

TREBALLS DE GEOGRAFIA, núm. 42, p. 119-128  
DEPARTAMENT DE CIÈNCIES DE LA TERRA  
UNIVERSITAT DE LES ILLES BALEARS  
Palma 1989

## LA PREVISIÓ DE SÒL A MALLORCA: UNA VARIABLE CONDICIONADA PEL TURISME I LA SEGONA RESIDÈNCIA

Onofre Rullan Salamanca

**RESUM:** *La previsió de sòl a Mallorca: una variable condicionada pel turisme i la segona residència.*

*En el present article s'analitza el planejament municipal de 52 municipis de l'illa de Mallorca. Això es fa en un doble vessant, per un costat s'estudia l'acomodament al model rank-size de les jerarquies que el planejament municipal proposa per a Mallorca, i per l'altra es posa en relació el sòl urbà amb l'urbanitzable per tal d'arribar a una classificació dels municipis mallorquins. Les conclusions assenyalen com, si bé la població actual dels municipis mallorquins adopten forma de S respecte a la recta del model rank-size, la planificació urbanística dissenya una corba còncaua respecte a l'esmentat model. La classificació municipal ens assabenta de la poderosa influència del litoral i de la proximitat a Palma per explicar el grau de desenvolupisme dels plans urbanístics municipals.*

**PARAULES CLAU:** *Planificació, municipis, jerarquia.*

**ABSTRACT:** *The prevision of urban areas in Majorca: a variable dependent on tourism and secondary residence.*

*In the present paper we analyzes the city planning for 52 municipalities of Majorca Island. To do it we use a double way: first, we study the accuracy of the hierarchies proposed in the city planning of Majorca to the rank-size model; in the other way, we look for the relationships between urban and future urban areas to obtain a classification of the majorcan municipalities. Our conclusions show that the population in Majorca municipalities at this moment takes a S shape respect the rank-size model line, but city planning foreshadow a concave curvature related to the model. The municipalities classification shows the stronger influence of coast limits and the nearness of Palma to obtain a explanation of the degree of development in the city plans of the municipalities.*

**KEY WORDS:** *City planning, municipality, hierarchy.*

## Introducció

L'article que presentam és el desenvolupament d'un dels aspectes tractats a la nostra tesi doctoral (RULLAN, 1987). A l'esmentada tesi, s'estudia la problemàtica urbanística mallorquina, un aspecte de la qual és el referit a la classificació del sòl dels municipis mallorquins, segons el planejament municipal urbanístic. Tractarem aquí de l'anàlisi comparativa a nivell de planejament municipal, així com del model jeràrquic general que aquests dibuixen sobre l'illa de Mallorca.

El planejament urbanístic és el que ha adoptat cada consistori, ja que es tracta d'una competència pertanyent, sobretot, a les administracions locals segons l'actual legalitat urbanística.

El planejament municipal, com és sabut, pot adoptar diferents figures, que de major a menor complexitat són les següents:

### Pla General

Normes Subsidiàries (B)

Normes Subsidiàries (A)

Delimitació de Sòl Urbà

A més, aquestes figures es poden trobar a diferents etapes de tramitació que des del principi fins al final són les següents:

Avanç de planejament

Aprovació Inicial

Aprovació Provisional

Aprovació Definitiva

Per conèixer l'estat concret de les diferents tramitacions, així com la figura de planejament que afecta els municipis mallorquins, es pot consultar RULLAN (1986), on es mapifiquen les figures de planejament municipal i els estats de la seva tramitació.

## Les dades

Les variables utilitzades, es refereixen a les hectàrees que els diferents planejaments classifiquen com a Sòl Urbà i Sòl Urbanitzable.

Cal aclarir, en primer lloc, que estam parlant de termes jurídics i no geogràfics, malgrat que, com veurem, hi ha correspondències evidents. Efectivament, la complexitat territorial, en moltes d'ocasions, és difícil de classificar segons els paràmetres que estableix la Llei de Sòl.

Segons l'esmentada Llei, el Sòl Urbà estarà format per aquells terrenys que tenen o tendran, un cop executat el pla, alguna de les següents característiques:

A) Accés rodat i infraestructures.

B) Estar compresos dins àrees consolidades per l'edificació en 2/3 parts si es tracta de figures que poden preveure sòl urbanitzable (Pla General o Normes Subsidiàries-B), o en el 50% si es tracta de figures que no poden preveure sòl urbanitzable (Normes Subsidiàries-A o Delimitacions de Sòl Urbà).

Com es pot veure, per tant, el concepte jurídic de Sòl Urbà és fàcilment assimilable al concepte geogràfic de continu urbà, amb totes les excepcions i salvetats que es vulguin.

Per la seva part, el Sòl Urbanitzable és el constituït *pels terrenys que el Pla General Municipal declari aptes, en principi, per a ser urbanitzats*. Es tracta, doncs, del creixement urbanístic previst segons les necessitats de la població.

El Sòl Urbanitzable, en els casos de Pla General, pot ser diferenciat en dues categories: programat i no programat. El primer és el que serà urbanitzat segons el programa del Pla, mentre que el segon, per a desenvolupar-se, caldrà l'elaboració prèvia d'un PAU (Programa d'Actuació Urbanística). Figura aquesta que serveix per programar aquells sectors que el planejament general havia deixat sense programar.

