



AJUNTAMENT DE MAÓ

UNITAT D'URBANISME

EXP. : CM 2106 PG 0001

AL·LEGACIÓ 348
COL LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS
C/ COS DE GRÀCIA, 38
07702 MAÓ
Q0775001A

AJUNTAMENT DE MAÓ
SERRALLONGA, 10

- 9 MAIG 2011

UNITAT CD 21
Nº REGISTRE 5013

ASSUMPTE: REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE MAÓ I ADAPTACIÓ AL PLA TERRITORIAL INSULAR DE MENORCA. APROVACIÓ PROVISIONAL

Atès que en data 15.4.2011 el Ple de l'Ajuntament va acordar aprovar provisionalment la revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Maó i adaptació al Pla Territorial Insular de Menorca, deixant en suspens la tramitació de la Revisió del PGOU i adaptació al PTI, a aquells sòls classificats de sòl urbà en el PGOU de 1987 que apareixen inclosos en la documentació gràfica de Xarxa Natura 2000 (Sa Mesquida, Es Canutells, Es Murtar i Sant Antoni)

Atès que vostè dins del tràmit d'informació pública va presentar al·legacions al document de revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Maó i adaptació al Pla Territorial Insular de Menorca.

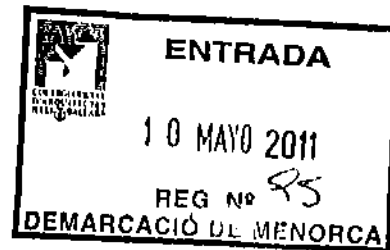
En conseqüència, pel seu coneixement li adjuntem còpia de l'informe emès en relació a la seva al·legació.

Atentament

Maó, 18 d'abril de 2011

L'Alcalde

Vicenç Tur Martí



10/5/2011

Al·legació núm. 348

Al·legant: Llorenç Seguí president de la Demarcació a Menorca del COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES DE LES ILLES BALEARS

Data: 30.04.08

R.E.núm: 7051

Resum de l'al·legació:

Es un seguit de suggeriments i reflexions que segueixen sistemàticament l'ordre de la Memòria i l'articulat. Moltes son elogioses i per tant no son objecte de resposta per be que sí de consideració per part del PGOU.

Als efectes del seu resum s'organitza en paràgrafs i es enumera en funció d'apreciar-hi una aportació que calgui informar i/o estimar o desestimar, en quin grau o no, o una presa de posició rellevant:

- 1 a diferència de la via orbital, ben estudiada i resolta, sobre la connectivitat interior no hi ha estudis
- 2 crítica a excessiu proteccionisme del PTI en relació a les cases de camp
- 3 no s'han ampliat les referències de planejament i bibliogràfiques
- 4 esmentar: Maó "va fer una aposta clara pel creixement urbà de la ciutat i per preservar tant la costa com el paisatge rústic"
- 5 es recolza la mesura d'ampliar JA Clavé a 18 metres d'amplada
- 6 es troba a faltar la perllongació del carrer Sant Manuel i del carrer Roig
- 7 es recolzen els creixements previstos i explícitament les operacions en UA
- 8 es proposa reconsiderar totalment el PERI 3 i unir-lo amb el PERI 4, que es recolza
- 9 es demana que es proposin carrers de vianants i restringit per residents
- 10 permetre fer aparcaments soterrats al centre històric, clau 1 i 2.
- 11 Millorar la xarxa de sanejament per no fer fosses sèptiques a l'interior dels edificis; dotar els edificis, sempre que es pugui, de dipòsits d'aigua de pluja o cisternes per utilitzar-la al bany; definir en un plànol quines zones de Maó per motius de preservació de Patrimoni Urbà, estarien exemptes de posar plaques solars per justificar el DB-AE del CTE.
- 12 Passar l'antiga zona 3b1 a plurifamiliar amb aparcament al subsòl
- 13 Permetre grans reformes mantenint la volumetria disconforme
- 14 Les obres d'impacte sobre el paisatge urbà haurien de ser dirigides per un arquitecte
- 15 D'acord amb la creació de la Comissió d'Arquitectura de la Ciutat de Maó
- 16 A manca d'un PE per al casc antic, el PGOU estableix pautes pel tractament de l'espai públic
- 17 Regular la transformació de les PB en cotxeries per impedir la mort del carrer
- 18 Sub zonificar per àrees el conjunt de la clau 2
- 19 La profunditat edificable no s'entén i es fa una proposta alternativa basada en les del PGOU anterior
- 20 Sinia des Cuc "deixar el formalisme pel planejament derivat"
- 21 Que a UA3 no s'afecti el penya-segat
- 22 Que l'edificació no ofegui els habitatges a Vasallo
23. UA Catisa
- 24 Que PE 6 (entorn de La Salle) no sigui una substitució de la via orbital

