

CAMBIO FORMAL Y FUNCIONAL EN LOS ESPACIOS DE DESTINO TURÍSTICO DEL MUNICIPIO DE PALMA

Mateu Picornell Cladera

Introducción

Quizás uno de los errores más graves cometidos en los espacios de destino turístico, en sus fases de evolución, haya sido provocar en ellos resultados urbanos propios de una ciudad de negocios, en lugar de considerarlos un espacio de vacaciones (Biosca, 1993, 20). Es propio de muchos espacios turísticos que han sobrepasado la fase de madurez, una alta densidad de población, pocas zonas verdes, carencia de infraestructuras turísticas suficientes, mezcla de segmentos sociales, funciones ajenas a la calidad turística, etc.

Un espacio turístico no es un espacio urbano normal, o mejor dicho no debe serlo, aunque en muchas ocasiones, urbanísticamente, tiene un tratamiento normativo igual. Los turistas no residen, sino que se alojan, es decir, el componente principal no es la vivienda, sino los espacios públicos, los equipamientos, las actividades, etc. (Vera, 1997, 209).

Se ha hecho de muchas zonas turísticas una mezcla desordenada de ocio y servicios indirectos (teniendo en cuenta que el ocio debería ser prioritario). No se puede pretender únicamente un turismo de ocio en unas zonas de servicios propios de un metabolismo urbano de una ciudad cualquiera. En estas zonas además del ocio, se han de compartir todas las funciones propias metabólicas, desde la propia vivienda hasta todas las necesidades de una vida cotidiana compartida con los turistas dentro un mismo bullicio. Hoteles, primeras y segundas residencias, locales comerciales, discotecas y toda clase de usos y servicios se han mezclado como parásitos del turismo, sin orden ni control y de manera masiva e intensiva (Picornell, 1993, 122)

En general ha habido dos formas que han conducido a los espacios turísticos a estas situaciones: una primera, en aquellos núcleos urbanos no turísticos donde una serie de recursos existentes se han transformado en producto turístico, convirtiéndose en espacio turístico sin perder su carácter de función urbana originaria. Una segunda sería la inversa, aquellos espacios

con una única función turística que tienen una presión o invasión de funciones desde un núcleo próximo no turístico.

En esta segunda forma normalmente puede darse el caso que la función urbana pase a sustituir la turística, pasando a ser dominante, cosa que no tan fácilmente ocurre en el primer caso.

Palma es una típica ciudad administrativa, de negocios y servicios, con funciones eminentemente urbanas. No se la puede considerar como el núcleo principal de un gran centro turístico, sino como un complemento o foco de atracción turística subutilizado, de todos los núcleos turísticos que la flanquean, a cada lado, a lo largo de la Bahía, en el mismo municipio y fuera de él.

Su presión urbana sobre los núcleos turísticos es un claro ejemplo de como éstos en parte ya han cambiado su función turística por urbana y otros van evolucionando hacia el mismo destino.

Zonas de destino turístico de palma

Todo el litoral de la Bahía de Palma, de forma continua, tiene una tipología urbana muy homogénea, sin interrupción entre municipios. Por el lado de poniente, la divisoria del municipio palmesano con el de Calvià está en un núcleo compartido, el de Cas Català. Por el lado opuesto ocurre lo mismo con el de Llucmajor, donde el límite municipal divide el núcleo compartido de S'Arenal.

Las zonas turísticas del municipio de Palma, según la división que hace el decreto que regula el Plan de ordenación de la oferta turística de Mallorca (POOT) son tres: a) el espacio formado por los núcleos de Marivent, Cala Major y Cas Català; b) la zona formada por Cala Gamba y Es Molinar; c) Platja de Palma, que puede dividirse en tres núcleos de características diferenciadas: Can Pastilla, la Platja de Palma propiamente dicha y el núcleo de S'Arenal.

En las zonas a) y b) es donde la función urbana ha pasado a ser dominante sobre la turís-

tica. Los núcleos de Can Pastilla y S' Arenal han perdido gran parte de su carácter turístico. La Platja de Palma es prácticamente el único espacio que mantiene el metabolismo eminentemente turístico, aunque la presión urbana de la ciudad es un continuo peligro.

