

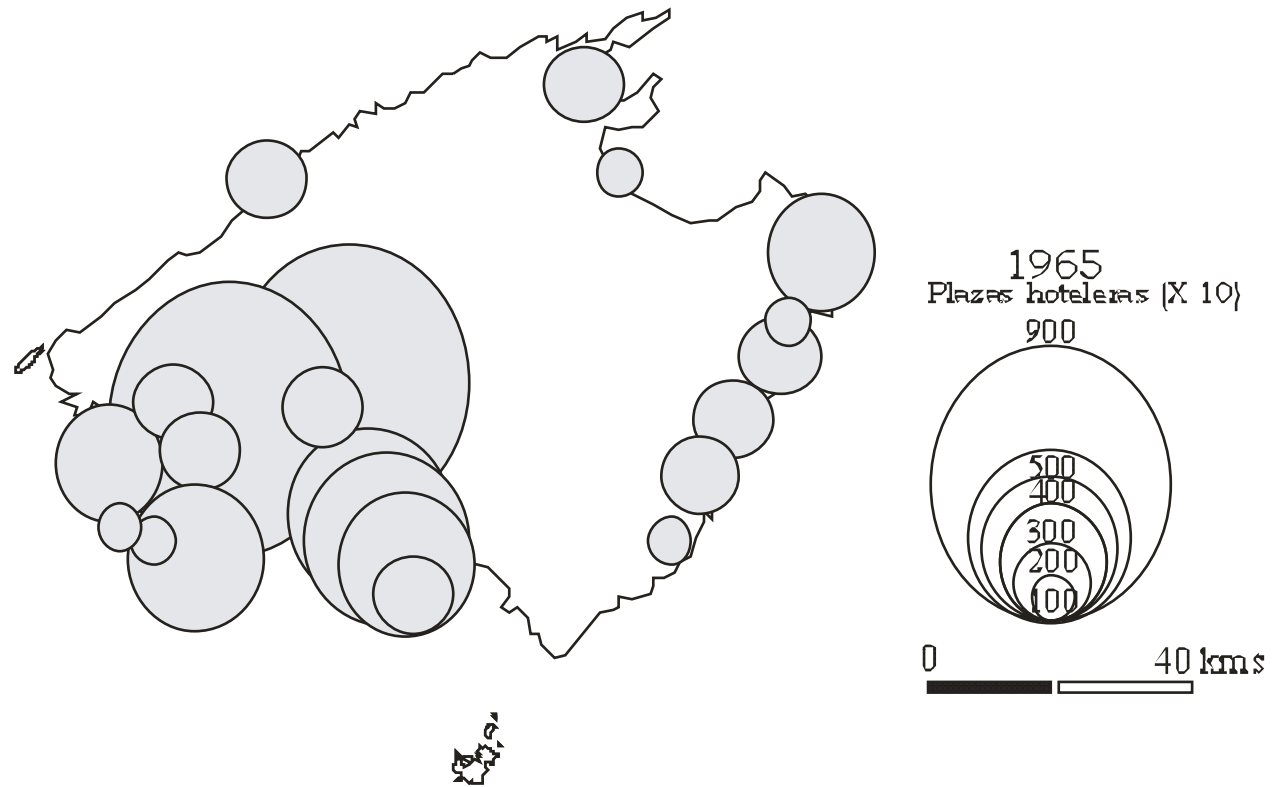
Benidorm,  
25-11-2010

# **REHABILITACIÓN DE ENCLAVES TURÍSTICOS DEGRADADOS EN MALLORCA.**

## **Plan PdP, ¿un proyecto imposible?**

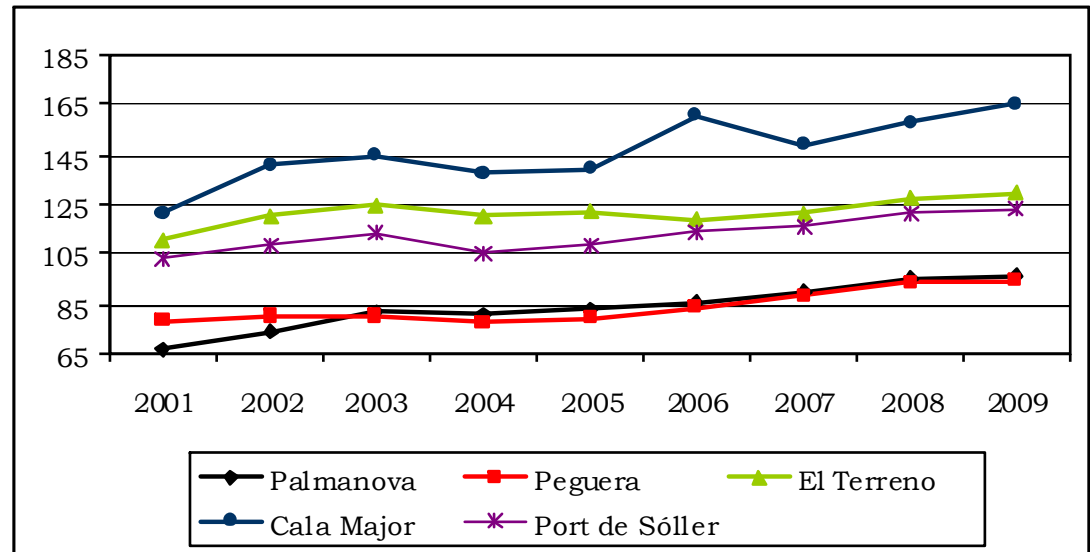
Jesús M. González Pérez  
Universitat de les Illes Balears

# CARACTERIZACIÓN Territorio

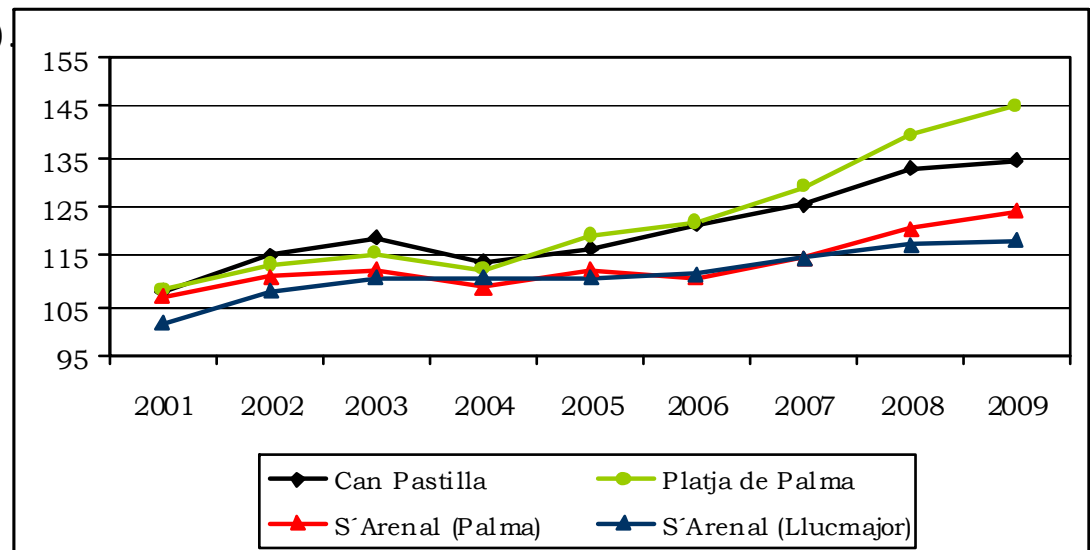


Mallorca. Localidades con más de 500 plazas hoteleras en 1965

# CARACTERIZACIÓN Población



Evolución de la población (2000-2009)  
Valores índice para 2000=100



# INSTRUMENTOS PLANES SECTORIALES

- ❑ Rehabilitación como destino turístico.
- ❑ Los núcleos urbanos son considerados exclusivamente el soporte territorial y administrativo para las actividades turísticas
- ❑ El territorio es la base donde se producen procesos turísticos y sólo se plantean intervenciones sobre él pensando en los posibles beneficios para esta actividad
  - ❑ Ley sobre alojamientos extrahoteleros (1984), Decretos Cladera (I y II), Ley de medidas transitorias de ordenación de establecimientos hoteleros y de alojamiento turístico (1988)
  - ❑ Planes de Excelencia Turística

# INSTRUMENTOS ORDENACIÓN TURÍSTICA Y PLANES TERRITORIALES

- ❑ Reconversión de las zonas turísticas
  - ❑ POOT (zonas turísticas) (1995)
  - ❑ DOT (1999)
  - ❑ Áreas de Reconversión Territorial (ART) . Reutilización y esponjamiento
  - ❑ En áreas turísticas: 13 esponjamientos, que transfieren crecimiento al entorno inmediato (nuevo suelo urbano y nuevas plazas de reconversión)
  
- ❑ Rehabilitación urbana: planes especiales
  
- ❑ Sostenibilidad y planificación estratégica

# INSTRUMENTOS REHABILITACIÓN URBANA



# INSTRUMENTOS ORDENACIÓN TURÍSTICA Y PLANES TERRITORIALES

- ❑ Reconversión de las zonas turísticas
  - ❑ POOT (zonas turísticas) (1995)
  - ❑ Áreas de Reconversión Territorial (ART) . Reutilización y esponjamiento
  - ❑ En áreas turísticas: 13 esponjamientos, que transfieren crecimiento al entorno inmediato (nuevo suelo urbano y nuevas plazas de reconversión)
  
- ❑ Rehabilitación urbana: planes especiales
  
- ❑ Sostenibilidad y planificación estratégica

# **INSTRUMENTOS RECONVERSIÓN INTEGRAL**

**Frente al crecimiento:**  
Contención  
Descenso  
Decrecimiento

Plan de Reconversión Integral de la Platja de Palma

El *reciclaje* de la ciudad

¿UN NUEVO PARADIGMA DE REHABILITACIÓN?

**Platja de Palma**



Salud,  
dinero, y amor...

...y un largo de  
**FUNDADOR**

es decir:  
con hielo, agua o seltz, y  
FUNDADOR DOMESTICQ al  
corazón que...

esta como nunca!

KLAR

The advertisement features a central photograph of a coastal town (Palma de Maiorca) with a sandy beach and a harbor filled with boats. In the foreground, a cartoon character wearing a white hat and a patterned shirt holds a glass of beer. To the left of the character is a bottle of Fundador beer and a glass of beer. The text is arranged around these elements, with the headline at the top and the brand name prominently displayed at the bottom.

