



A l'atenció de Maria Antònia Roig
Garcies, Consellera de Territori del Consell de Mallorca.

Jaume Adrover Oliver, major d'edat, amb DNI 18221189-Z, en qualitat de president de l'**Associació Terraferida**, entitat amb NIF G-57943177, inscrita en el Registre d'Associacions de les Illes Balears i domicili al Carrer de Ses Parres, Núm. 6, 07520 Petra, Illes Balears (correu electrònic de contacte: terraferits@gmail.com)

Presenta les següents:

Propostes per la reforma del Pla Territorial de Mallorca.

Introducció.

Mallorca no pot aspirar a cap millora ambiental, territorial, de mobilitat ni organitzativa sense rebaixar les enormes expectatives de creixement urbanístic i turístic actuals. El Pla Territorial vigent, i tots els canvis en la legislació viscuts a les darreres dècades, han estat eines insuficients per corregir l'enorme creixement urbanístic i poblacional que ha experimentat l'illa. Tot i ser corregides a la baixa en diverses ocasions, han estat instruments que han permès i fins i tot fomentat la urbanització massiva.

Per diferents raons pensam que és possible que l'actual revisió del PTIM sigui la darrera que es pugui emprendre en molt de temps, potser en dècades. L'actual PTIM té gairebé 20 anys, per tant ens trobam davant la darrera ocasió de plantejar mesures de contenció a l'alçada de la desfeta climàtica i ambiental que vivim i viurem. La Mallorca del 2040 no serà un lloc millor per la societat si no empenem canvis substancials ARA.

Assolir uns objectius mínimament racionals passen inevitablement per una regulació urbanística i turística restrictiva, així de cruu, sense embuts ni eufemismes. Que el canvi climàtic, l'energia, el transport, la contaminació, els residus, el cicle de l'aigua, el sistema agroalimentari o la biodiversitat es puguin mantenir en nivells humanament racionals i saludables a Mallorca, dependrà d'aquest PTIM com de cap altre instrument de planificació. Ens trobam dons, davant una possibilitat que no podem desaproveitar. És per això que feim una darrera crida a la responsabilitat a les nostres institucions i a les persones que les conformen.

D'ençà que hi ha fotografies aèries (1956) s'ha pogut documentar el consum de territori, que se situa al voltant de una hectàrea al dia (10.000 m² cada dia) amb períodes més o menys intensos i al llarg de més de 60 anys. La urbanització de Mallorca s'ha multiplicat per 7 o per 8 en poc més de 60 anys. De fet s'ha urbanitzat més en els darrers 40 anys que ens els 4.000 anys anteriors.

Pocs llocs del planeta de fet, han patit un procés d'urbanització tan intens, transformador i insostenible com aquest. Fa tants d'anys que es produeix, a la nostra escala temporal, que ha arribat a semblar normal i assumible per una part de la societat. Cada dia que passa és destruïda a Mallorca prop d'una hectàrea natural o agrària que proporciona aliment, combustible, biodiversitat i paisatge, que capta CO₂, infiltra aigua, recicla la matèria i proporciona serveis incommensurables.

La destrucció i edificació d'aquesta superfície diària, supos que el nou espai transformat passa a

demandar materials (sovint de l'altra punta del món), produir residus, consumir aigua i terra i a generar noves necessitats de mobilitat. Tot això suposa una nova font d'emissions. La contribució de Mallorca al canvi climàtic global té un nom: monocultiu turístic i sacrifici del territori al sector de la construcció. Seguir amb aquest procés significa anul·lar qualsevol altre esforç que es faci per a mitigar el canvi climàtic.

El Pla Territorial de Mallorca (PTI) és el principal instrument de planificació que té la població, en un marc democràtic, per afavorir o frenar aquest procés; tant i més si tenim present que la competència en l'ordenació del territori és exclusiva del Consell de Mallorca.

