



A L'AJUNTAMENT DE CIUTADELLA
(ÀREA D'URBANISME)

MIGUEL ANGEL SICILIA CARBONERO, major d'edat, amb DNI numero 41504544D, actuant com a President del COL·LEGI OFICIAL D'APARELLADORS, ARQUITECTES TÈCNICS I ENGINYERS D'EDIFICACIÓ DE MENORCA, compareix i formula respecte el "Nou Pla General d'Ordenació Urbana de Ciutadella" les següents :

AL·LEGACIONS

Atesa l'ampliació del termini d'exposició pública, a continuació presentem un segon escrit d'al·legacions referents bàsicament a l'anàlisi dels SUNOD i a les Normes Urbanístiques. Finalment presentem unes Conclusions finals.

1. EN RELACIÓ ALS SUNOD

- Els sectors de SUNOD previstos al Pla tenen com a tret comú, igual que els SUDO **el baix índex d'edificabilitat bruta, sempre per sota de 0,40 m2/m2 que, juntament amb els percentatges de cessions i espais lliures adscrits i les reserves per habitatge protegit que condueixen a la inviabilitat econòmica dels Sectors, així com els sistemes d'Actuació previstos, en tots els casos per Compensació, fan no desitjable per els titulars del sol el constituir-se en Junta de Compensació per tal de promoure les actuacions als diferents Sectors.**
- A la nostra primera al·legació, a la que ens remetem, ja s' han analitzat comparativament en els seus Annexes els resultats dels valors del sòl tant dels aprofitaments subjectius com de les cessions obligatòries amb el resultat de que en cap dels sectors els valors del sol de l'aprofitament calculats resulta un incentiu per als propietaris del sòl pel desenvolupament del Sector.
- Per altre banda, i considerats cadascun d'ells de forma individualitzada entenem que:
 - o **EL SUNOD 7 SA COMA**, té com a característica principal la gran quantitat de superfície destinada a Sistemes Generals d'Espais Lliures a l'adscriure 14.645 m2 de sòl rústic i 7.219 m2. de sòl urbà al sector ordenat i també 11.577 m2. a Parc Urbà i 10.471 m2 a Espais Lliures compatibles amb l' ús d'aparcament (un total de 43.912 m2.) per una superfície de sòl aportat de 59.683 m2. (57.439 m2 segons la fitxa de l' E.E.P.).

Mancaria una explicació gràfica del disseny urbà per tal d' acabar d' entendre i analitzar els objectius del Sector, però en tot cas, entenem que resulta excessiu la previsió exposada al EEP de destinar 6.946 m2. del sostre del Sector (31,7 %) a usos comercials per l'escàs valor comercial de la zona ubicada a l'exterior del perímetre urbà.

A la documentació exposada, s'han detectat discrepàncies entre els sostres edificables i les superfícies de sòl aportades que figuren a la fitxa de planejament i gestió i la que consta a l'Estudi Econòmic del Planejament.

Reg. Sortida 6293 17/04/2019



- **EI SUNOD 8 ES PORT NOU** té, segons el Pla, com a objectiu teòric la generació d'una nova centralitat amb la configuració d'un nou espai d'usos mixtes amb una alta accessibilitat rodada.

Una vegada més el pla teoritza sobre un model que ens sembla d'impossible desenvolupament, no tan sols per les raons generals exposades al primer paràgraf d'aquest apartat sinó també per la desproporcionada previsió d'usos comercials fixades al EEP que, si bé no és un document normatiu, sí que dona una idea de la intencionalitat dels autors del Pla. Efectivament, és totalment il·lusori considerar que en aquest sector el fet d'ubicar fins a 26.630 m². per a usos comercials o semblants enfronts a tan sols 13.249 m². d'usos residencials generaran aquesta nova centralitat desitjada.

Seria per altra banda interessant que, ni que fos de forma indicativa no normativa, es definís la desitjable ubicació segons els autors del Pla dels espais lliures, especialment dels compatibles amb l'ús d'aparcament.

- **EI SUNOD 9 SON ELOI** té, segons el Pla, la pretensió de donar continuïtat als conjunts de cases aïllades existents a Nord i Sud del sector.

Tot i podent estar d'acord amb els objectius plantejats, una vegada més ens trobem davant d'una actuació on la multiplicitat i diversitat de propietaris així com l'escàs o nul incentiu econòmic pel seu desenvolupament la faran inviable amb la modalitat de sistema de reparcel·lació per compensació.

Igual que a la resta de SUNOD seria recomanable una proposta indicativa d'ordenació.

- **EI SUNOD 10 SON OLEO** té la mateixa pretensió que el SUNOD Son Eloi de donar continuïtat als conjunts de cases aïllades existents, aquesta vegada en el sentit Est-Oest.

En aquest cas, veiem que, segons el EEP, a títol informatiu no normatiu, es preveuen tan sols usos residencials quan entenem que en aquest sector, seria desitjable establir una franja ordenada de Nord a Sud amb varietat d'usos (comercial, bar-restaurant, lleure...) per tal de establir un trànsit i recorregut agradable des del SUNOD Es Port Nou fins al casc urbà.

Persisteixen igualment els problemes derivats de l'escàs incentiu que pels propietaris del Sector representa el resultat previsible dels valors residuals del sòl obtinguts i la dificultat de gestió pel sistema de Compensació.

