

**RENOVACIÓ I ESTABLIMENTS TURÍSTICS.
LA DISPOSICIÓ ADDICIONAL QUARTA DE LA LLEI 8/2012**

**Jornada sobre urbanisme i turisme
Implicacions urbanístiques de la Llei 8/2012 del Turisme**

Palma de Mallorca. 26 de febrer de 2012

1. PRESENTACIÓ.
2. INTRODUCCIÓ.
3. RENOVACIÓ / RECONVERSIÓ.
4. TERRITORI.
5. TEORIA DEL FRAGMENT.
6. POOT.
7. ARQUITECTURA I CIUTAT.
8. MOVIMENT DE LA NORMA DEL NO A LA NORMA DEL SI.
9. OFERTA COMPLEMENTARIA.
10. DISPOSICIÓ ADDICIONAL QUARTA.
11. CONCLUSIONS.

1. PRESENTACIÓ.

En primer lloc agrair la presència a aquesta Ponència:

- A l'Honorable Sr. D. Mauricio Rovira de Alós, Conseller del Departament d'Urbanisme i Territori;
- al Sr. D. Jesús Valls Flores, 7e Tinent de Batlia i Regidor de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge de l'Excel·lentíssim Ajuntament de Palma de Mallorca;
- al Sr. Pedro Homar, Director Gerent de la Fundació Turismo Palma de Mallorca 365

Així com també agrair:

- al Sr. D. Sebastià Grau Àvila, advocat, Tècnic Urbanista i President de l'Associació Española de Tècnics Urbanistes (AETU);
- al Sr. D. Juan Alemany Garcies, advocat i urbanista, President de l'Agrupació Balear de Tècnics Urbanistes (ABTU).

l'oportunitat que m'han ofert per poder compartir amb tot aquest auditori tan qualificat la present Ponència.

Transmetre a l'auditori que, com a continuació de la Ponència que vaig fer a la Universitat de les Illes Balears, en relació als assentaments en el medi rural, on vaig comentar una Disposició Addicional, la Primera, de la Llei 7/2012, avui m'encarregaré també de comentar una altra Disposició Addicional, la Quarta, de la Llei posterior 8/2012 del Turisme de les Illes

Balears, ambdues disposicions de cert calat pels diferents operadors urbanístics que actuem en aquestes Illes. Intentaré ser breu en l'exposició, ocupant uns quaranta minuts del temps previst per després dedicar un temps a les preguntes i al debat.

D'altra banda, avui, dia de presentació pública d'Associació Balear de Tècnics Urbanistes, associació dedicada a l'estudi i debat en relació al territori i urbanisme, i de la qual vaig decidir ser membre precisament pel seu caràcter pluridisciplinar que permetrà compartir coneixements de manera transversal, m'agradaria fer una intervenció més de concepte, quasi de filosofia, de reflexió i no tant de lectura estricta de la llei. Això no vol dir que renunciï a la seva lectura i explicació, però ho faré de manera residual per que m'interessa reflexionar sobre el primer apartat del títol de la conferència: Renovació i establiments turístics i per què necessitem regulacions com aquesta Disposició addicional quarta de la Llei del Turisme.

Per finalitzar aquesta presentació de la ponència, m'agradaria també intentar fer un exercici de honradesa intel·lectual. Avui, m'agradaria també exposar-vos el que penso realment sobre la situació actual de tot el que es pot anomenar el sistema territorial i urbanístic d'aquesta comunitat. Es dir, més enllà de reflexionar sobre aquesta norma des de l'òptica de l'egoisme professional particular, que possiblement me donaria una visió parcial i positiva, m'interessa aquella visió global, que es fa quan deixes de mirar la norma concreta i fas dues passes endarrera per visualitzar com aquesta norma sectorial i específica aterra dins precisament aquest sistema territorial i urbanístic.

2.INTRODUCCIÓ.

En els instants inicials de plantejament del contingut i posterior redacció d'aquesta Ponència vaig començar a fer una intensa reflexió per intentar esbrinar del per què sorgeix la regulació de la Disposició Addicional Quarta de la Llei 8/2012 del Turisme de les Illes Balears. Vaig entendre que aquesta reflexió m'hauria d'ajudar a entendre el seu objectiu. Es dir, tots entenem que si se'ns explica l'objectiu de la norma, de segur, que se'ns ajuda a la seva comprensió i , en definitiva, aplicació final.

