



Josep Foguet Coll, amb DNI 39.853.142 F, com a President de la Secció Insular de Menorca del Grup Balear d'Ornitologia i Defensa de la Naturalesa, entitat declarada d'Utilitat Pública, amb domicili a efectes de notificacions al Carrer Camí des Castell, 53 de Maó

I en referència a l'anunci publicat al BOIB 46 de 05/04/08 relatiu a l'**aprovació inicial del Pla General d'Ordenació Urbana d'Alaior**, en el període d'informació pública presenta les següents

AL·LEGACIONS

1.- VIARI

1.1.- Connexió nord - llevant

El barri proper a l'ermita de Sant Pere Nou, que preveu una ampliació a partir de l'Urb 01 (veure al·legació 2.2) hauria d'apostar per l'Avinguda de la Indústria com a connexió preferent. Per no saturar aquesta opció, s'entén recomanable la reducció de creixement que es planteja en aquest escrit d'al·legacions.

1.2.- Connexió est - oest, al sud

La connexió entre les barriades que quedaran al sud oest de la Ctra. Nova no s'hauria de supeditar al creixement de l'Urb 03. Aquesta entitat opina que la prolongació del carrer de Ferreries cap a Ponent hauria de ser la prioritat que s'hauria de marcar el Pla, a partir de la intervenció pública si cal.

1.3.- Connexió nord - sud, a llevant.

El barri de Cala en Busquets hauria de tenir una connexió amb la zona del nord de llevant del poble, que no passi necessàriament pel creuer Ctra. Nova - C/ Cala'n Busquets. Es considera que s'hauria d'apostar per la prolongació dels carrers de Ferreries i des Migjorn Gran, amb connexions previstes cap al nord en el dret des Banyer i Verge del Toro (veure al·legació 2).

2.- CREIXEMENT URBANÍSTIC

2.1.- Excessiva afectació territorial

El Pla preveu tres creixements urbanístics residencials, al nord (URB 01, de 46.538 m²), al sud (URB 03, de 71.390 m²) i a l'est (URB 02, de 148.151 m²) del nucli actual, així com dos creixements industrials, al nord (URB 05, d'uns 230.000 m²) i al sud (URB 08, d'uns 50.000 m²) de l'entrada des de Maó per l'antiga carretera general. Tot junt, implica una afectació territorial d'uns 547.000 m² que equival a devers el 55 % de tot el territori fins ara ocupat de fet pel nucli principal d'Alaior, que sembla clarament excessiu.

Si bé es pot argumentar que el PGOU anterior, encara vigent, ja preveia alguns creixements dels esmentats (una part de l'URB 01 i una part de l'URB 02), no és manco cert que tals desenvolupaments no s'han fet efectius i que, per tant, formen part de l'opció de creixement del nucli pels pròxims anys. En conseqüència, es demana que es faci una revisió a la baixa, en base a les propostes detallades que es fan, per a cada zona, en aquestes al·legacions.

2.2.- Excessiu potencial de població

Quan es fa la traducció de les àrees territorials en habitants, també es comprova que aquest nou Pla preveu unes creixements certament exagerats.

Malgrat que la Memòria Justificativa parli d'una previsió de 465 nous habitatges, que es traduirien (amb una mitjana de 3 habitants/habitatge) en un potencial de 1.395 persones, la realitat és que la previsió de nova capacitat del nou planejament és de 3.291 places per resident i de 2.679 places hoteleres (Quadre Resum, Punt 1.3, Memòria de Gestió). Una perspectiva certament molt superior al que proposa el PTI com a màxim.

També en aquesta ocasió l'equip redactor argumenta que una part d'aquest creixement ja estava previst en el PGOU vigent i que, per tant, no es pot considerar nou creixement. Però a la pràctica, implica tramitar un Pla General que preveu que, en els pròxims anys, Alaior pugui augmentar quasi bé en un 50 % la seva població resident.