En resum, podríem considerar el Sòl Urbà com el continu urbà existent i l'Urbanitzable com el rústic que es considera apte per a urbanitzar, és a dir el creixement previst dels diferents municipis.

Quan es posi en relació les hectàrees afectades per cada classe de sòl als municipis mallorquins es podrà classificar cada municipi segons tinguin un planejament més o menys desenvolupista.

Malgrat tot, en parlar de les correspondències abans esmentades, s'han de fer dues matisacions:

1) Els sòls classificats com a urbanitzables en moltes ocasions corresponen a urbanitzacions edificades ja en gran part, però que per la seva condició d'il·legals s'han classificat com a urbanitzable perquè propietaris o promotors corrin amb les despeses d'urbanització, amb la finalitat de dotar d'infraestructura i serveis, així com cedir el 10% de l'aprofitament mitjà tal com estableix la Llei. Es pot tractar, per tant, de terrenys més propers al concepte de continu urbà que del de Sòl Urbanitzable.

2) A l'altre classe de sòl que preveu la Llei, el Sòl No Urbanitzable, s'hi poden trobar infinitat de parcel·lacions que, sense disposar dels necessaris serveis, compleixen una funció totalment urbana. De tots és coneguda la problemàtica de les parcel·lacions il·legals, que per no afrontar-se la

seva problemàtica augmenten, de fet, el terreny ocupat per usos urbans, malgrat que el planejament no els contabilitzi com a tals.

Aquestes dues raons ens ajuden a comprendre la diferència entre les xifres que nosaltres utilitzam i les que al seu dia publicà QUINTANA (1977-78 i 1979). Efectivament, les xifres aportades per QUINTANA s'obtingueren, segons explica l'autor (QUINTANA, 1979, pàg. 105) a partir de la fotografia aèria de 1973 i treball de camp. El total comptabilitzat per l'autor és de 21.899,9 hectàrees, quelcom inferior a les 28.739,42 que comptabilitzam nosaltres de sòl urbà i urbanitzable, però superiors a les 13.494,1 pertanyents únicament al sòl urbà. La comptabilització per part de QUINTANA de les parcel·lacions rústiques del 73 i d'urbanitzacions de fet per part nostra, expliquen totalment la diferència de xifres.

## La jerarquia urbana dibuixada pel planejament

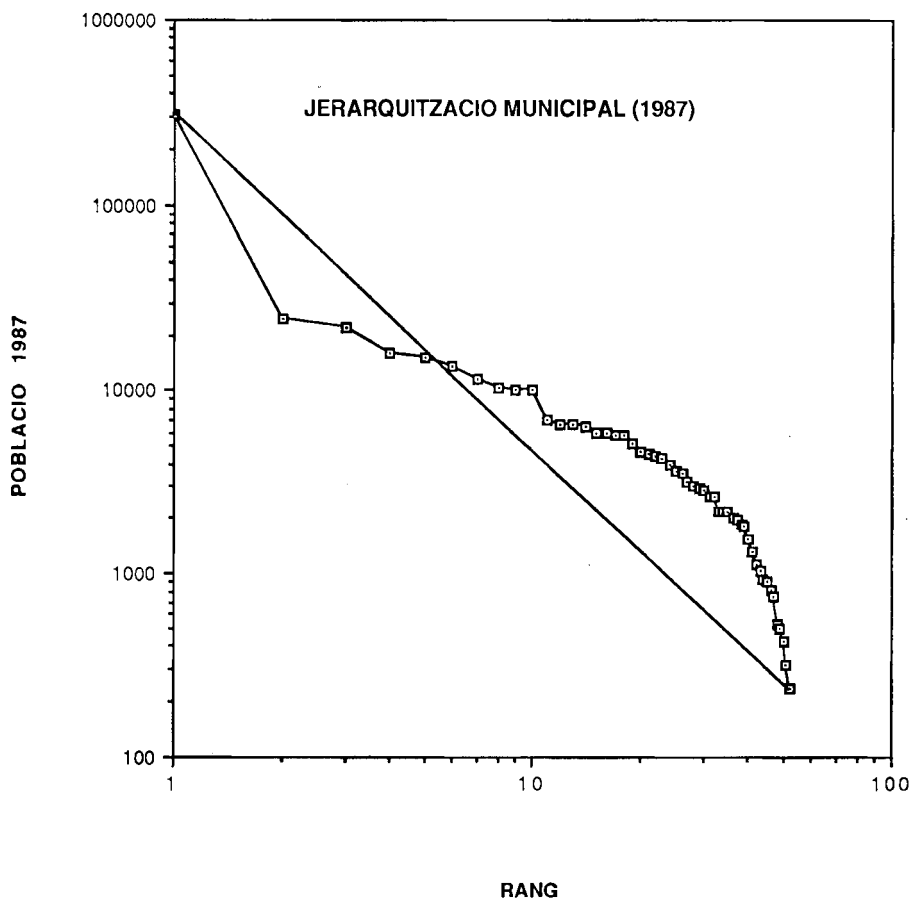
Per tal de descriure la jerarquia urbana mallorquina s'han fet diversos intents d'aplicar-hi el model *rank-size*. L'arxi-esmentada macrocefàlia de Palma és sempre la responsable de la no adequació dels municipis mallorquins a la corba que en la seva forma més senzilla descriu el model *rank-size*.

