

SOBRE EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL JONQUET EN PALMA DE MALLORCA

Juana Roca y T. Fortuny

El Jonquet, elemento fundamental de la imagen de Palma en su fachada marítima, es un sector de compleja estructura urbana y de tipologías arquitectónicas singulares.

El Plan Especial, basándose en un conocimiento de la formación histórica de la ciudad, la morfología urbana del barrio y sus tipologías edificatorias, así como la dimensión física del terreno como plataforma de reflexión y propuesta, ha actuado a dos nive-

les: creando un espacio urbano vertebrándose con los elementos conformadores del Jonquet, e interviniendo a modo de "plan proyecto" aportando a partir del diseño pormenorizado la norma generizable.

Ello se ha instrumentalizado: a través de una doble calificación por zonas y parcelas, diseñando las fachadas a reestructurar y proyectando pormenorizadamente los edificios de catálogo.

1. INTRODUCCION

EL plan especial que analizamos es relevante por tres cuestiones fundamentales:

a) Por actuar en un espacio acotado de dimensiones reducidas donde, a modo de prueba de laboratorio, se ha podido investigar profundamente su desarrollo histórico-morfológico. A través de este estudio se han patentizado unos elementos estructurantes, con una mayor claridad que los que aparecen en ciudad consolidada intramuros (el Jonquet, como se explicará posteriormente, es un barrio que nació a las afueras de las murallas), lo que ha dado el carácter de ejercicio académico.

El conocimiento de esta dinámica de la construcción de la ciudad, ha vertebrado la aportación de hoy día, a la creación de espacio urbano, mediante la propuesta de ordenación del plan.

b) Por intervenir en un elemento fundamental de

la imagen de Palma de Mallorca en su fachada marítima. Siendo la única zona de la dársena de la ciudad que todavía conserva, en lo esencial, su estado natural sin que haya sido destruida por edificaciones. (Figuras 1 y 2).

c) Por ser un ejemplo de los "planes proyecto", instrumentados a través de planes especiales de protección y reforma interior, propuestos por el Plan General de Palma, para la rehabilitación y recuperación de la ciudad. (Ver figura 3).

El Plan General, especialmente en la ordenación del Centro Histórico, da un tratamiento genérico de protección de la edificación, actuando a modo de "plan norma" dejando, para las zonas profundamente degradadas, la intervención a "planes proyecto" por la necesidad de realizar operaciones de mayor envergadura en el diseño urbano, protección del patrimonio construido y de la población residente; para invertir el estado de deterioro con carácter de irreversibilidad que presentan estos sectores de la ciudad.

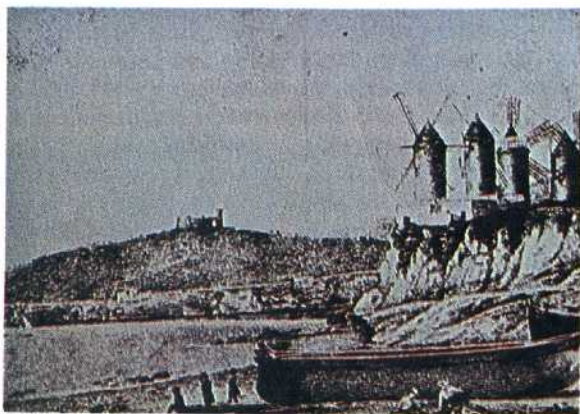


Fig. 1. Grabado del Jonquet 1840.

Esta complementariedad del plan norma y el plan proyecto es una aportación valiosa del Plan General de Palma, que dentro de un tratamiento genérico permite pormenorizar microscópicamente donde es necesario.

2. DATOS GENERALES DEL JONQUET

El Jonquet está flanqueando el Centro Histórico en su parte Suroeste.

Su extensión es: 42.336 m².

Y su techo construido total es: 34.827 siendo el 73,12% del total techo de vivienda.

El estado de la edificación es: 20,24% bueno, el 68,75% mediocre, 17,61% malo.

Servicios: sólo el 78,5% tiene agua potable, el 68,75% alcantarillado y el 53,80% gas ciudad.

La dimensión reducida del Jonquet, el nivel de con-



Fig. 2. La misma vista en la actualidad.

servación de la edificación y la importancia de las tipologías arquitectónicas para la comprensión de la estructura urbana de la barriada, ha inducido al levantamiento de planos, grafiando todas las plantas de los edificios manzana a manzana a escala 1:100, así como al levantamiento de los alzados de todos los inmuebles de la barriada.

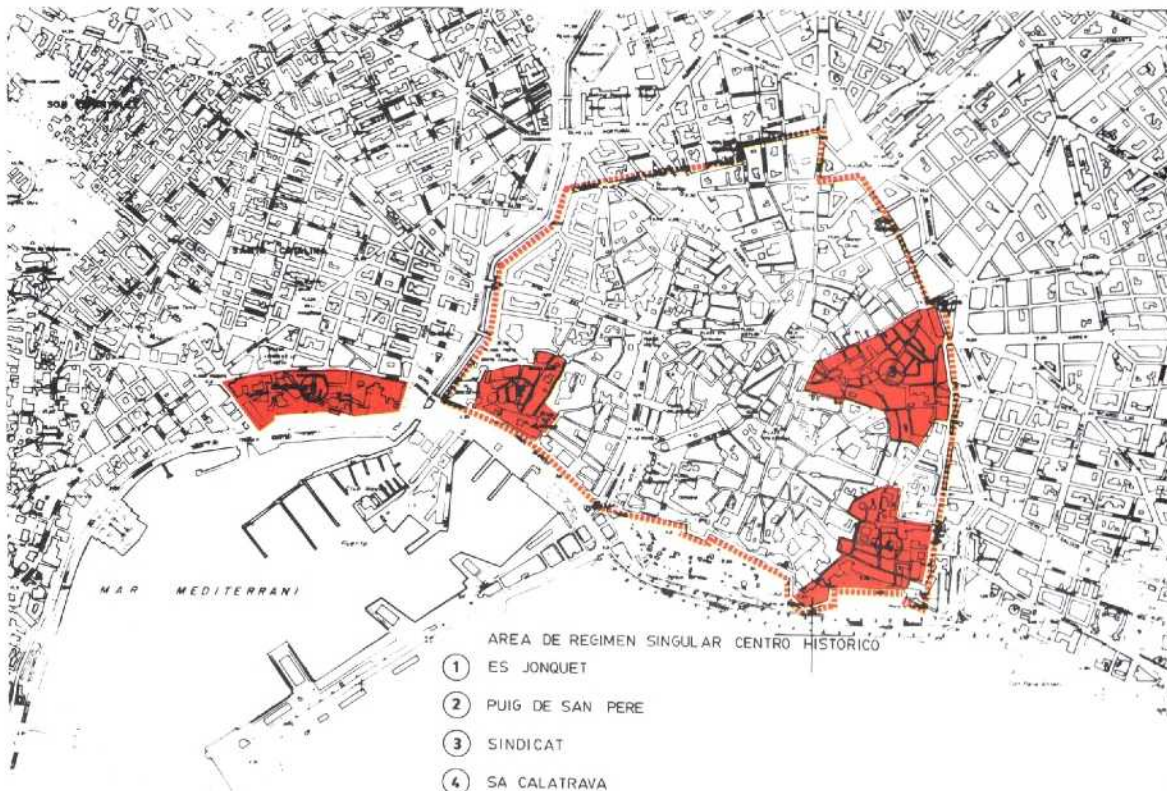


Fig. 3. Delimitación de los Planes Especiales de Reforma Interior propuestos por el PGOU. Véase el Jonquet situado a las afueras del Centro Histórico.



Fig. 4. Plano del desarrollo morfológico del Jonquet, elaborado a base de la superposición de planimetrías históricas comparadas.

3. SOBRE EL DESARROLLO MORFOLOGICO URBANO DEL JONQUET

Después de un profundo análisis de las planimetrías históricas comparadas y con el apoyo de estudios de la historia de la ciudad, se han ido hallando los elementos estructurantes que han dado identidad al barrio. (Figuras 4 y 5).



Fig. 5. Plano de 1835 donde se muestra un estado de evolución del Jonquet.

El Jonquet, barrio pescador extramuros, cuyos orígenes datan del S. XIV, tuvo su primer elemento estructurante en el "camino de Porto Pi" (hoy calle de San Magín), que conducía del recinto amurallado al puerto de la ciudad en aquella época; nos situamos en el S. XIV, momento de gran actividad náutica/pesquero/comercial, de la "Ciutat de Mallorca". (Figura 6).

Otro elemento determinante en la morfología sería la aparición de los molinos harineros al principio del S. XVII; aquí la geomorfología del terreno tuvo un papel relevante en su ubicación, situándose éstos en la línea de mayor cota al objeto de obtener la máxima energía eólica.

Queremos llamar la atención sobre la importancia de la dimensión física del terreno como elemento conformador en el proceso de formación de la ciudad y como plataforma concreta de reflexión y de propuesta tantas veces olvidada por los planificadores.

Siguiendo al hilo de lo arriba expuesto, la ubicación de los molinos y su enlace con el camino de Porto Pi, (que actuaba de distribuidor), y con las fincas proveedoras de grano, dio lugar a los otros dos ejes vertebradores de la barriada: la calle 6 y la calle 14, respectivamente.

En la confluencia de la calle 6 con el camino de Porto Pi, apareció el edificio de "Ses Sitges" (Los Silos) en 1600, origen de una característica tipología del Jonquet que se expondrá en el apartado siguiente.

Un nuevo elemento articulador del barrio apareció en 1868 con el Plan de Alineaciones de Alcántara Peña, de manzanas rectangulares como todos los planes de ensanche de la época, que superpuesto a la forma orgánica existente en el Jonquet originó la aparición de una serie de manzanas que, mediante su contraste, dieron lugar a esta compleja y a la vez característica trama urbana del barrio.

Por último, indicar la relevancia en el proceso de



Fig. 6. Plano del Presbitero Garau de 1644. Véase el Jonquet en el extremo suroeste.

