

**ANEXO 1. FICHA DEL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS HISTÓRICO, ARQUITECTÓNICO Y PAISAJÍSTICO DE PALMA REFERIDA AL EDIFICIO DE GESA.**

CODIGO: **71-01**

### 1. Identificación espacial

MUNICIPIO:   
 BARRIO:   
 SITUACIÓN:   
 PARCELA  
 POLÍGONO:  
 U.T.M. X:   
 U.T.M. Y:   
 CLASSIFICACIÓN   
 REF. CATASTRAL:



### 2.-Identificación del elemento

DENOMINACIÓN:   
 GRADO DE PROTECCIÓN:   
 CATEGORIA:   
 TIPOLOGÍA:   
 USO ACTUAL:



CRONOLOGIA:   
 AUTORIA:   
 ADSCRIPCIÓN/ESTILO



### 3.-Descripción del elemento

Situado frente a la Vía Litoral dominando el paisaje urbano, situado al sur del barrio de Foners .

Edificio compuesto por un cuerpo bajo de planta baja y piso y por uno de mayor altura de forma rectangular de 21,6 x 57,6 m en planta, perpendicular a la Vía Litoral.

A pesar de que los cambios respecto del diseño original empezaron desde la misma fase de proyecto y antes del inicio de las obras, el edificio presenta una tipología y unas características suficientemente claras y significadas para su pervivencia. Antes de la concesión de la licencia municipal de obras el edificio fue objeto de un cambio importante: el recorte de su altura que, al restar componente vertical, rebajaba un poco su potencia expresiva, aunque la rebaja de altura fue menor que la que en un principio requería el ayuntamiento. Se produjo también en esta fase algún pequeño cambio, que no resultó significativo, en la distribución de la planta.

Durante la obra, debido a la combinación de la precariedad propia de la posguerra y en concreto a la escasez de determinados materiales así como al cambio obligado en la dirección de la obra, se produjeron también algunas modificaciones de menor significado, como por ejemplo el tipo de forjado (de unidireccional con bovedilla cerámica a reticular) o la situación de los aljibes.



#### INTERVENCIONES

Una parte que ha sido objeto de algunas variaciones a lo largo del tiempo es el remate del volumen vertical, incluido el rótulo corporativo.

#### ESTADO DE CONSERVACIÓN

En general, y como que el edificio ha estado en pleno funcionamiento hasta los últimos años, también había sido objeto de mantenimiento, por tanto, el estado de conservación se puede calificar de aceptable.

#### RÉGIMEN JURÍDICO Y DE PROPIEDAD

Gesa- Endesa

#### OTRAS PROTECCIONES

Bien catalogado

#### BIBLIOGRAFIA I DOCUMENTACIÓN

Seguí 1990: 195. AMP, Exp. Obr. Par. E. Núm. 59, año 1937.  
MURRAY, Donald G.; PASCUAL, Aina: La casa y el tiempo. Interiores señoriales de Palma Vol II, 1989, 102

#### OBSERVACIONES

Este edificio fue declarado Bien Catalogado por el Consell de Mallorca, en sesión plenaria de 2 de abril de 2007, publicado en el BOIB núm. 80, de 29 de mayo de 2007.

<b>4.-Protección y directrices de intervención:</b>	
VALORACIÓN GLOBAL:	Edificio a conservar por ser una de las primeras incursiones de la arquitectura de nueva tecnología constructiva de muro cortina en Palma.
USOS PERMITIDOS:	Según el cuadro 8, artículo 65, no permitiéndose el uso residencial ni turístico
CONJUNTO:	Conservar
COMPOSICIÓN VOLUMÉTRICA:	Mantener la volumetría existente. Se exceptúa en relación a la posibilidad de intervención, el remate del cuerpo vertical, el cual ha sido objeto de modificaciones.
ESTRUCTURA:	Conservar y consolidar
FACHADAS:	Mantenimiento. En el supuesto de tener que sustituir o renovar materiales, se deberá realizar sin modificar el aspecto general exterior (forma, coloración, despiece, etc)
CUBIERTAS:	Conservar y rehabilitar
INTERIORES:	Mantener, de forma predominante, la característica de planta libre, las configuraciones de los accesos y los núcleos de comunicación vertical.
ESPACIOS COMUNES:	Mantener, la adecuación al nuevo programa funcional pasará por el mantenimiento de todas las características definitorias.
OTROS ELEMENTOS:	Mantener, la adecuación al nuevo programa funcional pasará por el mantenimiento de todas las características definitorias.
ORDENANZAS DE APLICACIÓN (elemento/entorno):	Art.263 y 271 de las normas urbanísticas del texto refundido del PGOU. El espacio no edificado de parcela tendrá el tratamiento de espacio libre privado.
<b>5.-Entorno de protección.</b>	
Sin zona de protección.	