Informe

1 Els plànols d'informació de la sèrie 3 (i.3) son una anàlisi completa dels habitatges i cotxeries, del comercial i terciari ciutat i vialitat i aparcament a la ciutat de Maó la documentació que ha format part de l'anàlisi de la ciutat del document de revisió del PGOU.

2. El caràcter proteccionista del PTI no és competència del PGOU, en qualsevol cas el PGOU no estableix mesures més restrictives que aquest.

3 A la Memòria del PGOU no s'han ampliat les referències de planejament per evitar prendre un to excessivament acadèmic; així la Memòria s'ha limitat als antecedents més pròxims i operatius.

4 En la Memòria del document d'aprovació provisional del PGOU en l'apartat que fa referència al balanç de 1986 s'ha introduït el següent text: "D'aquells anys és també una aposta clara i continuada de la ciutat pel creixement urbà en continuïtat amb el nucli urbà per preservar tant la costa com el paisatge rústic."

5 El PGOU no incorpora cap mesura nova que concreti la millora de la connexió de Sa Explanada a través de passatge de la Pau i el carrer Sant Josep amb Sinya Costabella.

6 Desplaçar el camp de l'Unió s'ha valorat inviable socialment i agressiu cap als darreres de veïns a carrer Sant Joan. El 91% del sector del PERI 3 es dedica a sistemes generals. La complexitat del lloc aconsella una definició de PERI que es concreti tal com s'establia al document d'aprovació inicial però sense entrar en la concreció detallada de l'ordenació en el ben entès que la següent visió més específica del PERI serà capaç de donar resposta als requeriments. D'aquí que la fitxa corresponent distingeixi entre el plànol normatiu i una possible idea d'ordenació, de caràcter orientatiu. No es consideren certes les valoracions segons les quals les determinacions del PGOU en el seu conjunt perpetuen la desconexió entre Tanques del Carme i eixampla Claret.

D'acord amb l'ordenació proposada a la Ua 2 Sinya des Cuc, la perllongació del c/ Roig és viable com un itinerari per a vianants i ciclistes en la pròpia ordenació del jardí públic.

7 La perllongació del c/ Vicenç Albertí fins a l'avinguda Francesc Femenies no es possible per l'ampliació de la superfície d'equipament educatiu tramitada en la modificació del PP del Passeig de Circumval·lació, tramitació aprovada definitivament per a l'obtenció de sòl necessari per un futur equipament escolar. Es considera que la solució adoptada al sector de Santa Magdalena amb el seu enllaç amb la via de ronda és bona i suficient.

8 El Perllongament del Passeig de Santa Eulàlia PERI 4 respon a una operació urbanística molt precisa en els seus objectius. En termes de gestió, així com de visualització, facilita aconseguir en un termini raonable de temps els seus objectius

El PERI 3: Sinya Bep Frare afronta una realitat molt complexa i ha decidit com s'ha esmentat anteriorment deixar al moment de la seva redacció l'ordenació específica, tot mantenint els paràmetres i oferint una imatge horitzó orientativa del possible futur.

9 El PGOU ha decidit no fer propostes en relació a "carrers per a vianants i zones de trànsit rodat restringit per a residents" entenent que aquesta qüestió es resol en la gestió habitual de l'espai públic per part de les administracions locals competents

10 En termes generals (per norma) no es considera adient per la naturalesa de la fàbrica construïda a les illes de cases proposar-hi aparcaments soterrats, al centre històric. D'una banda, la prohibició d'aparcaments al soterrani amb caràcter general a la zona 1 per la seva singularitat atès que coincideix aproximadament amb l'antic recinte amurallat de Maó, per altra banda, la zona 2 recull el conjunt de carrers i teixits produïts en continuïtat respecte de la ciutat històrica, el PGOU facilita i promou les obres de rehabilitació i de gran reforma, i és per aquest motiu que l'ús d'aparcament en planta soterrani només és admès en dues subzones específiques que el pla qualifica de 2e i 2*. Ambdues subzona comprenen un conjunt de parcel·les en les quals, degut a la geometria del sòl s'hi permet desplegar amb caràcter complementari o singular l'ús d'aparcament de vehicles tant en planta soterrani com per sobre del nivell del carrer.