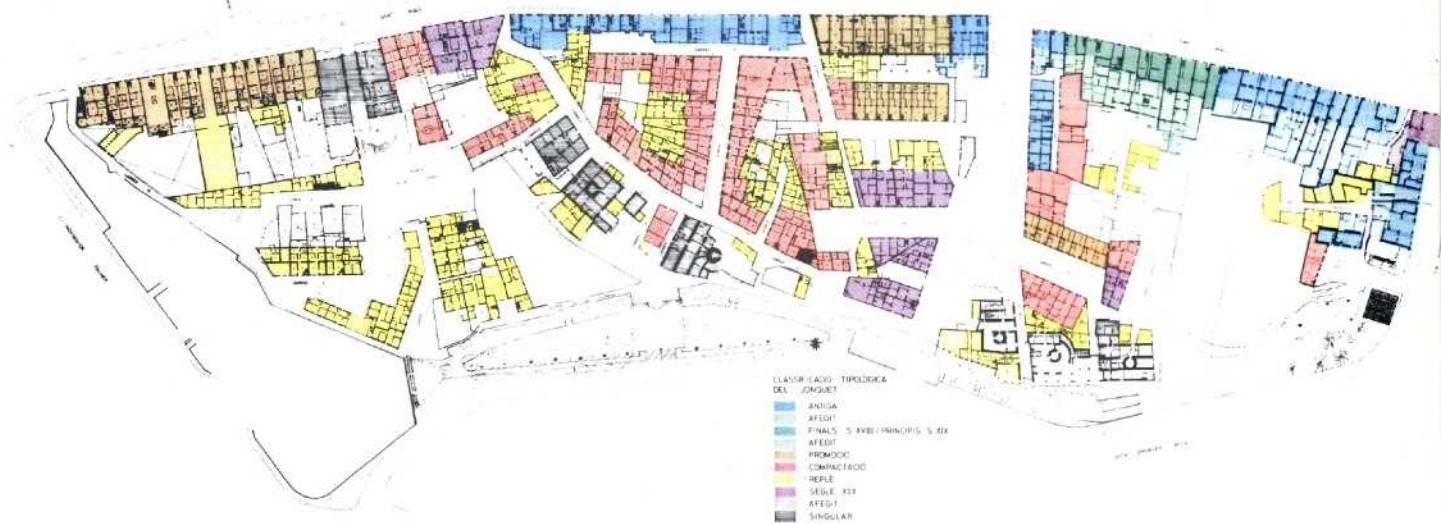


Fig. 7. Clasificación tipológica de las edificaciones del Jonquet, base para la propuesta de zonificación de la ordenación.

construcción de este sector de la ciudad, de las primeras operaciones de promoción de habitáculos a mediados del S. XIX, consecuencia de la densificación intramuros antes del derribo de las murallas.

4. DE LAS TIPOLOGIAS ARQUITECTONICAS

El P.E.R.I. basándose en el conocimiento del proceso de la formación histórica de la ciudad y de los sistemas constructivos de la misma, apoyándose fundamentalmente en el análisis de las planimetrías históricas comparadas y en el exhaustivo levantamiento de planos antes mencionado, definió las tipologías arquitectónicas de la barriada, que han sido a su vez determinantes para el establecimiento en la ordenación, de diferentes zonas con normativa específica cuyo objetivo era la recuperación o revitalización de los tipos originales. Las tipologías más relevantes son:

Tipología Aa:

Esta tipología aparece en la manzana 8 del P.E.R.I. una de las más antiguas del barrio; se formó en torno al camino de Porto Pi (calle San Magín), la calle 6 que conducía a los molinos y la bajada al mar o ensenada (hoy Via Argentina). Al principio de la calle S. Magín y Via Argentina se sitúa esta tipología Aa. (Figura 7).

Tipología de cierta envergadura comparada con la mayoría de las existentes en la barriada. Eran viviendas unifamiliares semejantes a las construidas en la ciudad y los pueblos en aquella época. Su parcelación era en muchos casos más ancha, en fachada, que la gótica que aparecía intramuros, en este aspecto se asemejaba a la parcelación de ciertos pueblos especialmente de origen árabe, es decir, a la tipología que ha venido a llamarse Andalusi; fomentada tal vez por el carácter extramuros del arrabal donde la carencia de terrenos sería menor.

Se diferenciaban en el aspecto constructivo de la tipología gótica, en el sistema de forjar: las viguetas se apoyaban desde la fachada anterior y posterior a un muro central, mientras que en aquella lo hacían de medianera a medianera, consecuencia del menor ancho de parcela. Constaban, consecuencia de lo dicho con anterioridad, de dos crujías.

Los materiales usados era el tapial en sus muros de carga, vigas de madera, tejas y suelo de alfarería o "tríspol".

Esta tipología evolucionó con añadidos, de ahí su nombre "Antigua con añadidos" Aa, éstos aparecen fundamentalmente entre 1750 y 1868 según las planimetrías comparadas.

De esta época datan algunas divisiones de parcelas, convirtiéndose en una especie de parcela gótica, apareciendo a su vez añadidos hacia el interior de la manzana que constituirán otras viviendas orientadas al Sur y hacia el mar, asimismo se realizaron añadidos en altura, que constituirán a su vez nuevas viviendas.

Consecuencia de estas adiciones es un complicado juego de escaleras y pasillos largos y estrechos, para dar acceso a las viviendas que se sitúan en el interior de manzana. (Figura 8).

Tipología Ba:

Este grupo tipológico, ubicado en la misma manzana, sitúa su origen entre 1750 y 1868.

Más moderna que la anterior, se diferencia de ésta en que sus muros son de marés (piedra arenisca). Su parcela es semejante a la Aa evolucionada, es decir, con una estrechez semejante a la gótica, y sus añadidos-vivienda posteriores pueden haber sido construidos, en algunos casos, simultáneamente a la construcción principal, lo que da lugar a la separación entre ambas mediante un pequeño patio de ventilación.

La construcción original constaba, como en la tipología Aa, de dos crujías y dos plantas.

Los añadidos vivienda orientados al Sur, tan característicos de esta manzana tanto de la tipología Aa como de Ba, vienen en su planta baja a entregarse contra el macizo del Jonquet, debido a la cota inferior de la calle de San Magín (camino de Porto Pi) lo que complica más el juego de escaleras y patios interiores para acceder a los mencionados añadidos. (Figura 9).

Tipología Ab:

Un grupo tipológico sito asimismo en esta manzana, es el formado por las edificaciones clasificadas Ab, situadas en la calle 6, y que aparecen en el plano de 1750. Esta tipología se diferencia de la Aa especialmente en su origen. Si las primeras eran viviendas unifamiliares, primeros asentamientos de población extramuros, éstas eran en su origen barracas o porches (de ahí su nombre de clasificación Ab "Antiguas barracas") donde los pescadores guardaban sus utensilios de pesca. Su ubicación frente al antiguo secadero de redes de la Plaza del Vapor lo confirma. Son edificaciones consecuentemente de menor envergadura, generalmente con sólo dos muros de carga de tapial: las fachadas anterior y posterior y uno central de marés. También existen las construidas con pilares de dicha arenisca y cerramiento muy delgado del mismo material, lo que denota su origen de porche.

Estas barracas se convirtieron con posterioridad en viviendas unifamiliares, después de añadirseles una planta, para luego ser divididas en altura convirtiéndose en plurifamiliares.

Tipología Ac:

Las edificaciones que conforman este grupo pertenecen a una de las tipologías originales del barrio, que se formaron a lo largo del antiguo camino de Porto Pi al abrigo del macizo del Jonquet. Así su fachada orientada al norte, mira hacia dicho vial primitivo, mientras que su fachada posterior viene a entregarse contra el terraplén señalado.

Algunas de las construcciones originales constaban de una sola crujía. En el desarrollo posterior de esta tipología, al añadirsele una planta sobre la baja y al haber superado en altura el terraplén situado a su espalda, la edificación asentaba sobre éste una segunda crujía; de manera que las PB dando a S. Magín son sótanos en la calle 17, mientras que las plantas bajas de esta calle son primeros pisos en la calle San Magín.

Tipología P:

Este grupo tipológico se halla ubicado en las manzanas 1 y 5 del Plan Especial. Empezaremos por la

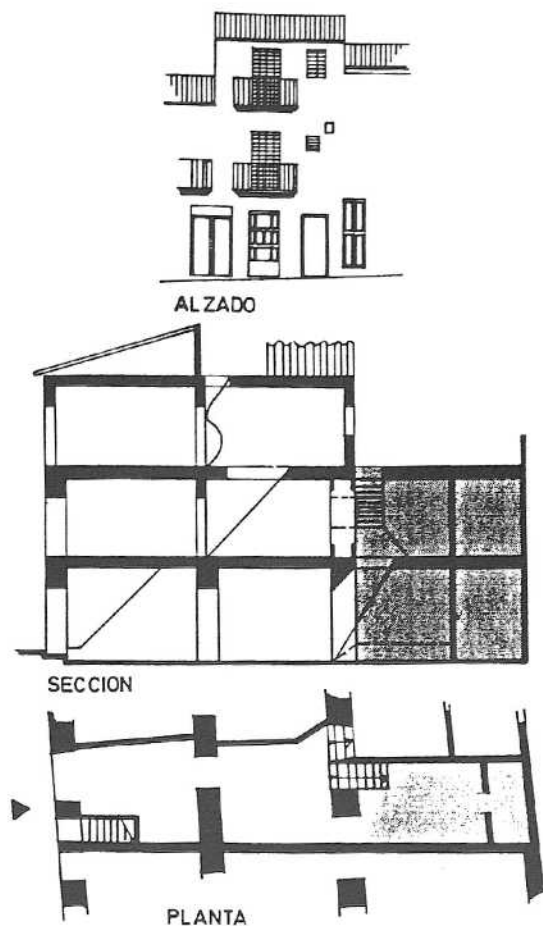


Fig. 8. Gráfico de la tipología Aa.