**ANEXO 2. FICHAS DE SISTEMAS.**



### Ficha de Sistemas Modificada

#### 1.- Identificación

DENOMINACIÓN

SITUACIÓN

HOJA UTM

HOJA 500

HOJA 1000

HOJA 5000

IDENTIF

CODIGO

CALLE

REF. CAD

#### 2.- Características Funcionales

SUPERFICIE  DOMINIO

NÚM. INVENT.  USO

#### 3.- Normativa de Aplicación

ORDENACIÓN  CATÁLOGOS

PLANEAM. APROB.

PLANEAMIENTO  CLASIF. SUELO

OTROS

#### 4.- Gestión del Suelo

ASIGNACIÓN  SISTEMA

ÁMBITO   ETAPAS

#### 5.- Observaciones

\* No se permite ningún tipo de instalación o edificación en la franja que da continuidad a la calle Joan Alcover y Joan Montaner y Bordoí



### Ficha de Sistemas Modificada

#### 1.- Identificación

DENOMINACIÓN

SITUACIÓN

HOJA UTM

HOJA 500

HOJA 1000

HOJA 5000

IDENTIF

CODIGO

CALLE

REF. CAD

#### 2.- Características Funcionales

SUPERFICIE  DOMINIO

NÚM. INVENT.  USO

#### 3.- Normativa de Aplicación

ORDENACIÓN  CATÁLOGOS

PLANEAM. APROB.

PLANEAMIENTO  CLASIF. SUELO

OTROS

#### 4.- Gestión del Suelo

ASIGNACIÓN  SISTEMA

ÁMBITO   ETAPAS

#### 5.- Observaciones

\* Se trata de un ámbito que en el nivel superior, que corresponde a la c/ Joan Maragall tiene la consideración de Sistema de Espacios Libres Públicos, y en el nivel inferior que se corresponde a la Via Litoral tiene la consideración de Sistema de Equipamientos Públicos. Véase la normativa urbanística



## Ficha de Sistemas Modificada

### 1.- Identificación

DENOMINACIÓN **ESPACIO LIBRE PÚBLICO / EQUIPAMIENTO 2**  
 SITUACIÓN **71** FONERS  
 HOJA UTM **77-09-N**  
 HOJA 500 **\***  
 HOJA 1000 **I-21**  
 HOJA 5000 **\***

IDENTIF **EL/EQ\*2**

CODIGO **71-09-P**

CALLE **Joan Maragall**

REF. CAD

### 2.- Características Funcionales

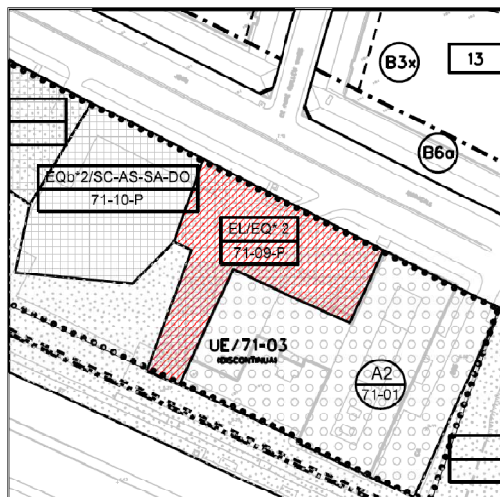
SUPERFICIE **1644** DOMINIO **PÚBLICO / PRIVADO**  
 NÚM. INVENT. **\*** USO **PÚBLICO**

### 3.- Normativa de Aplicación

ORDENACIÓN **EL/EQ** CATÁLOGOS **\***  
 PLANEAM. APROB. **\***  
 PLANEAMIENTO **\*** CLASIF. SUELO **S.U.**  
 OTROS **\***