Una dada significativa és el sobredimensionament del parc d'habitatge, molt superior a les necessitats de la població. Si sumam les dades del cens estatal d'habitatges (2011) i les dades d'habitatge visat entre 2011 i 2021 del Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears (COAIB), podem concloure que Mallorca acaba el 2021 amb 600.000 habitatges edificats.

Si consideram, en un càlcul excessivament prudent, que cada habitatge pugui albergar 3 habitants, ens situam en una població potencial d'1,8 milions de persones a les quals caldria sumar les 410.500 places turístiques legals (Conselleria de Turisme, 2022). Això ens dona una càrrega potencial estimada de 2,2 milions de persones alhora, ja a l'actualitat.

Aquest sostre actual és encara més elevat si tenim present, per un costat, que hi ha desenes de milers de places turístiques il·legals tant a hotels com a habitatges i, per l'altre, la realitat insuportable de l'infrahabitatge, cada dia més nombrós, que s'escampa, des dels pisos-pastera i les habitacions llogades a treballadors incapaçs de pagar un pis propi amb el seu salari, cap al conjunt d'un foravila que comença a acollir un nou barraquisme d'habitatges degradats, provisionals i precaris.

El fenomen, paral·lel a la multiplicació d'habitatges de luxe en sòl rústic i a la gentrificació de barriades populars i viles foranes, s'estén a gran velocitat per l'escalada de preus dels lloguers i la precarietat derivada d'un model econòmic que es fonamenta en l'explotació intensiva del treball d'un nombre cada dia més gran de treballadors (restauració, serveis domèstics, turisme hotelier, lloguer turístic, construcció...).

A aquest sostre actual hi hem d'afegir el sostre potencial que preveu del PTIM i la llei turística. Suposam que el Consell i el Govern deuen manejar dades més acurades, en tot cas els nostres càlculs ens situen, aproximadament, per damunt dels 2,6 milions de places entre les consolidades (2,2) i les edificables (412.000). Desconeixem si el Consell disposa de cap càlcul aproximat del creixement que es pot produir sobre el sòl urbà ja consolidat i que no ha esgotat la seva edificabilitat (plantes baixes que poden afegir 1,2, 3, 8, 10 pisos a sobre), que ben segur supera les 200.000 places potencials. Tampoc s'hauria de menystenir la potencialitat de l'infrahabitatge que s'escampa per barriades populars, on es lloguen matalassos per dies, el sòl rústic amb caravanes, contenidors i barraques, i les places turístiques il·legals (taula 1).

És bastant probable que la capacitat urbanística real de Mallorca per tant, superi els 3 milions de places potencials. Tot el que no sigui treballar amb aquesta hipòtesi, tot i que les xifres reals puguin ser més baixes, no seria realista.

	Habitatges edificables	Habitants potencials (3places/habitatge)	font
Sòl urbanitzable vacant	112.620	337.860	GOIB, 2015
Rústic edificable	11.200	33600	Terraferida, 2021
Habitatges ampliables rústic	7000	21.000	Terraferida, 2021
Places turístiques		20.000	GOIB,2017, llei turística

Nous habitatges sobre urbà consolidat	?	?
Nous habitatges en rústic per concentració de parcel·les	?	?
Places en infrahabitatge	?	?
Places residencials il·legals	?	?
TOTAL	130.820	412.460

Taula 1. Capacitat de creixement aproximada en places residencials i turístiques a Mallorca.

Així doncs, i contràriament al que ha afirmat la Consellera de Territori del Consell, que ha situat el sostre d'aquest PTIM en 1,6 milions, les nostres estimacions permeten pensar en un sostre que permet superar els 3 milions de places. És evident que una agenda compromesa amb els objectius internacionals de contenció del canvi climàtic, ni i els recursos de l'illa, no són compatibles amb un creixement literalment insuportable i inassumible en una illa ja saturada.