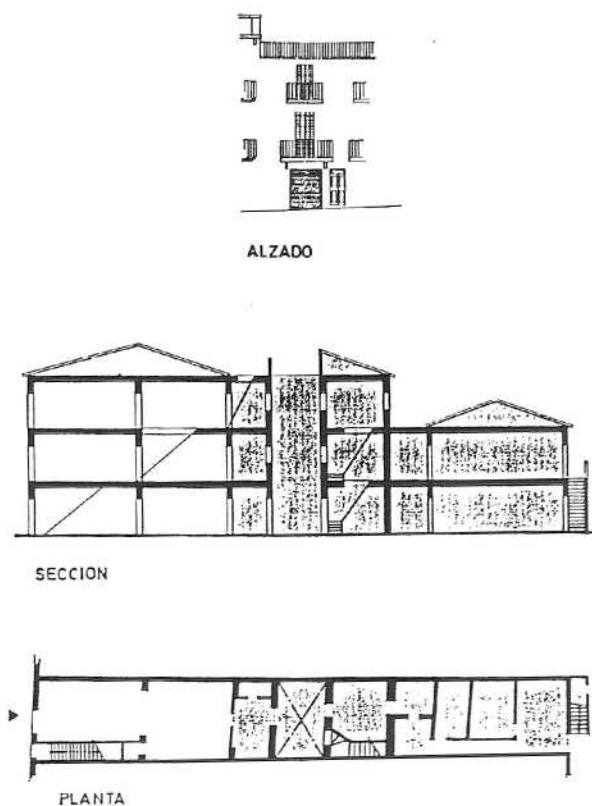


Fig. 9. Gráfico de la tipología Ba.

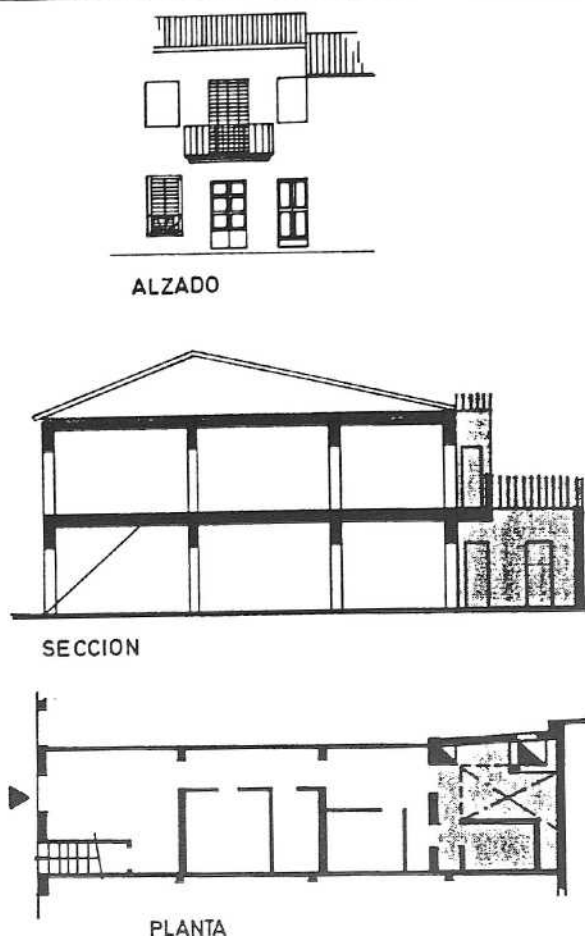


Fig. 10. Gráfico de la tipología P.

segunda: la manzana 5, limitada por la calle S. Magín, calle 6, calle 13 y calle 18, está ubicada en su parte norte sobre uno de los edificios más antiguos de la barriada y conformadores de ésta, el edificio de Ses Sitges.

Ses Sitges era un almacén de grano que abastecía a los molinos (o almacenaba su producto) a los cuales estaba enlazado a través del eje formado por la calle 6.

Su situación al borde del camino de Porto Pi facilitaba la llegada y distribución del grano una vez elaborado.

En el plano del Presbítero Garau (1644) ya aparecía esta edificación, que juntamente con los molinos de la calle 14 y los edificios ubicados en el angular calle S. Magín, Avenida Argentina, y en la calle 6 eran las únicas construcciones existentes en el macizo del Jonquet en aquella época.

En 1835 el Ayuntamiento subastó Ses Sitges, seguidamente la carcasa del edificio se fraccionó (con un módulo de 13×4) estableciendo una promoción de viviendas en su interior, a la vez que en la parte sur de la manzana se extendía dicha promoción, realizada esta vez de nueva planta pero con las mismas dimensiones modulares.

Lo expuesto anteriormente da un especial interés a la manzana, ya sea por el edificio originario sobre el que está situado, ya sea por la parcelación-promoción sufrida, promociones pioneras de la ciudad. Puede observarse cómo en la manzana 1 aparece un módulo parcelario, en la tipología P (pro-

moción), igual al arriba expuesto. Las curiosas dimensiones de este módulo 4 x 13 parece que fueron originadas por las dimensiones del edificio de Ses Sitges. Modulación que luego se repitió como ya se ha dicho en otras promociones. (Figura 10).

Tipología M:

La tipología S. XIX, también llamada moderna, contiene edificios construidos todos ellos en la última mitad del S. XIX. Son edificios de viviendas que corresponden a los criterios de la arquitectura académica del S. XIX. Se caracterizan por la introducción de caja de escalera y por sus elementos decorativos de fachada como balcones, franjas resaltando forjados y huecos, y la simetría como criterio fundamental de composición.

Tipología K:

Contiene todos los edificios singulares del barrio, pertenecen a esta categoría fundamentalmente los molinos harineros. Estas tipologías singulares han sido introducidas en catálogo para asegurar una mayor protección, tal como se indicará más adelante al hablar de la propuesta.

Tipología C y R (de compactación y relleno):

Tal como indica su propio nombre, a estos grupos tipológicos pertenecen construcciones sin excesivo interés, que fueron compactando el barrio siguiendo diversas alineaciones o rellenando mediante infraviviendas los interiores de manzana; originando estas últimas gran parte de la degradación del barrio.

5. DE LOS OBJETIVOS DE LA PROPUESTA Y SUS INSTRUMENTOS DE ORDENACION

El P.E.R.I. del Jonquet basándose en un conocimiento preciso del proceso de formación histórica de la ciudad y de sus sistemas constructivos, atención a la dimensión física de la misma y morfológica del terreno como plataforma concreta de reflexión y de propuesta, y defendiendo la superación del tradicional divorcio entre arquitectura y urbanismo, pretende aportar, partiendo del proyecto pormeno-

rizado, la norma generalizable. Esto es demostrar que de la arquitectura puede brotar una idea capaz de generar una norma. (Figura 11).

Los objetivos del plan tal como puede leerse en su art. 7 son:

- 1.—Mantenimiento de la morfología urbana y tipologías arquitectónicas fundamentales del Jonquet.
- 2.—Sustitución del tejido urbano y las tipologías arquitectónicas obsoletas, proponiendo una nueva ordenación.
- 3.—Conservación y protección del patrimonio arquitectónico dentro de las zonas del apartado 1.
- 4.—Equipar al barrio mediante sistemas de espacios libres, y dotaciones ya sean públicas o privadas.
- 5.—Mantenimiento de la población arraigada en la barriada.
- 6.—Ordenación y regulación de las actividades lúdicas en orden a eliminar la degradación residencial que producen en la barriada.
- 7.—Ordenación y jerarquización del viario.

Para ello se han arbitrado dos sistemas de ordenación a través de los instrumentos para la calificación del suelo superpuestos, mediante: la delimitación de zonas con su normativa específica, y la calificación pormenorizada parcela a parcela con el tipo de intervenciones y parámetros edificatorios. Empezaremos por el primero:

Calificación del suelo en zonas edificables

Se han definido cinco zonas que pueden agruparse en dos categorías: la que sigue una política principalmente de mantenimiento y recuperación de la edificación (zona A, P, M, K), y la que permite la nueva construcción en la mayoría de la zona (zona N). Todo ello con el criterio de defender la estructura fundamental del barrio conservando la trama urbana de características morfológicas propias, remodelándose sin embargo la parte del tejido urbano obsoleto al cual se ha dotado de una nueva estructura urbana. (Figura 12).

Más adelante se expondrán las líneas básicas para el diseño de las zonas de nueva creación.

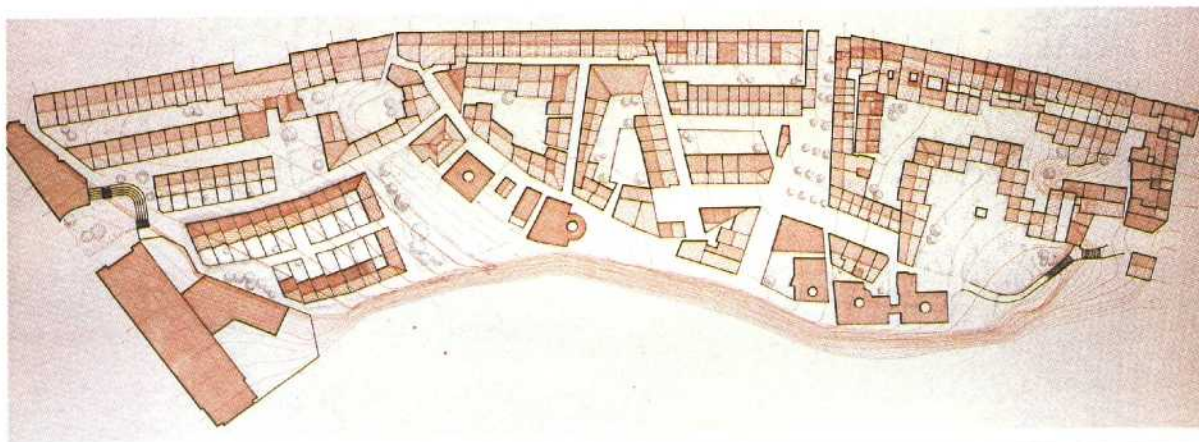


Fig. 11. Plano propuesta de Ordenación, situado sobre curvas de nivel.



Fig. 12. Plano de calificación del suelo en zonas edificables.



CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES DIRECCIÓ GENERAL DE POLÍTICA TERRITORIAL I URBANISME	
PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL JONQUET	
FASE: ORDENACIÓ	
TERME: CIUTAT DE MALLORCA	
PLANOL: 1/25.000	
ESCALA: 1:300	DATA: MARÇ 1985
FOLLA 5	
EMPLACAMENT	EQUIP REDACTOR
	PROJECTE: JONQUET DISENY: JONQUET DIBUJ: JONQUET VERIFICACIÓ: JONQUET APROBACIÓ: JONQUET

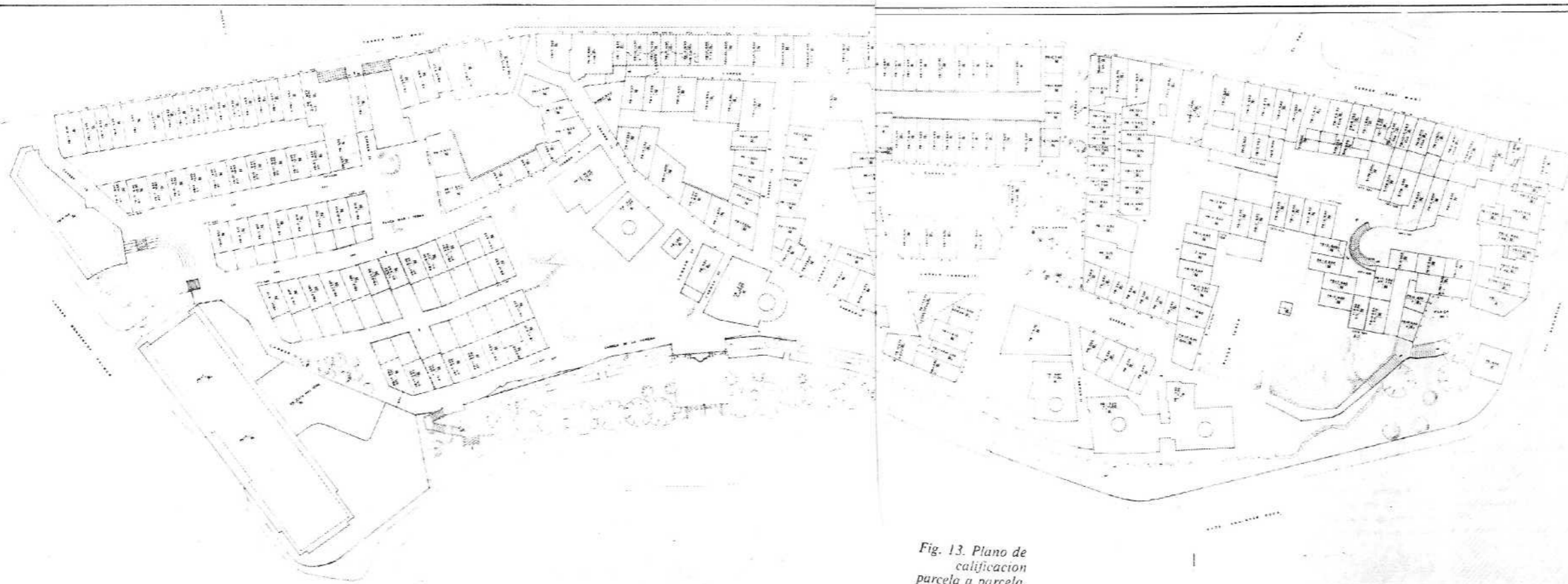


Fig. 13. Plano de calificación parcela a parcela.



CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES DIRECCIÓ GENERAL DE POLÍTICA TERRITORIAL I URBANISME	
PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL JONQUET	
FASE: ORDENACIÓ	
TERME: CIUTAT DE MALLORCA	
PLANOL: 1/25.000	
ESCALA: 1:300	DATA: MARÇ 1985
FOLLA 6	
EMPLACAMENT	EQUIP REDACTOR
	PROJECTE: JONQUET DISENY: JONQUET DIBUJ: JONQUET VERIFICACIÓ: JONQUET APROBACIÓ: JONQUET

Cada una de las zonas, delimitadas en base a la evolución histórica y su incidencia en el tejido urbano y tipologías edificatorias, consta de una regulación específica en cuanto a: secciones características, parcelación, higiene y composición interior, estética y usos:

SECCIONES CARACTERISTICAS.—Estas secciones en concordancia con la tipología predominante en la zona, señalan las dimensiones mínimas entre forjados, y la regulación de altillos y forjados intermedios.

PARCELACION.—La metodología de intervención en la parcelación mediante las ordenanzas, es consecuencia del afán de conservación de los elementos característicos del sector. Así no puede tratarse igualmente la parcelación del grupo tipológico P (promoción) donde ésta era el principio básico que regía la tipología, al de la parcelación de la tipología Aa (antigua con añadidos), donde en lugar del mantenimiento a ultranza del parcelario, se pretende la unificación de parcelas al objeto de retornar a las propiedades originales, perfectamente detectables en el levantamiento planimétrico.

HIGIENE Y COMPOSICION INTERIOR.—Lo mismo puede decirse de las ordenanzas de Higiene y Composición Interior ya que para el mantenimiento de la tipología original, debían hacerse unas concesiones muy concretas, en cada tipo, en temas como dimensiones de piezas, escaleras, vestíbulos, etc... con respecto a las ordenanzas generales de higiene del Plan General. Por ejemplo en la tipología P, donde se pretende mantener el módulo parcelario de 4 x 13, el tamaño y forma de las piezas, no

podía ser el mismo que el del grupo tipológico S. XIX que está dotado de un parcelario mucho más holgado y de una distribución más moderna. Qué decir si lo comparamos con las zonas donde se permite la nueva construcción.

ESTETICA.—Respecto a estas ordenanzas, el tratamiento es similar ya que cada uno de los grupos tipológicos y por ende las zonas que los contienen, están dotados de unos componentes que los caracterizan, ya sean proporciones de huecos, ejes compositivos, elementos decorativos, etc...

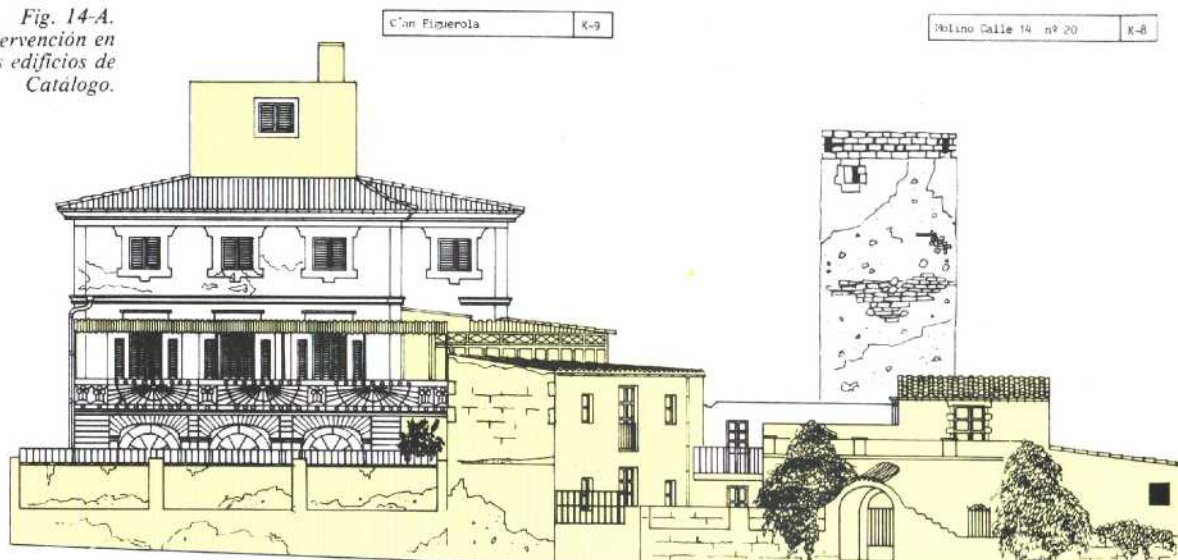
La normativa en lo referente a la composición de fachadas se ha elaborado, trazando todos y cada uno de los ejes de los huecos de las fachadas de todas las calles del barrio, lo que ha dado unos esquemas, donde los ritmos de separación entre ejes se han mostrado muy uniformes en cada una de las diferentes zonas. En base a ello se han hecho las propuestas de composición y modulación de fachadas. Otro tanto podríamos decir en cuanto a tamaño y proporciones de los huecos, ya que se han dibujado, superponiéndolos, en tres grupos: ventana, ventana balconera y puertas de acceso. La variación de formas y dimensiones no ha sido excesivamente dispersa, por lo que se ha propuesto una gama de huecos dentro del abanico de proporciones de mayor frecuencia.

USO.—Respecto a estas ordenanzas el tratamiento es semejante a las anteriores, es decir, el uso se ha adaptado a las características de cada zona.

Calificación de protección edificatoria específica de cada parcela o edificio

El segundo sistema de calificación, superpuesto a

Fig. 14-A.
Intervención en
los edificios de
Catalago.



ESTADO ACTUAL



Fig. 14-B. Alzados con propuesta de reestructuración de fachadas.