11 D'una banda, el document d'aprovació provisional del PGOU incorpora com a document d'informació la xarxa de sanejament de Maó i els projectes en curs. D'altra banda, a la normativa s'incorpora les especificacions relatives a la xarxa de sanejament i als dipòsits de pluja.

L'article 2 del Codi Tècnic determina l'àmbit d'aplicació d'aquesta Norma, i estableix les limitacions en funció del tipus d'obra, sempre i quan aquestes obres siguin compatibles amb la naturalesa de la intervenció i, en el seu cas, amb el grau de protecció que puguin tenir els edificis afectats. S'estableix doncs, que la incompatibilitat d'aplicació del Codi Tècnic, com ara les plaques solars en edificis catalogats per justificar el DB-AE, haurà de justificar-se en el projecte i, en el seu cas, compensar-se amb mesures alternatives que siguin tècnicament i econòmicament viables. És per aquest motiu que el PGOU no incorpora delimitacions exemptes del compliment del DB-AE del CTE.

12 La zona qualificada pel PGOU de 1987 de com a subzona 3b1 d'ús residencial unifamiliar, passa a qualificar-se per la revisió del PGOU com a 4B. Aquesta zona ha merescut un tractament de preservació perquè forma part de la imatge de la ciutat i representa l'únic conjunt tipomorfològic de ciutat jardí de tot Maó; la qualificació 4B té per objecte donar un marge d'aprofitament més intensiu sense modificar el caràcter del conjunt.

13 El PGOU modifica l'establert al document d'aprovació inicial del PGOU, a la zona 2, en el sentit de permetre grans reformes en edificis, mantenint l'altura reguladora màxima i la fondària disconformes i consolidades en el moment de l'aprovació del PGOU.

14 La qualificació professional no és objecte de discerniment en un PGOU

15 La disposició addicional primera no determina la composició de la Comissió d'Arquitectura. Serà l'Ajuntament en el moment de crear-la qui decidirà quins són els membres que hi formaran part.

16 El PGOU no ha volgut continuar amb la vella tradició del planejament de derivar decisions i iniciativa a "la cascada del planejament" no només perquè vint anys de vigència de l'anterior han demostrat la seva inviabilitat sinó perquè les polítiques que l'al·legant reclama són perfectament viables amb la gestió quotidiana de l'espai públic per part de l'administració tal com ho demostren els millors exemples i l'experiència generalitzada de les darreres dècades a moltes ciutats. El PGOU en allò que és estrictament de la seva competència sí ha procurat actuar amb polítiques que podran tenir efectes a mig termini, tan les normatives com les actives (UA, PERI, etc).

D'altra banda en relació als aparcaments proposats a la UA 3, *Mirador Claustre del Carme* s'ha de dir que la revisió del PGOU dona una resposta integrada i més ambiciosa a una qualificació de l'anterior Pla (B, *aparcament*) no executada. Es tracta, doncs, de culminar l'estratègia cívica de revitalització del Claustre del Carme, ampliant l'àmbit per incorporar altres objectius d'interès general per a la ciutat.

L'objectiu és fer viable un nou eix d'accessibilitat al centre urbà d'abast general, des de Baixamar:

- Es proposa la realització combinada d'un gran edifici soterrat d'aparcament de vehicles, per dessota la rasant del Claustre del Carme i en la vertical d'una nova plaça mirador, coincidint amb l'alineació del penyal, davant de la cantonada més occidental del Claustre. Aquest nou edifici d'aparcament tindrà l'avantatge estratègica de donar accés de vianants indistint a dos nivells: el del port i els molts de Baixamar i també el nivell del Claustre, que és el de la ciutat històrica, però amb un únic accés de vehicles des del port (arrencada de la Costa de Ses Voltes), evitant carregar els itineraris pels carrers de la ciutat històrica. D'aquesta manera es donarà més amplitud i activitats a l'edifici Claustre sense introduir pressió addicional a la plaça Miranda.