*Platja de Palma, con el Arenal al fondo, como imagen publicitaria del turismo playero de la década de 1960.*



# Litoral 2012

La renovación de los destinos  
turísticos maduros

**LABORATORIOS DE REFERENCIA**

**EL EFECTO DEMOSTRATIVO**

# La historia

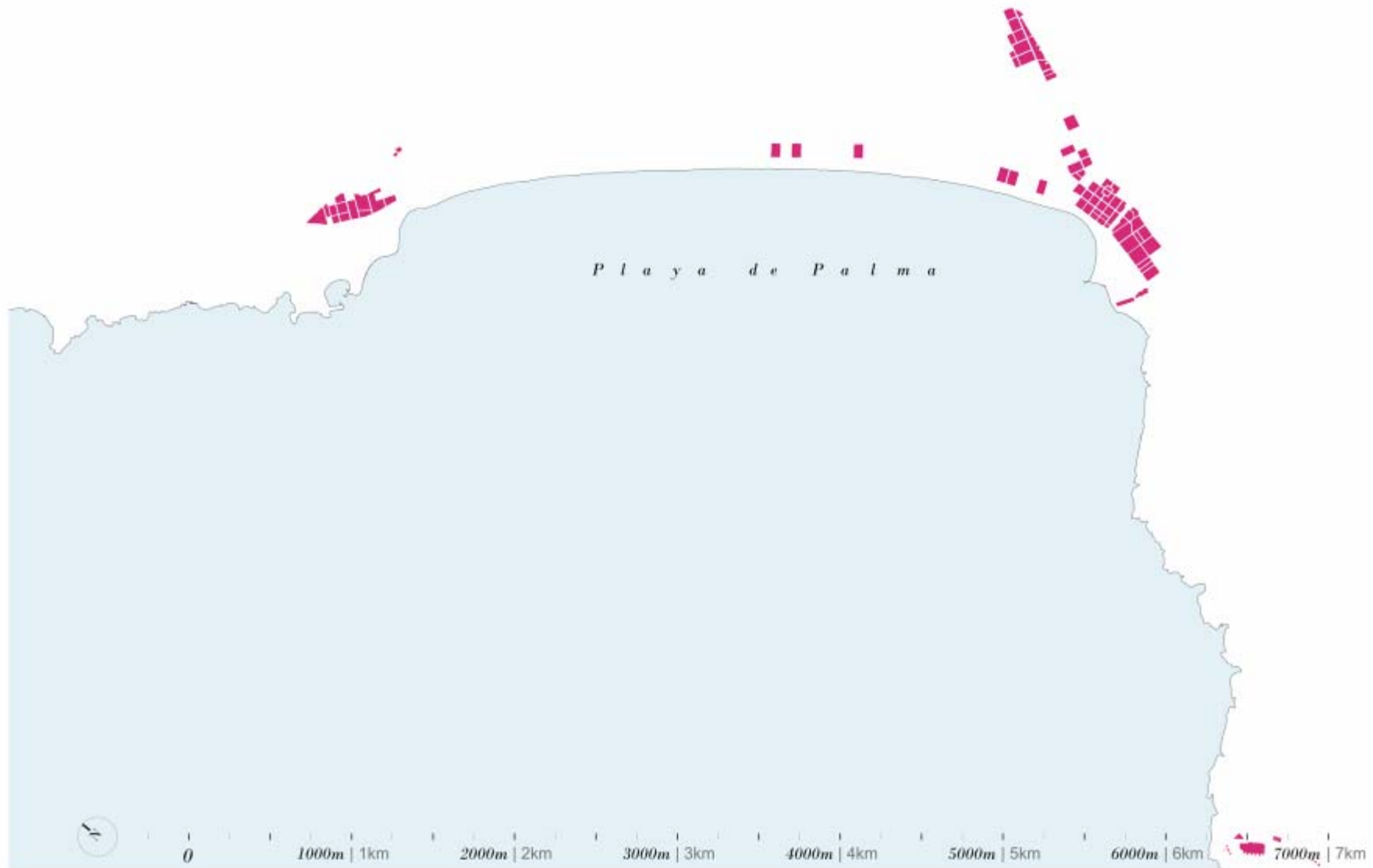
1. Consorcio para la mejora y el embellecimiento de la Platja de Palma. 2004
2. Consorcio urbanístico. 2007
3. Comisionado del Gobierno de España para el Proyecto Platja de Palma. 2008

# El territorio

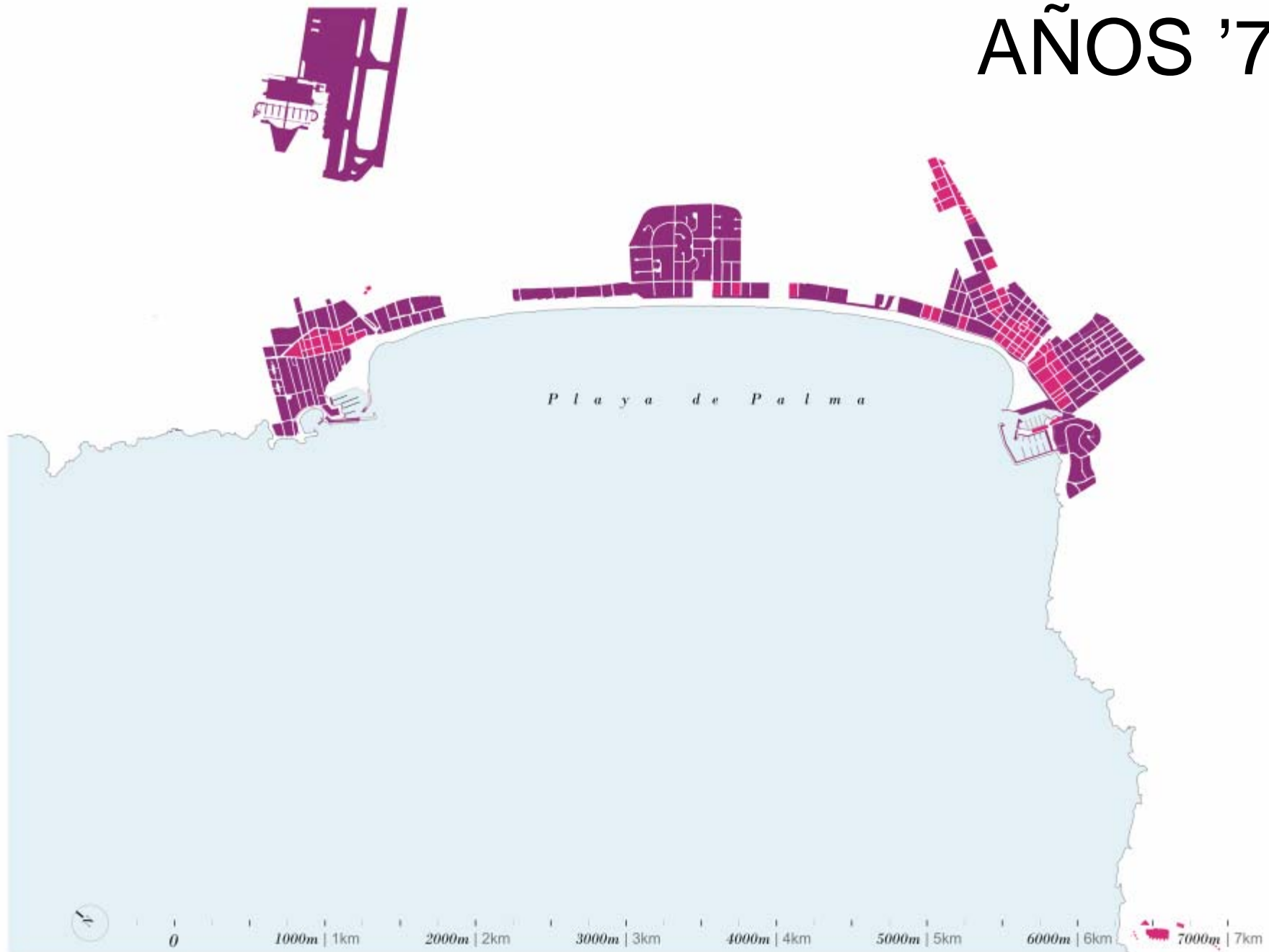
- Un producto del primer boom turístico
- 10 km<sup>2</sup>: Palma, Lluçmajor
- 6 km. de línea de playa
- 46.000 plazas turísticas (65% 3\*) que cierran medio año
- 1,8 millones de turistas/año
- 30.000 residentes
- 68% hoteles: años 1950-1960 (habitaciones tipo celda)
- Contemplar globalmente el planeamiento de todo el PdP (dos municipios)