Efectivament, aplicant el model a la població mallorquina de 1987 (EVOLUCIÓ ECONÒMICA..., 1988) obtenim la distribució de la gràfica núm. 1. En aquesta gràfica es pot observar com:

1: La macrocefàlia de Palma —306.840 h— configura un model de tipus primat als majors municipis de la jerarquia urbana mallorquina.

2: Els quatre municipis següents en rang (Manacor, Inca, Lluçmajor i Calvià) presenten poblacions que estan per davall de l'esperat segons el

Gràfica 1



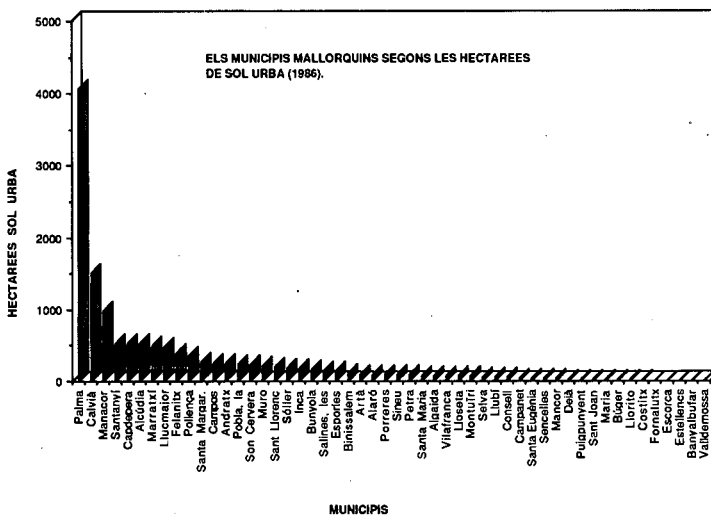
model —de 24.397 a 14.986 h—.

3: A partir del sisè rang els municipis presenten poblacions superiors a l'esperada, diferenciant-hi dos trams diferents. Un primer grup de municipis, del sisè al desè rang ambdós inclosos, on es dona una tendència a allunyar-se del model des de posicions inicials molt properes a ell (Felanitx, Pollença, la Pobla, Marratxí i Sòller) —de 13.698 a 10.204h. Un segon grup de municipis (la resta) que a partir de l'onzè rang (Alcúdia, amb 6.869 h) adopten una forma còncava respecte a la resta del model. Es dona, en aquest segon grup, un procés d'apropament inicial que posteriorment s'allunyarà per finalment tornar-se a apropar a la recta modèlica.

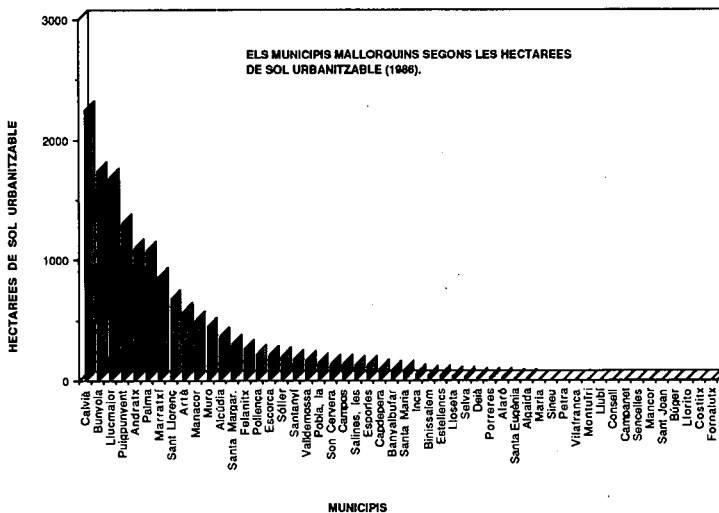
4: Ens trobam davant una jerarquia en forma de S que ens assebenta del poc paper que juguen els municipis mitjans dins la jerarquia i la influència decisiva que sobre tot el sistema urbà exerceix la macrocefàlica Palma. El pes funcional i poblacional que haurien de tenir dins del sistema els municipis mitjans és assumit per la capital insular, una capitalitat de tipus macrocefàlic que possibilita, dins del reduït espai mallorquí, un creixement induït als municipis de la cua de la jerarquia per sobre de l'esperat. Així s'explica aquesta particular forma de S que, a Mallorca, ha provocat la implosió urbana.

Però fins ara hem estat parlant de la jerarquia urbana actual. Quina és la jerarquia que ens dissenya el planejament municipal, atenent a

