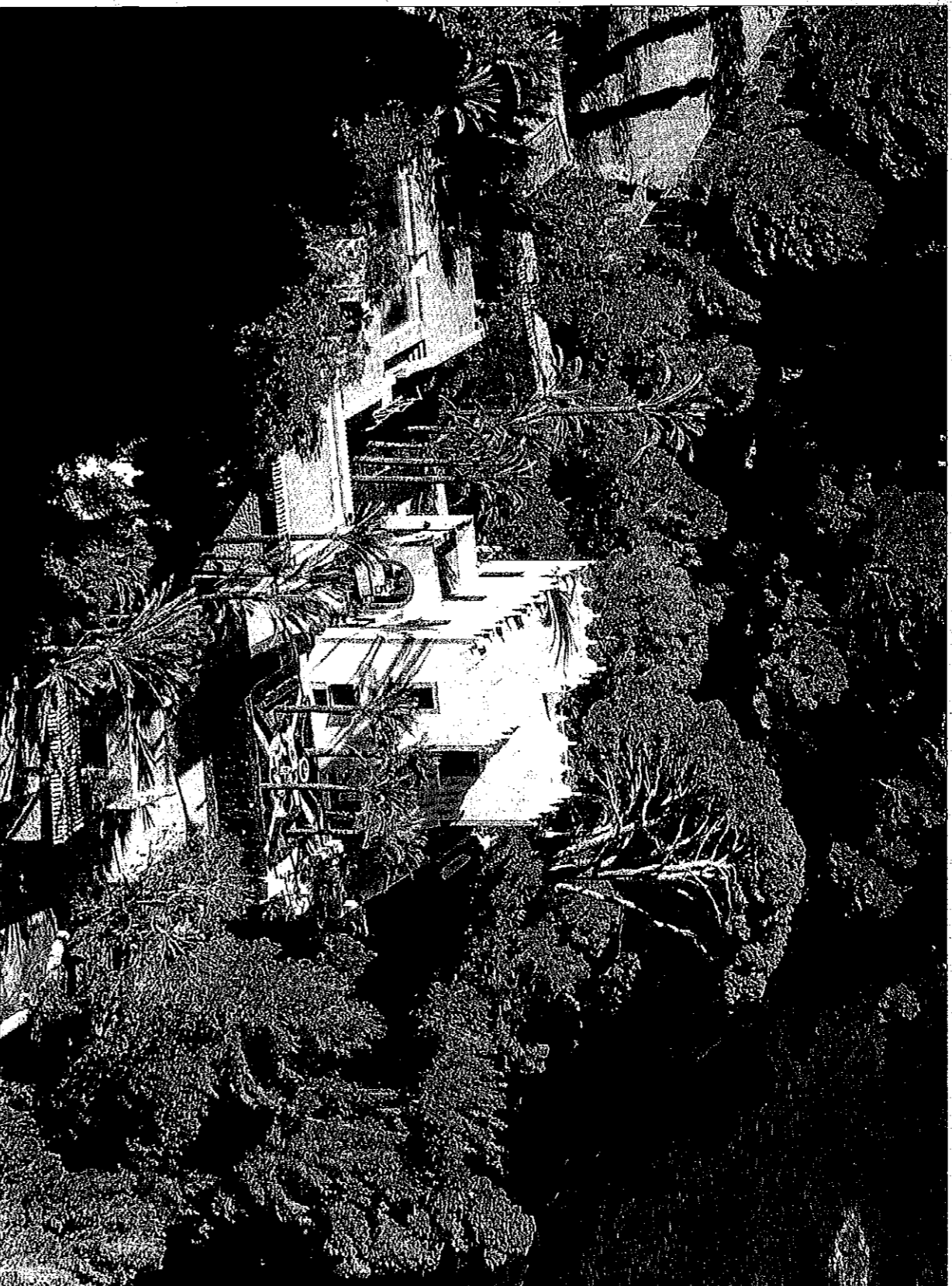


Tendències

La política urbanística a les Balears

**Més de 200.000
construccions
al camp
mallorquí**

El grup ecologista GOB (Grup Ornitològic Balear) tem que l'amnistia en sòl rústic pugui afectar moltes més construccions de les que estima el Govern balear. Segons un estudi conjunt de la UIB i de la Universitat Ruhr de Bochum (Alemanya) elaborat aquest any, només a Mallorca es van comptar el 2006 un total de 226.590 construccions afilades al camp que podrien estar sent utilitzades com a habitatges o allotjaments turístics. La xifra, obtinguda gràcies a un mapa topogràfic, és quatre vegades més gran que la registrada el 1987, quan es van comptar 53.354 construccions. Els experts en geografia de la UIB vinculen aquesta expansió urbanística al tercer boom turístic, iniciat el 1994, i que, segons creuen, està estretament relacionat amb el turisme residencial.



Amnistia urbanística

Les Balears legalitzaran 30.000 construccions il·legals en sòl rústic

ENNEST CARRANZA
Palma

El Govern del Partit Popular a les Balears vol posar ordre en la proliferació descontrolada de segones residències al camp llienc. Un galimaties forjat en els últims anys a l'abric del turisme i alimentat per la laxitud de les administracions locals, els consells insulars i els ajuntaments. De tota manera, l'instrument triat per frenar aquest fenomen, el projecte de llei d'Ordenació i Ús del Sòl (LOUS), incorpora una mesura que ha disparat les alarmes de l'oposició i els conservacionistes: una amnistia per a construccions en sòl rústic il·legals o fora d'ordenació, que només a Mallorca podria afectar unes 30.000 propietats.

El text del projecte de llei, que s'està tramitant al Parlament autonòmic, estableix que es permetrà la legalització de construccions de vuit anys o més d'anti-

guitat sobre les quals no hi hagi expedients sancionadors. El procés de regularització s'estendrà fins a tres anys i beneficiarà els propietaris d'immobles que van ser concebuts per a usos