- **EI SUNOD 11 SON CARRIÓ** que té com objectiu bàsic el de donar compliment a les condicions d'ordenació fixades pel Pla Territorial Insular sembla, en principi, el de més fàcil execució una vegada aprovada la revisió del PTI pel menor número de propietaris de sòl i el fet de no establir reserva d'habitatge protegit.

Tan sols volem deixar constància, una vegada més, de la incorrecció del EEP del POD dels sectors pel fet de que no dedueix els costos de construcció ni aplica la fórmula pel càlcul del valor residual, agreujat en aquest cas per unes consideracions com a valors unitaris de referència, segons el EEP del Pla General al seu apartat 3.1, per l'ús hotel·ler de 550 €/m² de cost de construcció en el cas d'aplicar-se, i de 1.050 €/m² de valor en venda, valors que es troben totalment fora de mercat.

Reg. Sortida 6293 17/04/2019



Adjuntem com a punt final d' aquest apartat el quadre comparatiu dels valors totals del sòl del sector, del sòl dels aprofitaments subjectius y del corresponent a les cessions obligatòries entre el previst al document exposat al públic i els càlculs revisats aplicant la metodologia del càlcul del valor residual del sòl indicat al propi Pla General, al seu EEPD considerant els valors de referència indicats a la nostra primera al·legació i que entenem més adients a la situació real actual del mercat.

QUADRE RESUM COMPARATIU INGRESSOS CORRESPONENTS ALS VALORS RESIDUALS DEL SOL

TIPUS SÒL	SECTOR	VALOR RESIDUAL TOTAL DEL SÒL		V. R. DEL SÒL DELS APROFITAMENTS SUBJECTIUS		VALOR RESIDUAL DEL SOL DE LES CESSIONS	
		EXPOSICIÓ	CÀLCUL	EXPOSICIÓ	CÀLCUL	EXPOSICIÓ	CÀLCUL
		PUBLICA (*)	CORREGIT	PUBLICA (*)	CORREGIT	PUBLICA (*)	CORREGIT
SUNOD'S	SUNOD 7. SA COMA (1) i (3)	22.433.368	3.152.188	21.217.498	2.396.604	1.215.870	755.584
	SUNOD 8. ES PORT NOU (1) i (3)	40.453.044	4.477.284	31.850.588	3.194.606	8.602.456	1.282.678
	SUNOD 9. SON ELOI (1)	74.919.106	12.766.189	63.053.541	10.223.553	11.865.565	2.542.636
	SUNOD 10. SON OLEO	22.288.879	4.089.577	18.846.969	3.352.025	3.441.910	737.552
	SUNOD 11. SON CARRIO	14.758.719	-839.429	12.315.853	-942.580	2.442.866	103.151
	VALORES TOTALES	174.853.116	23.645.809	147.284.449	18.224.208	27.568.667	5.421.601

(*) Dona com a valor el valor en venda de l'aprofitament i no el residual del sòl

(1) Discrepàncies en el sostre edificable entre la fitxa i l'annex de càlcul (a SA COMA: 23.873 m² a la fitxa i 21.932 m² a l'EEP, en ES PORT NOU: 39.000 m² a la fitxa i 39.879 m² a l'EEP; a SON ELOI: 72.210 m² i 69.634 m² a l'EEP)

(3) Discrepàncies a la superfície del Sector entre la fitxa i l'annex de càlcul (a SA COMA: 59.683m² a la fitxa i 57.439 m² a l'EEP, en ES PORT NOU: 97.710m² a la fitxa i 101.064 m² a l'EEP)

D' aquest quadre resum es dedueix que així com ja vàrem demostrar la inviabilitat econòmica del Pla en relació a les actuacions a desenvolupar en el primer sexenni (bàsicament Unitats d' Actuació en sol urbà y SUDO, resulta també evidents l'escàs incentiu econòmic que les actuacions als diferents sectors representen pels propietaris del sòl així com la diferència dels valors residuals del sòl corresponent a les cessions obligatòries previstes a l'EEP i les calculades corregides i que farien obligatori destinar al desenvolupament del Pla altres recursos econòmics de l'Ajuntament diferents dels obtinguts per conseqüència del desenvolupament del propi planejament.

Reg. Sortida 6293 17/04/2019

Col·legi Oficial d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers d'Edificació de Menorca
 Avda. Fort de L'Eau 26 07701 Maó
www.coatmenorca.com correu: coatmenorca@coatmenorca.com



2. LA NORMATIVA URBANÍSTICA

En l'aspecte normatiu, l'objectiu del Pla i el seu POD és el de millorar l'estructura normativa de l'actual normativa donant solucions als seus desajustos per manca d'actualització a disposicions posteriors a la seva aprovació com la LOE o el Codi Tècnic de l' Edificació, el PTI o les diferents Lleis i Normatives Sectorials de la CAIB i que l'hi afecten; per no haver contemplat a fons determinades qüestions; per imprecisions en les definicions i regulacions, particularment respecte a les alçades i manera de mesurar-les; per una excessiva rigidesa i prohibicions excessives; per contradiccions entre els textos, plànols i fitxes; per manca de criteris estètics o per una estructura poc clara i unívoca de les normes.