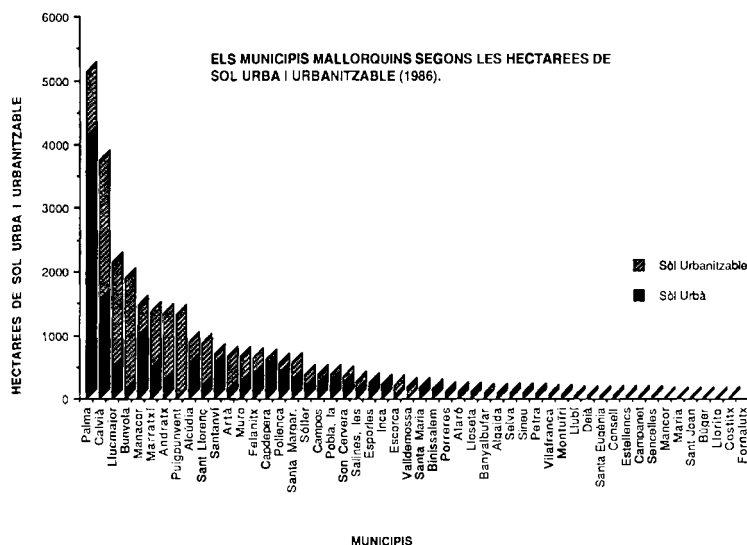
Gràfica 2



Gràfica 3



Gràfica 4

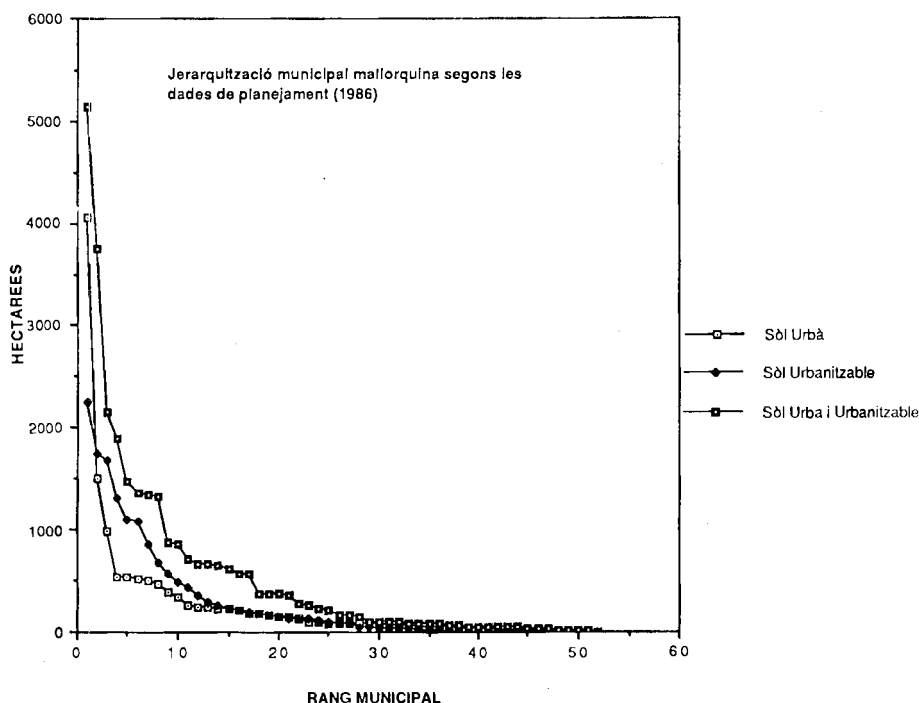


les hectàrees de Sòl Urbà i Urbanitzable? Evidentment la situació és molt distinta. Per una part, pel fet de tractar-se, població i hectàrees, de magnituds força diferents i que s'han de comparar amb precaució; i per l'altra, per tractar, quan ho feim amb el planejament, de polítiques territorials sovint poc justificades.

Les gràfiques número 2, 3 i 4 ens mostren les jerarquies que estableixen els planejaments municipi-

pals a partir de les hectàrees classificades d'urbà, urbanitzable i urbà + urbanitzable respectivament. De l'observació de les tres gràfiques esmentades se'n pot treure una conclusió important: la forta primàcia macrocefàlica de Palma analitzant el Sòl Urbà (gràfica núm. 2) es veu radicalment substituïda per una jerarquitització no macrocefàlica presidida per Calvià si jerarquitizam les hectàrees classificades d'urbanitzable (gràfica núm. 3), una

Gràfica 5



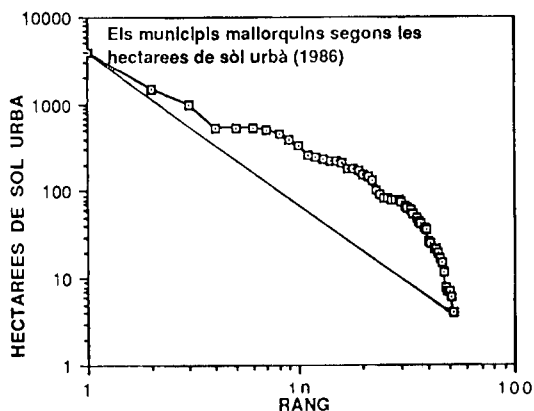
presidència que torna a Palma quan es comptabilitza l'urbà + l'urbanitzable (gràfica núm. 4), però ara amb una jerarquia ja gens macrocefàlica. El futur sembla apuntar cap a una jerarquia urbana policentral.

La superposició de les gràfiques 2, 3 i 4, és a la gràfica número 5, on es pot observar perfectament el que anavem dient. La típica forma de J invertida d'aquestes distribucions presenta una distribució poc jerarquizada quan al Sòl Urbanitzable, sobretot en comparació amb l'Urbà.