Aleshores en la línia anterior, el primer punt que me vaig plantejar era i és una obvietat, però cal plantejar-la: la significació del Turisme per les Illes Balears. Per tal de poder constatar aquesta importància vaig acudir a informacions econòmiques on es ponderés la contribució del Turisme al Producte Interior Brut (PIB). Aquesta informació, disponible a diverses pàgines web dedicades al subministrament d'estadística, ens descriu que a nivell estatal el turisme es mou als voltants del 10% del PIB estatal. En canvi, a les Illes Balears suposa una contribució superior al 40% del PIB balear. La dada, me sembla, prou contundent i significada: l'economia balear depèn, com d'altra banda ja sabíem, d'una manera molt directe de l'activitat turística. De fet, en el nostre cas, es tracta de l'autèntica indústria de les Illes Balears.

Acreditada la ja sabuda rellevància i significació de la indústria turística en aquesta comunitat autònoma podem obtenir també una altra dada objectiva: existien l'any 2011 a les Illes Balears un total de 2.561 establiments amb 416.071 places (IBESTAT). Per veure el que significa basta creuar la dada amb la població de padró del mateix any: 1.113.114 habitants (IBESTAT). El pes de les places turístiques, el pes en relació a la població real, es realment important, suposa el 37% de la població de padró. D'altra banda a Balears l'any 2001 hi havia un total de 245.244 edificis (INE), dels que 228.279 es troben destinats a habitatge. Aleshores, la mitja turística és de 162 places per establiment i la mitja residencial és 5 habitants per edifici. Aquesta dada

denota per un urbanista que, el fet turístic precisa ser estudiat i analitzat clarament d'una manera separada del fet residencial. Es tracta d'una activitat molt més intensiva en parcel·la i que precisa en el seu entorn tot un conjunt de serveis i dotacions diferenciats de les que demanda el resident habitual, el que denominem oferta complementària. Més enllà del Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística, mai en aquesta comunitat i des de l'urbanisme s'ha incidit, reflexionat i regulat de manera expressa com hauria de ser un creixement turístic. Seguim amb criteris de creixement estrictament de tipus residencial de l'any 1.978, que res tenen a veure amb la realitat pròpia de les Illes Balears. No tenim regulació específica urbanística que afecti a la principal indústria balear, exemple d'això es que ningú s'ha plantejat des de l'urbanisme a quants de ciutadans equival un turista.

Però continuem amb dades obtingudes d'estudis del Centre de Recerca Econòmica (CRE). L'establiment tipus a Balears és de Hotel de 3*, 5 plantes, sobre una parcel·la de 14.000 m²s i amb una mitjana de 32 anys d'antiguitat. De fet, si acudim a les taules que els arquitectes fem servir per a la realització de valoracions urbanístiques podem identificar que la vida útil màxima d'un edifici residencial és de 100 anys i els comercials i de serveis de 50 anys. Aleshores si entenem que l'establiment hoteler es situa com a edifici de serveis (50 anys de vida útil) està clar que la mitja dels establiments turístics es troba a quasi el 64% de la seva vida útil. Si afegim que els establiments es troben en un mercat global, on l'oferta turística d'altres mercats emissors obliguen a poder realitzar actuacions més enllà de la millora puntual i seqüencial de temporada, queda més que justificada la necessitat de procedir a la renovació i/o reconversió dels establiments de la principal indústria de les Illes Balears.

3. RENOVACIÓ / RECONVERSIÓ.

De tots es sabut que, com qualsevol altra indústria, al llarg dels anys, l'establiment turístic demanda renovació i/o reconversió que va més enllà de les actuacions de manteniment que es produeixen cada temporada o cada cert temps associades al deure de conservació. Ara bé, el que hauríem d'estudiar és la diferència existent entre el significat de renovació i reconversió, entre d'altres coses, per que intueixo que darrera la Disposició Addicional Quarta hi ha més intenció de renovar que de reconvertir i això si que és un primer incís que denota un molt important canvi de tendència política en actuacions en matèria turística, i consegüentment territorial i urbanística, i que caldria assimilar per part de tots el operadors urbanístics.

Aleshores les paraules anteriors, si be es podrien arribar a confondre's amb una mateixa definició, analitzades amb deteniment, al detall, observem que no signifiquen el mateix.

Definició de renovar:

“Substituir una cosa vella, o que s’ha fet servir, per una altra de la mateixa classe.”

Definició de reconversió:

“Acció i efecte de tornar a convertir o transformar.”

Renovació implica un cert continuisme amb el passat, admet una substitució però pel mateix sistema o classe que existia amb anterioritat: elimino un establiment per un altra de la mateixa classe. En canvi la reconversió implica alguna cosa més, implica transformació, canvi, moviment: elimino un establiment per un altra transformat.