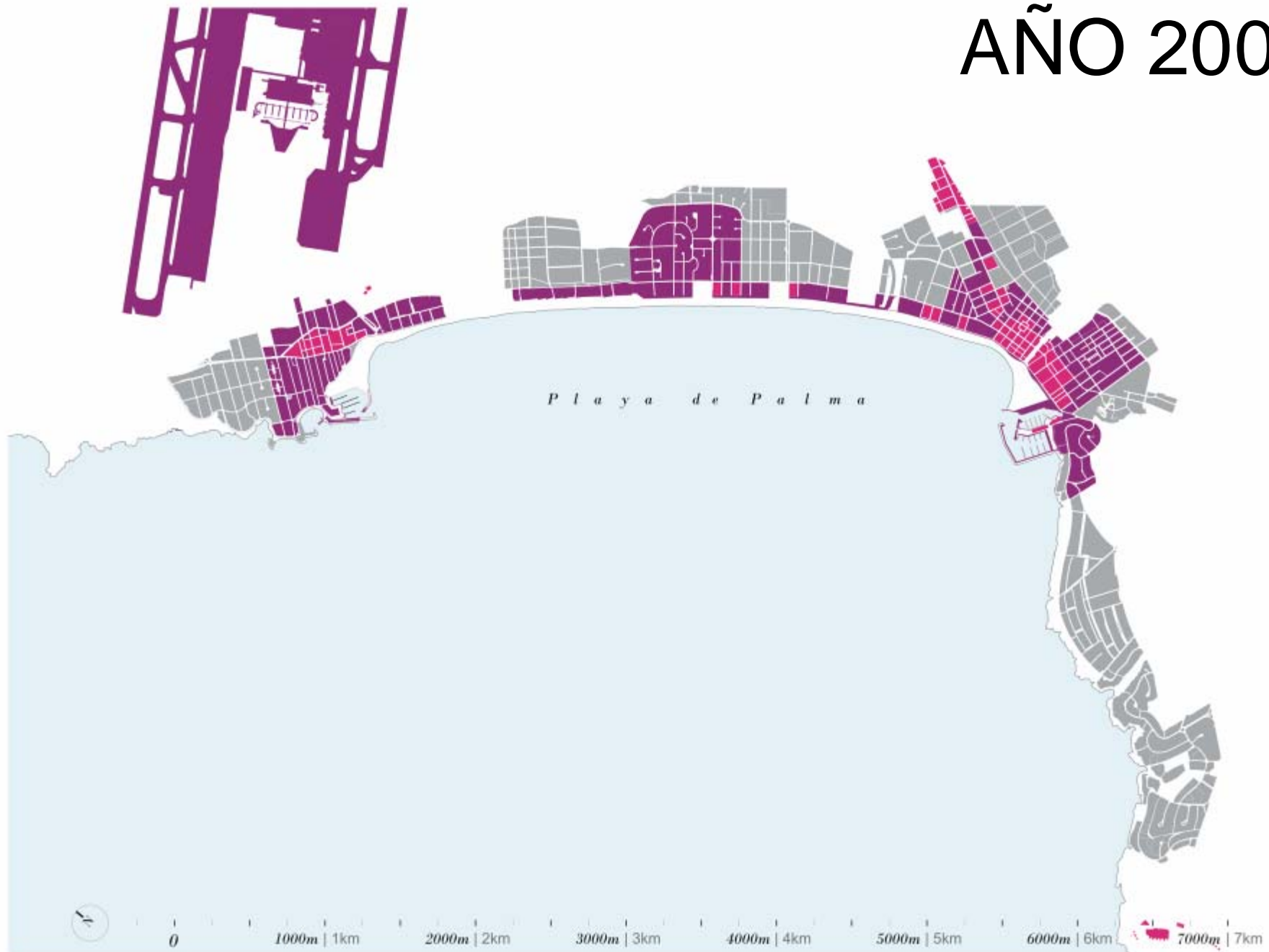
# AÑOS '40



# AÑOS '70



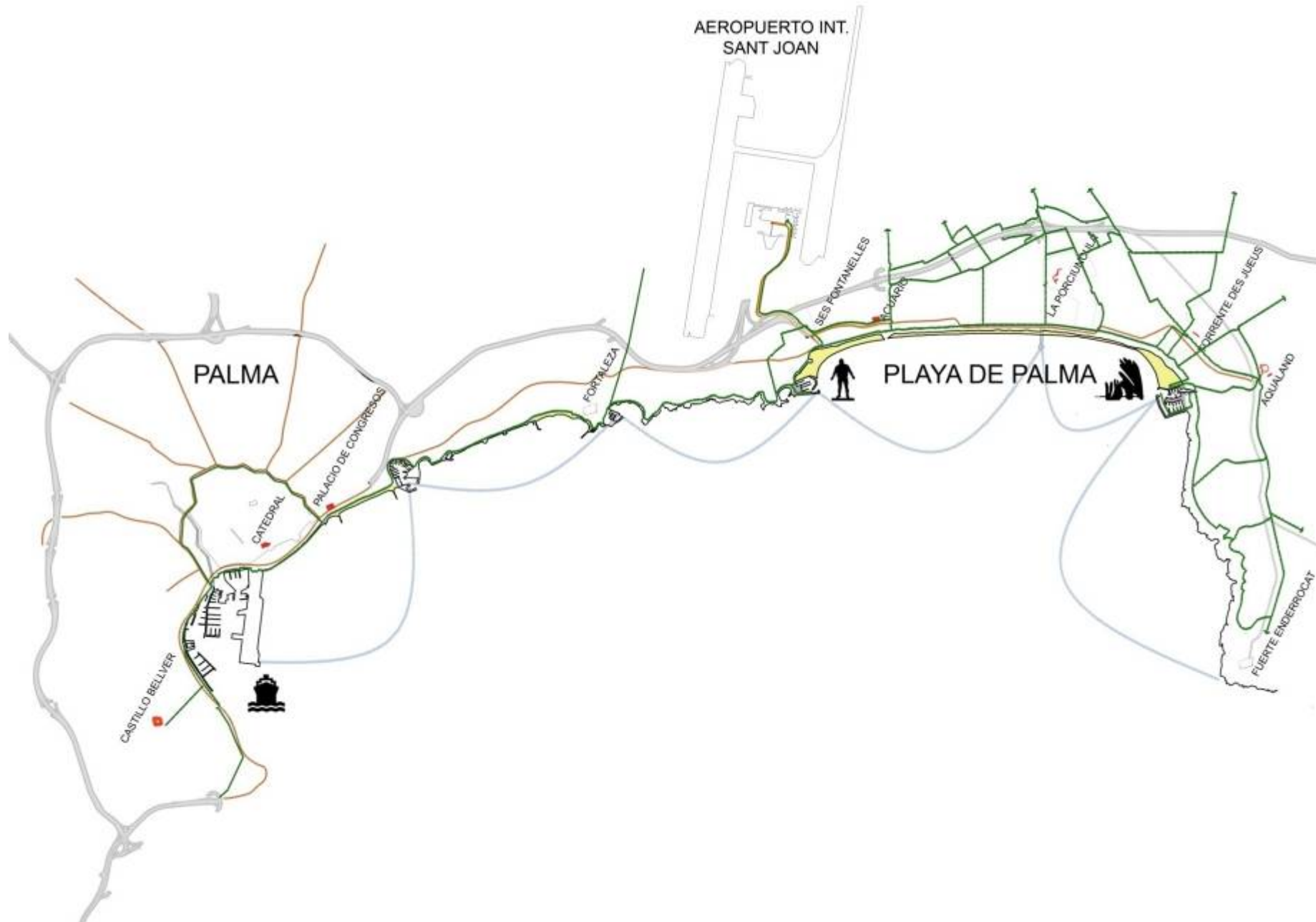
# AÑO 2000



# TEJIDO URBANO ACTUAL



# ÍNTIMA RELACIÓN CON PALMA



# Los desajustes

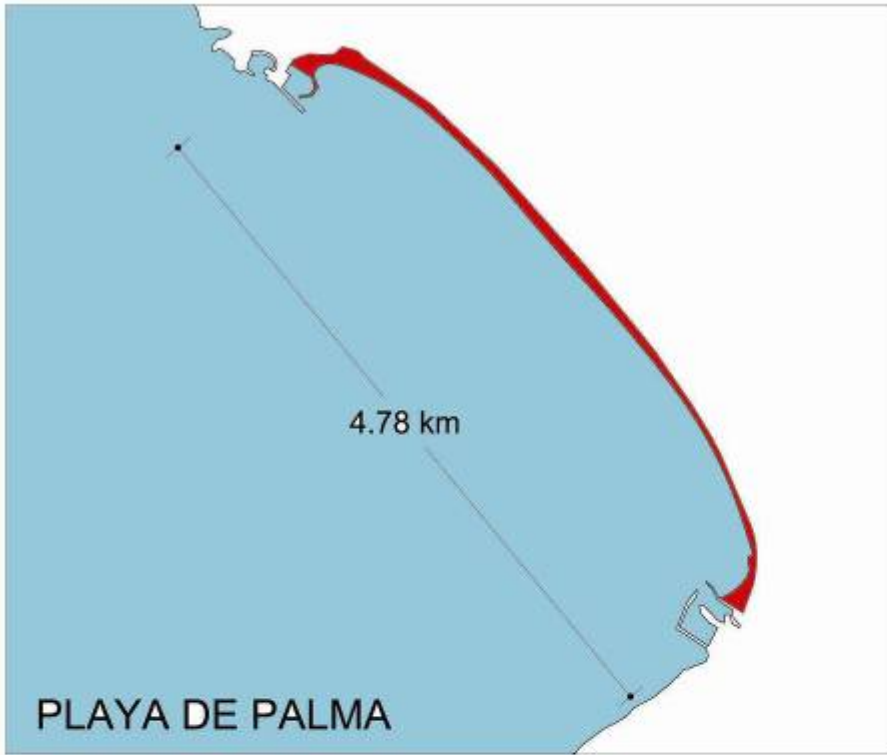
- **Mezcla de desarrollos turísticos y residenciales**
- **Oferta turística e inversiones espacio público: frente marítimo**
- **Abandono de fachadas traseras de segundas o terceras líneas: baja calidad urbanística y problemas sociales, inseguridad, degradación medioambiental.**
- Puerta de entrada con visión negativa: cinturón de autopista y conexión aeropuerto
- Frente marítimo: dimensiones y longitud desproporcionado en relación a su nº de residentes y turistas
- Exceso de techo construido y densidad pob. Y el planeamiento proyecta densificarlos todavía más (actual/PGOU).
  - Viviendas: + 74%
  - Población: + 46%
  - Plazas turísticas: + 568%
  - Densidad residencial bruta: + 74%
  - Edificabilidad bruta: + 110%

