



MODIFICACIÓN DEL USO DETALLADO DEL EQUIPAMIENTO PÚBLICO MUNICIPAL DENOMINADO CUARTEL DE SANTIAGO SITUADO EN LA AVENIDA JOSEP ANSELM CLAVÉ, CON EL OBJETO DE INCORPORAR EL USO EDUCATIVO (Ed), EL USO SANITARIO Y DE SERVICIOS SOCIALES (S+Ss) Y EL USO CÍVICO, CULTURAL Y ADMINISTRATIVO (C+C+A)

ÍNDICE

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1. Antecedentes y planeamiento vigente
2. Ámbito y objeto de la modificación
3. Justificación jurídica de la modificación
4. Justificación urbanística de la modificación

PLANIMETRÍA

Plano de la Ua I. Cuartel de Santiago. Estado inicial

Uso equipamiento: Cívico, Cultural y administrativo (C+C+A)

Plano de la Ua1. Cuartel de Santiago. Estado final

Uso equipamiento: Cívico, Cultural, administrativo (C+C+A)
Educativo (Ed)
Sanitario y de servicios sociales (S+Ss)

ANEXOS

- Inventario de patrimonio municipal
- Ficha del Catalogo de protección arquitectónica municipal M-22/2

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

I. ANTECEDENTES Y PLANEAMIENTO VIGENTE

El Pleno del Consejo Insular de Menorca, en fecha 30 de enero de 2012, en sesión ordinaria acordó aprobar definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Maó y adaptación del mismo al Plan Territorial Insular de Menorca, con las excepciones señaladas en el punto segundo del acuerdo mencionado y con una serie de prescripciones. Asimismo también acordó en su punto tercero otorgado un plazo de seis meses para que el Ayuntamiento presentara un texto refundido de la revisión del PGOU que recogiera el cumplimiento de las prescripciones y la subsanación de deficiencias, para su aprobación definitiva

En fecha 20 de junio de 2016, el Pleno del Consejo Insular de Menorca, en sesión ordinaria, adoptó el siguiente acuerdo:

"PRIMERO.- Aprobar definitivamente la ordenación propuesta en el texto refundido aprobado por el Ayuntamiento de Maó, de los ámbitos concretos señalados en el punto segundo del acuerdo de Pleno del CIM de fecha 30 de enero de 2012.

SEGUNDO.- Corregir la publicación del texto del Plan General de ordenación urbana de Maó publicado por el Consejo Insular en el BOIB de 8/02/2012 en el sentido de que hay prescripciones que en el documento denominado «Normas» del texto refundido presentado por el Ayuntamiento de Maó han



sido cumplimentadas, pero que en la publicación del BOIB de fecha 8/02/2012 no se cumplimentaron correctamente.

TERCERO.- Aprobar definitivamente y publicar el texto refundido presentado por el Ayuntamiento, texto que da cumplimiento a las prescripciones señaladas en los acuerdos del Pleno del CIM de fechas 30 de enero de 2012 y 8 de agosto de 2012. (...) "

En relación a la normativa que le es de aplicación en el ámbito donde se sitúa el equipamiento público denominado Cuartel de Santiago, cabe decir que el Plan General vigente delimita una unidad de actuación - la Ua I - fijando las siguientes determinaciones:

"Artículo 226. Unidad de actuación I: Santiago. Centro cívico y administrativo

1. ANTECEDENTES Y ÁMBITO

El PGOU define un ámbito específico de 2,14 Ha a partir de las unidades de actuación UA2a y UA2b, cuartel de Santiago, del anterior Plan. Esta nueva UA no afectará las determinaciones de aprovechamiento, ni las ordenaciones previstas en los instrumentos de gestión ya ejecutados.