Es demana, que el creixement previst s'ajusti a les previsions màximes del PTI incloent en aquest màxim els creixements no executats fins ara del PGOU vigent. Així mateix, es sol·licita que es detallin les previsions de subministrament de recurs hídric, el seu origen, la seva qualitat sanitària i la seva disponibilitat per abastir el creixement previst.

2.3.- Urb 01.

Es proposa que el creixement previst al nord quedi delimitat per la connexió entre l'Avinguda de la Indústria i el lateral sud del molí. D'aquesta manera, el vial podria donar un servei de connexió efectiu entre tot el barri i l'antiga carretera general. La previsió que fa el Pla de poder créixer també al nord del vial s'entén com una expansió no necessària i que perjudicaria la fluïdesa del viari.

Així mateix, es demana que les taques de bosc existents dins l'àrea es marquin com a zona verda d'ús públic.

2.4.- Urb 02

També en aquest cas apareix, cap a llevant, una extensió molt considerable de terreny destinat a usos urbans que no sembla respondre a les necessitats reals del poble. Cal fer esment que una part de l'àrea marcada es troba afectada per les delimitacions d'Àrees de Protecció de Risc (APR) del Pla Territorial Insular, amb la qual cosa els equipaments projectats podrien significar un risc per a les persones. La Llei 6/99 de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears cataloga les APR com a àrees sostretes al desenvolupament urbà. Es demana, per tant, que es revisi aquesta projecció.

Així mateix, es demana que sigui la prolongació del C/ des Migjorn Gran el que delimiti el creixement cap a llevant.

2.5.- Urb 05

Els 230.000 m² prevists per ampliar l'actual polígon industrial haurien d'acollir tota l'activitat industrial del poble, perquè és la zona que presenta lògica territorial. Així mateix, es demana que la previsió d'usos d'aquest espai es restringeixi exclusivament a l'industrial, tant per evitar la temptació de desplaçar usos industrials a sòl rústic, com per minimitzar els enormes efectes de mobilitat rodada que acaba provocant la ubicació d'usos comercials o equipaments a la perifèria de la ciutat. En aquest sentit, es sol·licita que es rectifiqui la redacció de l'article 198 de la normativa.

D'altra banda, caldria mirar els valors paisatgístics de l'espai, tot intentant integrar com a zones verdes aquells llocs més destacats i facilitar la connexió biològica.

2.6.- Urb 08

Els 50.000 m² que es plantegen a la vorera sud de l'entrada des de Maó no té cap lògica territorial. Els usos industrials ja es plantegen a la vorera nord i tant la ubicació com la delimitació fan pensar en un cas clar d'urbanisme a la carta, que desdiu la seriositat d'un planejament municipal. Es demana que s'elimini aquest espai i que es plantegi a l'Urb 05.

2.7.- Programació temporal del procés d'edificació

El Pla Territorial Insular de Menorca va instaurar un ritme en el procés d'edificació en les zones turístiques, que s'ha demostrat molt virtuós per frenar les investides que caracteritzen el negoci immobiliari. Aquest sistema, però, no ha tingut aplicació en els nuclis tradicionals, que han vist com aquests darrers anys patien, en determinats casos, una activitat frenètica, que no responia a les necessitats del mercat sinó a d'altres elements externs.

Els creixements ràpids van seguits de frenades brusques, amb les corresponents conseqüències negatives de reconversió econòmica obligada. Per aquests motius, es

consideraria positiu establir també en l'àmbit de competència municipal, la instauració d'un sistema de quotes màximes anuals en la nova edificació residencial. S'entén que tal mesura aportaria eines de regulació que anirien en benefici de la comunitat i del propi sector de la construcció de l'illa.

3.- MOBILITAT

3.1.- Aparcaments

Atesa la dificultat de trobar aparcaments propers al centre, que disminueixin el problema de l'ascens a peu cap el nucli, es proposa que s'estudiï la possibilitat de plantejar un edifici aparcament a la zona delimitada entre C/ Monte Toro i Es Caminet des Pou Nou, a prop de La Salle antiga. Aquest espai no s'ha desenvolupat com a habitatges, mentre que la ubicació podria ser idònia per a vehicles de visitants i també per a destinar una part de la capacitat per a residents, amb la qual cosa es podria reduir aparcament a la via pública del barri proper i millorar les seves condicions. Caldria deixar com a zona verda els espais arbrats que hi queden.