La diferència es troba en que renovació implica substitució pel mateix i en canvi reconversió implica la transformació cap una altra cosa. I vull matisar ambdós conceptes donat que el títol de la conferència parla precisament de RENOVACIÓ i no RECONVERSIÓ. D'altra banda als arquitectes, abans de procedir a projectar una obra, ens agrada clarificar l'abast de la mateixa, per que entre d'altres coses hem d'estriar un títol pel projecte. I un projecte de reforma, no es el mateix que de rehabilitació, d'ampliació, de reestructuració,.. o de renovació o reconversió.

De fet, si ens fixem a la mateixa Disposició Addicional Quarta evita incloure aquestes dues paraules: parla de modernització, millora, potenciació, incorporació, eliminació, reducció, reordenació, reubicació a partir d'actuacions edificatòries que impliquin obra nova, ampliacions, reformes i reconstruccions. De fet la paraula clau que me sembla que més es reitera és modernització. Però la modernització té més a veure amb la RENOVACIÓ (SUBSTITUCIÓ) que amb la RECONVERSIÓ (TRANSFORMACIÓ). I clar, renovació té més a veure amb l'objecte, l'edifici, el solar, en definitiva l'individu i en canvi reconversió té més a veure en la zona, la trama, la barriada, el sector, en definitiva lo col·lectiu. Per que? Amb la paraula reconversió també s'han afectat històricament sectors industrials i de fet en la definició de la paraula també se'n fa ressò:

“Procés tècnic de modernització d'indústries.”

Per això, entenc personalment que, RECONVERSIÓ té a veure amb una modernització cap a la transformació, cap a un canvi de model, del qual la Disposició no en parla, la qual cosa no significa que, a pesar de no parlar-ne, el resultat final pugui arribar a apropar-se a ella encara que sigui des del fragment, evitant la planificació prèvia.

Per que des del fragment? Me sembla que tot es deixa amb mans d'unes actuacions aïllades en parcel·la, totalment aleatòries, acotades en el temps (5 anys), i que en funció de l'estratègia de cada empresa turística la

modernització que exposa la Disposició Addicional Quarta arribarà a renovació o aconseguirà estendre's a reconversió. Cert és que la mateixa Llei del Turisme (article 5. Ordenació de l'oferta turística) no renuncia a ordenar (possiblement per reconvertir), però ho fa després de que es doni l'oportunitat als operadors turístics l'actuar en parcel·la, anul·lant parcialment la proposta futura i capacitat de maniobra dels Plans d'Intervenció en Àmbits Turístics (PIAT).

4. TERRITORI.

En l'estudi i elecció del model territorial a implantar en una ciutat, el que podem denominar model de ciutat, sempre s'ha donat prioritat al disseny (entès com un dibuix final), al número (estàndard d'equipament, zones verdes, infraestructura), i darrerament a la sostenibilitat (que hauria de ser ja obligada per tot el procés de planejament i posterior procés edificatori). Aquests aspectes són els aspectes més significats del planejament sense que aquest hagi atès en excés al fet econòmic que hi ha al seu darrera, es dir, a la viabilitat econòmica del dibuix del model. Per dir-ho d'una altra manera, s'ha pensat més en el model territorial gràfic, fins i tot per que no dir-ho filosòfic, sense atendre a com aconseguir-lo en realitat: s'atenia a la sostenibilitat ambiental i molt poc a la sostenibilitat econòmica. De fet, l'estudi econòmic financer, ara reforçat per l'anomenat informe de sostenibilitat econòmica, no es troba present actualment en molts del planejaments vigents a les Illes Balears i si es troba vigent es troba totalment desfasat i caducat. I és més, pot succeir que certs models de ciutat que desitgem puguin resultar insostenibles econòmicament, i estam preparat per eliminar certs models de ciutat per que són econòmicament insostenibles?

Be el cert és que l'establiment turístic, inserit en aquests models, sostenibles o no, sempre s'analitzava des de l'òptica del disseny final, del dibuix, sense atendre a la repercussió econòmica que existia al darrera. I es clar, el que confirma aquest fet es l'intent per part del dibuix de d'obligar, de forçar, de fer transformar i reconvertir els establiments turístics existents en nous establiments basats en el nou model. Com? Senzill, amb règims d'edificis fora d'ordenació i/o inadequats excessivament restrictius, pensant que s'obligaria a la indústria hotelera a la seva adaptació a les noves condicions edificatòries. Excepte comptades ocasions, on així s'ha produït, en la resta de situacions l'edifici és manté al seu lloc, amb la seva estructura, amb el seu ús i amb la seva inadaptació a la trama urbana. Clar, aquests règims totalment excessius i que han impossibilitat actuacions contundents de renovació sobre els edificis

existents no han ajudat en res a la indústria turística. Mes be han produït, en conjunt, una situació totalment contrària, una situació de resistència a adaptar-se al nou model d'establiment.