2. OBJETIVOS Y PROPUESTA

Se prevé el traslado y establecimiento en este ámbito de nuevas instalaciones para los servicios administrativos municipales. La UA se desarrollará sobre la base de un plan de usos para este nuevo equipamiento (Ec. C + C + A) que considere también el conjunto de servicios cívicos, culturales o administrativos que se pueden establecer. Del conjunto de edificios militares catalogados deberán recuperar, para los nuevos usos antes mencionados, la nave más significativa en la memoria de la ciudad, (la primera que se construyó en la avenida JA. Clavé) y los edificios en forma de U que conforman el patio posterior. Habrá, pues, que la nueva ordenación tenga en cuenta la modificación puntual y actualización de la ficha M-22/2 del Catálogo de protección del patrimonio arquitectónico municipal. Se valora como condición de la ordenación general especialmente la magnífica vegetación de los jardines de los patios de maniobra, un hecho patrimonial remarcable que se propone incorporar los espacios libres urbanos de la ciudad. El cruce del eje J. A. Clavé con el paseo de Circunvalación y la ronda, con el sesgo del trazo del camino de en yeso, define la esquina más poderosa del nuevo establecimiento y podría corresponderse con un edificio de especial relieve vinculado al nuevo equipamiento. Este objetivo debería ser compatible con facilitar la continuidad de las circulaciones de peatones y ciclistas en el marco de la anilla verde entre Camino de en yeso y el sector de nuevos desarrollos, hasta Santa María. La viabilidad financiera y de gestión de las intervenciones, desde la perspectiva de no gravar la capacidad inversora municipal, introduce dos nuevas condiciones: incorporar la dotación de un número significativo de nuevas plazas de aparcamiento para los vecinos de las manzanas de los alrededores, a las que se concentra un déficit importante que no se puede absorber en los mismos edificios, dada su estructura prever un nuevo conjunto de viviendas en pisos adscritos a la zona 6, edificios plurifamiliares en parcelas, sobre un cuadrante del total de área

3. PARÁMETROS

CALIFICACIÓN	CLAVE	SUELO (m2)	%
Viario / áreas de aparcamiento / servicios técnicos	V / aA / ST	5.415	25,29
Espacios libres (sistemas generales)	Jp/ Sp	5.100	23,82
Equipamiento cívico cultural administrativo (sistema general)	Eq. C+C+A	6.200	28,95
TOTAL SISTEMAS		16.715	78,05
Zona	6	4.700	21,95
TOTAL ZONAS		4.700	21,95
TOTAL UNIDAD		21.415	100,00

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO

El plano correspondiente de la serie 8 presenta detalladamente las determinaciones normativas y las orientativas de la ordenación.

4.1 SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS (E.q)

Edificabilidad neta: 1,422 m2 / m2 (8.817 m2).

4.2 ZONA 6, EDIFICIOS PLURIFAMILIARES AISLADOS Y EN PARCELAS

Índice de edificabilidad bruta: 0,25 m2 st / m2 sol (5.353 m2). Techo mínimo en planta baja para usos no residenciales (3, 5, 6, 7, 9.1, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17): 669 m2. Número máximo de viviendas: 70. Son de aplicación las normas vinculantes establecidas con respecto a las reservas para viviendas sujetas a régimen de protección según las determinaciones dispuestas en el artículo 225 de estas Normas.

5. OBLIGACIONES DE GESTIÓN

Redactar el proyecto de reparcelación. Ceder los suelos calificados de sistemas. Redactar el proyecto de urbanización. Urbanizar el sector y los suelos de cesión. Se incorporarán en los proyectos derivados los sistemas soterrados para recoger, almacenar y reutilizar, si es posible, el agua de lluvia, y se estudiará su destino a riego, limpieza de calles u otros usos.

