

## LA NORMATIVA URBANÍSTICA LEGAL COM A INSTRUMENT D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI: LES NORMES SUBSIDIÀRIES D'ESPORLES (\*)

Onofre Rullan i Salamanca

### RESUMEN

El trabajo presente analiza la normativa urbanística de uno de los municipios de Mallorca: Esporles, concretamente sus Normas Subsidiarias (NNSS). No pretende tanto una crítica a sus disposiciones concretas como enseñar y aplicar una metodología que pueda servir de ejemplo para este tipo de análisis, dirigidos sobre todo a los geógrafos, colectivo que históricamente se ha automarginado de este tipo de tareas.

Estudio de población potencial y déficits de equipamiento generados por esta son los pilares básicos del análisis, enfocado a la comprensión del grado de elaboración y racionalidad del planeamiento municipal.

### INTRODUCCIÓ

La problemàtica de l'ordenació territorial està, per desgràcia, a l'ordre del dia a Mallorca.

Sembla com si als anys 80 s'hagués complicat tant la situació que l'alça en el nivell de renda, lluny de ser un factor d'augment de la qualitat de vida, s'hagi convertit en l'instrument que possibiliti l'agressió sistemàtica del nostre territori.

L'augment desorbitat dels actius terciaris i la caiguda en picat del primari han provocat un canvi d'ús territorial, en el qual la residència secundària i l'oci en general són dominants.

Evidentment, Palma, la macrocefàlica Palma, és el principal pol generador d'aquest nou ús dominant i, per tant, la seva primera corona metropolitana en serà la més afectada. D'altres centres urbans mallorquins (Inca, Manacor, Pollença, Alcúdia,...) també generen la seva prò-

---

(\*) La redacció d'aquest treball data de començaments de 1983, però dificultats editorials impediren la seva publicació al seu moment.

A hores d'ara les NNSS l'Esporles ja són aprovades definitivament i amb criteris i determinacions ostensiblement contradictòries a les exposades en aquest article. La seva publicació, però, pot tenir un interès metodològic com a exemple d'estudi i anàlisi dels documents de planejament per part dels geògrafs. Es per aquesta raó que hem decidit la seva publicació malgrat els continguts actuals i difinitius de las NNSS d'Esporles tenen, molt poc a veure amb els que aquí s'exposen.

pia àrea d'influència pel que fa a aquest canvi d'ús, però que a causa de les seves dimensions no afecten amb tanta violència el territori.

Evidentment, partim del supost que aquesta influència és negativa. Negativa per quant separa el lloc de residència habitual i de treball del de l'oci, en aquest cas. L'especialització funcional exagerada, la monofuncionalitat d'amples extensions espacials, converteixen el territori en quelcom desarrelat de l'individu, augmenten les despeses de transport i malgasten el territori, i a una illa com Mallorca no és precisament una tàctica aconsellable.

Però el desenvolupament urbanístic, encara que té un component important que ve determinat per la pròpia dimàmica social, no és aliè a la política municipal dels ajuntaments afectats. Efectivament, les corporacions municipals són les responsables de tot el pertanyent al desenvolupament urbanístic dels seus respectius termes. El planejament municipal és, per tant, una manera decisiva d'intervenció territorial; per als geògrafs que s'han dedicat al planejament territorial, a l'ordenació del territori, es tracta d'un exemple evident d'actuació en geografia aplicada.

A partir d'aquests dos suposts, la influència macrocefàlica de Palma amb el conseqüent canvi d'ús provocat a l'àrea afectada i la possibilitat d'intervenir en aquesta situació a través del planejament municipal, enfocam la present comunicació, tot basant-nos en l'anàlisi d'un municipi típic de l'àrea d'influència de Palma: Esporles. Es tracta d'un municipi interior a la isocrona dels 25 minuts a partir de Palma; ciutat de la qual és dependent, tant per la localització, en aquesta, de la immensa majoria de llocs de feina dels qui resideixen en aquest poble, com per haver tengut, fins als anys 60, un planejament vist i pensat des de Palma, que respon precisament a les necessitats de la influència macrocefàlica de què parlam.

