

LA RECONVERSIÓN DE LAS ZONAS TURÍSTICAS SATURADAS. EL CASO DE BALEARES

Jaume Cladera Cladera

Ex-conseller de Turisme del Govern Balear
Departament de Ciències Matemàtiques i Informàtica

El título que voy a desarrollar tiene una palabra, la palabra *saturación*, reconversión de zonas saturadas. Normalmente, en lenguaje popular, entendemos por zona saturada una zona donde hay una aglomeración, digamos exagerada, de personas y también, en términos más ambiguos, de edificaciones.

Como todo lo que les voy a decir es susceptible de ser discutido, puesto que no dejan de ser cosas subjetivas, lo que quisiera es argumentarlo y que tuviera un razonamiento lógico, con unas hipótesis de principio, y que esto nos permitiera, a cada uno, discutirlas.

Yo diría que el concepto de saturación debiera ser otro. La saturación de una zona se produce cuando se desborda la capacidad de carga de la zona. ¿Y cómo podríamos definir la capacidad de carga de una zona? Podría ser como el conjunto de recursos naturales o artificiales que se han creado en esta zona y que la han hecho atractiva para desarrollar una cierta actividad. Evidentemente, la capacidad de carga depende y es diferente para cada sector. Si hablamos de sector industrial, la capacidad de carga podría ser una función que dependería de un número de variables completamente distintas que si hablamos de la capacidad de carga como función de una zona turística.

La capacidad de carga, y concretándonos a una zona turística, dependería, como función, de una serie de variables importantes, y de otras, también importantes, pero subsanables. En este conjunto de recursos naturales o artificiales evidentemente estarían los equipamientos, los servicios, las playas, las construcciones turísticas y las no turísticas, el conjunto de oferta que da una zona turística.

Dentro de estas variables hay unas que se podrían convertir en constantes y otras que seguirían siendo variables. ¿Qué podríamos convertir en constantes? Pues, evidentemente, los equipamientos y los servicios, porque si una zona turística está diseñada para albergar un número determinado de personas y necesita tantos litros de agua potable diarios o una depuradora por tantas personas, en cuanto se hace esta depuradora o en cuanto se tienen estas reservas de agua potable para suministrar, ya hemos eliminado estas variables porque hemos solventado, digamos, el problema.

Pero hay otras variables que se mantienen siempre en el tiempo. ¿Por qué se desborda la capacidad de carga y por qué una zona turística, como consecuencia, deja de tener

el interés que tenía anteriormente? Hay que hacer una salvedad, la salvedad de las modas. En el tema de las modas no podemos intervenir, porque lo que puede tener interés hoy, independientemente de la situación, puede ser que en otra ocasión la gente obvie tomar el sol o le dé por otras tendencias contra las que no se puede luchar.

También es cierto que la capacidad de carga, bien resuelta, es una condición necesaria, pero no suficiente. Porque si los mercados emisores tienen problemas económicos o, por otro lado, en nuestra economía la peseta tiene una situación fuerte, evidentemente la capacidad de carga de una zona no lo resuelve.

Centrándonos concretamente en el tema de lo que es capacidad de carga de una zona, una zona deja de tener interés cuando la capacidad de carga se desborda. ¿Y cuando se desborda la capacidad de carga? Normalmente cuando la densidad desborda los propios recursos naturales o artificiales por los cuales está concebida la zona turística. Por tanto, yo diría que hay un punto clave en toda esta hilación, que es la densidad de una zona turística. Han transcurrido sesenta años y esto, realmente, no es un concepto nuevo. Un arquitecto famosísimo que todos conocéis, Walter Gropius, ya lo predicaba y lo repitió hasta la saciedad. Creó la Bauhaus con otro gran arquitecto, Mies van der Rohe, el diseñador de la silla Barcelona de la Exposición Universal de 1929. Más tarde, quizás, Gropius se ha hecho famoso por cuestiones casi políticas, porque estuvo casado con Alma Mahler, que era una mujer muy exótica, muy incentivadora de las cualidades de los hombres, y Alma Mahler estuvo conviviendo con Kokoscha el pintor, y luego se casó con el gran compositor Mahler. Y todos sabéis que tenemos un ex-vicepresidente del gobierno muy aficionado a Mahler. Creo que esta historia nos lleva a popularizar a Gropius.