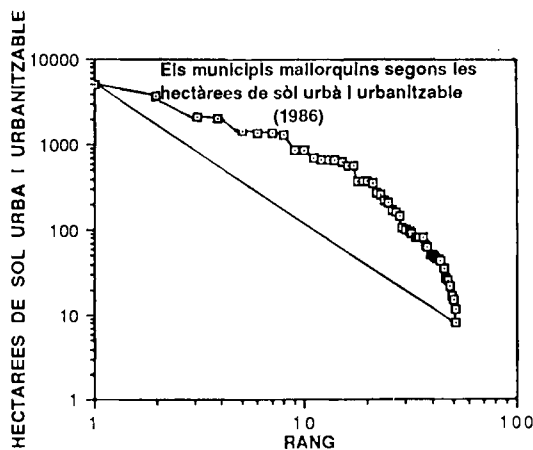
A les gràfiques números 6 (urbà), 7 (urbanitzable), 8 (urbà i urbanitzable) i 9 (superposició de les tres anteriors) podem observar la forma de les distribucions jeràrquicament ordenades sobre eixos logarítmics, però no ens assabentam dels municipis que són representats pels diferents punts de les gràfiques. Solucionar aquest impediment és l'objecte de la gràfica número 10.

Efectivament, a la gràfica número 10 s'han jerarquizat els municipis de Mallorca en tres columnes diferents en funció del nombre d'hectàrees que tenen classificades com a urbà (la primera), urbanitzable (la segona) i urbà + urbanitzable (la tercera). La posició de cada municipi en cada una de les tres jerarquies presentades ens assabentarà del

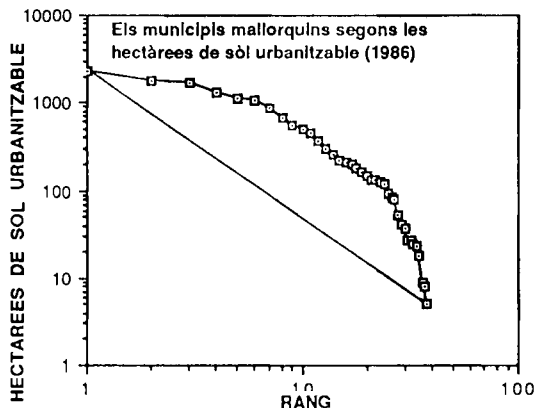
Gràfica 6



Gràfica 7



Gràfica 8



grau de desenvolupisme dels diferents planejaments municipals mallorquins. Un desenvolupisme que s'ha d'entendre des del percentatge d'increment que representa, en hectàrees, el sòl urbà sobre l'urbanitzable. Ens trobam, per tant, davant d'unes consideracions estrictament quantitatives i que no tenen gens en compte—no és l'objecte de l'article— les determinacions de tipus qualitatiu que puguin fer els planejaments municipals. El terme desenvolupisme té, en aquest article, únicament el sentit pejoratiu que pugui suposar augmentar superficialment el territori sotmés al desenvolupament urbà. Assumim, així, que en moltes d'ocasions el que estam fent és sumar quantitativament situacions no sumables des d'un punt de vista estrictament qualitatiu.

La gràfica número 10, a més de jerarquitzar els municipis, els uneix amb una línia recta dins cada una de les tres jerarquies. Així, una línia descendent entre la primera i la segona columna ens assenjala un planejament poc o gens desenvolupista, amb la definició de desenvolupisme

que hem donat; per contra una línia ascendent ens assenjarà un planejament de caire desenvolupista segons la mateixa definició.

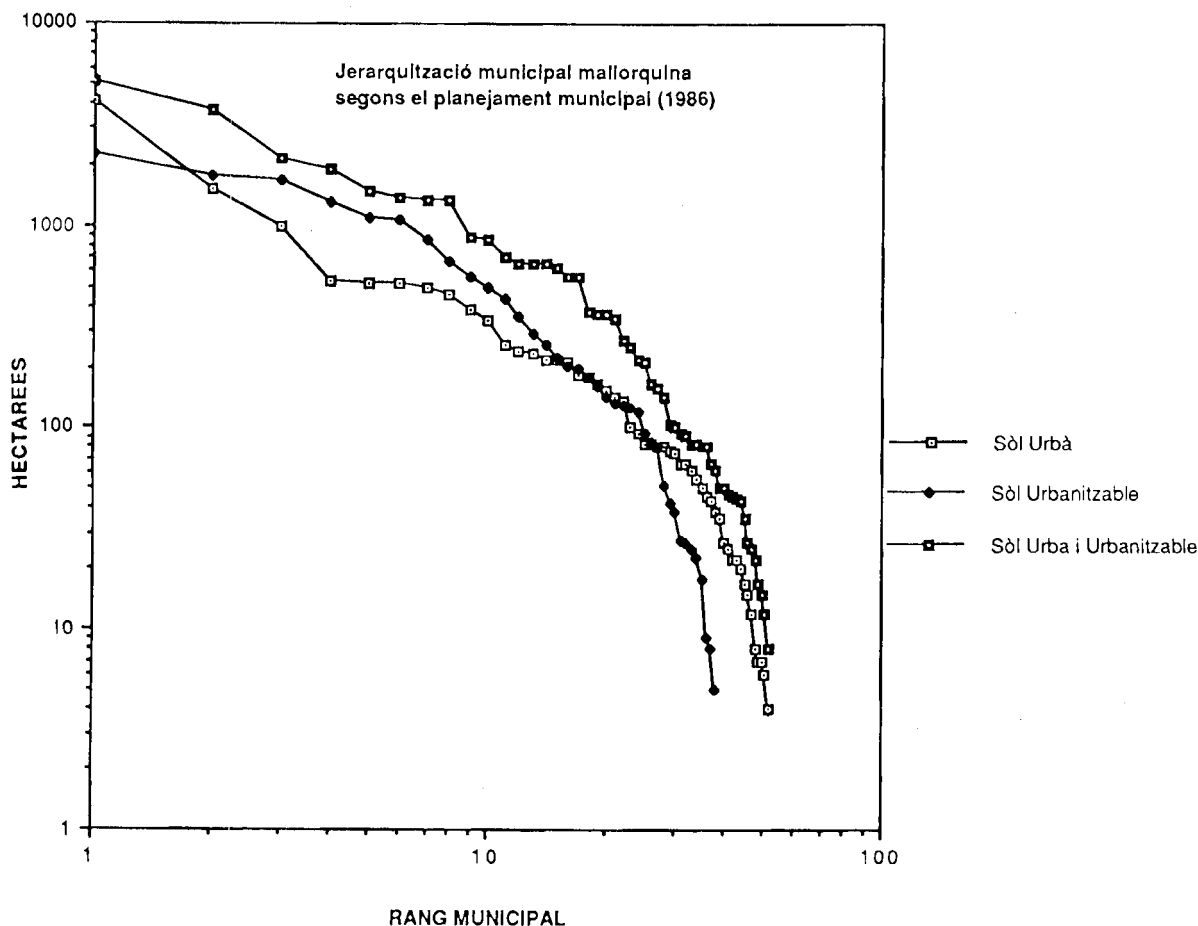
Ateses aquestes circumstàncies es pot observar com cinc municipis (Bunyola, Artà, Puigpunyent, Escorca, Banyalbufar i Estellencs) presenten un increment més notable de l'urbanitzable sobre l'urbà; per contra, els municipis del pla solen presentar línies descendents pròpies de la seva relativa poca activitat urbanística.