6. CONDICIONES DE GESTIÓN Sistema de actuación: cooperación. Iniciativa pública (suelo 100% de titularidad pública). Plazo de ejecución: primer cuatrienio. "



Asimismo hay que señalar que parte de la edificación situada en la Unidad de actuación se encuentra incluida en el Catálogo de protección arquitectónica municipal fijando las siguientes determinaciones:

"Ficha nº M-22/2

Denominación: Cuartel de Santiago

Uso actual: Mayo 1956. Edificio militar

Propietario: Ministerio de defensa

Situación: Avenida J. A. Clavé

Localización: Cuartel de Santiago

Protección existentes: —

Protección propuesta: Conservación del volumen y fachadas de los siguientes edificios:

- Primer edificio que fue construido en la Av. J.A.Calvé

- Edificios en forma de U que conforman el patio posterior del anterior edificio."

Se adjunta como Anexo y a título informativo la ficha vigente del Catálogo de Protección del Patrimonio arquitectónico (M- 2.22) la cual fue modificada en la Revisión del PGOU de Maó aprobada definitivamente en fecha 30 de enero de 2012.

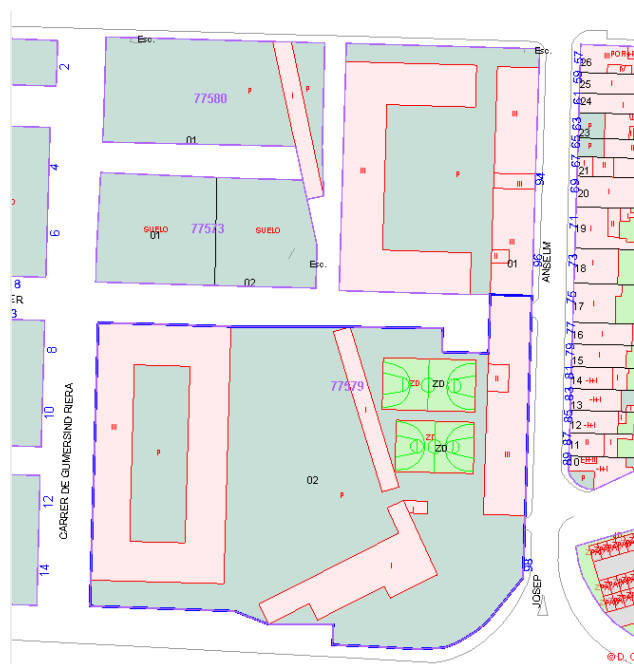
2. OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

Ámbito

La modificación del uso pormenorizado afecta a los equipamientos público previstos en la unidad de actuación núm. I denominada cuartel de Santiago, de 2,14 Ha.

Esta UA se encuentra delimitada al este por la Av J. A. Clavé, al sur por la vía de ronda, al oeste por la calle de Gumersindo Gomila y el norte por la calle Pedro María Cardona, estando conformada por las siguientes fincas catastrales:

- La núm. 7757901FE0175N0001GU de 3.663 m2 de suelo y donde se encuentra ubicado el edificio catalogado con código M-22/2
- La núm. 7757902FE0175N0001QU de 9.883 m2 y que hace esquina con la Av. J. A Clavé y la vía de ronda. Según el plano detallado de la Ua, incorporado a la serie 4, está previsto que se ubiquen dos edificios con uso residencial así como se prevea un equipamiento de nueva construcción.
- La núm.7758001FE0175N0001UU de 1.843 m2
- La núm.7757301FE0175N0001FU de 986 m2
- La núm.7757302FE0175N0001MU de 798 m2
- Una serie de viales internos- sin referencia catastral- y que tienen una superficie de 4.227 m2.



Cartografía catastral

Objeto

Según la normativa vigente, los equipamientos previstos en este ámbito se destinarán exclusivamente a usos cívicos culturales y administrativos (Ec. C + C + A).



La presente modificación tiene por objeto modificar el uso detallado de los equipamientos públicos previstos en la Unidad de actuación núm. I. Cuartel de Santiago para:

- Incorporar a la edificación del Cuartel que tiene fachada a la Av. J.A Clavé el uso educativo (Ed).
- En el edificio en forma de U, el cual se sitúa en la parte posterior de la edificación anteriormente mencionada, fijar como uso detallado del uso educativo (Ed).
- En el edificio de nueva construcción previsto en la esquina de la Av. J.A Clavé y la Vía de ronda, fijar como uso detallado el uso Sanitario y de Servicios Sociales (S + Ss).