Decía que Gropius era un defensor de la densidad. En el tema de las zonas turísticas, la conclusión a la que se llega con este razonamiento es que para que una zona turística esté bien diseñada, debe de estar bien definida la capacidad de carga. Y en esta función de la capacidad de carga la variable más importante es la densidad. Inmediatamente que la densidad desborda los recursos que tiene la zona turística, ésta empieza a tener problemas. Tenemos distintos ejemplos. En el caso de zonas turísticas cuyo atractivo básico es el paisaje y las playas, evidentemente cuando las playas están desbordadas se pierde inmediatamente un gran atractivo. Es cierto que hay mercados emisores que no necesitan tanto de las playas (como puede ser el mercado británico, que en gran parte es usuario de los servicios hoteleros de piscina), porque son menos asíduos a ellas.

Pero todo esto formaría parte de otro contexto, que sería el conocimiento detallado de la demanda para saber los recursos naturales que tenemos y que cantidad de gente de los distintos mercados podría utilizarlos.

Por tanto, si partiéramos de una situación ideal en donde nosotros no tuviéramos ningún problema anterior, ¿cómo diseñaríamos hoy una zona turística? Pues, básicamente, teniendo conocimiento de cual es la demanda existente en el mundo (porque la demanda es variable, y lo es en determinados sentidos que no podemos controlar). Hace 25 años las construcciones verticales eran la demanda propia. El mundo no estaba internacionalizado y para cierta gente que vivía en pequeños pueblos el mero hecho de pasar una vacaciones en un gran edificio vertical ya tenía su atractivo. Hoy los edificios verticales están completamente en decadencia, y no solamente por razones ecológicas, de impacto ambiental, sino porque las tendencias han ido cambiando.

Si tuviéramos una zona que nosotros pudiéramos desarrollar, partiríamos de las experiencias que hemos tenido, de los conocimientos, y definiríamos seguramente con toda decisión, cual debe ser la capacidad de carga de la zona, la diseñaríamos para un número determinado de personas (turistas y no turistas), y automáticamente crearíamos los equipamientos y servicios necesarios para este conjunto de personas. Con ello, si corrigiéramos el histórico error que ha sido marcar las densidades de los planeamientos municipales por hectáreas, seguramente el planeamiento municipal teórico coincidiría con el práctico. ¿Cuál ha sido el tema histórico del desbordamiento de las densidades? Que se ha puesto un número como referencia al planeamiento municipal. Se ha dicho: en este planeamiento consideramos 100 habitantes por ha, determinando unos suelos urbanos o urbanizables programados. Pero lo cierto es que cuando se desarrolla este planeamiento municipal, las densidades siempre están desbordadas. ¿Y por qué razón? Están desbordadas porque las densidades deberían fijarse por solar, y como consecuencia cada solar debería tener un techo edificable en consonancia con el número de habitantes y habría que aplicar unos parámetros de edificabilidad por persona.

Éste es uno de los grandes problemas que siempre va a producir equivocaciones en los desarrollos turísticos, o no turísticos, si no se contempla de una forma muy precisa. Porque el desbordamiento de la densidad hace que automáticamente fallen todos los equipamientos y servicios. Al decir este municipio tiene 100 ha y una densidad de 100 hab/ha, aquí podemos ubicar a 10.000 personas, y por tanto hay que hacer una depuradora para 10.000 personas y unos equipamientos para 10.000 personas. Pero resulta que al cabo de los años al haber desarrollado del planeamiento, aquella densidad se ha convertido en 20.000 hab/ha, todo se ha desequilibrado, y se pagan las consecuencias.