## LA PLANIFICACIÓ URBANÍSTICA

El planejament urbanístic, la normativa legal que pretén donar sortida a la problemàtica territorial municipal, és competència dels ajuntaments, segons disposa la Llei del Sòl (LS), i es pot plasmar en diferents figures urbanístiques segons sigui l'àmbit territorial sobre el qual s'actua i el grau d'importància i complexitat del problema. Els diferents graus de planejament que la LS disposa, de major a menor són els següents:

1.- El Pla Nacional. Mai no s'ha duit a terme. No ha estat redactat. Queda disposat per la LS (*Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana*. BOE, núm 144, 16-06, i 145 de

17-06-76). El seu objecte consistiria en determinar les grans directrius d'ordenació del territori de l'Estat espanyol, que es coordinarien amb la planificació econòmica i social.

2.- Els Plans Directors Territorials de Coordinació, d'àmbit supraprovincial, provincial o comarcal. El Pla Provincial d'Ordenació de les Illes Balears entraria dins aquest grup, si no es tractàs d'una figura de l'anterior LS, la de 1956.

A partir d'aquí, ja en ordenacions urbanístiques d'àmbit municipal que en coordinació amb els planejaments d'àmbit superior, poden tenir els següents instruments de planejament:

a) El Pla General Municipal d'Ordenació Urbana. Aquest, classifica el sòl i defineix els elements fonamentals per a l'ordenació del territori municipal.

b) Les Normes Subsidiàries de Planejament. Pensades per als municipis de complexitat urbanística menor que els que requereixen un Pla General.

c) Els Projectes de Delimitació del Sòl Urbà. Pensat per a les poblacions de petita entitat i de petita problemàtica urbanística. Es limiten a donar ordenances per a l'edificació i usos del sòl.

D'altres instruments de planejament inferiors al Pla General o a les Normes Subsidiàries són: els Plans Parcial, els Estudis de Detall, els Projectes d'Urbanització, els Programes d'Actuació Urbanística, etc. No ens aturarem a parlar d'aquests, ja que no són l'objecte de la present comunicació.

## LA PLANIFICACIÓ URBANÍSTICA A ESPORLES

El cas que tractarem correspon al de les Normes Subsidiàries (NNSS) del terme municipal d'Esporles.

Les primitives NNSS d'aquest terme municipal estaven redactades a l'empar de l'antiga Llei del Sòl (BOE. núm. 135, 4-maig i 157, 5-juliol), substancialment diferent respecte de l'actual LS. No incidirem entre les diferències d'ambdues; només recordar que la nova LS incorpora aspectes progressistes a la legislació, en comparança amb l'antiga de 12 de maig del 1956.

Aquestes normatives foren aprovades definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme de les Illes Balears el 26 de juliol de 1978. Es tracta d'una normativa típicament desenrotllista, d'acord amb la tònica general de l'urbanisme de l'època. A manera indicativa només apuntarem que en sòl urbà es preveia una capacitat de població de 8.700 persones, i en sòl urbanitzables 18.485, que dona un total de 27.185

habitants. Tenint en compte que actualment no s'ha arribat als 3.000 habitants, podem adonar-nos de la bestiesa d'aquestes previsions demogràfico-urbanístiques a què ens referim.

Amb l'arribada dels ajuntaments democràtics es generalitzà el projecte de revisió de la normativa urbanística municipal vigent, principalment si tenim en compte que la nova LS (9-04-1976) disposava la obligatorietat d'adaptació del planejament municipal a partir de la nova legislació. Les NNSS antigues estaven redactades a l'empar de la LS del 56, s'havien d'adaptar a la LS del 76.

Així, es conjugaven dos propòsits, un polític: el ajuntaments democràtics havien de revisar el planejament de l'antic règim; i l'altre legal: era necessària l'adaptació d'aquest planejament a la nova llei.

S'emprengué l'empresa de revisar el planejament per part del primer ajuntament democràtic, i, així, l'any 1982 es presentà l'Avanç de Planejament.

L'Avanç de Planejament (AP) és una figura contemplada per la LS i té com a objecte establir un llaç de diàleg entre els administradors i els administrats. En aquest cas entre planejadors i planejats. Malgrat el poder estigui legítimament constituït, cal comptar contínuament amb l'opinió dels administrats. En qüestions com la redacció d'unes NNSS, en aquest cas, l'AP compleix aquesta funció. Quan l'equip tècnic, nomenat pel poder polític, ha detectat els problemes del territori a ordenar fa una primera proposta d'actuació damunt aquest territori, que, malgrat no arribar a detallar totalment la nova planificació, dona ja una idea de cap a on s'encaminen les propostes que més tard seran concretes. Així, doncs, l'AP és exposat al públic com a mínim durant un mes, perquè els veïnats puguin al·legar en contra o a favor de la totalitat del nou programa, o d'una part d'aquest. S'ha d'advertir, però, que l'AP no té un caràcter normatiu, no té encara cap vigència legal, segueix encara vigent el planejament que s'està revisant.