### Intent de classificació

A partir de les dades per a l'obtenció de la gràfica número 10 hem elaborat una tipologia de municipis. Es tractaria de mesurar el grau de desenvolupisme urbanístic previst pels planejaments municipals.

Cal, però, aclarir primerament una qüestió. Quan es posa en relació el sòl urbanitzable amb l'urbà estam ja condicionats per les hectàrees urbanes existents. Quan ens trobam amb una sèrie de muni-

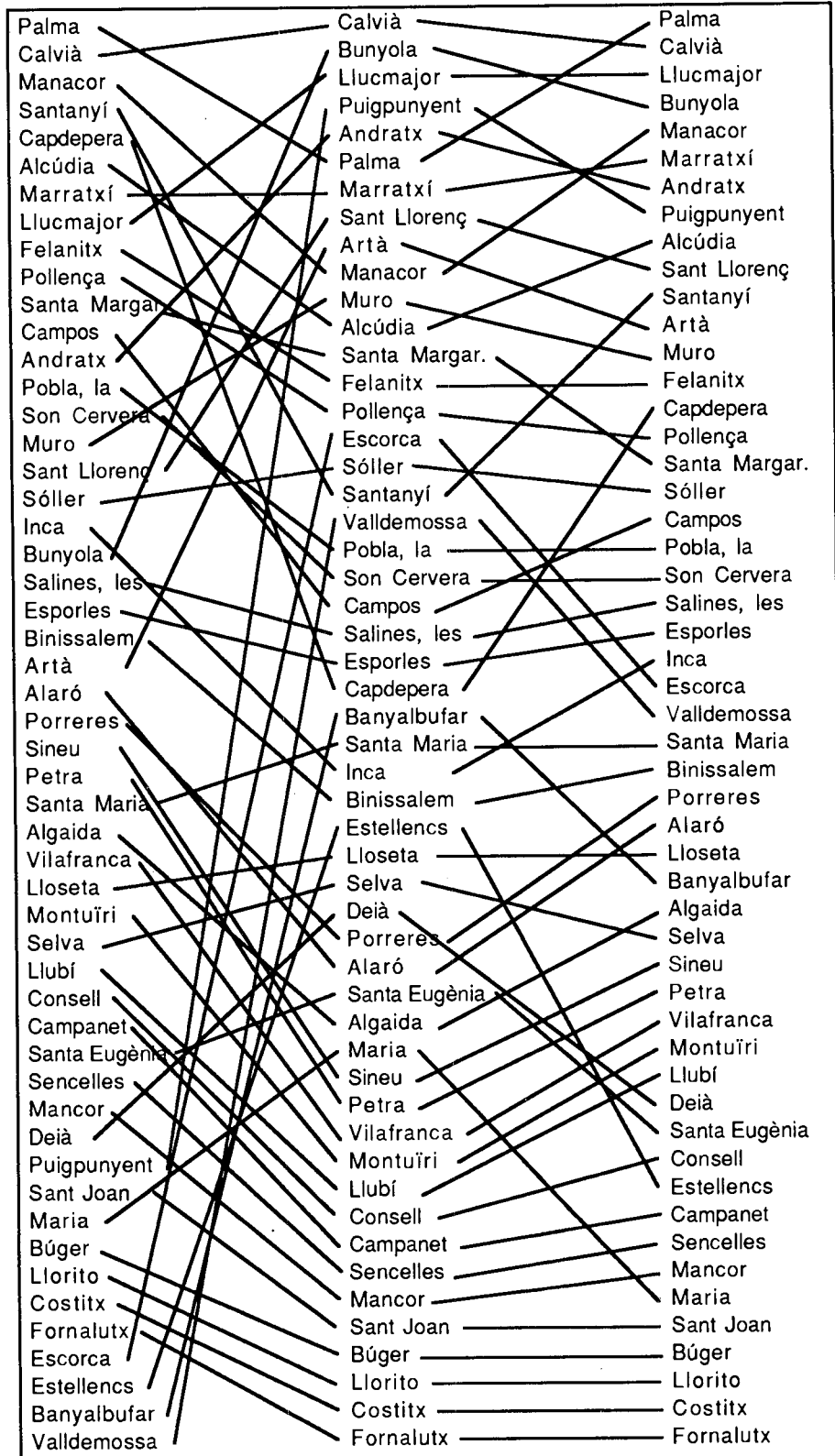
Gràfica 9



Gràfica 10

Les Jerarquies Municipals Segons El Planejament (1986)

URBA                      URBANITZABLE                      URBA + URBANITZABLE





cipis amb un desenvolupament urbà històricament feble (Puigpunyent, Banyalbufar, Escorca), que actualment ofereixen un cert atractiu residencial, provoca uns percentatges d'augment per aquests municipis elevadíssims.