Pel que respecte a l'aparcament A-15, proposat al C/ Ciutadella, cal ser molt previsor amb els negatius efectes de mobilitat que podria generar si es pensa emprar per a vehicles de visitants. Això augmentaria significativament la circulació de vehicles per la teranyina de carrers estrets i sense gaire connexions que hi ha en aquella zona. Per tant, si es vol mantenir aquesta ubicació, hauria de ser un aparcament per a residents, sense senyalització pública que convidi a arribar-hi.

3.2.- Guals

S'hauria de prohibir la pràctica d'incorporar desnivells sobre les vorades per l'accés de vehicles a cotxeries. Les vorades han de mantenir el nivell per als vianants i l'obra pels vehicles s'hauria de limitar a arrodonir els cantells d'accés a la vorada.

3.3.- Recollida de pluvials

Qualsevol intervenció en façana o sostre d'edificis, s'hauria de condicionar a la instal·lació de sistema de recollida d'aigües pluvials, per evitar la caiguda de la pluja sobre la vorada. La connexió s'hauria de dirigir cap a dipòsit de pluvials o sobre la calçada, de manera que es prohibeixi l'abocament sobre la vorada.

3.4.- Conservació de camins urbans

Es demana el manteniment de la trama de camins antics que creuen zones previstes per creixement urbà. Al manteniment d'un testimoni històric al disseny antic del terme, s'hi suma una molt interessant funció de suport a una mobilitat sostenible, així com la possibilitat de permetre futures promocions d'itineraris paisatgístics que surtin i tornin del propi nucli tradicional.

4.- NORMATIVA

4.1.- Custòdia del territori

Es demana que s'inclogui una manifestació expressa al compromís municipal de fomentar la custòdia del territori, a partir d'acords entre terrenys o valors privats o públics i entitats de custòdia, d'acord amb el assenyala l'article 72 de la Llei 42/2007 del Patrimoni Natural i la Biodiversitat.

4.2.- Aigua

- Es proposa incorporar a article 10 la capacitat de l'Ajuntament de denegar llicències per extracció d'aigua, en cas de possibles afectacions als interessos generals. Hi ha sentències que plantegen aquests tipus de llicències com a obligades a concedir, a menys que el PGOU es reservi el dret a denegar-les en base als interessos generals.
- Es proposa que l'article 80 reculli que les llicències de nova planta o de reforma integral incorporin l'obligació de dipòsit per captació de les aigües pluvials. Ara només preveu l'obligació d'aljub quan la superfície de l'espai lliure d'edificació en la parcel·la sigui superior a 100 m². No es comprèn aquesta disposició quan l'aigua es pot recollir des dels sostres dels edificis i l'aljub es pot albergar de manera soterrada. Seria bo establir mecanismes fiscals bonificadors en aquest sentit.
- L'ordenació urbanística hauria d'incorporar el foment de sistemes soterrats per a recollir, emmagatzemar (en dipòsits públics o privats) i distribuir aigua de pluja, en polígons, indústries i noves places públiques pel seu destí a regatge, neteja de carrers, usos industrials o altres.
- El PGOU hauria d'incorporar la condició en la concessió de llicència de nous pous, que preveu la Llei de Disciplina Urbanística, al compliment dels requisits establerts pel PTI (Art 60.2.3.3.1 i Annexos) segons els quals no es poden autoritzar noves zones de regadiu llevat que es garanteixi la utilització d'aigües depurades (excepte conreus d'horta i fruita).
- A l'article 154.5.d) caldria afegir també l'interès en mantenir i restaurar els aljubs.

4.3.- Rehabilitació de béns patrimonials.

