

Els últims efectes de la **balearització**

Tot i que la majoria del litoral balear està protegit, encara es continua construint.

Les administracions del Pacte de Progrés, govern i consells insulars, lluiten contra aquesta aparent contradicció que és fruit d'un entramat legal complicat.

En algunes zones del litoral de Balears és fàcil veure, fins i tot en primera línia, com es continua construint, tot i que és coneguda la tradició legal de preservació, intensificada d'ençà de l'arribada al poder del Pacte de Progrés. Com és possible aquesta aparent contradicció? La resposta cal trobar-la en tot un entramat legal que s'ha anat desenvolupant al llarg dels anys, amb figures de protecció diverses, que tot i arrabassar al ciment molts quilòmetres de costa, es troba amb drets pretèrits que continuen vigents.

En primer lloc cal tenir present que la Llei de Costes estatal, de 1988, destina una franja costanera de 100 metres terra endins a la qualificació de terreny no urbanitzable. A aquesta llei estatal, a Balears se s'hi han d'afegir d'altres lleis que han anat "recuperant" el litoral i convertint-lo en no urbanitzable. Així, existeix el Pla d'Ordenació Turística, que impedeix unir nuclis turístics a la costa, és a dir impedeix concentrar "illes" de construcció turística a primera línia. D'altra banda, des del 1991 és vigent la Llei d'Espais Naturals, que recupera molts quilòmetres de sòl litoral que prèviament eren urbanitzables i que ara ja no ho són. El 1998 el Govern balear aprovà les Directrius d'Ordenació del Territori, que ajudaren també a protegir una mica més. A partir d'aquestes directrius es considera que tota zona litoral que no és sòl urbà o urbanitzable, ja no ho podria ser i, per tant, no s'hi podria construir res.

Una passa més decidida va ser la dels governs del Pacte de Progrés (els dels consells insulars i el general balear) que han impulsat tant la compra d'algunes

gran extensions litorals, com l'execució de les anomenades moratòries urbanístiques (juliol de 2000) que, en síntesi, signifiquen que per a edificar en el sòl que encara és urbà cal que ja tinguin infraestructura de serveis (gas, electricitat, accessos rodats, clavegueram...), altrament no s'hi pot construir. D'aquesta manera s'evita, almenys, que el sòl afectat (entre el qual hi ha el litoral) que encara té la consideració d'urbà, si no s'hi havia fet cap infraestructura, tampoc ja no s'hi podrà fer.

Gràcies a tot aquest seguit d'actuacions proteccionistes de les administracions illenques, actualment dues terceres parts del total del litoral balear estan protegides. Queda, però, aquesta tercera part, en la qual, en una proporció important, no s'hi pot construir perquè no tenen les infraestructures mínimes. Però queden, això sí, algunes zones de sòl urbà o urbanitzable des de fa molts anys, i dotades de les infraestructures necessàries, en què les contruccions no s'han pogut evitar.

Si el visitant fa una simple volta per dos dels municipis costaners més grans, als sud de l'illa, com són Calvià (governat pel PSIB) i Lluçmajor (pel PP), s'hi veu que l'activitat constructora és frenètica. Precisament són municipis que tenen plans de desenvolupament que s'aprovaren durant els anys seixanta, setanta i vuitanta. És a dir, en el moment en què gairebé tot el litoral es classificava d'urbà o d'urbanitzable. A més a més, són parcel·les amb una infraestructura mínima que els permet eludir les darreres iniciatives de protecció (les moratòries urbanístiques decretades pels consells insulars). Així, en aquesta part

del litoral el ciment es continua desenvolupant tant, o més, que en els millors anys de la balearització.

Desclassificar quan es pugui. El Pacte de Progrés (govern i consells insulars) pretén anar desclassificant sempre que es pugui. Però els responsables d'aquestes institucions són conscients que aturar completament la construcció a les zones que se "salven" de les restriccions legals és gairebé impossible. O molt car. En aquest sentit s'ha

es coneix com a "expectatives de benefici". Fins ara, però, totes les sentències que s'han produït han donat la raó als ecologistes i a l'esquerra (ara en el poder): no es pot considerar que s'hagin avortat vertaderes expectatives de benefici, si no s'hi havia fet cap inversió. De tota manera, els intricats laberints judicials, fins i tot en aquest cas, produeixen alguns casos espectaculars, com la urbanització de ses Covetes (Campos), construïda a primera línia, sobre una immensa i preciosa platja verge. El recurs pre-

directament a Alemanya (i en menor mesura Gran Bretanya), construïdes amb capital germànic i destinades a rics alemanys que volen una casa de luxe a Mallorca. També hi ha promocions fetes o construïdes per empreses espanyoles. Els promotors illencs, però, són una minoria.

Pel que fa al públic destinatari, les més luxoses sí que són majoritàriament per a estrangers, alemanys sobretot, però també hi ha (a Lluçmajor) promocions per a la classe alta autòctona, sigui d'habitad-



Construcció a Calvià promocionada exclusivament en alemany. Els edificis ara en marxa s'ofereixen sobretot al poderós comprador alemany.

**A Calvià
i Lluçmajor, al
sud de Mallorca,
l'activitat
constructora
és frenètica.
El ciment es
desenvolupa
tant, o més,
que en els millors
anys de la
balearització.**

d'entendre que quan ja existeix una mínima actuació, els drets dels promotors són una realitat i, per tant, les quantitats com a indemnitzacions que se'n derivarien serien del tot inabastables. Ara bé, les institucions governades pel Pacte de Progrés, seguint les reivindicacions del principal grup ecologista, el GOB, s'han marcat com a objectiu impedir la construcció en les àrees no urbanes ni urbanitzables, o en les que no tenen cap infraestructura. Aquestes actuacions, la dreta les ha criticades tradicionalment perquè, al seu parer, els propietaris o promotors podrien reclamar amb garanties d'èxit davant dels tribunals allò que

sentat pel GOB i per diverses entitats i partits va servir per a aturar la construcció, però als ecologistes encara els costarà molta feina que s'enderroquin les construccions ja fetes.

Quant a qui i què s'està edificant en els darrers reductes de la "balearització", la resposta, segons el GOB, és bona de donar. Respecte al què, es construeixen sobretot habitatges unifamiliars, d'una o dues alçades, i en algunes zones també construccions de més alçada (tres pisos) però ja més lluny de la costa, amb el denominador comú de ser habitatges d'enorme preu el metre quadrat. En no pocs casos són promocions que es venen

ges unifamiliars o, més comunament, de les inevitables cases adossades, o, millor dit, "cases acaramullades" com les que és fàcil veure a Calvià, on existeixen construccions sobre la roca que, una sota l'altra, baixen fins arran de mar.

El resum és, doncs, aquest: una protecció creixent ha salvat del ciment la major part de litoral, però encara hi ha una part important que no se'n salvarà, per culpa de la classificació urbana o urbanitzable, que ara s'està executant, sobretot per a oferir-la al poderós comprador alemany.

Miquel Payeras