

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE PALMA

12093 *Departamento de Planeamiento y Gestión urbanística. Servicio jurídico-administrativo de Planeamiento. Exp: PBX 2013 0004. El Pleno del Ayuntamiento, en fecha de 28 de octubre de 2021 aprobó definitivamente el Plan especial de protección arquitectónica y ambiental de Santa Catalina*

El Pleno del Ayuntamiento, en fecha de 28 de octubre de 2021 aprobó definitivamente el Plan especial de protección arquitectónica y ambiental de Santa Catalina mediante el siguiente acuerdo:

“En fecha 8/05/2019 la Junta de Gobierno aprueba inicialmente el Plan Especial de Protección Arquitectónica y Ambiental (PEPAA) de Santa Catalina y en fecha 24/07/2019 aprueba la rectificación de error material en los planos O-01, O-02 y O-03 del Plan.

En el primer acuerdo se indicaba que previamente a la aprobación definitiva se debería obtener un informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil; y pronunciamiento de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears. También se aprobaba someter al PEPAA al trámite de información pública.

El Plan Especial de Protección Arquitectónica y Ambiental de Santa Catalina aprobado inicialmente se sometió a información pública por un plazo de treinta días mediante publicación en el BOIB núm.75 de día 06-06-2019 (edicto núm. 5467), en el “Diario de Mallorca” de día 04-06-2019 y en el tablón electrónico de anuncios y edictos de la sede electrónica de esta Corporación de día 31-05-2019 hasta día 12-07-2019 y el acuerdo de rectificación del error material en el BOIB núm. 116 de día 26-08-2019 (edicto núm. 8344), en el “Diario de Mallorca” de día 9-08-2019 y en el tablón electrónico de anuncios y edictos de la sede electrónica de esta Corporación desde 21-08-2019 hasta día 2-10-2019.

Durante el plazo de información pública, se presentaron alegaciones que han sido estudiadas para ser estimadas/desestimadas mediante los informes municipales que se indican en los Anexos del 1 al 14. Las alegaciones se realizaron por las personas o entidades que se indican seguidamente:

1. ALARCON TORRES MARIA PILAR (registro de entrada en el ayuntamiento el 03-07-2019), contestada por informe que se transcribe en el anexo 1.
2. PEDRO A LLOMPART Y ANTONIO PIERAS SA (10-07-2019), contestada por informes que obran en los anexos 2 y 14.
3. PRIETO MARTINEZ EVA (05-07-2019), contestada por informe que se transcribe en el anexo 3.
4. LINARES ASTÓ SANTIAGO i 1 (05-07-2019), contestada por informe que se transcribe en el anexo 4.
5. COSTA COSTA CARLOS (05-07-2019), contestado por informe que se transcribe en el anexo 5.
6. VIDAL VIVES MARIA ISABEL (05-07-2019), contestada por informe que se transcribe en el anexo 6.
7. BORRAS PALAU RIBES BEATRIZ (19-07-2019), contestada por informe que se transcribe en el anexo 7.
8. BENNASER GOMILA DAMIAN (19-07-2019), contestada por informe que se transcribe en el anexo 8.
9. BORRAS PALAU RIBES MANUEL (19-07-2019), contestada por informe que se transcribe en el anexo 9.
10. VÁZQUEZ MIRÓ CARLOS ANTONIO (30-07-2019), contestada por informe que se transcribe en el anexo 10.
11. TORRES PUJOL ESTEBAN (23/09/2019), contestada por informe que se transcribe en el anexo 11.
12. GRAU SALVA MERCEDES (24/09/2019), contestada por informe que se transcribe en el anexo 12.
13. CARBONELL ALBERTÍ JOAN PERE (5/11/2019), contestada por informe que se transcribe en el anexo 13.

En cuanto a la tramitación ambiental, por Resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears de 12-03-20 se formuló el informe ambiental estratégico del Plan Especial, donde se indica que el PEPAA se tramita como una evaluación ambiental





estratégica simplificada dado que no se prevé que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, con unos condicionantes que se han tenido en cuenta en el proyecto de plan especial que se lleva a aprobación. El informe ambiental ha sido publicado en el BOIB núm. 82 de 14-05-2020, núm. de edicto 3674.

Además con posterioridad/anterioridad a la aprobación inicial se han emitido toda una serie de **informes**:

ADMINISTRACIÓN/Organismo	Fecha Registro en PLANEAMIENTO
A. Instituto Balear de la Mujer	05/06/2019
B. Comisión de Centro Histórico y Catálogo	20/06/2019
C. Sociedad Municipal de Aparcamientos y Proyectos	15/07/2019
D. Dirección General Energía y Cambio Climático	29/07/2019
E. Departamento de Movilidad del Ayuntamiento	30/07/2019
F. Dirección General de Emergencias (CAIB)	01/08/2019
G. Dirección Insular de Urbanismo y Territorio	05/08/2019
H. Ministerio de Fomento (DG Aviación Civil)	13/08/2019
I. Dirección General de Recursos Hídricos (CAIB)	07/07/2020
J. Comisión Insular de Patrimonio Histórico	24/09/2020
K. Dirección General de la Costa y el Mar (Costas)	05/11/2020
L. Nuevo informe del Departamento de Movilidad	22/12/2020
M. Informe de Valoraciones	28/06/2021

Los informes enumerados en los párrafos anteriores han sido analizados por informes de los técnicos municipales de fechas 27-01-2021 (se analizan los informes de las letras de la A hasta la J), 19-11-2020 (se analiza el primer informe de la Dirección General de la Costa y el Mar, letra K-), 9-02-2021 (analiza el segundo informe de Movilidad- letra L-) que constan en el expediente. En cuanto el informe de Valoraciones, que ha sido incluido en la documentación del plan, se trasladó junto con el proyecto de PEPAA a Intervención que ha emitido informe de control financiero permanente favorable en fecha 12-07-2021.

Así pues hay consideraciones contenidas en los informes externos al Departamento de Planeamiento o en las alegaciones particulares que han hecho necesario la modificación del PEPAA aprobado inicialmente. Estas modificaciones, que no son sustanciales visto lo dispuesto en el artículo 165.2 del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (RLOUS) constan en el informe técnico de fecha 10-06-2021, que se adjunta como anexo 15 y se relacionan conforme a lo que dispone el artículo 165.3 del Reglamento de la LOUS.

El proyecto que se lleva a aprobación definitiva se corresponde con la documentación escrita presentada en el registro de planeamiento con el núm. 635 de fecha 11/06/2021 y archivada en el siguiente enlace:

Z:\DOC TECNICA ORIGINAL\PBX DOC TECNICA ORIGINAL\PBX2013-0004\PBX2013-0004-v20210609

Se hace constar que se solicitará informe a la Secretaría General en virtud de sus funciones de asesoramiento legal al Pleno y las Comisiones, atribuidas en el artículo 122.5.e) apartado 2º. de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación al artículo 123.2 del mismo texto legal, que tendrá carácter preceptivo por qué se trata de asuntos que exigen una mayoría absoluta. Dicho informe se prevé también en el artículo 85 de la Ley 20/2006, Municipal y de Régimen Local de las Illes Balears, de 15 de diciembre.

Visto lo que disponen los artículos 72 y 73 y la disposición adicional cuarta de la ley 23/2006, de 20 de diciembre, de Capitalidad de Palma de Mallorca, de acuerdo con la redacción dada por la Ley 6/2012, de 6 de junio, así como el artículo 54 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, puede aprobarse definitivamente la propuesta de Plan Especial.

Por ello, y vistos los artículos 172 y 175 del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las entidades locales; los art. 127.1.c), 123.1.i), 122-4-a), y con el quórum establecido en el artículo 123.2 del capítulo II, título X de la Ley 7/85 de 2 de abril, modificada por la Ley 57/03, de 16 de diciembre de Medidas para la modernización del gobierno local, RDL 781/86, de 18 de abril, art. 99 y siguientes del Reglamento Orgánico del Pleno, 4-1-e) y 12-a) del Reglamento de la Gerencia de Urbanismo, se considera que el Consejo de la Gerencia puede adoptar la siguiente resolución:

Proponer a la Junta de Gobierno la aprobación definitiva del Plan Especial, a fin de que sea elevado al Pleno del Ayuntamiento, previo dictamen de la Comisión Informativa la adopción del siguiente:

ACUERDO

1. Informar las alegaciones presentadas por las personas y entidades que se relacionan en la parte expositiva del presente acuerdo en sentido estimatorio o desestimatorio, total o parcial, tal y como consta en los informes emitidos por los servicios municipales recogidos en los anexos



del 1 al 14 en el presente acuerdo.

2. Aprobar definitivamente el Plan Especial de Protección Arquitectónica y Ambiental de Santa Catalina, redactado por los servicios técnicos municipales. La documentación que se aprueba definitivamente incorpora ciertos cambios, no sustanciales, respecto de la documentación que se aprobó inicialmente, cuyos principales se relacionan en el Anexo 15 del presente acuerdo, y que son consecuencia del cumplimiento de los informes emitidos con posterioridad a la aprobación inicial, y de las alegaciones estimatorias presentadas durante el plazo de información pública.

La documentación que se aprueba definitivamente ha quedado archivada en la carpeta electrónica en el siguiente enlace:

Z:\DOC TECNICA ORIGINAL\PBX DOC TECNICA ORIGINAL\PBX2013-0004\PBX2013-0004-v20210609

3. Notificar este acuerdo a los alegantes junto con el informe técnico que informa su alegación.

4. Comunicar este acuerdo a los Servicios municipales que se puedan estar afectados, así como en la oficina de la revisión del PGOU.

5. Comunicar el informe del Instituto de la Mujer (entrada el 5/06/2020) y el emitido por la Dirección General de Cambio Climático (con registro en planeamiento de 29/07/2019) al Departamento de Movilidad para implementar las medidas sugeridas si lo consideran adecuado.

6. Dar traslado a la Delegación del Gobierno, al Consejo Insular de Mallorca y al Gobierno de las Illes Balears del presente acuerdo, en el plazo de quince días desde su adopción, adjuntando un ejemplar debidamente diligenciado de la documentación aprobada.

7. Publicar el acuerdo, junto con su normativa, en el Boletín Oficial de las Illes Balears. En dicha publicación se hará constar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que el informe ambiental estratégico elaborado por la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears se publicó en el Boletín Oficial de las Illes Balears núm. 82 de día 14/05/2020, edicto núm. 3674.

8. Comunicar el presente acuerdo a la Comisión Insular de Patrimonio Histórico de Mallorca, adjuntando un ejemplar debidamente diligenciado de la documentación aprobada.

9. Dar traslado a la Dirección General de Aviación Civil de la certificación del acto de aprobación definitiva, adjuntando un ejemplar debidamente diligenciado de la documentación aprobada, de conformidad con aquello que se regula en la disposición adicional segunda.6 del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, en su redacción dada por el real Decreto 297/2013, de 26 de abril.”

Cumpliendo con el art. 181 del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, se publica para el conocimiento general y a los efectos oportunos.

Contra esta resolución que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso administrativo de conformidad con el artículo 114 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común, y los artículos 45 y ss. de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa, modificada por la Ley orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, ante la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente de la publicación. Esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se considere pertinente.

Asimismo y de acuerdo con el art. 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, se publica a continuación el texto completo de las ordenanzas de este Plan Especial:

“VI. NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN. FICHAS.

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I: PRELIMINAR

Artículo 1. Naturaleza y ámbito

Artículo 2. Vigencia del plan

Artículo 3. Interpretación

Artículo 4. Régimen general

CAPÍTULO II: DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN

Artículo 5. Órganos actuantes

Artículo 6. Desarrollo del plan



TÍTULO II: LICENCIAS Y DEBERES DE CONSERVACIÓN

CAPÍTULO I: LICENCIAS

Artículo 7. Régimen de concesión de licencias y documentación complementaria de las solicitudes de licencia y comunicación previa

Artículo 8. Control arqueológico

CAPÍTULO II: DEBERES DE CONSERVACIÓN

Artículo 9. Deber de conservación de las edificaciones declaradas Bien de Interés Cultural

Artículo 10. Adecuación al ambiente de las obras y de las edificaciones

Artículo 11. Órdenes de ejecución y límite del deber de conservación

Artículo 12. Declaración de ruina

TÍTULO III: NORMAS GENERALES DE USO

Artículo 13. Objeto, estructura general de los usos y definiciones.

Artículo 14. Regulación específica y cuadros de los usos

TÍTULO IV: PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO AMBIENTAL

Artículo 15. Patrimonio arquitectónico y ambiental

Artículo 16. Patrimonio social y económico

Artículo 17. Clasificación del Patrimonio arquitectónico ambiental

Artículo 18. Categorías de las calificaciones de protección

TÍTULO V: NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I: NORMAS APLICABLES A TODOS LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN

Artículo 19. Cumplimiento de los parámetros edificatorios al ámbito del PEPAA

CAPÍTULO II: CONDICIONES DE HIGIENE, COMPOSICIÓN INTERIOR Y ESTÉTICA DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 20. Reserva de aparcamiento

TÍTULO VI: REGULACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

CAPÍTULO I: REGULACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO. CATEGORÍAS DE LAS CALIFICACIONES DE PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA.

Artículo 21. Regulación genérica de la protección integral A1 y A2

Artículo 22. Regulación genérica de la protección estructural B

CAPÍTULO II: REGULACIÓN DEL PATRIMONIO AMBIENTAL. CATEGORÍAS DE LAS CALIFICACIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Artículo 23. Regulación genérica de la protección arquitectónica ambiental C

Artículo 24. Regulación genérica de la protección arquitectónica ambiental r

Artículo 25. Regulación genérica de la protección ambiental NPA 1 de Santa Catalina.

Artículo 26. Regulación genérica de la protección ambiental NPA 2 de Santa Catalina.

Artículo 27. Regulación genérica de la protección ambiental NPA 3 de Santa Catalina.

Artículo 28. Ordenanzas particulares por el conjunto histórico Molinos Harineros de Calle Industria y por su entorno de protección

CAPÍTULO III: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS.

Artículo 29. Ordenanzas particulares de las zonas "B" de Santa Catalina. Uso principal: residencial plurifamiliar. Tipo de edificación AV-MC.V

Artículo 30. Ordenanzas particulares de las zonas "C" de Santa Catalina. Uso principal: residencial plurifamiliar. Tipo de edificación AV-MC.V

Artículo 31. Ordenanzas particulares de las parcelas de equipamiento EQ

Artículo 32. Ordenanzas particulares de los espacios libres

Artículo 33: Ordenanzas particulares de la zona volumetría específica. F0a

CAPÍTULO IV: CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA, COMPOSICIÓN Y DISEÑO SOSTENIBLE

Artículo 34: Normas de estética y publicidad exterior

Artículo 35: Normas relativas a los espacios públicos, movilidad urbana sostenible y gestión de residuos

Artículo 36: Piscinas y espacios de reserva de agua de lluvia

Artículo 37: Carta de colores para fachadas al PEPAA de Santa Catalina

TÍTULO VII: NORMATIVA SECTORIAL DIPOSICIONES GENERALES

Artículo 38. Servidumbres aeronáuticas

Artículo 39. Servidumbres hidráulicas

FICHAS DE SISTEMAS

FICHAS EQUIPAMIENTOS PLAN ESPECIAL

FICHAS ESPACIOS LIBRES PLAN ESPECIAL

VII DETERMINACIONES ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LOS MOLINOS DE CALLE INDÚSTRIA

7.2. ORDENACIÓN

7.3. RÉGIMEN DE USOS

7.4. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS DEL ENTORNO DE LOS MOLINOS HARINEROS DE LA CALLE INDÚSTRIA

VIII CATÁLOGO DE ELEMENTOS Y ESPACIOS PROTEGIDOS. MEDIDAS PROTECCIÓN

8.1. CONSIDERACIONES GENERALES DEL CATÁLOGO DEL PLAN ESPECIAL

8.2. REVISIÓN DE CATÁLOGO Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

8.3. REVISIÓN FICHAS DE CATÁLOGO

8.4. FICHAS DE CATÁLOGO PLAN ESPECIAL”

“VI. NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN. FICHAS.