El tema que tratamos, o debemos tratar, no es éste, sino cómo podemos solventar los problemas que tenemos en determinadas zonas turísticas, en lo que hemos convenido en llamar reconversión de las zonas turísticas. Yo creo que el concepto debiera ser el mismo: habría que partir de un concepto utópico e ideal, suponiendo que en la zona turística no hubiera condicionamientos. Evidentemente, como los hay, a partir de este modelo ideal habrá que ir corrigiendo las posibilidades que tenga la zona.

En principio lo lógico, después de la experiencia que ya se tiene en el sector turístico que está íntimamente ligado al tema de ordenación territorial, lo lógico es pensar en hacer Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) en las zonas turísticas. Ciertos PERIs no están únicamente diseñados por urbanistas sino por equipos pluridisciplinares, donde hay una participación de sociólogos, ingenieros, urbanistas, etc., de gentes conocedoras del sector turístico, conocedoras de la demanda y de las tendencias que va a seguir en una serie de años. A partir de estos PERIs, con paciencia y teniendo en cuenta que no es lo mismo construir que intentar reconducir una situación heredada, debemos convencer, explicar y sobre todo transmitir una cosa que yo creo que es la más importante que tiene la sociedad moderna y que es la capacidad tecnológica y económica para rectificar los errores que en un momento determinado se puedan haber cometido. La situación es completamente distinta a la contemplada hace cincuenta años, cuando construir un edificio era complicado y difícil porque no se contaba con la tecnología actual, y también es cierto que no se planteaban los problemas en la manera en que se plantean ahora. El error de construir un edificio equivocado era prácticamente irreversible hasta que el edificio envejeciera y se destruyera. Hoy esto no es ningún problema. Hoy un edificio

equivocado, un edificio paradigmático por lo negativo en un determinado lugar, es subsanable de ser sustituido con tecnología y con participación económica.

¿Qué deberían contemplar los PERIs de las zonas turísticas en reconversión? Por un lado, conocer en qué situación está el planeamiento municipal, qué pasaría con este planeamiento si se desarrollara en todos los suelos que contempla el mismo, qué ocurriría con los equipamientos y servicios, qué sucedería con la ocupación de las playas, etc... Y como consecuencia de todo este estudio, tomar las determinaciones precisas que permitieran reconducir la zona a una situación mucho mejor de la que está actualmente. Esto puede conllevar principios de solución problemáticos, como pueda ser el tener que sustituir algunos edificios turísticos y no turísticos.

Este es un tema complejo porque es la primera vez que se plantea y que nos enfrentamos a él. Seguramente cuando hayan transcurrido diez años y determinadas zonas hayan emprendido este camino, este proceso se va a convertir en una cosa casi normal. Hay que ser justos en el planteamiento de las consecuencias que va a tener el PERI para los ciudadanos. Hoy el ciudadano tiene una gran ventaja, la ley de expropiaciones protege los derechos del ciudadano. Antiguamente la Administración expropiaba cualquier cosa y al final se pagaban cuatro céntimos, y si ibas al tribunal de justiprecio la cosa quedaba en nada. Hoy la nueva ley de expropiaciones obliga, casi, a pagar precios de mercado, con lo cual un PERI que contemplara la posibilidad de expropiar tendría un coste realmente elevado.

Estos PERIs no pueden ser análogos para cada zona turística, e incluso dentro de una misma zona turística pueden tener distintas soluciones para las distintas áreas. Quiero decir que se puede proponer a través de un PERI la demolición de un edificio, y no obligatoriamente en sustitución de este edificio hay que construir una zona verde, porque si planteamos la demolición de un edificio que esté entre paredes medianeras no tiene ningún objetivo crear una zona verde. En cambio, si estamos ante un edificio que abarca toda una manzana, es lógico que la solución inmediata sea la de esponjar la zona y por tanto sustituirlo por una zona verde.

