

I. DISPOSICIONES GENERALES

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LAS ILLES BALEARS

13272 *Ley 8/2010, de 27 de julio, de medidas para la revalorización integral de la Playa de Palma.*

EL PRESIDENTE DE LAS ILLES BALEARS

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de las Illes Balears ha aprobado y yo, en nombre del Rey, y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 48.2 del Estatuto de Autonomía, tengo a bien promulgar la siguiente Ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En el artículo 148.1 de la Constitución Española se establece la posibilidad de que las comunidades autónomas asuman en los ámbitos territoriales correspondientes la competencia sobre la ordenación del territorio, el urbanismo y la vivienda (artículo 148.1.3); la gestión en materia de protección del medio ambiente (artículo 148.1.9), y la promoción y la ordenación del turismo (artículo 148.1.18). Sobre la base del marco constitucional, la comunidad autónoma de las Illes Balears ha asumido, en virtud del artículo 30 del Estatuto de autonomía de las Illes Balears, reformado por la Ley Orgánica 1/2007, de 28 de febrero, competencias exclusivas en materias de ordenación del territorio, incluidos el litoral, el urbanismo y la vivienda (artículo 30.3), turismo (artículo 30.11) y protección del medio ambiente, normas adicionales de protección, ecología y espacios naturales protegidos, sin perjuicio de la legislación básica del Estado (artículo 30.46).

El interés por potenciar y activar la revalorización integral del destino turístico de la Platja de Palma, actualmente sumida en un proceso de pérdida de competitividad, implica una auténtica toma de conciencia de la dimensión turística, urbanística y ambiental que tienen que atender los poderes públicos, y que se traduce en la adopción de las medidas pertinentes para la creación de un nuevo modelo turístico para este espacio territorial, que sea referente y que incluya sus resortes de cambio, la sostenibilidad, el freno del cambio climático, el cambio global, y la cohesión social y residencial; en definitiva, un nuevo modelo para un destino de acuerdo con el siglo XXI, que pueda servir de referente a otros destinos de características similares.

Para conseguir este objetivo, el Estado se ha convertido en garante de un proyecto emblemático, capaz de convertir la Platja de Palma en un nuevo modelo turístico costero y en punto de atracción de inversiones públicas y también privadas que, previsiblemente, se dirigirán a todos los sectores involucrados en el proceso de revalorización integral de la Platja de Palma, con el fin de desarrollar proyectos competitivos y rentables, tal como se refleja en el texto del acuerdo del Consejo de Ministros en el cual se creó la figura del Comisionado del Gobierno para la Recalificación Integral de la Platja de Palma.

El Consorcio Urbanístico de la Platja de Palma gestiona la colaboración económica, técnica y administrativa de las cinco administraciones que lo integran –Gobierno de España, comunidad autónoma de las Illes Balears, Consejo Insular de Mallorca, Ayuntamiento de Palma y Ayuntamiento de Lluçmajor–, y tiene por objeto llevar a cabo el conjunto de actuaciones necesarias para la revalorización integral de todo el espacio que ocupa la Platja de Palma, atendiendo al conjunto de su actividad económica, pero sin menosprecio de la sostenibilidad del destino y del freno del cambio climático, y potenciando la mejora de las condiciones de vida, el bienestar y el trabajo de los residentes.

Los años sesenta y principios de los setenta constituyen el momento de la transformación y la creación de la Platja de Palma como destino turístico, que lejos de aportar novedades al proceso de desarrollo urbano de un enclave especial, propician la desaparición de los espacios no transformados que servían de apoyo a la actividad turística.

Desde el punto de vista económico la situación evoluciona de manera que la inversión privada, en busca de mejores rendimientos, desplaza la localización de sus empresas a nuevos y mejores destinos, y se inicia así el declive económico del negocio turístico de la zona de la Platja de Palma, con graves dificultades para competir en el mercado.

Asimismo, los edificios envejecen en un medio urbano que también se ve envejecido e inadecuado para una vida urbana y de ocio. Este declive urbanístico viene provocado por una importante sobreexplotación de los recursos; la falta de espacios libres y de aparcamientos; un modelo de movilidad inadecuado, y la existencia de unas infraestructuras viejas y en mal funcionamiento. La oferta comercial sigue un proceso paralelo pero agudizado por el exceso de locales de negocio en la zona y por el deterioro de sus instalaciones.

El declive turístico y comercial, unido al declive urbanístico, repercute negativamente en las condiciones de vida de residentes y trabajadores, lo cual hace imprescindible encarar un cambio de modelo de la Platja de Palma por medio de un plan integrado que consiga el posicionamiento turístico competitivo y la implicación con los criterios de sostenibilidad ambiental, económica y social de la zona. Para recuperar la competitividad de la Platja de Palma se requiere una profunda revalorización integral que vaya más allá de un enfoque meramente turístico, capaz de generar sinergias de valor en diversos planes -urbanístico, turístico, social, ecológico y de innovación en general-, y que se proyecte sobre todo el territorio.

Estas consideraciones aconsejan la elaboración de una norma con rango de ley que tenga por objeto definir y regular las actuaciones u operaciones de revalorización y rehabilitación integral de la Platja de Palma, como también los instrumentos de ordenación y gestión necesarios para ello y, asimismo, declarar la revalorización de la Platja de Palma como un objetivo de interés público y prioritario para la comunidad autónoma de las Illes Balears, dado que se trata de un espacio turístico cuya renovación se considera necesaria y de importancia estratégica.

