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 facilmente 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)

En el cuadro 1 se puede ver el número de plazas existentes, número de establecimientos, antigüedad y categorías. En el subcuadro superior los hoteles y en el inferior los apartamentos turísticos. El total de plazas turísticas es de 8334.

La población total de carácter residencial es de 11704 habitantes, de las cuales 1157 corresponden a viviendas unifamiliares y 10550 en edificios de viviendas plurifamiliares.

La población de derecho es de 4658 habitantes y los 7046 restantes corresponden a segunda residencia y permanente no empadronados.

Entre turística y residencial, la población total es de 20038 habitantes siendo la población máxima, según previsiones de planeamiento municipal, de 15151 habitantes. La densidad en suelo construído (97,25 Ha) es de 206,63 habitantes/Ha y queda un remanente de 19,03 Ha por construir.

La superficie de la playa es de 9400 m2 y el número real de usuarios actuales es de 1713, correspondiendo 5,49 m2/usuario, inferior al índice de calidad mínimo de 7,5 m2/usuario

Las determinaciones particulares indicadas en el POOT (Plan de Ordenación de la Oferta Turística) para esta zona dice textualmente:

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

	ant. 1960	1961-65	1966-70	1971-75	1976-80	1981-85	1986-989	Subtotals
H5*								
H4*				495 1		517 2		1012 3
H3*	232 2	475 2	85 1	909 2	92 1			1793 8
H2*	38 1	144 1	743 5					925 7
H1*	144 2		407 2	708 3				1259 7
HS3*								
HS2*	93 2	172 3						265 5
HS1*		34 1	19 1	37 1				90 3
Total								5344 33
3LL						458 1		458 1
2LL				168 2	149 4	1429 6	528 7	2274 19
1LL					45 2	65 2	148 3	258 7
Total								2990 27
Font: POOT								

sidencial de ciudad, por lo que no se determinan condiciones de ordenación, que se remiten al planeamiento urbanístico de la zona ....”

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

Es Molinar - Cala Gamba

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.

En los años cincuenta y sesenta el turismo cambió la fisonomía del Molinar. En 1956 se inauguró el hotel Portixol y en 1964 el Santa Bárbara. Desaparecieron los pescadores y el puerto pasó a ser de embarcaciones de ocio. El “boom” del turismo provocó la crisis de la industria, que era menos rentable y la mayoría de fábricas se trasladaron a otro lugar de la Ciudad. (Marimón, 1994, 59).

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 turística es de 587 plazas. La población residencial total es de 12557, siendo la de derecho de 10603.

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

El suelo construído consumido es de 85,82 Ha y queda un remanente de 69,31 por construir. La densidad del suelo consumido es de 153,16 habitantes / Ha.

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.

Can Pastilla - Platja de Palma

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 Llucmajor). Esta importante zona turística no se desarrolló hasta bien entrado 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

Cuadro 2

	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								

viviendas unifamiliares de carácter residencial. Al norte de las Meravelles se desarrolló la urbanización de Sometimes, donde en los años cincuenta ya había hoteles como el Lido y el Acapulco.

Can Pastilla creció mucho en esta época. El crecimiento fue tan grande que se pasó de 322 habitantes en 1960 a 2490 en 1970.

El crecimiento de estos núcleos provocó su unión, formando un continuo urbano. El nombre de Platja de Palma es reciente y tanto se utiliza como designación general del continuo, como delimitación del espacio central, entre Can Pastilla y S'Arenal.(Marimon, 1994, 219)

Característica muy destacada de estos datos es que la población y densidad actuales existentes sobrepasan de mucho las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana en vigor (PGOU).

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.

Como indiqué al principio, la zona tiene tres núcleos de características diferenciadas en función de su carácter turístico.

En el detalle inferior de la figura 1 se observa el que denomino espacio de la Platja de Palma propiamente dicho, que abarca desde el camino de Ca n'Alegria (entre los balnearios 13 y 14) y en el otro extremo, por cuestiones de homogeneidad turística, he elegido el camino de Ca na Gabriela (entre los balnearios 3 y 4). Esta zona aún mantiene una morfología y un metabolismo propios de un espacio turístico. Más adelante analizaré con detalle algunos de los peligros de presión urbana sobre él.