- Es crea una plaça mirador que permetrà donar caràcter públic i general a la comunicació amb mitjans mecànics i per ús de vianants port/ciutat per l'aparcament. Un sistema d'escales mecàniques facilitarà una alternativa còmoda i directa entre la plaça Mirador i la plaça d'Espanya

En el PGOU s'adopten les mesures que s'han considerat lògiques per tal de garantir que aquesta intervenció pugui ser digne de l'alta responsabilitat que se li encomana.

És en aquest sentit que en el document d'aprovació provisional estableix en la normativa, per a les intervencions d'aquest àmbit, les següents condicions d'edificació:

- Caldrà construir amb mur de pedra i aspecte massís (sense cap expressió de l'escala i ordre interior de l'edifici d'aparcaments) tot el front al port que coincideix amb l'alineació del penyal, afectat per la intervenció.
- El projecte serà objecte de seguiment per part del Consorci del Penya-segat del Port de Maó i de consulta a la Comissió d'Arquitectura de la ciutat.

Com a conseqüència, del grau de protecció del conjunt monumental de Sant Francesc s'elimina l'àmbit del PERI 2.

17 El PGOU ja estableix que "les noves obertures de portals per garatge només es permetran si no contradiuen els plans de mobilitat de la ciutat històrica o les polítiques de pacificació del trànsit que en cada moment estiguin vigents" tan per la clau 1 com per la clau 2."

18 Pel que fa l'ús residencial a les plantes soterrani, els exemples que es posen, s'han recollit en el desenvolupament de la norma corresponent al document d'Aprovació Provisional del PGOU. L'article que regula els paràmetres relatius de la planta soterrani de l'edificació determina que com excepció és permet l'ús residencial en aquelles zones que per la seva topografia permetrien utilitzar espais interiors soterrats confrontats i oberts clarament a ambients de gran qualitat. S'identifiquen com solars amb aquestes característiques els que tenen façana posterior al parc des Freginal (a la zona 2) i els del carrer Isabel II amb façana posterior al port i a la costa de Muret i costa des General (a la zona 1). Qualsevol ampliació d'aquests àmbits d'excepció haurà de justificar per analogia la seva inclusió. En aquestes circumstàncies es permeten els usos permesos en planta baixa, excepte expressa prohibició segons les zones

19 Es procura una explicació per fer intel·ligible la proposta.

Les profunditats en la clau 2 afectaran només a l'obra nova, i l'obra nova ha de ser per definició excepcional en aquests llocs, atesos els principis prevalents de conservació i foment de la rehabilitació. El paràmetre concret establert com profunditat màxima no afecta doncs al valor patrimonial dels propietaris de cases que no pretenen *hipotecar* amb rendiments econòmics diferencials cas de convertir en solar la parcel·la en lloc d'actuar sobre la fàbrica edificada. Afecta només, insistim, a l'obra nova. I aquesta ha de ser, o fora bo que fos, minoritària i a ser possible sense destruir el "codi cadastral", que és un dels elements fonamentals de la vibració que s'esmenta i es valora. Per tant, una parcel·la de trast amb obra nova en un context de cases històriques vibrarà doncs és clar que la profunditat de la façana interior serà una mica distinta en relació a les de l'indar perquè la alineació no serà exacte. I probablement es situarà un xic endarrerida respecta les laterals, fet que permetrà, a més de respectar les veïnes, les quals son a protegir i defensar, donar un signe inequívoc del tipus de polítiques que el PGOU promou i quines considera secundàries. No és doncs un error de percepció els paràmetres que s'han establert detalladament rengle per rengle a tota la ciutat de carrers de cases, sinó una decisió meditada, tret d'errors materials.

El funcionament tipològic de les cases de trast es caracteritza per produir els caps de cantó com excepcions reals (en els forats, en la visibilitat de la façana interior, en la llum sobre el carrer de tall, etc) sense excepció de la norma constructiva de la casa de trast, al contrari, és l'expressió de "cases que no giren, o que no saben girar (i és interessant que "no sàpiguen fer-ho"). Les illes de cases de les tipologies de cap de cantó no son illes de cases dissenyades per oferir solucions singulars a les cantonades, doncs per raó del tipus, sempre hi ha un front prevalent, el qual normalment no és el més llarg, precisament. Son paradoxes de l'enorme interès de la ciutat real en cases de trast sotmeses sovint a la fragilitat de normes que les desconsideren. Aquesta situació, molt ben coneguda gràcies a monografies i estudis urbans arreu del nostre context urbà és un valor. I un error conceptual aplicar normes d'edificació perimetral completa, les quals sí son raonables en les tipomorfologies d'exemplar.