Por ello, en esta ley se crea el marco de referencia de las estrategias de ámbito local que tienen que orientar el cambio del modelo actual de producción y consumo de suelo, energía, edificación, los patrones de movilidad y transporte urbano, y la reducción de la carga ambiental y climática, local y global, y que se tienen que fundamentar en la consecución de los siguientes objetivos:

- La revalorización integral del sistema territorial y urbano.
- El reposicionamiento turístico de la Platja de Palma como un destino de referencia internacional.
- La mejora de las condiciones de vida de los residentes y trabajadores.
- La reducción de la carga ecológica, local y global.
- La adaptación al cambio climático y la preservación de los sistemas naturales, terrestres y marinos.
- La creación de un espacio digital avanzado.
- Un pacto institucional hacia la 'gobernanza' por el cambio.

En la misma línea que establece la exposición de motivos de la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística de las Illes Balears, no se puede olvidar que el éxito de la industria turística balear y el mantenimiento de la calidad de vida de los residentes depende, en gran medida, de la conservación de los espacios naturales y de la calidad de los servicios que se prestan, por lo que es necesario disponer de un nuevo modelo de posicionamiento turístico de la Platja de Palma de manera que prevalezca la calidad sobre la cantidad, que se esté en condiciones de ofrecer el mejor producto turístico y que se alargue la temporada turística hasta nivelar la temporada de invierno con la de verano. Por eso, el objeto de la ley no sólo es fomentar la calidad, sino también la competitividad de nuestras empresas en el mercado internacional, lo cual exige modernizar y recalificar la planta hotelera desde un punto de vista cualitativo -de las 2,7 estrellas de promedio ponderado actual, a las 4 estrellas de promedio ponderado previstas-, y fomentar que las empresas de servicios turísticos complementarios y la oferta de ocio puedan modernizar sus instalaciones y

especializarse en su campo de actividad. Precisamente, para mejorar la calidad del alojamiento turístico, el Plan de reconversión de la Platja de Palma podrá reordenar justificadamente la densidad de plazas turísticas que haya cuando entre en vigor.

Asimismo, la preocupación para garantizar la calidad ecológica, global y local del destino turístico de la Platja de Palma comporta una auténtica toma de conciencia de la dimensión ambiental o ecológica que han de atender los poderes públicos y que se traduce en la adopción de medidas pertinentes para la protección del medio ambiente. En este sentido, el Plan de reconversión debe proteger de manera especial los espacios o áreas naturales de gran valor natural y paisajístico que se encuentran en su ámbito de actuación, y debe adoptar las medidas que sean adecuadas para preservar su conservación.

El negocio inmobiliario se ha caracterizado durante los últimos años por un crecimiento continuado del precio del producto inmobiliario, en gran parte motivado por sus altas perspectivas de revalorización, lo que ha dado lugar a lo que se conoce como burbuja inmobiliaria. Para evitar estos resultados, se considera necesario que los poderes públicos complementen la acción de los mercados y corrijan algunas consecuencias negativas de su funcionamiento, que ha alcanzado límites insostenibles para la economía española. La inversión pública que se producirá en el ámbito de la Platja de Palma requiere que se adopten medidas que eviten consecuencias inadecuadas y coadyuven para que las rentabilidades y plusvalías que se produzcan como consecuencia de las operaciones de revalorización de la Platja de Palma se reinviertan en la misma actuación. Así, en la misma línea que proclama el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo, esta ley tiene también entre sus finalidades combatir y evitar las prácticas de retención de los inmuebles que obstruyen el cumplimiento de la función social de la propiedad inmobiliaria.

En definitiva, el proyecto de revalorización de la Platja de Palma debe entenderse como un proyecto integral e innovador ante el cambio capaz de multiplicar el valor urbanístico, turístico y ambiental de todo el sector, sin aumentar la presión urbanística ni facilitar la especulación. Precisamente, para garantizar que las transformaciones que se ejecuten en el ámbito urbano en general y en los edificios en particular cumplan los objetivos de reducción de los impactos ambientales, energéticos y climáticos debe implementarse un sistema de certificados con el fin de conseguir que todas las obras, infraestructuras urbanas y construcciones se ajusten a estos objetivos, y debe otorgarse para ello un sello de calidad propio de la Platja de Palma como elemento diferenciador y de imagen de ésta.

La ley se estructura en dos títulos, que comprenden quince artículos, una disposición adicional, dos disposiciones transitorias, dos disposiciones finales y un anexo.

El título I contiene las disposiciones generales, que definen y describen los objetivos de la ley y el ámbito de aplicación territorial, y queda delimitado el ámbito de la Platja de Palma en el plano del anexo, ámbito que comprende parte de los términos municipales de Palma y Lluçmajor, si bien se entiende como un único ámbito de actuación, al margen de las divisiones territoriales administrativas respectivas. También se hace referencia al Consorcio de la Platja de Palma, formado por una representación paritaria del Gobierno de España, del Gobierno de las Illes Balears, del Consejo Insular de Mallorca, del Ayuntamiento de Palma y del Ayuntamiento de Lluçmajor, como entidad responsable de las operaciones de revalorización y rehabilitación integral de la Platja de Palma.

Por otra parte, la ley regula con especial atención las medidas de carácter territorial, turístico y ambiental que tienen que ser objeto de aplicación en la Platja de Palma. A esta regulación se dedica el título II.