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I: PRELIMINAR

Artículo 1. Naturaleza y ámbito

Se redacta el presente Plan Especial de Protección Arquitectónica y Ambiental como planeamiento de desarrollo del A.R.E. de Santa Catalina dada la regulación de los artículos 20. y 186 bis de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Palma (*Modificación de las Normas urbanísticas Texto Refundido (TR 2006) con Aprobación Definitiva en fecha 04/09/2006 (BOIB N.º 170, 30/11/2006)*); el cual establece que la ordenación detallada de las Áreas de Régimen Especial se haga mediante un Plan Especial de reforma interior o de rehabilitación; en este caso concreto se trata de un Plan Especial de Protección Arquitectónica y Ambiental.

Este Plan Especial de Protección se redacta en el marco de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, y en cuanto al Conjunto Histórico de los molinos de Calle Industria a la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Islas Baleares. Por otra parte, el presente PEPAA ha adaptado sus determinaciones a lo previsto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y demás disposiciones vigentes aplicables.

Artículo 2. Vigencia del plan

El PEPAA, de conformidad con lo establecido en el artículo 64 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, será ejecutivo una vez publicado en el Boletín Oficial de las Islas Baleares (BOIB) el acuerdo de su aprobación definitiva y el texto completo de las normas urbanísticas. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su suspensión, modificación o revisión.

Artículo 3. Interpretación

Sin perjuicio de las facultades atribuidas al Consejo de Mallorca, en función de su competencia en protección y conservación del patrimonio histórico y cultural, respecto al conjunto histórico de los Molinos harineros de calle Industria, así como el entorno de protección del BIC del

"Conjunto histórico del barrio del Jonquet", de acuerdo con la Ley 12/2017, de 27 de diciembre, de urbanismo de las islas Baleares, la interpretación de las normas del PEPAA corresponde al Ayuntamiento de Palma.

Estas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la memoria. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, excepto que del texto se desprendiera la interpretación contraria. En el supuesto de falta de coincidencia entre la documentación escrita y la gráfica tendrá prevalencia la escrita. En caso de contradicción entre diferentes tipos de documentos escritos prevalecerá el especial sobre el general.

Las referencias en el articulado de las normas urbanísticas y de protección a la legislación, tanto estatal como autonómica, se entenderán siempre sustituidas por las modificaciones legislativas que se lleven a cabo. En la interpretación del Plan prevalecerán como criterios aquellos que sean más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos; los mayores espacios libres; a la mejor conservación del patrimonio protegido; al menor deterioro del medio natural, del paisaje y de la imagen urbana así como el interés más general de la colectividad.

Artículo 4. Régimen general

Para todas las referencias a régimen de compatibilidad y situaciones de usos, conceptos de edificabilidad, tipo de obras e intervenciones, parámetros, definiciones y otras que no estén especificados en las presentes normas, serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación vigente.

En cualquier caso, las disposiciones de las presentes normas serán de aplicación sin perjuicio de la aplicabilidad de otras disposiciones de planeamiento o legales de ámbito autonómico o estatal.

CAPÍTULO II: DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN

Artículo 5. Órganos actuantes

El desarrollo y ejecución del PEPAA corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares de acuerdo con la legislación vigente y los documentos de carácter vinculante que conforman este Plan.

Dentro del ámbito de las respectivas atribuciones y competencias, a otros organismos del resto de administraciones públicas, corresponderá, en su caso, el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos, así como la cooperación con el Ayuntamiento con el fin de conseguir una mayor eficacia en su ejecución.

Artículo 6. Desarrollo del plan

El Desarrollo del plan se realizará mediante las actuaciones urbanas que vienen definidas en la documentación gráfica del Plan Especial. Estas actuaciones se podrán diferir en el tiempo y permitirán alcanzar la implantación de los principales objetivos de intervención en los espacios públicos que permitan poner en valor el patrimonio histórico del barrio, así como su mejora ambiental y social.

En el ámbito del PEPAA y de su entorno, se podrán desarrollar los instrumentos de protección señalados en el artículo 45.2, apartado f) de la LUIB, a los efectos de adecuar las redes de instalaciones a las condiciones histórico-ambientales del barrio de Santa Catalina y del conjunto histórico artístico de los molinos de harina de Calle Industria.

TÍTULO II: LICENCIAS Y DEBERES DE CONSERVACIÓN

CAPÍTULO I: LICENCIAS

Artículo 7. Régimen de concesión de licencias y documentación complementaria de las solicitudes de licencia y comunicación previa

Disposiciones preliminares

1. En el ámbito del Plan Especial no se concederán licencias para realizar exclusivamente obras de demolición total. En todo caso la licencia de obras u orden de ejecución debe prever tanto las operaciones de demolición como las de otra naturaleza y el resultado final de la actuación sobre el inmueble o parcela. La licencia de este conjunto de operaciones se debe conceder en una unidad de acto.
2. Las licencias se conceden con la reserva de los hallazgos de tipo histórico. En el caso que se produzcan estos hallazgos se paralizarán inmediatamente las obras, y se aplicará lo previsto en la legislación vigente sobre protección del patrimonio.

3. En el ámbito de los molinos de la calle Industria así como en las manzanas incluidas en el entorno de protección del BIC del Jonquet se deberá solicitar el informe preceptivo de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico del Consejo Insular de Mallorca.

Régimen de concesión de licencias con el acuerdo favorable de la Comisión de Centro Histórico y Catálogo

Deben contar con el acuerdo favorable preceptivo de la Comisión del Centro Histórico y Catálogo:

- Todas las intervenciones referidas a bienes catalogados dentro el catálogo municipal
- En edificios, cuya zonificación está afectada por la protección arquitectónica ambiental r, las obras que supongan alteración del volumen existente y las que afecten a fachadas.
- Todas aquellos actos sujetos a la obtención de licencia urbanística municipal, o comunicación previa en el ámbito del PEPAA que no se ajusten a las determinaciones que regula el presente Plan Especial respecto condiciones generales de estética, composición de fachada y publicidad.

Documentación complementaria de las solicitudes de licencia urbanística

Con independencia de las condiciones generales de las solicitudes de licencias del Plan General, en el ámbito del PEPAA, será necesario con la solicitud de licencia de obras, la presentación de la siguiente documentación complementaria:

a) Estado actual.

- Plano de situación sobre la cartografía del PEPAA.
- Plano con indicación de todos los elementos edificados, de la vegetación, y del tratamiento de los espacios no edificados de la parcela.
- Foto área de la parcela.
- Secciones y alzados de la edificación que incluyan los niveles de los espacios exteriores y la rasante de la calle, basados en los planos de secciones de calles incluidas en los planos de ordenación.
- Plantas, alzados y secciones de todos los elementos edificados incluyendo las edificaciones anexas. Los alzados y las secciones deben reflejar la relación de la vivienda con el terreno y con la topografía.
- Reportaje fotográfico de la vivienda a rehabilitar o reformar.
- Descripción de los usos existentes y estado de ocupación del edificio.
- Descripción gráfica y escrita de los materiales existentes del edificio.

b) Proyecto.

- Anexo específico en la memoria del proyecto, que justifique con documentación gráfica y escrita el cumplimiento de la normativa del presente PEPAA.
- Planos con indicación de la previsión de ubicación de conductos, aparatos y otros elementos de las instalaciones individuales o comunitarias.
- Descripción de los materiales existentes y / o propuestos, especificando: texturas y colores escogidos para los diferentes elementos, y adaptación a las disposiciones específicas del Plan Especial de Santa Catalina.
- Fotografía o alzados de las fachadas, infografía o imagen 3D y los cerramientos de parcela donde se indique sintéticamente la distribución de los colores elegidos, y la solución propuesta en la zona o zonas de fachada afectadas por consideraciones específicas de estética y composición.
- Descripción con documentación gráfica y escrita del tratamiento del espacio libre privado.
- Descripción del uso previsto y ocupación del edificio.
- Memoria de acabados exteriores, con indicación de texturas, calidades y color de los mismos.
- Planos del proyecto a escala adecuada para su correcta interpretación.
- Justificación de la supresión de elementos de estética e imagen exterior disconformes con el PEPAA, según planos de alzados Planos de ordenación (4, 5, 6 ó 7).
- Detalles de soluciones de carpintería, cerrajería y otros elementos constructivos u ornamentales.
- En su caso, detalle de los frentes de locales comerciales con indicación de elementos propios de los mismos, como rótulos, iluminación exterior, etc.
- Las solicitudes de licencia urbanística para proyectos de obra en edificios con Nivel de Protección Ambiental (NPA1) elevado, protecciones "r" y catálogos, deberán incluir un apartado en la memoria donde el proyectista justifique la opción elegida por el cumplimiento de CTE de consumo y ahorro energético en referencia a la compatibilidad del grado de protección arquitectónica del edificio.
- Justificación de implementación de sistemas de fontanería de bajo consumo.
- Justificación de cumplimiento de CTE en materia de recogida y evacuación de residuos y en materia de ahorro energético.



Documentación complementaria de las comunicaciones previas y declaraciones responsables que afecten la estética exterior o publicidad

Se presentará una fotografía de la fachada en estado actual, con indicación de la dirección exacta y un esquema en forma de alzado, infografía o fotomontaje con especificación de las modificaciones a fachada a llevar a cabo y la declaración de cumplimiento de las determinaciones generales de estética y publicidad exterior de estas Normas, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 129.3 de la LUIB.

Artículo 8. Control arqueológico

En el barrio de Santa Catalina, sólo será necesario realizar un control arqueológico durante las obras de demolición y nueva construcción, así como cualquier intervención en la zona delimitada como entorno de protección del PEP de "Es Jonquet" y, dentro de la delimitación de Conjunto Histórico de los molinos de Calle Industria, sólo en la zona de protección ambiental ZPA1, en tanto no se realice un estudio de zonificación del subsuelo de los espacios potencialmente arqueológicos que incluya un plano y una ficha específica de cada área. Este Estudio deberá contar con el informe favorable de la Comisión de Patrimonio del Consejo Insular de Mallorca.

Según la Ley 12/98 del Patrimonio Histórico de las Islas Baleares, será el Servicio de Patrimonio del Consejo Insular de Mallorca quien tendrá la competencia para determinar las cautelas en materia arqueológica en el ámbito del BIC y de su entorno para las obras de demolición, nueva construcción, rehabilitación y/o reforma integral, tanto en las intervenciones que afecten al subsuelo como en las que se realicen por encima de la cota del terreno.

CAPÍTULO II: DEBERES DE CONSERVACIÓN

Artículo 9. Deber de conservación de las edificaciones declaradas Bien de Interés Cultural

1. Deber de conservación genérico del Conjunto Histórico de los molinos de harina de Calle Industria. Deberes de conservación del patrimonio histórico (art. 26 y siguientes de la Ley de Patrimonio Histórico de las Islas Baleares).

- a) Las personas propietarias, titulares de derechos o simples poseedores de Bienes de Interés Cultural o catalogados tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de tal manera que se garantice la salvaguarda de sus valores.
- b) En caso de incumplimiento del deber de conservación de los bienes de interés cultural o catalogados, las administraciones públicas competentes podrán ordenar a las personas propietarias, titulares de otros derechos reales o poseedores de estos bienes la ejecución de las obras o la realización de las actuaciones que sean indispensables para preservarlos, conservarlos y mantenerlos. Si los obligados no ejecutan las actuaciones anteriores, las administraciones públicas competentes podrán hacer la ejecución subsidiaria, a cargo de los obligados. Se consideran causas de interés social a efectos de la expropiación por el Consejo Insular de los bienes de interés cultural o catalogados:
 - El incumplimiento grave por personas propietarias o titulares de derechos reales de las obligaciones establecidas en la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de Patrimonio Histórico de las Islas Baleares.
 - El peligro de destrucción o deterioro grave del bien o el uso incompatible con sus valores.

Podrá acordarse también la expropiación por causa de interés social de los inmuebles que dificulten la utilización, la contemplación, el acceso o el disfrute de los bienes de interés cultural, que atenten contra la armonía ambiental o que supongan un riesgo para la conservación.

2. Otros deberes de conservación del patrimonio.

- a) La conservación, protección y custodia de los edificios o elementos protegidos se declara de utilidad pública. Corresponde el deber de conservarlos respectivamente a las personas propietarias o poseedoras.
- b) Cuando en el transcurso de una obra de demolición, excavación, urbanización, edificación y similares se produjeran hallazgos de interés arqueológicos se procederá a la inmediata suspensión de las obras y se seguirán las actuaciones dictadas por la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de Patrimonio Histórico de las Islas Baleares y el Decreto 144/2000, de 27 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de intervenciones arqueológicas y paleontológicas. Cualquier persona está obligada a poner en conocimiento de la administración competente el hallazgo de restos arqueológicos. El incumplimiento de este deber, así como los daños perpetrados contra bienes de interés arqueológicos, será objeto de las sanciones administrativas previstas en la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Islas Baleares, o penales.
- c) En el caso que las personas propietarias de bienes de interés cultural, catalogados, no llevaran a cabo las obras de conservación requeridas por el PEPAA o por las normas o proyectos de carácter histórico-artístico, subsidiariamente estas podrán realizarse por el Ayuntamiento o la administración competente y, en su caso, de acuerdo con el artículo 27.2 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, podrá expropiarse total o parcialmente el edificio.
- d) Los bienes de interés cultural o catalogados, en el caso que el propietario hiciera mal uso, estuvieran en peligro de destrucción o deterioro y sin mantenimiento adecuado, de acuerdo con el artículo 33 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, podrán ser



expropiados con carácter sancionador y por razón de utilidad pública.

e) Las construcciones o elementos protegidos deberán, en su caso, conservar el espacio libre adyacente dentro de su propia unidad predial en las mismas condiciones ambientales que las actuales, sin perjuicio de las plantaciones, ajardinamiento o elementos auxiliares que se pudiesen erigir según su uso y destino.

f) Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos protegidos no podrán ser demolidos, excepto aquellas partes de su estructura o elementos que, de acuerdo con lo señalado en la ficha correspondiente del Catálogo y según el dictamen de los servicios técnicos, no resulten imprescindibles para su máxima garantía de estabilidad y seguridad. La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un elemento protegido inventariado comportará la obligación de su reconstrucción, recuperando los valores que hicieron merecer su protección, sin posibilidad de ganar ningún parámetro urbanístico ni mejora más allá del autorizable antes de ser demolido ilegalmente.

Artículo 10. Adecuación al ambiente de las obras y de las edificaciones

En todo el ámbito del Plan Especial de Santa Catalina, las edificaciones se deberán construir y mantener en condiciones ornamentales adecuadas al ambiente donde se ubiquen y el Ayuntamiento denegará, llegado el caso, la licencia para la ejecución de obras para la instalación de elementos visibles en las fachadas de los edificios si desvirtuasen o desmejoraran el aspecto exterior de estas o resultasen estéticamente inadecuadas al entorno circundante, pudiéndose exigir la demolición de las ya existentes y la restitución del inmueble a su aspecto original. Las actuaciones sobre fachadas existentes se ajustarán a lo regulado en las presentes normas generales de la edificación, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 129.3 de la LUIB.

Artículo 11. Órdenes de ejecución y límite del deber de conservación

La Autoridad municipal y, en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para el cumplimiento del deber de conservación de terrenos, urbanizaciones particulares y edificaciones. El incumplimiento injustificado de la orden de ejecución dará ocasión a la imposición de las sanciones legalmente previstas y la ejecución municipal subsidiaria, a costa del propietario obligado. Pese a lo cual, cuando la orden de ejecución excede el límite del deber normal de conservación, las personas o entidades propietarias tendrán derecho a que la Administración responsable de dicho exceso en la reparación, financie o asuma aquella parte del coste que supere el deber de conservación.

