

**ANNEX 1. FITXA DEL CATÀLEG DE PROTECCIÓ D'EDIFICIS I ELEMENTS D'INTERÈS HISTÒRIC, ARQUITECTÒNIC I PAISATGÍSTIC DE PALMA REFERENT A L'EDIFICI DE GESA.**

CODI: **71-01**

## 1. Identificació espacial

MUNICIPI:   
 BARRI:   
 SITUACIÓ:   
 PARCEL·LA  
 POLÍGON:  
 U.T.M. X:   
 U.T.M. Y:   
 CLASSIFICACIÓ:   
 REF. CADASTRAL:



## 2.-Identificació de l'element

DENOMINACIÓ: **Edifici Central de GESA**  
 GRAU DE PROTECCIÓ: **A2**  
 CATEGORIA:   
 TIPOLOGIA:   
 ÚS ACTUAL:



CRONOLOGIA:   
 AUTORIA:   
 ADSCRIPCIÓ/ESTIL:



### 3.-Descripció de l'element

Situada enfront de la Via Litoral dominant el paisatge urbà situat a la part migdia del barri de Foners. Edifici compost d'un cos baix de planta baixa i pis i d'un d'alt de forma rectangular de 21,6 x 57,6 m en planta, perpendicular a la Via Litoral.

Tot i que els canvis al disseny original varen començar des de la mateixa fase de projecte i abans de l'inici de les obres, l'edifici presenta una tipologia i unes característiques prou clares i significades per a la seva pervivència. Abans de la concessió de la llicència municipal d'obres l'edifici va ésser objecte d'un canvi important: la retallada de la seva altura, que al restar component vertical rebaixava un xic la seva potència expressiva, encara que la rebaixada d'altura no va ser tant com en principi requeria l'ajuntament. Es va produir també en aquesta fase algun petit canvi, que no va resultar significatiu, en la distribució de la planta.

Durant l'obra, degut a la combinació de la precarietat pròpia de la postguerra i en concret a l'escassetat de determinats materials així com al canvi obligat en la direcció de l'obra, es produïren també algunes modificacions de menor significació, com ara el tipus de forjat (d'unidireccional amb revoltó ceràmic a reticular) o la situació dels aljubs.



INTERVENCIONS	Una part que ha estat objecte d'algunes variacions al llarg del temps és el remat del volum vertical, inclòs el rètol corporatiu.
ESTAT DE CONSERVACIÓ	En general, i com que l'edifici ha estat en ple funcionament fins als darrers anys, també havia estat objecte de manteniment, per tant l'estat de conservació es pot qualificar d'acceptable
RÈGIM JURÍDIC I DE PROPIETAT	Gesa- Endesa
ALTRES PROTECCIONS	Bé catalogat
BIBLIOGRAFIA I DOCUMENTACIÓ	Seguí 1990: 195. AMP, Exp. Obr. Par. E. Núm. 59, any 1937. MURRAY, Donald G.; PASCUAL, Aina: La casa y el tiempo. Interiores señoriales de Palma Vol II, 1989, 102
OBSERVACIONS	Aquest edifici fou declarat com a Bé Catalogat pel Consell de Mallorca, en sessió plenària de 2 d'abril de 2007, publicat al BOIB núm. 80, de 29 de maig de 2007.

