

Kike Oñate

Palma

El Consell de Mallorca ha decidit canviar completament les regles que han determinat com han de créixer urbanísticament els municipis des del 2004, quan el PP i UM varen aprovar el Pla Territorial Insular (PTI), encara vigent. L'equip liderat per la consellera socialista Maria Antònia Garcías farà pública una modificació de la normativa que preveu eliminar les àrees de Transició i Creixement (AT-C), les que defineixen on ha de créixer qualsevol nucli urbà abans de poder fer-ho a cap altre lloc. Ara els ajuntaments ja no hauran de fer els plantejaments urbans basant-se en les zones prioritàries que es varen definir ara fa 17 anys i podran decidir a quina part del voltant del poble prefereixen créixer. Això sí, dins uns límits: ho hauran de fer al voltant dels nuclis urbans i restringits pels nous criteris paisatgístics i ambientals que imposarà el Consell.

“En lloc de dir on han de créixer, direm com fer-ho”, afirma la consellera a l'ARA Balears, i assegura que els criteris serviran per evitar la destrucció de la identitat dels pobles. També tindran en compte directrius per dissenyar espais verds i reduir la calor, un fenomen urbà d'escalfament localitzat que succeeix en funció de l'amplada dels carrers, l'alçària dels edificis i la impermeabilització del sòl. Garcías creu que la

crònica

societat

El Consell de Mallorca canvia les regles del creixement urbanístic dels municipis

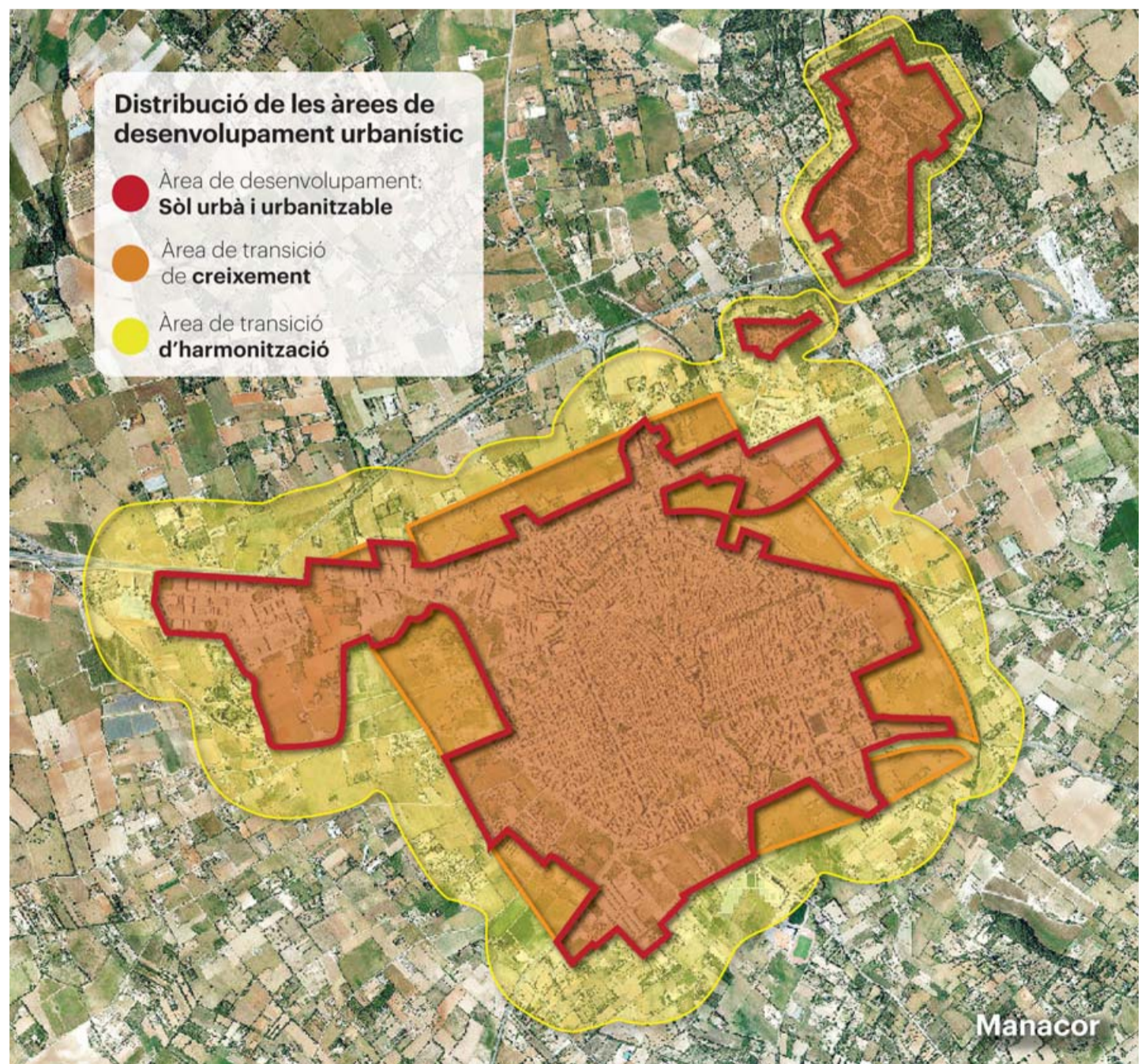
L'equip de Maria Antònia Garcías modificarà el Pla Territorial de l'illa i eliminarà les àrees de Transició i Creixement

