

## **Jornades Fundacions**

“L'oferta reglada i no reglada. Problemàtica actual. Límits o regulació?”

En primer lloc, vull dir que tota l'oferta turística actual es regula per la Llei 8/2012 i el Decret 20/2015.

Com a consideració inicial, també vull recordar que la Comunitat Autònoma de les Illes Balears té la competència exclusiva en matèria de turisme, en virtut de la Constitució i de l'Estatut d'autonomia i, per això, la Comunitat Autònoma ha exercit i exerceix aquesta competència, tant des d'un punt de vista material d'ordenació i promoció, com normatiu, que inclou la promulgació d'un nombre considerable de lleis, decrets i ordres. També s'ha de dir des del principi que el model turístic de les Illes Balears no va en una direcció concreta, sinó en múltiples direccions.

Aquestes diferents maneres de viatjar i experimentar les illes ha conduït a una situació en què tot el territori ha esdevingut turístic i això per a mi té un greu perill, atès que, si no sabem administrar bé aquest fet, podem convertir les illes en una mena de parc temàtic que pot morir d'èxit. Aquest escenari és el que hem de combatre per anar cap a un turisme més sostenible i compartit, tant per les institucions públiques com pel sector privat i els agents socials. D'aquí la necessitat d'establir un sostre al total de places turístiques de les illes.

Dic això perquè darrerament hi ha organismes que posen en dubte aquestes competències, com pot ser la Comissió Nacional dels Mercats i de la Competència que, inspirada en una visió que podem qualificar d'ultraliberal, ens adverteix que no es poden posar límits als habitatges que es lloguin turísticament, tot i que la Llei d'arrendaments urbans estatal exclou del seu àmbit, precisament, l'arrendament turístic, la regulació del qual remet a les comunitats autònomes amb competències en matèria de turisme, com ara la nostra.

Entenc que aquest fet atempta contra allò que estableixen la Directiva de serveis, la Constitució i les competències exclusives d'ordenació turística. L'assumpció dels aspectes exposats per aquesta Comissió no només implicaria tenir un impacte negatiu en l'interès general, sinó que també afectaria, amb conseqüències difícils de preveure, el model econòmic i turístic, el model urbanístic i d'ordenació del territori, el model social i l'equilibri mediambiental propis de les Illes Balears.

No ens poden recomanar que no limitem el nombre d'habitatges que es comercialitzen turísticament sense que es tinguin en compte els diversos estudis que posen de manifest que les nostres illes, durant uns mesos, han arribat ja al límit de la seva capacitat d'acollida, entesa segons l'Organització Mundial del Turisme com el nivell d'afluència

turística i d'equipament que pot assumir un país per a la satisfacció més gran dels seus visitants i sense repercussió important dels seus recursos. De manera similar, altres estudis indiquen que s'ha de respectar el límit de tolerància més enllà del qual se saturen les instal·lacions i es degrada el medi ambient.

Per veure de què parlem, el mes d'agost de l'any passat mostra uns valors de l'indicador de pressió humana a les Illes Balears preocupants i insostenibles. En aquest mes s'assolí una mitjana diària d'1.959.230 persones en el conjunt de les illes, la major xifra enregistrada de tota la història per a un mes d'agost. El 10 d'agost va ser el dia amb més càrrega demogràfica del mes, amb 2.021.727 persones. Les previsions per a enguany fan pensar que encara es poden superar aquestes xifres.

Feta aquesta introducció, hauríem de partir d'uns fets que vénen de fa temps. No parlaré ni em repetiré sobre el fet de la balearització i del turisme de masses a les nostres illes perquè avui és claríssim el model que ha representat i les seves conseqüències, però sí permeteu-me parlar un poc del debat que actualment tenim sobre el lloguer turístic.

Aquells que duem anys en el món de la política i del turisme podem recordar com ja en els anys 90 el president Cañellas, amb l'excusa que les Illes Balears havien de ser la Califòrnia d'Europa, plantejava la urbanització i els habitatges en rústic, tot i que aquests sempre havien estat condicionats al pagès. Això, sens dubte, va fer que moltes finques passassin a mans estrangeres per construir-hi segones residències. Tots els que tenim una certa edat podem recordar les polèmiques i els advertiments del que això podia comportar de cara al futur i, malauradament, ni els hotelers ni els polítics que governaven varen plantejar que això també era un canvi de model i incentivaren usos residencials en el sòl rústic sota aparença turística.

