i que van ser urbanitzats a inicis de 1958, per la propietària de la finca de Son Verí, M^a Concepció Roses Montis. Un primer prototip urbà allunyat dels tradicionals nuclis costaners donaven el primer pas per acollir la primera urbanització de tipologia "turístic-residencial" i el topònim no serà modificat del seu original, **Son Verí de Marina**. La presentació del Pla Parcial dóna pas a una proposta on l'ideòleg és l'arquitecte urbanista Gabriel Alomar Esteve (1910-1997). «*Ell presentà aquella urbanització a n'el seu veure, amb caràcter convenient per la seva situació geogràfica, de tipus paisatgístic i natural: carrers amb curves i situacions irregulars: volia i ho logrà, que allò no fos un afegit a un poble; volgué i li donà una personalitat pròpia amb les verdós dels seus pinars i l'interès pintoresc i encantador del lloc, en una paraula, que Son Verí seguís essent Son Verí*». Per això dotà a la urbanització d'unes normes i ordenances, que no tenien altre fi de que fos una urbanització totalment paisatgística i natural (Galmés, 1989 : 407). Al sector oriental de la Platja de Palma, a la costa rocosa de Lucmajor, Alomar experimenta amb els nous coneixements adquirits en la seva formació al *City and Regional Planning at Massachusetts Institute of Technology* (1945). L'urbanista mallorquí concep un tipus d'ordenació fruit de l'evolució dels principis de la ciutat jardí anglosaxona cap a la ciutat jardí turístic mediterrània (Horrach, 2014).

Actualment la població de **s'Arenal** i **Son Verí** comprèn 8.918 habitants, tenint aquesta última un grau de consolidació urbana d'un 97,37%.

Son Verí Nou, encara que aferrat a Son Verí, va ésser la darrera franja litoral a desenvolupar-se. Aquests terrenys són el resultat de la segregació de la finca de Son Verí de Marina, que varen ser venuts per Concepció Roses Montis (propietària de Son Verí) a la hidroelèctrica FECSA (Forces Elèctriques de Catalunya SA), fundada el 1951 per Joan March Ordinas. Durant un procés de desinversió, FECSA inicia la venda d'actius, entre ells ven per 2.100 milions de pesetes, una parcel·la de Son Verí (González, 07/11/1987). La companyia, KIO¹² (*Kuwait Investment Office*), va comprar al setembre de 1987 la urbanització de Son Verí a FECSA. 51 Has. de terrenys costaners. Els plans de KIO a Son Verí, són construir una urbanització turística, amb zona hotelera, apartaments i habitatges unifamiliars.

Encara que és la urbanització més jove, les seves promocions d'habitatge unifamiliar, adossada i edificacions de fins a tres altures, acullen una població de 793 habitants amb un grau de consolidació d'un 90,48%.

Cala Blava (nom encunyat pels urbanitzadors) fou promoguda amb capital basc (tots el carrers porten nomenclatures que ho recorden) es una altre exemple de ciutat jardí. Es troba situada al voltant de Cala Mosques i també es desenvolupa amb una format de ciutat jardí.

Finalment **Bellavista**, disposada dins terrenys de la possessió de Son Granada de Baix, és la urbanització que fa paret amb el complex hotelier de Cap Rocat (antiga bateria de costa de Cap Enderrocat) al sud i Cala Blava al nord. Es compona d'habitatges unifamiliars de primera residència. Va ser la primera urbanització que es construí en aquest terme municipal i compren 32 Has. de superfície. Inicialment la urbanització fou promoguda pels germans Josep i Sebastià Nadal Catany,

¹² El grup KIO prové d'un dels fons d'inversió creats fa vint-i-cinc anys (1962) pel Ministeri de Finances de Kuwait per tal de donar sortida a les inversions estatals i privades del país. Es nodreix del deu per cent de ingressos petrolers de l'estat i depèn directament de la *Kuwait Investment Authority*, agència oficial d'inversions.

amb un projecte també de l'arquitecte Alomar. Posteriorment aquests venen la propietat (a canvi d'accions) a l'any 65, a la entitat *Urbisol SA*. Al 1972 es presenta un PP de la zona més propera a la bateria denominada Cap Alt (12,19 Has. i 44 solars) que finalment no es va realitzar per trobar-se a la zona de protecció militar.

Amb relació a l'edificació aquestes dues urbanitzacions pioneres hi son censats 264 i 313 habitants respectivament. El seu grau de consolidació també és important, amb un 98,54% **Cala Blava**, (la més alta de tot el terme) i un 84,21% **Bellavista**. En conjunt tot el continuïm urbà que conformen aquestes quatre urbanitzacions és casi complet i el més alt de tots amb un 92,65%.

ii. Las Palmeras

L'espai es va parcel·lar sobre terres pertanyents també a la finca de Son Granada de Abaix, limítrofs a la carretera militar en la seva part interna, entre *Cala Blava* i *Majoris Decima*, sent l'únic espai a ordenar dins l'àmbit general d'estudi, que no està emplaçat al litoral. Aquesta parcel·lació inicial de terrenys a Son Granada, es reconverteix en urbanització amb l'ampliació de la Reserva Urbana cap a la carretera de Lluçmajor projectada al PGO de 1968.

El nucli constitueix el primer entramat urbà en quadricula (res a veure amb els entramats anteriors de ciutat jardí). L'aprovació inicial del seu PP és de 1973, encara que s'han desenvolupat tres PP mes sobre aquest indret: Auximasa, Las Palmeras Park i el polígon 14-15 i 16 (veure figura 10).

Aquest fet a produït un grau de consolidació urbana molt dispar entre les zones urbanitzades. Mentre que al primer PP, Las Palmeras, es troba molt consolidat amb un 85,42%, les zones de Auximasa i Polígon 14-15-16 es troben un 8,82% i 18,52% respectivament. Finalment, encara que és la zona amb menys temps d'implantació, Las Palmeras Park, acull ja a un 63,01% de sòl urbanitzat.

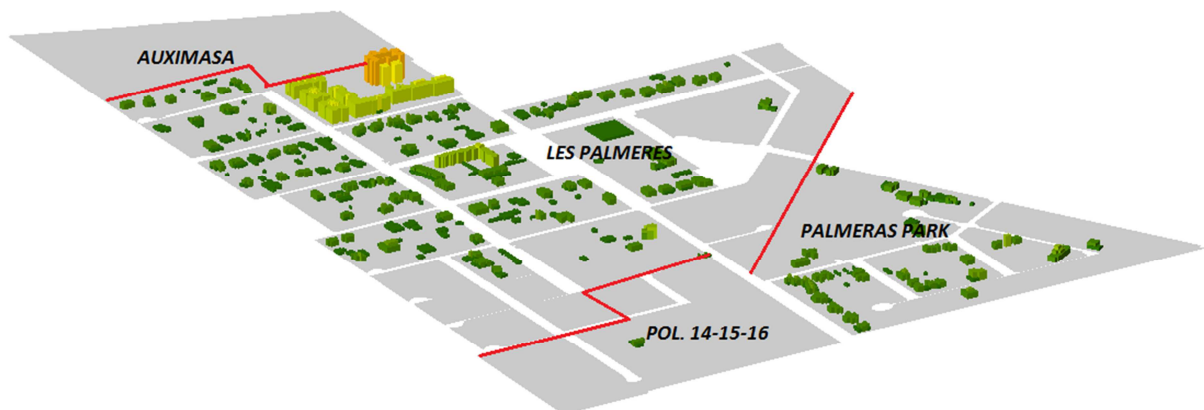


Figura 10. Vista en 3D del mapa de Las Palmeras, on s'identifiquen l'alternança de tipologies edificatòries i els solars buits i els construïts, comprovant la consolidació de la urbanització segons les diferents parcel·lacions. Font: Elaboració pròpia, a partir d'informació SIG del cadastre.

En el seu conjunt totes les zones de Las Palmeras representen el 43,94% de consolidació. L'efecte de la urbanització en diferents fases i fins i tot alguna ni tan sols iniciada com la de Auximasa, ha fet que la construcció d'habitatge es veïés poc consolidat. La població actual de la urbanització és de 1.184 habitants.

iii. Majoris Dècima - Puig de Ros - Sa Torre - Badia Blava - Badia Gran - Tolleríc

Aquests sis sectors són el seguiment del continuïm urbà d'aquest litoral, a la vegada que són l'espai urbanitzat més gran de tot el terme amb 423,46 Has. d'extensions en malla. Les urbanitzacions d'aquest continuïm eren originàries de 4 finques diferents. **Majoris Dècima** i **Puig d'en Ros** pertanyien a Son Granada de Baix, **Badia Blava**, **Badia Gran** a Sa Torre i **Tolleríc** a la del mateix nom. Aquest segon tram urbanitzat té actualment una població de 9.586 places amb una extensió inicial (segons els PP presentats) de 423,46 Has., fet aquest que el presenta com el de major dimensió de tots.

S'inicia a **Maiores Décima** (encara que es la darrera peça d'aquest entramat urbà a desenvolupar-se), complex urbanístic amb menys anys en actiu però amb un fort grau de consolidació amb habitatge plurifamiliar al voltant de tres i cinc alçades a la zona inicial de la promoció. El sòl vacant d'aquest sector, correspon en canvi a la zona més pròxima a la costa amb una tipologia d'habitatge unifamiliar de fins a dues alçades. Va ser promoguda per l'empresari Javier Cabotà¹³, que la va iniciar la seva construcció a l'any 1989 (encara que el primer PP és de 1978) a través de l'empresa *Maiores Décima S.A.* Actualment compta amb 972 habitants que resideixen sobre una superfície de 24,64 Has.

La següent urbanització és el **Puig de Ros**. Es troba en ple creixement i es el resultat, juntament amb l'anterior, de l'empresari Javier Cabotà. Amb un sòl desenvolupat d'uns 54,73% del seu sòl classificat (el més baix del continuïum). Es compon d'una tipologia d'habitatge plurifamiliar i dos complexos hotelers (Ola Club Maiores i Hotel Best Delta de quatre estrelles respectivament amb 548 places turístiques) de fins a quatre alçades. A la zona més propera a la mar la tipologia passa a ser d'habitatge unifamiliar adossat i un màxim de dues alçades. Aquesta urbanització es ocupada per 1.459 habitants censats.