### 4.- Gestión del Suelo

ASIGNACIÓN **AJUNT.** SISTEMA **COOP.**  
 ÁMBITO **UE** **71/03** ETAPAS **1**



### 5.- Observaciones

\* Se trata de un ámbito que en el nivel superior que corresponde a la c/ Joan Maragall tiene la consideración de Sistema de Espacios Libres Públicos y en el nivel inferior que se corresponde a la Vía Litoral tiene la consideración de Sistema de Equipamientos Privados. Ver normativa urbanística

## Ficha de Sistemas Modificada

### 1.- Identificación

DENOMINACIÓN **ADMINISTRATIVO PÚBLICO EQ b\*1**  
 SITUACIÓN **71** FONERS  
 HOJA UTM **77-09-N**  
 HOJA 500 **\***  
 HOJA 1000 **I-21**  
 HOJA 5000 **\***

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

CODIGO **71-09-P**

CALLE **Joan Maragall**

REF. CAD

### 2.- Características Funcionales

SUPERFICIE **2997** DOMINIO **PÚBLICO**  
 NÚM. INVENT. **\*** USO **PÚBLICO**

### 3.- Normativa de Aplicación

ORDENACIÓN **EQ** CATÁLOGOS **\***  
 PLANEAM. APROB. **\***  
 PLANEAMIENTO **\*** CLASIF. SUELO **S.U.**  
 OTROS **\***

### 4.- Gestión del Suelo

ASIGNACIÓN **AJUNT.** SISTEMA **COOP.**  
 ÁMBITO **UE** **71/03** ETAPAS **1**



### 5.- Observaciones

\* En el nivel de la Vía Litoral se permite un techo máximo de 2416.10 m2t y se admiten los usos: socio-cultural, asistencial, administrativo, deportivo, sanitario, docente, recreativo y comercial así como establecimientos públicos asociados a los equipamientos que se ubican en este ámbito.

## Ficha de Sistemas Modificada

### 1.- Identificación

DENOMINACIÓN   
 SITUACIÓN  FONERS   
 HOJA UTM   
 HOJA 500   
 HOJA 1000   
 HOJA 5000

IDENTIF

CODIGO

CALLE

REF. CAD

### 2.- Características Funcionales

SUPERFICIE  DOMINIO   
 NÚM. INVENT.  USO

### 3.- Normativa de Aplicación

ORDENACIÓN  CATÁLOGOS   
 PLANEAM. APROB.   
 PLANEAMIENTO  CLASIF. SUELO   
 OTROS

### 4.- Gestión del Suelo

ASIGNACIÓN  SISTEMA   
 ÁMBITO   ETAPAS



### 5.- Observaciones

\* En el nivel de la Vía Litoral se permite un techo máximo de 1500 m<sup>2</sup>t y se admiten los usos: socio-cultural, asistencial, administrativo, deportivo, sanitario, docente, recreativo y comercial así como establecimientos públicos asociados a los equipamientos que se ubican en este ámbito.

## Ficha de Sistemas Modificada

### 1.- Identificación

DENOMINACIÓN   
 SITUACIÓN  FONERS   
 HOJA UTM   
 HOJA 500   
 HOJA 1000   
 HOJA 5000

IDENTIF

CODIGO

CALLE

REF. CAD

### 2.- Características Funcionales

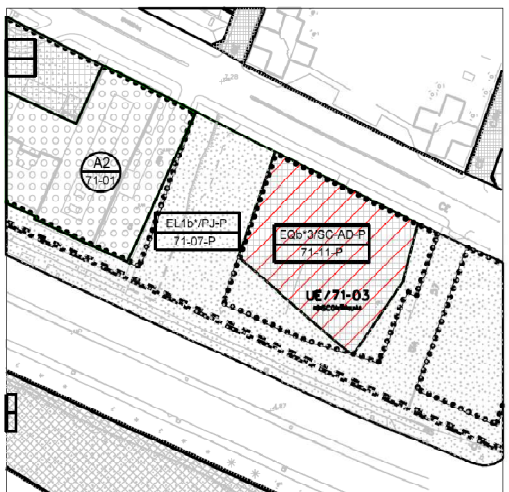
SUPERFICIE  DOMINIO   
 NÚM. INVENT.  USO