20 A diferència d'un PERI o un SUP, la Unitat Actuació exigeix un grau de definició morfològica més important.

En la UA 2 Sinia des Cuc, el tractament del parc, amb aA possible a cotes sota rasant, ho serà en funció del projecte d'urbanització preceptiu, el qual serà objecte d'una tramitació que garanteix la participació ciutadana i el control social de les decisions sobre el domini públic.

D'acord amb els objectius assenyalats a la normativa que regula el futur desenvolupament de la UA 2 Sinia des Cuc, el PGOU determina la següent proposta: mantenir l'ús d'aparcament als darreres de Camí des Castell, en la posició més ensotada del conjunt amb un tractament de la superfície a l'aire lliure com espai públic integrat al verd urbà (*enjardinament d'integració*) i respectant les condicions paisatgístiques de les cases sobre el camí d'es Castell. És previst un aparcament soterrani que ocupi entre 2.000 i 4.000 m² dels 6.328 totals amb doble clau Jp/Aa.

Els accessos a l'aparcament, com múltiples altres qüestions, són assumptes tècnics que es definiran en successives fases de gestió de la UA i finalment al Projecte d'Urbanització.

El PGOU manté la perllongació del C/ San Ferran, dintre de l'estructura orgànica de la ciutat, així la futura perllongació no es un tall sinó que es un eix connector que articula i aproxima parts de la ciutat.

El document d'aprovació provisional del PGOU determina dins l'àmbit de UA 2 Sinia des Cuc, la previsió d'equipaments públics disposats als dos extrems del conjunt amb continuïtat amb el teixit urbà i reforçant el nou carrer proposat. Les superfícies d'ambdós equipaments públics qualificats d'Eq. Alt: genèric o polivalent permetrà establir l'ús en funció de la demanda social i la decisió municipal en el moment de desenvolupar-se aquesta Unitat d'Actuació.

21 Tal com s'ha contestat al punt 16 del present informe, el penya-segat restarà afectat plenament pel desenvolupament de la proposta. El document d'aprovació provisional del PGOU ha pres el criteri de compromís consistent en considerar que la ciutat no podrà defugir en aquest lloc la responsabilitat cívica i cultural de proposar una millor escena urbana, de la mateixa manera com altres generacions ho van fer en el passat.

22 El PGOU ha pres totes les precaucions adients, aprofitant la redefinició de les antigues UA6 i UA7 (en el document d'Aprovació Provisional actualment UA5 *Interior d'illa a c/ Vassallo*) per tal de que les noves edificacions no malmetin les condicions ambientals de les existents.

Es garanteix seguir gaudint de vista, llum, intimitat, etc., a la seva parcel·la, com la resta dels habitatges veïns gràcies a la definició normativa de la nova ordenació de la UA 5, en el que es fixa un retranqueig de 3 metres des de els lindars de les parcel·les que com la seva estan consolidades amb front al carrer Vassallo.

23 El document d'aprovació provisional del PGOU remet l'àmbit de l'antiga UA 8 Catisa, a la disposició transitòria primera en la que regula aquells sectors i pollgons que estaven ja delimitats i amb instruments de planejament o equidistribució ja aprovats però no executats. El Pla remet per a la regulació d'aquest sector a la seva pròpia normativa.

24. Es cert que, tal com es manifesta, no es tracta de "la creació d'una "illeta" autònoma a l'entorn de l'equipament escolar i altres dependències" sinó de establir el marc des del qual estudiar "la creació de les infraestructures o serveis annexos (esplanada o accessos de vianants amplis) pel trànsit de vianants a l'escola".

Però el PGOU voldria col·locar aquesta reflexió en un context més pluridireccional en la mesura en que aquest enclau (PE 6) concentrarà en un futur, encara per determinar, però cert si és desenvolupen les previsions de SUP 1 Camí de Santa Maria, sol·licitacions a les quals caldrà donar resposta. Només la previsió d'un àmbit raonable per la presa de determinacions sentarà les bases de la resolució de les demandes futures.

Proposta

Estimar parcialment.