Sa Torre li segueix amb una estructura urbana d'habitatge unifamiliar aïllat de dues alçades en les zones més properes a la mar i d'habitatge plurifamiliar aïllat de fins a tres alçades al costat de la carretera militar. El seu grau de consolidació és una mica major que l'anterior amb un 69,83%, disminuint el seu sòl vacant fins un 30,17%. La població la conformen 3.200 persones censades, fet que fa que sigui el nucli més poblat després de s'Arenal/Son Verí.

Bahía Azul i **Bahía Grande**, foren dissenyades sobre una tipologia d'habitatges unifamiliars i plurifamiliars amb un màxim de dues alçades, els dos sectors es troben força consolidats per l'edificació amb un percentatge del 87,72% i 89,26% respectivament, amb una població censada de 1.545 i 1.906 habitants.

El naixement de la urbanització de **Tollerica** al 1966 bé de la mà del *Sun Club El Dorado Resort*, un centre vacacional com a pol d'atracció turística, que es compon de 120 places d'apartaments turístics i dues estrelles de categoria, i que donà nom inicialment a la urbanització. Sobre aquest complex situat ben bé als penya-segats es construeix una urbanització de 134 solars que actualment es troben quasi bé tots urbanitzats amb un marge de sòl vacant d'un 11,94%, per la qual cosa el tram urbà es troba fortament consolidat amb un 88,06% dels solars construïts i una població de 504 habitants censats. Una darrera promoció justa l'entrada de la urbanització va ser desenvolupada al 1998 promoguda per la promotora *Les Viles de Regana SL*, amb l'objectiu de construir 40 habitatges adossats.

iv. Cala Pi – Vallgornera Nou - Es Pas de Vallgornera

Aquest entramat urbà situat al sud del municipi s'estén en uns 4,50 km sobre el litoral. Es compon de tres urbanitzacions establertes sobre els terrenys que pertanyien a la possessió de Cala Pi, Vallgornera Nou i Vella respectivament. Les tres són promocions de principis dels anys 70 i en elles de nou s'esdevé l'entramat de ciutat jardí, que adapta el curs dels seus vials i parcel·les als curts torrents (torrent Gros, Fondo i Punta de sa Dent) que aboquen als penya-segats. Es van gestar en ple primer boom turístic, durant els anys 60 i 70, i la seva edificació ha estat progressiva però molt lenta. Una de les causes principals és la troballa a finals dels anys 60 de la cova de Vallgornera. Això va fer que els promotors de les tres urbanitzacions poguessin recepcionar a l'ajuntament les urbanitzacions sense realitzar les obres del clavegueram amb la contradicció de que no podrien disposar dels finals d'obres per la manca d'aquest servei. Això, implica que les urbanitzacions no disposin dels serveis bàsics per ser considerades com a sòl urbà. A Cala Pi es troba l'única oferta hotelera de la zona, l'Apart hotel Ona Cala Pi Club de quatre estrelles i l'Eurotel Group Mediterranean Cala Pi Club.

Actualment el percentatges de consolidació urbana de les tres urbanitzacions es desglossen de la següent manera: **Cala Pi** 66,57%, **Vallgornera Nou** 42,29% i **Es Pas de Vallgornera** amb un 29,89% de parcel·les urbanitzades. La mitjana de les tres urbanitzacions (la més baixa amb respecte dels

¹³ Davant d'aquesta urbanització, l'empresari Javier Cabotà va iniciar sobre uns de terrenys d'unes 88,39 Has. amb la finalitat de destinar-los com a equipament educatiu amb un projecte a l'any 2000. La seva proposta (encara que mai aprovada en cap PGO) és la de realitzar una universitat privada, la "*Universitat Europea de Mallorca*" (Verger, 2014).

altres contínuums urbans) és del 46,25% lo que representa un percentatge de sòl vacant classificat del 53,75%.

v. S'Estanyol - Son Reinés- Son Bieló

Finalment, l'últim contínuum urbà s'ha desenvolupat a l'altra punta del municipi (a la frontera amb Campos). Es desenvolupa sobre el nucli tradicional de s'Estanyol, nascut en terres de la finca de Son fideu. Les urbanitzacions, Son Reines i Son Bieló, es desenvolupen a les marines de les finques del mateix nom.

S'Estalella constitueix el nucli més antic de **s'Estanyol**. Al segle XIX la finca del mateix nom, va cedir terrenys (Can Jaqueta) a pescadors per establir-se. Ja a principis del segle XX, es va començar a desenvolupar **s'Estanyol** com a nucli urbà amb l'objectiu d'acollir les primeres activitats turístiques de les famílies més acomodades de Lluçmajor.

Cap a la segona meitat del segle XIX es va obrir un camí, d'uns 16 kms, que connectava la vila de Lluçmajor amb la costa més oriental del municipi (Garcias, 1972). És a partir d'aquest moment en el qual sorgirà, al litoral de les finques de Son Fideu i Son Reinés, el nucli de s'Estanyol com a zona d'estiueig de les classes més benestants del municipi de Lluçmajor. Segons les dades facilitades per la Direcció General del Cadastre del Govern d'Espanya, fins a 9 cases del litoral de Son Fideu i 8 del litoral de Son Reinés van ser construïdes en 1880 (algunes probablement abans), i una dotzena més entre 1880 i 1900 al litoral de la finca de Son Fideu (Lucas & Petrus, 2012). La parcel·lació primigènia es va realitzar a primera línia de mar. S'Estanyol pren el nom de l'aigua estancada de la desembocadura del torrent de la possessió de Garonda.

El "boom" urbanístic de s'Estanyol, cal emmarcar-lo en el context de la invasió turística de s'Arenal. Nombrosos llucmajorers a la recerca d'una major tranquil·litat l'hi donaven l'esquena i l'activitat pesquera i d'estiueig eren els pols d'atracció. El petit mollet construït al 1910 es converteix en el Club Nàutic de s'Estanyol entre 1970 i 1975.

L'ajuntament assumeix la gestió de les urbanitzacions en els anys 70, encara que cap d'elles, ni el nucli de s'Estanyol, tenen xarxa d'aigua potable ni clavegueram. A l'any 2008 a l'entrada de s'Estanyol, es construeix un complex residencial d'habitatges adossats per la promotora *Femosa*. Per aconseguir el final d'obra i davant la inexistència de serveis, l'ajuntament construeix la xarxa d'aigua tant sanitària com fecal a la resta de les urbanitzacions, el cost és pagat en un 90% pels veïns mitjançant contribucions especials (Aguiló, 29/01/2015).

Les dues urbanitzacions són disseny d'un entramat en quadricula, que acull habitatges unifamiliars d'una i dues alçades i edificacions plurifamiliars de fins tres alçades. A dia d'avui la consolidació urbana, que han assolit aquestes dues urbanitzacions, no supera el 70% per ser nuclis iniciats a finals dels anys 60. **Son Reines** es troba a un 56,94% i **Son Bieló** a un 66,42%. La població d'aquestes juntament amb s'Estanyol, ve sent la més baixa del municipi amb 412 habitants censats, però mantenint una forta presència de població estiuejant, per la seva proximitat a un litoral de costa baixa i la infraestructura portuària com a pol d'atracció.

El plantejament sobre un creixement de grans dimensions urbanístiques i d'infraestructures, no escapen a les idees d'implantació al litoral de s'Estanyol (zona de s'Estalella) d'un gran port internacional juntament a un complementari polígon industrial. La rumorologia popular fa necessària l'explicació per part de l'administració sobre futures intervencions a la zona. A la taula rodona, realitzada a la Sala d'actes de l'Ajuntament el 22 febrer 1982 (Lluçmajor de Pinte en Ample, 1/1982) organitzada per l'Obra Cultural i la revista "*Lluçmajor*", es debat sobre els avantatges i inconvenients, de la seva viabilitat o no. Persones vinculades a estaments governamentals balears i del planejament urbanístic del municipi ofereixen diverses idees sobre el projecte. Les directrius ja es programen damunt del proper PGOU de 1984, on es cataloga l'endret de s'Estalella (1.000 Has) com a "*Àrea reservada per a la promoció pública*" i que tal vegada ja deixa oberta la porta per la instal·lació de futures infraestructures. L'arquitecte municipal, José M. Pino, excusa al municipi d'aquesta previsió «*perquè estam mancats de Pla director Territorial o Pla d'ordenació urbana de tota Mallorca...*». En Ferran Moscardo, a les hores cap del grup de ports de les Balears, plantejà que «*l'idea del port a s'Estalella va lligada a la idea del Polígon industrial*». En Rafael Soler, Director del Port de Palma, és contundent: «*la clau de la qüestió (construcció del port) es troba en l'àrea industrial del costat: el port no serà més que una conseqüència del polígon*». La infraestructura es presumeix prou

dimensionada perquè el director general de Transports del Consell General Inter insular subratllava que; «s'Estalella podria acabar amb la macrocefàlia de Palma», oferint, per part del Consell, estudis sobre la transformació de la xarxa de comunicacions, amb la possibilitat que hi arribi el tren.

Mes foc i controvèrsia es cala a la zona on al 1988 es presenta el projecte d'es Llobets (finca veïnada a Son Bieló), que pretenia urbanitzar com a zona hotelera 25 Has. a sòl rústic (fet aquest que pretenia la modificació del PGOU) amb el fi d'executar el projecte «d'un complex turístic residencial d'elevada categoria...» compost de mil "bungalows" en grups aïllats (Verdera, 1988). Finalment no s'executa.

4.2. La redistribució i consolidació espacial de la urbanització

De forma semblant a com ha passat a altres països mediterranis, Espanya ve assistint, des de la dècada de 1950, a un procés d'acumulació de població i activitat econòmica a l'orla litoral i especialment a les províncies marítimes del Llevant i el Sud, el que contribueix a un profund desequilibri territorial costes-interior (Morata, 2005 : 71).