Consideram especialment preocupant ometre expressament el creixement que s'esta produint en el sòl rústic, on ja hi ha més de 53.200 habitatges edificats i un total de 70.000 edificis, comptant uns 1.200 restaurants, benzineres i indústries. Que tots aquest habitatges no comptin al PTIM ni a cap Pla General és mal de qualificar, sobretot perquè el creixement urbanístic que s'està duent a terme al sòl rústic, un dels processos en curs accelerat d'execució i que més capacitat tenen d'alterar definitivament l'estructura territorial de l'illa fins a fer-la tan irreconeixible com inviable.

Terraferida ha estudiat en detall la potencialitat d'edificació en sòl rústic a l'illa de Mallorca, un fet que fins ara (incomprendiblement) no havia estat estudiat ni quantificat i que ens dona dades inquietants que fins ara s'havien mantingut ocultes tot i ser de gran interès per a la planificació urbanística i agrària del conjunt de l'illa.

Les xifres obtingudes per l'estudi de Terraferida mostren que és molt urgent una acció decidida de les administracions per aturar i revertir la urbanització massiva del camp, un fenomen que està convertint Mallorca en una gran urbanització adesiara amenitzada amb uns pocs espais naturals no edificats que serveixen de teló de fons paisatgístic i element de valorització del producte immobiliari.

Les principals conclusions del treball són:

1. El Pla Territorial permet edificar un mínim 11.214 habitatges nous al sòl rústic de Mallorca.
2. Mallorca ja té 53.200 habitatges edificats dins "sòl rural" i un total de 70.000 edificis.
3. La suma d'habitatges edificables i ampliables arriba a un mínim de 18.662.
4. Les noves edificacions, possibles amb el nou PTI, consumiran un total de 4,4 km² de sòl rural.
5. El 25% de la SAU (Superfície Agrària Útil) són parcel·les edificables.
6. Hem pogut comprovar com el cas de la rururbanització mallorquina i eivissenca és una anomalia urbanística i territorial que no es dona a cap Comunitat Autònoma. De les 10 que hem pogut consultar la seva normativa, a cap d'elles es permet fer habitatges aïllats al camp, inclosa Menorca.

Com ja hem explicat més amunt, a tots aquests càlculs ja fets, caldria sumar-hi la potencialitat d'edificar més habitatges mitjançant el sistema de la concentració de parcel·les. Una de les operacions habituals per urbanitzar foravila, permesa en la proposta del nou PTI, és adquirir

parcel·les que fan partió per a poder sumar la superfície de parcel·la mínima edificable. Això dispararia encara més les xifres obtingudes en aquest treball. La dada resultant és, per la seva mateixa naturalesa, incalculable però no cal dir que afegiria encara més pressió urbanística, demogràfica, d'extracció de recursos, de multiplicació de la demanda d'infraestructures i equipaments, d'artificialització del sòl i de saturació a les xifres anteriors.

El sòl rústic és el recurs més valuós que té Mallorca. Cal frenar l'allau urbanitzadora a foravila i salvar el que queda. Només en els darrers 25 anys s'hi han concedit un mínim de 10.000 llicències per construir grans habitatges amb piscina. Aquest fenomen expulsa l'agricultura, transforma el conjunt de la parcel·la més enllà de l'edificació i en canvia els usos agraris i forestals i crea més dependència alimentària. Els usos urbans al camp disparen el consum d'aigua, fins al punt que a l'actualitat els habitatges a foravila consumeixen molta més aigua que tota l'activitat agrària. La substitució de la terra fèrtil per ciment i asfalt destrueix la capacitat productiva del sòl que ha proporcionat aliment i una diversitat biològica d'un valor incalculable al llarg de milers d'anys.

La urbanització del camp multiplica les necessitats de noves infraestructures viàries, devasta el paisatge i la memòria biocultural que havia permès una explotació racional dels recursos. Estam convertint foravila en una immensa urbanització cada dia més exclusiva per a estrangers rics, que entren i surten de Mallorca en avió amb una altíssima freqüència (32.500 jets privats han arribat a les illes el 2021), el que dispara les emissions de gasos d'efecte hivernacle encara més.