En definitiva, no s'ha atès de manera correcta al fet hoteler entès com a fet productiu, com a fet generador d'economia directe i indirecte, només s'ha interpretat com a fet edificatori, com edifici, com un element, com un dibuix.

Clar que, dintre dels defensors d'aquestes regulacions limitatives, hi he d'incloure la meva persona, per que vaig participar d'aquestes idees, que de fet me van ensenyar, que defensaven que el règim de fora d'ordenació o grau d'inadequat limitatiu a la llarga suposava quasi l'obligació per part del propietari de procedir a la demolició i reconstrucció segons els paràmetres vigents (adaptació al model territorial municipal). Aquesta teoria urbanística i especialment sobre aquest sector, ha fracassat. Per que? Fixeu-vos bé: hem modificat completament la llei 8/1988 d'edificis fora d'ordenació i ara incorporem, via aquesta disposició, un règim específic d'edificis existents (adequats, inadequats o fora d'ordenació) més propi d'un reglament que d'una llei, tot per possibilitar actuar sobre alguns edificis que es trobaven fa 4 anys quasi condemnats a desaparèixer.

Sembla que amb aquesta nova regulació de la Disposició Addicional Quarta estarà totalment superada aquesta situació limitativa i s'haurà guanyat en efectivitat i en modernització dels establiments hotelers i de la seva oferta complementària.

En aquest moment de la Ponència, m'agradaria acudir a la figura del Sr. Massimo Cacciari (filòsof i batle de Venècia fins a dues ocasions) redactor del Llibre titulat "La Ciudad", on entre d'altres moltes coses interessants, exposa que realment ja no habitem ciutats si no territoris. Més enllà d'aquesta afirmació que mereix una ponència sencera, cal indicar que concentra la

primera part del seu llibre en exposar la lluita existent entre la ciutat entesa com “agora” o entesa com “negotio”.

La primera, “agora”, es una ciutat d’encontre, comunitària, entesa com instrument per la relació. En canvi, la segona, “negotio”, es una ciutat màquina, de moviment, entesa com un instrument per l’intercanvi. En aquesta darrera ciutat domina el joc (per definició imprevisible) dels interessos privats i és per això que l’ocupació del territori ja no obeeix cap norma. Ell proposa avançar cap a solucions alternatives i no cap a les actuals plantejades en termes de conservació (“agora”) o de moviment universal (“negotio”).

I faig aquest incís per que es precisament des d’aquesta visió de ciutat “negotio” que també podem entendre la norma que avui analitzem: la ciutat entesa com a instrument per l’intercanvi, pel moviment, sense estudi previ, sense programació prèvia, on es deixa tot al joc, a l’atzar, evitant la programació i d’aquesta manera facilitant la rapidesa i el moviment comercial. I no és realment així? No es genera una Disposició Addicional Quarta pensant amb rapidesa? Pensant en agilitat? Pensant en economia? Sense atendre a model ?

Fins aquest moment hem parlat de RENOVACIÓ / RECONVERSIÓ. Ara introduïm la rapidesa, la agilitat i el moviment econòmic, tan anhelat en aquest moment nostre de la història. Però la pregunta realment important a la que cal respondre és: Per què no érem o no som àgils urbanística i territorialment parlant? Per què fem per Llei el que hauríem de fer per Reglament? Per què evitem en certa manera la participació ciutadana?

5. TEORIA DEL FRAGMENT.

Actualment en Planificació fragmentam tot el que processam sense atendre en cap moment a la transversalitat de la matèria urbanística, entesa com la capacitat de connexió entre les diferents matèries que tenen regulació urbanística. Necessitam fragmentar sectorialment la matèria del planejament per que ningú en aquesta comunitat autònoma lidera realment el Territori. Per que? Hem diluït i disseminat les competències urbanístiques.

La situació actual ens porta fins i tot a la legislació sectorial turística i específica a incidir en matèries urbanístiques més pròpies de reglaments per que no existeix la tasca de liderat territorial ni de coordinació administrativa on poder resoldre pacíficament aquests temes en un reduït període de temps. Les competències urbanístiques es troben disseminades, dividides, en definitiva diluïdes. El ciutadà es troba perdut, no té referents. Davant aquesta inoperativitat del sistema actual (sistema entès com competencial, de tramitació i fins i tot de proposta) apareix, com he avançat abans, la velocitat, la necessitat de moviment, producte del moment econòmic que passem (“negotia”) producte d’entendre el territori com un instrument per l’intercanvi.

Quan algú reflexionarà sobre un nou sistema? Per que seguim apedaçant l’actual sistema? Per que avui el sector hoteler i demà no el residencial? De fet s’està preparant un a llei d’habitatge que a lo millor inclourà una altra disposició addicional del mateix estil pels habitatges. I per què no? Son preguntes que llanço sobre les quals no tinc gaires respostes. El moviment ha arribat fins i tot al poder legislatiu: aprovem lleis territori ad-hoc versus lleis d’ordenació territorial genèriques.