<b>4.-Protecció i directrius d'intervenció:</b>	
<b>VALORACIÓ GLOBAL:</b>	Edifici a conservar per ser una de les primeres incursions de l'arquitectura de nova tecnologia constructiva de mur-cortina a Palma.
<b>USOS PERMESOS:</b>	Segons el Quadre 8, article 65,, no permetent-se l'ús residencial ni turístic
<b>CONJUNT:</b>	Conservar
<b>COMPOSICIÓ</b>	Mantenir la volumetria existent. S'exceptua pel que fa a la possibilitat d'intervenció, el remat del cos vertical, el qual ha estat objecte de modificacions.
<b>VOLUMÈTRICA:</b>	
<b>ESTRUCTURA:</b>	Conservar i consolidar
<b>FAÇANES:</b>	Manteniment. En cas d'haver-se de substituir o renovar materials, s'haurà de fer sense modificar l'aspecte general exterior (forma, coloració, especejament, etc)
<b>COBERTES:</b>	Conservar i rehabilitar
<b>INTERIORS:</b>	Mantenir, de forma predominant, la característica de planta lliure, les configuracions dels accessos i els nuclis de comunicació vertical.
<b>ESPAIS COMUNS:</b>	Mantenir, l'adequació al nou programa funcional passarà pel manteniment de totes les característiques definitòries.
<b>ALTRES ELEMENTS:</b>	Mantenir, l'adequació al nou programa funcional passarà pel manteniment de totes les característiques definitòries.
<b>ORDENANCES D'APLICACIÓ (element/entorn):</b>	Art.263 i 271 de les normes urbanístiques del text refós del PGOU. L'espai no edificat de la parcel·la tindrà el tractament d'espai lliure privat.
<b>5.-Entorn de protecció.</b>	
Sense zona de protecció.	

**ANNEX 2. FITXES DELS SISTEMES.**



### Fitxa de Sistemes Modificada

#### 1.- Identificació

DENOMINACIÓ   
 SITUACIÓ    
 FULL UTM   
 FULL 500   
 FULL 1000   
 FULL 5000

IDENTIF

CODI

CARRER

REF. CAD

#### 2.- Característiques Funcionals

SUPERFÍCIE  DOMINI   
 NÚM. INVENT.  ÚS

#### 3.- Normativa D'Aplicació

ORDENACIÓ  CATÀLEGS   
 PLANEJAM. APROV.   
 PLANEJAMENT  CLASIF. SÒL   
 ALTRES

#### 4.- Gestió del Sòl

ASSIGNACIÓ  SISTEMA   
 ÀMBIT   ETAPES



#### 5.- Observacions

No es permet cap tipus d'instal·lació o edificació en la franja que dona continuïtat al carrer Joan Alcover i Joan Montaner i Bordoi

### Fitxa de Sistemes Modificada

#### 1.- Identificació

DENOMINACIÓ   
 SITUACIÓ    
 FULL UTM   
 FULL 500   
 FULL 1000   
 FULL 5000

IDENTIF

CODI

CARRER

REF. CAD

#### 2.- Característiques Funcionals

SUPERFÍCIE  DOMINI   
 NÚM. INVENT.  ÚS

#### 3.- Normativa D'Aplicació

ORDENACIÓ  CATÀLEGS   
 PLANEJAM. APROV.   
 PLANEJAMENT  CLASIF. SÒL   
 ALTRES

#### 4.- Gestió del Sòl

ASSIGNACIÓ  SISTEMA   
 ÀMBIT   ETAPES



#### 5.- Observacions

Es tracta d'un àmbit que al nivell superior que correspon al c/ Joan Maragall té la consideració de Sistema d'Espais Lliures Públics, i al nivell inferior que es correspon a la Via Litoral té la consideració de Sistema d'Equipaments Públics  
Vegeu normativa urbanística

## Fitxa de Sistemes Modificada

### 1.- Identificació

DENOMINACIÓ **ESPAI LLIURE PUBLIC / EQUIPAMENT 2**  
 SITUACIÓ **71** **FONERS**  
 FULL UTM **77-09-N**  
 FULL 500 **\***  
 FULL 1000 **I-21**  
 FULL 5000 **\***

IDENTIF **EL/EQ\*2**

CODI **71-09-P**

CARRER **Joan Maragall**

REF. CAD

### 2.- Característiques Funcionals

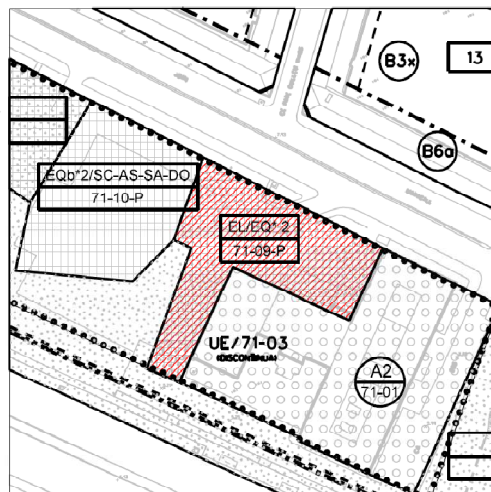
SUPERFÍCIE **1644** DOMINI **PUBLIC / PRIVAT \***  
 NÚM. INVENT. **\*** ÚS **PUBLIC \***