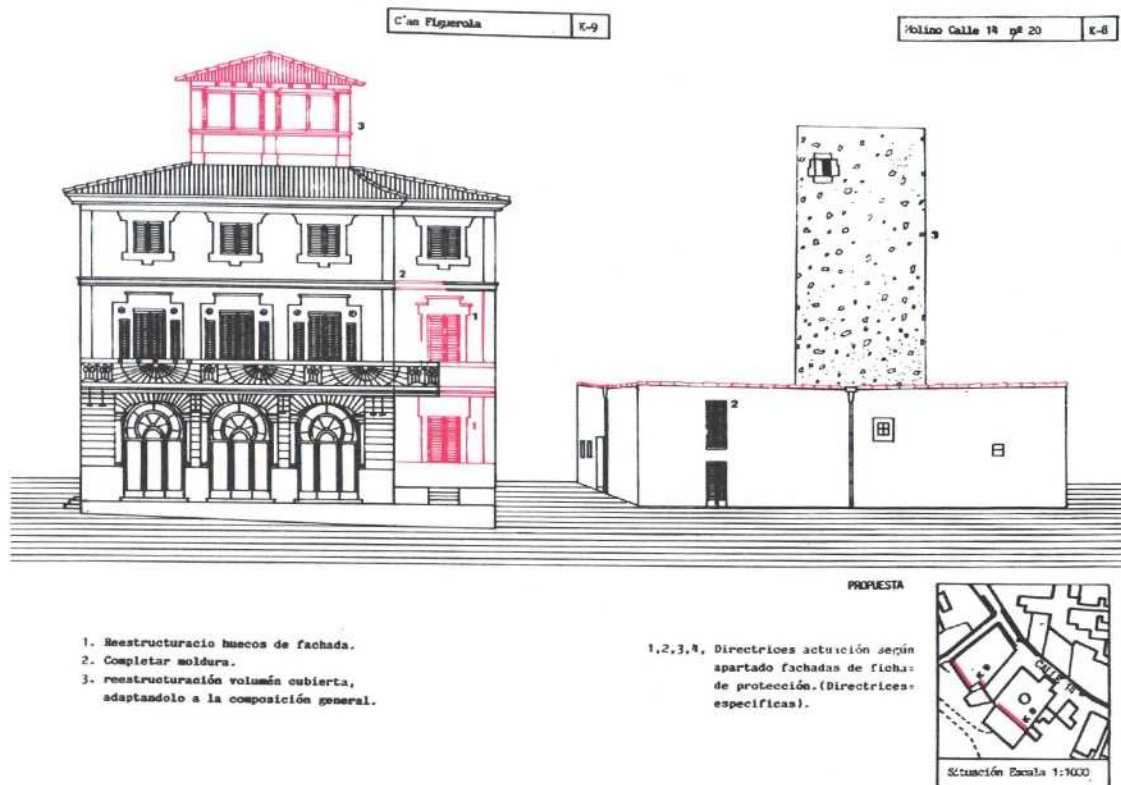
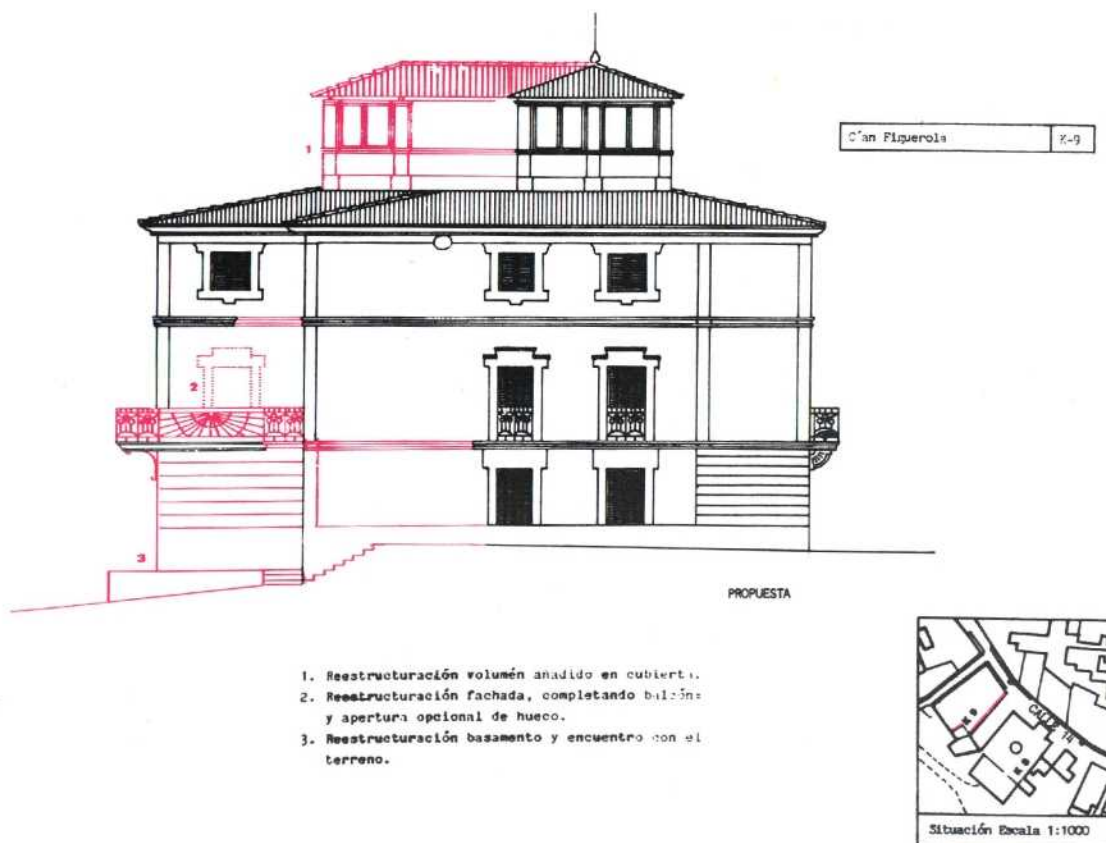


Fig. 14-C.



la delimitación de zonas, ha sido la señalización parcela a parcela de las restantes determinaciones de la ordenación: los tipos de obra e intervenciones, altura y número de plantas, alineaciones y profundidades edificables, y reestructuración obligatoria de fachadas, teniendo en cuenta asimismo las zonas en que se hallaban ubicadas. (Figura 13).

TIPOS DE OBRAS E INTERVENCIONES.—Se han calificado los inmuebles o los solares sin edificar en K, R1, R2, N, según su calidad arquitectónica, estado de la evolución del tipo original y situación zonal.

- La calificación K corresponde a los edificios singulares o de catálogo, en los que se permiten las obras genéricas de restauración, conservación y consolidación, además de las detalladas a través de la regulación establecida en las fichas individualizadas, que determinan pormenorizadamente los tipos de obras a realizar y en qué partes del inmueble; procediendo al diseño gráfico de los elementos a recuperar, o a eliminar los añadidos que distorsionan el edificio catalogado. Para ello se han dibujado a escala 1:100 las plantas y alzados de los edificios grafiando en amarillo las partes espurias a eliminar, mientras que en rojo se ha grafiado la recuperación de los elementos originales. (Figuras 14-A, B y C).

Ha existido en esta metodología un afán de hacer legible el plan al ciudadano usuario del mismo y a la Administración que debe gestionarlo.

- La calificación R1 la reciben los inmuebles que, siendo de menor valor que los anteriores, deben protegerse por sus valores arquitectónicos-tipológicos y ambientales. En esta calificación se permiten las obras desde la restauración, conservación y consolidación, hasta la rehabilitación.
- En edificios R2 cuyo valor es eminentemente ambiental, además de las obras de intervenciones permitidas en los R1, podrán realizarse obras de reestructuración.
- La calificación N es la que permite la nueva edificación, con las condiciones indicadas en cada una de las zonas.

ALTURAS Y NUMERO DE PLANTAS.—Se han señalado, asimismo, en cada parcela el número de plantas y la altura en metros y centímetros bajo cornisa (medidos en el punto medio de la fachada), que corresponden fundamentalmente a la altura actual del edificio que se desea mantener, salvo excepciones donde se han eliminado añadidos al tipo original.

En las parcelas donde se permite nueva construcción se ha fijado el número de plantas y la altura que se ha considerado adecuada en correspondencia a las tipologías edificatorias de la zona y la morfología de la manzana.

ALINEACIONES Y PROFUNDIDADES EDIFICABLES.—Se han diseñado en cada edificio las profundidades edificables, eliminando las crujiás añadidas al tipo original, con el doble obje-

tivo de recuperarlo y sanear el inmueble dotándolo de una mejor ventilación y habitabilidad. Se han obtenido por este proceso interesantes espacios interiores de manzanas.

Las alineaciones al-viario público se mantienen, salvo en las áreas donde el tejido urbano es obsoleto e irrelevante en cuanto a las características morfológicas fundamentales del Jonquet.

REESTRUCTURACION OBLIGATORIA DE FACHADAS.—Asimismo, se ha señalado en las piezas del parcelario, las edificaciones que deben reestructurar la fachada recuperando su estado original o adaptándose a las normas estéticas de la zona. Esto ha llevado a dibujar sobre los alzados del estado actual las modificaciones que prevé el planeamiento como indispensables, en las zonas donde la política de intervención es fundamentalmente el mantenimiento de la edificación. (Figuras 15-A, B y C).

Los últimos aspectos reseñados son los que caracterizan el Plan Especial del Jonquet como plan proyecto.

Este Plan, como se ha dicho más arriba, ha querido esforzarse en la parte gráfica con el objetivo de hacerlo más legible al usuario y a la Administración.

La legibilidad no se ha centrado solamente en el resultado a obtener de la ordenación sino también a los criterios que la originaron. Así, junto a los alzados reformados, perspectivas y alzados indicativos de las nuevas zonas propuestas, se adjuntan a la

memoria de ordenación los planos del desarrollo histórico-morfológico del barrio, tipologías edificatorias y geomorfología del terreno que han sido los elementos básicos de la imagen que caracteriza el barrio y que se pretende preservar.

6. SOBRE LOS CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCION PARA DEFINIR LAS TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS Y LA MORFOLOGIA URBANA EN LAS ZONAS DE NUEVA CREACION

El plan, como se ha dicho, tenía dos objetivos fundamentales, la conservación y recuperación de la trama urbana básica del Jonquet con características morfológicas propias, y la remodelación de la parte del tejido urbano obsoleto, dotándolo de una nueva estructura urbana.

Esta variedad de intervenciones es la que hace de este plan, un interesante ejercicio de diseño y pone de manifiesto la importancia de articular las zonas de nueva creación con la estructura a conservar, haciendo que la aportación actual a la creación de ciudad siga la vertebración mantenida a lo largo de la historia; que es lo que ha aportado riqueza y singularidad al barrio del Jonquet.