Artículo 12. Declaración de ruina

Los supuestos de ruina de inmuebles se regularán según los artículos 348 y siguientes del reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo para la isla de Mallorca, o normativa que la sustituya. Será de aplicación el artículo 42 de la ley 12/1998, de 21 de diciembre, de Patrimonio histórico de las Islas Baleares, en el conjunto histórico de los molinos de la calle Industria.

No procederá la declaración de estado ruinoso por motivos económicos para cualquier edificación que goce de protección integral (catálogos A1, A2), estructural (catálogo B), o arquitectónica ambiental (Catálogo C), "r" o con NPA 1 (nivel de protección ambiental elevado).

TÍTULO III: NORMAS GENERALES DE USO

Artículo 13. Objeto, estructura general de los usos y definiciones.

Los preceptos reguladores de este Título son los que establecen las diferentes utilidades del suelo y de las edificaciones fijando los usos que en ellas puedan desarrollarse, según las diferentes categorías de suelo que se definen en el presente Plan Especial.

La estructura general, clasificación y definiciones de los usos quedan regulados en las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

Artículo 14. Regulación específica y cuadros de los usos

Se establecen las siguientes limitaciones en la regulación específica de los usos para el patrimonio arquitectónico dentro del ámbito del Plan Especial de protección:

14.1. Bienes catalogados: Catálogos A1, A2, B, C:

a) El uso de los bienes catalogados deberá acomodarse a sus características, no pudiendo ser destinados a finalidades, usos o actividades incompatibles con su valor y significado artístico, histórico o arquitectónico o que, de alguna manera, perjudiquen su conservación o comporten peligro de deterioro o degradación.

b) En edificios que se destinen al uso residencial el resto de los usos permitidos en situación 1 podrán ubicarse en cualquier planta de dicha situación, destinada total o parcialmente a estos usos, siempre que por debajo no existan plantas completas destinadas al uso





residencial.

c) No se admitirá en los usos 4.1 (Comercial) y 5.10 (Eq. Comercial) las actividades de reparación y venta de repuestos y accesorios de vehículos a motor, así como la de venta de carburantes.

d) El uso 4.4 (Establecimiento público) se permitirá en situación 2 pero no asociada a la planta primera. Se establece la densidad máxima de tres (3) establecimientos públicos en área de densidad limitada. Se define como área de densidad limitada aquella zona resultante de considerar el punto medio en planta de la fachada principal del local de nueva actividad, como el centro geométrico de un círculo de cincuenta (50) metros de radio, donde se contabilizarán todos los locales existentes legalmente autorizados con los usos de establecimiento público y/o equipamiento comunitario de uso recreativo en el ámbito del Plan Especial y que tengan cualquier acceso incluido total o parcialmente dentro de este perímetro. A estos efectos, se tendrán en consideración y computarán igualmente los usos de establecimientos y/o equipamiento comunitario de uso recreativo situados en zonas contiguas al ámbito.

Las nuevas autorizaciones para este uso podrán concederse siempre que, al momento de solicitar licencia, el número de establecimientos legalmente autorizados incluyendo el que se solicita, sea como máximo tres (3) en el área de densidad limitada.

El tamaño mínimo del uso 4.4 (Establecimiento público) será de cincuenta (50) m².

e) El uso 5 (Equipamientos) no está permitido equipamiento cementerio. La situación 1 en Equipamientos, no se permitirá en Eq. Seguridad y Sanitario. La situación 5 en equipamientos sólo se permite en Equipamientos Deportivos.

f) El uso 5.11 (equipamiento recreativo) no está permitido.

g) El uso 6.5 (Aparcamiento de vehículos) se permitirá en situación 2 pero no asociada a planta primera. En las zonas AV no se permitirán aparcamientos descubiertos, más allá de la profundidad edificable.

h) Para las calificaciones de protección integral: A1, A2, protección estructural B, y protección ambiental C les corresponde el siguiente cuadro de usos:

USOS DETALLADOS	SITUACIÓN
1.1 Vivienda Unifamiliar	1,2,4
2.1 Vivienda Plurifamiliar	1,2,4
2.2 Residencial Comunitario	1,2,4
4.1 Comercial	2
4.2 Administrativo	1,2,3
4.3 Turístico	1,2,4
4.4 Establecimiento Público	2
5 Equipamientos	1,2,3,4,5
6.2 Instalaciones y Servicios	2
6.4 Telecomunicaciones	1,2,5
6.5 Aparcamiento de Vehículos	1,2

14.2. Bienes no catalogados: zonas B3c, B4c, B6c, F0a:

Para las calificaciones B3c, B4c, B6c y F0a les corresponde el siguiente cuadro de usos. Los usos de las edificaciones "r" quedarán regulados por los de la zona que corresponda a su parcela según los planos de ordenación.

14.2.1 Cuadro de usos

USOS DETALLADOS	SITUACIÓN
1.1 Vivienda. Unifamiliar	1,2,4
2.1 Vivienda. Plurifamiliar	1,2,4
2.2 Residencial Comunitario (Colegios mayores, Residencias, Albergues, etc.)(***)	1,2,4
3.2 Almacenes 1C ^a y 2C ^a	2
3.3 Talleres Industriales 1C ^a y 2C ^a	2

USOS DETALLADOS	SITUACIÓN
4.1 Comercial	2
4.2 Administrativo	1,2,3
4.3 Turístico (****)	4
4.4 Establecimiento Público	2(*)
5 Equipamientos (**)	1,2,3,4,5
6.2 Instalaciones y Servicios	2,4
6.4 Telecomunicaciones	1,2,4,5
6.5 Aparcamiento de Vehículos	1,2,4,5

Notas:

- Se exceptúa el Equipamiento Cementerio del cuadro anterior.
- La situación 5 en Equipamientos, solamente se permite en Equipamientos Deportivos
- La situación 1 en Equipamientos, no se permitirá en Eq. De Seguridad y Sanitario.
- En zonas A.V. no se permitirán los aparcamientos descubiertos más allá de la profundidad edificable.
- Únicamente se admite la implantación o ampliación de los establecimientos turísticos de alojamiento en la modalidad de hotel de ciudad
- Los nuevos establecimientos turísticos de alojamiento y albergues juveniles, y sus ampliaciones, no podrán reducir o eliminar el techo de vivienda existente según justificación catastral a la fecha de aprobación inicial de este Plan Especial.
- Los nuevos establecimientos turísticos de alojamiento y sus ampliaciones, deberán tener el acceso principal desde una calle, plaza o espacio libre de 20 m. o más de anchura. La anchura del espacio delantero se medirá trazando una perpendicular, al menos de esta dimensión, desde el punto medio de la parcela donde se ubique el establecimiento turístico de alojamiento hasta el lado opuesto de la calle, plaza o espacio libre.

(*) El uso detallado de establecimiento público se permitirá en situación 2 pero no se permitirá ligado a planta primera. En el ámbito del PEPAA de Santa Catalina se deberá tener en cuenta la densidad máxima establecida en el apartado 14.2.2 Otras Condiciones de uso de estas Normas Urbanísticas.

(**) El Uso 5.11 Recreativo, no se permitirá en el ámbito del PEPAA de Santa Catalina en situación 1,3,4 y 5 y se deberá tener en cuenta el cumplimiento de la distancia máxima establecida en el apartado 14.2.2 Otras Condiciones de uso de estas Normas Urbanísticas.

(***) Ver nota general: CONDICIONES NORMATIVAS DEL USO RESIDENCIAL COMUNITARIO al final del artículo de Cuadros de usos de las zonas de Suelo Urbano de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Palma.

(****) Ver nota general: CONDICIONES NORMATIVAS DEL USO TURÍSTICO al final del artículo de Cuadros de usos de las zonas de Suelo Urbano de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Palma.

14.2.2 Otras condiciones de uso

- Sólo se podrán construir sótanos y semisótanos que superen la profundidad edificable con la finalidad exclusiva de realizar aparcamientos para vehículos tipo turismo, sin perjuicio de las condiciones de edificación establecidas en los patios de manzana según las ordenanzas particulares de zona correspondiente.
- Los usos distintos del residencial permitidos en situación 1 podrán ubicarse en cualquier planta de dicha situación, destinada total o parcialmente a estos usos, siempre que por debajo no existan plantas completas destinadas al uso principal.
- Regulación de la condición de emplazamiento en relación al uso de establecimiento público: Se establece la densidad máxima de tres (3) establecimientos públicos en área de densidad limitada. Se define como área de densidad limitada aquella zona resultante de considerar el punto medio en planta de la fachada principal del local de nueva actividad, como el centro geométrico de un círculo de 50 m. de radio, donde se contabilizarán todos los locales existentes legalmente autorizados con los usos de establecimiento público y/o equipamiento comunitario de uso recreativo en el ámbito del Plan Especial y que tengan cualquier acceso incluido total o parcialmente dentro de este perímetro. A estos efectos, se tendrán en consideración y computarán igualmente los usos de establecimiento público y/o equipamiento comunitario de uso recreativo situados en zonas contiguas.
Las nuevas autorizaciones para estos usos podrán concederse siempre que, al momento de solicitar la licencia, el número de establecimientos legalmente autorizados incluyendo el que se solicita, sea como máximo tres (3) en la área de densidad limitada.



d) Regulación de la condición de emplazamiento en relación al uso de equipamiento comunitario de uso recreativo: Se establece la condición de distancia de doscientos (200) metros entre estos tipos de establecimientos. Se define como limitación o condición de distancia, la separación mínima entre establecimientos que se calculará midiendo la línea recta imaginaria que va desde el punto medio de la fachada de acceso principal de uno y otro establecimiento, sin tener en cuenta la altura de las edificaciones. Se entenderá por punto medio en planta de las puertas de acceso al situado en la proyección sobre el plano de la fachada del centro de la puerta de acceso. La separación mínima entre establecimientos destinados a este uso será de doscientos (200) metros.

14.3. Bienes no catalogados: zonas "C3c, C4c, C6c":

Para las calificaciones C3c, C4c y C6c les corresponde el siguiente cuadro de usos. Los usos de las edificaciones "r" quedarán regulados por los de la zona que corresponda a su parcela según los planos de ordenación:

14.3.1 Cuadro de usos

USOS DETALLADOS	SITUACIÓN
1.1 Vivienda. Unifamiliar	1
2.1 Vivienda. Plurifamiliar	1
2.2 Residencial Comunitaria (***)	1,4
4.1 Comercial	1,2,4
4.2 Administrativo	1,2,3,4
4.3 Turístico (****)	4
4.4 Establecimiento Público (**)	2 (*)
5 Equipamientos (**)	1,2,3,4,5
6.2 Instalaciones y Servicios	2,4
6.4 Telecomunicaciones	1,2,4
6.5 Aparcamiento de Vehículos	1,2,4

Notas:

- Se exceptúa el Equipamiento Cementerio del cuadro anterior.
- La situación 5 en Equipamientos, solo se permite en Equipamientos Deportivos
- La situación 1 en Equipamientos, no se permitirá en Eq. De Seguridad y Sanitario.
- En zonas A.V. no se permitirán los aparcamientos descubiertos más allá de la profundidad edificable.
- Únicamente se admite la implantación o ampliación de los establecimientos turísticos de alojamiento en la modalidad de hotel de ciudad
- Los nuevos establecimientos turísticos de alojamiento y albergues juveniles, y sus ampliaciones, no podrán reducir ni eliminar el techo de vivienda existente según justificación catastral a la fecha de aprobación inicial de este Plan Especial.
- Los nuevos establecimientos turísticos de alojamiento y sus ampliaciones, deberán tener el acceso principal desde una calle, plaza o espacio libre de 20 m. o más de anchura. La anchura del espacio delantero se medirá trazando una perpendicular, como mínimo de esta dimensión, desde el punto medio de la parcela donde se ubique el establecimiento turístico de alojamiento hasta el lado opuesto de la calle, plaza o espacio libre.

(*) El uso detallado de establecimiento público se permitirá en situación 2 pero no se permitirá ligado a planta primera. En el ámbito del PEPAA de Santa Catalina se deberá tener en cuenta la densidad máxima establecida en el apartado 14.3.2 Otras Condiciones de uso de estas Normas Urbanísticas.

(**) El uso 5.11 Recreativo, no se permitirá al ámbito del PEPAA de Santa Catalina en situación 1,3,4 y 5 y se deberá tener en cuenta el cumplimiento de la distancia máxima establecida en el apartado 14.3.2 Otras Condiciones de uso de estas Normas Urbanísticas.

(***) Ver nota general: CONDICIONES NORMATIVAS DEL USO RESIDENCIAL COMUNITARIO al final del artículo de Cuadros de usos de las zonas de Suelo Urbano de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Palma.

(****) Ver nota general: CONDICIONES NORMATIVAS DEL USO TURÍSTICO al final del artículo de Cuadros de usos de las zonas de

Suelo Urbano de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Palma.

14.3.2 Otras condiciones de uso

- a) En planta baja se permitirá el uso de aparcamientos de vehículos cuando se sitúen más allá del límite de la profundidad edificable.
- b) Los usos distintos del residencial permitidos en situación 1 podrán ubicarse en cualquier planta de dicha situación, destinada total o parcialmente a estos usos, siempre que por debajo no existan plantas completas destinadas al uso principal.
- c) No se permitirá el uso de establecimiento público como actividad complementaria a otro de los usos detallados permitidos en el cuadro de usos del artículo 14.3.1 de las presentes normas urbanísticas del PEPAA.
- d) Regulación de la condiciones de emplazamiento en relación al uso de establecimiento público y el uso de equipamiento comunitario de uso recreativo: será de aplicación lo dispuesto en el artículo 14.2.2 en los apartados c y d) respectivamente.

14.4. Equipamientos:

Los usos permitidos en las parcelas calificadas como equipamientos se regirán por el Cuadro de usos nº 7 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Palma en su Art. 65, así como el que regula el artículo 142 de las citadas Normas.

Respecto la regulación de la condiciones de emplazamiento en relación al uso de establecimiento público y el uso de equipamiento comunitario de uso recreativo será de aplicación lo dispuesto en el artículo 14.2.2 en los apartados c y d) respectivamente.

TÍTULO IV: PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO AMBIENTAL

Artículo 15. Patrimonio arquitectónico y ambiental

Se entiende por Patrimonio Arquitectónico y Ambiental el patrimonio de edificios, construcciones y elementos, considerados aisladamente o en conjuntos identificables, formado por:

- Edificios caracterizados por sus condiciones históricas, artísticas típicas o ambientales de especial valor, sujetos a una protección individualizada e incorporados al catálogo.
- Edificios, construcciones o conjuntos que, sin tener las características especiales anteriores deben ser conservados por razones estéticas, económicas y sociales que impiden su destrucción, despilfarro, abandono o ruina, sujetos a una protección genérica.
- Elementos aislados, tales como, jardines, rejas, puertas, pavimentos, mobiliario urbano, decoraciones en fachada que por sí misma o por su ubicación en el barrio, en un edificio o por su función estética, deben conservarse formando parte de la totalidad urbana, sujetos a protección individualizada y/o genérica.

Artículo 16. Patrimonio social y económico

Se entiende por Patrimonio Social y Económico al conjunto de grupos, clases, usos y actividades tradicionales que conforman el tejido social e histórico del barrio, que se ha de conservar y evitar sea erradicado, marginado o innecesariamente transformado.