3. JUSTIFICACIÓN JURÍDICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La Modificación del uso pormenorizado de los equipamientos previstos en la Ua I. Cuartel de Santiago, se realiza en cumplimiento de las determinaciones de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del suelo (LOUS).

Así pues tenemos que el artículo 58 de la Ley mencionada especifica que el Ayuntamiento podrá modificar el uso detallado de un equipamiento definido por el planeamiento para terrenos de titularidad pública a otro diferente, dentro de este uso global, mediante un acuerdo de plenario que sólo se someterá al trámite establecido en el apartado 2 del artículo 74 de la misma Ley.

En el caso que nos encontramos tenemos que todos los terrenos donde se tienen que situar los equipamientos son de titularidad pública y por lo tanto se puede proceder a modificar el uso mediante este procedimiento simplificado. Se adjunta como documentación anexa copia del inventario de patrimonio municipal.

El procedimiento a seguir, en concordancia con lo establecido en el artículo 74.2 de la LOUS, es el siguiente:

- a. Una vez aprobada inicialmente la modificación, el expediente se someterá al trámite de información pública durante un plazo de 20 días, mediante anuncio en el BOIB y en la correspondiente dirección o el punto de acceso electrónico municipal. También se dará audiencia a las personas propietarias afectadas durante idéntico plazo.
- b. La aprobación definitiva de la delimitación debe pronunciarse sobre las alegaciones presentadas.
- c. La eficacia de la modificación aprobada se diferirá hasta la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOIB. Asimismo también se publicará en la correspondiente dirección o el punto de acceso electrónico municipal y se comunicará al Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares y al Consejo Insular de Menorca.

4. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN

Como ya se ha mencionado el PGOU de Maó, en el ámbito donde se pretende llevar a cabo la modificación de usos detallados de los equipamientos previstos, delimita una Unidad de actuación, la UA I. Cuarteles de Santiago. El artículo 226 del PGOU y el plano de la serie 4 correspondiente a la UA I determinan que todos los equipamientos previstos en este ámbito (6.200 m² de sol) tendrán como uso detallado el Cívico, cultural y administrativo (C + C + A) .

A día de hoy el Ayuntamiento tiene unas necesidades diferentes al año 2012, año en que se aprobó definitivamente el PGOU de Maó. Así pues tenemos que es urgente y muy necesario el traslado de la escuela de Adultos a unas nuevas dependencias. Se considera que el mejor lugar para ubicarlas es la parte posterior del antiguo Cuartel de Santiago y que tiene forma de U. Por lo tanto se procederá a modificar el uso detallado de este edificio, que ocupa 1.405,91 m² de suelo y tiene una edificabilidad de 2.508m², el cual pasará a tener como uso detallado el educativo (Ed).

Asimismo también existe una necesidad real de reubicar la escuela oficial de idiomas. Se considera que la mejor ubicación, a fin de concentrar los usos educativos en un mismo ámbito sería utilizar parte de las



dependencias de la edificación del antiguo Cuartel de Santiago que tiene forma lineal y que linda con la Avenida J.A. Clavé. Por lo tanto se procederá a modificar el uso detallado de este edificio, que ocupa 728,83m² de suelo y tiene una edificabilidad de 1.413m², el cual pasará a tener como uso detallado del uso cultural, cívico y administrativo (C + C + A) y el educativo (Ed).

Finalmente ante las nuevas necesidades del municipio de construir un centro asistencial para personas mayores también será necesario incluir en el ámbito de la Ua este uso. Por lo tanto se prevé que la nueva edificación que se pueda construir en el ámbito (esquina Av. JAClavé con vía de Ronda) con una edificabilidad máxima de 4.896 m², tenga como uso detallado el Sanitario y de Servicios Sociales (S + Ss).