En aquests aspectes entenem que:

- El document exposat, si bé aplica les normes derivades del PTI i de la legislació urbanística vigent i concordant de la CAIB, no tan sols no dona solució a alguns dels nombrosos desajustos de la normativa urbanística sinó que en crea de nous com per exemple amb la definició de les edificacions en Règim Especial en sol urbà de les que no justifica la seva inclusió com a tal, existint casos d'edificacions amb paràmetres urbanístics semblants i en la mateixa ubicació de les que unes s'han inclòs i les altres no.
- Si bé es tracten qüestions no contemplades prou a fons com els ascensors o els serveis en les cobertes i d'altres, entenem que es fa de manera confosa i que no queden prou clarificades.
- Tampoc es solucionen imprecisions en les definicions i regulacions, particularment respecte a les alçades i manera de mesurar-les creant alçades reguladores diferents depenent de les subzones o de la tipologia edificatòria, sense arguments que ho justifiquin com tampoc el canvi normatiu del pla de referència de la planta baixa en l'ordenació d'edificació aïllada que passa de més menys 1,00 m. a més menys 0,60 m. que deixaria en situació d'inadequació totes aquelles edificacions d'aquesta tipologia per a les que s'ha considerat la cota de referència de la planta baixa per damunt dels 0,60 m. del terreny natural (La planta baixa, en aquest cas, passaria a considerar-se com a plant pis?).
- Per mesurar la rigidesa i les prohibicions excessives entre ambdues normatives, tan sols fa falta fer referència a la normativa del Sol Rústic per entendre que no és precisament la manca de rigidesa i de prohibicions una de les característiques de les normes analitzades.
- Quant a contradiccions entre els textos, plànols i fitxes n'hem trobat moltes més a la documentació exposada de les que hi ha al Pla General objecte de revisió, precisament aquesta manca de rigor és un dels punts que ja vàrem ressaltar a la primera part de la nostra al·legació com a tema a corregir tant del PG com del POD.
- El tema de fixar criteris estètics, ens sembla no recomanable pel seu àmbit de subjectivitat i per tant de dificultat interpretativa per part dels tècnics de l'administració i del tècnics actuants. L'únic que si fixa el POD a una part de la zona d'Eixample és la seva vinculació normativa a les condicions estètiques previstes al PEPCHA que, si bé pot semblar adient en el cas de fronts de carrers visibles

Reg. Sortida 6293 17/04/2019



des del recorregut pel Conjunt Històric, segons els plànols exposats, afecten a carrers paral·lels als límits del Conjunt (p.ej.: C/Josepa Rossinyol i Casilda Caimaris) i que semblen no tenir sentit ja que en molts casos es tracta d'edificacions relativament modernes, que no es veuen des de la Contramurada i que quedarien en situació d'inadequació.

- Finalment resulta com a mínim discutible que les normes exposades tinguin una estructura més clara i unívoca que les normes anteriors i entenem que no s'ha aconseguit la pretesa millora de l'estructura normativa ja que es modifiquen molts dels aspectes de la NNUU del pla anterior que s'han demostrat vàlids amb l'experiència dels seus 30 anys d'aplicació alterant normes de Plans Parciais ja avui transformats en sol urbà però consolidats amb la seva pròpia normativa que es pretén modificar i no només no s'ha pogut simplificar la normativa de les diferents subzones sinó que a vegades encara s'ha complicat més.

Havent analitzat la normativa urbanística exposada, adjuntem com a Annex un quadre en el que consten les nostres al·legacions, propostes i/o modificacions a l'articulat de les Normes Urbanística concordant amb les qüestions generals abans exposades. Per facilitar l'anàlisi del document, a les primeres columnes consta l'article al que es fa referència i la pàgina d'ubicació, i a les dues següents el tema que tracta i les nostres observacions i propostes alternatives.

3. CONSIDERACIONS FINALS

Una vegada analitzada la totalitat de la documentació del Pla General i del POD exposats al públic, especialment els objectius fonamentals del Pla com a projecte de futur de Ciutadella assenyalats a la seva Memòria:

1. Una ciutat accessible i una mobilitat diversificada
2. L'estructuració d'una xarxa viable d'espais lliures
3. Operacions modestes i mesurades de reforma urbana
4. Millorar l'estructura normativa
5. Les voreres de la ciutat: de les corones a les falques
6. Urbanitzar les grans peces especialitzades.

I que al final explica sintèticament en el seu Resum executiu com ***“la construcció d'un conjunt d'enllaços per estendre la centralitat als límits de la ciutat real, per fer el centre més accessible física, temporal i simbòlicament. Fer-ho alliberant-la del tràfic de fregament, estirant la urbanitat dels bastions, al llarg dels itineraris i mes enllà del cinturó verd i blau, fent amables i atractius els recorreguts dels nous aparcaments i la nova estació d'autobusos, fins el centre de la ciutat, acompanyant-los d'activitats que estenguin aquests valors de centralitat”*** (Quina utopia mes ben relatada!!)

Entenem que tota aquesta exposició literària es tracta al cap i a la fi d'un conjunt de bones intencions extremadament ben explicades amb la intenció de que ens les empassem però que la realitat, com hem vist, farà tocar de peus a terra, si no ara, en el decurs del temps en cas d'aprovar-se el Pla tal i com està exposat.