Però aquesta nova situació generada per la Disposició Addicional, aquesta nova passa, aquest desbloqueig, té el seu origen sempre en el factor temps. No importa el camí, només importa el temps necessari per aconseguir

l'objectiu. La planificació territorial i urbanística es troba desbordada pel temps, de fet quan arriba al seu final de tramitació, ja es troba desfasada en molts d'aspectes per la mateixa legislació sobrevinguda, sent objectiu inicial quasi sempre adaptar-s'hi. Que fer? Com actuar? Com donar agilitat?

Me sembla que amb certa imaginació i ganes de solucionar el veritable problema. Per mi, no basta en pensar en una Llei de Sòl autonòmica basada en refondre d'una manera més senzilla la normativa vigent. Aquesta tasca naturalment que és lloable i interessant per l'administrat, però només des del punt de vista de la claredat normativa. Me sembla que prèviament s'ha de fer una profunda reflexió en relació a la situació actual, el que he anomenat la fragmentació, i en relació a la velocitat requerida pels operadors, per que les dues coses a la vegada no són possibles. Aquesta reflexió, prèvia a qualsevol redacció d'una norma tan important com és una Llei de Sòl, no s'ha fet, i si s'ha fet, no l'he escoltada públicament i com a ciutadà i tècnic que me dedico a l'urbanisme m'hagués agradat escoltar-la prèviament.

En definitiva, la situació actual del sistema de planificació territorial i urbanístic, per mi, també ha fracassat i efectivament, estam a prop de la seva defunció, i símptoma d'aquesta diagnòstic és que per que qualsevol actuació important es precisa de legislació territori ad-hoc: Llei per la creació del Centre Internacional de Tennis a Manacor, Llei per a l'ordenació de la Universitat de les Illes Balears,... i fins i tot la Disposició Addicional Quarta d'aquesta Llei turística per renovar i/o reconvertir establiments hotelers. Al final, s'evita el reglament, s'evita la participació ciutadana, pensant en que així s'accelera la inversió, sense pensar en que aquesta via oberta pot produir i produeix realment un dèficit democràtic important i una manca de credibilitat absoluta sobre el sistema territorial i urbanístic actual. Comencem a entendre ara per que la societat civil veu l'urbanisme com una matèria obscura i elitista?

Però el més cert, i que encara me deixa més descol·locat, és la mateixa llei turística no renuncia a planificar, a ordenar o reconvertir, a fer les coses

ajustades a un sistema prèviament implantat (ordenació turística). Per això proposa els Plans d'Intervenció en els Àmbits Turístics (PIAT's , pseudo POOT's que per un cantó els deroguem i per l'altra els tornem a ressuscitar) i com les darreres lleis balears incorpora una DA4^a que desnaturalitza completament, per mi, el contingut de la Llei en relació a la ordenació.

Alerta, amb l'exposició anterior no vull criticar la solució adoptada en la Llei per que, entre d'altres coses, compleix amb l'objectiu pel qual es va pensar: la relació entre la regulació i el que demanda l'economia possiblement quedi totalment compensada. Ara bé, reivindico la planificació com eina clau pel futur. No renuncio a ella. No m'agrada el sistema actual de planificació. Exigeixo un canvi de model i de sistema. Precisem frescor, canvi, innovació, aspectes que motivin a trencar amb les dinàmiques anteriors i ens ajudin a definir-ne i implantar-ne de noves. Aquesta és la demanda que faig a qui pertoqui, i tinc que dir que, possiblement i de manera transitòria a aquests canvis de sistema, el tipus de redacció i regulació transitòria de la Disposició Addicional Quarta és òptima.

Per finalitzar i per aportar un poc de llum a un futur canvi de sistema, prèviament a qualsevol document tècnic de planejament general o turístic, s'hauria d'anar pensant en un document previ, que podem anomenar Master Plan, document de síntesi (ja considerat per cert pel mateix Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears) per definir la idea de territori, de ciutat, el seu model i els objectius que es pretenen. Estam parlant de documents pensats des de la filosofia, des de l'estratègia, documents guia que ajudessin a la presa de decisió en totes les matèries que envolten la ciutat (docència, esport, economia, cultura, mobilitat,...), estic demanant, un document estratègic clarament pluridisciplinar, pensat per tècnics urbanistes de formació diversa que conflueixen en la redacció del document. Un document participat per la societat civil i naturalment liderat i consensuat pels diferents representants polítics al mateix temps. I no demano, no us equivoqueu, un document normatiu, demano un document flexible per marcar línies d'actuació futures. Però això sí, a partir d'aquest document , la tasca

posterior cap a document normatiu s'hauria de transformar en una mera qüestió tècnica a abordar per tècnics urbanistes: traspàs del document estratègic al planejament sense nous condicionants ni ingerències polítiques i amb les mínimes regulacions. Aquest escenari, de debat previ, d'idees, de reflexió, participat per tothom i dirigit pels governants de les diferents entitats amb pronunciament sobre el territori ajudaria a veure l'urbanisme com una disciplina més oberta i transparent, com una tècnica més senzilla i en definitiva, arribaria a connectar-se més amb la societat.