Por lo tanto la nueva propuesta de usos detallados de los equipamientos previstos en la UAI denominada cuartel de Santiago es la siguiente:

	Catalogación	Edificabilidad	Uso detallado
Edificio con forma de U	Fitxa M- 22/2	2.508m ²	Educativo (Ed)
Edificio lineal	Fitxa M- 22/2	1.413 m ²	Cultural, Cívico y Administrativo (C+C +A) Educativo (Ed)
Nueva edificación (esquina J.A. Clavé con la Ronda)		4.896 m ²	Sanitario y de Servicios Sociales (S+Ss)


Finalmente hacer mención que la presente modificación del uso pormenorizado de los equipamientos previstos en el ámbito de la UAI, no tendrá ninguna repercusión económica para las arcas municipales así como tampoco estará sujeto a las determinaciones de la ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluaciones ambientales de las Islas Baleares.


Maó, 29 de agosto de 2017


Sebastià Pons Fedelich,
Arquitecto Colegiado
Núm. 523.755 COAIB

PLÀNOL NORMATIU

Llegenda. Determinacions obligatòries

 Edificis a rehabilitar


 Arbrat a conservar

 Eixos i amplades dels carrers normatives


 Servitud de pas

 Camins a mantenir

 Àmbit de UA

 Codis del catàleg de protecció del Patrimoni arquitectònic

Determinacions orientatives

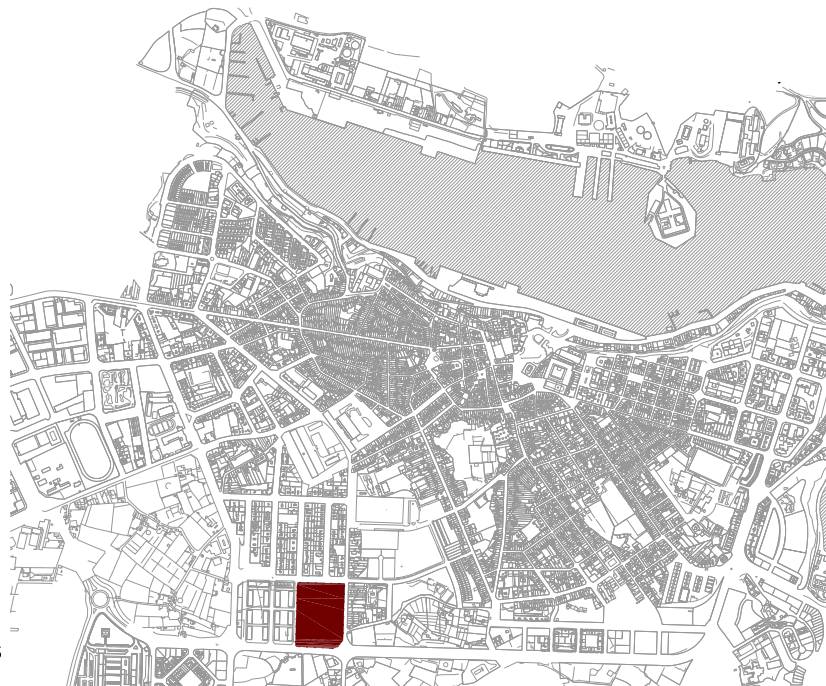
 Sistemes (viari, d'espais lliures i equipaments)

 6 EDIFICIS DE PISOS, AÏLLATS I EN PARCEL·LES

Eq.C+C+A Equipament Cívic, cultural i administratiu.