Reg. Sortida 6293 17/04/2019



Efectivament, la consecució d' una ciutat accessible i una mobilitat diversificada i d'una xarxa viable d' espais lliures, econòmicament viables depèn bàsicament del desenvolupament dels SUDO dins el primer sexenni de vigència del Pla i aquests, difícilment es duran a terme per la manca d' incentius econòmics pels propietaris del sòl i pel tipus de sistema d' actuació per Compensació.

Igualment les operacions definides com a modestes i mesurades de reforma urbana previstes als anomenats bastions on segons el Pla, ***“es tracta d' incentivar petites intervencions de reforma urbana que actuïn de forma similar a un procés d'acupuntura, es a dir amb transformacions selectives i acotades, però amb una incidència positiva que s'estengui en tot el seu entorn urbà. Cal cercar un disseny acurat i incentius equilibrats per fer viables i raonables aquestes operacions...”*** tampoc aconseguix els seus objectius, ja que en cas de mantenir-se les característiques de disseny i paràmetres urbanístics actualment exposats no fan ni viables ni raonables aquestes operacions, ja que són, com hem vist, de molt difícil execució pels mateixos motius indicats al paràgraf precedent en cas de mantenir-se les característiques de disseny i paràmetres urbanístics actualment exposats.

Estimem que tampoc s'ha aconseguit la pretesa millora de l'estructura normativa ja que es modifiquen molts dels aspectes de la NNUU del pla anterior que s'han demostrat vàlids amb l'experiència dels seus 30 anys d'aplicació alterant normes de Plans Parcials ja avui transformats en sol urbà però consolidats amb la seva pròpia normativa que es pretén modificar i no només no s'ha pogut simplificar la normativa de les diferents subzones sinó que a vegades encara s'ha complicat més.

Així mateix, quan parla de les voreres de la ciutat: de les corones a les falques, i d'urbanitzar les grans peces especialitzades, entenem que no pot referir-se més que al desenvolupament dels diferents sectors de SUNOD que com ja hem vist, i com tota la resta de actuacions, són d'una viabilitat econòmica totalment discutible i que no es tiraran endavant ni en el segon sexenni proposat.

Tot l'exposat anteriorment és conseqüència directa, entre altres del baix coeficient d'aprofitament, però el propi pla n'és conscient i ho fa de manera premeditada ja que ho deixa palès a les conclusions de l'estudi d'alternatives quan indica que escull l'alternativa 1 per que té un impacte mes reduït que la 2 a causa de la menor superfície construïda que implica un menor consum potencial de recursos.

En aquest sentit, entenem que, si bé es cert que l' alternativa 1 implica 405.892 m2 edificables enfront als 424.783 m2 de l' alternativa 2 (18.891 m2 més), en quant al consum de territori, l'alternativa 1 afecta a 843.517 m2 enfront dels 707.972 m2 de l' alternativa 2 (135.545 m2 més), **és preferible aquella alternativa que consumeixi menys territori ja que aquest es el bé mes escàs i limitat a una illa** i, a la vegada, a l'implicar una major edificabilitat bruta global, evidentment donaria unes millors possibilitats de equilibri econòmic-financer a les actuacions proposades.



4. CONCLUSIONS

Vistes les dues parts de les nostres al·legacions demanem que es retiri el Pla General i el POD exposats per les següents raons:

I.

- **La manca de viabilitat econòmica** deduïda de l'anàlisi acurat de l'estudi econòmic del pla i del POD i demostrada bàsicament per la diferència de previsions d'ingressos pel concepte de cessions de sòl entre el document exposat i l'anàlisi realitzat (és inacceptable la confusió de considerar com a valor de les cessions el del producte final acabat sense ni tan sols deduir el costos d'urbanització i no el que diu la legislació urbanística que parla del valor del sòl obtingut pel mètode residual).
- **Les dificultats de gestió** pel sistema de Compensació donada la gran quantitat de propietaris afectats així com les edificacions existents, la seva entitat i l'escàs valor previst per la seva adquisició a les fitxes del EEP (¿ quins pensa l' Ajuntament que són el nous incentius que crea aquest Pla exposat i que faran que els propietaris tinguin interès en desenvolupar sectors que ja eren al Pla antic i no ho han fet en 30 anys?).
- **La simultaneïtat de l'exposició pública de l'aprovació inicial del PG i del POD amb la de dos documents d'àmbit normatiu superior** com són la revisió del PTI i el Pla Director Sectorial d'Equipaments de Menorca (PDSCME) i als que forçosament es tindrà que adaptar la documentació de la revisió del Pla General i el seu POD.
- **La manca de claredat d'alguns aspectes de les NNUU** creant inseguretats jurídica enfront d'una situació consolidada després de l'aplicació durant 30 anys d'una normativa determinada i quedant ja pocs terrenys afectats per lo que els canvis normatius, no poden modificar sensiblement la situació i ordenament actual i si crear situacions de inadequació no desitjables.