Se considera este Patrimonio Social como algo inherente al Patrimonio Cultural, por lo que será prioritaria la conservación del entramado poblacional del barrio, que es la base de su identidad histórica. Las actuaciones propuestas en tal sentido serán más ampliamente expuestas en el documento "Memoria Social" de este PEPAA. Para evitar los efectos negativos de la gentrificación, el PEPAA propone medidas específicas de tratamiento del espacio urbano que unifican de manera homogénea todo el ámbito de Santa Catalina, mediante la creación de "super-manzanas" en forma de plataforma única con el objetivo de reducir la velocidad del tráfico rodado y potenciar los recorridos e interacciones sociales en la vía pública.

Estas medidas específicas para el tratamiento del espacio urbano, deberán ser tenidas en cuenta en la redacción de los diferentes proyectos de embellecimiento y mejora de las calles y espacios públicos.

Artículo 17. Clasificación del Patrimonio arquitectónico ambiental

Se establecen dos niveles de clasificación del patrimonio arquitectónico actual y de los espacios no construidos, en función de su interés de conservación individualizada o genérica:

1. Patrimonio catalogado.

Se entiende por patrimonio catalogado el conjunto de inmuebles, espacios públicos o elementos singulares sometidos a una protección individualizada, los valores objetivos y singulares de los edificios o elementos en él incluidos.

Las intervenciones detalladas permitidas en los edificios de catálogo vendrán reguladas en la ficha de los mismos. Señalando asimismo los elementos que deben ser total o parcialmente protegidos. Las obras genéricas permitidas se regulan en el artículo correspondiente a cada nivel de protección. Este patrimonio catalogado según el nivel restrictivo de conservación, edificación e intervención que le sean de aplicación en cada caso, se clasifica en:

- Protección integral A1.
- Protección integral A2.
- Protección estructural B.
- Protección ambiental C.

Las condiciones edificatorias de cada una de estas calificaciones se detallan en los artículos 18, 19, 20 y en el Título V del presente Plan Especial de Protección Arquitectónica y Ambiental.

2. Patrimonio no catalogado.

Se entiende por patrimonio arquitectónico y ambiental no catalogado el conjunto de inmuebles, espacios no construidos o elementos sometidos a una protección genérica mediante normas de conservación, edificación e intervención. Este patrimonio no catalogado según el nivel restrictivo de conservación, edificación e intervención que le sean de aplicación en cada caso, se clasifica en:

- Protección arquitectónica ambiental "r"
- Protección arquitectónica ambiental con nivel de protección elevado. NPA 1
- Protección arquitectónica ambiental con nivel de protección moderado. NPA 2
- Protección arquitectónica ambiental con nivel de protección básico. NPA 3

Las condiciones edificatorias de cada una de estas calificaciones se detallan en los artículos 18, 19, 20 y en el Título V del presente Plan Especial de Protección Arquitectónica y Ambiental.

Artículo 18. Categorías de las calificaciones de protección

1. Protección integral A1 y A2

a) Protección integral total A1.

Incluye los edificios y elementos declarados o incoados como Bien de Interés Cultural (BIC), así como los que, sin haber instruido expediente de incoación de BIC, posee una valoración análoga u otros edificios cuya protección debe ser total, ya que la desaparición de una de sus partes desvirtúa o merma la comprensión global del conjunto.

Vienen señalados en el plano de Ordenación como A1

b) Protección integral parcial A2.

Comprende las edificaciones, elementos o espacios de valor histórico o arquitectónico que por su calidad, antigüedad, escasez o rareza deban ser conservadas en sus características fundamentales, tanto exteriores como interiores. La diferencia fundamental con la categoría A1 se sitúa que no presentan el mismo valor en todas sus partes, por lo que se ha establecido la categoría A2, a fin de permitir actuaciones en estos lugares, sin perjuicio de la protección que afecte a la globalidad del conjunto.

Vienen señalados en el plano de Ordenación como A2.

2. Protección estructural B

Están incluidos en este grupo los edificios o elementos urbanos que sin tener la calidad arquitectónica, histórica o ambiental, de la categoría superior, deben conservar los elementos básicos que definen sus condiciones volumétricas, estructurales, tipológicas y ambientales, sin perjuicio de obras de adaptación interiores o excepcionalmente exteriores compatibles con los elementos que originaron su protección.

Vienen señalados en el plano de Ordenación con la letra B.

3. Protección arquitectónica ambiental

a) Protección ambiental C.

Se refiere a edificios, parte de edificios, construcciones o elementos que sin presentar singularidades históricas o arquitectónicas merecen su preservación, fundamentalmente por su valor tipológico y ambiental. Su conservación admitirá intervenciones de mayor



alcance que las de grado de protección A1, A2, o B.

b) Protección arquitectónica ambiental r.

Son los edificios donde la categoría ambiental es inferior a los bienes catalogados. Sus tipologías son más recientes, sus distribuciones interiores no son especialmente relevantes o su evolución a lo largo del tiempo ha transformado algunos aspectos de los rasgos de la tipología original. Por lo que el grado de protección es ambiental e inferior al de los bienes catalogados, entendiendo en todo momento que tienen un grado de protección ambiental elevado (NPA 1), y que además deberán conservar sus elementos fundamentales que los caracterizan.

Vienen señalados en el plano de Ordenación con la letra r en la edificación correspondiente.

c) Protección ambiental Nivel protección Ambiental 1 (Elevado)

Se consideran edificaciones con NPA 1 (Nivel de Protección Ambiental 1, Elevado) todas aquellas que así queden grafadas en los planos de ordenación 1/500 del PEPAA de Santa Catalina.

Se corresponden con ejemplos de edificaciones originales del barrio de Santa Catalina según las normas de Ensanche Original, representando ejemplos auténticos de arquitectura popular en el barrio que sin tener el valor de los inmuebles catalogados ni los de protección ambiental "r", por su contexto urbano y debido básicamente a sus características de fachada, deben conservar sus elementos fundamentales que las caracterizan a nivel de conservación de fachada.

Vienen señalados en los planos de ordenación a escala 1/500 con color azul oscuro. Leyenda NPA 1.

d) Protección ambiental Nivel Protección Ambiental 2 (Moderado: Regeneración Ambiental)

Se consideran edificaciones con NPA 2 (Nivel de Protección Ambiental 2, Moderado) todas aquellas que así queden grafadas en los planos de ordenación 1/500 del PEPAA de Santa Catalina.

Se corresponden a edificaciones que a pesar de no ajustarse a las normas de Ensanche Original, quedan insertadas entre edificaciones con un Nivel de Protección Ambiental 1 elevado, formando parte de ejes de regeneración ambiental del barrio, o que presentan distorsiones ambientales dentro de la trama urbana con posibilidades de mejora ambiental plausibles.

Vienen señalados en los planos de ordenación a escala 1/500 con color malva. Leyenda NPA 2.

e) Protección ambiental Nivel protección 3 (Básico: Áreas de Transformación)

Se consideran edificaciones con NPA 3 (Nivel de Protección Ambiental 3, Básico) todas aquellas que así queden grafadas en los planos de ordenación 1/500 del PEPAA de Santa Catalina.

En general se corresponden a edificaciones que se hallan en zonas incluidas dentro del ARE de Santa Catalina pero que se encuentran tan transformadas que quedan claramente diferenciadas de las áreas más representativas del núcleo central o no se perciben claramente como zona tradicional del barrio de Santa Catalina, quedando fuera de ejes visuales o zonas de elevado valor ambiental. En general no se ajustan a las normas de Ensanche Original del siglo XIX, y son percibidas como distorsiones ambientales respecto al resto del barrio.

Las edificaciones en situación de NPA 3, deberán respetar las normas estéticas generales para el ámbito de Santa Catalina. Los diseños de fachadas de estas edificaciones en virtud de lo que regula el artículo 68 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares se ha de armonizar con las construcciones tradicionales del resto del ámbito, por lo que las nuevas edificaciones no podrán entenderse en ningún caso como discontinuidades o nuevas distorsiones ambientales. Las regulaciones estéticas de aplicación tienen como objetivo reducir la descompensación y dispersión estilística y la homogeneización del ámbito desde un punto de vista ambiental.

Vienen señalados en los planos de ordenación a escala 1/500 con color azul celeste. Leyenda NPA 3.

TÍTULO V: NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I: NORMAS APLICABLES A TODOS LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN

Artículo 19. Cumplimiento de los parámetros edificatorios al ámbito del PEPAA

En cada proyecto de edificación deben ser cumplidos todos y cada uno de los parámetros límite fijados en las normas generales y en las



específicas de cada zona. El cumplimiento de uno de ellos no justifica la trasgresión de otro u otros y así se condicionará la edificación a los más estrictos que resulten para cada caso particular.

1. Ocupación y edificabilidad máxima.

La profundidad edificable y altura máxima de los edificios será la que se indica en los planos de ordenación. La edificabilidad máxima será la resultante de la aplicación de estos parámetros.

La caja de escalera y otros elementos o instalaciones permitidas sobre la altura máxima no computarán como edificabilidad. Dichos cuerpos de coronación deberán tener las dimensiones estrictamente necesarias para la funcionalidad del acceso a la cubierta y para alojar los usos compatibles, no pudiendo en ningún caso superar las dimensiones máximas establecidas en las NNUU del vigente PGOU de Palma.

2. Definición de la altura mínima, reguladora y total.

Se estará a lo dispuesto en las correspondientes normas urbanísticas del Plan General vigente

3. Índice de intensidad de uso residencial.

En el ámbito del PEPAA se establece un índice de intensidad de uso residencial que se calculará según sea el tipo de edificación, ya sea según Alineación a Vial, Volumetría específica, o Edificaciones catalogadas, siguiendo las determinaciones de estas normas y subsidiariamente las NNUU del PGOU vigente. El número de viviendas permitidas será la cifra (número entero) que por defecto se obtenga mediante la operación del producto de este índice (expresado como cociente) por la superficie en metros cuadrados, de suelo o de techo, de aplicación que corresponda según tipo de edificación. Si del producto del índice de uso residencial o de uso turístico por la superficie neta no resulta un número entero de viviendas, se tendrá que redondear, al alza si la fracción decimal es mayor que 5 y a la baja si es igual o menor que 5.

El tamaño de las viviendas proyectadas sólo estará condicionado por esta cifra y las condiciones de higiene y composición interior.

Por lo tanto, en el caso de que parte de la edificabilidad permitida en cada zona se destine a otros usos permitidos distintos del residencial se podrá agotar el número de viviendas resultante de la aplicación del índice de intensidad de uso residencial a cada parcela, estando limitada el tamaño de las mismas solamente por las ordenanzas de composición interior establecidas en el Plan General.

CAPÍTULO II: CONDICIONES DE HIGIENE, COMPOSICIÓN INTERIOR Y ESTÉTICA DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 20. Reserva de aparcamiento

Según indica el Estudio de movilidad del Presente Plan Especial de Protección Arquitectónica y Ambiental de Santa Catalina, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Las plazas de aparcamiento de los edificios residenciales y de equipamientos de nueva construcción, contarán con tomas eléctricas individuales y con sistema de contador independiente, para recarga de vehículos eléctricos.
- En las nuevas edificaciones, se destinará una zona preferiblemente en planta baja, y si no es posible, en planta sótano, para el aparcamiento de bicicletas, protegidos y seguros, y en una ubicación que permita un cómodo acceso desde la red viaria, de acuerdo con las condiciones establecidas reglamentariamente (Ley de Transportes de las Islas Baleares y el PMUS). en relación al uso principal de la edificación deberán preverse las reservas siguientes:

Uso vivienda: 2 plazas de bicicleta / vivienda

Uso comercial/Administrativo/Industrial (pequeño taller): 1 plaza de bicicleta/100 m² de techo

Equipamiento docente: 5 plazas de bicicleta / 100 m² de techo

Equipamiento Deportivos / Culturales: 5 plazas de bicicleta / 100 plazas de aforo

Zonas Verdes: 1 plaza de bicicleta / 100 m² de suelo

c) En las zonas de nueva edificación así como en las nuevas edificaciones donde sea exigible la reserva de aparcamientos (según el vigente PGOU de Palma), la dotación exigida será de 2 plazas de aparcamiento por vivienda de nueva creación.

d) En las actuaciones edificatorias en edificios existentes con Niveles de Protección Ambiental Elevados (NPA1), con protección ambiental "r", así como en edificios catalogados no será exigible la reserva de aparcamientos.



TÍTULO VI: REGULACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

CAPÍTULO I: REGULACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO. CATEGORÍAS DE LAS CALIFICACIONES DE PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA.

Artículo 21. Regulación genérica de la protección integral A1 y A2

1. Tipo de obras e intervenciones.

a) Las obras permitidas en los bienes catalogados de categoría A1 serán las de Consolidación, Conservación y Restauración. Debe protegerse prioritariamente lo que aparece en la ficha normativa particularizada del Catálogo.

b) Las obras permitidas en los bienes catalogados de categoría A2 serán los de Consolidación, Conservación, Restauración y Rehabilitación. Esta última en ningún caso podrá suponer riesgo de pérdida o daño en las características que motivaron la protección integral.

En estos inmuebles tendrán protección total los elementos que aparecen protegidos en las fichas de catálogo, pudiendo solamente realizar en ellos las obras de Consolidación, Conservación y Restauración, salvo que en la ficha normativa particularizada se permitiera otro tipo de intervención.

c) Las obras a realizar en los bienes catalogados de categoría A1 y A2 no podrán desmerecer al bien catalogado en ninguno de los valores que han motivado su inclusión en el catálogo.

2. Condiciones de volumen y aprovechamiento.

En los edificios catalogados A1 y A2 no se podrá aumentar el volumen actual.

El aprovechamiento medido en m² de techo será igual al legalmente existente, salvo lo dispuesto en la ficha normativa particularizada, o bien lo que dictamine la Comisión de Centro Histórico y Catalogación del Ayuntamiento de Palma respecto la eliminación de añadidos que puedan desvirtuar el edificio protegido.

No procederá la declaración de ruina por motivos económicos en los términos del artículo 348 del RLOUS, o norma que lo sustituya.

Si por cualquier causa estos inmuebles fueran objeto de destrucción o demolición, el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la facultad de reconstruir el inmueble originario. En caso de que se proponga un aumento del número de viviendas, se considerará que el número de éstas permitido será, como máximo, de una vivienda por cada ciento veinte (120) m² de superficie construida, siempre que esta actuación sea compatible con el mantenimiento de la organización estructural interna, el número de huecos por planta y el carácter tipológico de la edificación.

3. Parcelación.

No se permitirá la modificación de las parcelas catalogadas en esta categoría.

4. Higiene y composición interior.

En edificios catalogados no será de obligado cumplimiento la ordenanza general de higiene y composición interior, en lo que concierne a superficies de iluminación, dimensiones y ventilación de las escaleras, etc., si las obras tuvieran por objeto respetar la tipología del edificio y el motivo por el cual ha sido catalogado, siempre que queden aseguradas las condiciones mínimas de salubridad e higiene, reguladas en la normativa aplicable en materia de habitabilidad, higiene y salubridad, y las obras supusieran una mejora de las condiciones actuales de higiene y composición interior del edificio a intervenir.

5. Estética y composición exterior.

a) Regirá lo indicado en el apartado 1 de este artículo que establece el tipo de intervenciones posibles según el grado de catalogación.

b) Materiales y acabados. Se emplearán en general los materiales de acabados y soluciones constructivas características originales.

Las carpinterías serán de madera embarnizada, pintada o impregnada de resinas sintéticas. Los huecos exteriores estarán dotados de persianas mallorquinas de madera.

Excepcionalmente, previa autorización de la comisión de Centro Histórico y catálogo, se podrán variar estos materiales.

Revestimientos exteriores: Las fachadas y medianeras se terminarán revocadas y enlucidas.

Los colores básicos serán los establecidos en la carta de colores, el ocre o el blanco de acuerdo con los tonos dominantes en la calle.