no permesos, com el residencial. Com a compensació, els titulars de les edificacions hauran de pagar entre un 15% i un 25% del cost material de les obres, a banda de les despeses de tramitació

a cada ajuntament. També es requerirà un projecte d'integració paisatgística. La legalització serà igualment possible en sòl protegit sempre que la construcció sigui anterior

Amb cara d'idiota

ANÀLISI
Susana Quadrado



El Govern del PP del senyor Bauzá, amb legitimitat majoria absoluta, pretén que comencem a empassar-nos les excepcions a la regla com un nou manament acabat de sortir del forn. Encara que aquestes excepcions siguin ni més ni menys que 30.000 cases il·legals, Com s'ha d'interpretar, si no, que ara es premiï amb un indult els que van saltar-se la norma per fer-se el seu xaletet

en un terreny agrícola en desús. De la reconversió d'una indústria a l'agrícola a la llei del Far West hi ha un bon tros.

Resultava molt desitjable convertir una casa d'èines i un hort en una masia amb piscina als quatre vents. L'egoisme individual, el menyspreu pel territori i que molts alcaldes fessin els ulls grossos ho van fer possible. A una servidora li agradaria veure la cara d'idiota que se li deu haver quedat a més d'un ciutadà que si que va complir les regles. Aquell que no va jugar amb la llei al gat i

al ratolí, com si que ho va fer el seu veí, el que es va fer el xalet sense cap llicència. Potre il·lus, el ciutadà exemplar: ara, a sobre, acabarà veient com el veí es ven la finca legalitzada a preu de mercat.

El que es disposa a fer el president Bauzá és homologar la permissivitat. I és just això, el que treu tota credibilitat a un discurs segons el qual a partir d'ara tot serà diferent. El missatge arriba nítid: feu el que us doni la gana perquè tot s'acaba legalitzant. Els criteris econòmics i el clientelisme s'imposen. Una llàstima.