escala: 1:20.000

Ubicació a Maó



PLÀNOL NORMATIU

escala: 1:2.000



MODIFICACIÓ D'USOS DETALLATS
SITUACIÓ INICIAL

AGOST DE 2017

PLA GENERAL d'ordenació urbana



TEXT REFÓS
Serveis Tècnics Municipals

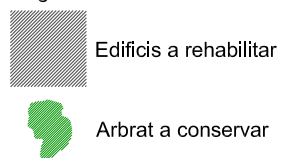
excel·lentíssim
AJUNTAMENT DE MAÓ

UA 1. Santiago. Centre cívic i administratiu

1

PLÀNOL NORMATIU

Llegenda. Determinacions obligatòries



—+— Eixos i amplades dels carrers normatives

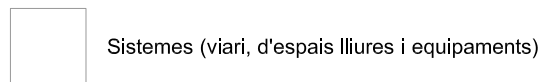
--- Servitud de pas

--- Camins a mantenir

--- Àmbit de UA

⊕ M-20/1 Codis del catàleg de protecció del Patrimoni arquitectònic

Determinacions orientatives

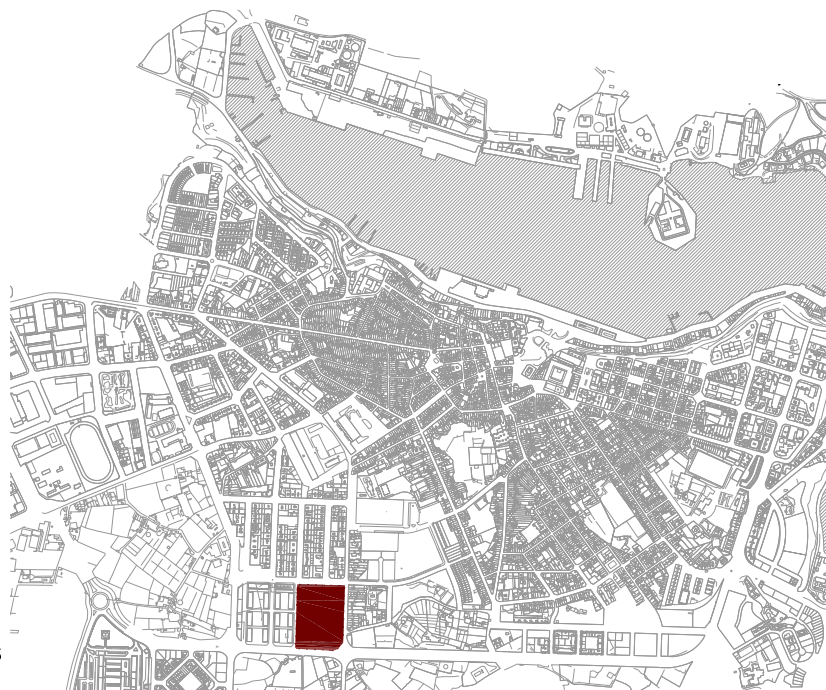


6 EDIFICIS DE PISOS, AÏLLATS I EN PARCEL·LES

Eq.Ed Equipament Educatiu

Eq.S+Ss Equipament Sanitari i de serveis socials.

Eq.C+C+A Equipament Cívic, cultural i administratiu.