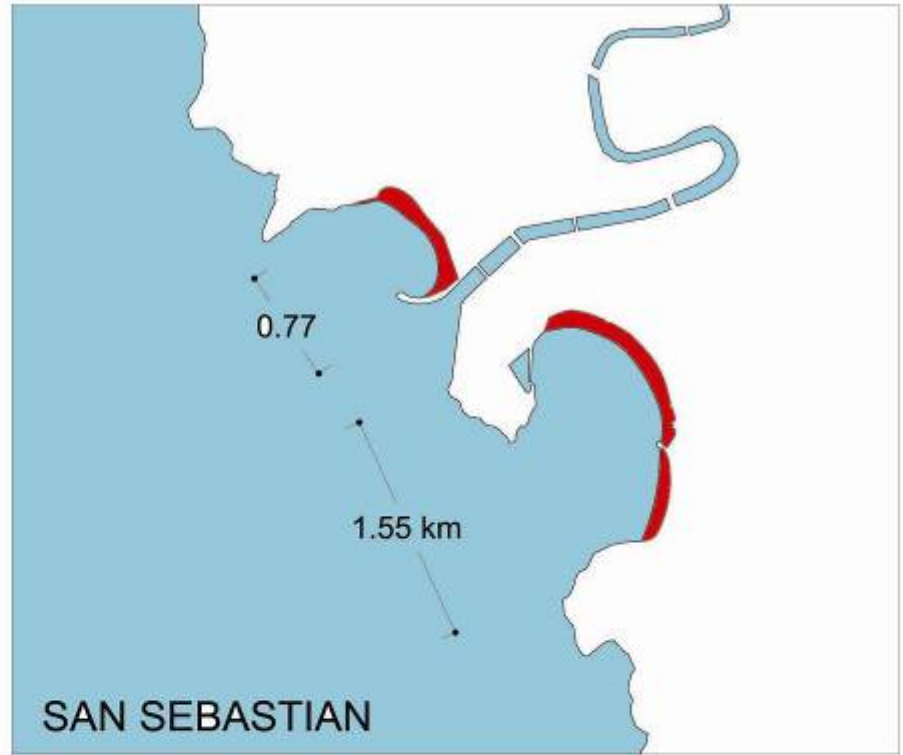
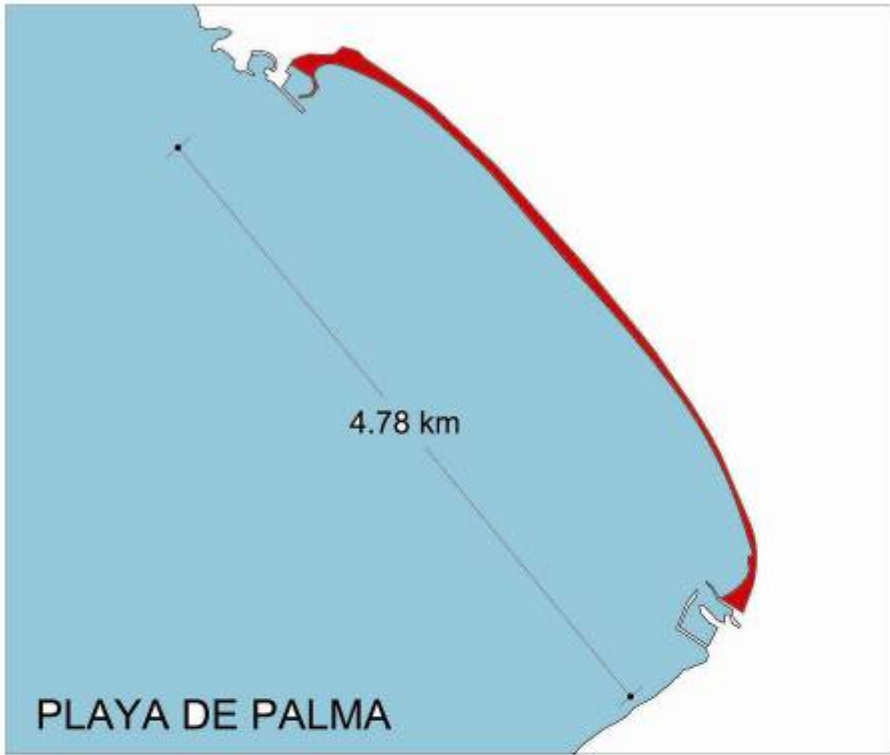
# Los desajustes

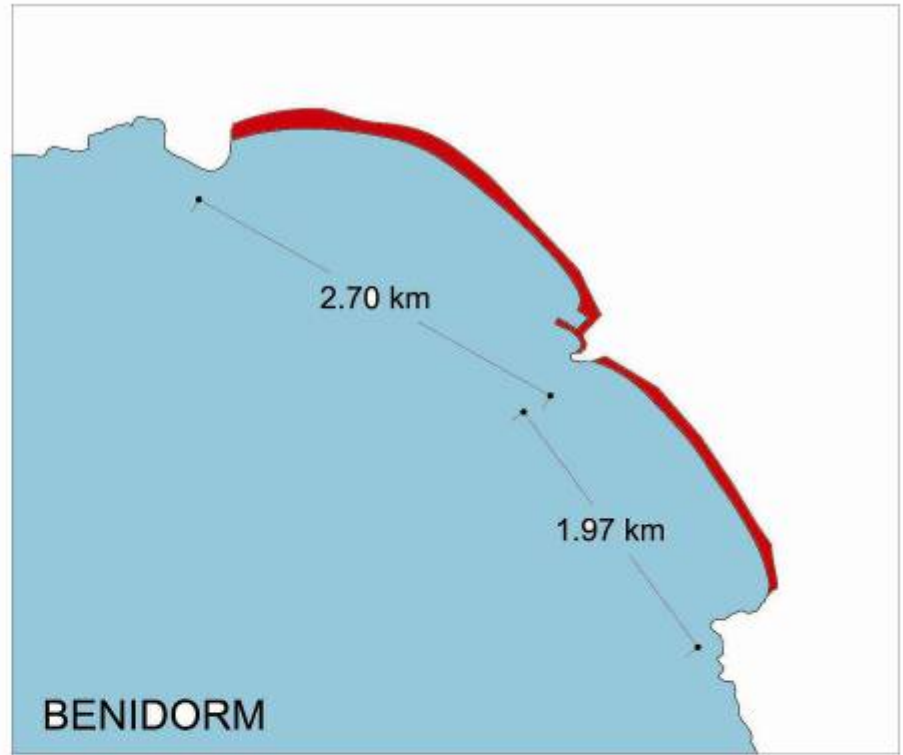
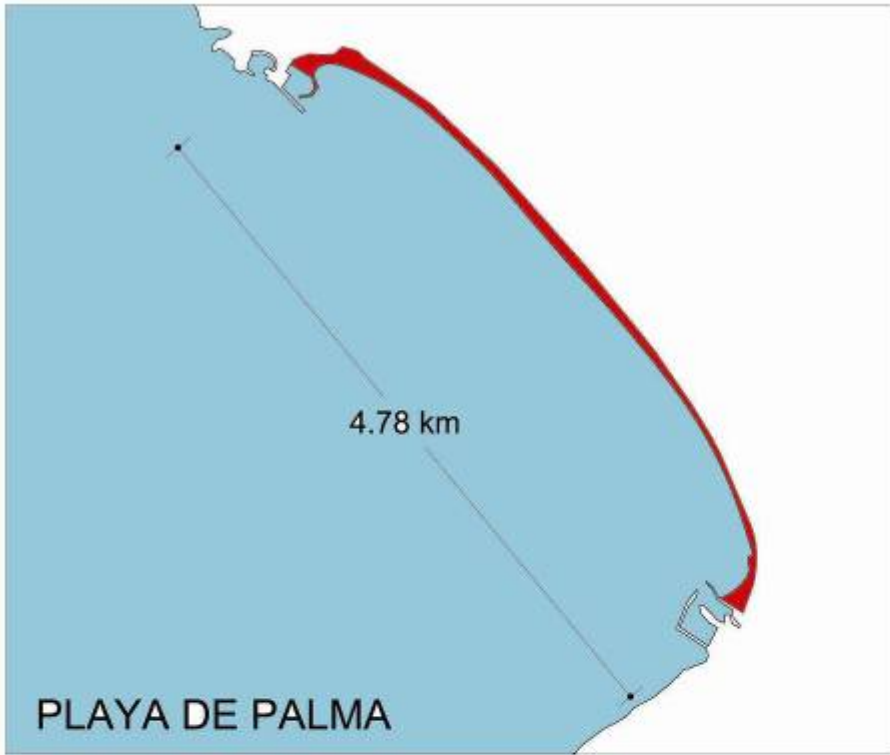
- Mezcla de desarrollos turísticos y residenciales
- Oferta turística e inversiones espacio público: frente marítimo
- Abandono de fachadas traseras de segundas o terceras líneas: baja calidad urbanística y problemas sociales, inseguridad, degradación medioambiental.
- **Puerta de entrada con visión negativa: cinturón de autopista y conexión aeropuerto**
- Frente marítimo: dimensiones y longitud desproporcionado en relación a su nº de residentes y turistas
- Exceso de techo construido y densidad pob. Y el planeamiento proyecta densificarlos todavía más (actual/PGOU).
  - Viviendas: + 74%
  - Población: + 46%
  - Plazas turísticas: + 568%
  - Densidad residencial bruta: + 74%
  - Edificabilidad bruta: + 110%

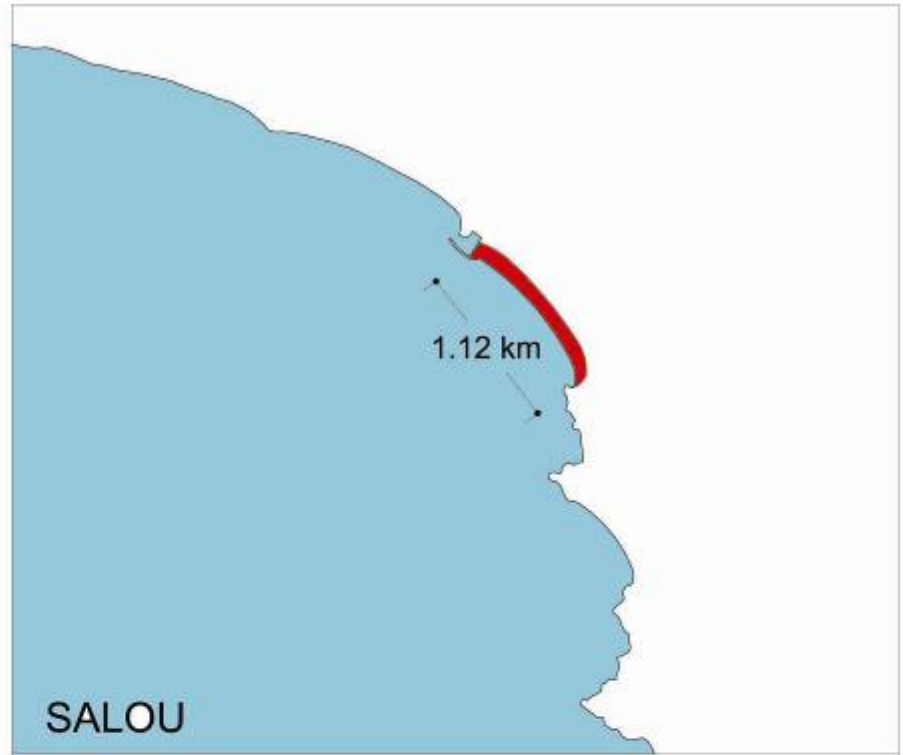
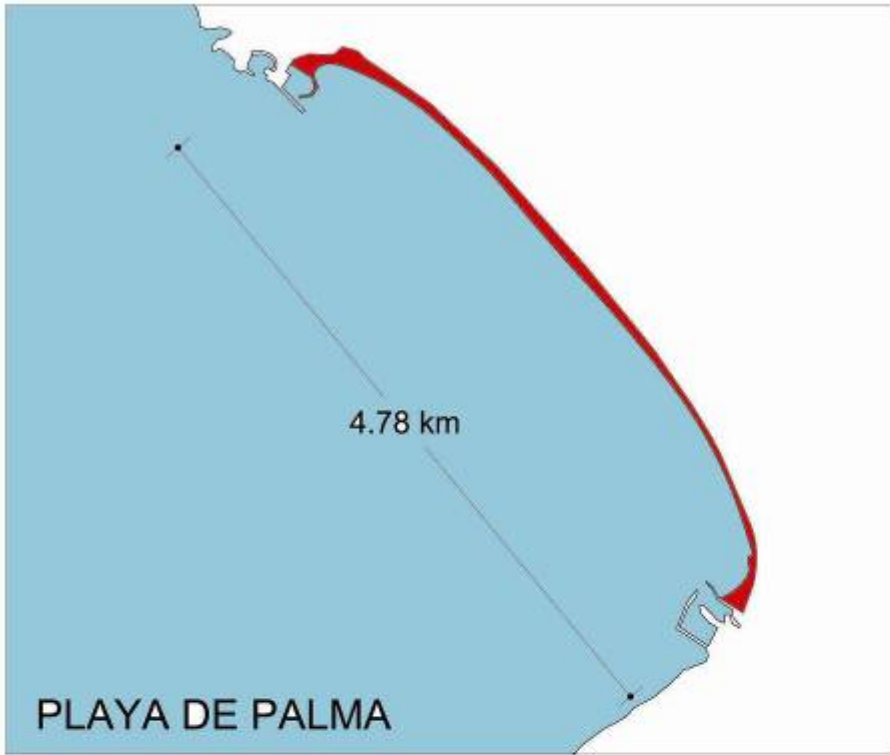
# Los desajustes