Per altra banda, el Consell de Mallorca acaba d'assumir les plenes competències en ordenació i inspecció turística. La dada sobre places turístiques més actualitzada és de 410.500, 2.000 places més que al 2021. El sostre fixat, i sovint dubtam que existeixi de forma legal, és de 430.000 places.

Davant aquesta situació d'extrema emergència les nostres propostes en matèria urbanística i turística són:

1. Modificar el PTI i prohibir la construcció de més habitatges a sòl rústic, talment va fer Menorca fa 20 anys.
2. Modificar el PTI per eliminar tots aquells sòls urbanitzables i urbans que a dia d'avui no disposen de serveis urbanístics complets i en condicions (clavegueram, carrers i enllumenat).
3. Prohibir el desenvolupament i la nova edificació a tots aquells sòls urbans que no es puguin connectar a aigua potable provinent d'un aquífer que no es trobi en risc alt d'exhauriment o no estigui contaminat.
4. No permetre la perforació de més pous que no estiguin dedicats a l'agricultura ecològica.
5. Establir una moratòria turística de forma immediata per congelar el creixement del nombre de places turístiques.
6. Revisar la llei turística amb criteris de sostenibilitat.
7. Introduir el 2x1 (cal donar 2 places turístiques de baixa per cada una que se'n creï de nova).
8. No renovar llicències turístiques a habitatges plurifamiliars.
9. Tancar les desenes de milers de places turístiques il·legals existents.

10. Facilitar la rehabilitació i reforma d'habitatges amb criteris de sostenibilitat (eliminar costos de les llicències municipals i taxes, bonificar IBI, escurçar tràmits, etc.).
11. Que els projectes de polígons solars fotovoltaics a sòl rústic sols es puguin instal·lar sobre sòls degradats (pedreres, aparcaments, equipaments...)

Encara que el Consell renncii a tocar el tabú de la parcel·la mínima (diguem-l'hi solar, com fan els promotors) es poden fer moltes coses per rebaixar aquest immens creixement.

12. No permetre l'opertura de nous camins.
13. No permetre més sondejors que no estiguin lligats a explotacions agràries viables.
14. No permetre que l'habitatge es situï a qualsevol lloc de la parcel·la, sols aferrat al camí existents.
15. Baixar l'edificabilitat de 300m² a 150m².
16. Prohibir la construcció de piscines en sòl rústic.
17. Que camins, instal·lacions solars i qualsevol nou element computi en l'edificabilitat total.
18. Nou catàleg d'Espais Naturals. Declarar ANEI paisatges valuosos exclosos de la LEN que ara només són Sòl Rústic Comú. 7. Re-catalogar com a ANEI tot el sòl rústic forestal i els ARIP.
19. Establir una línia de protecció de 250 metres al voltant de cada ANEI, prohibint la seva edificació i que els les seves superfícies no puguin computar en cas cas per a aprofitaments urbanístics.
20. Paralització de l'execució de les obres previstes a l'actual Pla de Carreteres i redacció d'un pla integral de mobilitat de tota la illa que supediti les intervencions en carreteres a les necessitats reals des de la perspectiva de mobilitat sostenible.
21. Acabar amb les amnisties i excepcions que permeten concedir llicències a urbanitzacions sense clavegueram. Obligatorietat de disposar de sanejament per a tota nova construcció.
22. Polígons solars. Feim tard. S'haurien d'instal·lar només sobre sòls edificats o transformats, mai a sòls verges o agraris d'alt valor mentre hi hagi alternativa. El Govern ha inventariat més de 700 aparcaments que disposen de més de 1.000m². Primer aquests.

Per tot plegat sol·licita:

Que es tenguí present aquest escrit.

Portocolom, 23 de març de 2022.