Record com al principi es va veure com un nou fenomen, però molts ja advertírem que la cosa era seriosa. Tan des del PSM com des del GOB advertírem que davant aquesta pressió el camp perdia l'ús agrícola per passar a l'ús residencial. Òbviament n'hi ha que són residents tot l'any, d'altres que només ho són una part, però és segur que molts d'aquests habitatges avui fan estades turístiques, digau-ne de familiars, d'amics o per negoci.

Posteriorment va venir el turisme a l'espai rural a través dels agroturismes i els hotels rurals, modalitats turístiques que presenten un desenvolupament tardà respecte a les diverses experiències de la Unió Europea amb molta tradició, que entenen el turisme rural i l'agroturisme amb l'objectiu d'ajudar les petites explotacions agràries familiars, minimitzar l'èxode rural i oferir una alternativa que pugui contribuir a salvaguardar el patrimoni cultural i paisatgístic dels espais agraris.

Pens que aquestes interpretacions teòriques no reflecteixen en la pràctica el que realment és el turisme rural i l'agroturisme aquí. Sens dubte la tendència d'aquesta demanda turística ha estat i és de creixement. Avui, Mallorca disposa de 265 establiments de turisme rural i 5.170 places. Amb tot, sembla que és una oferta integrada que no comporta gaire problemes en el conjunt de places.

No discutim avui l'oferta d'allotjament actual, sigui a hotels, apartaments turístics, agroturismes, hotels rurals, hotels d'interior o fins i tot a habitatges unifamiliars. Per què dic això? Perquè fins ara sempre hem anat afegint oferta d'allotjament amb les excuses que vulgueu, però mai no hem minvat el conjunt d'aquesta. I això també serveix per a tot tipus d'oferta. Sempre afegim més que no minvam. Un exemple perquè m'entengueu: ningú no posa en dubte que l'oferta del cicloturisme és bona per a Mallorca. És un turisme que ve en temporada mitjana i baixa i que fa una despesa important. Les xifres que s'utilitzen parlen que Mallorca rebrà enguany uns 150.000 ciclistes, però jo em deman: pot continuar creixent aquesta oferta?, tenim les infraestructures necessàries perquè aquesta oferta no tengui límits? Deix la pregunta.

D'aquí que pensi que el que sí està en discussió avui és el que es coneix popularment com a lloguer turístic, que és realment la comercialització d'estades turístiques a habitatges. I per què? Sota el meu parer, perquè aquesta oferta és tal que sí pot implicar un canvi important en tota l'oferta d'allotjament.

Però també s'ha de dir clarament que la Llei estatal d'arrendaments urbans (LAU) permet llogar un habitatge al particular que vulgui per mitjà d'un contracte. La LAU, com deia, reconeix el lloguer de temporada, sigui d'estiu o d'altres, però n'exclou el lloguer turístic, atès que aquest tipus específic d'arrendament queda en mans de l'administració competent, en aquest cas, de turisme. I turisme, actualment, de conformitat amb la seva normativa ho permet a:

1. L'habitatge unifamiliar aïllat, únic en el solar o parcel·la, i aïllat en el sentit que no té altres habitatges contigus.
2. L'habitatge unifamiliar entre mitgeres, sempre que aquest sigui l'únic en la parcel·la.
3. L'habitatge unifamiliar aparellat.

El problema i la discussió actual radiquen que la Llei disposa que "en cap cas no es consideren aïllats els habitatges independents que es troben en edificis plurifamiliars o adossats sotmesos al règim de propietat horitzontal i queda en conseqüència prohibit comercialitzar estades turístiques en aquest tipus d'habitatges".

En l'actualitat, a Mallorca aquesta oferta legal és de 8.757 habitatges

amb 54.566 places. A tall d'exemple s'ha de dir que legalment ja hi ha a Mallorca més places a habitatges que places turístiques a tot el terme municipal de Palma o, per posar altres exemples, a municipis turístics com ara Pollença ja hi ha més places legals a habitatges que a allotjaments turístics.

S'ha de dir també que el total de places turístiques a Mallorca en totes les modalitats és de 350.917 places. Vull dir amb això, que la situació actual no és sostenible. És cert que hi havia de fa anys la idea de la necessitat que per donar d'alta una plaça s'havia de fer a canvi de donar-ne una de baixa i així ho estableix la normativa vigent, però malauradament aquesta normativa està plena d'excepcions i a més exclou una realitat existent que s'ha d'afrontar: a les Illes Balears es comercialitzen cada vegada més estades turístiques a habitatges, tant unifamiliars com plurifamiliars.