- Mezcla de desarrollos turísticos y residenciales
- Oferta turística e inversiones espacio público: frente marítimo
- Abandono de fachadas traseras de segundas o terceras líneas: baja calidad urbanística y problemas sociales, inseguridad, degradación medioambiental.
- Puerta de entrada con visión negativa: cinturón de autopista y conexión aeropuerto
- **Frente marítimo: dimensiones y longitud desproporcionado en relación a su nº de residentes y turistas**
- Exceso de techo construido y densidad pob. Y el planeamiento proyecta densificarlos todavía más (actual/PGOU).
  - Viviendas: + 74%
  - Población: + 46%
  - Plazas turísticas: + 568%
  - Densidad residencial bruta: + 74%
  - Edificabilidad bruta: + 110%



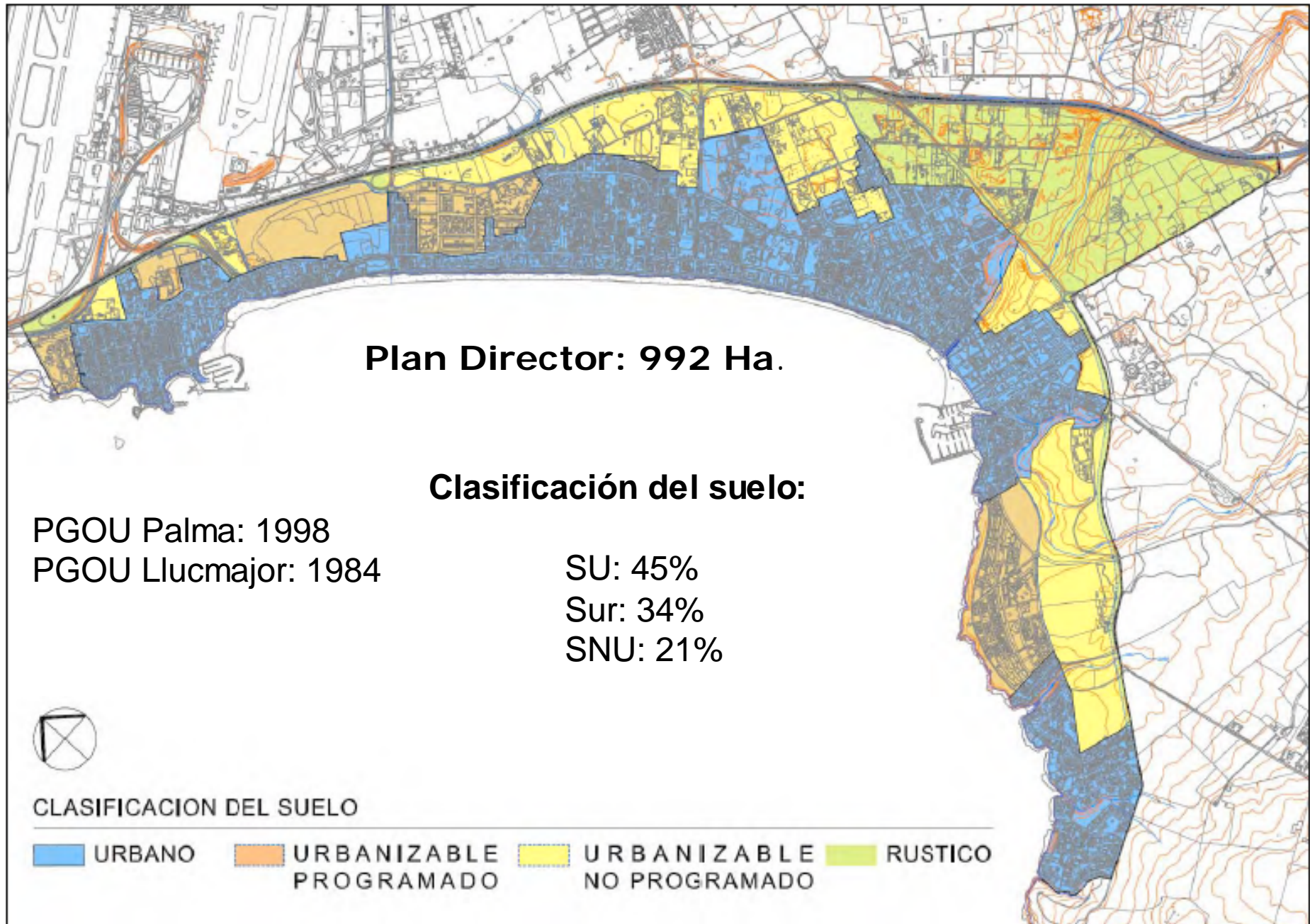






# Los desajustes

- Mezcla de desarrollos turísticos y residenciales
- Oferta turística e inversiones espacio público: frente marítimo
- Abandono de fachadas traseras de segundas o terceras líneas: baja calidad urbanística y problemas sociales, inseguridad, degradación medioambiental.
- Puerta de entrada con visión negativa: cinturón de autopista y conexión aeropuerto
- Frente marítimo: dimensiones y longitud desproporcionado en relación a su nº de residentes y turistas
- **Exceso de techo construido y densidad pob. y el planeamiento proyecta densificarlos todavía más (actual/PGOU).**
  - **Viviendas: + 74%**
  - **Población: + 46%**
  - **Plazas turísticas: + 568%**
  - **Densidad residencial bruta: + 74%**
  - **Edificabilidad bruta: + 110%**



*Clasificación del suelo del ámbito afectado por el Plan Director. Elaboración propia.*

# Sobre el tipo de plan para regular el Plan Director

## 1ª posibilidad. Plan Especial

- Instrumento de ordenación integral pero no global
- No pueden clasificar suelo
- Sólo pueden intervenir SU/Sur (no sobre los dos al mismo tpo.)

## 2ª posibilidad. Áreas de Reconversión Territorial (DOT): Planes de Reconversión Territorial (esponjamientos, equipamientos e infraestructuras) y Proyectos de Mejora Territorial (mejora paisaje)

- ART Can Pastilla, ART S´Arenal

## 3ª posibilidad. Modificaciones puntuales PGOU

- Doble tramitación municipal

## 4ª posibilidad. **Plan de Reconversión Integral de la PdP**

# La figura

## Plan de Reconversión Integral de PdP (PRI)

- ❑ Proyecto integral con visión estratégica: plan territorial, plan estratégico, plan urbanístico
- ❑ Figura de PU y PT específica de la PdP. No existe nada similar en otras CC.AA.
- ❑ Ley especial (Ley autonómica nueva para la PdP) y Ley Certificación PdP
- ❑ Carácter normativo, en forma de planeamiento urbanístico
- ❑ Estructura interna tb. específica:
  1. Documento preliminar (similar a un Avance de planeamiento)
  2. Plan de Reconversión Integral

# La figura

## ESTRATEGIA PARA LA REVITALIZACIÓN INTEGRAL DE PdP

Instrumento estratégico

PLAN DE ACCIÓN INTEGRADO (PAI)