II. NECESSITAT DE SUSPENDRE EL TRÀMIT I REESTUDIAR EL PLA GENERAL I POD

S'ha sol·licitat la suspensió de la tramitació del Pla General i POD per falta de viabilitat econòmica, per evitar que els tribunals arribin a anul·lar el Pla General i POD. La imprescindible necessitat que existeixi un real, verdader i correcte Estudi Econòmic, té com a finalitat que els Plans no neixin en el buit pur. La vocació d'execució i de real materialització que aquests tenen ha de venir recolzada en previsions generals i en la constatació que existeixen fonts de finançament amb què poder-se dur a terme el Pla. De no ser això el Pla esdevé nul, i irradia la nul·litat a tot el planejament. No podem ser exhaustius en aquest punt però assenyalem la doctrina jurisprudencial al respecte que el nostre Tribunal Suprem conté en multitud de sentències com les SSTS de dates 4 de desembre de 2009 ("Recurso de Casación 6301/2006"), 9 de desembre de 2009 -2- ("Recurso de casación 7334 y 7385 de 2005") i 17 de desembre de 2009 -també 2- ("Recursos de casación 4370/2006 y 4762/2005"), totes elles sobre el Pla Insular de Lanzarote, entre moltes altres. Des d'aquest punt de vista, no ha existit cap jurisprudència que hagi devaluat la importància de l'Estudi Econòmic Financer, entre altres raons perquè l'ordenament jurídic urbanístic no ho permet, doncs l'exigència d'Estudi Econòmic Financer és inconcussa en les lleis urbanístiques, que l'imposen en els Plans més importants i en els més modestos. Així doncs, l'article 12.4 del

Reg. Sortida 6293 17/04/2019

Col·legi Oficial d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers d'Edificació de Menorca
Avda. Fort de L'Eau 26 07701 Maó
www.coatmenorca.com correu: coatmenorca@coatmenorca.com



Reglament de Planejament Urbanístic aprovat per Real Decret 2159/78, de 23 de juny, exigeix que la documentació dels Plans Directors Territorials contingui unes bases de caràcter tècnic i econòmic, que formen part dels Programes d'Actuació; l'article 37.5 exigeix l'Estudi Econòmic Financer entre la documentació dels Plans Generals, etc...

5. ANNEXES

A continuació presentem l'anàlisi de la Normativa Urbanística de forma ordenada i pormenoritzada.

Art.	PAG.	COMENTARIO / TEMA	OBSERVACIONES / SUGERENCIAS / ALTERNATIVA PROPUESTA
28	17	Actes subjectes a llicència urbanística sense activitat	<ul style="list-style-type: none">- Fins a la lletra r) són aspectes propis de la LUIB.- En l'apartat t) no queda massa clar si l'execució i/o modificació d'obertures es amb afectació de l'estructura (tot i que segons la LOE podrien estar excloses si són de tècnica senzilla i escassa entitat constructiva).- Respecte l'apartat u), a més del que diu la LOE dels edificis declarats com a béns d'interès cultural o catalogats, inclou TOTS els que estiguin dins l'àmbit del PEPCA, entenent aquelles "obres menors" en edificis no protegits i a elements sense protecció.
29	19	Actes sotmesos a comunicació prèvia d'obres sense activitat	<ul style="list-style-type: none">- Caldria ser més exhaustius en la definició d'obres sotmeses a aquest tipus de règim, ja que sinó es deixa en mans dels tècnics municipals la decisió final. Aquest tema ja havia donat problemes en l'anterior PGOU i va costar molt arribar a un enteniment sobre aquest tipus d'obres.
30	20	Actes subjectes a comunicació prèvia d'obres amb activitat	<ul style="list-style-type: none">- El punt 2 d'aquest article, " <i>Aquest règim s'aplicarà encara que l'objecte de les obres s'inclouï en el llistat d'obres que no requereixen projecte segons la LOE i que estan igualment subjectes a llicència segons l'article 28.2 d'aquest POD</i>", sembla incongruent respecte el que diu l'art 29.
34	32	Requisits del projecte tècnic	<ul style="list-style-type: none">- Sembla que en aquest article es confon la definició de Projecte segons LOE i Projecte Tècnic. S'hauria de clarificar què s'entén per: "Projecte", Projecte Tècnic i Projecte d'Edificació, en aquest POD. En aquest article entenem que són Projectes segons la LOE, però no hi encaixen els Projectes Tècnics que no tenen Bàsic i Executiu, (no LOE) com serien les piscines, demolicions, etc...