No insistirem en el cas de l'AP d'Esporles, ja que les seves propostes no baratarien el document de planejament definitiu.

Després de l'AI encara manca l'Aprovació Provisional, vistes les al·legacions sobre l'AI, i l'Aprovació Definitiva, duita a terme per la Comissió Provincial d'Urbanisme.

A hores d'ara les NNSS d'Esporles es troben encara en la fase d'AI, i serà aquest document el que analitzarem.

L'AI fou duita a terme pel ple de l'ajuntament d'Esporles el 19 d'abril de 1983. S'exposaren al públic les propostes d'ordenació de les noves NNSS, i actualment encara s'està pendent de l'Aprovació Provisional, o d'una segona AI,

si els canvis introduïts a rel de les al·legacions són de considerable envergadura.

## LES NNSS D'ESPORLES

És una costant dins tots els documents de planejament esporlerins parlar d'Esporles com un poble dormitori, fet que no es discuteix per la seva evidència; però s'ha de matitzar, ja que això es té en compte amb massa resignació, i sovint s'utilitza amb demagògia.

Segons la documentació de l'AP de les NNSS d'Esporles, l'any 1978 hi havia al nostre poble 2.598 habitants, amb una població activa de 992 persones, i es comptabilitzaven 331 llocs de feina; és a dir que fora d'Esporles hi treballaven 592 actius, que representaven el 22,7% dels esporlerins. Mentre que la resta, 2.009 esporlerins (77,3%), que són sobretot nins, jubilats, dones, treballadors a Esporles..., no depenen laboralment de fora. Vistes així les coses es podria dir als planificadors que no es pot fer urbanisme pel 22,7% de la població, sinó que tot-hom s'ha de tenir en compte.

Sovint també se sol afirmar que els llocs de treball existents a Esporles pertanyen al subsector de la construcció. És una opinió també matisable. Seguint amb dades de l'AP, els 110 actius de la construcció només representarien un 11,93% de la PA. Si consideram que tots els picapedrers fan feina a Esporles, fet que realment no és cert, només representarien un 33,23% sobre les 331 persones que segons l'AP fan feina al municipi. El 66,77% treballarien a d'altres sectors.

També amb dades de l'AP tenim que el Valor Afegit Brut (VAB) de la construcció representaven, al 78, 71.581.000 pessetes, fet que només representa el 24,9% dels 287.098.000 ptes. de VAB total d'Esporles. És evident que amb aquestes xifres no es pot dir que la construcció és tota l'economia d'Esporles. Per si fos poc, s'ha de tenir en compte que els 110 actius de la construcció no treballen tots a Esporles (Banyalbufar, Palma, Puigpunyent...), i que fomèmens com la construcció per part d'empreses foranes o per part de particulars, encara eminarrien més les xifres de la construcció d'esporlerins a Esporles.

He volgut matisar aquests aspectes tòpics d'Esporles, ja que en moltes ocasions se solen usar per justificar planejaments urbanístics de tipus desenvolupista, i que l'únic que aconseguix és agreujar la funció de poble dormitori, que evidentment no puc negar. Això es veu, per exemple, si contemplam el mapa 1/10.000 de les NNSS, on a simple vista es veu que el sòl que esdevindrà urbà un cop duites a terme les previsions (el Verger, les Rogetes, Jardín de Flores,

la Punta de Son Quint, Ca l'Amet, Son Comes, la Finca, etc.) quintuplica en extensió el que fins ara ha estat el nucli tradicional d'Esporles. Es tracta d'un fet alarmant per si mateix.

Partint del supòst que el planejament s'ha de fer pensant amb la població del municipi i amb les expectatives de creixement d'aquesta, cal pensar que s'ha de programar en funció d'aquest creixement. A la documentació de l'AI no hi ha cap càlcul de població capaç d'absorbir el volum edificatori que es programa. Però la població capaç (PC) es pot calcular amb una mica de paciència. La metodologia per calcular-la l'exposaré a continuació.