La ley establece en el capítulo I del título II la creación de un nuevo instrumento de planeamiento que haga posible las operaciones de revalorización y rehabilitación a que se refiere esta ley. Este instrumento de planeamiento se denomina Plan de reconversión de la Platja de Palma y se configura como un instrumento de ordenación urbanística, turística y medioambiental de características singulares, de ámbito supramunicipal, limitado espacialmente en el ámbito territorial de la Platja de Palma, y de carácter transversal, dado que puede afectar válidamente a diferentes instrumentos de ordenación o de planificación, tanto territoriales o urbanísticos como turísticos y medioambientales.

Por otra parte, en el capítulo II se establece el contenido del Plan de reconversión de la Platja de Palma, cuyas orientaciones estratégicas deben dirigirse a la reducción de la carga ambiental y climática, local y global, incidiendo, por lo tanto, en propuestas que corrijan y reduzcan el consumo de suelo, materiales y energía, provocados por la edificación inadecuada y sus ciclos de producción, junto con sistemas de movilidad ineficientes, así como otras actividades ciudadanas que provocan la alteración acelerada de los espacios naturales y sus ciclos. El plan debe incluir también aspectos relacionados con la revalorización estructural del modelo turístico, y debe afectar consecuentemente al replanteamiento de la actividad turística y comercial en su actual concepción y, por tanto, las afecciones sociolaborales que esta renovación implica. Como elemento esencial de la modernización de la planta hotelera, el Plan de reconversión de la Platja de Palma puede reordenar justificadamente, con criterios jurídicos, económicos y de sostenibilidad, la densidad de plazas turísticas que haya cuando entre en vigor, y puede determinar para esta finalidad la reducción de plazas que afecten a cada zona en concreto.

El capítulo III establece un procedimiento de aprobación del plan que, en relación con el establecido en la legislación urbanística y en la legislación ambiental para los planes generales municipales, tiene unas especialidades propias, y atribuye al Consorcio de la Platja de Palma la potestad de aprobar de manera inicial y provisionalmente el Plan de reconversión integral de la Platja de Palma.

Finalmente, el capítulo IV establece el sistema de ejecución del Plan, buscando la máxima eficacia y el máximo respeto hacia los sistemas de ejecución previstos en la legislación urbanística. Las administraciones públicas que participan, en especial el Consorcio de la Platja de Palma, son las responsables de la ejecución del Plan de reconversión de la Platja de Palma. Para esta finalidad, la ley atribuye a este organismo la potestad para aprobar los proyectos de ejecución del Plan, tanto de urbanización como de distribución de beneficios y cargas y, si procede, el de compra forzosa. Asimismo, el Plan de reconversión de la Platja de Palma puede prever operaciones de reconversión, intercambio y transferencia de aprovechamientos urbanísticos para eliminar, total o parcialmente, los inmuebles que considere obsoletos o inadecuados, cualquiera que sea el uso lucrativo al que estén destinados, de acuerdo con los objetivos que se tienen que conseguir con la ordenación que propone el Plan. Precisamente, para garantizar la ejecución de las operaciones de reconversión, la ley dispone que pueda utilizarse la técnica de la compra forzosa, y otorga para eso en caso de ser necesaria, la potestad expropiatoria al Consorcio de la Platja de Palma. Asimismo, el Plan de reconversión puede delimitar áreas en las cuales las transmisiones onerosas de bienes inmuebles quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto para el Consorcio de la Platja de Palma. La necesaria modulación en la aplicación de los diferentes instrumentos o técnicas para combatir la especulación que establece la ley se deja en manos del Plan de reconversión y de sus entes de gestión atendiendo a la situación económica y social de cada momento.

En definitiva, el Plan de reconversión de la Platja de Palma tiene que ser capaz de imaginar un futuro mejor y más sostenible y de proponer las fórmulas más adecuadas para alcanzar este cambio. En este sentido la ley se justifica en los objetivos fundamentales que se consideran estratégicos para la revalorización y rehabilitación integral de la Platja de Palma, considerados todos como un solo conjunto.

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto de la ley.*

1. Esta ley tiene por objeto definir y regular las actuaciones u operaciones de revalorización y rehabilitación integral de la Platja de Palma y los instrumentos de ordenación y de gestión necesarios para ello.

2. La revalorización y la rehabilitación integral de la Platja de Palma son el marco de referencia de las estrategias de ámbito local que debe orientar el cambio del modelo actual de producción y consumo de suelo, energía, edificación, y los patrones de movilidad y transporte urbano, y debe reducir la carga ambiental y climática, local y global.

3. La revalorización y la rehabilitación integral de la Platja de Palma se declaran como objetivos de interés público y prioritario de la comunidad autónoma de las Illes Balears, dado que se trata de un espacio turístico de carácter emblemático cuya renovación se considera necesaria y de importancia estratégica.

Artículo 2. *Delimitación de la Platja de Palma.*

A efectos de esta ley, el ámbito de la Platja de Palma es el delimitado en el plano del anexo, ámbito que comprende parte de los términos municipales de Palma y de Lluçmajor, que debe entenderse como un único ámbito de actuación al margen de las divisiones territoriales administrativas respectivas. La ley y los instrumentos de ordenación y de gestión que se establecen sólo son aplicables al mencionado ámbito territorial.

Artículo 3. *Objetivos fundamentales de la revalorización integral.*

1. La revalorización y la rehabilitación integral de la Platja de Palma se orientan en busca de un nuevo paradigma ajustado a un modelo de desarrollo sostenible, que suponga la consecución de un sistema urbano de elevada eficiencia con respecto a los ciclos de los materiales, el agua y la energía. Desde el punto de vista socio-económico y urbanístico, se concretan en un desarrollo dirigido por criterios de revalorización integral justificados y ajustados a necesidades reales, que inviertan el proceso a que se ha visto sometida la Platja de Palma por encima de su capacidad de carga.