Marivent-Cala Major-Cas Català

Se desarrolló turísticamente la zona a partir de los años cincuenta. A principios de siglo empezó a urbanizarse la zona con carácter vacacional de veraneo, parece ser que la primera casa de veraneo data del final del siglo XIX. En los años treinta se construyeron cierto número de chalets y los primeros hoteles. En 1961 surgía el primer plan parcial que regulaba el crecimiento desordenado de hasta entonces.

En los años sesenta y setenta se edificaron muchos hoteles dedicados al turismo de masas y los correspondientes establecimientos comerciales destinados a esta actividad.

En el transcurso de los setenta, una parte de residentes, los de mayor poder adquisitivo, se trasladaron a otras zonas próximas, principalmente a Illetes y los hoteles se especializaron en acogida de jóvenes y tercera edad.

En los años ochenta la actividad turística entra en declive, incrementándose el uso residencial con mezcla de segmentos sociales. (Marimon, 1994, 315)

1. “De la fase de análisis se deduce que el carácter inicialmente turístico de la zona ha derivado hacia un carácter más propio de zona re-

Cuadro 1

2. “Los establecimientos de alojamiento turístico de la zona tendrán la consideración de establecimientos de ciudad”

A diferencia de las zonas anteriores, Es molinar se desarrolló inicialmente como un barrio popular, obrero y de pescadores, donde se instalaron talleres y algunas industrias. No obstante sobre 1850 también había una línea de modestas casas de veraneo propiedad de ciudadanos de Palma.

Las urbanizaciones de Cala Gamba y Ciutat Jardí surgieron a principio de siglo, próximas al barrio del Coll d'en Rabassa. El primer hotel, el Ciudad Jardín, se inauguró en 1921. Se construyó también un balneario. En sus inicios estas urbanizaciones eran zonas de veraneo de los habitantes de Palma (Santana, 1994, 571).

En el cuadro 2 quedan reflejadas las plazas turísticas, los establecimientos y sus categorías.

La población máxima según previsiones de planeamiento municipal es de 20702 habitantes.

La superficie de playa es de 20000 m² y el número actual de usuarios es de 2201, correspondiendo un índice de 9,09 m²/usuario.

Referente a las determinaciones particulares del POOT para esta zona, son idénticas a la zona anterior.

La zona costera desde Can Pastilla hasta S'Arenal (aquí sólo voy a tratar la zona de Palma, ya que gran parte de S'Arenal pertenece al ayuntamiento de Lluçmajor). Esta importante zona turística no se desarrolló hasta bien entrada el segundo siglo.

A partir de los años cincuenta toda esta zona experimentó un gran crecimiento a causa del “boom” turístico. En sus inicios se construyeron pequeños establecimientos y a partir de 1968 se ubicaron grandes bloques. La construcción de hoteles disminuyó mucho a partir de 1974.

Al norte de S'Arenal se urbanizó la zona de las Meravelles. En los años cincuenta ya existían los hoteles Brisas, San Francisco y Biarritz. En 1970, terminado el proceso urbanizador había una veintena de hoteles y gran cantidad de

	ant. 1960	1961-65	1966-70	1971-75	1976-80	1981-85	1986-989	Subtotals
H5*								
H4*								
H3*								
H2*			76 1					76 1
H1*	120 2							120 2
HS3*		92 1						92 1
HS2*	49 1		110 1					159 2
HS1*			140 1					140 1
Total								587 7
Font: POOT								

La superficie total de la playa es de 164965 m², siendo el número real de usuarios actuales (conteo *in situ*) de 20216 usuarios, correspondiendo un índice de ocupación máxima de 8,16 m²/usuario (7,5 es el límite mínimo de calidad). En el cuadro 3 pueden observarse las plazas de alojamiento turístico, por categorías y antigüedad, así como el número de edificios hoteleros y apartamentos turísticos.

En el cuadro 4 se puede comprobar la relación entre las plazas de alojamiento turístico y las residenciales, en cada uno de los tres núcleos. En la zona central es predominante la proporción de plazas denominadas turísticas. En los otros dos núcleos es mayor la población residencial que la de alojamientos.

[illegible]

No obstante, la revisión del PGOU prevé la regularización de las densidades mediante los siguientes criterios:

- Mantener las densidades en suelo urbanizable programado con Plan Parcial aprobado definitivamente.

- En suelo urbano se definen los índices de intensidad de uso residencial en base al decreto 27/93 de la CAIB.