Hi ha nombrosos casos de béns de patrimoni etnològic catalogat (aljubs, pous, barraques, etc), que només necessitarien petites intervencions per a la seva recuperació. Potser el fet de considerar-ho obra major pot desincentivar intervencions de rehabilitació. Cal tenir present que la normativa de patrimoni ja obliga a informes previs favorables de l'administració competent en la matèria, per la qual cosa potser seria oportú diferenciar la categoria d'obra menor a partir d'altres paràmetres urbanístics.

4.4.- Renovació de llicències

A l'article 28, es demana establir un màxim de temps per anar renovant una mateixa llicència o, si més no, un màxim de renovacions, a fi d'evitar casos que s'eternitzen

durant anys i acaben provocant intervencions que potser normatives posteriors ja pretenen evitar.

4.5.- Ús turístic en sòl rústic

S'ha detectat un error en l'article 36.2.4.3, que remet l'ús turístic en sòl rústic a la regulació establerta en l'article 132, quan en realitat és el 139.

4.6.- Piscines

Es demana una modificació a l'article 56, per tal que les piscines comptin com a volum de terrenys transformats; les cisternes que estiguin sota els edificis, no.

4.7.- Instal·lació d'energia

Es proposa que l'article 81 incorpori la necessitat que tots els edificis o locals de nova construcció hagin de preveure la possibilitat de suportar instal·lacions d'energies renovables als sostres, atès que aquesta manca de previsió impedeix actualment alguns projectes de gran interès.

Així mateix, aquest article hauria de recollir que qualsevol nova estesa aèria, o les actuacions de rehabilitació de les existents, hauran de comptar amb un disseny que no presenti perills d'electrocució per als ocells.

4.8.- Aigües residuals

Atès que alguns nuclis urbans separats del nucli principal no compten encara amb clavegueram, i considerant el greu problema de presència excessiva i creixent de nitrats que s'està registrant a l'aquífer de Migjorn, es demana la paralització de creixements previstos dins d'aquests nuclis fins que no es disposi de xarxes de recollida d'aigües residuals.

4.9.- Vegetació

Es demana que l'article 87 inclogui l'obligació d'ús de planta autòctona en les noves urbanitzacions i creixements.

4.10.- Infraestructures d'energies renovables

Es demana que les grans instal·lacions d'energia solar quedin prohibides dins Arees d'Alt Nivell de Protecció, mentre que les d'energia eòlica també ho haurien d'estar dins zones ANEI.

Per les instal·lacions d'energia solar, es demana que el PGOU incorpori els criteris de compatibilitat ambiental que ha aprovat el Consell Insular de Menorca.

4.11.- Camins rurals

Atesa la regulació existent, que limita el creixement de noves residències en indrets rústics, es demana que el Pla aposti per un tractament dels camins rurals que eviti

l'asfaltat, amb l'objectiu de preservar els atractius paisatgístics d'aquestes vies com a itineraris de passeig, ofertes turístiques de senderisme o connexions per a la mobilitat sostenible. Es sol·licita que l'article 133 no limiti l'obligació de fons compactats només als camins privats.

4.12.- Integració de reordenació turística

Es demana una redacció més concreta de l'article 208.1, perquè els criteris marcats per integrar les ART de Reordenació són tan generals que esdevenen indefinits i, per tant, poc efectius.

4.13.- Matriu de Sol Rústic

Es demana que el PGOU assumeixi com a pròpia la regulació que fa el PTI en matèria de sòl rústic, en tot de remetre's al que digui el PTI.

4.14.- Protecció dels pous d'abastiment

A la Disposició Transitòria Segona, es demana que:

- a la zona de restriccions màximes només s'hi puguin fer pous d'abastiment públic, i que s'hi prohibeixi el magatzem, transport i tractament d'aigües residuals, ara permès.
- A la zona de restriccions moderades, que les activitats agrícoles i ramaderes hagin d'estar subjectes a les pràctiques d'agricultura ecològica certificada.

SR. ALCALDE DE L'AJUNTAMENT D'ALAIOR.