Partint del supòst que la gent s'instal·la al sòl urbà i al sòl urbanitzable, la LS obliga el planejament a classificar tot el territori ordenat en Urbà, Urbanitzable i No-Urbanitzable, i, a més, fixa que als dos primers és on s'estableix la residència. Malgrat tot, per desgràcia, són freqüents els exemples d'instal·lacions residencials al sòl no-urbanitzable, i un municipi tan proper a Palma no n'és precisament una excepció.

## SÒL URBÀ

Dins el sòl classificat com a urbà hi ha vuit zones qualificades amb diferents tipus d'aprofitaments i característiques.

Intensiva A.- És la zona que pertany al que podríem anomenar eixample esporlerí, on en lloc de donar coeficients d'aprofitament ( $m^2$  de sòl per  $m^2$  o  $m^3$  edificable,  $m^2/m^2$  o  $m^2/m^3$ ) es donen profunditats edificables il·leta per il·leta. Superficient, il·leta per il·leta, surten un total de  $45.543 m^2$  amb aquesta qualificació, i, com que es proposa una planta baixa més dos pisos (B2), si multiplicam per 3 tendrem el sostre edificable dins intensiva A, en aquest cas són  $136.630 m^2$ . Com hem de suposar que no tot serà habitatge, li restam un 30% ( $40.989 m^2$ ) del sostre edificable que se suposa en destinaran a d'altres usos (comerços, magatzems, cotxeries,...). D'aquesta manera encara ens queden  $95.461 m^2$ , que, si suposam una mitjana de  $130 m^2$ /habitatge, ens donarien 736 habitatges. Per passar d'habitatges a PC s'havia d'aconseguir la mitjana d'habitants per habitatge d'Esporles, que, segons les dades del cens de població d'Esporles, estava situada al voltant de 3,14 H/Habitat. Així, 3,14 per 736 ens donaria un total de 2.310 habitants potencials dins Intensiva A. A partir del plànol 1/2.000 de l'equip redactor es comptabilitzen 269 habitatges a aquesta zona, que amb el mateix coeficient d'H/Habitat, donaria una població hipotètica de 531 persones. Per tant, dins Intensiva A es tracta d'un augment del 435%.

Intensiva B.- Aquesta zona abraça una extensió de  $9.800 m^2$ , que multiplicats pel coefi-

cient d'aprofitament net ( $1,3 m^2/m^2$ ) ens donaria  $12.740 m^2$  de sostre edificable. Si li restam el 30% d'altres usos ( $3.822 m^2$ ) ens queden  $8.918 m^2$  edificables per habitatge, que a  $130 m^2$ /Habitat, són 69 habitatges, i multiplicat per 3,14 H/Habitat, donen 215 persones. Actualment s'hi comptabilitzen 13 habitatges, amb una població hipotètica de 41 persones. És un augment del 524%.

Intensiva C.- Aquesta zona abraça una extensió de  $12.025 m^2$ , que multiplicats pel coeficient d'aprofitament net ( $0,8 m^2/m^2$ ) donen  $9.620 m^2$  de sostre edificable. Si li restam el 30% d'altres usos ( $2.886 m^2$ ) ens queden  $6.734 m^2$  edificables per habitatge, que a  $130 m^2$ /Habitat, són 52 habitatges; i a 3,14 H/Habitants. Actualment s'hi comptabilitzen un habitatge, amb una població hipotètica de 3,14 persones. És un augment del 5.191%.

Extensiva D.- Aquesta zona abraça una extensió de  $89.787 m^2$ , que multiplicats pel coeficient d'aprofitament net ( $0,75 m^2/m^2$ ) donen  $67.340 m^2$  de sostre edificable. Si restam el 30% d'altres usos ( $20.202 m^2$ ) ens dóna  $47.138 m^2$  d'habitatge, que a  $130 m^2$ /Habitat, són 363 habitatges, que multiplicat per 3,14 H/Habitat, són 1.139 persones. Actualment hi ha 34 habitatges, amb una població hipotètica de 107 persones. És un augment del 1.064%.

Extensiva E.- Hi hem calculat 11 possibles solars amb 11 habitatges unifamiliars, i que ens donen una població capaç de 35 persones. Actualment hi hem comptat 5 habitatges, amb una població hipotètica de 16 persones. És un augment del 219%.