En ejecución

Instrumento urbanístico

MASTER PLAN

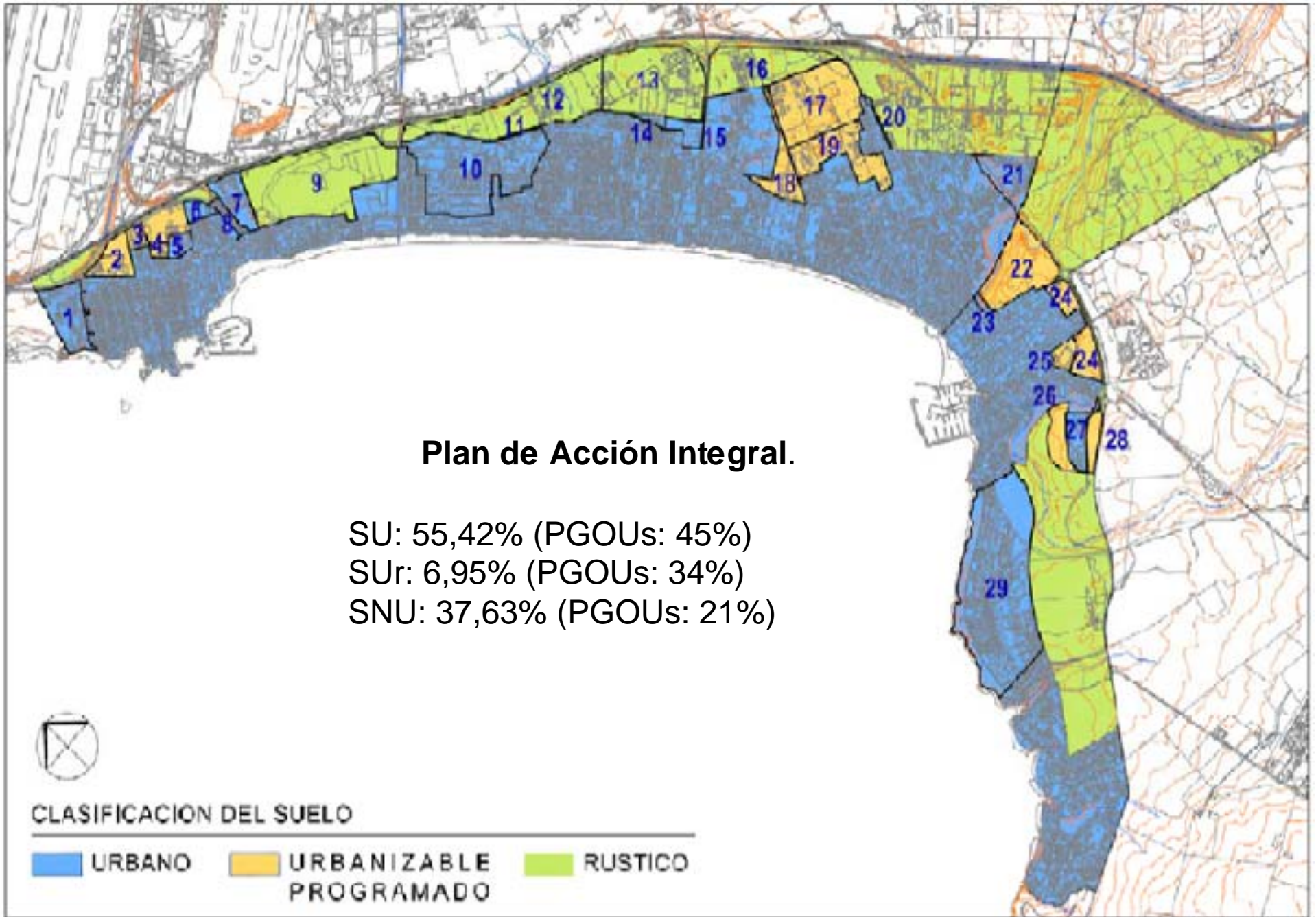
PLAN DE RECONVERSIÓN

Aprobación inicial.  
En suspensión

# Los objetivos

## Revitalizar una pieza turística madura que está en declive

1. propiciar la revalorización integral urbana a partir de un desarrollo sin crecimiento urbanístico
  - Reducir presión humana. Mitigar deterioro ambiental (ARIs y ARUs)
2. reinventar el espacio urbano y paisajístico en clave mediterránea
  - Espacios de experiencias. Rediseño vías públicas. Calles más verdes. Cinturón de alto valor paisajístico en torno a la autopista
3. multiplicar el atractivo urbano diversificando las identidades y experiencias urbanas
  - PdP policéntrica: múltiples ambientes y experiencias. Paseo marítimo con diferentes ambientes que conecten los núcleos mediterráneos de los extremos
4. crear una red potente de piezas urbanas simbólicas que revaloricen el conjunto del sistema urbano
  - Monumentos o catedrales
5. adaptar el espacio urbano al cambio climático
  - Balance Cero CO2 + 100% energía renovable 2050



*Clasificación del suelo propuesta por el PRI, con identificación de los cambios de clasificación habidos respecto a los PGOUs vigentes.*

Esta revitalización tiene que vislumbrarse  
con requerimientos integrales de un  
futuro 2020-2030

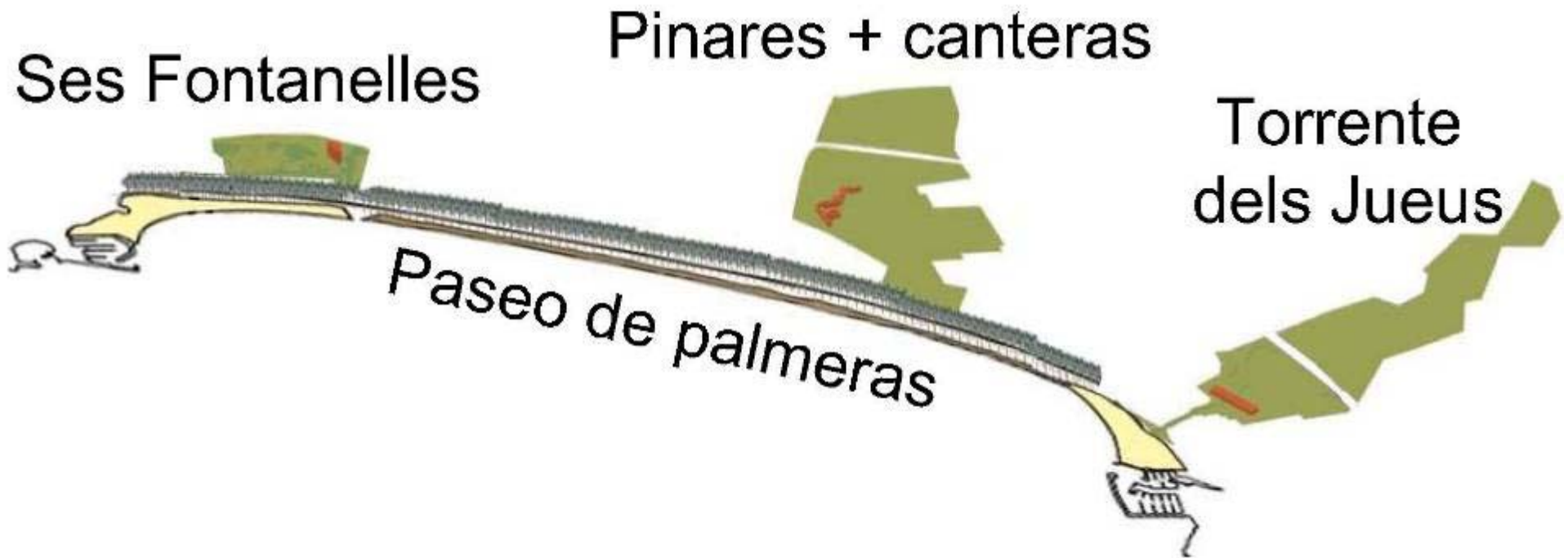
# Metodología. Contenidos

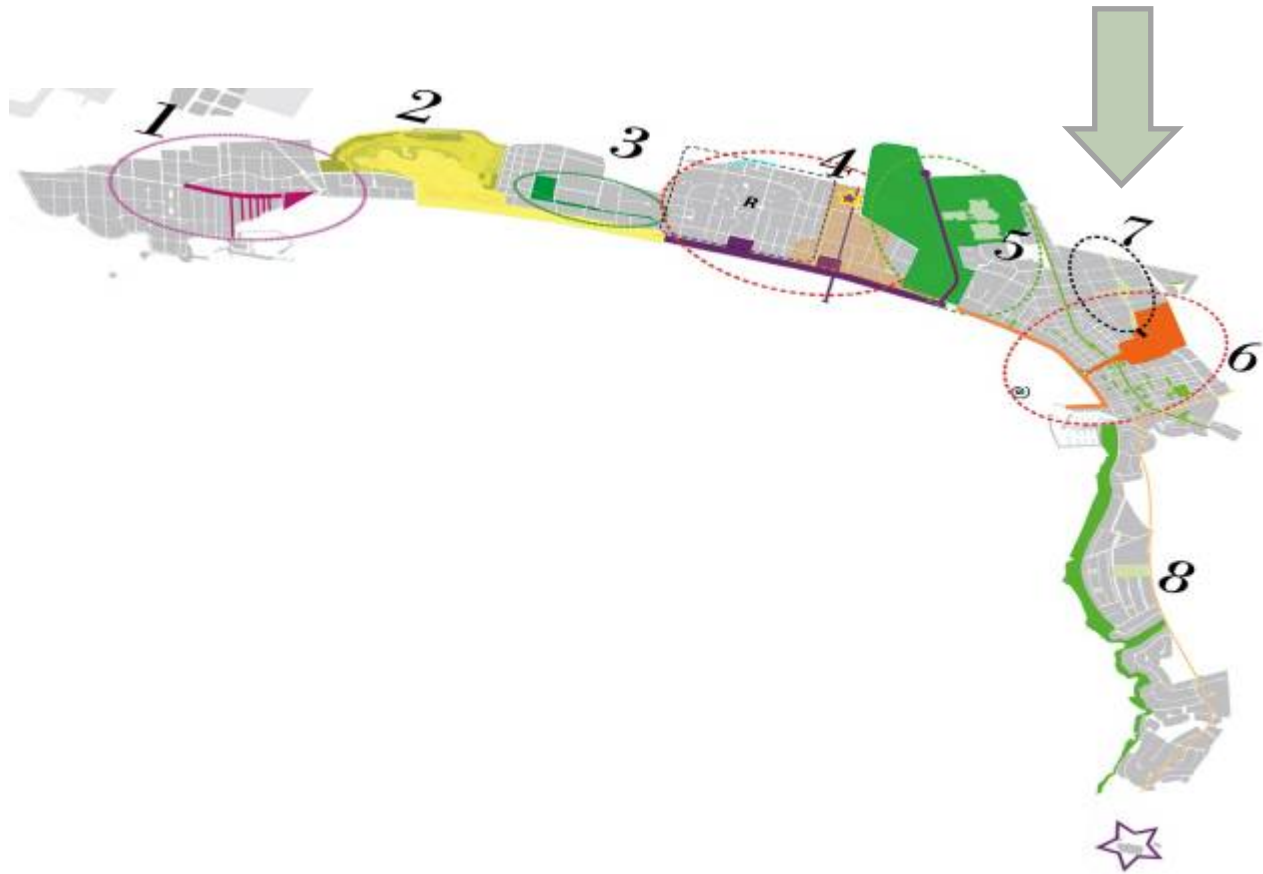
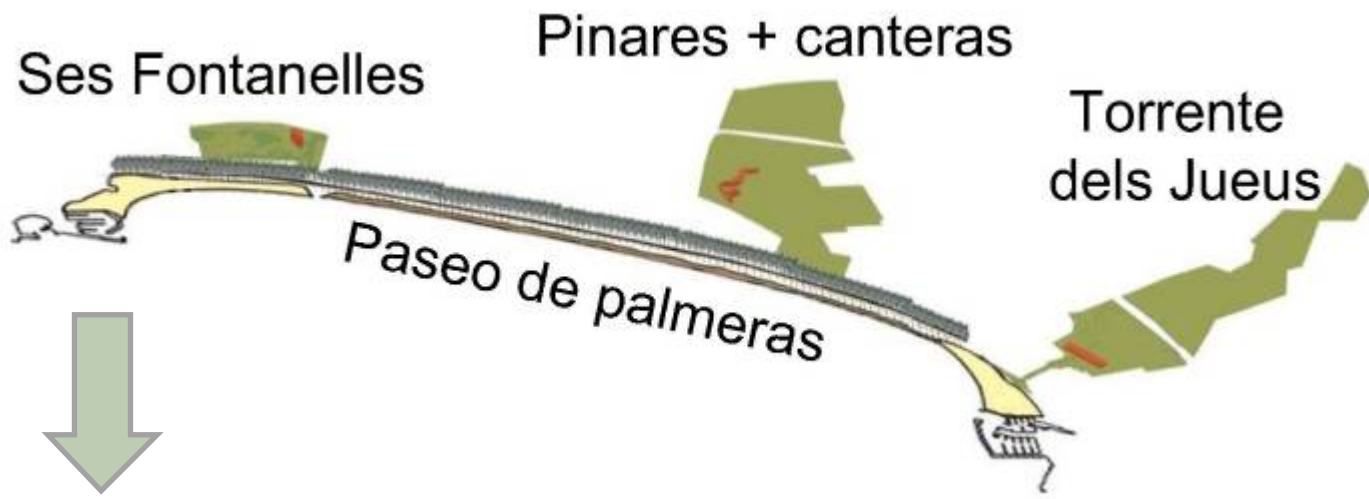
- Proyecto como proceso
  - Actuaciones inmediatas: antes 2012
  - Actuaciones a corto plazo: 2012-2015
  - Actuaciones a medio plazo: 2015-2020
  - Actuaciones a largo plazo: >2020
- **SOSTENIBILIDAD** como eje director
- 6 ejes clave:
  - Urbanismo
  - Turismo
  - Sociología, participación ciudadana y gobernanza del proyecto
  - Sostenibilidad energética y movilidad
  - Sostenibilidad: ámbito marino, costero y biodiversidad
  - Tics