L'ARGUMENT
El PP assegura que perseguirà limitar la proliferació de segones residències

LA NOVA NORMA
El projecte de llei preven que es puguin legalitzar cases de més de vuit anys

litzar la normativa urbanística En els últims mesos, l'Executiu balear ha aprovat diversos canvis normatius que faciliten la construcció de camps de golf amb hotels en sòl rústic i obren també la porta a recu-

NOVETATS URBANÍSTIQUES

Legalització
Es podran legalitzar cases il·legals de més de vuit anys sense expedients sancionadors

Costos
Per acollir-se a l'amnistia caldrà pagar entre el 15% i el 25% del valor de l'obra

Sancions
Hi haurà multes coercitives des de 600 euros per als propietaris que es neguin a enderrocar

Prescripció
Les sancions per faltes urbanístiques greus i molt greus prescriuran al cap de quatre anys

ment Mallorca i Eivissa, i menys a Menorca, que gaudeix de més protecció territorial, encara que allà el PP també vol flexibilitzar les lleis.

Els conservadors, que neguen que es tracti d'una amnistia, impulsen que els dos grups es puguin acollir a la legalització. El missatge que es difon és que l'existència d'aquestes cases és una realitat que no es pot canviar, ja que la normativa existent impedeix enderrocar propietats amb més de vuit anys d'antiguitat sense expedients sancionadors.

Els conservacionistes, però, critiquen que s'aprofiti l'intent de regular per amnistiar il·legalitats.

ALTRES CANVIS LEGALS
Recentment, s'ha canviat la llei per a camps de golf amb hotels en sòl rústic

SENSE MARXA ENRERE
El PP es nega a parlar d'amnistia i diu que aquestes cases són una realitat

SI SURTEN AL MERCAT
Als opositors els preocupa que s'obtingui un benefici d'una infracció

"La legalització és un greuge, tots els que hagin fet les coses bé se sentiran estafats", afirma Maria Blázquez, membre del Grup Balear d'Ornitologia i Defensa de la Naturalesa (GOB) i expert en qüestions de territori.

Els arquitectes mallorquins desconfien també d'una mesura que, asseguren, a la llarga podria provocar un efecte crida, és a dir, propiciar una nova proliferació d'immobles. En aquest sentit, el president de la demarcació de Mallorca del Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Balears (Coab), Ignacio Salas, considera que la legalització no està justificada i creu que el Govern hauria d'impendir la compravenda d'aquestes cases. A més, apunta, "no disposen d'una qualitat arquitectònica que sí que tindrien si s'haguessin fet les coses en regla", segons diu.

Una de les preocupacions més importants dels crítics amb aquesta mesura és el fet que les cases puguin sortir al mercat immobiliari. És a dir, que els propietaris puguin obtenir un benefici a partir d'una infracció.

"És cert que hi pot haver una plusvàlua, però hem procurat que almenys una part important reverteixi en la societat mitjançant el pagament d'impostos i taxes", defensa Joan Mesquida, director general d'Ordenació del Territori del Govern balear. Joan Mesquida puntualitza, a més, que en el nou projecte es dificultaran les infraccions perquè les sancions seran més grans. ●

Altres projectes questionats

MULTA
Recentment s'ha reactivat el projecte per construir 33 xalets en una superfície de 46.100 metres quadrats al costat del port de Soller (Mallorca). L'esquerra el va paralyzar el 2008, però la justícia ha ratificat ara la condició urbana dels terrenys. El Govern i l'empressari Mathias Kuhn han arribat a un acord que en possibilita l'execució.

CANVAMEL
La cadena nord-americana Hyatt i un grup empressarial mallorquí impulsen la construcció d'un hotel de luxe de 284 places en un solar de 50.000 metres quadrats a Canyamel, a la costa nord-est de Mallorca. El projecte està finançat per un fons d'inversió gairebé exclusivament creat de territori irregularitats en la tramitació.