Estudi de detall del Rafal.- Dividint el volum edificable ( $29.973,72 m^3$ ) per 3 (pas de volum a sostre), ja que l'altura permesa és B2, ens dóna  $9.991 m^2$  de sostre edificable. Si li restam el 30% d'altres usos ( $2.997 m^2$ ) ens queden  $6.994 m^2$  edificables, que a  $130 m^2$ /Habitat, són 54 habitatges, que a 3,14 H/Habitat, són 169 habitants. Actualment no n'hi ha cap.

Clos Antic.- El clos antic abraça una superfície de 24 Hes. ( $240.000 m^2$ ). D'aquesta xifra destacam un 40% de vials, equipaments, torrents, places, etc., i ens queden  $144.000 m^2$ . Si el multiplicam pel coeficient d'aprofitament net ( $2 m^2/m^2$ ) ens dóna  $288.000 m^2$  de sostre edificable. Si li restam el 30% d'altres usos ( $86.400 m^2$ ) tenim  $201.600 m^2$  edificables, que a  $130 m^2$ /Habitat, són 1551 habitatges, que a 3,14 H/Habitat, són 4.869 persones. Actualment hem comptat 578 habitatges, amb una població hipotètica de 1.814 persones. És un augment del 268%.

Extensiva F.- Hem multiplicat el nombre màxim d'habitatges unifamiliars (5) per 3,14, i el resultat és de 16 persones. Actualment no n'hi ha cap.

És evident que aquests càlculs tiren a la baixa, ja que suposar 130 m<sup>2</sup>/Habitat. és molt suposar. Realment la mitjana sol estar al voltant dels 100 m<sup>2</sup>/Habitat. Suposar que el 30% del sostre edificable es dedicarà a altres usos és també molt ingenu. Basta veure les darreres finques de baixa més dos que s'han fet dins Esporles per veure que la promoció provoca va a vendre sempre el màxim d'habitatges segons la normativa vigent. Pensar que les plantes baixes (30%) no es vendran com a habitatge és tancar els ulls a la realitat.

Pla Especial de les Rogetes.- El que hem fet aquí ha estat el següent: com que només es permeten habitatges unifamiliars, els 134 solars de les Rogetes suposen 134 habitatges, que multiplicat per 3,14 persones, dóna una població hipotètica de 289 persones fet que representa un augment del 146%.

## URBANITZABLES

Ca l'Amet.- Les seves 5,6 Hes., amb una densitat màxima permesa de 125 H/Ha., suposen una població possible de 700 persones, que dividit per 3,14 H/Habitat. resulten 154 habitatges. Actualment no n'hi ha cap.

son una població possible de 700 persones, que dividit per 3,14 H/Habitat. resulten 154 habitatges. Actualment no n'hi ha cap.

Son Quint.- Les seves 19,3 Hes., amb una densitat màxima permesa de 25 H/Ha., suposen una població possible de 483 persones, que dividides per 3,14 H/Habitat, són una població hipotètica de 154 persones. Actualment no n'hi ha cap.

El Verger.- Les seves 115,971 Hes., amb una densitat màxima permesa de 15 H/Ha., suposen una població de 1.740 persones, que dividides per 3,14 H/Habitat, són 554 habitatges. Actualment hi ha 65 xalets, que multiplicats per 3,14 H/Habitat, dóna una població hipotètica de 204 persones. És un augment del 853%.

Jardín de Flores.- Els seus 57 solars, amb habitatge unifamiliar; això vol dir que hi caben 57 habitatges, que a 3,14 H/Habitat. són 179 habitants. Actualment hi ha 11 habitatges, amb una població hipotètica de 35 persones. És un augment del 511%.