La població ha efectuat un creixement rellevant des de la dècada dels anys 70 i alhora s'ha produït una inestabilitat que ha decantat, sempre al alça, el percentatge d'habitants cap als nuclis costaners. És evident que els motius econòmics ocupen un lloc essencial a l'hora d'entendre aquest fenomen ja que les segones residències constitueixen una inversió molt més rendible que un determinat tipus d'allotjament turístic. Teòricament es podria creure, que la demanda d'aquestes, respon a unes necessitats d'oci i temps de lleure d'un sector de la població urbana de classe mitjana alta, però aquesta teoria no és correcta en la seva totalitat. La demanda d'aquestes en multitud de casos, sorgeix de capes socials solvents en moments de bonança econòmica i atén més a un interès d'estalvi fiscal i a una necessitat d'amagar el "diner negre" que no a pures necessitats de lleure. Per tant, ens referim a una ocupació del sòl per part del sector immobiliari o financer en comptes de pel sector turístic (Gili, 2003). L'empenta poblacional iniciada a la dècada dels anys 60, ve donada pel creixement dels residents a les urbanitzacions

De la mateixa manera el procés d'urbanització sofert a Lluçmajor des de la dècada de 1960, té unes característiques molt significatives; alt augment demogràfic urbà, ordenació dels espais rurals i la tendència continua a la concentració de la població en aquests enclavaments costaners, reforçant una forta dispersió urbana del terme.

	1991	% creixement	2003	% creixement	2015
<i>s'ARENAL / SON VERÍ</i>	6.257	53,99%	9.635	-7,44%	8.918
<i>SON VERÍ NOU</i>	0		545	45,50%	793
<i>CALA BLAVA</i>	158	104,43%	323	-18,27%	264
<i>BELLAVISTA</i>	134	130,60%	309	1,29%	313
<i>LES PALMERES</i>	333	185,29%	950	24,63%	1.184
<i>MAIORS DÉCIMA</i>	0		494	96,76%	972
<i>PUIG DE ROS</i>	0		25	5736,00%	1.459
<i>SA TORRE</i>	32	2268,75%	758	322,16%	3.200
<i>BADIA BLAVA</i>	487	201,03%	1.466	5,39%	1.545
<i>BADIA GRAN</i>	565	167,08%	1.509	26,31%	1.906
<i>TOLLERIC</i>	26	638,46%	192	162,50%	504
<i>CALA PI</i>	124	75,81%	218	12,84%	246
<i>VALLGORNERA NOU</i>	28	96,43%	55	40,00%	77
<i>ES PAS DE VALLGORNERA</i>	2	1050,00%	23	286,96%	89
<i>s'ESTANYOL / SON REINES / SON BIELÓ</i>	90	198,89%	269	53,16%	412
TOTAL URBANITZACIONS	8.236	103,63%	16.771	30,48%	21.882
<i>LLUCMAJOR, Nucli</i>	8.574	4,30%	8.943	12,43%	10.055
<i>Població rural o disseminada</i>	546	274,54%	2.045	31,10%	2.681
TOTAL MUNICIPI	17.357	59,93%	27.759	24,71%	34.618

Taula 4. Quadrant amb l'evolució de la població al terme de Lluçmajor entre els períodes 1991-2003-2015. Font; Elaboració pròpia amb base a informació de l'BESTAT. Dades a 1 de gener del 2015 (veure figura 15).

Un altre factor indicatiu de la consolidació urbana de les urbanitzacions, és que molt de l'habitatge construït es dedicat a segona residència durant els mesos estivals. Els habitants han

desenvolupat un increment a la vegada que les urbanitzacions es van consolidant urbanísticament creant una nova concentració espacial.

El municipi es compon de 17.357 habitants al 1991 i passa a 34.618 al 2015 (veure taula 4), creixent de manera absoluta amb 17.261 habitants, que significaven un increment i redistribució del 49,86% en els 24 anys. El 1991 la població de dret es distribuïa de la manera següent: La colònia urbana de Lluçmajor (8.574 habitants) representava el 49,40%, mentre que a la resta dels centres urbans costaners s'assentava el 11,41% (1.979 habitants). S'Arenal era el referent costaner amb un 36,05% (6.257 habitants). Finalment un petit percentatge del 3,15% (546 habitants) corresponia a la població disseminada. Actualment el canvi és significatiu: Lluçmajor alberga a 10.055 habitants que corresponen al 29,05%, mentre que en els nuclis costaners aglutinen el 37,45% (12.964 habitants). S'Arenal manté un protagonisme d'un 25,76% (8.918 habitants). Encara que també en alça amb 2.681 habitants (7,74%) es concentra a la zona rural del terme. El nucli urbà central ha passat a un segon terme i la concentració de població que s'apreciava en la dècada de 1991 s'ha bolcat cap a la costa, disseminant-la per tot el litoral (veure figura 15).

La trama viària pateix també les conseqüències d'aquest canvi evolutiu de la població cap als nuclis costaners. Segons dades del Departament d'obres Públiques del CIM, la intensitat mitjana diària (IMD) a la carretera Ma-6014, passa dels 16.464 vehicles durant l'any 2003 als 18.788 durant 2014, reflectint una pujada d'un 14,11% en onze anys.

Lluçmajor juntament amb Calvià i Marratxí, formen l'anomenada àrea metropolitana de Palma. Registren des de principi de segle una ascensió important del nombre d'habitants, a un ritme molt superior que el de la capital. La febre constructiva de la darrera dècada ha transformat l'àrea metropolitana i ha propiciat la seva gran extensió. La major disponibilitat de sòl i a un preu sensiblement inferior al de Palma, multiplicà a Marratxí, a Lluçmajor i a Calvià els projectes immobiliaris en zones re-classificades per al desenvolupament urbà.

Sense cap dubte els períodes de creixement estan lligats sense cap dubte als boom turístics, fortament supeditats a períodes d'explosió urbanística. Per tant són una bona guia per conèixer l'evolució de les respectives implantacions al territori i la consolidació urbana.

Amb el període 1955-1973 s'inicia el primer fenomen expansiu a Mallorca. És temps de noves infraestructures i progressió al litoral. La nova doctrina econòmica del franquisme permetrà l'entrada de capital d'organismes multilaterals per a la construcció de les infraestructures necessàries per a l'activitat turística. Així es construí el nou i indispensable aeroport (Son Sant Joan) l'any 1960 (Yrigoy, 2013). A més a més, es posà en marxa un ambiciós pla d'autopistes que va permetre connectar la zona de Palma amb l'aeroport, gràcies al finançament del Banc Mundial que va aportar el crèdit necessari (Buades, 2006: 35). El desenvolupament turístic de l'illa de Mallorca no es pot entendre sense la construcció de l'aeroport (Bauzà, 2009). El creixement de la dècada de 1960 va ser urbanísticament intensiu i territorialment concentrat (Rullan, 1999: 407). El principal focus va ser la Badia de Palma, i el bloc de pisos i l'hotel les seves modalitats d'allotjament més característics (González, 2003: 138).

s'Arenal, és el resultat d'aquestes polítiques i es consolida al rànquing de nuclis turístics que aglutinen la majoria dels establiments hotelers de l'illa. Per una altra banda, les implantacions urbanístiques a **Son Verí, Cala Blava o Bellavista**, també s'aprofiten de les noves infraestructures i inicien el seu impuls. A dia d'avui són el continuïtat urbans més desenvolupats de la costa amb uns barems de consolidació que ronden el 93%. (veure taula 5)

El segon boom va estendre la urbanització (González, 2003: 138). Projectes dissenyats i amb els seus PP aprovats anys enrere, evolucionen de manera desigual. Mentrestant **Las Palmeras, Badia Blava, Badia Gran i Tolleric** es desenvolupen poc a poc, i inicien el seu camí en plena crisi del petroli al 1973. Actualment aquestes tres darreres es troben ben consolidades amb ràtios del 87,72%, 89,26% i 88,06% respectivament. L'evolució de **Las Palmeras** s'ha vist afectada per el nul desenvolupament de dos dels quatre PP que conformen el nucli, la qual cosa la seva consolidació es troba a un baix nivell, amb un 42,52%.

Per una altra banda **Cala Pi, Vallgornera Nou i Es Pas**, es veuen afectats a la vegada per la seva llunyania de qualsevol nucli urbà, la precarietat de les infraestructures viàries i la manca de serveis. Aquests fets les han alentides urbanísticament reflectint un 46,25% de consolidació urbana.

Urbanització	Nº Solars segons P.P.	Solars Edificats	Solars no Edificats	Grau de Consolidació %	Superfície segons P.P. (Has.)
SON VERÍ	114	111	3	97,37%	24,00
SON VERÍ NOU	84	76	8	90,48%	49,81
CALA BLAVA	137	135	2	98,54%	27,59
BELLAVISTA	133	112	21	84,21%	31,81
	468	434	34	92,65%	133,21
LAS PALMERAS	360	221	139	42,52%	31,37
TOTAL	360	221	139	42,52%	31,37
MAIORIS DECIMA	83	61	22	73,49%	84,64
PUIG DE ROS	296	162	134	54,73%	68,09
SA TORRE	411	287	124	69,83%	91,28
BADIA BLAVA	570	500	70	87,72%	74,82
BADIA GRAN	754	673	81	89,26%	72,76
TOLLERIC	134	118	16	88,06%	31,87
TOTAL	1.494	1.128	366	77,18%	423,46
CALA PI	338	225	113	66,57%	36,11
VALLGORNERA NOU	227	96	131	42,29%	45,55
ES PAS	475	142	333	29,89%	49,68
TOTAL	1.040	463	577	46,25%	131,34
SON REINES	209	119	90	56,94%	21,72
SON BIELO	274	182	92	66,42%	16,00
TOTAL	483	301	182	61,68%	37,72
SUMATORI/MITJANA	3.845	2.547	1.298	64,06%	757,10

Taula 5. Resum i dades de tots els PP segons el seu grau de consolidació en base als solars urbanitzats. Es ressalta en color verd la urbanització més consolidada i en groc la que menys. Font: Elaboració pròpia, a partir de la informació extreta del cadastre de Lluçmajor i fotografia aèria.