### 3.- Normativa D'Aplicació

ORDENACIÓ **EL/EQ** CATÀLEGS **\***  
 PLANEJAM. APROV. **\***  
 PLANEJAMENT **\*** CLASIF. SÒL **S.U.**  
 ALTRES **\***

### 4.- Gestió del Sòl

ASSIGNACIÓ **AJUNT.** SISTEMA **COOP.**  
 ÀMBIT **UE** **71/03** ETAPES **1**



### 5.- Observacions

Es tracta d'un àmbit que al nivell superior que correspon al c/ Joan Maragall té la consideració de Sistema d'Espais Lliures Públics i al nivell inferior que es correspon a la Via Litoral té la consideració de Sistema d'Equipaments Privats. Vegeu normativa urbanística

## Fitxa de Sistemes Modificada

### 1.- Identificació

DENOMINACIÓ **ADMINISTRATIU PÚBLIC EQ b\*1**  
 SITUACIÓ **71** **FONERS**  
 FULL UTM **77-09-N**  
 FULL 500 **\***  
 FULL 1000 **I-21**  
 FULL 5000 **\***

IDENTIF **EQ b\*/SC/AD-P**

CODI **71-09-P**

CARRER **Joan Maragall**

REF. CAD

### 2.- Característiques Funcionals

SUPERFÍCIE **2997** DOMINI **PUBLIC**  
 NÚM. INVENT. **\*** ÚS **PUBLIC**

### 3.- Normativa D'Aplicació

ORDENACIÓ **EQ** CATÀLEGS **\***  
 PLANEJAM. APROV. **\***  
 PLANEJAMENT **\*** CLASIF. SÒL **S.U.**  
 ALTRES **\***

### 4.- Gestió del Sòl

ASSIGNACIÓ **AJUNT.** SISTEMA **COOP.**  
 ÀMBIT **UE** **71/03** ETAPES **1**



### 5.- Observacions

En el nivell de la Via Litoral es permet un sostre màxim de 2416.10m2st i s'hi admeten els usos: socio-cultural, assistencial, administratiu, esportiu, sanitari, docent, recreatiu i comercial i establiment públic associats als equipaments que s'ubiquen en aquest àmbit.

## Fitxa de Sistemes Modificada

### 1.- Identificació

DENOMINACIÓ   
 SITUACIÓ    
 FULL UTM   
 FULL 500   
 FULL 1000   
 FULL 5000

IDENTIF

CODI

CARRER

REF. CAD

### 2.- Característiques Funcionals

SUPERFÍCIE   
 NÚM. INVENT.

DOMINI   
 ÚS

### 3.- Normativa D'Aplicació

ORDENACIÓ   
 PLANEJAM. APROV.   
 PLANEJAMENT   
 ALTRES

CATÀLEGS   
 CLASIF. SÒL

### 4.- Gestió del Sòl

ASSIGNACIÓ   
 ÀMBIT

SISTEMA   
 ETAPES



### 5.- Observacions

En el nivell de la Via Litoral es permet un sostre màxim de 1500 m<sup>2</sup>st i s'hi admeten els usos: socio-cultural, assistencial, administratiu, esportiu, sanitari, docent, recreatiu i comercial i establiment públic associats als equipaments que s'ubiquen en aquest àmbit.

## Fitxa de Sistemes Modificada

### 1.- Identificació

DENOMINACIÓ   
 SITUACIÓ    
 FULL UTM   
 FULL 500   
 FULL 1000   
 FULL 5000

IDENTIF

CODI

CARRER

REF. CAD

### 2.- Característiques Funcionals

SUPERFÍCIE   
 NÚM. INVENT.

