

El Hong-Kong de la Mediterrània

Si s'executassin els plans urbanístics aprovats, Mallorca podria arribar a acollir més de dos milions d'habitants, una tercera part dels quals en edificacions que ara ocupen sòl considerat rústic.

El Consell Insular de Mallorca (CIM) aprovava divendres (salvat tot canvi de darrera hora), una normativa urbanística que, entre més mesures, preveu que la parcel·la mínima edificable en sòl rústic haurà de ser de 14.000 m². Fins ara era de just la meitat, de 7.000 m². La mateixa norma preveu, igualment, la limitació màxima de la planta de les cases a construir, i estableix un seguit de limitacions relatives a accessos i a tipologia arquitectònica. En síntesi, aquesta nova normativa vol evitar, o alentir tant com sigui possible, i controlar-lo, el greu procés d'urbanització de l'interior de Mallorca, la nova plaga que amenaça d'assolar el sòl rústic, que fins ara s'havia alliberat de la tremenda pressió urbanística del litoral mallorquí.

La situació no és de fer riure. Si en aquests moments s'executassin els plans d'expansió urbanística de tots els municipis mallorquins, la suma total de construccions podria acollir més de dos milions de persones, quan el cens actual de Mallorca voreja les 650.000. Ja s'ha encunyat un nou terme per definir aquest perill: "hong-konguïtzació".

Urbanització de l'interior. El procés que es va desenvolupar a partir dels anys 60 —per donar una resposta edificacional al boom turístic— i que va dur a una construcció en massa a les platges del litoral mallorquí fou designat amb el terme "balearitza-

ció". Val a dir, utilització màxima de l'espai en totes les seves possibilitats: construcció vertical sobre una planta mínima per tal d'aprofitar al màxim l'espai i aconseguir un nombre elevat d'habitats. En aquests moments, quan una part del litoral mallorquí és protegit per preservar-ne els valors naturals, i quan

El CIM vol duplicar la parcel·la mínima edificable de sòl rústic, per impedir la pressió que ara assetja el camp mallorquí.

les zones no protegides ja es troben saturades, la pressió urbanística ha girat els ulls cap al centre de l'illa. Cap al camp, cap a la ruralia.

És un procés relativament nou que s'intensificà molt a final dels anys 80 i a principi dels 90. Abans es limitava a la pressió que hi podien exercir els mallorquins que es compraven una segona residència —casa d'ús rural convertida en residència de cap de setmana—, o bé quan, burlant les lleis, reconvertien les cabanes de les eines en cases. Però des de fa una mitja dotzena d'anys la

demanda s'ha incrementat. L'allau de compradors estrangers ha estat determinant en l'obertura d'una nova fase. A tot arreu de l'interior de l'illa les velles cases dels pagesos es reconvertien en residències que únicament s'usaven per al lleure. Era una conversió en massa d'ús rural en ús urbà. La urbanització del camp.

En vist d'aquest fenomen, els ajuntaments no es mostraren especialment sensibles a la preservació de l'ús rural. L'obtenció de recursos, a través de les llicències d'obres, era en molts casos l'única font important d'ingressos que tenien uns ajuntaments pobres. Cal tenir present que, si els municipis costaners tenen una importantíssima activitat econòmica, deguda al turisme, els de l'interior han vist com la base econòmica tradicional —l'agricultura i en segons quins casos també una petita o mitjana indústria— s'anava esvaïnt en benefici d'una progressiva especialització de l'economia mallorquina en el turisme.

Així, doncs, aquest procés ha estat, en molts casos, quasi inevitable, davant la passivitat d'unes institucions que no han fet res, o ben poc, per mantenir el caràcter rural de les propietats. Possessions, terrenys... que sempre s'havien dedicat a l'agricultura han perdut al llarg d'aquestes dues darreres dècades pràcticament tota la seva capacitat econòmica, han perdut gairebé tot el seu valor d'ús. Les terres que pràcticament no valien res



ARXIU / RAFA GIL



ARXIU / RAFA GIL



Les noves construccions, sobretot les de sòl rústic, amenacen Mallorca. De la balearització es pot passar a l'hongkonguització.

exageracions d'ecologistes. Les directrius d'ordenació del territori que el govern balear és a punt d'aprovar preveuen edificacions per a acollir més de dos milions de persones. És a dir, que hi ha coincidència.

El diputat del PSM, Antoni Alorda, anuncià que demanaria al govern que desclassificàs una bona part del sòl ara previst com a urbanitzable, perquè, altrament, entrarem en un procés d'hongkonguització. Un terme que ja serveix per identificar el nou perill que amenaça l'illa: un excés

ARXIU / RAFA GIL



han adquirit de sobte un gran valor de canvi. Quan la demanda començà a créixer, l'oferta no es torbà gens a mostrar-se generosa.