A més de les esmentades xifres podríem haver complabilitzat la població i els habitatges que es podrien instal·lar al sòl no-urbanitzable,

## QUADRE RESUM D'HABITATGES I POBLACIÓ

URBÀ	ACTUALMENT		NNSS		Augment
	Habitatges	Població	Habitatges	Població	
Intensiva A	169	2.531	736	2.310	435%
Intensiva B	13	41	69	215	524%
Intensiva C	1	3	52	163	5.191%
Extensiva D	34	107	363	1.139	1.064%
Extensiva E	5	16	11	35	219%
Extensiva F	0	0	5	16	-
EL RAFAL	0	0	54	169	-
CLOS ANTIC	578	1.814	1.551	4.869	268%
<b>TOTAL URBÀ</b>	<b>800</b>	<b>2.512</b>	<b>2.841</b>	<b>8.916</b>	<b>355%</b>
URBANITZABLE	ACTUALMENT		NNSS		Augment
	Habitatges	Població	Habitatges	Població	
Ca l'Amet	0	0	232	700	-
Son Quint	0	0	154	483	-
El Verger	65	204	554	1.740	853%
Jardín de Flores	11	35	57	179	511%
<b>TOTAL URBANITZABLE</b>	<b>76</b>	<b>239</b>	<b>997</b>	<b>3.102</b>	<b>1.298%</b>
PLA ESPECIAL DE LES ROGETES					
Les Rogetes	92	298	134	421	146%
<b>TOTAL ESPORLES</b>	<b>968</b>	<b>3.040</b>	<b>3.972</b>	<b>12.018</b>	<b>395%</b>

El que les xifres de població actual no coincideixin amb la població de dret d'Esporles és degut a la gran quantitat de gent, sobretot a les urbanitzacions, que no està empadronada.

que no serien poques. Exemples com els de Son Cabaspre i l'Esgleieta, són prou significatius.

És a dir que essent més estrictes i realistes, la xifra final de població i habitatges capaç es veuria augmentada, com a mínim, en un 25%.

Actualment la densitat de població del nostre poble és de 62,8 H/Ha, (2.512 habitants dins 40 Ha.). Amb la previsió de les NNSS, que són 8.916 habitants, la densitat passa a ser de 222,9 H/Ha, Aquestes xifres mostren que l'augment previst és brutal, aquesta gran densificació implica un canvi quantitatiu i qualitatiu, amb conseqüències negres per a la qualitat de vida d'Esporles. Aquesta densitat només fa referència al sòl urbà; si comptàssim el sòl urbanitzable tot això encara es dispararia molt més.

## LES INFRASTRUCTURES

Un cop vistes les possibilitats desenrotllistes que permet un planejament d'aquest tipus, anem a veure ara algunes de les conseqüències més greus que per al poble d'Esporles tendria arribar a les 12.018 persones.

Actualment es consumeixen a Esporles 1.200.000 litres d'aigua diaris, si s'arribàs als 12.018 habitants el consum seria de 4.743.000 litres d'aigua, xifra a simple vista inassolible pels recursos propis del terme municipal d'Esporles.

Si actualment la depuradora va al màxim de les seves possibilitats, amb 12.018 habitants s'haurien de mester cinc depuradores com l'actual, o quintuplicar la seva potència. De donar-se l'augment previst dins el sòl urbà la inversió per solucionar el problema de les depuradores no podria carregar-se als urbanitzadors, «l'urbanitzador» en aquest cas seria l'Ajuntament.

## ELS EQUIPAMENTS

Per detectar els dèficits d'equipament actuals i els que es generarien de realitzar-se la programació de les NNSS, hem aplicat els estàndards del Reglament de Planejament (RP), annex 10. S'ha d'advertir, però, que aquests estàndards són d'aplicació obligatòria únicament dins sòl urbanitzable, és a dir que l'equip planificador no té perquè aplicar-los dins el sòl urbà, com es fa aquí. La seva aplicació ens servirà, però, per fer una quantificació del dèficit d'equipament generat.

Zones verdes.- La llei obliga al planejament a 5 m<sup>2</sup>/H. 2.573 H. per 5 m<sup>2</sup> dona com a resultat 12.625 m<sup>2</sup>. A Esporles, si comptam els 245 de la Vilanova, els 3.360 del Rafal, els 2.958 de Son Tries i els 1.188 del Jardí, ens surten 9.273 m<sup>2</sup>, que, damunt els 12.685 que per llei correspondrien, resulta un dèficit de 3.916 m<sup>2</sup>

de zona verda. Si com preveuen les NNSS s'arribàs als 8.916 habitants dins sòl urbà, vol dir que es necessitarien 44.580 m<sup>2</sup> de zona verda. Els 9.273 existents, més els 5.350 de la font de Son Tries, sumaria la quantitat de 16.823 m<sup>2</sup>, fet que damunt els 44.580 reglamentaris suposa un dèficit de 27.757 m<sup>2</sup>.