2. Las disfunciones del sistema urbano de la Platja de Palma, que deben corregirse a través del nuevo modelo para implantar mediante la revalorización y la rehabilitación integral, se fundamentan en la consecución de los objetivos siguientes:

La revalorización integral del sistema territorial y urbano.

El reposicionamiento turístico de la Platja de Palma como un destino de referencia internacional.

La mejora de las condiciones de vida de los residentes y trabajadores.

La reducción de la carga ecológica, local y global.

La adaptación al cambio climático y la preservación de los sistemas naturales, terrestres y marinos.

La creación de un espacio digital avanzado.

Un pacto institucional hacia la «gobernanza» por el cambio.

Mediante la consecución de estos objetivos se persigue propiciar un modelo de actuación en el que la calidad, la competitividad y la sostenibilidad se unan para afrontar los retos que el cambio global y el cambio climático representan.

Artículo 4. *Entidad actuante.*

1. La entidad actuante de las operaciones de revalorización y rehabilitación integral de la Platja de Palma es el Consorcio de la Platja de Palma, formado por una representación paritaria del Gobierno de España, el Gobierno de las Illes Balears, el Consejo Insular de Mallorca, el Ayuntamiento de Palma y el Ayuntamiento de Lluçmajor.

2. El consorcio tiene personalidad jurídica propia y naturaleza pública, y actúa bajo los principios de máxima coordinación y cooperación con las otras administraciones participantes. Para la consecución de los objetivos que le son propios, el consorcio puede crear las empresas instrumentales que considere convenientes.

3. Tanto al consorcio como a sus empresas instrumentales les son de aplicación los sistemas de control previstos en la legislación del sector público de las Illes Balears.

TÍTULO II

Medidas de carácter territorial, urbanístico, turístico y ambiental

CAPÍTULO I

Instrumento de planeamiento

Artículo 5. *El Plan de reconversión de la Platja de Palma.*

1. Las operaciones de revalorización y rehabilitación a que se refiere esta ley deben llevarse a cabo por medio del Plan de reconversión de la Platja de Palma, cuyas características se definen en los artículos siguientes.

2. El plan a que se refiere el apartado anterior es un instrumento de ordenación urbanística, turística y medioambiental de características singulares, de ámbito supramunicipal, al estar referido al ámbito territorial de la Platja de Palma, delimitado de acuerdo con el artículo 2, y de carácter transversal, porque puede afectar válidamente a diferentes instrumentos de ordenación o de planificación, tanto territoriales o urbanísticos como turísticos y medioambientales.

3. El Plan de reconversión de la Platja de Palma es un plan de naturaleza territorial, turística y medioambiental, eso es, integral, que contiene aspectos urbanísticos, turísticos, medioambientales y sociales, por lo que goza de todos los efectos que la legislación urbanística y la legislación medioambiental atribuyen a sus respectivos planes y, en especial, de los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad. Tanto los particulares como las administraciones públicas están obligados al cumplimiento del plan.

CAPÍTULO II

Contenido del plan

Artículo 6. *Orientaciones estratégicas del plan.*

1. De acuerdo con los objetivos fundamentales previstos en el artículo 3 de esta ley, el Plan de reconversión de la Platja de Palma debe dirigir sus estrategias a la reducción de la carga ambiental y climática, local y global. Por eso, debe incidir en propuestas que corrijan y reduzcan los consumos de suelo, materiales y energía, provocados por la edificación inadecuada y sus ciclos de producción, sistemas de movilidad ineficientes, y cualesquiera otras actividades que provoquen la alteración de los espacios naturales y sus ciclos, con sus emisiones de gases de efecto invernadero, contaminantes atmosféricos y ruido.

2. El contenido del plan debe atender las siguientes orientaciones estratégicas:

a) En materia de suelo, el plan debe impedir el desarrollo injustificado e insostenible de nuevos crecimientos urbanos y debe establecer la rehabilitación urbana integrada del ámbito como línea de actuación preferente ante el nuevo crecimiento. El parque de viviendas sólo puede incrementarse en nuevos suelos si se justifica en la necesidad de asentar personas residentes afectadas por operaciones no relocalizables en su ámbito original y por operaciones de esponjamiento.

b) En materia de edificación hotelera, residencial y equipamiento, el plan debe implicar la priorización de la rehabilitación integrada del parque edificado ante la construcción de posibles nuevos edificios.

c) En materia de movilidad, transporte público y ruido, el plan debe establecer las medidas de cambio y los correspondientes instrumentos normativos para la reconversión de los actuales modelos de desplazamiento y transporte urbanos que reduzcan el consumo energético y las emisiones con la finalidad de propiciar modelos más sostenibles de movilidad y de calidad ambiental, y de movilidad eléctrica alimentada por energías renovables.

d) En materia de consumo de agua y materiales, el plan debe establecer las medidas de cambio, nuevas pautas y los correspondientes instrumentos de ordenación que propicien sistemas de producción y utilización racional, y reciclaje de los mencionados recursos –residuos sólidos urbanos, de construcción y demolición, y depuración de aguas– con el objetivo de conseguir depósito de residuos cero en vertido.

e) En materia de reducción de carga ecológica local y global y, por lo tanto, del impacto climático generado en la Platja de Palma, el plan debe trabajar con el objetivo de minimizar en huella de carbono y proponer las medidas para la reducción del consumo energético, así como los nuevos instrumentos normativos y fiscales, si procede, para la instalación de energías renovables y la implementación de actuaciones de eficiencia energética con el objetivo último de conseguir unas fuentes energéticas cien por cien renovables.

f) En materia de preservación de la biodiversidad de los sistemas naturales terrestres y marinos de la Platja de Palma, el plan debe proponer las medidas de planificación y gestión de vida existentes para conseguir una mejora de sus índices bióticos y su incorporación, si ello es posible, al sistema de espacios públicos de la Platja de Palma, con el fin de propiciar mayor calidad de vida y concienciación de los ciudadanos por los valores de la naturaleza.