Amb el decret Nadal (gener de 2009), diverses urbanitzacions costaneres de l'illa es van paralitzar. El mateix va passar amb PTM, que impedia la concessió de llicències en nuclis de població consolidats, però mancats de clavegueram (Cañellas, 08/05/2010). També va augmentar en 300 metres quadrats la parcel·la mínima per edificar només habitatges unifamiliars en aquesta zona, passant dels 500 m² fixats pel PP, a 800 m². La Llei 10/2010 va permetre donar llicències d'obra en aquelles urbanitzacions afectades. El decret llei fixava, una sèrie de prescripcions que obligava als ajuntaments a executar el projecte de clavegueram en un termini màxim de dos anys. El GOB ha demanat en reiterades ocasions la desclassificació de la urbanització d'*Es Pas de Vallgornera*. Considerant seriosament que hi ha motius urbanístics i de preservació d'un entorn encara no desenvolupat, envoltat del LIC, confrontat amb una reserva marina per mar, i on s'hi ubica una de les joies del món de l'espeleologia i un patrimoni natural excepcional: la Cova d'Es Pas de Vallgornera¹⁴, també LIC (GOB, 2009). La Cova va ésser descoberta durant la realització d'un pou negre durant les obres al 1968 de l'hotel Es Pas. Aquest fet es junta a que la urbanització no disposa del servei urbanístic bàsic del clavegueram per tant l'evacuació d'aigües residuals no es fa possible. Tampoc disposa de voravies i la majoria dels habitatges existents utilitzen el comptador de llum d'obra davant la impossibilitat d'adquirir la cèdula d'habitabilitat. Per tot això, incompleix diversos preceptes de la

¹⁴ Cavitat subterrània de major desenvolupament de les Balears. Fins ara s'hi han explorat i cartografiat més de 50 quilòmetres de galeries, per part de diverses entitats espeleològiques. A més a més de constituir un exemple espectacular de formació càrstica, la cavitat presenta també una importància biològica remarcable, amb la presència de diverses espècies d'invertebrats troglòbics. Des del punt de vista paleontològic, destaca fins ara la localització de nombrosos restes de *Myotragus* (GOB, 2009)

normativa urbanística que impedeixin que s'hi puguin autoritzar llicències de construcció com la Llei 4/2008, de 14 de maig, l'article 12 de la Llei del Sòl 8/2007 i infracció de les Normes 11.1 i 11.3 del PTI (GOB, 2009). La urbanització, va ser promoguda per una promotora belga als anys 60 i després d'anys d'estar aturada fins el 2001 es va reactivar el procés d'urbanització i la construcció d'habitatges. L'execució de les obres de la urbanització pot provocar i de fet, provoca, que la cova es vegi afectada, per vibracions, petits desprendiments, filtracions, etc. (GOB, 2009). És l'espai urbà menys consolidat amb un 29.89% i podria ser denominada com una urbanització incompleta.

Entre 1997 i 2006 Espanya va conèixer un intens boom immobiliari excepcional per la seva durada (Burriel, 2008). És un moment de fort desenvolupament al municipi i que es reflexa amb un gran creixement a les darreres urbanitzacions planificades, i on en pocs anys assoleixen un destacat grau de consolidació urbanística: **Son Verí Nou**, amb un 90,48% (ajudat per la proximitat a Palma i la implantació de serveis privats com el Hospital Clínic Balear o El Col·legi Cooperativa Son Verí Nou), i **Maioris Dècima** amb un 73,49%, on Xavier Cabotà propietari de l'empresa *Campus de Lluchmajor SL* porta anys amb peticions de requalificació del terreny davant la urbanització, amb l'objectiu de la construcció d'un campus universitari privat. Els governs de Jaume Matas en defensaren la construcció, mentre que els governs de Francesc Antich van refredar-ne els intents (Perelló, 18/02/2015). D'altra banda **Puig de Ros** amb un 54,73% (al solar de davant la urbanització, es construí al 2006 un camp de golf de la ma de l'empresa *Golf Maioris SA* on també i pren part Xavier Cabotà) i finalment **Sa Torre**, aquesta amb un 69,83% de consolidació, aglutinant 3.200 habitants censats, per la important construcció d'edificació plurifamiliar, essent la urbanització amb major nombre de places. Les tres són promocions nascudes a la dècada final dels vuitanta, assolint totes un fort grau de consolidació.

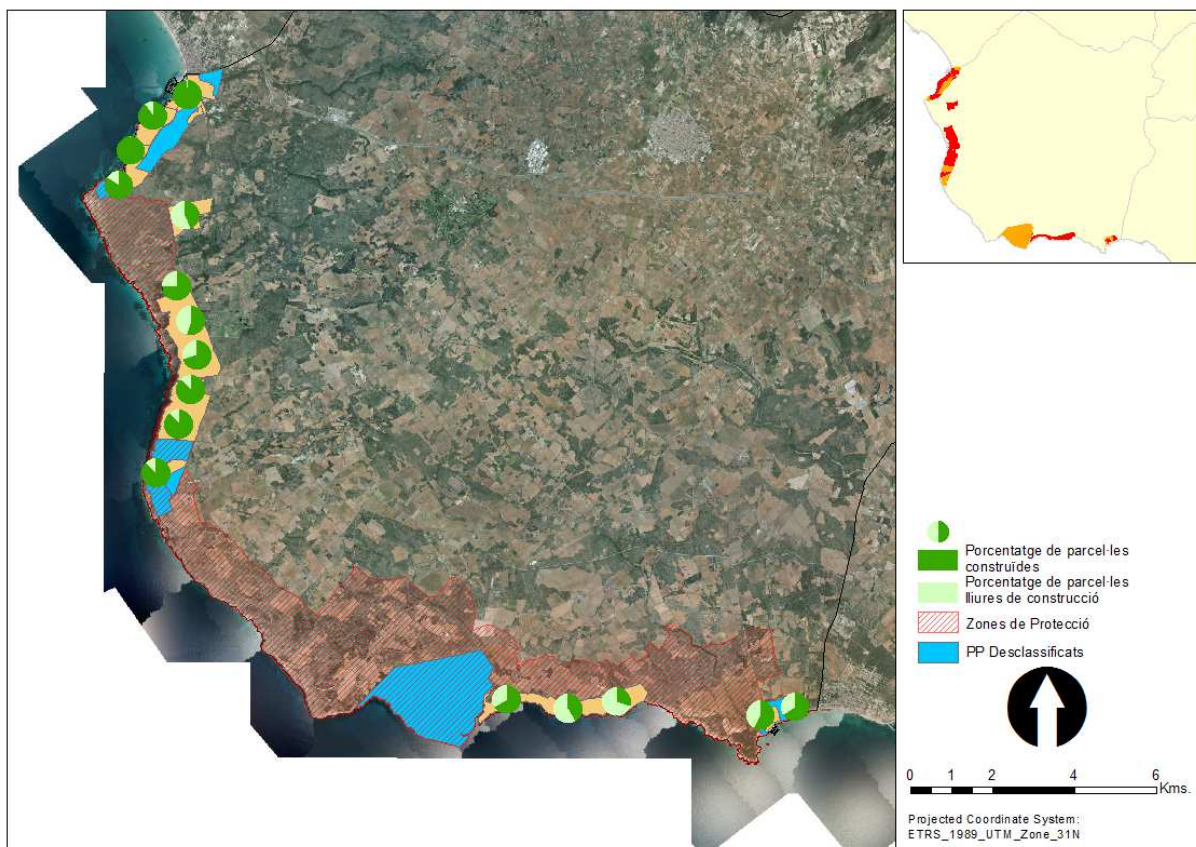


Figura 11. Comparativa de proporció de consolidació urbana de totes les urbanitzacions. PP classificats com a sòl rústic.
Font: Elaboració pròpia, a partir de la informació extreta del cadastre de Lluchmajor i PGOU 1984.

En referència a la saturació urbana, a finals dels anys 90 algunes administracions de les illes Balears van adonar-se del problema de la ineficàcia en la contenció de creixement si s'abordava únicament a partir de la desclassificació del sòl previst per a la nova urbanització (Rullan, 2005). El dia 5 d'octubre de 1998 el CIM aprovava la suspensió de planejament de setanta-set sectors

urbanitzables de l'illa de Mallorca. Lluçmajor es veu afectada als sectors SUNP-15, els SUNP-13, SUNP-12 a «S'Arenal» i SUNP-14, «Zona Costanera».

El resultat immediat és la congelació de 8.216 places. L'acord de la Comissió Insular d'Urbanisme classifica 48,92 Has. de sòl urbanitzable que contemplava el projecte al Polígon IV-B **Tolleric** i passen a ser sòl no urbanitzable o rústic, i on contemplava una població màxima de 4.632 places, entre turístiques i residencials, 40,56 Has. a solars confrontats a Son Verí Nou i 43,04 Has. a una franja que serveix de nexa d'unió entre les urbanitzacions de son Reinés i son Bieló. L'oposició política presentà esmenes per desclassificar més terreny al municipi dins els sectors IV.D (I) i IV.D (II) tots dos a **Cala Pi** i **Vallgornera Nou** (l'execució de les obres de la urbanització afecta a la cova de Vallgornera), ja que son sectors poc consolidats. Finalment foren desestimades.

Al gener de 2002 es va aprovar per part del Consell Insular de Mallorca la Norma Territorial cautelar per la qual s'adopten mesures provisionals per assegurar la viabilitat i efectivitat del Pla Territorial de Mallorca. Aquest fet va classificar 100 Has. del sector III/C de **Cap Regana** com a sòl no urbanitzable i eliminant 3.065 places fet aquest que obligava la modificació d'un PP aprovat al 1995. En resultar inaplicable el pla parcial aprovat per la totalitat del sector, s'obliga a crear un nou polígon de 22,5 Has. amb el seu corresponent pla parcial, fet aquest que a dia d'avui no s'ha realitzat. Tant **Capocorb Nou**, **Tolleric** i parcialment **Cap Regana**, són incloses com a zones d'alt interès paisatgístic i ecològic, i classificades com a Zona d'Especial Protecció per a les Aus (ZEPA). Per tant els terrenys que el PGOU 1984 classificava com a sòl urbanitzable programat (SUP) que corresponien als PP de **Tolleric** i **Cap Regana**, i les zones programades a **Son Reines** i a **s'Arenal** finalment es desclassifiquen com a urbans i es tornen a classificar com a sòl rústic (veure figura 10).