En definitiva, recordem que si no reaccionam anem o mes bé estam en la ciutat territori i aleshores tot pot passar en qualsevol lloc si expressament no es troba prohibit: ens trobam plenament en el joc urbanístic.

6. POOT.

El Pla Director Sectorial d'Ordenació de l'Oferta Turística de Mallorca (aprovat definitivament l'any 1995) ha estat derogat per la Llei 8/2012. Aquest instrument d'ordenació territorial, en vigor els darrers 18 anys, parlava d'un concepte: reconversió. Parlava d'intervenció sobre les zones turístiques amb eines urbanístiques: densitats, compatibilitat d'usos, creixements, infraestructures, sòl dotacional (compliment d'estàndards) i reconversió. De totes les seves regulacions, i a la vista de tots aquests anys de vigència, possiblement el punt fonamental que més ha afectat al territori va ser la impossibilitat de creixement residencial i turístic de les zones turístiques, a excepció dels sòls ja classificats a l'any 1995. Només es podia consumir nou territori pel re-equipament o la reconversió (zones de reserva i dotacional). Aquest fet, conjuntament amb la quasi plena acceptació per part dels Plans Territorials, va ser una mesura limitativa que ha condicionat el disseny i la imatge de les diferents zones turístiques. Per mí els altres aspectes varen i han fracassat.

Ara bé, cal fixar-se en les paraules. Si el POOT, instrument d'ordenació territorial, parlava de reconversió en sentit ample: tant de la zona turística com de l'establiment, era per que intuïa que en general el model d'implantació de les zones turístiques era clarament millorable. De fet basta acudir als criteris aprovats pel Parlament de les Illes Balears l'any 1989 (fa 24 anys) per veure com ja es feia una radiografia molt clara de l'estat de situació i s'encomanava al POOT no tant ordenar fins i tot a reordenar (de fet algunes zones ja es definien com àrees de reconversió preferent i s'havia d'actuar amb Plans Especial de Reforma Interior) amb l'obligació de operacions de reconversió. Aquest fet resulta molt significatiu atenent al fet de que estam parlant de zones urbanes recents (de feia 20 anys) i que ja precisaven reforma interior.

Ara la Llei 8/2012, tal i com ja hem exposat abans, parla més de renovació, totalment diferent, que no oposat, a la reconversió. La senzilla reconstrucció (substitució) no obliga a un canvi de model d'implantació territorial, més bé la DA4^a li assigna, al mateix model, més intensitat d'ocupació i edificabilitat, amb l'obligació de naturalment ajustar l'edifici a les regulacions vigents en matèria de seguretat, qualitat, accessibilitat, instal·lacions i climatització. Es dir, a donar compliment a les regulacions vigents per a qualsevol obra nova, es dir com qualsevol altra edifici.

7. ARQUITECTURA I CIUTAT.

Ara a la vista de les anteriors reflexions arriba el moment de parlar dues o tres paraules d'Arquitectura. RENOVACIÓ i RECONVERSIÓ podrien implicar, a més, ARQUITECTURA. De fet, la DA4^a parla d'arquitectes. Parla d'arquitectes de renom i prestigi internacional, per que assigna d'una manera molt directe el fet del reconeixement i prestigi a la bona arquitectura. La bona arquitectura pot ser produïda per arquitectes de reconegut prestigi i per la resta d'arquitectes que dia a dia intenten aconseguir aquesta fita qualitativa. Ara bé, siguin uns o els altres (la disposició no tanca la porta als segons, només els limita la entrada), el que si és cert és que sí seria convenient que els resultats de l'aplicació de la Disposició Addicional Quarta fossin de bona arquitectura, entesa com aquella que s'identifica amb el lloc, que pensa amb l'entorn, que es relaciona amb la trama que l'envolta, i que no pateix de les malalties dels darrers anys: autisme i espectacularitat. No existeix però control sobre aquest apartat, es totalment subjectiu, ningú avaluarà aquests aspectes, es deixen a la consciència del propi arquitecte redactor de projecte. Haver pensat en algun sistema de control o com a mínim haver introduït la qualificat arquitectònica dintre dels objectius de la Disposició hagués ajudat a la renovació arquitectònica dels establiments i a la millora de la qualitat arquitectònica de la zona turística, bastant necessària en la majoria de nuclis.