En aquests moments Mallorca té aproximadament unes 55.000 cases, habitatges, que podrien convertir-se en residencials i perdre el seu caràcter agrícola. Però no és tan solament això. Si s'executassin els plans municipals actualment aprovats, aquest nombre podria arribar a unes 200.000 cases, aproximadament. Si fem una multiplicació ben senzilla (tres persones per habitatge) el resultat és esfereïdor: l'illa po-

dria veure incrementada la població fins a 600.000 persones. Això no és tot: dins el sòl urbà i urbanitzable, s'hi podrien aixecar construccions —en cas d'aprovar-se els plans municipals— per a acollir unes 600.000 persones més. Resultat: una població de prop de dos milions per a una illa que té un cens actual de 650.000 habitants. Són dades que aporta el GOB (Grup Balear d'Ornitologia i Defensa de la Naturalesa), entitat ecologista balear que fa més de deu anys que alerta sobre aquest problema.

Però no en pensem que siguin

de pressió urbanística sobre l'interior. Però en aquest cas, a diferència del procés de "balearització", no es tractaria d'un desenvolupament en vertical, sinó en horitzontal. Això faria que el consum de territori fos molt més intens i ràpid.

Sense recursos. Miquel Àngel March, secretari general del GOB, creu que cal, primer de tot, considerar que avui mateix la població real de Mallorca no concorda amb la del cens. "Als 650.000, s'hi ha d'afegir necessàriament una població flotant de

L'increment de població (real més flotant) ja ha començat a tenir efectes negatius sobre els recursos. La importació d'aigua amb vaixell des de Tarragona, n'és una mostra.

▶▶

A la dreta, Miquel Àngel March, secretari general del GOB: "Haurem d'aprendre que no importa tant el nivell de vida, com la qualitat de vida. Aquest és el repte". Baix, una finca en terreny rústic a la venda, una imatge que ja s'ha fet típica del camp mallorquí i que indica la pràctica urbanització de la ruralia.



ARXIU / PERE CARMONA

prop de 200.000 persones que resideixen a l'illa contínuament, a més, és clar, de les "puntes" que hi ha durant els mesos d'estiu. La conclusió és que som al límit. Mallorca té uns recursos escassos. D'aquí ve el problema de l'aigua o, més concretament, de la manca d'aigua, que presenta episodis com el del vaixell que n'importa des de Tarragona".

Segons l'ecologista, si els plans urbanístics s'executassin, "seria una vertadera barbaritat", perquè es construiria per acollir una quantitat de persones -tot l'any o de temporada- que l'illa no podria atendre de cap manera amb els seus actuals recursos "i caldrien noves centrals d'energia, més vaixells d'aigua..., i tot plegat significaria més residus, més contaminació... Però no és

únicament per això, sinó perquè el valor paisatgístic que ara es ven es perdria, si s'urbanitzàs allò que ara no ho és".

Sòl rústic. L'allau comprador de

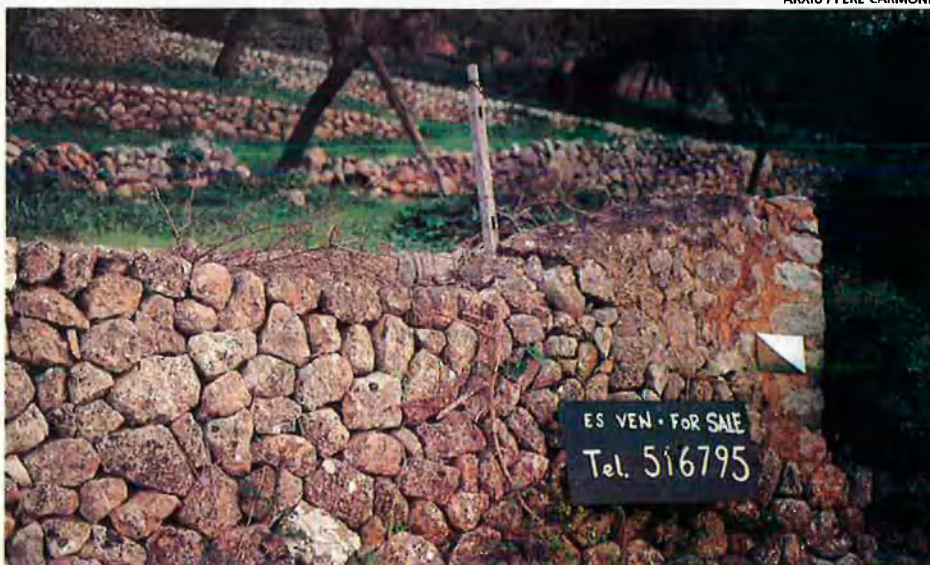
"La indisciplina urbanística és un greu problema: el 70% de les edificacions de sòl rústic no respecten la llei."

finques rústiques ha destapat el problema amb tota la brutalitat. Els ecologistes i la majoria de govern del CIM (PSOE, PSM, UM i EU) consideren que és la part del problema de resolució més urgent perquè, si no s'atura ara, en pocs anys es pot perdre per sempre.