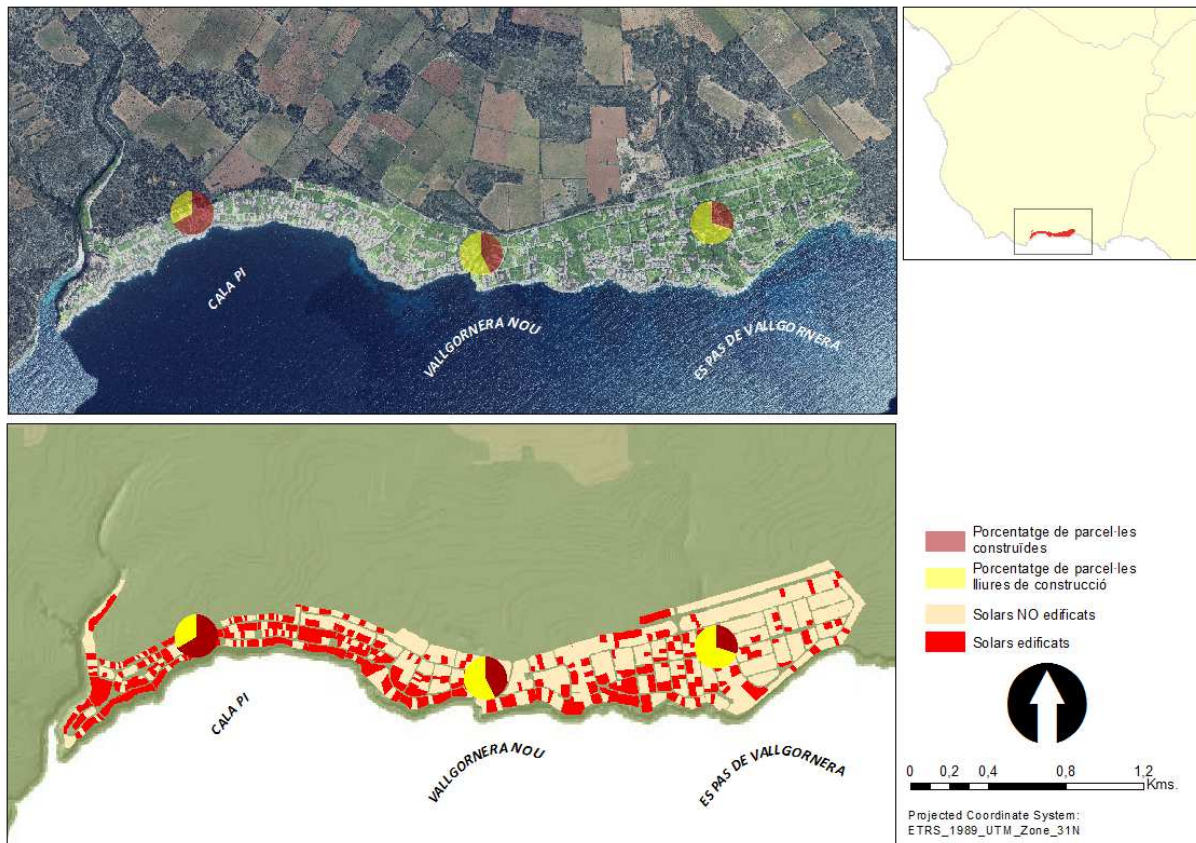


Figura 12. Comparativa més propera de proporció de consolidació urbana a les urbanitzacions de Cala Pi / Vallgornera Nou / Es Pas de Vallgornera. Font: Elaboració pròpia, a partir de la informació extreta del cadastre de Lluçmajor.

Els efectes de la baixa consolidació, són les pèrdues efectives de serveis pels residents. Un d'ells es reflexa al Reial Decret 503/2007, de 20 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament que regula la prestació dels serveis postals, en desplegament del que estableix la Llei 24/1998, de 13 de juliol, del servei postal universal i de liberalització dels serveis postals, on a l'article 37. Punt 4, b) on s'indica que tindran la consideració d'entorns especials els "...entornos de gran desarrollo de construcción y mínima densidad de población...En estos entornos el reparto se realizará mediante casilleros concentrados pluridomiciliarios cuando concurran, al menos, dos de las siguientes condiciones: 1. El

número de habitantes censados sea igual o inferior a 25 por hectárea, considerando a estos efectos la superficie urbana. 2. El número de viviendas o locales sea igual o inferior a 10 por hectárea, considerando a estos efectos la superficie urbana.

Sota aquesta perspectiva i complint els requisits descrits en la llei, els nuclis de **Las Palmeras, Tolleric, Cala Pi, Vallgornera Nou, es Pas, Son Reines i Son Bieló**, es veuen afectats per la supressió del servei de repartiment postal. El resultat de la pèrdua de serveis rau en la densitat de població, ja que la declaració de «entorn especial» ve donada pel nombre de persones empadronades en aquestes poblacions i no en la quantitat de ciutadans que, després d'anys com a segona residència, han establert en elles el seu domicili habitual, però no es donen d'alta al cens municipal i per tant no existeixen, per, aquest cas correus.

5. CONCLUSIONS

El desplaçament de la població i de les activitats econòmiques cap a les costes, és un fenomen relativament recent en els països occidentals, fet que dóna forma al concepte de "Litoralització". S'inicia amb la Revolució Industrial, apogeu de la navegació i el comerç, i s'aguditzava i accelera al llarg dels segles XIX i XX, amb el desenvolupament industrial, demogràfic i turístic. És per tant que amb la consolidació del cim econòmic en el tardofranquisme, amb el reequilibri de la balança de pagaments i l'augment del PIB es va basar principalment l'auge del turisme fordista a les zones litorals (Yrigoy, 2015: 109). Més enllà de proporcionar la impressió que el litoral tan sols ha servit a una única finalitat des de la dècada dels anys 60, fa pensar la forta atracció existent, cap a un espai dedicat exclusivament a fins estrictament lucratius. La "litoralització" del desenvolupament urbà és inherent al model turístic que s'imposa a les illes a partir dels anys 60, basat en l'oferta de qualitat mitjana (entre 3 i 4 estrelles) de sol i platja (Mateu, 2003: 197). I suposa, al seu torn, la inversió del model pre-turístic de localització interior dels nuclis urbans tradicionals, de manera concentrada i compacta (Barceló, 1995). La disposició, l'interès i la mirada turística que sustenta el turisme de sol i platges es planteja exclusivament en relació a la platja com a escenari i al mar com a paisatge (Mantero, 2005).

El procés de litoralització urbana exercida en el terme de Lluçmajor ve precedit per l'existència de 16 noves urbanitzacions en residencial-extensiu. Aquest procés d'aportació de noves activitats cap al litoral, no s'inicia amb aquest fet. Els nuclis tradicionals existents (s'Arenal i S'Estanyol des Migjorn) i que foren creats per a la realització d'activitats primàries, són els embrions urbans nascuts per parcel·lacions iniciades per terratinents locals, i que serveixen de base per al desenvolupament de la gran explosió turística dels anys 60. Per a Fernando Gaja, el model de "desenvolupament" econòmic espanyol s'erigeix, en el moment del seu llançament en els anys cinquanta, a partir de tres factors: l'emigració, la construcció i el turisme massiu. (Gaja, 2008). Tres factors aquests que s'imposen en aquest nucli costaner. L'emigració peninsular, que serà utilitzada en la construcció i posteriorment en l'explotació dels hotels, la construcció d'aquests com a eina de allotjament i la cirereta del pastís: el consumidor final, el turista àvid de sol i platja. El nucli de s'Arenal acull grans quantitats d'edificacions de caire turístic. Un espai originalment primari que ha evolucionat cap a una terciarització conformant nous espais fabrils. El turisme és denominat com "indústria sense fum". (Sauter, 2014).

Aquest creixement, fa evident el seu grau de saturació amb més de 40 hotels repartits a 90 Has. i amb un litoral sorrenc de tan sols 500 mts, on s'ha creat una colmatació de la línia de costa. Amb l'arribada del turisme de masses, els espais destinats a la producció turística tenen clara la relació directa amb la platja, a aquest efecte i a la falta d'espai físic per a això, a s'Arenal es van desenvolupar edificacions en altura com a mecanisme per oferir les vistes a la mar al màxim d'habitacions.

Hem de parlar d'un model turístic caduc, iniciat en els 70 amb una elevada densitat, pocs espais públics i establiments hotelers obsolets, amb 10.035 places hoteleres de tres estrelles o menys (Ramos & Ramos, 2012: 71). La concentració de població a s'Arenal és alta, el que apunta a la localització en aquest sector d'una alta densitat residencial que coincideix amb la trama urbana més congestionada, on conviuen una superposició d'usos entre residencial, oferta complementària i hotelera.

Per una altra banda, una anàlisi estructural del creixement del territori urbanitzat en l'àmbit del municipi, destacaria l'agreujament del tradicional desequilibri litoral - interior. Durant aquestes dècades iniciàtiques del turisme els conjunts poblacionals s'aglutinaven en l'eix central, Lluçmajor i

en menor mesura en els nuclis tradicionals costaners de s'Arenal i s'Estanyol. Ja en la dècada dels 80, amb la gran majoria de les urbanitzacions ja construïdes o desenvolupant-se, la població es va assentant. Actualment aquesta distribució espacial de població, no té res a veure amb la dels anys 50 i 60. ja que s'ha decantat notòriament cap a la costa.

Les lleis del sòl primigènies i els respectius plans generals que adaptaven les seves normatives, van ser autèntiques màquines de consum territorial. La figura de la "Reserva Urbana" va fer de Lluçmajor un balcó d'urbanitzacions que treien el cap a la mar, on la segona residència, literalment es plantada al litoral.

Al final dels anys 90 i coincidint amb governs progressistes, la pressió urbanística es torna inacceptable. La sensibilitat dels grups ecologistes, recolzada per una part involucrada de la població, pressionen perquè s'iniciïn noves polítiques de protecció mediambiental, que comporten la reclassificació de centenars d'hectàrees de embrionàries urbanitzacions. Malgrat el grau de protecció que ha assolit la costa, el resultat de places vacants + protecció ambiental, hauria de desencadenar en un "creixement zero" en un futur immediat.