3. Las determinaciones estratégicas de los apartados anteriores han de ser compatibles con las necesidades sociales reales, asumiendo el objetivo de que las edificaciones reduzcan indicativamente en un 50% sus impactos ambientales y climáticos, y que la ciudad, en su funcionamiento conjunto, sea capaz de reducir las emisiones de gases de efecto invernadero, incluso llegando en el balance en carbono cero en torno al año 2050.

4. El plan debe establecer las medidas adecuadas para que las transformaciones propuestas en el ámbito urbano en general y en los edificios y establecimientos en particular cumplan los objetivos de reducción de los impactos ambientales, energéticos y climáticos. Para propiciar este objetivo debe implementarse un sistema de certificados con el fin de conseguir que todas las obras, infraestructuras urbanas y construcciones se ajusten a estos objetivos. Con esta finalidad, y a petición de los establecimientos interesados que cumplan los requisitos establecidos, se otorgará un sello de calidad propio de la Platja de Palma como elemento diferenciador y de imagen de ésta. La obtención de este sello implicará las ayudas y ventajas fiscales que se determinen.

Artículo 7. *Determinaciones sustantivas y documentación del plan.*

1. El Plan de reconversión de la Platja de Palma debe contener las determinaciones de carácter general y los usos globales de los terrenos incluidos en su ámbito, y, si procede, la ordenación de detalle y los usos detallados de éstos, de manera que no sea necesario el desarrollo por planes de rango inferior. No obstante, el plan puede remitir la ordenación de ámbitos concretos del espacio ordenado a planes parciales, planes especiales, estudios de detalle u otros instrumentos de planeamiento, cuando lo considere conveniente. Para la ejecución del plan pueden aprobarse también los proyectos de ejecución oportunos, sean de realización de obras de urbanización o de dotación de servicios, o sean de distribución equitativa de beneficios y cargas o similares.

2. El plan debe contener en especial las previsiones necesarias para las operaciones de reconversión, rehabilitación, esponjamiento y transferencia de aprovechamientos que deban llevarse a cabo en su ámbito, de manera que las transferencias de aprovechamientos se efectúen siempre dentro del mismo término municipal.

3. El plan debe estar compuesto por los documentos que la legislación urbanística exige para los planes generales municipales. En el estudio económico-financiero del plan deben describirse las aportaciones de las diferentes administraciones participantes en su ejecución.

Artículo 8. *Relación del plan con la legislación y con los instrumentos de ordenación territorial y turística.*

1. Con el fin de hacer viables las operaciones de revalorización y rehabilitación, el Plan de reconversión puede determinar criterios especiales para ser aplicados a la Platja de Palma en materia de ordenación territorial y turística, justificando adecuadamente en el informe del plan los motivos que fundamentan la no adopción de los criterios generales contenidos en los instrumentos de ordenación territorial y turística.

2. En concreto, el plan puede regular de manera diferente a la establecida en la legislación o en el instrumento de ordenación que corresponda los aspectos siguientes:

a) Las características señaladas en los apartados b), c), d) y e) del artículo 9.2 del Plan de ordenación de la oferta turística de Mallorca para las edificaciones residenciales plurifamiliares que se prevean en los suelos que se clasifiquen como urbanizables en Can Pastilla y en el Arenal de Lluçmajor, necesidades de operaciones de esponjamiento y renovación, de manera que la parcela no sea inferior en 500 m²; que el coeficiente de edificabilidad bruta de usos lucrativos privados en el ámbito no supere 0,2 m²t/m²s en total, y que el volumen máximo edificable sobre rasante no supere 4.250 m³ en cada parcela neta, para cada edificio entre medianeras.

b) Los parámetros aplicables a los establecimientos de alojamiento turístico, previstos en el artículo 5.1 de la Ley general turística y en el artículo 18 del Plan de ordenación de la oferta turística de Mallorca, incluida la ratio turística aplicable en las diferentes zonas que prevea el plan, cuando estos establecimientos se localicen en el interior del suelo urbano así clasificado en el momento de la entrada en vigor de esta ley y que deban someterse a rehabilitación, ampliación o sustitución previa demolición del edificio existente, para operaciones de modernización o reconversión.

c) Las operaciones de intercambio de aprovechamiento y reconversión previstas en el artículo 20.3 del Plan de ordenación de la oferta turística de Mallorca.

d) Las reservas mínimas para sistemas generales establecidas en los apartados 1 y 2 de la norma 9 del Plan territorial insular de Mallorca. El plan debe justificar el no cumplimiento de las densidades máximas establecidas en la norma 7.4 del Plan territorial, aunque en ningún caso puede superar la cifra de 130 habitantes por hectárea en nuevos desarrollos urbanos.

e) Los usos que se puedan implantar en las áreas de transición de armonización (AT-H) que se encuentren incluidas en el ámbito de la Platja de Palma, con el fin de posibilitar la instalación de equipamientos e infraestructuras energéticas alternativas.

f) La determinación de las zonas o parcelas en las cuales el uso turístico sea compatible con el uso de equipamientos deportivos u otros equipamientos de uso comunitario o público.