En los edificios que aparezca obra vista en fachadas, deberá mantenerse y / o recuperarse.

c) Cubiertas. Se mantendrán las cubiertas originales del edificio. En casos excepcionales, y previa autorización de la Comisión de Centro Histórico y Catalogación del Ayuntamiento de Palma, se permitirá la modificación de una superficie no superior al 10% del total de la cubierta o bien de 5 m², que no resulte visible desde el exterior y no modifique la imagen del edificio catalogado, por la ubicación de instalaciones.

d) Asimismo será de obligado cumplimiento lo que prescriba la ficha del Catálogo correspondiente.

6. Usos.

Queda regulado en el artículo 14.1 de las presentes normas.

Artículo 22. Regulación genérica de la protección estructural B

1. Tipo de obras e intervenciones.

Las obras permitidas en los bienes catalogados en la categoría B, salvo que la ficha normativa particularizada permita otro tipo de intervención, serán: Consolidación, Conservación, Restauración, Rehabilitación y, excepcionalmente, Reestructuración en partes no básicas del edificio y anexos que pudieran existir. En ningún caso podrán desvirtuarse los elementos puntuales que aparecen en las fichas de Catálogo y el grado de protección será el que en ellas se indique.

Las obras a realizar en el caso de bienes catalogados en la categoría B no podrán desmerecer al bien catalogado en ninguno de los valores que han motivado su inclusión en el catálogo.

Para obras que impliquen actuaciones de restauración, rehabilitación o reforma de fachada se deberán tener en cuenta las consideraciones específicas de los planos de ordenación de secciones de calles con alzados de fachada.

2. Condiciones de volumen y aprovechamiento.

En edificios catalogados B, no se podrá aumentar el volumen actual, salvo que expresamente se señale en la ficha particularizada de catálogo. El aprovechamiento medido en m² de techo será como máximo el legalmente existente, salvo lo dispuesto en la ficha normativa particularizada, o bien lo que dictamine la Comisión de Centro Histórico y Catalogación del Ayuntamiento de Palma respecto a la eliminación de añadidos que puedan desvirtuar el edificio protegido.

No procederá la declaración de ruina por motivos económicos en los términos del artículo 348 del RLOUS, o norma que lo sustituya.

Si por cualquier causa estos inmuebles fueran objeto de destrucción o demolición, el aprovechamiento de la parcela subyacente consistirá en la facultad de reconstruir el inmueble originario.

En caso de que se proponga un aumento del número de viviendas, se considerará que el número permitido será, como máximo, de una vivienda por cada ciento veinte (120) metros de superficie construida, siempre que esta actuación sea compatible con el mantenimiento de la organización estructural interna, el número de huecos por planta y el carácter tipológico de la edificación.

3. Parcelación.

No se permitirá la modificación de las parcelas objeto de esta calificación.

4. Higiene y composición interior.

En edificios catalogados no será de obligado cumplimiento la ordenanza general de higiene y composición interior, en lo que concierne a superficies de iluminación, dimensiones y ventilación de las escaleras, etc., si las obras tuvieran por objeto respetar la tipología del edificio y el motivo por el cual ha sido catalogado, siempre que queden aseguradas las condiciones mínimas de salubridad e higiene, reguladas por la normativa aplicable en materia de habitabilidad, higiene y salubridad, y las obras que supusieran una mejora de las condiciones naturales de higiene y composición interior del edificio a intervenir.

5. Estética y composición exterior.

a) Regirá lo indicado en el apartado 1 de este artículo que establece el tipo de intervenciones posibles según el grado de catalogación.

b) Materiales y acabados. Se emplearán en general los materiales de acabados y soluciones constructivas características originales.

Las carpinterías serán de madera embarnizada, pintada o impregnada de resinas sintéticas. Los huecos exteriores estarán dotados de persianas mallorquinas de madera.

Excepcionalmente, previa autorización de la comisión de Centro Histórico y catálogo, se podrán variar estos materiales.

Revestimientos exteriores: Las fachadas y medianeras se terminarán revocadas y enlucidas.

El color básico será el ocre o el blanco de acuerdo con los tonos dominantes en la calle. En los edificios que aparezca obra vista en fachadas, deberá mantenerse y / o recuperarse

c) Se permitirán actuaciones en fachada, que se realizarán cuando así lo exija la rehabilitación o reestructuración interior, según lo regulado en el apartado 1 de este artículo, manteniendo la tipología de huecos y, en su caso, completando la composición general.

d) Se permitirá la instalación de ascensor, siempre que ésta se realice sin alterar las características tipológicas fundamentales del edificio y oculta a la vista desde el exterior, no pudiendo variar los parámetros edificatorios definidos en el apartado 2 de este artículo.

e) Asimismo será de obligado cumplimiento lo prescrito en la ficha del Catálogo.

f) En el caso de que la ficha de catálogo prevea expresamente aumentos de volumen, según el apartado dos se podrán resolver utilizando lenguaje arquitectónico actual, con las limitaciones de no alteración de las características fundamentales que motivaron la protección del edificio y de relación con los bienes catalogados de su entorno.

g) Cubiertas. Se mantendrán las cubiertas originales del edificio. En casos excepcionales, y previa autorización de la Comisión de Centro Histórico y Catalogación del Ayuntamiento de Palma, se permitirá la modificación de una superficie no superior al 10% del total de la cubierta o bien de 5 m², que no resulte visible desde el exterior y no modifique la imagen del edificio catalogado, para la ubicación de instalaciones.

6. Usos.

Queda regulado en el artículo 14.1 de las presentes normas.

CAPÍTULO II: REGULACIÓN DEL PATRIMONIO AMBIENTAL. CATEGORÍAS DE LAS CALIFICACIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Artículo 23. Regulación genérica de la protección arquitectónica ambiental C

1. Tipo de obras e intervenciones.

Las obras permitidas en los bienes catalogados en la categoría C, a menos que la ficha normativa particularizada permita otro tipo de intervención, serán: Consolidación, Conservación, Restauración, Rehabilitación y Reestructuración en la fachada y volumetría existente en primera crujía sin que puedan apreciarse estas intervenciones desde vía pública. En ningún caso podrán desvirtuarse los elementos puntuales que aparecen en las fichas de Catálogo y el grado de protección será el que en ellas se indique en el ámbito de la primera crujía.

Las obras a realizar en el caso de bienes catalogados en la categoría C no podrán desmerecer al bien catalogado en ninguno de los valores que han motivado su inclusión en el catálogo.

Para obras de rehabilitación integral o de más del 50% de la edificación, así como aquellas que impliquen actuaciones de restauración, rehabilitación o reforma de fachada se deberán tener en cuenta las consideraciones específicas de los planos de ordenación de secciones de calles con alzados de fachada.

2. Condiciones de volumen y aprovechamiento.

En edificios catalogados C se deberán conservar las fachadas y el volumen existente en la crujía correspondiente a la fachada.

El aprovechamiento medido en m² de techo será igual al existente salvo lo dispuesto en la ficha normativa particularizada y en el siguiente párrafo referente a forjados intermedios.

Se permitirá la introducción de forjados intermedios (entreplanta) que no lleguen a fachada, quedando conectado el espacio inferior y superior, cuando las obras tengan por objeto la adecuación del edificio a un uso público o colectivo, siempre que no alteren las características

fundamentales que motivaron la protección del edificio. El diseño de estos forjados estará claramente diferenciado del edificio original, procurando sin embargo una integración en el conjunto. La realización de los forjados vendrá limitada por el cumplimiento de las alturas mínimas exigidas entre forjados de las ordenanzas generales.

Si por cualquier causa estos inmuebles fueran objeto de destrucción o demolición, el aprovechamiento de la parcela subyacente consistirá en la facultad de reconstruir el inmueble originario.

En caso de que se proponga un aumento del número de viviendas, se considerará que el número de estas permitido será, como máximo el más restrictivo de los siguientes, el que se obtenga de aplicar el índice de uso de la zona o el de una vivienda por cada ciento veinte (120) m² de superficie construida, siempre que esta actuación sea compatible con el régimen de usos permitido en cada caso, el mantenimiento de la organización estructural interna en la primera crujía, el número de huecos por planta y el carácter tipológico de la edificación.

3. Parcelación.

No se permitirá la modificación de las parcelas objeto de esta calificación.

4. Higiene y composición interior.

En edificios catalogados no será de obligado cumplimiento la ordenanza general de higiene y composición interior, en lo que concierne a superficies de iluminación, dimensiones y ventilación de las escaleras, etc. En cuanto la primera crujía, si las obras tuvieran por objeto respetar el resto de la tipología del edificio y el motivo por el cual ha sido catalogado, siempre que queden aseguradas las condiciones mínimas de salubridad e higiene, reguladas por la normativa aplicable en materia de habitabilidad, higiene y salubridad, y las obras que supusieran una mejora de las condiciones naturales de higiene y composición interior del edificio a intervenir.

5. Estética y composición exterior.

- a) Regirá lo indicado en el apartado 1 de este artículo que establece el tipo de intervenciones posibles según el grado de catalogación.
- b) Se emplearán para cada caso los materiales y acabados originales de cada edificio en particular.
 - b.1) En el caso de rehabilitación de espacios comunes como vestíbulos o patios de acceso, los acabados y materiales serán los mismos que presentaba la edificación original, tanto en cuanto a elementos estructurales como solados y acabados de paredes.
 - b.2) Revestimientos exteriores. Las fachadas y medianeras tendrán acabados y colores similares a los originales. El color básico se escogerá de entre uno de los de la carta de colores del presente PEPAA. Se admitirá el blanco pero nunca en edificios contiguos.
- c) Se permitirán actuaciones en fachada, que se realizarán cuando así lo exija la rehabilitación o reestructuración interior.
- d) Se permitirá la instalación de ascensor, siempre que ésta se realice sin alterar las características tipológicas fundamentales del edificio y oculta a la vista desde el exterior, no pudiendo variar los parámetros edificatorios definidos en el apartado 2 de este artículo.
- e) Asimismo será de obligado cumplimiento lo prescrito en la ficha del Catálogo.

6. Usos.

Queda regulado en el artículo 14.1 de las presentes normas, así como lo que señale la ficha particularizada.

Artículo 24. Regulación genérica de la protección arquitectónica ambiental

1. Tipo de obras e intervenciones.

- a) La afección sobre estos edificios tiene como consecuencia la obligación del mantenimiento de la edificación existente, no permitiéndose la sustitución de la misma. Sólo podrá demolerse totalmente en caso de ruina siempre que no sea por motivos económicos, mediante la correspondiente tramitación y declaración, o parcialmente cuando así lo determine la CCH y C.

Podrán realizarse las obras de restauración, conservación, consolidación, rehabilitación, reestructuración (en toda su extensión) reconstrucción y nueva construcción en caso de ruina. En este último caso deberán mantenerse las características fundamentales de la fachada del edificio preexistente (incluyendo las obras de reestructuración indicadas en la planimetría y alzados de ordenación). Sin embargo, se mantendrán, en todo caso, los elementos definitorios de su estructura arquitectónica (muros de carga, alturas y forjados), las características tipológicas y ambientales de la edificación y su fachada, pudiendo demolerse sólo aquellas partes que la CCH y C autorice. Se podrán adecuar a las condiciones de habitabilidad, siempre que queden aseguradas las condiciones mínimas de salubridad e higiene, reguladas en la normativa aplicable en materia de habitabilidad, higiene y salubridad.

No procederá la declaración de ruina por motivos económicos en los términos del artículo 348 del RLOUS.



Podrán realizarse las obras de nueva construcción en caso de declaración de ruina, de acuerdo a los parámetros de zona aplicables.

Para obras de rehabilitación integral o de más del 50% de la edificación, así como aquellas que impliquen actuaciones de restauración, rehabilitación o reforma de fachada se deberán tener en cuenta las consideraciones específicas de los planos de ordenación de secciones de calles con alzados de fachada.

2. Condiciones de volumen y aprovechamiento.

En el caso de nueva construcción los parámetros serán los definidos en los planos de ordenación y ordenanzas particulares de zona, respecto a la fachada se procederá a la reconstrucción de la fachada según proyecto original, subsidiariamente se tomarán como modelo los planos de ordenación de secciones de calles y alzados de fachadas del Plan Especial.

El número de viviendas permitidas es la existente, aunque, justificadamente y con acuerdo favorable de la Comisión de Centro Histórico y Catálogo (CCH y C), se podrá aumentar el número resultante a 1/80 (número de viviendas/superficie construida) siempre que esta actuación sea compatible con el mantenimiento de la organización estructural interna, el número de huecos por planta y el carácter tipológico de la edificación.

3. Parcelación.

No se permitirán la modificación de las parcelas calificadas con esta categoría.

4. Condiciones de higiene y composición interior.

En estos edificios no será de obligado cumplimiento la ordenanza general de higiene y composición interior, en lo que concierne a superficies de iluminación, dimensiones y ventilación de las escaleras, etc., si las obras tuvieran por objeto respetar la tipología del edificio, siempre que queden aseguradas las condiciones mínimas de salubridad e higiene, reguladas en la normativa aplicable en materia de habitabilidad, higiene y salubridad, y las obras supusieran una mejora de las condiciones actuales de higiene y composición interior del edificio a intervenir. Para la nueva construcción regirán las ordenanzas generales.

5. Estética y composición exterior.

Tratamiento fachadas, locales comerciales y publicidad exterior. Serán de aplicación las determinaciones referentes a condiciones de estética y Publicidad exterior de las presentes Normas Urbanísticas, así como las determinaciones de colores de fachada según artículo correspondiente.

Asimismo será aplicable la ordenanza general en todo aquello que no regule específicamente el PEPAA.

6. Usos.

Queda regulado en el artículo 14.2 y 14.3 de las presentes normas, según calificación del plano de ordenación.

Artículo 25. Regulación genérica de la protección ambiental NPA 1 de Santa Catalina.

Nivel de Protección Ambiental en grado 1: Elevado. Conservación.

1. Tipo de obras.

Conservación: Se podrán realizar las obras de Restauración, Consolidación, Conservación, Rehabilitación y Reestructuración teniendo en cuenta que la afección de estos edificios con nivel de protección elevado NPA1, conlleva para cualquier tipo de obras, la obligación de la conservación de la fachada original.

Podrán realizarse las obras reguladas en el art. 47. de las Normas urbanísticas del vigente Plan General. Se mantendrán, en todo caso, los elementos definitorios de fachada, pudiendo derribar únicamente aquellos cuerpos o elementos de menor interés considerados añadidos a la edificación y tipología original. El mantenimiento de fachada representa un parámetro de zona al que se deberá dar cumplimiento.

Sustitución: Se podrá optar por la sustitución del inmueble con la condición de conservación de fachada de acuerdo con los parámetros urbanísticos de la zona. El mantenimiento de fachada implica su integración en la nueva edificación.

2. Condiciones de volumen y aprovechamiento.

Conservación: se estará a lo regulado en el artículo 47 de las ordenanzas generales de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU de Palma.

En el caso de que las obras comporten ampliaciones de las partes legalmente implantadas al amparo de una normativa anterior, y que no excedan de la edificabilidad máxima permitida según la ordenanza particular de zona, se podrán realizar las obras de ampliación hasta alcanzar el 100% de la edificabilidad permitida en la zona.

Sustitución: En caso de nueva construcción los parámetros serán los definidos en el plano de ordenación según ordenanza particular de zona que le corresponda, con las condiciones del punto 1 del presente artículo.

3. Parcelación.

No se permitirá la segregación ni agregación de las parcelas calificadas con esta categoría, salvo aquellas parcelas con una ancho de fachada inferior a 5m, a las que se permitirá la agregación de 3 parcelas colindantes lateralmente, siempre y cuando, éstas tengan niveles de protección NPA 1 o 2 y la sumatoria resultante sea inferior a 350m². La agregación deberá mantener la composición de las fachadas de manera independiente.