Reg. Sortida 6293 17/04/2019



Art.	PAG.	COMENTARIO / TEMA	OBSERVACIONES / SUGERENCIAS / ALTERNATIVA PROPUESTA
35	23	Documentació de la sol·licitud de llicències d'obres amb projecte	<p>- En el punt 1. a) s'indica "<i>Se senyalarà també...xarxa de clavegueram, línies d'alimentació d'aigua i energia, enllumenat exterior, etc...</i>". Aquestes xarxes són de titularitat i competència de l'administració i empreses subministradores i és competència seva la situació d'aquests elements i xarxes. En tot cas, l'Administració hauria de facilitar la publicació de tota la informació en aquest sentit.</p> <p>- Punt 2. d) Error de text, on diu: "Estudi bàsic o estudi bàsic de seguretat i salut..." hauria de dir: "Estudi de Seguretat o Estudi Bàsic de Seguretat i Salut".</p> <p>- En l'apartat e) hi ha un error de text, on diu: "Director d'execució" hauria de dir: "Director d'Execució Material".</p> <p>- El punt 6 b) sembla que es repeteix, ja que és el mateix que l' apartat g) del punt 2.</p> <p>- Caldria recollir la nova Llei de Residus (Llei 8/2019 de 19 Febrer) que estipula que els residus de construcció i demolició de volum inferior a 2 m3, seran tractats com procedents d'Obra Menor i hauran de registrar-se per la Llei 22/2011.</p>
36	25	Documentació de la sol·licitud de llicències d'obres sense projecte	<p>- Respecte el punt 3. c) no s'entén la necessitat de requerir fotografies de la totalitat de l'immoble, considerem com a únicament necessàries les fotografies que afectin al projecte.</p>
42	29	Documentació de les comunicacions prèvies	<p>- Respecte el punt d) no s'enten la necessitat de requerir fotografies de la totalitat de l'immoble, considerem com a únicament necessàries les fotografies que afectin al projecte.</p> <p>- Respecte el punt f), aquest entra en contradicció frontal amb l'article 28 del POD (actes subjectes a llicència urbanística sense actiitat), apartats p) i t) i, conseqüentment, amb l'article 148.2.c, l'article 146, ambdós de la LUIB i amb l'article 29.2 del POD.</p>
51	32	Cartell d'obra	<p>- Respecte el punt 2 sembla que les dimensions del cartell són excessives, donat que fins ara eren mides d'un full Din-A3. No s'estableix qui és l'encarregat d'aportar aquest cartell. Creiem que seria recomanable que fos l'administració qui aportés el cartell amb un model regulat i una tipologia unificada.</p>
52	33	Modificacions en el curs de les obres	<p>- Creiem que caldria distingir clarament quan és modificació d'una Llicència Urbanística i quan una modificació de Comunicació Prèvia. L'article es presta a confusió en el primer punt perquè, cap de les circumstàncies de paralització de les obres pot ser amb "Comunicació Prèvia". Entenem també que, la comunicació prèvia no pot ser paralitzada per les condicions establertes en aquest apartat, perquè deixaria de ser una comunicació prèvia. És a dir, tan sols s'hauria de paralitzar una comunicació prèvia que la modificació impliqui una sol·licitud de llicència (art. 28).</p> <p>- Respecte el punt 2, també es pot prestar a confusió, donat que no sempre les sol·licituds de llicència tenen projecte (per exemple les Obres sense projecte segons la LOE). Hauria de dir "modificació de projecte o Comunicació prèvia" (al punt 4 ja hi fa referència).</p>



Art.	PAG.	COMENTARIO / TEMA	OBSERVACIONES / SUGERENCIAS / ALTERNATIVA PROPUESTA
60	35	Llicència d'ocupació o primera utilització	- Respecte el punt 4.b) per tal de que quedés més clar hauria de dir: "Les Instruccions d'Ús i Manteniment de l'Edifici (Memòria general i fitxes d'ús i manteniment), com a part de la documentació de l'Obra Executada i que haurà de formar part del Llibre de l'Edifici".
65	38	Edificacions i construccions inadequades	- Creiem que s'hauria d'eliminar l'apartat 1.a) de l'article perquè el sol fet de que un edifici hagi estat implantat legalment amb un planejament derogat o substituït, no el converteix en "inadequat". S'hauria d'especificar per quina normativa (que li sigui d'aplicació per obligat compliment), queda l'edifici en inadequació. També creiem que s'ha d'informar de que moltes de les modificacions i articles d'aquest P.G. (per exemple les normes estètiques referents a les àrees de respecte) deixen gran part de les edificacions existents en estat inadequat, generant potencialment un gran impacte en el municipi. El mateix passa amb les Edificacions en Regim Especial. Tampoc es determina quina es la part de "inadequació" en edificis de propietat horitzontal. Creiem que, aquest planejament hauria de fer un estudi més acurat d'edificacions i construccions "inadequades" perquè en urbanitzacions n'hi hem comptabilitzat quasi 1000 vivendes amb inadequació.
110.4.a	65	Definició planta baixa	- Caldria argumentar el canvi de l'alçada en relació a la cota natural del terreny de 1,00 m. a 0,60 m. ja que s'ha fet servir aquest paràmetre durant els 30 anys de vigència del PGOU. - Això implicaria no tan sols deixar molts habitatges residencials en situació de disconformitat sinó també haver de considerar la seva planta baixa com a planta primera quan la cota de referència s'hagi ubicat entre 0,61 m. y 1,00 m. en cas de futures ampliacions. - Així mateix, entenem que, en cas de que la cota natural del terreny es situï a més de 1,00 per sota de la rasant del carrer d'ubicació en el seu punt mig, s'admeti que la cota de referència de la planta baixa es pugui situar fins a 0,40 m per sobre d'aquest punt.
114	66	Profunditat edificable	- Respecte el punt 1, caldria clarificar el que passa amb solars d'igual o menys fondària de 12 m, sense donar a pati d'illa. Creiem que seria suficient que es complís el Decret d'Habitabilitat. - Respecte el punt 2, no s'entén la necessitat d'aquest POD de regular la ventilació dels habitatges ja que aquest aspecte es troba suficientment regulat pel Decret 145/1997. - Entenem que s'ha de mantenir la profunditat mínima edificable en 16 m. ja que, en cas contrari implicarà la disconformitat de les illes on la PE sigui inferior a 16 m. i que anteriorment eren totalment edificables
115	66	Elements tècnics de les instal·lacions	- S'hauria d'admetre que les plaques solars i dipòsits acumuladors puguin quedar per sobre del volum o de l'envolvent màxima teòrica de l'edifici sempre que no siguin visibles des del carrer.