3. Como elemento esencial de la modernización de la planta hotelera, el Plan de reconversión de la Platja de Palma puede reordenar justificadamente, con criterios jurídicos, económicos y de sostenibilidad, la densidad de plazas turísticas que haya cuando entre en vigor, y puede determinar para esta finalidad la reducción de plazas que afecten a cada zona en concreto. El plan o sus instrumentos de desarrollo tienen que establecer el procedimiento y los plazos de ejecución de este tipo de operaciones y, si procede, de las obras correspondientes.

La administración competente debe crear el Registro de Hoteles Turísticamente Inadecuados y, por causa justificada de incumplimiento de la función social de la propiedad, debe inscribir el establecimiento que no cumpla lo que dispone este apartado, a los efectos previstos en el capítulo I del título V del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo.

4. Las plazas de alojamiento turístico que sean suprimidas en virtud del apartado anterior o por medio de una operación de reconversión o de intercambio de aprovechamientos deben ser dadas de baja provisionalmente, pero pueden servir a efectos del intercambio de plazas previsto en los artículos 51 y 52 de la Ley general turística, siempre que sea

fuera del ámbito territorial de la Platja de Palma. No obstante, deben ser eliminadas definitivamente y no pueden ser utilizadas a estos efectos las plazas que se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

- a) Las ubicadas en edificios e instalaciones calificados como fuera de ordenación por el propio plan.
- b) Las ubicadas en edificios e instalaciones que no hayan superado el Plan de modernización de los establecimientos turísticos establecido en la Ley 3/1990, de 30 de mayo.

Artículo 9. *Relación del plan con el planeamiento urbanístico municipal.*

1. El Plan de reconversión de la Platja de Palma puede modificar los instrumentos de ordenación urbanística de los municipios de Palma y de Lluçmajor, sean del rango que sean, en todos los aspectos que considere necesarios para la viabilidad de las operaciones de reconversión y rehabilitación en el ámbito espacial del plan. Los instrumentos de planeamiento general deben incorporar las previsiones del mencionado plan con ocasión de su primera revisión.

2. En aplicación del apartado anterior y a título meramente enunciativo, el plan puede realizar en concreto las siguientes operaciones:

- a) Clasificar porciones del suelo rústico en suelo urbanizable en casos justificados.
- b) Desclasificar suelo urbanizable sin ejecutar que no sea necesario desarrollar urbanísticamente.
- c) Alterar las determinaciones de los correspondientes planes urbanísticos municipales cuando sea necesario para las operaciones de reconversión y rehabilitación.
- d) Determinar el régimen urbanístico de los edificios y establecimientos que sean inadecuados según el plan.
- e) Efectuar operaciones de esponjamiento y de intercambio o transferencia de aprovechamientos urbanísticos.
- f) Habilitar expropiaciones, en caso de que sean necesarias.
- g) Modificar el índice de intensidad de uso que sea aplicable a las diferentes zonas del ámbito del plan.
- h) Las unidades de ejecución pueden incluir suelos de clases diferentes a efectos de equidistribución de beneficios y cargas.

3. El Plan de reconversión de la Platja de Palma debe proteger de manera especial los espacios o las áreas naturales que se encuentran en su ámbito de actuación, y debe adoptar las medidas que sean adecuadas para garantizar su conservación.

4. En todo aquello que no regule el Plan de reconversión de la Platja de Palma, deben aplicarse las determinaciones de los planes generales de ordenación urbana de Palma y de Lluçmajor y las de sus planes de desarrollo.

CAPÍTULO III

Procedimiento de aprobación del plan

Artículo 10. *Trámites del procedimiento.*

1. El procedimiento de elaboración y aprobación del Plan de reconversión de la Platja de Palma es el que establecen con carácter general la legislación urbanística y la legislación ambiental y sectorial correspondiente para los planes generales municipales, con las especialidades que se señalan en este capítulo.

2. La elaboración y la aprobación del Plan de reconversión de la Platja de Palma comportan de forma implícita, en este ámbito territorial, la adaptación de los planes generales respectivos de los municipios de Palma y Lluçmajor al Plan territorial insular de Mallorca y a las determinaciones establecidas como obligatorias en la disposición adicional primera del Plan de ordenación de la oferta turística de Mallorca.

3. A efectos de la evaluación ambiental, el consorcio tiene la consideración de órgano promotor del plan. La evaluación ambiental estratégica empieza con la formulación por el consorcio del informe de sostenibilidad ambiental.

4. El Plan de reconversión de la Platja de Palma se debe elaborar, tramitar y aprobar inicialmente por el órgano colegiado superior del Consorcio de la Platja de Palma, sin necesidad de avance de planeamiento, después de las consultas previas que se consideren oportunas, en especial con las asociaciones representativas del sector turístico. El consorcio tiene que aprobar también el informe de sostenibilidad ambiental, después de las consultas previas que señala la legislación ambiental.

5. Una vez aprobado inicialmente el plan, el consorcio debe someterlo a un plazo mínimo de información pública de 45 días para que las administraciones afectadas, las asociaciones representativas del sector turístico y los ciudadanos y entidades en general puedan presentar las alegaciones o sugerencias que consideren convenientes. En todo caso, es necesario el informe vinculante del Pleno del Ayuntamiento de Palma y del de Lluçmajor en cuanto a su respectivo ámbito territorial y, en el supuesto de que en el mencionado plazo no sea emitido el informe correspondiente, debe entenderse que es favorable.