L'efecte contrari el trobam en situacions com les de Palma, Capdepera o Santanyí, en els quals un desenvolupament urbà històricament fort, com en el cas de Palma, o un desenvolupament turístic no del tot recent, com el cas de Santanyí i Capdepera, fa que l'adopció de Sòl Urbà hagi de ser forçosament superior als de terrenys classificats d'urbanitzables.

De totes maneres, és el litoral i la proximitat a Palma el condicionant més important per planificar un fort desenvolupament urbà futur, anomenat sòl urbanitzable segons l'actual Llei del Sòl.

Per a la classificació tipològica de municipis hem establert uns intervals totalment aleatoris basats, sobretot, en l'observació empírica de la taula que ha servit per elaborar la gràfica número 10. Del

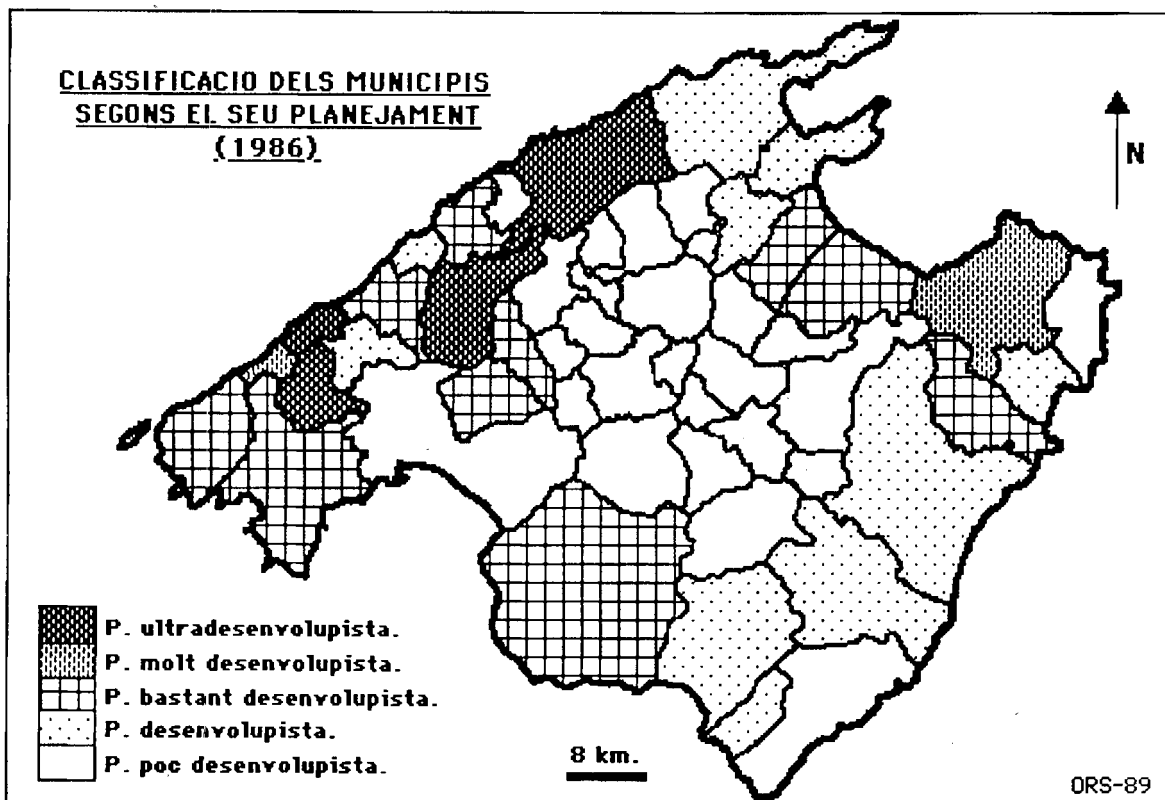
resultat classificatori se'n pot veure la distribució geogràfica al mapa de coropletes que es presenta (mapa número 1).