En definitiva, amb les dades comparades dels diferents graus de consolidació de les urbanitzacions, permeten arribar a la conclusió que a dia d'avui, el 64,34% es troba consolidat. Amb 16 nuclis sobre les esquenes del municipi, i gairebé 4.000 solars integrats en la trama urbana, encara hi ha un 35,66% sense executar.

En l'aspecte urbanístic el model de creixement aplicat a Lluçmajor es un sistema típic del fordisme urbanístic, creant una situació on el paradoxisme es fa realitat: setze urbanitzacions que ocupen de forma extensiva grans zones del litoral, amb una població potencial superior a les 20.000 persones (el doble que al nucli central) i que desenvolupen un fort dinamisme demogràfic de la franja litoral. A la vegada amb mes d'un 30% dels solars sense consolidar (edificar), i amb un PGOU que data de 1984 (32 anys enrere), s'ha format una interessant conjunció de dispersió urbana amb nous paisatges urbans, contínuums, que perden l'originalitat o interès naturals, formant una costa urbanalitzada.

AGRAÏMENTS

Els meus sincers agraïments a Toni Catany, aparellador municipal de l'Ajuntament de Lluçmajor, per el seu valuós recolzament en la recerca i recopilació d'informació.

Al Dr. Onofre Rullan Salamanca, per la supervisió, orientació i guia del treball.

Per finalitzar, un merescut agraïment a n'Esperanza i Aina per la seva paciència i a na Lucia per la seva estimada ajuda.

REFERÈNCIES BIBLIOGRÀFIQUES

- Aguiló Mora, P. (29/01/2015). *Joan Jaume afirma que en breve aprobará el proyecto de canalización de s'Estanyol*. Última Hora. Recuperat de: <http://ultimahora.es/noticias/part-forana/2015/01/29/143207/joan-jaume-afirma-breve-aprobara-proyecto-canalizacion-estanyol.html>
- Alomar Esteve, Gabriel (1976). *Urbanismo regional en la Edad Media: las Ordenaciones de Jaime II (1300) en el reino de Mallorca*. Barcelona: Gili, cop. 1976. ISBN: 8425208815
- Alomar, G & Clar, T. (2006). *Apunts geogràfics a l'extracció i ús de la pedra de marès al sud de Mallorca: la pedrera de ses Olles (Llucmajor)*. In Arquitectura i enginyeria popular a Mallorca: actes del VIIè Congrés del Nostre Patrimoni Cultural (pp. 101-114).
- Amorós, M. (2004). *Urbanización y destrucción*. Reelaboración de la conferencia-coloquio del 7 de abril de 2004 en el centro social La Mistelera de Dènia (Alacant). <http://www.nodo50.org/ekintza/spip.php?article318>
- Ajuntament de Llucmajor. (1965). *Plan General de Ordenación Urbana de Llucmajor*. Llucmajor: Ayuntamiento de Llucmajor
- Ajuntament de Llucmajor. (1967a). *Revisión del Plan General de Llucmajor en El Arenal*. Llucmajor: Ayuntamiento de Llucmajor.
- Ajuntament de Llucmajor. (1967b). *Proyecto de adaptación de los terrenos de Son Verí d'Abaix*. Llucmajor: Ayuntamiento de Llucmajor.
- Ajuntament de Llucmajor. (1984). *Plan General de Ordenación Urbana de Llucmajor*. Llucmajor: Ayuntamiento de Llucmajor.
- Barceló Pons, B. (1966). *El turismo en Mallorca en la época de 1925-1936*. En Boletín de la Cámara Oficial de Comercio, Industria y Navegación de Palma de Mallorca, (651-652), 47-61.
- Barragán, J. M. (2004). *Las áreas litorales de España. Del análisis geográfico a la gestión integrada*. Ariel, Barcelona, 214 pp.
- Bassa, A. (09/03/2015). *El histórico problema del agua potable de Son Bieló y s'Estanyol, en vía de solución*. Última Hora. Recuperat de: <http://ultimahora.es/noticias/part-forana/2015/03/09/146459/historico-problema-del-agua-potable-son-bielo-estanyol-via-solucion.html>
- Bauzá van Slingerlandt, A. (2009). *El Aeropuerto de Palma de Mallorca. La puerta que abre el proceso de compresión espacio-temporal de la isla*.
- Benavente, J., Del Río, L., & Gracia, F. J. (2009). *Riesgos litorales. Enseñanza de las Ciencias de la Tierra*, 17(3), 277-283.
- Bielza de Ory, V. (2002). *De la ciudad ortogonal aragonesa a la cuadrícula hispanoamericana como proceso de innovación-difusión, condicionado por la utopía*. Scripta Nova, Revista Electrónica De Geografía Y Ciencias Sociales. Vol VI, nº 106, 15 de enero de 2002. Universidad de Barcelona. ISSN: 1138-9788.
- Blazquez, S. M., & Murray, I. (2010). *Una geohistoria de la turistización de las islas Baleares*. El Periplo Sustentable: revista de turismo, desarrollo y competitividad, (18), 69-118.
- Blazquez Salóm, M. (2006). *Calmar, contenir i decreïxer. Polítiques provades (1983-2003) i possibles de planificació urbanística*. Territoris, 6, 161-174.
- Buades, J. (2006). *Exportando paraísos*. La colonización turística del planeta, Palma: La Lucerna.
- Burriel de Orueta, E. L. (2008). *La década prodigiosa del urbanismo español (1997-2006)*. Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales, (12), 60.
- Cabellos Barreiro, M. (2009). *La Playa de Palma. Evolución histórica y antecedentes de planeamiento*. PRI Platja de Palma.
- Canals Morro, P. (2010). *S'Arenal que m'han contat. Hotel San Diego: 50 anys*.
- Cañellas, M. (08/05/2010). *El decreto que permite las urbanizaciones sin alcantarillado desbloquea 20 proyectos*. Diario de Mallorca. Recuperat de: <http://www.diariodemallorca.es/part-forana/2010/05/08/decreto-permite-urbanizaciones-alcantarillado-desbloquea-20-proyectos/568484.html>
- Carter, Harold (1983). *El estudio de la Geografía Urbana*. Instituto de Estudios de Administración Local, Madrid. Capítulo 2 "El proceso de urbanización", pp 37-64.
- Cela Conde, J. C. (1979). *Capitalismo y campesinado en la isla de Mallorca*. Siglo XXI de España Editores.
- Corbin, A. (1988). *Le territoire du vide. L'Occident et le désir de rivage (1750-1840)*. Aubier, 1988 ; Flammarion, 1990, coll. Champs, 407 pages.
- Da Cruz, H. (2002). *Legal and Management instruments for the protection of the Mediterranean coasts*. de les Illes Balears, G., & de Medi Ambient, C
- Font Obrador. B. (1973). *Historia de Llucmajor*.
- Gaja i Díaz, F. (2008). *El tsunami urbanizador en el litoral mediterráneo: El ciclo de hiperproducción inmobiliaria 1996-2006*. Scripta Nova: Revista electrónica de geografía y ciencias sociales, (12), 62.
- Galmés, A. (1989). *Un caire del arquitecte D. Gabriel Alomar Esteve*. Bolletí de la Societat Arqueològica Lul·liana: Revista d'estudis històrics, (45), 407-410.

- García, M., & Veneciano, M. (2011). *Proyectos de ley de costas y desarrollo litoral sostenible desde la óptica geográfica*. Contribuciones Científicas GÆA, 23, 95-107.
- García de Jalón, A (2009). *Memoria de información urbanística del Plan de Reconversión Integral de la Playa de Palma*. Evolución histórica y antecedentes de planeamiento. Palma: Consorcio de la Playa de Palma.
- Garcías Vidal, A. (1972). (Texto original del siglo XIX). El término municipal de Lluchmajor. Ajuntament de Lluchmajor, 65 p.
- GOB (1999). *El GOB felicita els Serveis Jurídics de la Comunitat Autònoma per la defensa de la protecció de Capocorb*. GOB Mallorca, Palma de Mallorca (www.gobmallorca.com/comuni/com1999/991116b.htm. 16 de novembre de 1999).
- GOB (2009). *El GOB insisteix en la desclassificació de la urbanització de Vallgornera*. GOB Mallorca, Palma de Mallorca (<http://www.gobmallorca.com/component/content/article/114-notes-informatives/territori-i-urbanisme/723-180809-el-gob-insisteix-en-la-desclassificacio-de-la-urbanitzacio-de-vallgornera?Itemid=1588>).
- González, E. (07/11/1987). *FECSA necesita aún cuatro meses para que su plan de viabilidad adquiera firmeza*. El País. Recuperat de: http://elpais.com/diario/1987/11/07/economia/563238012_850215.html
- González, Pérez J. M. (2003). *La pérdida de espacios de identidad y la construcción de lugares en el paisaje turístico de Mallorca*. Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles, (35), 137-152.
- González, Pérez J. M. (2012). *Un plan nuevo para un núcleo turístico maduro. Reconversión y rehabilitación de la Platja de Palma (Mallorca)*. In Renovación y reestructuración de destinos turísticos en áreas costeras: marco de análisis, procesos, instrumentos y realidades (pp. 243-268). Universitat de València.
- Habsburgo, L. (2002). *Les Balears descrites per la paraula i la imatge*, Volum V. Palma: Govern de les Illes Balears, Sa Nostra i Grup Serra.
- Horrach Estarellas, B. (2009). *La balearización: Mallorca, el laboratorio de experimentación del turismo y su manifestación en el litoral*. Revista Iberoamericana de Urbanismo, (2), 17-33.
- Horrach Estarellas, B. (2014). *Nuevas pautas de regeneración de los destinos turísticos maduros*. Tras más de cien años de construcción de "Platja de Palma". Arquitectura, Ciudad y Entorno, 9(25).
- Le Droumaguet, G (2010). *Protocoles pour le suivi des impacts des changements globaux sur les espaces insulaires méditerranéens*. G. Guide Technique.
- Lucas, A.M & Petrus, J.M. (2012). *Patrimonio cultural inmaterial, tradiciones y costumbres de s'Estanyol de Migjorn (Mallorca): Algunas consideraciones para la gobernanza y la gestión integrada de una aldea marinera insular en el mediterráneo*. I Congreso Iberoamericano de Gestión Integrada de Áreas Litorales.
- Lucas, A. M. & Ordines, G.A (2013). *Mapes mentals, geolingüística i talassonímia en el Migjorn de Mallorca*. Scripta Nova: revista electrònica de geografia y ciencias sociales, (17), 434.
- Lluchmajor de Pinte en Ample (1/1982). *¿Un port i una zona Industrial a s'Estalella ?*, N°05
- Lluchmajor de Pinte en Ample (11/1986). *Casa de la Vila. Noticias Locals*, N°62
- Lluchmajor de Pinte en Ample (11/1986). *L'aigua com a problema*. Editorial, N°62
- Lluchmajor de Pinte en Ample (02/1989). *Encara Capocorb*. Editorial, N°87
- Manresa, A. (04/09/1992). *Un empresario de Mallorca, acusado de estafar a la familia real kuwaití*. El País. Recuperat de: http://elpais.com/diario/1992/09/04/espana/715557605_850215.html
- Martínez, J. M. S. (2003). *Las viviendas de segunda residencia en la sociedad del «bienestar»*. El caso de un país turístico: España. Cuadernos de Turismo, (12), 53-76.
- Mateu Álvaro, C. (2012). *La incidencia en Mallorca de la legislación de la segunda República española*.
- Mateu i Lladró, J. (2003). *Turismo residencial y dispersión urbana en Mallorca (Illes Balears). Un ensayo metodològic en el municipio de Pollensa*. Estudios turísticos, (155), 197-218.
- Metropolitano, O. (2011). *La crisis que viene: algunas notas para afrontar esta década*. Madrid: Traficantes de Sueños, 2011.
- Morata, P. C. (2005). *La "litoralización" demográfica y económica: el caso de las provincias mediterráneas y suratlánticas*. Sociedad y utopía: Revista de ciencias sociales, (26), 71-90.
- Moro, N. R. (1956). *Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana*. Revista de administración pública, (20), 183-190.
- Morote, Á, F. (2013). *Luces y sombras del desarrollo inmobiliario del litoral de la provincia de Alicante: estrategias y soluciones desde el desarrollo local*. En: Actas del IX Coloquio Nacional de Desarrollo Local. Alicante, Elche y Villena, del 6 al 8 de junio de 2013. En prensa
- Murray, I. (2012). *Geografies del capitalisme balear: poder, metabolisme socioeconòmic i petjada ecològica d'una superpotència turística*. Tesis doctoral inèdita, Universitat de les Illes Balears. OMT.
- Murray, I., Rullan, O. & Blázquez, M. (2005). *Las huellas territoriales de deterioro ecológico*. El trasfondo oculto de la explosión turística en Baleares. Scripta Nova: revista electrònica de geografia y ciencias sociales, (9), 199.