6. Corresponde al consorcio la aprobación provisional del plan. Si después del trámite de información pública se introducen modificaciones sustanciales, es procedente tramitar un nuevo período de información pública antes de que se apruebe provisionalmente.

7. Corresponde a la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico de Mallorca, o al órgano que la sustituya, aprobar definitivamente el plan, a propuesta del Consorcio de la Platja de Palma, en un plazo máximo de dos meses desde la entrada de la documentación completa en el registro correspondiente.

8. Las modificaciones del plan deben seguir los mismos trámites que se acaban de describir para la elaboración y la aprobación.

CAPÍTULO IV

Sistema de ejecución del plan

Artículo 11. *Sistemas de ejecución.*

1. Las administraciones públicas participantes y, en especial, el Consorcio de la Platja de Palma son los responsables de la ejecución del Plan de reconversión de la Platja de Palma.

2. El Plan de reconversión de la Platja de Palma debe ejecutarse mediante los sistemas de ejecución del planeamiento previstos en la legislación urbanística, incluida la posibilidad de que el Consorcio de la Platja de Palma suscriba convenios urbanísticos con propietarios de los terrenos o con empresas urbanizadoras.

3. Para la ejecución del plan, éste debe delimitar las unidades de ejecución o actuación que considere convenientes, las cuales pueden ser discontinuas, si procede, o incluso referirse a parcelas aisladas, sin que se requiera que se trate de una operación voluntaria de distribución de beneficios y cargas.

Artículo 12. *Administración responsable de la ejecución.*

1. El Consorcio de la Platja de Palma debe efectuar la aprobación de los proyectos de ejecución del plan, tanto de urbanización como de distribución de beneficios y cargas y, si procede, el de expropiación. El otorgamiento de licencias de edificación y uso del suelo corresponde al Ayuntamiento de Palma o al de Lluçmajor, respectivamente.

2. En caso de ser necesaria, debe ejercer la potestad expropiatoria el Consorcio de la Platja de Palma.

3. El Consorcio de la Platja de Palma puede ejercitar los derechos de tanteo y retracto en las condiciones señaladas en el artículo 14 de esta ley.

Artículo 13. *Las operaciones de reconversión, de intercambio y de transferencia de aprovechamientos.*

1. El Plan de reconversión de la Platja de Palma puede establecer operaciones de reconversión, de intercambio y de transferencia de aprovechamientos urbanísticos para eliminar, total o parcialmente, los inmuebles que considere obsoletos o inadecuados, cualquiera que sea el uso lucrativo al que estén destinados, de acuerdo con los objetivos que deben conseguirse con la ordenación propuesta por el plan. El inmueble objeto de la reconversión puede ser demolido total o parcialmente, y puede ser destinado, como también, si procede, la parcela resultante, a la finalidad que señale el plan. El Plan de reconversión, después del análisis previo de cada caso concreto y de la justificación motivada, puede destinar el inmueble objeto de reconversión a cualquier uso, siempre que cumpla los límites, los parámetros y las determinaciones previstas en el plan.

2. Las operaciones a que se refiere el apartado anterior pueden consistir asimismo en transformar el uso privado o lucrativo a que está destinado el inmueble obsoleto o inadecuado con el fin de convertirlo en un equipamiento público o espacio libre, con la conservación del inmueble.

3. Las operaciones de reconversión establecidas en este artículo son de obligado cumplimiento y ejecutivas cuando así las defina el plan. Para ejecutarlas y ponerlas en práctica, la administración actuante puede recurrir a cualquiera de las siguientes técnicas:

- a) La compra o adquisición del inmueble obsoleto o inadecuado por acuerdo mutuo.
- b) La expropiación forzosa del mismo.
- c) La compensación del aprovechamiento urbanístico que debe eliminarse por la asignación de nuevo aprovechamiento equivalente a las parcelas que designe el propio plan o sus proyectos de ejecución, en la unidad de ejecución correspondiente, con transferencia del inmueble obsoleto y los terrenos correspondientes a la administración, si procede.

4. En el supuesto del apartado 3.c) anterior, no procede la cesión de aprovechamiento establecida en el artículo 7 de la Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears, sobre el aprovechamiento que provenga del inmueble obsoleto eliminado, al tratarse de sustitución del aprovechamiento ya preexistente a la operación de intercambio o transferencia. Por la misma razón no es necesaria la reserva de suelo para vivienda protegida establecida en el artículo 6 de esta ley con respecto al aprovechamiento urbanístico que derive del aprovechamiento del inmueble eliminado. En cuanto al nuevo aprovechamiento que no proceda de la sustitución de aprovechamiento preexistente, son aplicables los porcentajes de cesión y de reserva de suelo establecidos en los artículos 6 y 7 de la citada ley.

5. En el supuesto establecido en el apartado 3.c) anterior, para poder llevar a cabo la efectiva ocupación por la administración del inmueble obsoleto o inadecuado, es necesario:

Que haya sido aprobado definitivamente el proyecto de ejecución correspondiente del Plan de reconversión de la Platja de Palma en la zona de que se trate. En el proyecto, el órgano actuante debe determinar el aprovechamiento que se le atribuye a los propietarios del inmueble que se tiene que eliminar, así como qué corresponde a los propietarios de los terrenos sobre los que se sitúe el nuevo aprovechamiento y a los otros agentes actuantes en el proceso urbanizador.