# La ordenación propuesta

- **Nulo incremento de la población residente**
- **Disminución de la capacidad hotelera en un 50%**
- **Balance nulo de emisiones CO2**
- **Cero residuos a vertedero**

# 3+1











# Las grandes actuaciones

# Las piezas urbanas emblemáticas: las *Catedrales*

¿Singularidad o estandarización?

- Revalorizan el conjunto urbano y el paisaje
- Aportan nuevos productos turísticos

# La remodelación de la planta hotelera

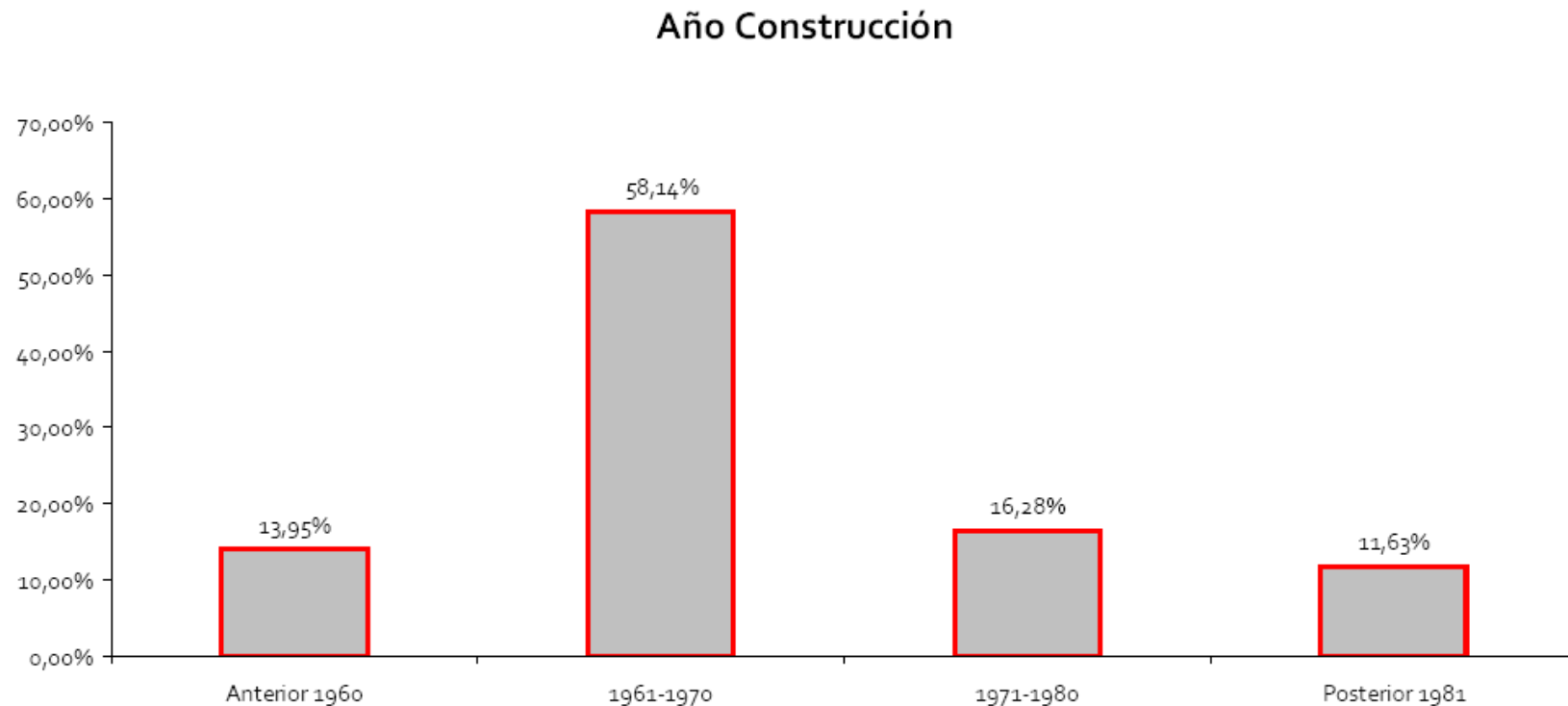
TOTAL ESTABLECIMIENTOS EN EL ÁMBITO DE LA PdP	182
TOTAL DE PLAZAS EN EL ÁMBITO DE LA PdP	43.073
Nº DE PLAZAS PROMEDIO POR ESTABLECIMIENTO	237

Fuente: Consorcio PdP 13 Enero 2010

PLAZAS HOTELERAS	H* Y SIN CATEGORÍA	H**	H***	H****	H*****	SUMA
HOTELES	668	3.661	24.949	6.079	0	35.357
HOSTAL	1.046	441	0	0	0	1.487
SIN DETERMINAR	0	0	0	0	0	0
Nº PLAZAS	1.714	4.102	24.949	6.079	0	36.844
<b>PLAZAS EXTRAHOTELERAS</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>SUMA</b>
APARTAMENTOS REGLADOS	169	1.364	2.048	2.648		6.229
Nº ESTABLECIMIENTOS	35	34	89	24	0	182
<b>TOTAL REGLADAS (HOTELERAS+EXTRAHOTELERAS)</b>	<b>1.883</b>	<b>5.466</b>	<b>26.997</b>	<b>8.727</b>	<b>0</b>	<b>43.073</b>

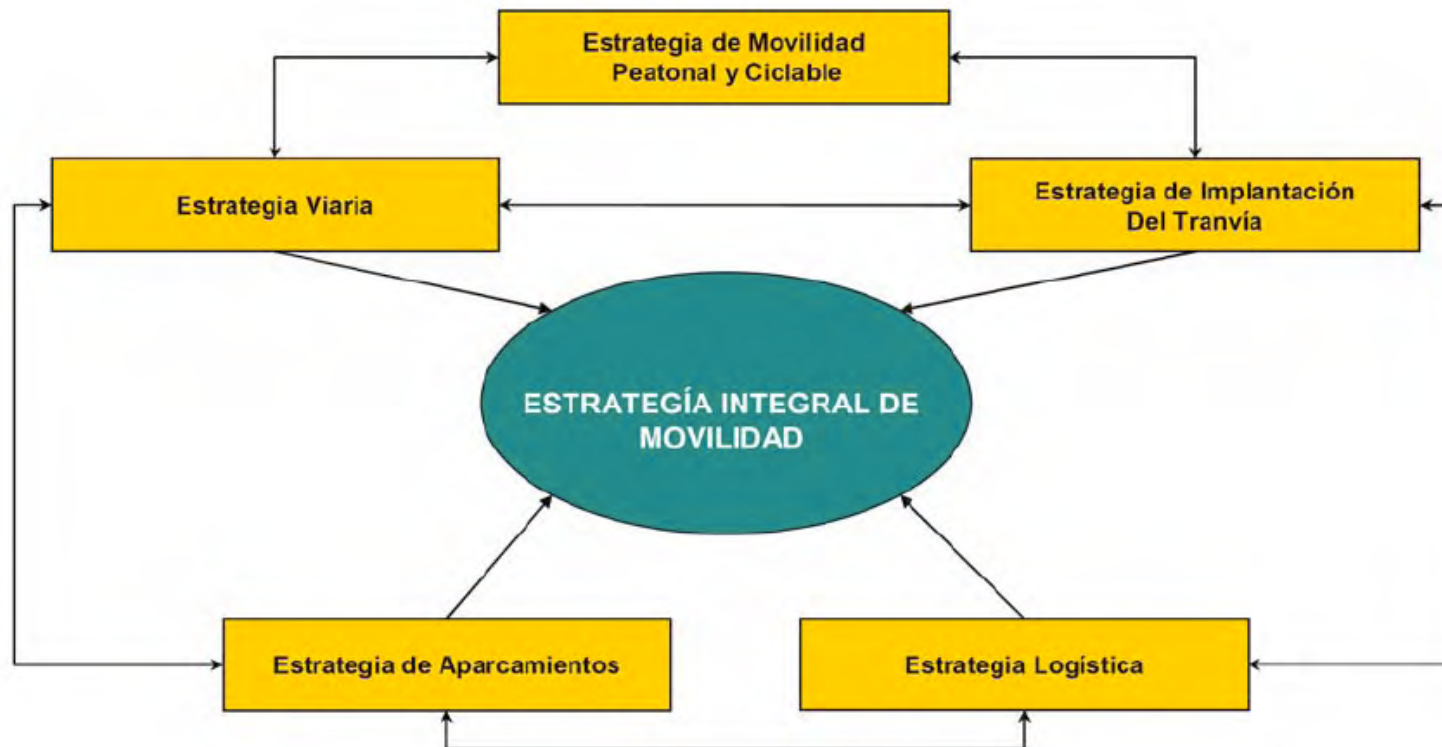
PLAZAS TURÍSTICAS REGLADAS-  
DATOS CONSORCIO PdP 13 Enero  
2010