Vist des de aquesta òptica la norma ha perdut obre la porta a una oportunitat única per intervenir en la ciutat, per modelar els edificis, per integrar-los en la ciutat o nucli, en definitiva, per provocar ARQUITECTURA.

8. MOVIMENT DE LA NORMA DEL NO A LA NORMA DEL SÍ.

Aquest aspecte és clau. Durant molts d'anys ens hem plantejat en l'urbanisme balear el que podem anomenar les normes del No, enteses com aquelles normes especials, urgents que poden qualificar-se de restrictives, limitatives i parcials. Clar, de la lectura d'elles sempre se'n desprèn alguna limitació més o alguna possibilitat o porta oberta per segons quines excepcions que no lliguen gaire amb la limitació general. Aquesta tasca me sembla que va començar aproximadament després de les Directrius d'Ordenació Territorial (DOT) i ha continuat fins a dia d'avui. I es clar, que passa quan de sobte volem canviar la inèrcia, volem proposar, volem possibilitar, fer viable certes actuacions: ens sorprèn i en principi rebutgem el seu contingut per la trajectòria precisament limitativa dels darrers anys i en fixem sempre en els casos extrems de les seves conseqüències sense avaluar la centralitat de la proposta. Això es un poc el que succeeix amb la DA4^a de la nova Llei del Turisme.

Ara bé, des de la lògica del planejament, semblaria més coherent que aquesta disposició s'hagués incorporat a la Llei 7/2012, de component urbanístic, que no a la Llei 8/2012 tota vegada que la matèria que regula es urbanística: regula règim d'edificis existents. Ara bé, aquesta intrusió de la Llei del Turisme en les regulacions més pròpies de l'urbanisme sí be pot resultar novedosa per una llei (que no ho és, la Llei 1/1991 d'Espais Naturals regula edificis existents, la Llei del sòl rústic regula edificis existents, la llei de Patrimoni regula edificis existents) , també se la de qualificar com a pràctica. M'explico: si qualsevol Pla General o Norma Subsidiària s'hagués proposat fer el mateix, amb caràcter general, pels seus establiments hotelers: que hagués passat? S'hagués tramitat durant com a mínim 18 mesos i no s'hagués aprovat i de segur que hagués tingut altes dosis de discussió tècnica i política. Conseqüència d'això tenim aquesta regulació.

9. OFERTA COMPLEMENTÀRIA.

Un darrer incís. He parlat del fet turístic, he parlat d'hotels però no vull deixar de banda l'oferta complementària. Establiments destinats a la restauració, esbarjo, entreteniment, esports, cultura o lúdiques també es troben dins la regulació de la norma. Totes les referències que he realitzat en relació a l'activitat turística han estat pensant també en aquestes activitats, importants per la ciutat i les zones turístiques. De fet es denomina oferta complementària per que de no existir, possiblement tampoc seria necessària la trama urbana als voltants dels establiments hoteleres, es dir, hotels amb tot inclòs, no precisen d'oferta complementària, no precisen de ciutat al seu voltant, o la precisen només entesa com a museu sense activitat.

10. DISPOSICIÓ ADDICIONAL QUARTA.

Un cop fetes les anteriors reflexions, vaig a fer, com he dit al començament, una breu reflexió sobre el text de la Disposició Addicional Quarta. Abans però exposar que es poden fer obres de qualsevol tipus en establiments turístic sense necessitat d'acudir a aquesta norma i també, es poden redactar projectes on s'apliqui la Disposició addicional Quarta en certs aspectes i en d'altres no es necessiti la seva intervenció (increment de places per exemple).

La redacció de la Disposició me sembla un poc desordenada, possiblement per que des del seu origen fins a la publicació final al BOIB, de segur, que ha sofert diferents modificacions pensades des de l'individu, sense pensar en la col·lectivitat (algú m'hauria d'explicar per que sinó una Llei del turisme parla expressament de tancament de balcons i porxades).

Així i tot podem identificar un esquema:

- a) Definicions (punt 1 i 9): es defineix clarament el que es pot sol·licitar, on es pot sol·licitar, sobre que es pot sol·licitar i l'abast de la sol·licitud. A més s'avança indicant que el resultat final de la tramitació és obtenir una llicència d'obres.

En relació a aquest punt indicar que només es poden excepcionar paràmetres del planejament territorial, urbanístics i turístics que impedissin l'execució, no que molestin o dificultin. Alerta, les disposicions legislatives, no pròpies de reglaments, no s'excepcionen de compliment.