DOMINI   
 ÚS

### 3.- Normativa D'Aplicació

ORDENACIÓ   
 PLANEJAM. APROV.   
 PLANEJAMENT   
 ALTRES

CATÀLEGS   
 CLASIF. SÒL

### 4.- Gestió del Sòl

ASSIGNACIÓ   
 ÀMBIT

SISTEMA   
 ETAPES



### 5.- Observacions



### **ANNEX 3. FITXES D'UNITATS D'ACTUACIÓ**

## FITXA D'UNITATS D'ACTUACIÓ

### 1- Identificació

CODI **UE/71-03**

DENOMINACIÓ **Obertura vials, espai públic i equipaments**  
 SITUACIÓ **SECTOR LLEVANT FAÇANA MARITIMA**  
 PLÀNOLS **1/1000** **I-21 i J-21**

SECTOR **71** **FONERS**  
**72** **SECTOR DE LLEVANT**

### 2- Sistemes locals de cessió

CLASSE	IDENTIFICANT/CODI
ESPAIS LLIURES <b>8636</b>	(1) <b>EL1b* ; EL/EQ</b>
EQUIPAMENTS <b>5435</b>	(2) <b>EQb*1 ; EQb*3</b>
VIALS I INF. <b>6978</b>	(3) <b></b>
TOTAL <b>21049</b>	



### 3- Superfícies

SUP. SÒL NO LUCRATIU	<b>21049</b>
SUP. SÒL LUCRATIU	<b>23666</b>
TOTAL	<b>44715</b>

### 4- Ordenació

USOS	TIPOLOGIA	ORDENANÇA	COEF. EDIFICABILITAT MITJA	SUP.SÒL	EDIFICABILITAT
RESID. UNIFAM.	CONTINUA	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>*</b>
	AÏLLADA	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>*</b>
RESID. PLURIFAM.	CONTINUA	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>*</b>
	AÏLLADA	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>*</b>
	VOL. ESP.	<b>F0(CF)a , F0(CF)b</b>	<b>4.74</b>	<b>15749</b>	<b>74700</b>
SECUNDARI	TOTES	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>*</b>
TERCIARI	TOTES	<b>SL2</b>	<b>6.19</b>	<b>2985</b>	<b>18495</b>
EQUIPAMENTS	TOTES	<b>EQb*2</b>	<b>2.53</b>	<b>1638</b>	<b>4150</b>
CATALEG		<b>Protecció A2</b>	<b>*</b>	<b>3294</b>	<b>14797</b>

### 5- Superfície edificable

### 6- Estàndards Urbanístics

EDIFICABILITAT MÀX.(m2t)	<b>112142</b>	DENSITAT MÀX. VIVENDES (viv/ha)	<b>208</b>	NUM. VIV. MÀX (viv.)	<b>934</b>
COEF. EDIFICABILITAT MÀX. (m2t/m2)	<b>2.50</b>	DENSITAT POBLACIÓ MÀX. (hab/ha)	<b>501</b>	NUM. HAB. MÀX (hab.)	<b>2241</b>

### 7- Gestió, programació i planejament

PLANEJAMENT APROVAT <b>*</b>	SISTEMA D'ACTUACIÓ <b>COOP.</b>
PLANEJAMENT A DESENVOLUPAR <b>*</b>	PLA D'ETAPES <b>1</b>

### 8- Observacions

- (1) **EL1b\*=5372; EL/EQ\*1=1620; EL/EQ\*2=1644**  
 (2) **EQb\*1=2997m2 ; EQb\*3=2438m2**

- S'inclou la regulació de la UE/71-03 en l'article 28 de les normes urbanístiques
- El coeficient 4.74 m2st/m2 es correspon al coeficient d'edificabilitat mitjà resultat de considerar les zones F0(CF)a i F0(CF)b
- En el projecte de reparcel·lació de la Unitat d'Execució s'haurà de determinar i quantificar el major valor que hagi pogut representar per a la propietat la manca de demolició i la recuperació del valor de l'edifici catalogat (edifici Gesa), sent a càrrec d'Endesa (o qui es subrogui en la seva posició) l'obligació de restituir a l'Ajuntament el valor que ja hagi estat compensat en el marc del Conveni signat l'any 2003 entre l'Ajuntament i Gesa-Endesa.
- S'haurà de complir amb l'establert a l'article 29 de les Normes relatiu a les mesures ambientals en el projecte d'urbanització i projectes d'edificació