Convé recordar aquí que ja el POOT fixava la capacitat d'acollida de les zones turístiques, determinava quines zones es consideraven turístiques, establia criteris d'ordenació urbanística, fixava les condicions de l'oferta d'allotjament. etc. Avui, d'acord amb la Llei turística, la via més adequada per fer tot això són els plans d'intervenció en àmbits turístics (el famosos PIAT), que no són més que plans directors sectorials l'objecte dels quals és regular el planejament, l'execució i la gestió dels sistemes generals de les infraestructures, els equipaments, els serveis i les activitats d'explotació de recursos en l'àmbit de l'ordenació turística.

Aquests plans corresponen als consells insulars i són aquests els que han de determinar les zones en què es podria dur a terme aquesta comercialització en l'àmbit de cada illa o bé els que fixin les directrius per als plans territorials insulars i per als plans municipals. Com sigui que aquesta via suposa que fins d'aquí bastants anys no es tindrà regulada la qüestió, ens plantejам un règim transitori a través d'una modificació de la Llei pel Parlament.

Avui el debat també torna a girar sobre aquest fet. Ja es parla obertament de decreixement i sorgeixen opinions i propostes que van cap a un nombre màxim de noves places per arribar a demanar per a cada plaça nova dues places donades de baixa definitiva. El creixement palesat en els darrers anys pel lloguer turístic ha donat lloc a grans multinacionals que no són més que portals de consum col·laboratiu entre particulars que any rere any experimenten grans increments.

En general, aquests portals que comercialitzen habitatges d'ús turístic consideren que els propietaris són simples amfitrions que desitgen allotjar en les seves propietats turistes a canvi d'un preu. Aquests portals solen cobrar una comissió al propietari de la casa per la gestió de les vendes d'un anunci i també cobren als clients. Aquesta tendència pot tenir elements positius però també negatius, com ja deia abans. Pot

generar un canvi de model turístic i econòmic que pot tenir efectes en el model social i pot accentuar la saturació turística i l'augment de la pressió humana sobre el territori, el medi ambient i els recursos.

Per tot això, el Govern i la Vicepresidència i Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme han elaborat un document de feina on es planteja clarament llevar totes les excepcions per aquest intercanvi de places i a més la regulació dels habitatges a plurifamiliars, alhora que estigui en consonància amb un model turístic sostenible. Aquesta regulació no pot caure en la permissivitat total, com es propugna des d'una visió ultraliberal, ni tampoc en la prohibició.

Pens que el Govern ha d'exercir les seves competències en matèria de turisme i regular el lloguer turístic de manera favorable a l'interès general i garantir uns mínims de qualitat per oferir un servei adequat als consumidors.

Per tot això, no hi ha dubte que estam davant uns dels debats més importants i interessants d'aquesta legislatura i que ens sorgeixen moltes qüestions que caldrà debatre. D'aquí l'agraïment per aquestes Jornades sobre el present i el futur del nostre turisme. En aquestes qüestions que de segur ens plantejam tots, permeteu-me aportar la meua visió d'aquest present i futur del nostre turisme amb unes reflexions en veu alta.

El model turístic de sol i platja no està esgotat. Però cada vegada més el visitant no es conforma tan sols amb un bon clima i unes platges netes. El turista d'avui en dia exigeix serveis i comoditats i té una gran quantitat d'informació, amb hàbits canviant i amb independència a l'hora de prendre decisions. Resideix en un món molt competitiu, mediàtic i global, és cada dia més exigent i no vol un producte similar i no diferenciat. L'oferta de sol i platja ha provocat que la nostra sigui una oferta molt semblant i força indiferenciada de la dels nostres competidors amb un problema afegit: una part important d'aquesta oferta correspon a locals sorgits per negoci familiar, de petites dimensions i amb dificultats per abordar-ne una modernització.

Pens que ens hem de creure les nostres possibilitats i augmentar la nostra autoestima sobre el que tenim. Jo personalment pens que tenim una de les destinacions de vacances més importants i consolidades del món, però hauríem d'ampliar aquesta destinació de serveis a una destinació d'experiències, si no volem arribar tard als canvis. Amb Internet el client pot planejar i programar el viatge a qualsevol part del món sense sortir de casa. Per això també el client és cada vegada més exigent i deixa de ser un simple usuari passiu per esdevenir un personatge actiu en el disseny i la gestió del seu viatge.

Cal aconseguir que el resident entengui, valori i inclusivament estimi el

turisme. Sé que en el context actual això és molt difícil, però és el camí, si volem un turisme durador. S'ha de recuperar l'hospitalitat com a eix vertebrador del contacte amb el client, una actitud perduda en moltes destinacions i establiments, però bàsica en la relació amb els clients. Si no fonamentam el turisme sobre quatre eixos bàsics: formació, qualitat, innovació i diversitat, som morts turísticament.

Només el que creu crea canvis. Moltes gràcies.