ROTONDES DE MENORCA
El Govern insular projecta la reforma d'un tram de la carretera general de l'illa entre Mao i Alaior. Es preveu la construcció de quatre grans rotondes subterranies, una actuació que ha estat criticada per diversos col·lectius que la consideren desproporcionada per a les dimensions de l'illa. El Consell la defensa per augmentar la seguretat viària.

SA RAPITA
A Sa Rapita, al costat de la platja d'Es Trenc, es planeja construir un hotel de cinc estrelles amb 1.140 places i un camp de golf. El projecte està paralyzat després que els tribunals anul·lessin un acord plenari del Consell de Mallorca que en facilitava l'execució. L'Executiu del Partit Popular el va declarar d'interès general i l'ha defensat públicament.

"Cal impedir que les cases il·legals entrin al mercat immobiliari"

Onofre Rullán, catedràtic Anàlisi Geogràfica UIB

E. CARRANZA Palma

Es un dels principals experts de les illes en ordenació del territori, un àmbit en el qual ha dut a terme una gran tasca investigadora. Catedràtic d'Anàlisi Geogràfica, ha analitzat, per exemple, la relació entre desenvolupament turístic i sostenibilitat territorial a l'arxipèlag i en el conjunt de l'Estat.

La possibilitat de legalitzar milers de construccions en sòl rústic pot difondre un missatge de laxitud cap a les infraccions urbanístiques?

Sens dubte. A les administracions sempre els ha costat de fer complir la llei, especialment quan el seu incompliment es dona en llocs no sempre visibles, com en sòl rústic o en els consells d'administració de les empreses i institucions financeres. Molta gent n'és conscient i se n'aprofita. Aquesta legalització serà una espècie de confirmació d'impunitat.

El Govern balear adiu que aquestes cases en qüestió no es poden enderrocar perquè les infraccions han prescribit. Això justifica una legalització?

El que no diu el Govern és que sense una legalització com la que planteja aquestes edificacions estarien bastant devaluades a l'hora de fer-les servir de garantia hipotecària o de valorar-les a efectes d'herències. Fins i tot tenen problemes per inscriure-les en els registres o incorporar-les a les escriptures de la propietat.

Si la legalització no és apropiada, quina és la solució?

En cap cas deixar que puguin entrar lliurement al mercat immobiliari. Si no es poden eliminar per la inacció consumada de les nostres administracions, que utilitzin aquest bé, però que no el puguin vendre a preu d'edificació legal, que no els serveixi per finançar altres operacions, ja que es tracta d'un patrimoni aconseguit al marge del que els plans establiren per a la resta de la població balear.

L'Executiu s'escauda que les administracions locals han minvat amb aquesta proposta, canviària la situació?

De cap manera. Creure en aquesta possibilitat és com creure que el pastor que s'ha passat



JAMIE REMA

S'Estaca. L'actor Michael Douglas va invertir 2,3 milions en l'espai cultural multiusos Costa Nord de Valldemossa, que va crear i va lligar a la seva figura el 2000. L'actor va ser sancionat el 1995 per haver construït una casa annera a S'Estaca sense cap llicència



JAMIE REMA

El catedràtic Onofre Rullán
Per què s'ha produït una proliferació tan descontrolada de segones residències a Mallorca i a Eivissa en les últimes dècades?

Doncs perquè quan vam obrir del tot i sense control la compra als diners europeus per comparar trossos de Mallorca i d'Eivissa, els inversors (locals i forans) es van adonar que el nostre meravellós paisatge mediterrani, en realitat, anava regalat. El lliure mercat va fer-hi la resta.

La pressió turística i la demanda de cases pot justificar una relaxació de les lleis territorials?

Relaxar les lleis urbanístiques i territorials és com deixar beure una mica als alcohòlics amb l'esperança que, incrementant la producció, derivada d'un augment del consum, s'obindran uns beneficis que ens permetran fer polítiques de prevenció de l'alcoholisme. Un engany interessant i gens innocent. ●