escala: 1:20.000



Ubicació a Maó



PLÀNOL NORMATIU



escala: 1:2.000

MODIFICACIÓ D'USOS DETALLATS SITUACIÓ FINAL

PLA GENERAL d'ordenació urbana



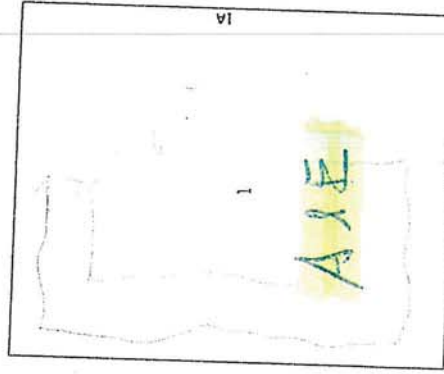
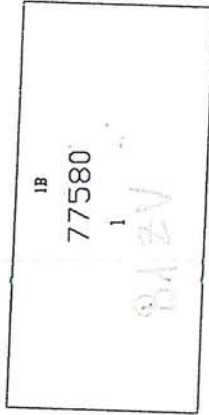
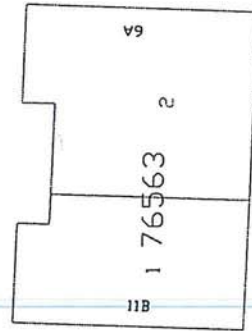
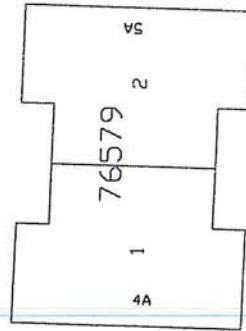
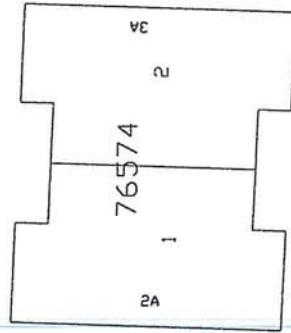
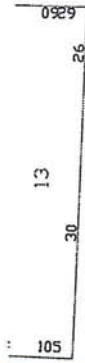
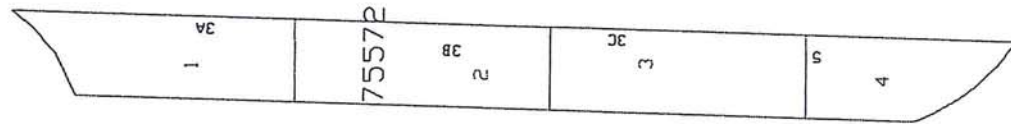
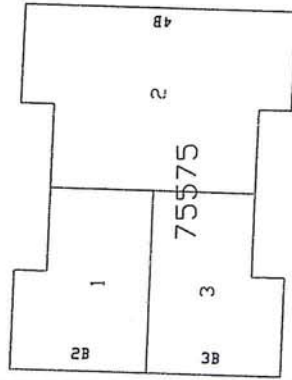
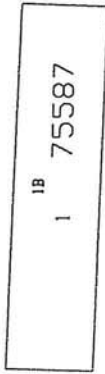
TEXT REFÓS
Serveis Tècnics Municipals

excel·lentíssim
AJUNTAMENT DE MAÓ

AGOST DE 2017

UA 1. Santiago.

087 CR PEDRO MARIA CARDONA



51 53 7

59 61 61 63 65 67 69 71 73 75 77 79 81 83 85 87 89 91

17 18

Identificació

Codi de l'immoble:	000550	EQUIPAMIENTO A1E C.SANTIAGO		
Unitat o Servei:	4414	SERVEIS COMUNS DE CIUTAT I MEDI AMBIENT	Localització:	550000 EQUIPAMENT A1E.C.SANTIAGO
Tipus de Bé:	10105000	ZONA EQUIPAMENT	Data Adquisició:	29/07/2003
Acord:	aprobacion definitiva proyecto de reparcelacion			

Ubicació

Referència Cadastral:	7757901	FE0175N	0001
Nord	con Pedro M.Cardona		
Sud	con vial de nueva creacion		
Est	con J.A.Clave		
Oest	con vial de nueva creacion		

Característiques

Descripció: cesion gratuita reparcelacion U.A.2a.	
Destí:	equipamiento sin definir
Naturalesa del Bé:	SERVEI PÚBLIC
Titol d'adquisició:	cesion gratuita
Inscripció	finca 19731 tomo 2134
Drets Reals constituïts al seu favor:	
Drets Reals o altres que graven la finca:	
Drets Personals:	