Art.	PAG.	COMENTARIO / TEMA	OBSERVACIONES / SUGERENCIAS / ALTERNATIVA PROPUESTA
118	67	Elements sortints	<p>- Es proposa incloure un punt per regularitzar els elements sortints en edificis existents que sobresurtin de l'alineació a vial, de la línia de façana o de la línia de la profunditat edificable en el cas d'obres que suposin una millora de l'eficiència i qualificació energètica del mateix. Aquest punt regularitzaria la instal·lació de sistemes d'aïllament exterior (SATE) en façanes d'edificis existents en les quals es superi l'alineació establerta en el POD, amb un espessor màxim i a partir d'una alçada que no comporti ocupar la via pública.</p> <p>En l'anterior PGOU l'ajuntament concedia llicència urbanística per instal·lar SATE en façanes d'edificis existents encara que aquest superés l'alineació de vial, la línia de façana o la línia de la profunditat edificable. En aquest sentit, l'objectiu de les directives de la Unió Europea relatives a l'eficiència energètica dels edificis (Directiva (UE) 2018/844, 2010/31/UE i 2012/27/UE) és accelerar la renovació rendible dels edificis existents, enfortir els vincles entre el finançament públic per a la renovació d'edificis i els certificats de rendiment energètic i incentivar la lluita contra la pobresa energètica mitjançant la renovació d'edificis. Tècnicament la solució constructiva més eficient, funcional i rendible per millorar l'eficiència energètica dels edificis existents és la instal·lació de SATE en les façanes exteriors. No regularitzar aquesta solució constructiva en el nou POD pot comportar interpretacions i negativa per part dels tècnics municipals enfront l'adopció d'aquest sistema d'aïllaments en façanes existents que superin l'alineació establerta en el POD. I crea un precedent injust respecte a tots els que sí que han obtingut la llicència per a aplicar-lo amb l'anterior PGOU (greuge comparatiu). L'alternativa de realitzar sistemes d'aïllaments interiors en edificis existents implica un major cost, menor eficiència energètica, i impossibilitat de realitzar-los per infringir prescripcions del Decret 145/1997.</p> <p>De la mateixa manera, permetre dur a terme aquest tipus d'intervenció a les edificacions aïllades preexistents alineades en els retranquejos establerts, sense computar ni augment de volum ni de superfície.</p> <p>- Proposem permetre gruixos de fins a 4 cm a les plantes baixes de les edificacions amb alineació de vial y el que determini l'autor del Projecte Executiu, a les plantes altes i a edificacions aïllades existents en relació a la seva separació a llindars.</p>
123	70	Condicions de les zones o jardins privats	<p>- Respecte el punt 2, creiem que aquest punt no té sentit, ja que no defineix mesures concretes i deixa el tema a criteri de cada tècnic municipal. En tot cas "s'ha de procurar" no implica obligació.</p> <p>- En el punt 3 es crea una situació similar, no estableix mesures concretes i deixa en la mà dels tècnics que hi hagi en cada moment l'aplicació de restriccions i mesures concretes en aquest sentit.</p>
135.4.e	76	Alçada baranes	- L'alçada de les baranes, s'ha d'adaptar al CTE i s'ha de mesurar a partir del punt més alt del paviment del terrat.
136.4	76	Edificis amb front a dues vies	- No entenem quan es refereix a ajustos de més o menys el 50%, per regularitzar les alçades dels forjats de l'edifici.

Reg. Sortida 6293 17/04/2019



Art.	PAG.	COMENTARIO / TEMA	OBSERVACIONES / SUGERENCIAS / ALTERNATIVA PROPUESTA
139	77	Reculades de l' edificación	El text no és gens clar. No es permet la reculada a totes les plantes?. Entenem que era molt més clar l' art. 70 de les antigues NNUU i proposem la seva continuïtat amb les correccions que es creguin oportunes derivades d'alguna situació contrastada.
144.1	79	Mesura alçada reguladora.	
144.4	79	Cota de referència planta baixa	- Les mateixes observacions que a l' art.110.4.a
144.7.a	79	Caixes d' escala o elements de maquinària tècnica han de quedar dins el gàlib teòric	- Quan les caixes d' escala o d'ascensor s' ubiquin a façana o molt aprop s' hauria d'admetre superar l' alçada del gàlib en les condicions que es determinin.
144.7.e	79	Alçada de baranes	Té que quedar clar que l' alçada de les baranes és per sobre del punt més alt de la pendent del terrat i no de la part alta de l'últim forjat.
145.4	80	Separacions mínimes	Caldria especificar quan es refereix a superfície lliure, que s' enten? : la no ocupada per l'edificació prevista?, la resultant després de considerar el % d'ocupació màxima? O altres...
146	80	Edificacions auxiliars	Entenem que els garatges no poden ser considerats pròpiament com edificacions auxiliars ja que es propi de les edificacions residencials, sent en alguns casos d' obligada execució, i en determinades zones quedarien limitats al 15% de la sup. màxima edificable. Proposam que no es consideri l'ús de garatge com a edificació auxiliar sinó com un ús complementari a l' ús residencial, obligat per altre banda per aquestes pròpies NNUU o bé que es tregui, on hi sigui, la limitació del 15%.
149	81	Enjardinament i arbres	Caldria especificar quan es refereix a l'espai lliure es refereix, entenem, a espai lliure d'edificació. El tema de deixar al menys un 30% de la parcel·la sense pavimentar i un arbre cada 40 m2 de parcel·la (no de sòl lliure d'edificació) es absurd (per exemple: una parcel·la de 1000 m2, com pot ser a Son Blanc, requeriria de 25 arbres!!, i no n'hi ha cap que ho compleixi (S'admet l'arbust?, el seto?)). Les que ho incompleixen, quedarien "inadequades"?. També ho trobam difícils de controlar una vegada donada la Llicència de 1ª ocupació (o l' Ajuntament creu que si que és possible?). Proposam treure directament aquest article a menys que sigui una qüestió de donar satisfacció a algun partit o entitat conservacionista). Proposam directament que, aquest requeriment urbanístic passi a ser incentiu per part de l'ajuntament.
158.2.b	85	Alçada reguladora Zona d' Eixample (2). La fixa amb 4,50 m. per PB, 7,00 m. per PB+1 i 9,50 per PB+2	Proposem que, donant per bona l'alçada de PB, afegint 3 m per alçada a cada planta (2,50 lliure, 30 cm. forjat i paviment i 10 cm. fals sostre per instal·lacions) tindriem alçades reguladores de 7,50 m per PB+1 i 10,50 m per PB+2.
158.2.c	85	Autoritza l' alçada reguladora de 10,50 sempre que es justifiqui la necessitat de una major alçada.	Donat que deixa clar que la coberta de l' edifici (o el gàlib teòric) arrancarà sempre agafant com a referència la part superior del darrer forjat construït, cosa amb la que estem d'acord, no hi ha perill d'incrementar les superfícies edificables habitables de les plantes sota coberta i tenint en compte a més la proposta del punt anterior, entenem que sobraria la resta del redactat del article.