4. Estética y composición exterior.

Se estará lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas respecto a condiciones estéticas y publicidad exterior y determinaciones cromáticas de la carta de color.

En caso que las obras supongan ampliación, la composición del nuevo volumen quedará integrado con el volumen original, siendo de aplicación para la composición de fachada lo que determina el artículo 26 de las presentes NNUU.

Se permite la reestructuración de los huecos de fachada, en una variación del 20% de la superficie total de los agujeros existentes, siempre y cuando sean acordes a las condiciones de estética y composición exterior que se regulan en el artículo 26 de estas normas. Se permitirá en cualquier caso la apertura de huecos de fachadas previstos en las edificaciones originales y que actualmente se encuentren tapiados, así como también el tapiado de huecos no originales.

5. Usos.

Quedan regulados en el artículo 14.2 y 14.3 de las presentes normas, según calificación del plano de ordenación.

Artículo 26. Regulación genérica de la protección ambiental NPA 2 de Santa Catalina.

Nivel de Protección Ambiental en grado 2: Moderado. Zonas de Regeneración Ambiental

1. Tipo de obras.

Se podrán realizar las obras de Restauración, Consolidación, Conservación, Rehabilitación y Reestructuración teniendo en cuenta que la afección de estos edificios tiene como consecuencia la preferencia por la sustitución de la edificación existente respetando las normas específicas de composición de fachada, según los parámetros urbanísticos de la zona.

2. Condiciones de volumen y aprovechamiento.

Conservación: se estará a lo regulado en el artículo 47 de las ordenanzas generales del PGOU.

Sustitución: En caso de nueva construcción los parámetros serán los definidos en el plano de ordenación, con las condiciones establecidas en el punto 1 del presente artículo. En las edificaciones en esquina es preceptiva la obligación de mantener o reconstruir las esquinas redondeadas, suprimiendo en todo caso el chaflán de 4 m, según las nuevas alineaciones grafiadas en los planos de ordenación.

3. Parcelación.

Se permitirá la agregación de parcelas con NPA2 en un número máximo de 3 parcelas colindantes lateralmente de la misma calle, siempre y cuando el resultado de la suma de la agregación sea inferior a 520 m².

4. Estética y composición exterior.

Respecto a las regulaciones de las edificaciones se estará a lo dispuesto en las siguientes condiciones específicas de manera general, así como a lo que regulan los artículos de estética y publicidad exterior, y determinaciones cromáticas de la carta de color de las presentes Normas Urbanísticas:

- a) Chaflanes: En las edificaciones en esquina se reconstruirá la esquina redondeada con un radio exterior de entre 40 y 50 cm. Cualquier agujero de fachada deberá mantener una distancia de 100 cm en la fachada perpendicular del chaflán. La fachada lateral se

debe tratar con condiciones de composición y materiales iguales a la fachada principal.

(Ver anexo 1. Figura 1)

b) Composición de fachada: Los huecos de fachada seguirán un ritmo regular organizada en ejes verticales con un eje central según esquema indicativo.

- En el caso de no ser necesaria la apertura de un agujero de fachada, se mantendrá en todo momento el remarcado adentrado del agujero tapiado, manteniendo la composición del conjunto según esquema indicativo.
- Se permitirá romper la simetría de fachada a Planta Baja, para situar escaparate, entrada a aparcamiento o entrada a escala comunitaria.
- Las dimensiones de los escaparates o entradas a aparcamientos privativos, será inferior a 2,85 m. de ancho por módulo de fachada mínima, evitando en cualquier caso la ubicación consecutiva de dos o más grandes aperturas.

(Ver anexo 1. Figura 2)

- Cuando la edificación de nueva planta esté flanqueada por edificaciones con protección de fachada NPA1, la nueva fachada se deberá armonizar con las líneas de referencia de la composición (cornisas, aleros, voladizos, impostas, zócalos, marcos, etc.).

c) Se permitirán recercados alrededor de los huecos de fachada de entre 20 – 35 cm. Estos recercados podrán ser de color más claro diferenciado del resto de fachada admitiendo el blanco como solución general, respetando la carta de color de las presentes normas. Los recercados podrán unificarse con cornisas intermedias que serán en cualquier caso opcionales.

Las cornisas intermedias, en caso de incorporarse al diseño de fachada, deberán tener el mismo grosor que el canto del balcón, dando continuidad a toda la fachada y / o esquina.

d) Balcones: Se permitirán balcones abiertos con un vuelo máximo según ordenanza de aplicación correspondiente y un canto inferior a 25 cm con un grosor en su extremo inferior a 10 cm.

Condiciones de composición de balcones:

- o Los balcones se posicionarán de forma ordenada y simétrica en las plantas piso
- o Los balcones se podrán eliminar en las plantas superiores
- o Se permiten balcones corridos a fachada siempre y cuando no se dé como solución a más de dos fachadas consecutivas del tramo de calle y siempre que se haya implantado como solución al piso inmediatamente inferior.
- o Los balcones mantendrán un retranqueo mínimo a partición de 50 cm.
- Se prohíben expresamente los cuerpos cerrados tipo galería, invernadero, y galerías abiertas formadas por tubulares exteriores a los balcones.

e) Barandillas de balcones: El material de la barandilla de los balcones será de acero lacado o pintado en color RAL según especificaciones de carta de colores de Artículo 37 de las presentes Normas Urbanísticas del Plan Especial.

- o Los barrotes serán de sección cuadrada, circular o platina plana torsionada de sección máxima en cualquiera de los casos de 2 cm² y disposición preferentemente vertical.
- o Se podrán excepcionalmente y de forma justificada proponer barandillas según diseños preexistentes de edificaciones tradicionales del barrio.
- o En cualquier planta se permitirá como solución la de barandilla empotrada en el hueco de fachada respetando en su caso la simetría de fachada.
- o Las especificaciones técnicas de resistencia, y diseño atenderán al cumplimiento de normativa específica
- o El pasamanos superior no podrá tener una sección superior a 6 cm².
- Se prohíben expresamente los siguientes materiales de acabados para barandillas de balcones, tanto de manera general como de elementos decorativos:
 - o Acero inoxidable, acero corten, aluminio, acabados cromados, acabados metálicos reflectantes
 - o Materiales laminares transparentes como: vidrio laminado (tanto transparente, translúcido a color u opaco), metacrilatos, policarbonatos macizo o celular, y similares
 - o Planchas metálicas opacas, perforadas, o troqueladas
 - o Barandillas con barrotes o tablonos de madera



- o Barandillas de ladrillo visto o referida
- o Elementos de celosía cerámica o prefabricada
- o Balaustradas con elementos pétreos (salvo azoteas superiores)

f) Colores: Se respetarán los colores de fachada, carpinterías y cerrajería según las determinaciones de la carta de colores de estas Normas. El color blanco de fachada se entenderá como excepcional, quedando prohibida su aplicación en edificios contiguos.

5. Usos.

Queda regulado en el artículo 14.2 y 14.3 de las presentes normas, según calificación del plano de ordenación.

Artículo 27. Regulación genérica de la protección ambiental NPA 3 de Santa Catalina.

Nivel de Protección Ambiental en grado 3: Básico. Zonas de transformación

1. Tipo de obras.

Se podrán realizar las obras de Restauración, Consolidación, Conservación, Rehabilitación y Reestructuración, según el régimen de edificios existentes de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

En cualquier caso deberán respetar las normas generales de estética del barrio de Santa Catalina.

2. Condiciones de volumen y aprovechamiento.

Conservación: Se estará a lo regulado en el artículo 47 de las ordenanzas generales del PGOU.

Sustitución: En caso de nueva construcción se atenderán a las condiciones de los parámetros particulares de la zona de ordenación donde se encuentren bajo plano de ordenación, con las condiciones establecidas en el punto 1 del presente artículo.

Al tratarse de zonas transformadas, las edificaciones en esquina deberán respetar la obligación de ejecutar en todo caso el chaflán de 4 m, según queda regulado en las Normas Urbanísticas del Plan General vigente y dada la correspondiente representación en los planos de ordenación del PEPAA.

3. Parcelación.

Se permitirá la agregación de parcelas con NPA3 en un número máximo de 3 parcelas colindantes lateralmente de la misma calle, siempre y cuando el resultado de la suma de la agregación sea inferior a 520 m².

4. Estética y composición exterior.

Se estará a lo que disponen los artículos de condiciones de estética y publicidad exterior, y determinaciones cromáticas de la carta de color de las presentes Normas Urbanísticas del PEPAA.

5. Usos:

Queda regulado en el artículo 14.2 y 14.3 de las presentes normas, según plano de ordenación.

Artículo 28. Ordenanzas particulares por el conjunto histórico Molinos Harineros de Calle

Industria y por su entorno de protección

Atendiendo la obligación del Ayuntamiento de Palma, según el artículo 36 de la ley 12/98, del Patrimonio Histórico de las Islas Baleares, de redactar un Plan Especial o Instrumento Urbanístico que cumpla con las exigencias de la mencionada ley. El presente PEPAA de Santa Catalina incluye expresamente la regulación de un régimen especial, tanto de usos, como intervenciones permitidas, para el Conjunto Histórico de los Molinos Harineros de la Calle Industria y su entorno de protección.

1. Tipo de obras e intervenciones.

- a) Las obras permitidas a realizar en el bien catalogado "Molinos Harineros de Calle Industria" serán las de Consolidación, Conservación y Restauración. Debe protegerse prioritariamente lo que aparece en la ficha normativa particularizada del Catálogo.
- b) Las obras a realizar en el bien catalogado "Molinos Harineros de Calle Industria" no podrán desmerecer los bienes catalogados en



ninguno de los valores que han motivado su declaración como BIC y su inclusión en el catálogo municipal.

c) Las intervenciones en el espacio público EL1b 25-08-E, deberán tener en cuenta las determinaciones del presente artículo referente a repavimentación, sustitución de arbolado y sustitución de mobiliario urbano.

2. Condiciones de volumen y aprovechamiento.

a) Condiciones de volumen y aprovechamiento de los bienes catalogados:

- No se podrá alterar el volumen constructivo real legalmente existente.
- El aprovechamiento medido en m² de techo será igual al existente, salvo lo dispuesto en la ficha normativa particularizada y en el siguiente párrafo referente a forjados intermedios.
- No se permitirá la introducción de forjados intermedios (entre-planta).
- Si por cualquier causa estos inmuebles fueran objeto de destrucción o demolición, el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la facultad de reconstruir las edificaciones originarias catalogadas, así como las edificaciones que queden señaladas por el correspondiente plano de ordenación del PEPAA según los parámetros edificatorios que quedan regulados por las presentes Normas.

b) Condiciones de volumen y aprovechamiento de los bienes no catalogados:

- Se estará a lo dispuesto en el artículo 33 de las presentes normas.

3. Parcelación.

No se permitirá la modificación de las parcelas catalogadas en este conjunto histórico de los molinos.

4. Higiene y composición interior.

En edificios catalogados no será de obligado cumplimiento la ordenanza general de higiene y composición interior, en lo que concierne a superficies de iluminación, dimensiones y ventilación de las escaleras, etc. Si las obras tuvieran por objeto respetar la tipología del edificio y el motivo por el cual ha sido catalogado siempre que queden aseguradas las condiciones mínimas de salubridad e higiene, reguladas según legislación de aplicación en materia de habitabilidad y salubridad, y las obras supusieran una mejora de las condiciones actuales de higiene y composición interior del edificio a intervenir.

5. Estética y composición exterior.

- a) Regirá lo indicado en el apartado 1 de este artículo que establece el tipo de intervenciones posibles según la tipología edilicia de los molinos harineros.
- b) Materiales y acabados. Se emplearán en general los materiales de acabados y soluciones constructivas características de los molinos harineros. Los colores básicos serán colores terrosos. La mampostería de marés en esquina y elementos particulares, deberán mantenerse y / o recuperarse.
- c) Asimismo será de obligado cumplimiento lo que prescriba la ficha del Catálogo correspondiente.

6. Usos.

El régimen de usos vendrá regulado por el siguiente cuadro:

USOS DETALLADOS	SITUACIÓN
4.1 Comercial	2
4.2 Administrativo	1,2,4,5
4.4 Establecimiento Público	2,4
5 Equipamientos	1,2,3,4,5

7. Entorno de Protección.

Se considera entorno de Protección lo que estableció la declaración de BIC del conjunto histórico de los Molinos Harineros de calle Industria y que se incorporó al planeamiento municipal mediante la Modificación Puntual de Plan General para delimitación del ámbito de Protección de los molinos (Sector de régimen Singular H).

8. Regulaciones específicas para las actuaciones en el Entorno de Protección del Conjunto histórico de los molinos harineros de calle Industria, ZPA 1 y ZPA 2

Delimitación de Zonas de Protección

Se delimitan dos zonas de protección ambiental (ZPA 1 y ZPA 2) dentro del entorno de protección del Conjunto histórico de los molinos de la calle Industria, según indica el siguiente esquema:

(Ver anexo 2)

Regulaciones genéricas para las Zonas de Protección Ambiental 1 y 2.

- Las actuaciones de pavimentación y ajardinamiento en la zona de dominio privado y uso público tendrán como objetivo poner en valor el conjunto histórico catalogado.
- No se permitirá la reposición de aquel arbolado y elementos de jardinería que se encuentren a menos de 3 metros de las edificaciones de dentro del BIC.
- Se suprimirán todos los elementos de mobiliario urbano que distorsionen la correcta contemplación del conjunto y representen obstáculos tanto visuales como arquitectónicos, y que se sitúen entre los diferentes inmuebles catalogados o en un radio exterior de 15 m. respecto a las edificaciones de dentro del BIC. En ningún caso, se podrán reponer y reconstruir las jardineras cilíndricas de hormigón existentes.

Regulaciones específicas para la ZPA 1.

La Zona de Protección Ambiental 1 es aquella situada entre los propios molinos declarados como Conjunto Histórico.

- En el caso de restitución del pavimento en el entorno de protección 1, se tenderá a adoptar soluciones con pavimentos blandos tipo "sauló", que se podrán combinar con ajardinamientos a cota de pavimento, con especies autóctonas que no superen los 60 cm de altura.

Regulaciones específicas para la ZPA 2.

La Zona de Protección Ambiental 2 es aquella situada entre la alineación de molinos y el edificio RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR de Volumetría específica que se encuentra dentro del ámbito del conjunto histórico de los molinos.

- En el entorno de Protección 2, se procederá a la creación de una nueva alineación de arbolado con plantación de especies de porte medio con gran altura que se situará entre el conjunto histórico declarado BIC y el edificio lateral. Se permitirá en todo caso la solución con jardinera sobre-elevada.

CAPÍTULO III: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS.

Artículo 29. Ordenanzas particulares de las zonas "B" de Santa Catalina. Uso principal: residencial plurifamiliar. Tipo de edificación AV-MC.V

1. Descripción.

Esta ordenanza sólo es de aplicación en el área de régimen especial del Santa Catalina ARE 25-01.

La edificación se sitúa perimetralmente en la manzana con alturas homogéneas, dejando en el centro patios interiores de manzana libre de edificación configurados a partir de los fondos edificables de las parcelas.

2. Zonas.

Se distinguen tres zonas, que se diferencian en las distintas alturas que pueden abarcar: B3c, B4c, B6c.

3. Condiciones mínimas de parcela.

Zonas B3c:

- Superficie mínima de parcela 120 m²



b) Anchura mínima de parcela 6 m

- Zonas B4c:

a) Superficie mínima de parcela 180 m²

b) Anchura mínima de parcela 10 m

- Zonas B6c:

a) Superficie mínima de parcela 320 m²

b) Anchura mínima de parcela 14 m

La agregación de parcelas se permitirá dado el Nivel de Protección Ambiental asignado por PEPAA.