Que se levante acta de la ocupación, de la cual se tiene que expedir copia a favor de los propietarios del inmueble obsoleto.

En caso de propietarios desconocidos, no comparecientes, o cuando se trate de propiedad litigiosa, deben entenderse las actuaciones con el ministerio fiscal.

Artículo 14. *Derechos de tanteo y retracto.*

1. A efectos de facilitar el cumplimiento de sus objetivos, el plan puede delimitar áreas concretas, justificando los motivos que lo fundamenten, en las que las transmisiones onerosas de bienes inmuebles estarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por el Consorcio de la Platja de Palma. El ejercicio de estos derechos puede recaer tanto sobre las transmisiones de terrenos sin edificar como también sobre las de los terrenos edificados y sus edificaciones o construcciones. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos referidos es de cuatro años, a menos que, al delimitarse el área, se haya fijado otro plazo menor.

2. Los propietarios de bienes afectados por estas delimitaciones deben notificar de forma fehaciente al consorcio la decisión de enajenarlos, con expresión del precio, la forma de pago proyectada y el resto de condiciones esenciales de la transmisión, a efectos del posible ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de dos meses a contar desde el siguiente en que se haya producido la notificación. En este plazo el consorcio puede ejercitar el derecho de tanteo, en cuyo caso debe consignar el correspondiente crédito presupuestario por el importe del bien objeto de la transmisión, y debe notificarlo de forma fehaciente al interesado. Si el consorcio no ejercita en el mencionado plazo el derecho de tanteo, éste caducará a todos los efectos.

3. El consorcio puede ejercitar el derecho de retracto cuando no se le haya hecho la notificación prevenida en el apartado precedente, se omitan cualesquiera de los requisitos exigidos o resulte inferior el precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de ésta. Este derecho debe ejercitarse en el plazo máximo de dos meses, a contar desde el siguiente al de la notificación o constancia fehaciente de la transmisión efectuada, que el adquirente tiene que hacer en todo caso al consorcio, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que se haya formalizado. Para el ejercicio del derecho de retracto es necesaria la consignación del correspondiente crédito presupuestario por el importe del bien objeto de la transmisión, que debe notificarse de forma fehaciente al interesado. Si el consorcio no ejercita en el mencionado plazo el derecho de retracto, éste caduca a todos los efectos.

4. En los supuestos en que el consorcio haya ejercitado el derecho de tanteo o retracto, el pago del bien adquirido por el consorcio debe realizarse en el plazo de dos meses desde que se haya efectuado la notificación a que se refieren los apartados 2 y 3 anteriores. Transcurrido el plazo de dos meses sin que se haya realizado el pago, la cantidad debida reportará el interés legal del dinero a partir del transcurso del citado plazo.

5. La inscripción en el Registro de la Propiedad de las transmisiones de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto regulados en este artículo debe registrarse por lo que dispone el capítulo XI del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, con la particularidad de que debe entenderse como administración actuante el consorcio de la Platja de Palma.

Artículo 15. *Enajenación de bienes patrimoniales.*

La enajenación de bienes patrimoniales del consorcio puede realizarse mediante subasta o concurso público.

Disposición adicional única.

De conformidad con los objetivos de reconversión integral establecidos en esta ley y dado el carácter del Plan de reconversión integral de la Platja de Palma como instrumento supramunicipal que incorpora también la rehabilitación integral de su ámbito territorial, quedan sin efecto las siguientes áreas de reconversión territorial establecidas en el Plan territorial insular de Mallorca:

- a) ART en zonas POOT preferentes: Área 8.12, Can Pastilla-Palma, y Área 8.13, el Arenal-Llucmajor.
- b) El Área de Reconversión Territorial 10.9, Arenal de Llucmajor.

Disposición transitoria primera.

Los procedimientos de alteración de los instrumentos de planeamiento urbanístico general que afecten al ámbito de la Platja de Palma y que estén en vigor y se tramiten en la entrada en vigor de esta ley pueden continuar su tramitación si han superado el trámite de aprobación inicial. Estas alteraciones no están sometidas al requisito de la adaptación previa del planeamiento a los instrumentos de ordenación territorial regulado en la disposición adicional tercera de la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de ordenación territorial, ni al requisito previo de adaptación parcial del planeamiento al plan territorial que para las áreas de reconversión territorial directas establece el Plan territorial de Mallorca.

Disposición transitoria segunda.

Los Estatutos del Consorcio de la Platja de Palma vigentes a la entrada en vigor de esta ley deben adaptarse a ella y actualizarse en el plazo máximo de seis meses.

Disposición final primera.

La administración competente debe dictar, en el plazo máximo de un año, las disposiciones de carácter general que sean procedentes para el desarrollo reglamentario del Registro de Hoteles Turísticamente Inadecuados establecido en el artículo 8.3 de esta ley.

Disposición final segunda.

Esta ley entra en vigor al día siguiente de su publicación en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.

Anexo

Delimitación del ámbito de la Platja de Palma



ÁMBITO DE PLATJA DE PALMA



LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos guarden esta Ley y que los Tribunales y las Autoridades a los que correspondan la hagan guardar.

Palma, 27 de julio de 2010.–El Presidente, Francesc Antich Oliver.–La Consejera de Turismo y Trabajo, Joana M. Barceló Martí

(Publicada en el «Boletín Oficial de las Illes Balears núm. 112, de 29 de julio de 2010)