Àrees de joc per a nins.- El Reglament de Planejaments exigeix per a les Unitats integrades (500 a 1.000 habitatges, cas d'Esporles) 6 m<sup>2</sup>/Habitat., que són 4.800 m<sup>2</sup>. Nosaltres només hem pogut comptabilitzar la placeta del Ball, que té uns 740 m<sup>2</sup>, per tant es detecta un dèficit de 4.060 m<sup>2</sup>. Si s'arribàs als 2.841 habitatges que preveuen les NNSS, els metres quadrats necessaris serien 17.046, fet que suposaria un dèficit de 16.306 m<sup>2</sup>.

Equipament escolar.- Els estàndards del RP per les Unitats integrades són, en el cas d'Esporles, 2 m<sup>2</sup>/Habitat. fins a EGB, i 10 m<sup>2</sup>/Habitat. per a EGB; això suposa 9.600 m<sup>2</sup>. Les escoles actuals tenen uns 6.804 m<sup>2</sup>, fet que suposa un dèficit de 2.796 m<sup>2</sup>. D'arribar als 2.841 habitatges de les NNSS els m<sup>2</sup> necessaris serien 34.092, fet que suposaria un dèficit de 27.288 m<sup>2</sup>; això que no comptam que els al·lots de Banyalbufar que vénen a l'escola d'Esporles. A més a més, amb 2.841 habitatges ja són necessaris 4 m<sup>2</sup>/Habitat. per a BUP, fet que incrementaria el dèficit en 11.364 m<sup>2</sup>.

Equipament esportiu.- Per la bestiesa de terreny que s'ha agafat de Son Quint hi ha molt d'excés en tots els casos.

Equipament social.- Hem comptabilitzat l'Escorxador (1.440 m<sup>2</sup>), la Casa del Poble (696 m<sup>2</sup>) i els equipaments generals de Can Campos (1.600 m<sup>2</sup>), Son Tries (440 m<sup>2</sup>) i la Finca (2.400 m<sup>2</sup>), que dona com a resultat 6.826 m<sup>2</sup>; fet que suposaria les exigències del RP (4 m<sup>2</sup> per 800 habitatges, que dona 3.200 m<sup>2</sup>). Però s'ha de tenir en compte que no és d'esperar que molts dels equipaments generals es dediquin a equipament social (aparcaments a Can Campos, places, etc.).

Així i tot, d'arribar als 2.841 habitatges dins el sòl urbà, els metres per habitatges que exigeix el RP són 6; multiplicació que dona la xifra de 17.046 m<sup>2</sup>, fet que suposaria un dèficit de 10.220 m<sup>2</sup>.

Per si fos poc, no hem comptabilitzat els dèficits d'equipament comercial, sanitari, administratiu, servei d'ordre, higiene, transports, vitalitat, aparcaments, etc. Sembla evident que les xifres resultants alarmarien.

## CONSIDERACIONS FINALS

Aquestes xifres que hem vist no ens poden fer res més que escandalitzar. Això suposa

apostar per un model de creixement extremadament desenvolupista, que ja ha mostrat el seu fracàs per tot allà on s'ha aplicat. Suposa un creixement que el territori no pot suportar, i on el medi ambient i la qualitat de vida es veuen atacats de front. La irrentabilitat del desenrotllament pel desenrotllament és un salt cap al buit.

De l'any 72 al 82 s'han anat concedint llicències d'obres majors de nova planta a Esporles, amb una mitjana de 24 anuals. Les NNSS preveuen la construcció de 3.004 nous habitatges; per tant, de suposar que seguirà la mateixa tendència, es programen obres per a 125 anys, és a dir fins l'any 2.108. Unes NNSS, com el seu nom assenyala, són «subsidiàries» d'un Pla General que dura vuit anys; per tant, unes NNSS no es poden programar per més anys que un Pla General.

Les dades de població escandalitzen al mateix nivell. El creixement vegetatiu no preveu aquestes xifres. Per tant, és de suposar que es confia que vengui gent de fora, fet que faria que els esporlerins quedassin en minoria total, serien el 20% del total de residents a Esporles.