4. Condiciones de edificación.

Para cada una de las tres zonas se establecen los siguientes parámetros:

	B3c	B4c	B6c
H (n. P)	3	4	6
H max (m)	10,50	13,90	19,50
H tot (m)	12,50	15,90	21,50
V max	0,40	0,40	0,70
Irp (hab/m²)	1/33	1/25	1/16

Irp Índice de intensidad de uso residencial o turístico (vivienda/m² de superficie suelo comprendido dentro de la profundidad edificable), cuando el resultado del producto entre superficie de la parcela dentro su profundidad edificable por el Índice no ofrezca un número entero de viviendas, se deberá redondear al alza si la fracción decimal es superior a 5, y a la baja si es inferior a 5.

Altura máxima en metros a que debe situarse el plano inferior del techo de la planta baja respecto al punto de referencia en las tres zonas:

- Zonas B3c, B4c 3,50. Se podrá incrementar la altura en 0,20 m. en el caso de incompatibilidad con la ejecución de las plataformas únicas u otros elementos urbanos de los viales públicos, siempre que quede motivada y justificada su necesidad.

- Zonas B6c 4,10

Se podrá elevar el pavimento de la planta baja hasta un (1) metro sobre el punto de referencia.

Únicamente se podrá construir en la franja definida dentro de la profundidad edificable fijada para cada manzana en los planos de ordenación del PEPAA

5. Condiciones de uso.

a) En el patio de manzana sólo se podrán construir sótanos y semisótanos en un 50% del espacio no edificable de la parcela con la finalidad exclusiva de realizar aparcamientos para vehículos tipo turismo, destinando el resto a la plantación de arbolado y vegetación, con la plantación de un árbol cada 40 m².

b) Los usos distintos de residencial permitidos en situación 1 podrán ubicarse en cualquier planta de dicha situación, destinada total o parcialmente a dichos usos, siempre que por debajo no existan plantas completas destinadas al uso principal.

c) El resto de condiciones quedan reguladas en el artículo 14.2 de las presentes normas.

d) En las parcelas situadas en la calle Mestres d'Aixa no se permitirá el uso residencial. En las plantas sótanos de las nuevas edificaciones de la calle Mestres d'Aixa se deberán tomar las medidas oportunas en materia de autoprotección y vulnerabilidad ante las inundaciones que se desprendan de los estudios hidrológicos e hidráulicos (ver plano de calados de la inundación para un periodo de regreso T500 en la calle Mestres d'Aixa).

Artículo 30. Ordenanzas particulares de las zonas "C" de Santa Catalina. Uso principal: residencial plurifamiliar. Tipo de edificación AV-MC.V

1. Descripción.

Este tipo de ordenación se aplica a lo largo del eje cívico de la calle Fábrica, y afectará a la totalidad de la parcela que limite con dicho eje cívico. En casos de parcelas que queden afectadas gráficamente en los planos de ordenación por zonas "C" y "B", será de aplicación la



ordenanza particular de zona C a efectos de ocupación e implantación de usos terciarios para la totalidad de la parcela en Planta Baja.

La característica principal de la normativa de estas zonas se produce con referencia al régimen de usos en planta baja, de acuerdo con el apartado 5 del presente artículo.

2. Zonas.

Se establecen tres zonas (C3c, C4c, y C6c) distinguiéndose por las diferentes alturas que pueden alcanzar, variando según las diferentes zonas del eje cívico de calle Fábrica.

3. Condiciones mínimas de parcela.

- Zonas C3c:

- a) Superficie mínima de parcela 120 m²
- b) Anchura mínima de parcela 6 m

- Zonas C4c:

- a) Superficie mínima de parcela 160 m²
- b) Anchura mínima de parcela 10 m

- Zonas C6c:

- a) Superficie mínima de parcela 320 m²
- b) Anchura mínima de parcela 14 m

La agregación de parcelas se permitirá dado el Nivel de Protección Ambiental asignado por PEPAA.

4. Condiciones de edificación.

Para las zonas C3c, C4c, y C6c se establecen los siguientes parámetros:

	C3c	C4c	C6c
H (n. P)	3	4	6
H max (m)	10,50	13,90	19,50
H tot (m)	12,50	15,90	21,50
V max.	0,40	0,40	0,70
Irp (viv/m ²)	1/50	1/33	1/20

Irp Índice de intensidad de uso residencial o turístico (vivienda/m² de superficie suelo comprendido dentro de la profundidad edificable), cuando el resultado del producto entre superficie de la parcela dentro su profundidad edificable por el Índice no ofrezca un número entero de viviendas, se deberá redondear al alza si la fracción decimal es superior a 5, y a la baja si es inferior a 5.

Altura máxima en metros a que debe situarse el plano inferior del techo de la planta baja respecto al punto de referencia en las tres zonas:

- Zonas C3c, C4c 3,50. Se podrá incrementar la altura en 0,20 m. en el caso de incompatibilidad con la ejecución de las plataformas únicas u otros elementos urbanos de los viales públicos, siempre que quede motivada y justificada su necesidad.
- Zonas C6c 4,30

Se podrá elevar el pavimento de la planta baja hasta un (1) metro sobre el punto de referencia.

La ocupación de la parcela en planta baja podrá ser del 100%, y la profundidad edificable en las plantas piso será la fijada para cada manzana en los planos de ordenación del PEPAA.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos que superen la profundidad edificable con la finalidad exclusiva de realizar aparcamientos de vehículos tipo turismo.



5. Condiciones de uso.

- a) Los usos en Planta Baja deben ser obligatoriamente terciarios o de equipamiento comunitario, dentro de los límites de la profundidad edificable.
- b) Los usos distintos de residencial permitidos en situación 1 podrán ubicarse en cualquier planta de dicha situación, destinada total o parcialmente a dichos usos, siempre que por debajo no existan plantas completas destinadas al uso principal.
- c) No se permitirá el uso de establecimiento público como actividad complementaria a otro de los usos pormenorizados permitidos en el cuadro de usos del artículo 14.3 de las presentes NNUU, excepto cuando sea exigible en una normativa específica.
- d) El resto de condiciones quedan reguladas en el artículo 14.3 de las presentes normas.

Artículo 31. Ordenanzas particulares de las parcelas de equipamiento EQ

Se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del vigente PGOU de Palma, con la siguiente consideración:

Condiciones de estética.

Materiales y acabados. Se estará a las condiciones que establezca su nivel de Protección Ambiental (NPA), según los planos de ordenación a escala 1:500. Excepcionalmente, previa autorización de la comisión de Centro Histórico y Catálogo, se podrán variar las condiciones relativas a normas de estética y publicidad exterior.

Artículo 32. Ordenanzas particulares de los espacios libres

Se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del vigente PGOU de Palma, con la siguiente consideración:

Condiciones de estética de las edificaciones permitidas en los espacios libres.

Materiales y acabados. Se estará a las condiciones del nivel de Protección Ambiental Básico (NPA1), según los planos de ordenación a escala 1:500. Excepcionalmente, previa autorización de la comisión de Centro Histórico y Catálogo, se podrán variar las condiciones relativas a normas de estética y publicidad exterior.

Artículo 33: Ordenanzas particulares de la zona volumetría específica. F0a

Se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del vigente PGOU de Palma, con la siguiente consideración:

Condiciones de estética.

Materiales y acabados. Se estará a las condiciones que establezca su nivel de Protección Ambiental (NPA), según los planos de ordenación a escala 1:500. Excepcionalmente, previa autorización de la comisión de Centro Histórico y Catálogo, se podrán variar las condiciones relativas a normas de estética y publicidad exterior.

CAPÍTULO IV: CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA, COMPOSICIÓN Y DISEÑO SOSTENIBLE

Artículo 34: Normas de estética y publicidad exterior

1. Descripción.

Deberán atender las regulaciones específicas del presente artículo, todas las nuevas actividades destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos, usos turísticos y albergues, servicios integrables en el sector hotelero o docente, incluso las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios; todo ello sin perjuicio de que pueda regular la ordenanza de publicidad municipal vigente.

Deberán respetar las regulaciones específicas del punto 2. "Condiciones generales de estética" del presente artículo, todas las edificaciones, elementos asociados a actividades y elementos de cerramiento de parcela que se encuentren dentro del ámbito del Plan Especial independientemente de su uso, y que mediante licencia urbanística o comunicación previa realicen obras de: Restauración de fachada, Conservación de fachada, Consolidación de fachada, Rehabilitación de más de un 50% del edificio, reestructuración, reconstrucción y obra nueva.

En cualquier caso se tendrán en cuenta las "Consideraciones específicas" de protección ambiental respecto composición de fachada y publicidad exterior que quedan reflejadas en los planos de ordenación PO-04, PO-05, PO-06, PO-07 de secciones de las calles con alzados de



fachadas, y justificar su supresión, mejora o adaptación a las condiciones de estética de las presentes normas.

2. Condiciones generales de estética.

a) No se permitirá la instalación de unidades exteriores de aire acondicionado que sobresalgan del plano de fachada, y no estén integrados compositivamente a fachada y no supongan en ningún momento una distorsión estética del conjunto. Las unidades exteriores de climatización se deberán ubicar preferentemente a cubierta.

En la obligatoria petición de licencia municipal para la instalación de climatizadores o aire acondicionado, se aportarán los documentos necesarios suscritos por el solicitante, consistentes en: fachada completa del edificio e indicación de la ubicación de la maquinaria.

b) Cubierta: Las cubiertas serán preferentemente inclinadas con pendiente (no superior a 25%) y perpendicular a la alineación oficial, y con material de cubrición de teja cerámica, aunque se permitirá la cubierta plana. En el caso de cubiertas planas se deberá tener en cuenta que sobre el plano de la azotea superior no se podrá autorizar ninguna construcción salvo las que determinen las Normas urbanísticas del Plan Vigente.

La colocación de placas fotovoltaicas no se podrá ubicar en el plano de fachada, siendo preferible en cubierta y sin que su colocación en otros lugares de los edificios colocación pueda ser visible desde cota de calle. En el caso de colocación sobre cubiertas de teja se deberán colocar adoptando aquella solución técnica que permita alcanzar una producción de energía solar compatible con el grado de protección arquitectónica de los bienes. Se permitirá en cualquier caso la colocación de aquellos sistemas de producción de energía que puedan garantizar un impacto nulo en la estética del barrio.

c) Queda absolutamente prohibida la evacuación de cualquier vertido o desagüe a vía pública, los tramos de pluviales deberán quedar integrados en fachada en los 40 cm. Inmediatamente inferiores en el intradós del forjado techo de planta baja.

d) Los conductos de humos se deberán ubicar dentro la profundidad edificable hasta a cubierta, quedando siempre ocultos en fachada y sobresaldrán por encima de cubierta el mínimo necesario para su correcto funcionamiento. Su dimensionamiento irá en función de la normativa sectorial vigente.

e) Materiales y acabados. Se emplearán en general los materiales y acabados tradicionales del barrio (revocado o enfoscado con pasada de paleta, sin opción de encalar; referido liso o estuco liso de cal para plantas piso).

El material de fachada será homogéneo en todo plano de fachada, estando expresamente prohibidos forros de cualquier material tanto en planta baja como en el resto de pisos. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de fachada principal, quedando en cualquier caso debidamente acabadas.

Las soluciones constructivas que prevean sistemas de aislamiento exterior deberán respetar las especificaciones de acabado antedichas.

f) Deberá existir un zócalo de piedra caliza, o enfoscado a la "tiroleza" de color diferente al resto de fachada. Este zócalo no podrá ser superior 1,50 m ni inferior a 1,00 m, y estará formado preferiblemente por piezas de gran formato que en ningún caso serán de dimensiones inferiores a 90 cm x 60 cm.

g) Otras consideraciones a la composición de fachada:

- Los registros de instalaciones para acometidas y contadores deberán quedar integrados en fachada, quedando expresamente prohibidos los acabados de las puertas de contadores en cualquier tipo de chapa metálica, aluminio natural, anodizados o similares.
- Se prohíben expresamente los siguientes materiales de acabados de fachada, tanto en general como en elementos particulares:
 - fachadas de piedra vista, pared tradicional de piedra amorturada "pared verde". Se exceptúan los zócalos de piedra caliza
 - fachadas de marés
 - fábricas de bloque de hormigón o ladrillo visto
 - aplacados pétreos, fenólicos, o con fachadas ventiladas de otras placas con junta abierta
 - acabados con piezas cerámicas, terracota, gres porcelánico
 - muros traslúcidos, de policarbonato, de vidrio tipo U-Glass, pavés, muros cortina o similares
 - acabados o aplacados con madera enrastrillada
 - lamas de aluminio, o rejas metálicas de cualquier tipo

h) Queda prohibida la instalación vista de cualquier tipo de cableado para fachada.



i) Para el otorgamiento de licencia de cualquier solución de fachada que no se acoja a las especificaciones de diseño anteriores, será precedido el informe favorable de la CCH y C.

3. Condiciones de publicidad exterior

a) Generales

- Se prohíbe la instalación de vallas publicitarias y la instalación de aparatos musicales y de propaganda sonora en la vía pública en todo el ámbito del Plan Especial.
- Se prohíbe la manipulación de los paramentos de fachada en planta baja, mediante materiales o pintura sobrepuestos, los cuales se ajustarán al mismo tratamiento que el resto de la fachada.
- De la misma forma se deben mantener los ejes verticales de composición de huecos generales de la fachada.
- Se prohíbe expresamente la colocación de cualquier cableado en fachada.

b) Elementos identificadores y publicitarios en fachada

Planta Baja.

Se entiende por planta baja de una fachada la parte de su superficie que esté en esta situación de acuerdo con la normativa del planeamiento vigente en cada zona. Las fachadas de las plantas subterráneas que debido al desnivel de las vías o de los terrenos puedan quedar descubiertas o las fachadas de plantas semisubterráneas construidas al amparo de disposiciones anteriores al planeamiento actual vigente quedan sujetas a las mismas restricciones que para la planta baja.

Se autorizarán rótulos en plantas bajas con un saliente máximo de 0,20 m de relieve sobre el plano de la fachada, si su implantación no rompe la continuidad de la fachada ni esconde elementos de interés o significativos del edificio. La integración del rótulo de fachada se conseguirá dentro del hueco arquitectónico o al paramento de fachada, siguiendo de manera indicativa los siguientes esquemas y condiciones específicas:

Rótulos dentro del hueco arquitectónico (fig. 1 de l'annex 3):

- El rótulo debe situarse en la parte superior de los huecos arquitectónicos, será proporcional a los huecos donde se integre y en cualquier caso la altura máxima del rótulo no superará los 40 cm de altura
- No se podrán ocultar elementos decorativos propios de la composición de la fachada, y
- El rótulo deberá situarse adosado al plano de la carpintería.
- La forma del rótulo debe respetar el lenguaje morfológico del hueco arquitectónico o apertura y sus dimensiones deben guardar proporción con la altura del hueco arquitectónico, siendo homogéneos en tamaño, diseño y forma para todo el establecimiento.
- Los colores deberán respetar la gama cromática de la carta de colores, permitiendo el uso de materiales metálicos en el caso de letras recortadas dentro del hueco arquitectónico.

(Ver anexo 3)

Rótulos en los paramentos de fachada (fig. 2 de l'annex 3):

- Los rótulos que se instalen directamente en la fachada deberán tomar en consideración la composición general del edificio y trabajar estéticamente de manera conjunta.
- El rótulo no debe desmerecer la composición arquitectónica de la fachada, ni su ubicación puede distorsionar la visión general del edificio. Preferentemente, se intentarán situar en los lugares siguientes: sobre el hueco arquitectónico o acceso, sin sobrepasar longitudinalmente la proyección, o al lateral del hueco arquitectónico, a la altura de la vista.
- No se pueden ocultar los elementos decorativos propios de la composición de la fachada.
- Los colores deberán respetar la gama cromática de la carta de colores, permitiendo excepcionalmente el uso de materiales metálicos sólo en el caso de letras recortadas sobre el plano de fachada, según las siguientes determinaciones: se admiten rótulos de letras o signos recortados sin fondo o con fondos no opacos encima del plano de fachada.
- Las letras recortadas sobre paramento de fachada darán cumplimiento a la siguiente regulación:

o Cuerpo de las letras será inferior a 40 mm

o La fijación al paramento de fachada quedará oculto

o La dimensión máxima de la tipografía vendrá dada por el ancho de la calle donde se sitúa el establecimiento o local comercial en el barrio de Santa Catalina, será la siguiente:

- 7 cm para calles de 10 m o inferiores
- 14 cm para calles de hasta 20 m.