Se mantienen los mismos parámetros edificatorios vigentes.

Se definen calificaciones con uso principal turístico, en los cuales no está permitido el uso residencial.

- Los sectores de SUP sin plan parcial aprobado se destinarán a uso global terciario. En los urbanizables no programados se señala como uso incompatible el residencial.

No es difícil imaginar que estos criterios no supondrán una disminución de la densidad (aunque la RPGOU sí lo manifiesta) y la regulación prevista únicamente evitará, en parte, un incremento del desfase absoluto.

Respecto a la regulación de usos y con el objeto de cumplir con las adaptaciones al POOT, se destinan zonas a un uso principal residencial en edificios plurifamiliares, en los cuales no estará permitido el uso turístico.

También se destinan zonas a uso principal turístico, sin que esté permitido el residencial, así como otros a uso de vivienda unifamiliar donde no estará permitido el uso turístico.

La nueva tipología urbanística.

El POOT en su artículo 21 de las Normas Generales regula que un establecimiento de alojamientos turísticos que resulte clausurado, es decir sin actividad turística, tiene las opciones de:

- a) Ser demolido y pasar a ser un espacio libre público.
- b) Demolición y reconstrucción con los parámetros urbanísticos vigentes
- c) Excepcionalmente ser destinado a uso no turístico, según establezca el planeamiento urbanístico vigente.

Uno de los requisitos de excepcionalidad para poder ser destinado a uso no turístico es

que sólo se permitirá en aquellas zonas donde no predominen las contrucciones de alojamiento turístico.

La filosofía y espíritu del POOT, según su articulado es que no proliferen los edificios residenciales en zonas de alojamiento turístico predominante. La RPGOU aplica una interpretación contraria, ya que fomenta el cambio de uso a residencial, según las nuevas tipologías urbanísticas por manzanas, sin tener en cuenta, sobre todo, el predominio de plazas turísticas en las mismas manzanas.

Vimos en el cuadro 4 que la zona que hemos denominado Platja de Palma propiamente dicha es de predominio turístico y con diferencia respecto al carácter residencial.

En esta zona central, con el cambio de estas tipologías, en aquellas manzanas donde pasan a ser de uso exclusivo residencial (manzanas donde en casi todas predominan actualmente los alojamientos turísticos), sin que puedan construirse edificios de alojamiento turístico, representa que 5037 plazas turísticas actuales desaparecerán, en caso de clausura, en favor de un nuevo uso residencial, en edificios de 5 plantas en primera línea.

A nivel de más detalle, en el espacio comprendido entre el camino de Les Meravelles, frente al balneario 7, y el camino de Ca n' Alegria, entre los balnearios 13 y 14, representa que 4332 plazas turísticas actuales pueden pasar a ser substituídas por uso residencial.

Esto, además, está en contradicción con la regulación de densidades que prevé la RPGOU, antes expuesta y en concreto con el criterio que he citado sobre: “se definen calificaciones con uso principal turístico, en los cuales no está permitido el uso residencial”. Además este caso raramente se da en las manzanas de uso mixto actual (donde se aplica generalmente el caso contrario), sólo sucede prácticamente en las que están ocupadas completamente por edificios turísticos.

Este cambio de uso es uno de los mayores peligros de un espacio turístico que hace se convierta en zona de características únicamente urbanas.

BIBLIOGRAFÍA

BIOSCA, D. (1993): “Los mil detalles a cuidar en un hotel”. Madrid

MARIMON, A y SANTANA, M.(1994): “Història” en “Els Barris de Palma”. Ed. Promomallorca, SL. Inca (Mallorca).

PICORNELL, M.(1993): “Morfologia i metabolisme dels espais turístics saturats. L'ur rehabilitació” en “La formació la rehabilitació i les noves modalitats turístiques”. III Jornades de Geografia del Turisme. UIB i AGE. Palma.

VERA, F.(coordinador) (1977): “Análisis Territorial del Turismo”. Ariel Geografía. Ed. Ariel. Barcelona.

BOCAIB núm. 79, 22 junio 1995: Decreto 54/95 por el que se aprueba definitivamente el plan de ordenación de la oferta turística de Mallorca. Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana (RPGOU) (1993, 1994 1997): Avance, Aprobación provisional y Reparación de deficiencias. Ajuntament de Palma.