Els ajuntaments tindran més llibertat per créixer cap on considerin oportú

modificació del PTI, a més, eliminarà la possibilitat que s'especuli amb els terrenys on pot créixer un nucli urbà, perquè el Consistori tindrà més espais per triar on ampliar la trama urbana, i no serà tan fàcil predir on ho farà. “Els ajuntaments tindran més llibertat per créixer cap on considerin oportú sense haver d'esgotar zones que potser no els interessin”, diu.

D'aquesta manera, les àrees de Transició i Creixement, que representen 1.029,1 hectàrees a Mallorca, segons dades del Departament de Territori, quedaran incloses en les àrees de Transició d'Harmonització (AT-H), que són més amples -13.666,7 hectàrees- i inclouen el perímetre que envolta els pobles i que delimita fins on es poden desenvolupar. Al gràfic podeu veure l'exemple de Manacor. Ambdós tipus d'àrees, les AT-C i les AT-H, estan formades per terrenys de sòl rústic on no es pot construir directament, ja que abans cal fer-hi un procés de transformació que implica una llarga tramitació administrativa.

L'eliminació de les AT-C s'ha decidit amb motiu del Decret de protecció del territori impulsat l'any passat per la Conselleria de Medi Ambient. La normativa protegeix de manera temporal a les Balears aproximadament 400 hectàrees de sòl urbanitzable i 200 més als terrenys coneguts com a falsos urbans, o sigui, sòls urbans o urbanitzables no consolidats per la manca de serveis bàsics, com clavegueram o aigua corrent. El decret va establir una moratòria de llicències en aquests terrenys, i als con-



sells insulars i l'Ajuntament de Palma els va donar temps fins al 31 de desembre d'enguany perquè els tornassin a classificar. Si no ho fessin, ho assumiria el Govern, que tindria temps fins al 31 de desembre de 2022.

El Consell de Mallorca ha aprofitat que ha de fer aquesta feina per modificar els aspectes del Pla Territorial relacionats amb el sòl urbà i el seu creixement, segons explica la consellera Garcías. "Tindrem els plantejaments de Mallorca actualitzats, amb un creixement responsable i adequats a les necessitats actuals tenint en compte el paisatge i el canvi climàtic", afegeix el director insular de Territori i Paisatge, Miquel Vadell.

Avantatges i desavantatges

El professor de Geografia de la Universitat de les Illes Balears especialitzat en urbanisme i membre del GOB Macià Blázquez considera que eliminar les AT-C té avantatges i desavantatges. Veu bé que es llevin perquè s'havien decidit "arbitràriament", i recorda que el Consell ja va suprimir les àrees de Reconversió Territorial, una figura creada de la mateixa manera pel PP i UM que va provocar la imputació de promotors i polítics d'aquests partits per un delictu d'ús d'informació privilegiada, tràfic d'influències i prevaricació. El cas va acabar arxivat el 2010, la interlocutòria que el va descartar assegurava que hi havia "nombrosos indicis incriminatoris" però mancaven proves. Abans que la Fiscalia imputàs ningú, el GOB ja havia denunciat que aquestes àrees eren



Al registre dels grans tenidors hi ha aproximadament uns 700 habitatges.

El Govern espera una ofensiva dels grans tenidors contra l'expropiació de pisos

Els bancs i els fons d'inversió tenen 20 dies hàbils per fer al·legacions a la resolució de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge

Els criteris paisatgístics i ambientals del Consell seran clau per al desenvolupament

una "loteria urbanística" perquè s'havien seleccionat sense seguir criteris justificats i, anys després, el Consell les va suprimir.

Fer el mateix amb les AT-C, però, pot generar un efecte crida perquè s'urbanitzi més si no s'estableixen uns criteris restrictius, adverteix Blázquez. Creu que les àrees que més podien interessar econòmicament per al creixement dels nuclis urbans s'han esgotat i que les que queden no són tan atractives. Això, a la pràctica, hauria congelat el creixement urbà perquè fins que no es desenvolupen primer totes les AT-C no es poden planificar creixements a altres zones. "Eliminar-les obre noves oportunitats per als promotors", alerta.