Las dos áreas de implantación de nueva construcción son las calificadas NI y están situadas en los flancos Este y Oeste del barrio, concretamente en la parte Sur de la manzana 8 y en el área de Mar y Tierra.

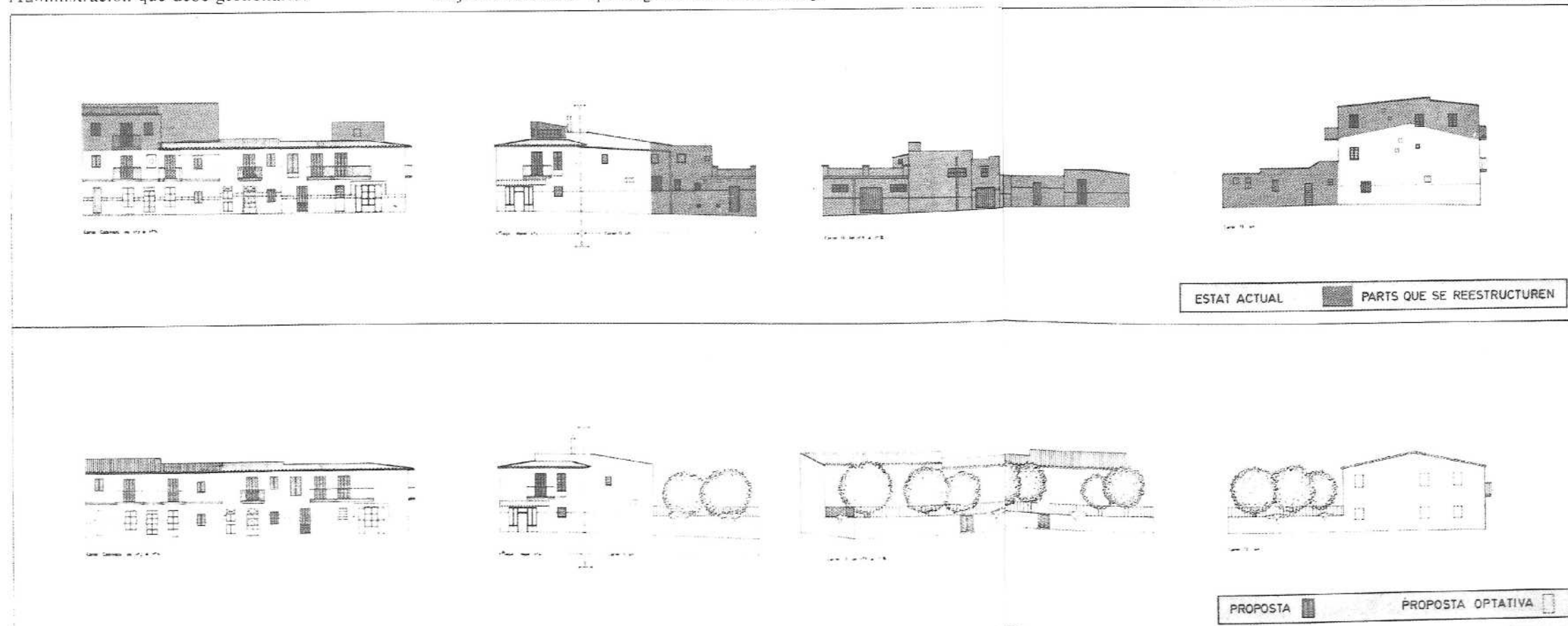
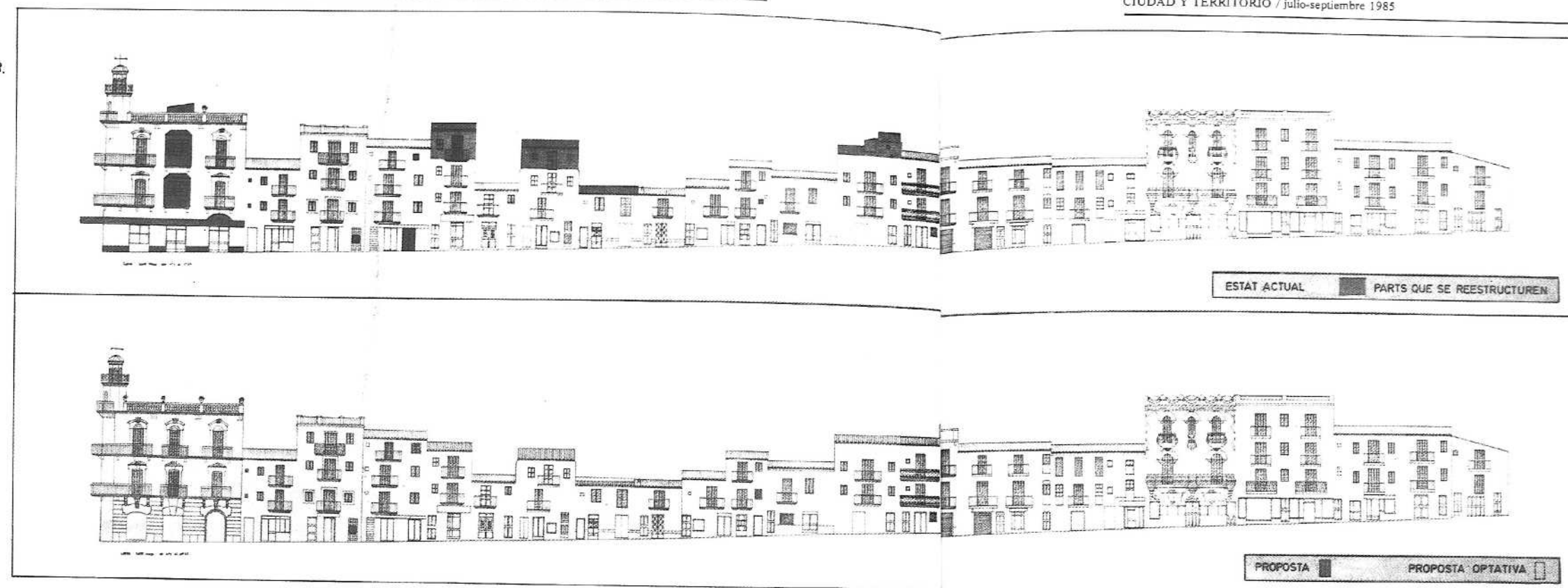


Fig. 15-A.

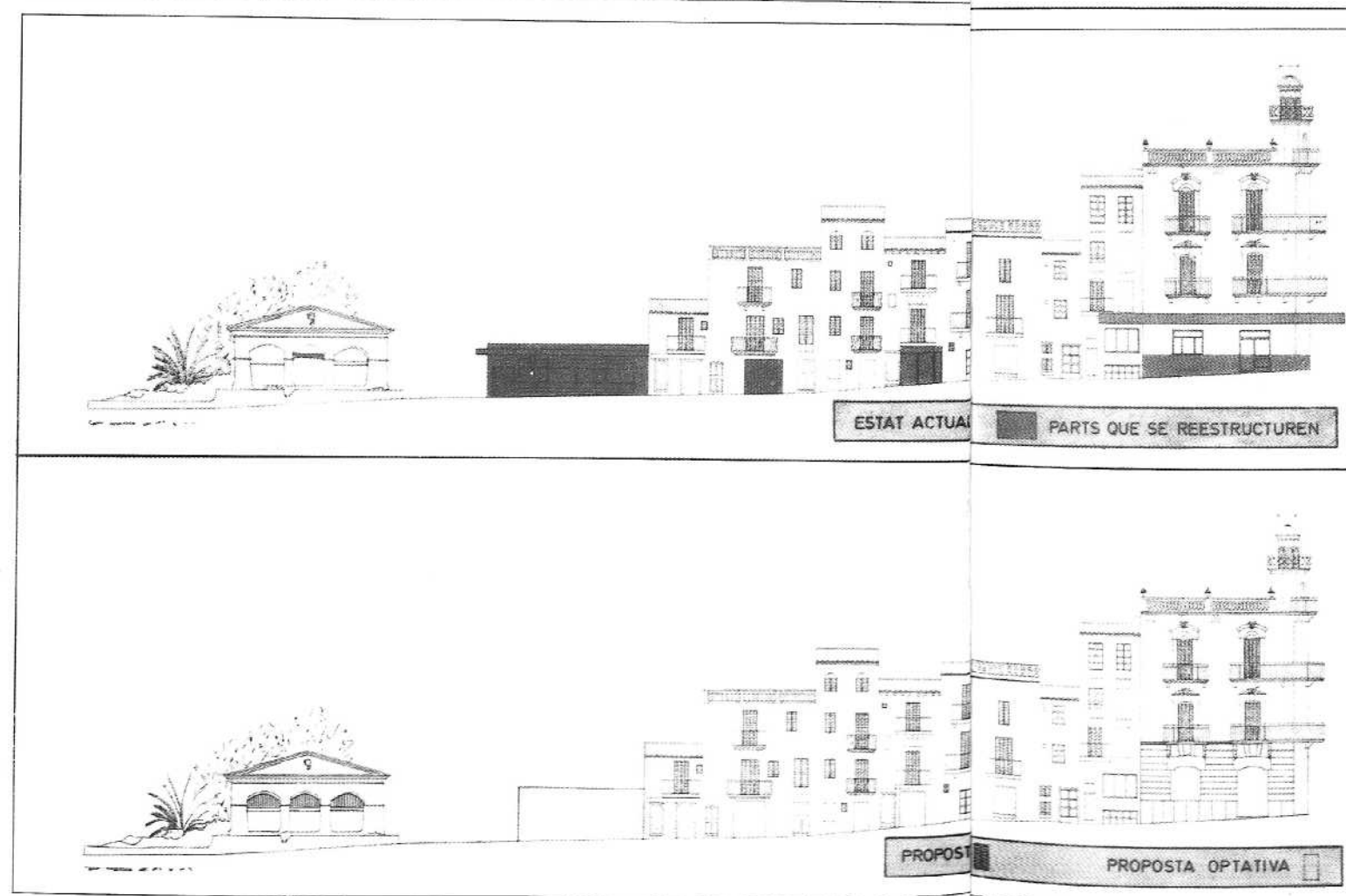
 CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES I ORDENACIÓ DEL TERRITORI DIRECCIÓ GENERAL DE POLÍTICA TERRITORIAL I URBANISME	
PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL JONQUET	
FASE	ORDENACIÓ
TERME	CIUTAT DE MALLORCA
PLÀNOL	REESTRUCTURACIÓ DE FACANAS - ILLETA 6 -
ESCALA 1:200	DATA MARÇ 1985 FULLA 16
EMPLAÇAMENT	EQUIP REDACTOR
	TOMAS PORTIN- Arquitecte MADALENA SEGUÍ Geògraf TONY VILA Arquitecte CHRISTOPHER STEENJØRGENSEN Arquitecte
	JESUS ROCA Arquitecte GABRIEL SEVILLA Geògraf XESU MOLL Economista


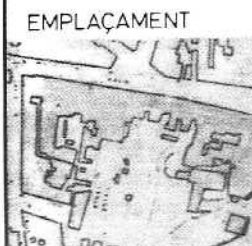
Fig. 15-B.



 CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES I ORDENACIÓ DEL TERRITORI DIRECCIÓ GENERAL DE POLÍTICA TERRITORIAL I URBANISME		
PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL JONQUET		
FASE	ORDENACIÓ	
TERME	CIUTAT DE MALLORCA	
PLANOL	REESTRUCTURACIÓ DE FACANAS -ILLETA 8-	
ESCALA 1:200	DATA MARÇ 1985	
FULLA 18		
EMPLAÇAMENT	EQUIP REDACTOR	
	TOMAS FORTUNY Arquitecte	JOANA ROCA Arquitecte
	MAGDALENA SEGUÍ Geògraf	GABRIEL SEVILLA Geògraf
	TONI VILA Arquitecte	XESCA MOLL Economista
	COL·LABORADOR STEEN JØRGENSEN Arquitecte	

Fig. 15-C.



 CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES I ORDENACIÓ DEL TERRITORI DIRECCIÓ GENERAL DE POLÍTICA TERRITORIAL I URBANISME		
PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL JONQUET		
FASE	ORDENACIÓ	
TERME	CIUTAT DE MALLORCA	
PLÀNOL	REESTRUCTURACIÓ DE FACANAS -ILLETA 8-	
ESCALA 1:200	DATA MARÇ 1985	
FULLA 19		
EMPLAÇAMENT	EQUIP REDACTOR	
	TOMAS FORTUNY Arquitecte	JOANA ROCA Arquitecte
	MAGDALENA SEGUÍ Geògraf	GABRIEL SEVILLA Geògraf
	TONI VILA Arquitecte	XESCA MOLL Economista
	COL·LABORADOR STEEN JØRGENSEN Arquitecte	

Area de Mar y Tierra

Empezaremos por la segunda. Los criterios generales que se han seguido para definir las tipologías edificatorias y morfológica urbana han sido:

— Asegurar la conservación del perfil característico del Jonquet, creando una zona verde en la pendiente al suroeste de la calle 14 y regulando la altura de la nueva construcción de tal manera que no oculten las características edificaciones monumentales de la calle 14. (Figura 16).

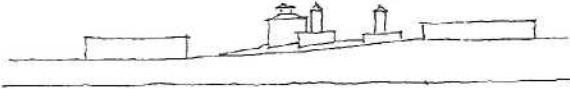


Fig. 16.

— Conseguir que la nueva construcción armonice con la construcción típica del Jonquet mediante la concordancia de altura y parcelación además de las normas sobre estética tal como se ha detallado anteriormente. (Figura 17).



Fig. 17.

— En la trama viaria de nueva construcción, reproducir algunos de los aspectos más característicos del Jonquet como la calle curvada que se cierra sobre sí para después abrirse en una plaza, o bien los accesos secundarios que penetran a través de los edificios a modo de pasaje. (Figura 18).

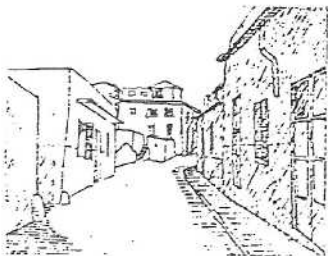
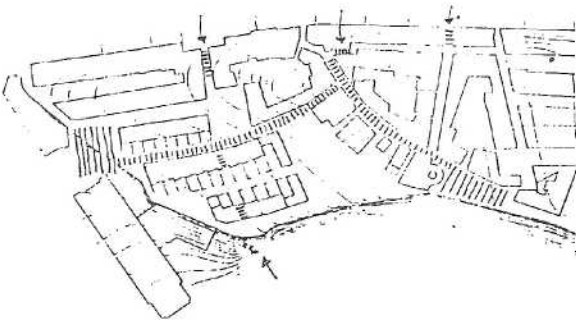


Fig. 18.

— Asimismo se ha mantenido el itinerario de borde históricamente existente en el Jonquet, dándole una anchura mínima adecuada como viario peatonal sobre el cual se abren alternativamente balcones sobre el mar como el del final de la ca-

lle 14, y el de la plaza al pie del conjunto monumental del Jonquet. (Figura 19).

— Las alturas reguladoras de la nueva construcción han sido fijadas al objeto de conservar esta visibilidad, lo que ha motivado la creación de una zona verde en la pendiente más aguda al suroeste de los monumentos.

La ubicación de las tres nuevas manzanas, se ha realizado formando un todo orgánico con las edificaciones de la fachada monumental del Jonquet, formada por los molinos de la calle 14, y continuando el ritmo radial marcado por aquellas edificaciones. (Figura 20).

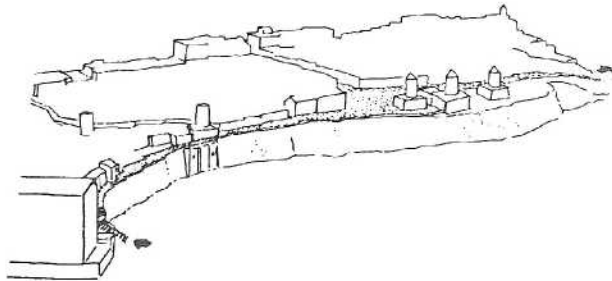


Fig. 19.



Fig. 20.

— La parcelación va girando sobre sí misma para evitar el efecto de pantalla del Hotel Meliá. (Figura 21).

— Apertura de un nuevo itinerario como prolongación de la calle 9. Reúne varias características típicas de la trama urbana del Jonquet:

— Queda cerrada en sí misma con la calle 14 tapando en lo posible la vista de fondo del Hotel Meliá. Luego abre vistas, primero sobre la nueva zona verde con el mar al fondo, segundo a la Plaza Mar y Tierra y finalmente sobre la otra zona verde que hace de enlace con la calle Monseñor Palmer. (Figura 22).

— Recuperación de la vista sobre el mar en la línea calle 19-calle 12 mediante la regulación de la casa Monseñor Palmer/San Magín, el anexo al Hotel Meliá y las vallas separadoras. (Figura 23).

Fig. 21. La parcelación va girando sobre sí misma para evitar el efecto de pantalla del Hotel Meliá.

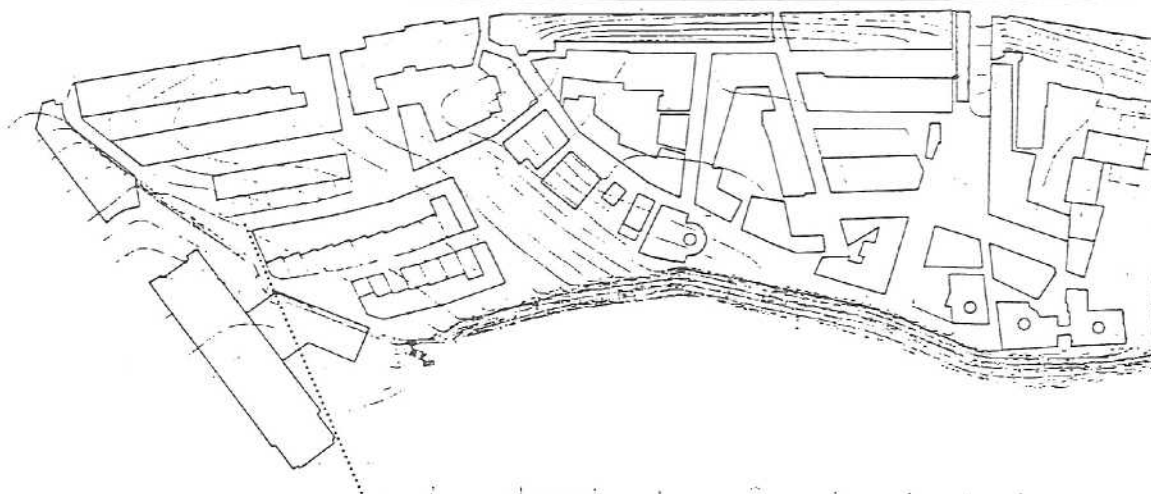


Fig. 22. Apertura de un nuevo itinerario como prolongación de la calle 9.