La classificació és la següent:

*Municipis amb planejament ultra-desenvolupista.* Amb percentatge d'augment del sòl urbanitzable sobre l'urbà superior al 1.000%. De major a menor són els següents: Puigpunyent (5.903%), Escorca (2.604%), Banyalbufar (1.490%) i Bunyola (1.138%). Es tracta de municipis propers a Palma (Puigpunyent, Banyalbufar i Bunyola), o que, com indicàvem abans, han tingut un desenvolupament urbà històricament feble; malgrat tot, en els casos de Puigpunyent i Bunyola es comptabilitzen una gran quantitat d'hectàrees urbanitzables no programades.

*Municipis amb planejament molt desenvolupista.* Amb percentatges d'augment comprès entre el 500 i 1.000%. Únicament dos municipis corresponen a aquesta categoria: Artà (606%) i Estellencs (503%), ambdós costaners. El primer amb un Pla General Parcial de l'antiga Llei del Sòl i el

Mapa número 1



Centre d'Interès Turístic de la Canova, que evidentment condiciona, i el segon amb un desenvolupament urbà històricament feble.

*Municipis amb un planejament bastant desenvolupista.* Amb percentatges d'augment compresos entre el 100 i el 500%. Es tracta de municipis costaners (Muro, Santa Margalida, Sant Llorenç, Andratx i Sóller), propers a Palma (Marratxí i Santa Maria), o que compleixen ambdues condicions (Calvià, Valldemossa i Lluçmajor).

*Municipis amb planejament desenvolupista.* Amb percentatges d'augment compresos entre el 50 i 100%. El litoral, i per tant el turisme, és present en aquests municipis (Pollença, Alcúdia, Son Cervera, Manacor, Felanitx, les Salines, Campos i Deià). Hi ha algun cas d'augment provocat per la proximitat de Palma (Esporles) o per la classificació d'urbanitzable d'una urbanització quasi tan gran com la capçalera del municipi, com és el cas de Crestatx respecte de la Pobra.

*Municipis amb planejament no desenvolupista.* Amb percentatges d'augment compresos entre el 0 i 50%. Exceptuant casos com Palma, Capdepera i Santanyí, dels quals ja hem parlat, es tracta de la resta de municipis, tots ells d'interior i sense infraestructura turística. Sense aquells casos, ni els municipis propers a Palma (Puigpunyent, Esporles, Marratxí, Santa Maria) o el ja esmentat cas de la Pobra, els 23 municipis emmarcats en aquest grup, són tots ells d'interior, amb la salvetat de Fornalutx que amb 500 metres de costa abrupta i inaccessible, no disposa d'infraestructura turística.

## Conclusions

Dos tipus de conclusions podem extreure del que anàvem dient: les derivades de la jerarquia i les derivades de la classificació.

De l'estudi de la jerarquia urbana mallorquina mitjançant el model *rank-size* se'n desprèn el fet que si bé actualment (població de 1987) comptam amb una línia en forma de S respecte de la recta del model, el futur (planejament urbanístic) és molt més còncau, de fet policentral.

El model actual s'assemblaria a l'anomenat model Suec, mentre que el que dissenya el planejament s'assemblaria a l'anomenat model australià (HAGGETT, 1988, pàg. 375-377).

Quant a la classificació municipal resultant tres grans trets es desprenen de l'observació del mapa i de les tipologies establertes:

1. El turisme, localitzat al litoral, condiciona uns planejaments amb gran desenvolupament urbà.

2. La proximitat a Palma i l'atractiu paisatgístic de la serra de Tramuntana, fan augmentar el futur sòl urbà en funció de l'oferta residencial (primera i segona residència). La serra de Tramuntana, si bé exempta de turisme per dificultats orogràfiques de cada vegada més fàcilment superables, no esdevé exempta de terrenys per urbanitzar que seran destinats a la residència de la població de dret.

3. El Pla, al centre de l'illa, gairebé no es veu afectat pel futur desenvolupament urbà, ja que la seva economia no depèn tant directament del turisme, pel fet de no poder oferir l'atractiu paisatgístic que representa la muntanya o la costa.

AGRAÏMENTS: Aquest article s'ha pogut realitzar gràcies a l'ajut de la Direcció General d'Investigació Científica i Tècnica, projecte d'investigació PB87-0582 (*Turismo i Ordenación del territorio en las Islas Baleares. Impacto actual y perspectivas futuras*). He d'agrair també la col·laboració de Jaume Binimelis en l'entrada de dades a l'ordinador per l'elaboració d'algunes gràfiques.

## BIBLIOGRAFIA

- Evolució Econòmica 1987. Balears. (1988).* Diferentss autors. Sa Nostra. Banca Catalana. Palma. 169 pàg.
- HAGGETT, Peter (1988): *Geografía. Una síntesis moderna.* Editorial Omega. Barcelona. 668 pàg.
- QUINTANA PEÑUELA, Alberto (1977-78): *Actividades económicas y urbanización en Mallorca.* "Trabajos de Geografía" (Palma), núm. 34, 93-128.
- QUINTANA PEÑUELA, Alberto (1979): *El sistema urbano de Mallorca.* Editorial Moll. Palma. 281 pàg.
- RULLAN SALAMANCA, Onofre (1986): *Una ullada al tipus de planejament urbanístic dels municipis de Mallorca.* "L'Ecologista" (Palma), núm. 3, pàg. 19.
- RULLAN SALAMANCA, Onofre (1987): *Espai i Ordenació del Territori a Mallorca.* Tesi doctoral inèdita. Departament de Ciències de la Terra Universitat de les Illes Balears. 3 volums.