Dades Econòmiques

Valor Adquisició:	Valor Solar:	149.503,92	Compte Comptable:	2100	TERRENYS I BÉNS NATURALS
Valor Cadastral:	149503,92	Valor Construcció:	0,00		
	Total Millores:	506.080,19	Super. Construïda:	3.932,50	
Any Darrera Amortització:	Amor. Acumulada:	0,00	Super. Terreny:	3.552,50	
	Valor Actual:	655.584,11	Superfície Total:	0,00	

Dades de les Millores

Data de la millora	Descripció de la millora	Any Darrera Amort.	Valor Millora	Amortit. Acum.	Val. Net Compt.
TOTAL MILLORES					

Dades de les Amortitzacions

Any Amort.	Valor Solar	Inc.	Valor Construcció	Suma de les Millores	Perc.	Valor Amortització	Amortització Acum.	Valor Actual
------------	-------------	------	-------------------	----------------------	-------	--------------------	--------------------	--------------

Identificació

Codi de l'immoble: 000549 EQUIPAMIENTO B2E C.SANTIAGO
Unitat o Servei: 4414 SERVEIS COMUNS DE CIUTAT I MEDI AMBIENT Localització: 549000 EQUIPAMENT B2E.C.SANTIAGO
Tipus de Bé: 10105000 ZONA EQUIPAMENT Data Adquisició: 29/07/2003
Acord: aprobacion definitiva proyecto de reparcelacion

Ubicació

Referència Cadastral: 7757902 FE0175N 0001
Nord con vial de nueva creacion
Sud con segundo tramo Via Ronda
Est con Avda J.A.Clave
Oest con vial de nueva creacion

Característiques

Descripció: cesion gratuita reparcelacion UA2b Cuartel Santiago.

Destí: equipamiento sin definir

Naturalesa del Bé:

Estat de Conservació:

Títol d'adquisició: cesion gratuita

Inscripció finca 19750 tomo 2137

Drets Reals constituïts al seu favor:

Drets Reals o altres que graven la finca:

Drets Personals:

Dades Econòmiques

Valor Adquisició:	Valor Solar:	398.467,82	Compte Comptable:	2100	TERRENYS I BÉNS NATURALS
Valor Cadastral:	398467,82	Valor Construcció:	0,00		
	Total Millores:	0,00	Super. Construida:	0,00	
Any Darrera Amortització:	Amor. Acumulada:	0,00	Super. Terreny:	9.759,00	
	Valor Actual:	398.467,82	Superficie Total:	0,00	

Dades de les Amortitzacions

Any Amort.	Valor Solar	Inc.	Valor Construcció	Suma de les Millores	Perc.	Valor Amortització	Amortització Acum.	Valor Actual
------------	-------------	------	-------------------	----------------------	-------	--------------------	--------------------	--------------

Fitxa M-22/2: QUARTER DE SANTIAGO

M-22/2

AJUNTAMENT DE MAÓ
 CATALOG DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC

<p>DENOMINACIÓ QUARTER DE SANTIAGO</p> <p>US ACTUAL MAI 1.986 Edifici Militar</p> <p>PROPIETARI Ministeri de Defensa</p> <p>SITUACIÓ avinguda J.A. Clavé</p> <p>LOCALITZACIÓ quarter de Santiago</p> <p>PROTECCIÓ EXISTENT ---</p> <p>PROTECCIÓ PROPOSADA Conservació del volum i façanes dels següents edificis: - Primer edifici que es va construir a l'Av J. A. Clavé. - Edificis en forma de U que conformen el pati posterior de l'anterior edifici.</p>	 
---	--


PROTECCIÓ ENTORN
 COMISSIÓ D'ORDENACIÓ URBANA DE MAÓ
 Aprobat definitivament el 24 JUL 1992 en sessió de data.....
 Maó, 27. OCT. 1992
 EL SECRETARI


 OBRES OBLIGATÒRIES
 OBRES ACONSELLABLES


 Aprobado Provisionalmente
 Pleno 15 MAR. 1990
 El Secretario


 Aprobado Provisionalmente
 Pleno 23 FEB. 1991
 El Secretario,

42