- Rehabilitación integral de la edificación turística
- Modernizar toda la planta hotelera
- Favorecer el aumento de categoría hasta las 4 estrellas
- Reducción 50% de las emisiones de carbono  
(Ej. actualidad: Hotel Iberostar Royal Cupido, -43% compromiso al -50%)
- Disminución de la capacidad hotelera en un 50%

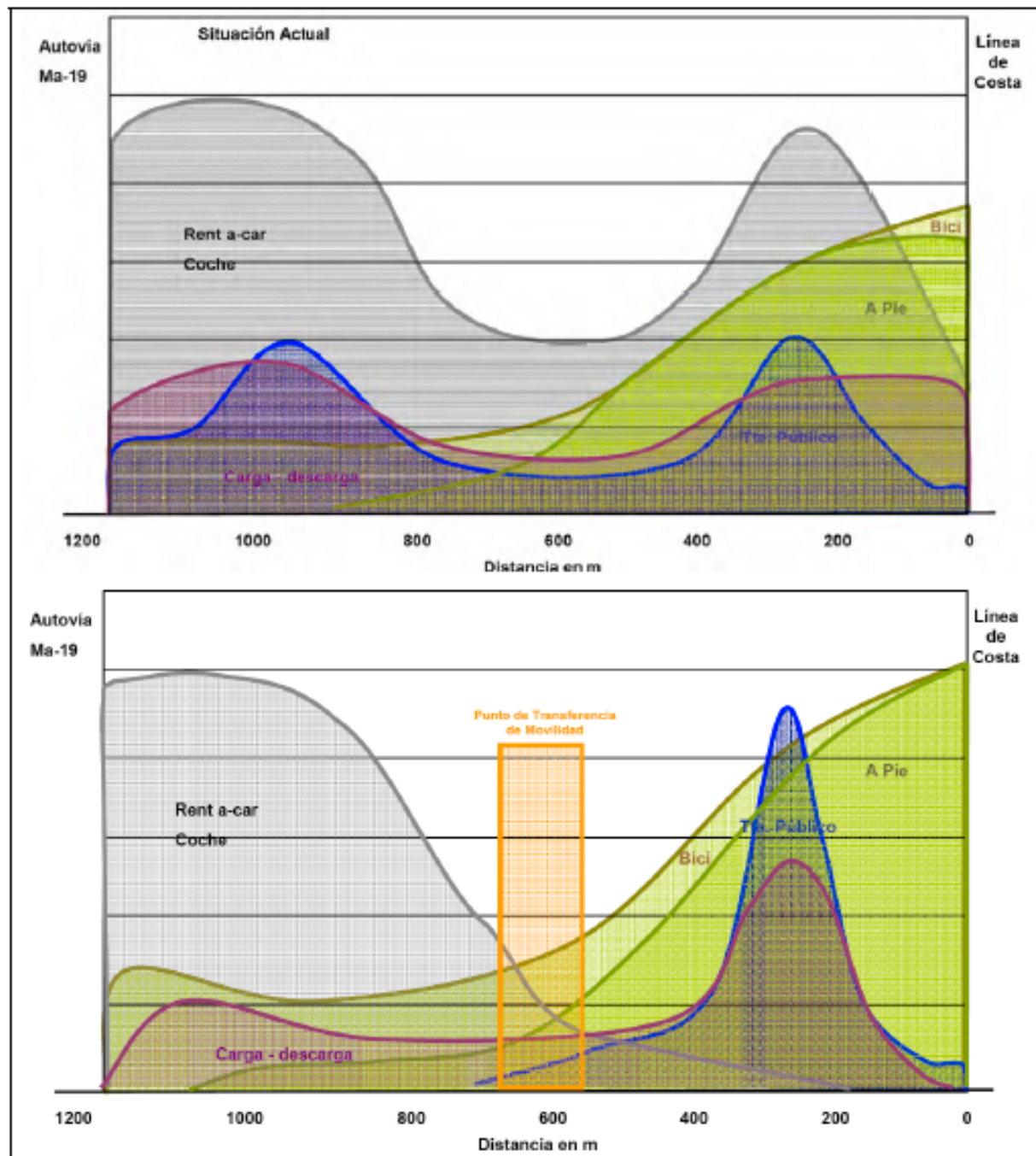


# Las propuestas de movilidad

- Movilidad interna: neutral en emisiones de CO2
- Movilidad externa: reducción del 44% en emisiones CO2



*Estrategia de movilidad para PdP (fuente: ARUP).*



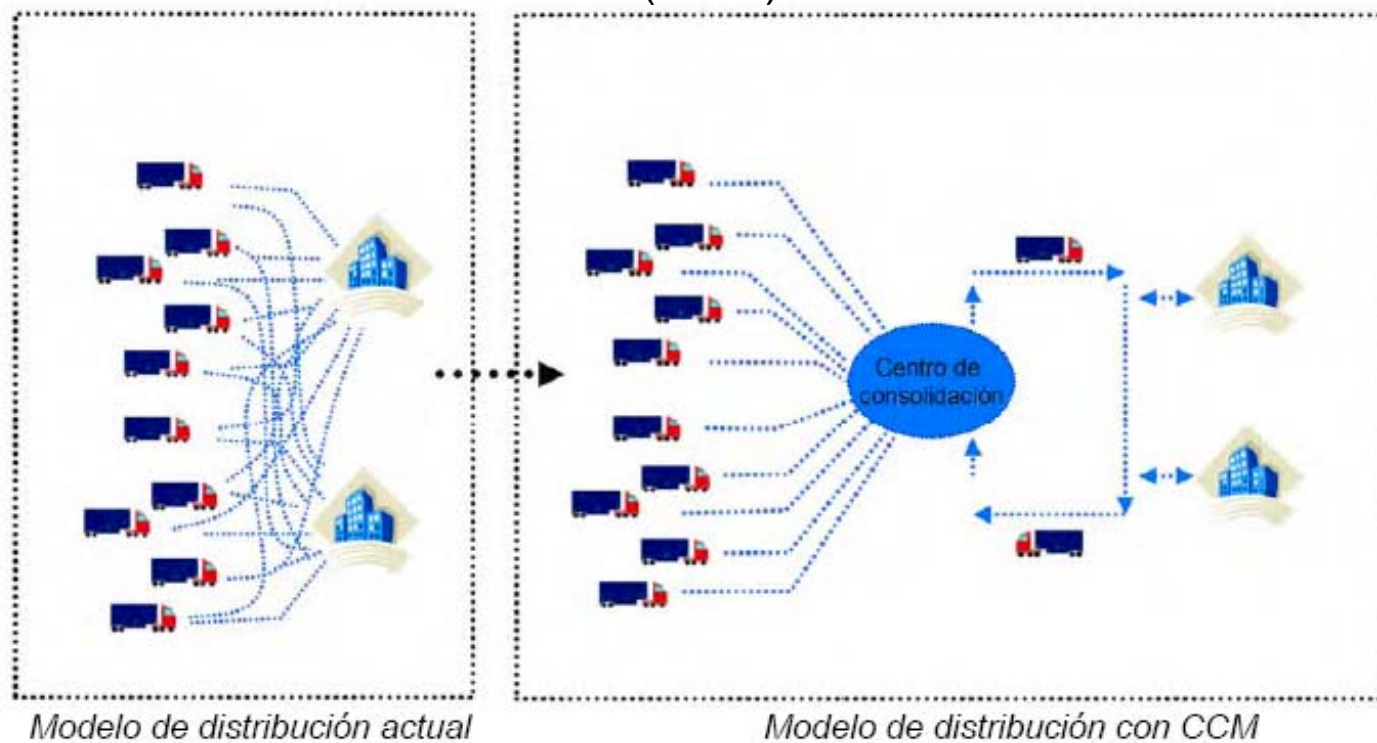
Sección conceptual transversal de la movilidad de Platja de Palma: arriba, estado actual; abajo, propuesta (ARUP).

# Movilidad interna neutral en emisiones de CO2

- El “**efecto isla**”: distancias de recorrido medias, que la autonomía de los vehículos eléctricos actuales ya garantiza
- **Experiencia piloto** en las flotas de vehículos de alquiler
- **Infraestructura eléctrica** alimentada por energías renovables. Los **puntos de recarga** se deben ubicar como mínimo en la red viaria, en los puntos de transferencia de Movilidad y en el centro de consolidación de Mercancías.
- **Sistema de Control de Accesos** que convierta a Platja de Palma en distintas áreas, donde se permita únicamente el acceso a residentes y clientes de hoteles que quieran acceder con vehículos sin emisiones. El resto de los vehículos que no reúnan estas condiciones deberán dirigirse a los **Puntos de Transferencia de Movilidad**.



Centro de Consolidación de Mercancías (CCM)



# Los esponjamientos



Similitudes  
tipológicas



Born El Molinar, Palma.  
Existente



Paseo del Born de  
Can Pastilla.  
Propuesta

# Los costes

**3.962.927.915 €**

**Inversión por Ha= 3.968.592 €/Ha**

**Inversión por plaza/T+R= 42.614,26 €**

La opción rehabilitadora reduce los costes monetarios en unos 2.800 millones de euros y los ambientales de forma muy significativa:

La RH reduce entre un 50%-60% la carga ambiental vinculada a los materiales y obra

<b>RH TURÍSTICA</b>	<b>23%</b>
<b>RH RESIDENCIAL</b>	<b>24%</b>
<b>URBANIZACIÓN+ RENOVABLES</b>	<b>15%</b>
<b>PIEZAS TURÍSTICAS CLAVE</b>	<b>14%</b>
<b>SUELO</b>	<b>10%</b>
<b>RESTO</b>	<b>14%</b>