Els dèficits d'aigua, equipaments, etc., que ja són importants, s'agreuarien estrepitosament. On treballaria tota aquesta gent?. Com aniria a Palma?. S'hauria d'eixamplar la carretera?. Esporles passaria de ser un poble a ser una ciutat, i el més greu és que seria una ciutat dormitori, una ciutat satèl·lit de Palma. El poble que ara veiem, que està caviant de forma alarmant, acabaria per transformar-se totalment i absoluta. El «nuevo» Esporles seria un altre Esporles.

Són nombrosos els estudis que demostren el negatiu d'aquests fets: la gent no coneix, manca comunicació, augment de la delinqüència, etc. No s'està en contra del creixement, s'està a favor d'un creixement ordenat i racional, sempre al servei d'Esporles, i no en funció de Palma.

Resulta que, a més de no ser desitjable, aquest creixement tampoc no és possible. Per tant, es tracta d'un cas de sobredimensionament del creixement, la conseqüència del qual és la dispersió de l'edificació. Si un planejament possibilita la construcció, per exemple d'allotjament, per a una població cinc vegades superior a la població que realment es preveu, la conseqüència no és una ocupació homogènia del territori planejat, amb una edificació a cada parcel·la de la cinquena part del volum permès; la conseqüència d'això és l'ocupació d'una cinquena part del territori planejat, amb una volumetria al màxim del permès; i, el que és pitjor, sense possibilitats reals de control que evitin la dispersió de l'edificació. El cost de les infraestructures és molt superior en edificació dispersa. La destrucció del medi i de l'ecosistema és la segona conseqüència. Solars buits, zones marginales i d'escombraries fan la seva aparició.

Un cas a part mereix el tractament del sòl no-urbanitzable, on encara es parla de parcel·les mínimes a efectes edificatoris de 7.000, 15.000 i 30.000 m<sup>2</sup> dins el conradís, i 100.000 dins els boscos. Per veure l'absurd de les xifres del no-urbanitzable basta pensar que el pla de reguiu que desenvolupa l'IRYDA al Pla de Sant Jordi estableix la parcel·la mínima, a efectes de reparcel·lacions per a explotacions familiars, en 40.000 m<sup>2</sup>. No hi ha dubte que si volem conservar els boscos i moles con fins ara han d'estar exemptes de tota possibilitat edificatòria o urbanística.

Crec que com a conclusió es pot veure la importància fonamental que té la reglamentació legal per a l'ordenació del territori, les NNSS en aquest cas. Crec que són el pol generador més important que actua damunt l'espai, malgrat que no ens en puguem oblidar l'altres. És, però, la primera passa, la passa que depèn més directament del poder legalment constituït i que no podem permetre que passi a mans dels agents especuladors.

## BIBLIOGRAFIA

- BIBILONI FERRER, L.; CERDÀ GUARDIOLA, A. J.; COMPANY OLIVER, S.: *Normas subsidiarias de Esporles*. Ajuntament d'Esporles. 1983.
- BIBILONI, L.; CERDÀ GUARDIOLA, A. J.; COMPANY OLIVER, S.: *Avance de Planamiento de NNSS*.- Ajuntament d'Esporles. 1981.
- BRAU, Lluís; HERCE, Manuel; i TARRAGÓ, Marçal: *Manual municipal de urbanismo*.- CEUNT.- Barcelona, 1981.- 2 vols., 147 i 157 pàgs.
- CONSEJO SUPERIOR DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS: *Ley y reglamentos sobre el régimen del suelo y ordenación urbana*.- Grafoffset.- Madrid, 1979.- 365 pàgs.
- FRAU BERNAT i d'altres: *La transformació d'un municipi de l'àrea d'influència de ciutat de Mallorca: el cas d'Esporles*.- «Mayurqa» (Palma de Mallorca), núm. 17 (gener-desembre 1977-78), pàgs. 123-128.
- GARCÍA BELLIDO, J. i GONZÁLEZ TAMARIT, L.: *Para comprender la ciudad*.- Edit. Nuestra Cultura (núm. 1).- Madrid, 1980.- 190 pàgs.
- PARIETI LLITERAS, A.: *Normas subsidiarias del Plan General de Ordenación del término municipal de Esporles*.- Aprobado per la CPU el 26-07-78.- Conté quatre volums, memòria, delimitació d'àrees, normativa i classificació del sòl.- Ajuntament d'Esporles, 1977.
- SASTRE ALBERTÍ, A.: *Informació*. A l'avancé de Planejament. Ajuntament d'Esporles, 1981.