El president del Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Mallorca, Daniel Tur, considera que, si la supressió de les AT-C implica modificacions estructurals, o es justificàs en la necessitat de canviar el model, l'hauria de precedir una modificació prèvia de les Directrius d'Ordenació Territorial, com a norma de rang superior. De fet, creu que el problema d'arrel és que el decret de protecció del Govern va regular aspectes que corresponen als consells insulars, un dels motius pels quals hi va haver crítiques, i que la modificació del PTI vol esmenar aquesta contradicció eliminant les AT-C. Tur també veu conflictiu, a priori, sotmetre els instruments urbanístics a criteris com el paisatgístic, "difícilment objectivables", i creu que és imprescindible la claredat interpretativa entre les normes d'ordenació i d'estètica.♦

Maria Lull

Palma

El procés d'expropiació de 56 pisos de grans tenidors –els que en tenen deu o més– per part del Govern no ha fet més que començar. La Conselleria de Mobilitat i Habitatge espera ara una ofensiva dels bancs i fons d'inversió afectats per no haver de cedir aquestes cases a l'Executiu durant set anys per a lloguer social. La resolució per començar l'expedient es va publicar al BOIB dia 4 de març, i a partir d'aquesta data hi ha un termini de 20 dies hàbils per presentar-hi al·legacions. "Supòs que veurem l'oposició més activa a partir d'ara i que hi al·legaran", explica el director general d'Habitatge i Arquitectura, Eduardo Robsy. "A partir d'ara començarà la batalla legal, perquè intentaran que aquests habitatges no siguin expropiats o arribar a acords més satisfactoris per a ells", afegeix, a més de destacar que "hi ha marge per arribar a enteses".

Robsy destaca que "és la primera vegada que es posa en marxa un expedient d'aquest tipus". "Tenim les idees clares, però ens enfrontam a un terreny ignot", continua, sense determinar quan culminarà l'expropiació: "M'agradaria que els tinguéssim abans que acabi l'any, però no puc donar dades concretes".

Reacció de la dreta

De tota manera, els atacs de la dreta política i mediàtica no es varen fer esperar des que l'Executiu feu públic di-

mecres que pretenia expropiar aquests habitatges. El PP, l'ABC i 13 TV varen qualificar la mesura de "chavista", i *El Mundo*, *La Razón*, Antena 3, Ciutadans i Vox també hi varen carregar en contra. Francina Armengol va respondre a les crítiques del president del PP estatal, Pablo Casado, qui va assegurar a les xarxes socials que el PSOE atempta amb aquesta mesura "contra la propietat privada, la seguretat jurídica i la llibertat individual". "O estàs amb els especuladors o estàs amb la gent", va replicar la presidenta.

"S'ha aprofitat per magnificar una notícia amb un cert impacte, perquè hi ha aquest conflicte a Madrid respecte dels continguts de la llei estatal, i alguns partits ho han utilitzat", comenta Robsy sobre la polèmica de la setmana. "Ens estranya la sorpresa que ha generat, perquè la llei illenca permet fer això des de fa tres anys", diu.

El director general recorda que, una vegada es va aprovar el decret que regula la qüestió dels pisos desocupats dels grans tenidors, es va resoldre amb el govern espanyol "el conflicte d'interpretació de competències" i que l'Estat va considerar l'expropiació "constitucional i ajustada a les competències de la Comunitat Autònoma". "La mesura és legal i la norma és així, agradi als grans tenidors o no", argumenta Robsy, qui recorda que la Confederació Espanyola de Caixes d'Estalvis (CECA) va posar en dubte la constitucionalitat del plantejament del Govern.

Un dels entrebancs principals que ha trobat el Govern fins a arribar a posar en marxa l'expedient –cal recordar que la Llei d'habitatge està en vigor des

del juny del 2018– ha estat la dificultat de fer arribar els requeriments als grans tenidors, molts dels quals ni tan sols tenen presència física a les Balears. "Gestionen la propietat a través de terceres empreses o immobiliàries, i una cadena tan llarga de comunicació ha dificultat les visites", apunta el director general.

A més, l'arribada del primer estat d'alarma el març del 2020 va congelar tots els terminis administratius i va paraitzar el procés. "No podíem notificar visites ni avançar en cap expedient. Després vàrem trobar que hi havia hagut molt de moviment per part dels grans tenidors", continua Robsy. De fet, del màxim de 1.425 habitatges que hi havia registrats el novembre del 2019 es va passar als aproximadament 700 que hi ha ara.

Negociació impossible

El director general destaca que l'expedient d'expropiació arriba després que el Govern intentàs negociar amb els bancs perquè cedissin al Govern una part del seu paquet immobiliari per a lloguer social. "Pensàvem que seria més fàcil per a tots arribar a un acord, però ens varen deixar molt clar que no els interessava i ni tan sols es va obrir un espai de negociació en aquest sentit", comenta.

Pel que fa al llistat de bancs i fons d'inversió afectats, s'hi troben noms com Bankia, el Banc de Sabadell, el BBVA o la SAREB –participada en un 45% per capital públic. També hi figuren societats com Aliseda –participada pel fons d'inversió Blackstone i el banc Santander– o Coliseum, del fons d'inversió Cerberus.♦