Respecto a los otros dos, Can Pastilla y S'Arenal, su carácter es ya más propio de barrio ciudadano que de espacio eminentemente turístico. A pesar de ello el POOT los mantiene como espacios turísticos si bien propone la realización de PERIs (Plan Especial de Reforma Interior).

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.

Cuadro 3

	ant. 1960	1961-65	1966-70	1971-75	1976-80	1981-85	1986-89	Subtotals
H5*								
H4*		747 3			380 1			1127 4
H3*	637 5	1615 6	3903 13	5212 15	2790 9	519 1	377 2	15053 51
H2*	104 1	468 3	3309 10	2152 6	420 1	266 1		6719 22
H1*	409 3	1150 10	1732 10	214 2	292 2			3797 27
HS3*							188 1	188 1
HS2*	296 3	303 4	476 5	132 1	12 1		50 1	1269 15
HS1*	321 6	504 11	961 20	158 4	64 2		60 1	2068 44
Total								30221164
3LL								
2LL						174 2	288 5	462 7
1LL					52 2	247 6	534 8	833 16
Total 1295 7								
Pendents de qualificació 345								
Cases d'hostes 329								
Total								32782
Font: elaboració pròpia a partir de dades del POOT								

Los datos urbanísticos generales de toda la zona son los siguientes:	
Superficie total	555,25 Ha
Suelo urbano	276,50 Ha
Suelo urbanizable programado	127,88 Ha
Suelo urbanizable no programado	28,77 Ha
Suelo no urbanizable	22,10 Ha
Superficie total de solares en suelo urbano	1536784 m2
Superficie total de solares vacantes	224392 m2
Densidad actual en suelo urbano	207,7 hab./ Ha
Zonas verdes en suelo urbano	262866 m2 (7,30 m2/hab.)
Equipamientos en suelo urbano	302490 m2 (8,40 m2/hab.)
Capacidad de población actual	57444 habitantes
Población actual	54447 habitantes
Población prevista en SU según el PGOU	35973 habitantes
Población prevista en suelo urbanizable	11536 habitantes
Población total prevista según el PGOU	47509 habitantes

En el cuadro 5 se indica la distribución de los edificios turísticos, categoría y plazas en cada uno de los núcleos.

Revisión del PGOU

La revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Palma, iniciado en 1993, actualmente en su fase final de reparación de deficiencias de la aprobación provisional, incluye su adaptación a las determinaciones particulares del Plan de Ordenación de la Oferta Turística para el término municipal de Palma (cabe recordar que el plazo que prescribia el POOT finalizó en junio de 1996 y cabe decir también que ningún ayuntamiento aún lo ha hecho definitivamente).

Ya se indicó que la población y densidad actuales han sobrepasado las previsiones del PGOU en vigor, es decir que en función de ello, el espacio turístico está saturado, y por las cifras observadas está sobresaturado. No hay duda que una corrección ideal sería el esponjamiento, medida que el POOT menciona pero que es de de difícil puesta en práctica.

Cuadro 4

	nombre d'habitatges	població residencial	residencial permanent	segona residencia	places turístiques	nombre d'hotels
Can Pastilla	1977	5991	2270	3721	7980	45
Les Meravelles	2229	6841	1505	5336	19619	75
S'Arenal	2945	8681	4468	4213	5345	46
Total	7151	21503	8243	13270	32944	166

Font: elaboració pròpia a partir de dades RPGOU corregides

Cuadro 5

	Categoria 3*		Categoria 2*		Categoria1*		Categoria 4*	
	edificis	places	edificis	places	edificis	places	edificis	places
Can Pastilla	13	4008	18	2662	14	1310		
Les Meravelles	42	13875	9	2465	19	1253	5	2026
S'Arenal	7	1399	9	1969	30	1977		
Total	62	19282	36	7096	63	4540	5	2026

Font: elaboració pròpia a partir de dades RPGOU corregides

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 estrá 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 esrtablecimiento 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 excepcio-nalidad 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 compleamente 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. Llur rehabilitació" en "La formació la rehabilitació i les noves modalitats turístiques". IIIJornades 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.