La compra en massa de parcel·les de sòl rústic ha vingut per la confluència de factors diversos. D'una banda, per l'excés d'urbanització del litoral, com hem dit. En segon lloc, perquè fins ara la construcció era més barata i ràpida, sobretot perquè el preu del sòl era inferior i perquè la tramitació era més simple. El tercer factor és paisatgístic: el camp mallorquí atreu molta gent, que ha vist que barat que era adquirir cases en plena natura. El quart element és el context europeu: l'alliberament de trànsit de persones i capitals, la devaluació de la pesseta, la facilitat del transport... han afavorit la coneguda onada de compradors estrangers, sobretot alemanys.

Tots aquests factors s'han combinat amb la situació socioeconòmica del camp mallorquí, explicada abans. Però encara hi ha més.

El turisme rural. Actualment, en ple desenvolupament del turisme rural i de l'agroturisme, ja s'han començat a donar abusos evidents. Miquel Àngel March assegura que una bona part de l'actual oferta de turisme rural no respecta el decret del govern que regula aquesta activitat, i ens trobam amb molts casos en què les construccions són fetes a posta per a l'activitat turística, cosa que el decret prohibeix. O bé veim que moltes propietats que han d'acollir aquest turisme canvien de fesomia: hi fan tancats, hi instal·len antenes parabòliques, hi fan instal·lacions d'aigua i d'electricitat més grans, asfalten els camins... "Tot això fa que allò que inicialment era una explotació turística que respectava el medi, ara sigui un medi canviat per atreure el turisme. És a dir, que la ruralia deixa pas a la urbanització".



ARXIU / PERE CARMONA

Per l'ecologista no hi ha cap dubte que l'única solució possible està a impedir de totes passades "l'ús turístic de l'interior" i, alhora, que tant el Consell (CIM) com el govern legislin sobre l'ús del sòl rústic per impedir les noves construccions i fer respectar els usos tradicionals –com el dret de pas–; per evitar la fortificació de les propietats quan atemptin contra l'estètica tradicional... En resum, per impedir la valoració urbanística del sòl rústic. No toca més remei.

Totes aquestes mesures que reclama el GOB, i també les que pugui haver aprovat el Consell Insular de Mallorca, poden topar amb la indisciplina urbanística mallorquina més tradicional. "Sí –diu March– aquest és un greu problema perquè actualment un 70% de les edificacions en sòl rústic no respecten la llei. Si no hi ha un gran pacte entre les forces polítiques perquè els ajuntaments la facin respectar, no hi haurà res a fer".

Arribats en aquest punt apareix la gran qüestió. Com aturar tanta urbanització, si la construcció és el gran negoci de l'illa i, a més, ofereix molts llocs de feina? Des del GOB, March assegura que el problema no és exactament aquest; allò que cal demanar-se és per què, el creixement, l'ha de marcar un sector com el de la construcció que només ocupa directament el 12% de la població activa. "La relació dels constructors, i d'alguns hotelers, amb les administracions és òbvia. Però s'haurà d'arribar a entendre que si basam el creixement en el consum del territori, arribarà prest el dia que el gran recurs econòmic –el medi natural– que ara encara podem explotar, s'haurà esgotat. Encara n'hem après poc. La solució no és construir i construir, sinó rehabilitar el que ja s'ha construït i s'ha fet vell. Aquí hi hauria tant o més negoci per als constructors. Haurem d'aprendre que no importa tant el nivell de vida com la qualitat de vida. Aquest és el repte".

Miquel Payeras

PREMIS LITERARIS

de la VIII NIT de S'ANT JORDI

Premi de REPORTATGE

Premi de periodisme instituït per EL TEMPS

Podran postular a aquest premi exclusivament els temes centrats en Catalunya Nord i hauran de ser necessàriament reportatges. L'extensió màxima de les obres presentades no podrà ser inferior a 3 fulls ni excedir de 5.

L'import del premi ha estat fixat en 2.500 francs.

EL TEMPS, entitat que concedeix el premi, determinarà el jurat. Les obres finalistes seran publicades al mateix setmanari **EL TEMPS**.

*Les obres concursants hauran de ser adreçades abans del 10 d'abril al corresponçal de Catalunya Nord del setmanari **EL TEMPS**.*

Pere Codonyan
13, carrer de la Llanterna
66000 Perpinyà