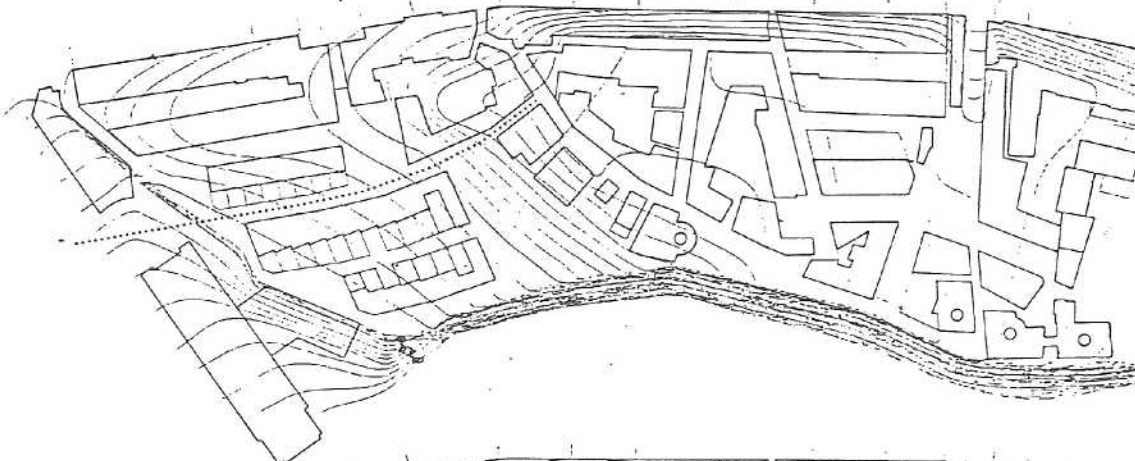


Fig. 23. Recuperación de la vista sobre el mar en la línea calle 19-calle 12.

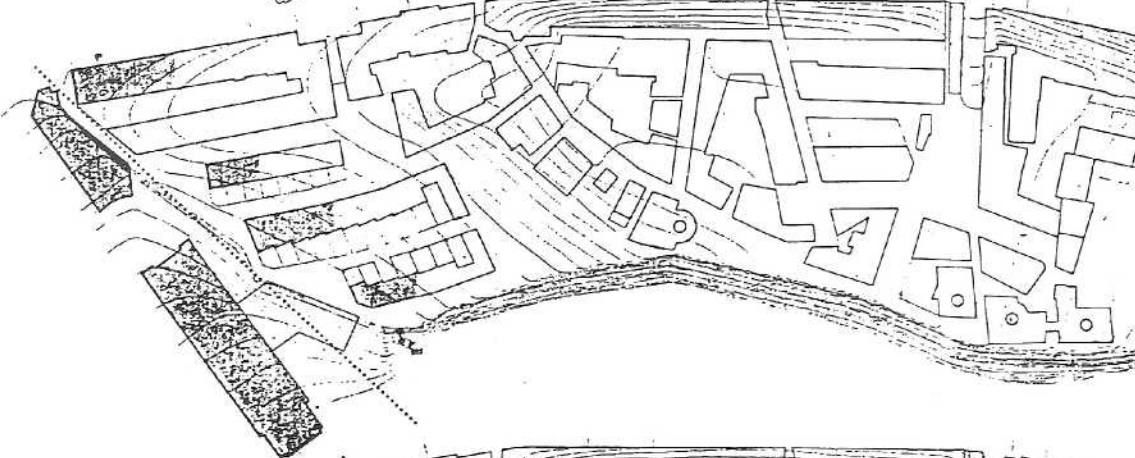
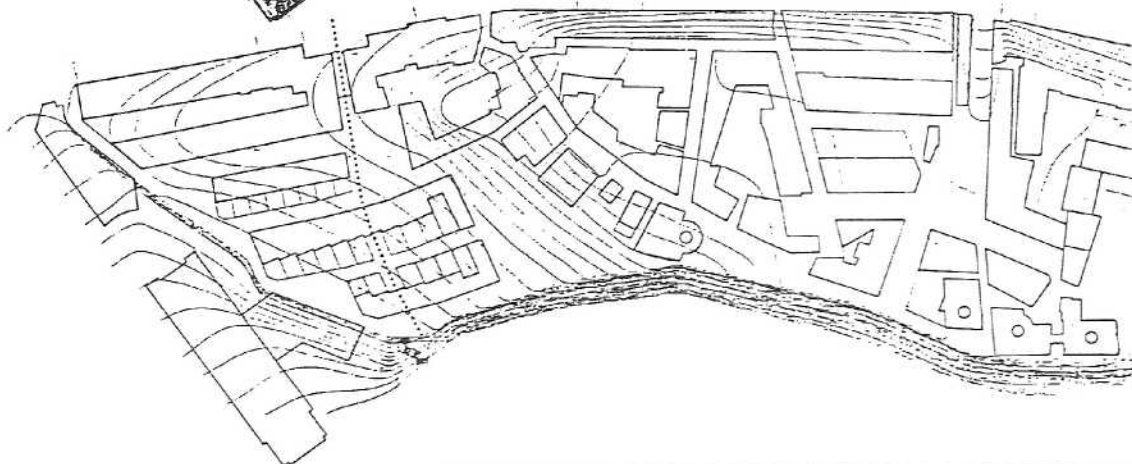


Fig. 24. Conservar el antiguo itinerario San Magin-Plaza Mar y Tierra. (Plaza San Domingo).



—Conservar el Antiguo itinerario San Magín-Pza. Mar y Tierra (Pza. S. Domingo). (Figura 24).

Manzana 8 flanco sur

La manzana 8 está consolidada en tres de sus lados: calle 6-Plaza Vapor, calle San Magín, Vía Argentina y abierta hacia el sur con unos grandes solares sin edificar.

Todos los edificios de la calle S. Magín tienen interés tipológico por su pertenencia a los grupos Aa y Ba como ya se ha descrito anteriormente. Las calificaciones otorgadas R1 y R2 hacen referencia a la parte del edificio que se mantiene, correspondiente a la tipología original o una evolución no distorsionada de ésta. Los añadidos han sido suprimidos. Es decir, se propone derribar las viviendas dando al descampado situado al sur de la manzana. Esta determinación ha sido fundamental tras el estudio de las planimetrías dibujadas a escala 1:100 de todos los edificios de la manzana. Lograr una salubridad digna en construcciones de 5 metros de fachada y hasta 30 de profundidad, era un objetivo de difícil alcance. Por todo ello se propuso el derribo de las crujías añadidas, pero retomando la idea de esta segunda línea de viviendas dando a la cara sur (recuérdese la descripción de la tipología Aa, Ba), se permite la nueva construcción separándose de la tipología original con unos patios que permitan un verdadero saneamiento de las edificaciones de la manzana. No se reinventa nada por tanto, simplemente los raquíticos patinejos existentes, que de una manera u otra venían a separar las tipologías originales de las viviendas anexas (ver esquemas tipológicos), han sido ampliados.

Por otra parte, se libera a las tipologías originales de las servidumbres de penetración hasta estas viviendas posteriores, a las cuales ahora se accederá desde el espacio público, situado entre éstas y la implantación de unos edificios de nueva planta que se proyectan, que serán descritos más adelante.

Se consigue asimismo, con la "modernización" de estas viviendas añadidas, la dignificación de la parte trasera de las edificaciones de la calle S. Magín, que darán al espacio público de nueva creación. Esta dignificación así obtenida, no será en menoscabo de la reestructuración de la fachada sur de las tipologías originales que se mantiene, una vez eliminados los antiguos añadidos.

En el flanco sur de la manzana, donde existen unos grandes solares, se han resuelto los requerimientos de darle una edificabilidad y solucionar el cerramiento de la manzana, proyectando una edificación en cierta manera paralela a la existente, separándola de ésta unos 15 m., creando entre ambos conjuntos de edificaciones un espacio libre público, el cual dará acceso a las viviendas añadidas posteriores de la calle S. Magín, como se ha descrito anteriormente.

Para la creación de este espacio se ven afectadas de derribo dos construcciones y algunos anexos.

La edificación proyectada se realiza sobre un parcelario de módulo 5 x 10. La elección de esta parcela

ha sido en base al estudio realizado sobre la parcelación de dicha manzana.

Sin embargo, podrá procederse a la unión de hasta tres parcelas, práctica que ha venido dándose tanto en el Jonquet como en el resto de la ciudad.

La nueva edificación resuelve la fachada sur de la manzana, en cuanto a ordenación del ambiente urbano creando una plaza en forma de U abierta a un espacio verde público, que se ha mantenido por considerarlo una de las imágenes características del Jonquet, y patrimonio de toda la ciudad.

Dicho espacio viene delimitado por el talud y una línea imaginaria que uniría las edificaciones de la plaza número 1 con el edificio de tres plantas sito en la calle Cerdá ubicado detrás de los molinos.

Bajo la nueva construcción se ha mantenido una serie de pasajes a modo de "revival" de los múltiples pasajes existentes en la edificación consolidada en el barrio.

Dichos pasajes conectan la escalera del lavadero con el espacio verde público interior de la manzana, o crean itinerarios peatonales desde la calle 7 al espacio público interior y plaza Cerdá.

7. DE LA GESTION COMO "TRAJE A MEDIDA"

Por último, señalar que el Plan Especial ha puesto tanto empeño en la gestión, realizándose el llamado "traje a medida", como en el diseño, pretendiendo romper el enfrentamiento entre los planes gestión/planes proyecto.

Por ello, se han arbitrado medidas que van desde la clásica delimitación de unidades de actuación, por el sistema de compensación donde había posibilidad de repartir beneficios y cargas, hasta la expropiación para establecer servidumbres de vistas, pasando por actuaciones puntuales consistentes en expropiaciones de vuelo construido y repartiendo en ambos casos las cargas, entre los beneficiarios, mediante contribuciones especiales.

Se ha instrumentalizado la utilización del registro de solares en caso de incumplimiento del plan en los plazos determinados por éste, a través de una definición "ad hoc" de edificios inadecuados, para introducir a la iniciativa privada en la ejecución del plan, y que participe a modo de colchón entre la propiedad actual, en caso de inactividad de ésta, y la administración actuante, que en último extremo podrá actuar mediante la expropiación —sanción por incumplimiento del Plan.

También se han propuesto, en su caso, la creación de sociedades colaboradoras, para el mantenimiento de espacios interiores de manzana de nueva creación, así como ayudas a la rehabilitación, dejando a la Administración un papel de motor ejemplificador en actuaciones aisladas de rehabilitación, en lugares donde hoy la iniciativa privada no tiene expectativas.

Todo este rosario de medidas va encaminado a la superación de la dicotomía gestión/proyecto y, a través del plan como instrumento integral de ordenación, llegar a la recuperación de la ciudad heredada proponiendo su revitalización.