Art.	PAG.	COMENTARIO / TEMA	OBSERVACIONES / SUGERENCIAS / ALTERNATIVA PROPUESTA
158.4.i	86	Es prohibeix la formació d' àtics o cossos superiors separats o no de la corresponent alineació de façana	Sembla un article contradictori amb la possibilitat de dedicar a habitatge en determinades condicions els espais sota coberta. Caldria explicar-ho o justificar-ho.
158.4.o	87	Construccions confrontades a edificis catalogats	Entenem que la redacció és confusa i propensa a l'aplicació de criteris subjectius. Què vol dir exactament que el tractament de façana haurà de compatibilitzar-se estèticament amb els dels edificis protegits (no catalogats) veïns?
158.4.p 158.5.c	86 - 87	Zona d'Eixample (2)	- El punt 4.p) prohibeix els cossos sortints i/o boinders quan sembla que actualment el PEPCHA (art. 7.2.6) permet la seva substitució en carrers o places de més de 10 m. - Respecte el punt 5.c) caldria especificar com redondejar el resultat dels càlculs en cas de que donin decimals.
158.5.d	87	Prohibeix l'ús residencial a les plantes baixes de dues illes completes	El Pla Parcial del Sector B-8 tan sols considera aquesta prohibició de forma parcial. Entenem que per una qüestió de seguretat jurídica s'ha de mantenir el criteri del Pla Parcial.
161.4.i	90	Estableix intensitat d'ús turístic a la Clau 4a	Segons el punt b del mateix article., a la subzona 4a no s'admet l'ús turístic.
162.3.n	91	Edificacions auxiliars	Entenem que els garatges no poden ser considerats pròpiament com a edificacions auxiliars, ja que és propi de les edificacions residencials, sent en alguns cassos d'obligada execució, i en determinades zones quedarien limitats al 15% de la sup. màxima edificable. Proposam que no es consideri l'ús de garatge com a edificació auxiliar sinó com un ús complementari a l'ús residencial, obligat per altra banda per aquestes pròpies NNUU o be que es tregui, on hi sigui, la limitació del 15%.
162.4.	92	Condicions d' us	Entenem que per una qüestió de seguretat jurídica, s'han de mantenir els mateixos usos compatibles que a l'antiga Normativa a les diferents subzones sempre que no vagi en contra del les disposicions expresses del PTI en aquest sentit. El contrari implicaria deixar moltes edificacions disconformes i sense possibilitats de canvis d'ús diferents del residencial com per exemple de comercial a bar restaurant o lleure.
163.2.c	94	Alçada reguladora (Clau 6)	Entenem que els 13,00 m. per PB+3 poden donar problemes pel pas d'instal·lacions per fals sostres i en canvi per PB+2 fixa 11,00 quan per la subzona 2 la fixa en 9,50. Donades aquestes incongruències i concordant amb la proposta feta a l'art, 158.2.b proposem alçades reguladores de 7,50 m per PB+1, 10,50 m. per PB+2 i 13,50 m. per PB+3.
164.3.d	96	Condicions d' us zona industrial (clau 7): admet l'ús comercial condicionat.	Una vegada més es queda a expenses de criteris subjectius. Entenem que s'hauria de regular clarament quins són els usos comercials o tipus d'establiments admesos i amb quines condicions.
167.4.b	100	Alçada reguladora (clau9) per a nous àmbits	No s'entén que l'alçada reguladora pugui arribar en aquests zones fins a 17,00 m2. Caldria justificar-ho i fixar-la en 13,50 m com la proposada per la zona 6.