- Navarro Segura, María Isabel (2006). *Las fundaciones de ciudades y el pensamiento urbanístico hispano en la era del descubrimiento*. Scripta Nova, Revista Electrónica De Geografía Y Ciencias Sociales. Vol. X, núm. 218 (43), 1 de agosto de 2006. Universidad de Barcelona. ISSN:1138-9788.
- Obrador, T. (23/01/2016). *La macroubanización de Son Granada*. Diario de Mallorca. Recuperat de: <http://www.diariodemallorca.es/part-forana/2016/01/23/macroubanizacion-son-granada/1087853.html>
- Pousada, R. V. (2012). *Economía e historia del turismo español del siglo XX*. Historia contemporánea, (25).
- PTM. (2004). *Plan Territorial Insular de Mallorca*. Consell Insular de Mallorca
- Quintana, Albert. (1979). *El sistema urbano de Mallorca*. Moll. Palma, 289.
- Ramos Medrano, J. A. & Ramos Diez, F. J. (2012). *Urbanismo, obra pública y medio ambiente: 100 resoluciones judiciales contra la administración pública* (No. 711 307.1216).
- Rodríguez Osuna, J. (1985). *Población y territorio en España. Siglos XIX y XX*. Espasa Universitaria, Madrid, 219 pp.
- Rosselló, V. VM (1964). "Mallorca. El sur y el sureste". (Municipios de Lluçmajor, Campos, Ses Salines, Santanyí, Felanitx y Manacor).
- Rullan, O. (1988). *Sa Marina una realitat per conèixer. "Algunes qüestions territorials del terme municipal de Lluçmajor"*. Obra Cultural Balear.
- Rullan, O. (1999). *Crecimiento y política territorial en las Islas Baleares (1955-2000)*. Estudios geográficos, 60(236), 403-442.
- Rullan, O. (2002) *La construcció territorial de Mallorca*. Monografies Científiques. Editorial Moll. Palma de Mallorca. 435 pp.
- Rullan, O. (2005). *Una técnica urbanística para contener el crecimiento residencial en espacios con fuerte presión inmobiliaria*. Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales, (9), 32.
- Rullan, O. (2010). *Las políticas territoriales en las Islas Baleares*. Cuadernos Geográficos, 47, 403-428.
- Rullan, O. (2012). *Urbanismo expansivo en el Estado Español: de la utopía a la realidad*. Geografía, retos ambientales y territoriales, 165-209.
- Salvá, P. & Binimelis, J. (1993). *Las residencias secundarias en la isla de Mallorca: tipos y procesos de crecimiento*. Mediterráneo, (1.2), 73-76.
- Sauter, G. (2014). *Resort Urbanism: Understanding the Power, Planning and Politics of Urban Development in Bávaro-Punta Cana, Dominican Republic* (Doctoral dissertation).
- Sbert B, T. (2002). *Una evolución turística. Historia de la Playa de Palma*. Palma, Asociación Hotelera de la Playa de Palma.
- Soja, E. W. (2008). *Postmetrópolis. Estudiós crítics sobre las ciudades y las regiones*. Madrid. Traficantes de Sueños.
- Terán, F. D. (2009). *El pasado activo. Del uso interesado de la historia para el entendimiento y la construcción de la ciudad*. Madrid, Ediciones Akal.
- Tribunal Supremo: España. Tribunal Supremo (Sala 3ª, de lo Contencioso-Administrativo). Sentencia núm. 777/1989 de 6 de Junio de 1989. Disponible en: <http://supremo.vlex.es/vid/-76237045>
- Verdera, F. (08/1984). *El GOB presenta recurs contra la urbanització de Capo Corb*. Recuperat de Lluçmajor de Pinte en Ample. 08/1984, nº29, p.8-9.
- Verdera, F. (07-08/1988). *Es projecta construir un complexa hoteler de mil "bungalows" a s'Estanyol*. Recuperat de Lluçmajor de Pinte en Ample. 07-08/1988, nº81, p.10-11.
- Verger, J. (10/01/2014). *El campus de Lluçmajor será moderno y funcional*. Ultima Hora. Recuperat de: <http://ultimahora.es/noticias/economico/2014/01/10/115819/campus-lluçmajor-sera-moderno-funcional.html>
- Yrigoy Cadena, I. (2013). *La urbanització turística com a materialització espacial de l'acumulació de capital hoteler: els casos de Platja de Palma (Mallorca) i Saidia (Marroc)*. Treballs de la Societat Catalana de Geografia, (75), 109-131.
- Yrigoy Cadena, I. (2015). *La urbanización turística como "solución espacial": agentes, planeamiento y propiedad en playa de Palma y Magaluf (Mallorca)*.

APÈNDIX

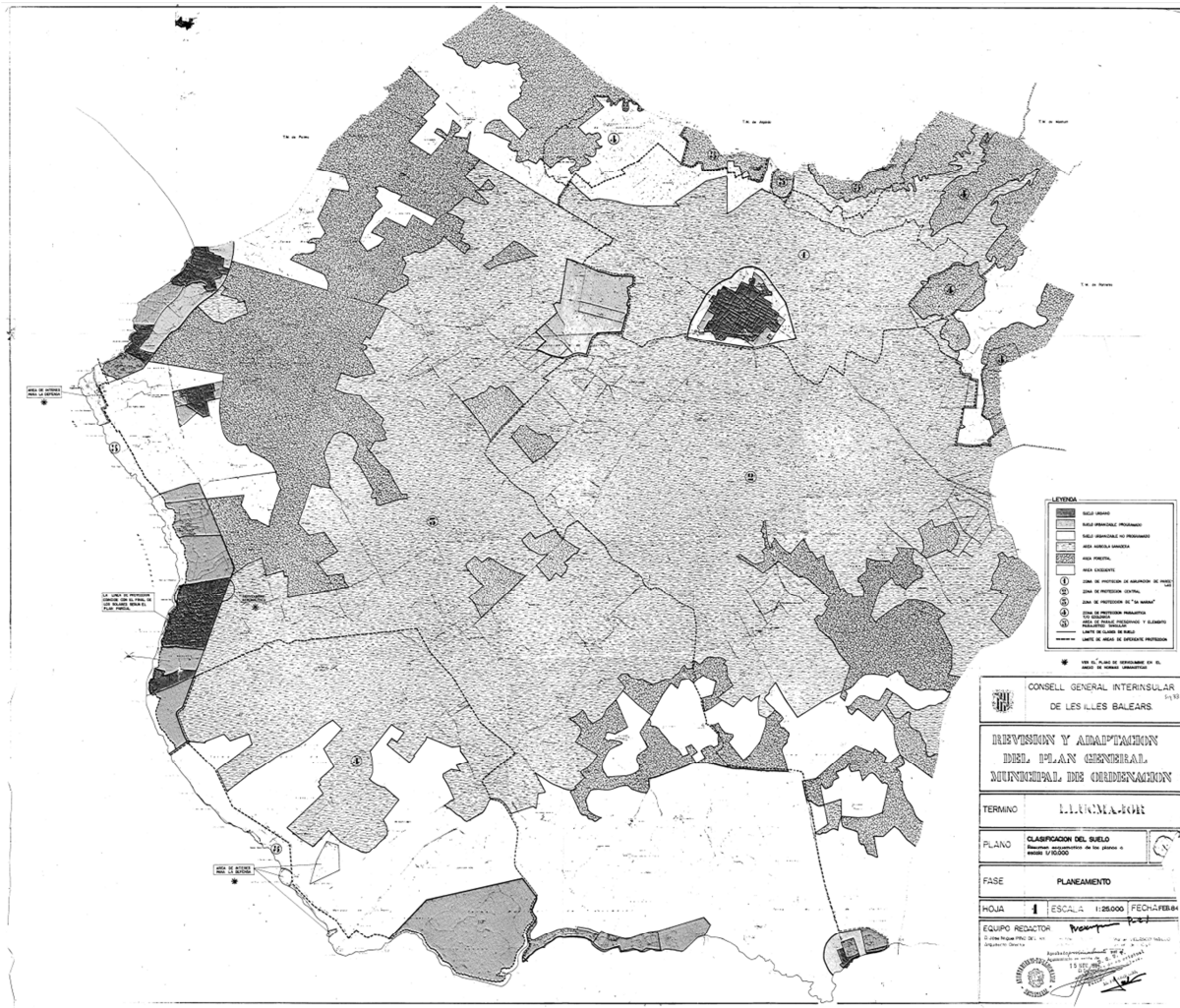


Figura 13. Plànol d'ordenació amb la classificació del sòl segons el PGOU de 1984. Font: PGOU de Lluçmajor (1984).