També, dintre de l'aplicació la Disposició, no es poden incrementar places, com a màxim es poden regularitzar les no autoritzades.

Finalment, el punt 9 també indica la possible aplicació a obra nova.

- b) Beneficis (punts 2, 3, 5, 10 i 11): increments d'edificabilitat i ocupació en funció de la categoria objectiu (10% al 40%) referits als paràmetres de planejament o existents. El punt 10 estableix el límit quantitatiu per la seva aplicació, un màxim de sostre i ocupació, però res indica en que no es puguin sol·licitar diverses llicències per assolir dita limitació dins el període de 5 anys. D'altra banda els edificis afectats per legislació sectorial de Patrimoni Històric (Declaracions de Be d'Interès Cultural o Be Catalogat) es regularan per les disposicions d'aquella Llei i precisen d'informe favorable de l'administració competent.
- c) Càrregues (punt 4, punt 1): les càrregues per aplicar aquesta Disposició es troben en assolir millores de serveis i instal·lacions definides en el punt 1. A més, pel supòsit únic de demolició i reconstrucció s'ha d'abonar el 5% del valor del pressupost d'execució material en el moment de sol·licitud. En aquest apartat tinc seriosos dubtes sobre si els increments d'edificabilitat s'han de considerar com actuacions de dotació. M'explico, si existeix un increment de l'edificabilitat mitjana ponderada en relació al planejament vigent la Llei 7/2012 obliga al deure d'entrega del 15% de la diferència. Aleshores, podríem entendre que el supòsit de reconstrucció hi ha el 5% i en el cas d'ampliació es podria entrar dins de l'actuació de dotació. La llei res indica al respecte, encara que clarament és tracta d'actuacions de dotació sobre parcel·la.
- d) Oferta complementària (punt 6): el benefici és inferior, només tenen un plus del 10% mesurada sobre l'edificabilitat existent o de planejament. En canvi la càrrega és assolir objectius diversos relacionats a la norma.
- e) Deures pel planejament general (punts 7 i 8): un darrer benefici per l'establiment és que expressament la Llei indica que els establiments que hagin realitzat obres d'acord amb aquesta Disposició quedaran

legalment incorporats al planejament com edificis adequats mantenint la seva volumetria. Objectiu clar: a pesar de excedir-se de sostre i ocupació no han de tornar ser penalitzats. Ara bé, alerta: per aconseguir incorporar les volumetries aquestes prèviament s'han de quantificar i legalitzar. Aquí la càrrega és legalitzar l'establiment dins de la flexibilitat de la Disposició i el benefici futur és no ser considerat, per aplicació de la Disposició com inadequat o fora d'ordenació. Entenc que s'ha de demanar expressament aquesta legalització, per que el planejament després ho ha de incorporar i clar no es pot incorporar prèviament a les legalitzacions u obres.

En relació al punt 8, me sembla que el supòsit d'ampliació d'establiments per agregació de parcel·les confrontes, suposo que es refereix a parcel·les amb diferents qualificacions urbanístiques, per que sinó no té gaire sentit. Ara més extraordinari és el segon apartat, que parla de transferències d'aprofitament entre diferents parcel·les discontinues en l'espai. Aquí si que es demana una passa prèvia a fer per part del planejament: admetre aquestes transferències. Ambdues propostes qualifiquen sòl via llei: fixar-se que intervenen en usos i intensitats. El tema més interessant serà veure com es dona llicència d'obres a parcel·les amb dues qualificacions deferents i confrontes o discontinues.

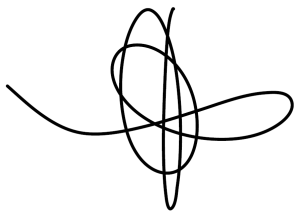
11. CONCLUSIONS.

Com us he avançat al començament, no he llegit al detall la Disposició Addicional Quarta per que me sembla que en aquest auditori no som el més indicat per fer lectures jurídiques de la norma. M'he estimat més centrar-me en el per que de la norma, les seves conseqüències, el que implica dins el sistema actual de planejament urbanístic i territorial i en la necessitat de produir un canvi real en el sistema actual.

Així i tot, i com a conclusions, acabaria dient:

1. Es una norma de sí, de proposta, clara.
2. És pràctica, és àgil.
3. És de vida limitada.
4. Facilita la modernització entesa com renovació.
5. Manté el model territorial actual, no proposa reconversió de zona turística.

PLANas urbanismo y
arquitectura s.l.p



arquitecto autor de proyecto y representante legal: **antonio PLANas bauzá**
número colegiado COAIB: 286052

C/ Simó Ballester num. 9 baixos 07011 Palma de Mallorca tel: 871 964 890 fax: 971 732 696
email: planas.urbanismoyarquitectura@gmail.com