### 3.- Normativa de Aplicación

ORDENACIÓN  CATÁLOGOS   
 PLANEAM. APROB.   
 PLANEAMIENTO  CLASIF. SUELO   
 OTROS

### 4.- Gestión del Suelo

ASIGNACIÓN  SISTEMA   
 ÁMBITO   ETAPAS



### 5.- Observaciones

\*



### **ANEXO 3. FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN**

## FICHA DE UNIDAD DE EJECUCIÓN MODIFICADA

### 1- Identificación

CODIGO **UE/71-03**

DENOMINACIÓN **Apertura viales, espacio público y equipamientos**  
 SITUACIÓN **SECTOR LEVANTE FACHADA MARITIMA**  
 PLANOS **1/1000** **I-21 i J-21**

SECTOR **71** **FONERS**  
**72** **SECTOR DE LEVANTE**

### 2- Sistemas locales de cesión

CLASE	IDENTIFICANTE/CODIGO
ESPACIOS LIBRES <b>8636</b>	(1) <b>EL1b* ; EL/EQ</b>
EQUIPAMIENTOS <b>5435</b>	(2) <b>EQb*1 ; EQb*3</b>
VIALES E INF. <b>6978</b>	(3) <b></b>
TOTAL <b>21049</b>	



### 3- Superficies

SUP. SUELO NO LUCRATIVO	<b>21049</b>
SUP. SUELO LUCRATIVO	<b>23666</b>
TOTAL	<b>44715</b>

### 4- Ordenación

USOS	TIPOLOGIA	ORDENANZA	COEF. EDIFICABILIDAD MEDIA	SUP. SUELO	EDIFICABILIDAD
RESID. UNIFAM.	CONTINUA	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>*</b>
	ASLADA	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>*</b>
RESID. PLURIFAM.	CONTINUA	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>*</b>
	ASLADA	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>*</b>
	VOLESP.	<b>F0(CF)a , F0(CF)b</b>	<b>4.74</b>	<b>15749</b>	<b>74700</b>
SECUNDARIO	TODAS	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>*</b>
TERCIARIO	TODAS	<b>SL2</b>	<b>6.19</b>	<b>2985</b>	<b>18495</b>
EQUIPAMIENTOS	TODAS	<b>EQb*2</b>	<b>2.53</b>	<b>1638</b>	<b>4150</b>
CATALOGO		<b>Protección A2</b>	<b>*</b>	<b>3294</b>	<b>14797</b>

### 5- Superficie edificable

### 6- Estándares Urbanísticos

EDIFICABILIDAD MAX.(m2t)	<b>112142</b>	DENSIDAD MAX. VIVIENDAS (viv/ha)	<b>208</b>	NUM. VIV. MAX (viv.)	<b>934</b>
COEF. EDIFICABILIDAD MAX. (m2t/m2)	<b>2.50</b>	DENSIDAD POBLACIÓN MAX. (hab/ha)	<b>501</b>	NUM. HAB. MAX (hab.)	<b>2241</b>

### 7- Gestión, programación y planeamiento

PLANEAMIENTO APROBADO <b>*</b>	SISTEMA DE ACTUACIÓN <b>COOP.</b>
PLANEAMIENTO A DESARROLLAR <b>*</b>	PLAN DE ETAPAS <b>1</b>

### 8- Observaciones

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

- Se incluye la regulación de la UE/71-03 en el artículo 28 de las normas urbanísticas  
 - El coeficiente 4,74 m2st/m2 se corresponde al coeficiente de edificabilidad mediano resultado de considerar las zonas F0(CF)a y F0(CF)b  
 - En el proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución se tendrá que determinar y cuantificar el mayor valor que haya podido representar para la propiedad la carencia de demolición y la recuperación del valor del edificio catalogado (edificio Gesa), siendo a cargo de Endesa (o quien se subroge en su posición) la obligación de restituir al Ayuntamiento el valor que ya haya sido compensado en el marco del Convenio firmado en 2003 entre el Ayuntamiento y Gesa-Endesa.  
 - Se tendrá que cumplir con lo establecido en el artículo 29 de las Normas relativo a las medidas ambientales en el proyecto de urbanización y proyectos de edificación