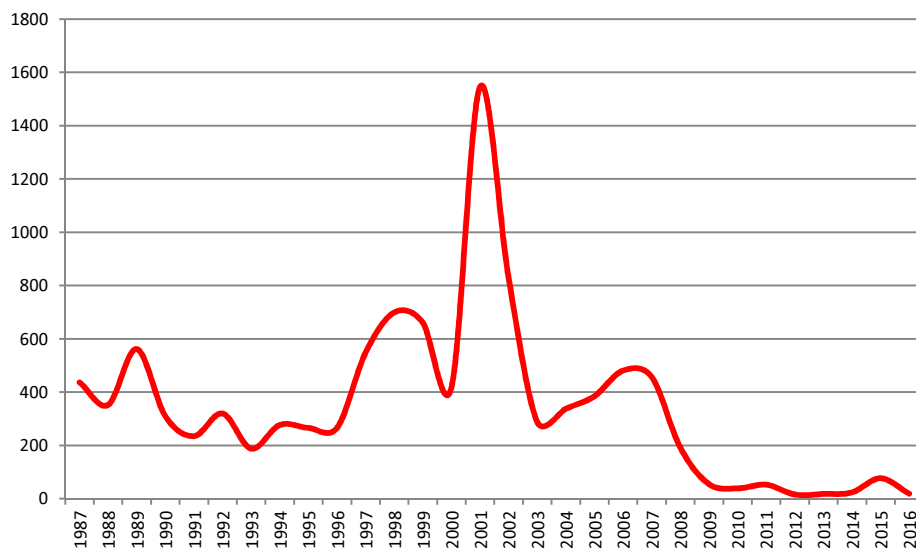


Figura 14. Nombre d'habitats visitats d'us residencial a Lluçmajor en el període 01/1987 a 04/2016, per el Col·legi d'arquitectes de les Illes Balears. Font: Institut d'Estadística de les Illes Balears (IBESTAT) a partir de dades del Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears (COAIB).

DENOMINACIÓ NUCLI o AMBIT	FASES	SECTOR DE REFERENCIA	CLASSIFICACIÓ PGOU 1984	EXECUTAT	DATA APROVACIÓ P.P.	SUP. SECTOR (Ha.)	PGOU
S'ARENAL	NUCLI ORIGINAL	S'ARENAL	SÒL URBÀ	SI	02/09/1914	50,37	-
"LAS ESCUELAS"	P.P.	S'ARENAL	SÒL URBÀ	SI	15/12/1964	3,60	1.965
ESTACIÓ FFCC	P.P.	POLIGON 1	SÒL URBÀ	SI	1972	14,66	1.968
ORDENACIÓ TURISTICA	NUCLI ORIGINAL	S'ARENAL	SÒL URBÀ	SI	-	98,00	1.968
AMPLIACIONS SÒL URBÀ	NUCLI ORIGINAL	S'ARENAL	S.U.N.P	DESCCLASS.	-	21,31	1.984
SON VERÍ	SON VERÍ DE MARINA	SON VERÍ	SÒL URBÀ	SI	10/02/1960	24,00	1.965
SON VERÍ NOU	P.P.		S.U.P (Nova creació)	SI	27/10/1986	49,81	1.984
	MOD. P.P.	III/D	Millora de dotacions	SI	25/01/2002	23,00	1.984
SON VERÍ (interior)	P.P.		S.U.N.P	DESCCLASS.	-	40,56	1.984
CALA BLAVA	P.P.	CALA BLAVA	SÒL URBÀ	SI	18/08/1958	27,59	1.965
BELLAVISTA	P.P.	I/A	S.U.P (Regim Transitori)	SI	09/12/1956	31,81	1.965
CAP ALT	P.P.	I/A	S.U.P (Regim Transitori)	DESCCLASS.	1972	12,24	1.965
LES PALMERES	P.P.	LES PALMERES	SÒL URBÀ	SI	20/09/1972	31,37	1.965
	POLIGONS 14,15 i 16	SECTOR. VI	S.U.P (Regim Transitori)	SI	08/05/1984	7,43	1.984
	AUXIMASA	SECTOR. VII	S.U.P (Regim Transitori)	SI	17/08/1980	6,27	1.984
	LAS PALMERAS PARK	SECTOR. V	S.U.P (Regim Transitori)	SI	28/03/1985	11,44	1.984
"SA MORERIA"	POLIGONS 29 i 30	I/C	S.U.P (Regim Transitori)	NO	19/06/1978	29,25	1.965
MAIORS DECIMA	POLIGONS 29 i 30	I/C	S.U.P (Regim Transitori)	SI	28/07/1989	24,64	1.984
PUIG D'EN ROS	P.P.	III/B	SUP. ORD.	NO	12/11/1973	68,09	1.965
	MOD. P.P.	III/B	S.U.P (Regim Transitori)	SI	28/07/1989	68,09	1.984
LA TORRE	P.P.	II/C	SUP. ORD.	NO	-	116,73	1.965
	MOD. P.P.	II/C	S.U.P (Regim Transitori)	SI	18/02/1983	91,28	1.984
BADIA BLAVA	P.P.	BAHIA AZUL	SÒL URBÀ	SI	16/06/1975	74,82	1.965
BADIA GRAN	P.P.	BAHIA GRANDE	SÒL URBÀ		-	72,76	1.965
	FASE I	POLIGON A	-	SI	14/10/1970		
	FASE II	POLIGON B	-	SI	18/10/1972		
TOLLERIC	POLÍGON C	IV/B	S.U.P (Regim Transitori)	DESCCLASS.	01/12/1975	48,92	1.965
"EL DORADO" TOLLERIC	POLÍGON A i B	IV/B	SÒL URBÀ	SI	00/00/1966	31,87	1.965
CAP REGANA	P.P.	III/C	S.U.P (Regim Transitori)	NO	20/05/1983	100,00	1.984
	MOD. P.P.	III/C	S.U.P (Regim Transitori)	DESCCLASS.	09/03/1995	22,74	1.984
CAPOCORB NOU	P.P.	IV/C	S.U.P (Regim Transitori)	DESCCLASS.	26/01/1982	444,89	1.965
CALA PI	P.P. TORRE DE CALA PI	II/A	S.U.P (Regim Transitori)	SI	10/07/1970	30,24	1.965
	P.P. TORRENT DE CALA PI	IV/D-I	S.U.P (Nova creació)	SI	28/10/1993	2,65	1.984
	P.P. TORRE DE CALA PI	IV/D-II	S.U.P (Nova creació)	SI	28/10/1993	3,22	1.984
VALLGORNERA NOU	P.P.	III/A	S.U.P (Regim Transitori)	SI	26/07/1970	45,55	1.965
ES PAS DE VALLGORNERA	P.P.	V/B	S.U.P (Regim Transitori)	SI	26/02/1969	49,68	1.965
S'ESTANYOL	NUCLI ORIGINAL	S'ESTANYOL	SÒL URBÀ	SI	-	12,11	1.965
SON REINES	P.P.	IV/A	S.U.P (Regim Transitori)	SI	04/07/1969	21,72	1.965
SON REINES (FASE II)	P.P.	IV/A	S.U.N.P	DESCCLASS.	00/07/1969	43,04	1.984
SON BIELO	P.P.	V/A	S.U.P (Regim Transitori)	SI	21/06/1972	16,00	1.965

Taula 6. Resum i dades de tots els PP presentats en els diferents plans generals d'ordenació. Font: Elaboració pròpia, a partir de la informació exposada als PGO's del municipi (1965, 1968 i 1984).

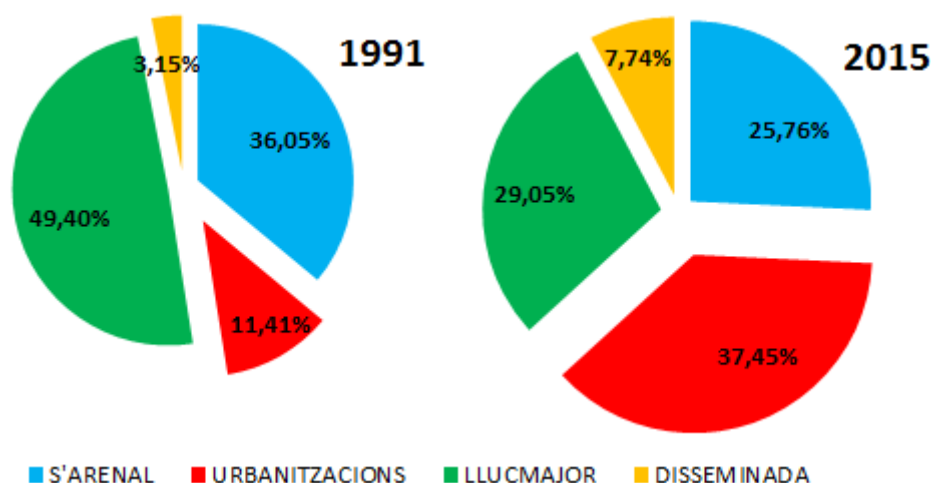


Figura 15. Percentatges de la distribució espacial de la població al terme entre els períodes 1991-2015. Font: Institut d'Estadística de les Illes Balears (IBESTAT)