El problema de la remodelación de las zonas turísticas, cuando se plantea desde el punto de vista de la elaboración de PERIs, está en la financiación, porque muchas veces se puede tener una idea compartida y que la gente piense que es una buena solución, pero cuya financiación sea imposible. Y este va a ser, seguramente, el tema de la discusión en el futuro. ¿Quien puede financiar la transformación de una zona turística? La financiación evidentemente debe ser compartida por el municipio, por la Comunidad Autónoma y por los ciudadanos de la zona, porque en gran medida y a la larga, van a verse beneficiados por la mejora.

En el tema de los PERIs no todo deben ser demoliciones, ni mucho menos. Una zona turística en malas condiciones y con imaginación, buenos diseñadores y quizás con leves retoques decorativos y constructivos, se pueda recuperar. Lo que también todos debemos entendemos que a veces hay edificios que por su ubicación sería deseable sustituirlos. Pero no de una forma generalizada, porque realmente, con ciertas técnicas, con estudios profundos, también pueden convertirse determinados edificios en edificios atractivos. El tema de las fachadas de muchísimos edificios cambian radicalmente el impacto ambiental que pueda producir el edificio.

En síntesis, podemos afirmar que la remodelación de las zonas turísticas pasa evidentemente por un estudio teórico de la zona que contemple todas las variables que influyen en la función de la capacidad de carga. No es lógico comenzar con revisiones del planeamiento municipal (ya que es una cosa mucho más amplia), por eso los planes de reforma interior se circunscriben a determinadas zonas de un municipio turístico. Hay que tener la convicción de que si ése es el buen camino (siempre se está en la duda de si realmente lo es o no) va a beneficiar globalmente a los ciudadanos de la zona, y no solamente a los empresarios turísticos. Evidentemente a los empresarios turísticos, si en un PERI se contempla la desaparición de 3 ó 4 mil camas de una zona turística, es cierto que los puede beneficiar. No es tan cierto si no se hace de forma global, porque la competitividad no es un hecho que atañe solamente a una zona, sino que se produce entre todas las zonas, e incluso, yo diría que actualmente el problema es internacional y que se produce entre todos los destinos turísticos. El aumento de camas en Turquía o en Túnez de alguna forma nos está afectando a nosotros porque el problema turístico de alguna manera se ha internacionalizado.

El gran tema es tener argumentos de convicción para asegurar que ésta puede ser una buena línea, discutirla hasta la saciedad, encontrar las mejores vías y procurar hallar la financiación que más o menos la haga posible.

En síntesis esto es la base de la remodelación de las zonas turísticas. Hay otros componentes discutibles, como el recrecimiento de playas que evidentemente es un componente a tener en cuenta en la elaboración del urbanismo propio de una zona turística. Las parcelas muy grandes para la construcción de edificios turísticos, también se deben tener en cuenta porque de alguna manera permiten una gran atracción para los turistas si muchos de ellos desisten del uso de las playas. Las instalaciones en solares grandes (y cuando digo grandes me refiero a solares de 80 ó 100 mil metros cuadrados como pasa en nuestros destinos turísticos). Todas estas cosas, planteadas de manera global, permiten que el estudio sea más efectivo en cuanto a la posibilidad de utilización de los recursos humanos.

No tengo mucho más que añadir, porque ya lo he dicho muchas veces y estas ideas (que son discutibles, y con las que no intento convencer a nadie) están recogidas en el Plan de Ordenación de la Oferta Turística (POOT). Como dice Galbraith en un libro escrito hace un par de años sobre la crisis económica española; las crisis (no se refiere a las turísticas globalmente) se producen por un exceso de euforia en la bolsa, por una euforia en los créditos bancarios, etc.. Pero automáticamente los últimos son los que se llevan los golpes porque no saben salirse en el momento oportuno, y, añade, no se preocupen porque eso ya lo expliqué para la crisis y la depresión de 1929 en Estados Unidos y nadie lo ha tomado en cuenta, y, prosigue, ahora lo he escrito pero no se preocupen que dentro de 20 años volverá a suceder porque nadie lo tomará en cuenta.

Por tanto, partiendo de esas premisas y de la duda interna que debe de tener cualquier análisis, espero que también dentro de 20 años la gente aún siga discutiendo estos problemas.