- 21 cm para el resto de calles
- Se debe mantener en todos los casos el plan continuo de la fachada que no debe quedar interrumpida por marquetería ni por ningún elemento sólido (rótulos, etc.), excepto las letras sobre el plano de fachada.
- Se prohíbe el uso de cualquier material plástico visto en fachada.

Rótulos tipo bandera.

Los rótulos tipo bandera serán los elementos identificadores que se colocan perpendicularmente y que sobresalen del plano de fachada. Se podrán colocar rótulos tipo bandera de manera excepcional respetando las siguientes condiciones:

- Sólo se podrá colocar un rótulo para actividad comercial.
- La distancia entre letreros de diferentes establecimientos o comercios deberán respetar una distancia mínima de 10 m entre cada uno de ellos.
- En el caso de sistema de anclaje a fachada visto, este será con estructura imperceptible desde el exterior.
- El vuelo de los rótulos en calles de anchura inferior a 11 m será de 40 cm máximo, al resto de calles el voladizo máximo permitido para rótulos en bandera será de 60 cm, y se deberá instalar de manera que quede armonizado con los agujeros de fachada sin que ningún elemento esté por debajo de los 2,50 m de altura.
- El grosor del rótulo no superará en ningún caso los 8 cm.

c) Toldos y elementos de protección solar

- No se autorizan las marquesinas. Se autorizan los toldos de lona de carcasa móvil, según lo dispuesto en las normas generales, manteniendo el carácter individualizado de los huecos de fachada.
- Los toldos deberán ubicarse de manera general al hueco arquitectónico, en caso de que sea técnicamente imposible su ubicación en el interior del hueco se podrán colocar de manera excepcional sobre el hueco de fachada sin sobrepasar la dimensión del agujero donde se instalen.
- Deben ser plegables y deben estar compuestos por una lona o tejido similar con la mínima subestructura posible.
- No deben ocultar los elementos decorativos propios de la fachada y deben ser homogéneos para un mismo establecimiento.
- Deben dejar una altura mínima libre de 2,5 m desde la acera y el vuelo del toldo debe ser proporcionado respecto a la anchura de la acera, y sin superar la planta piso.
- Si disponen de identificación deberá integrarse en la parte textil. Los colores de los toldos deben armonizar con los elementos propios de la fachada.

d) Iluminación artificial

- En general queda prohibida la acción de destacar lumínicamente las fachadas de los edificios o la proyección de imágenes publicitarias tanto en fachadas como medianeras, ya sea en su totalidad, ya sea de manera fraccionada o parcial.
- Sólo se podrá autorizar la iluminación global de fachadas mediante proyecto pertinente redactado, el cual deberá ser previamente autorizada por la Comisión de Centro Histórico y Catálogo.
- No se aceptará la iluminación en planta baja de ningún elemento que no forme parte de los rótulos indicadores.
- El cromatismo de la iluminación exterior e interior deberá poner en valor los rasgos característicos de los edificios con alto nivel de protección ambiental y en todo caso armonizar con su entorno.
- En cualquier caso la iluminación artificial exterior o interior de un edificio no implicará la contaminación lumínica de la vía pública por el hecho de su cromatismo de color diferente al blanco cálido o intensidad lumínica. A este respecto la intensidad de la iluminación en los escaparates y huecos a la calle en horario vespertino y nocturno se estarán a lo que dispongan las Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 - EA-07, o norma que los sustituya respecto niveles de luminancia máxima de señalética y anuncios luminosos, implantando de manera general lámparas de tonalidad blanca con una Temperatura de color máxima de 3.000 Kelvins, con unas luminancias máximas de los rótulos en candelas por metro cuadrado

Superficie (m ²)	Luminancia máxima (cd/m ²)
$S \leq 0,5$	1.000
$0,5 < S \leq 2$	800
$2 < S \leq 10$	600
$S > 10$	400

1. Los elementos de iluminación del rótulo en caso de ser independiente de éste no deben sobresalir, asimismo, del plano de fachada más de seis (6) centímetros.



2. La iluminación del rótulo no puede ser intermitente ni móvil y la fuente de iluminación no puede quedar vista en ningún caso. Debe estar protegido por una pantalla opaca o translúcida.

3. Se prohíbe cualquier tipo de iluminación directa sobre la visual del peatón.

Artículo 35: Normas relativas a los espacios públicos, movilidad urbana sostenible y gestión de residuos

1. Viales.

En el ámbito del PEPAA de Santa Catalina, de acuerdo con lo establecido en los planos correspondientes de ordenación a escala 1:500 y 1:100 de Directrices generales de intervención para mejora y sostenibilidad del espacio urbano, los viales podrán ser:

a) De circulación rodada con aceras. Formados por aceras y calzada según indican en los planos correspondientes.

b) De circulación rodada a velocidad reducida con sistema de plataforma única: Estos no requieren aceras y su acabado será conforme con la del resto de viales predominantes en la zona, manteniendo la zona de circulación de vehículos con un tratamiento diferenciado de los recorridos por peatones, suprimiendo en cualquier caso las aceras en estas áreas o "super-manzanas".

c) Para peatones. Se trata de viales sin circulación rodada, como es el caso de c/ Aníbal en su tramo final de Plaza Progreso y c/ Arnau Rossinyol en Plaza Progreso. Su acabado también deberá ser conforme con los del resto de viales predominantes en la zona.

La red viaria, en las nuevas actuaciones y en las de reforma en que sea posible sin modificar la configuración del Conjunto Histórico artístico, cumplirá las condiciones de diseño establecidas en el PEPAA y al orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. El firme se ajustará a las determinaciones del Plan General y el pavimento de las calzadas, de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Islas Baleares, será de características y propiedades reflectoras adecuadas a las instalaciones de alumbrado público.

Deberán cumplirse asimismo las siguientes condiciones, según se indica en el Estudio de Movilidad del presente Plan Especial de Protección Arquitectónica y Ambiental de Santa Catalina:

Movilidad sostenible.

- a) Los edificios de nueva construcción de uso residencial, dispondrán de aparcamientos para bicicletas, protegidos y seguros, y en una ubicación que permita un cómodo acceso desde la red viaria, de acuerdo con las condiciones establecidas reglamentariamente.
- b) Las plazas de aparcamiento de los edificios residenciales y de equipamientos de nueva construcción, contarán con tomas eléctricas individuales y con sistema de contador independiente, para recarga de vehículos eléctricos.
- c) Los nuevos equipamientos y zonas de espacio libre público contarán, dentro de su mobiliario urbano, con sistemas de aparcamiento de bicicleta.

Diseño de viario

a) El diseño del viario previsto cumplirá la legislación en materia de accesibilidad. Se deberán seguir las indicaciones de la reglamentación aplicable en la materia en cuanto a itinerarios peatonales, mobiliario urbano, aparcamientos exteriores, aparcamientos en edificaciones, nuevas edificaciones, etc.

De esta legislación, teniendo en cuenta el orden del consejo de agricultura de 1 de octubre de 2012, en el que se regulan las excepciones de su cumplimiento (excepciones por motivos histórico artísticos, excepciones por las condiciones físicas del terreno, etc.).

b) Los nuevos viales deberán mejorar la estética actual de acabados de Santa Catalina, previendo calles con pavimentos permeables (empedrados, pavimentos asfálticos permeables, o similares) con una superficie mínima coincidente al menos con la zona de estacionamiento en superficie mediante sistema de suelo estructural, con bordillos de piedra, para plataforma única de peatones y vehículos, según detalles del plano de ordenación O.09. El arbolado de alineación deberá disponer de una diversidad que permita la presencia de especies de hoja perenne y caducifolia.

2. Instalaciones e infraestructuras.

Las conducciones y canalizaciones serán subterráneas, preferentemente situadas bajo las aceras y seguirán, exceptuando casos justificados, el trazado de la red viaria, espacios libres públicos y zonas de protección.

Las redes de telecomunicación serán subterráneas y cumplirán las especificaciones técnicas de las compañías concesionarias del servicio y



con lo establecido en la legislación sectorial aplicable.

3. Alumbrado público.

La iluminación de viales y zonas verdes deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- No se utilizarán reflectores que dispersen la luz hacia el cielo y la inclinación de la luminaria será paralela al horizonte.
- El diseño del sistema de alumbrado deberá basarse en el criterio de eficiencia energética, con las condiciones y la consecución de los niveles luminotécnicos establecidos en los apartados siguientes:
 - a) La inclinación de las luminarias, cuando técnicamente sea posible y no implique una pérdida de iluminación, será paralela al horizonte.
 - b) El oscurecimiento interno del hemisferio superior de las luminarias que tengan globo de plástico o similares será del 50%.
 - c) Se instalarán bombillas de menor consumo en aquellos lugares donde el nivel luminotécnico sea excesivo, en relación con los valores de seguridad recomendados.
 - d) Limitaciones del flujo del hemisférico superior (% máximo del flujo que una luminaria emite sobre el plano horizontal respecto del flujo total que emite la misma colocada en la posición de instalación): Igual o menor al 15%, excepto la iluminación de edificios catalogados o, justificadamente, zonas consideradas de interés cultural, histórico o turístico especial.
 - e) A estos efectos, las bombillas de vapor de mercurio se sustituirán por otras, como mínimo, de vapor de sodio de alta presión o LED y, en áreas donde este tipo de luz sea imprescindible por razones de seguridad, por otros de vapor de sodio de baja presión o LED.
 - f) La iluminación exterior cumplirá el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, o normas que las modifiquen o substituyan.
 - g) Las luminarias llevarán un sistema de producción de energía eléctrica con placas solares un 100% autónomo, según objetivo número 7 "Energía asequible y no contaminante" de los ODS "Objetivos de Desarrollo Sostenible" promulgado por Naciones Unidas.

4. Espacios libres públicos.

Responderán a un proyecto de mejora de las infraestructuras existentes referente a sus instalaciones, iluminación, pavimentado, arbolado, ajardinamiento, mobiliario urbano accesible y acondicionamiento general para garantizar su utilización pública. Condiciones básicas de estos proyectos:

- Se delimitarán las diferentes áreas de tratamiento del suelo, debiéndose solucionar correctamente la separación entre estas.
- Se deberán dotar de suficientes puntos de riego a fin de permitir un conveniente servicio a la totalidad de las zonas ajardinadas, aunque que sólo se permitirá la plantación de especies vegetales de bajo requerimiento hídrico con especies autóctonas quedando prohibido el uso de césped y especies tapizantes alóctonas y se preverá un reservorio de agua en el subsuelo incorporando soluciones de sustrato estructural.
- El arbolado incorporará especies de hoja perenne y caducifolia adecuadas al clima mediterráneo
- Se dispondrá de iluminación correcta en la totalidad de las zonas pavimentadas y, al menos, en un cuarenta por ciento (40%) de las zonas ajardinadas.
- Se deberá resolver convenientemente la evacuación de aguas pluviales y el drenaje de las diferente áreas, a fin de evitar embalses y acumulación de barro.
- Se preverán zonas con tierra natural, siempre que sea viable, donde se permitan realizar huertos urbanos y zonas de compostaje de materia orgánica asociada.
- Los proyectos a espacios libres públicos y viales, en caso de prever arbolado a eliminar, estudiarán prioritariamente la viabilidad de trasplante si se trata de pies arbóreos singulares, grandes y en buen estado. En caso contrario se deberán plantar el mismo número de árboles afectados donde se considere más adecuado.
- Se dispondrá del suficiente y conveniente mobiliario urbano (bancos, papeleras y similares).
- Se deberá cumplir con el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social y con el orden VIV/ 561/2010 de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados o normativa que las modifique o sustituya.
- Se deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 15 del Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- Se deberán cumplir las determinaciones del Plan Hidrológico respecto la gestión de la demanda de agua, con la reserva de un 40% de suelo permeable, estudiando su compatibilidad con los aparcamientos subterráneos.
- El sistema de riego de parques y jardines y zonas verdes urbanas, tanto públicas como privadas, se realizará prioritariamente mediante el uso de aguas pluviales y/o aguas regeneradas.



5. Recogida de residuos

Los nuevos Equipamientos públicos de Santa Catalina y los Espacios libres públicos de Plaza Progreso, Plaza Pau Casals y Espacio Libre de los Molinos de la calle Industria deberán prever una zona específica compatible con la recogida de residuos "no voluminosos" (pilas, bombillas, aceite, etc.).

6. Mobiliario urbano.

En el ámbito del PEPAA, los elementos de mobiliario urbano deberán ser lo más homogéneos posible dentro de cada grupo. En cualquier caso, se cumplirán las condiciones señaladas en el artículo 15 del Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

Los nuevos equipamientos y zonas de espacio libre público dispondrán a su mobiliario urbano de sistemas de aparcamiento de bicicleta.

7. Consideraciones relativas a la redacción del proyecto de mejora de Plaza Progreso.

El proyecto de remodelación de la Plaza Progreso deberá dar cumplimiento y justificación a las siguientes condiciones, así como las directrices de diseño previstas en el plano de ordenación correspondiente:

- o Se deberá mantener o en su caso trasplantar todo el arbolado patrimonial de la Plaza, y prever la densificación de la zona verde que prevé el plano de ordenación correspondiente, en esta zona de mayor densidad de arbolado deberá prever la inclusión de un sustrato permeable que funcione como zona de filtración preferente de agua de lluvia, a modo de reservorio de agua en el subsuelo para la vegetación.
- o Uso de especies mediterráneas. La zona verde deberá ser formada por especies autóctonas y de ribera, quedando prohibida la inclusión de elementos tropicales y exotismos que puedan desvirtuar la imagen del conjunto. Se dará preferencia a especies caducifolias tipo *Fraxinus*spp., *Platanus*spp., *Acer* spp, *Quercus*spp., *Celtis australis*, y similares. Las especies arbustivas serán adecuadas al clima mediterráneo con selección de variantes con bajo consumo de agua; quedará expresamente prohibido el uso de césped y especies tapizantes alóctonas.
- o Se preservará y potenciará la conexión visual entre c/Arnau Rossinyol y c/Aníbal, con arbolado de alineación, con la intención de dar continuidad las secuencias visuales entre la zona norte y la zona sur.
- o Se deberá prever la creación de un espacio en la nueva Plaza Progreso donde se puedan llevar a cabo actividades, eventos especiales al aire libre (ferias, conciertos, actuaciones y eventos culturales) por el barrio.
- o Inserción de aparcamiento de vehículos en el subsuelo. Asociado al subsuelo de la plaza se dotará al barrio de un nuevo espacio para estacionamiento de vehículos. Este parking soterrado será prioritario para conseguir una mejora ambiental significativa reduciendo el estacionamiento de vehículos en superficie en el entorno inmediato del barrio.
- o La Reserva de estacionamiento tendrá la voluntad de servir prioritariamente a los visitantes, reservándose la posibilidad de estacionamiento en superficie a personas residentes.
- o Se deberá incluir en su trazado la inserción de un recorrido de interpretación histórica del barrio, con el objetivo de exponer de una manera clarificadora la importancia histórica del barrio, con sus valores ambientales, geográficos, etnológicos e históricos para la ciudad de Palma. Este recorrido incluirá todos aquellos elementos de señalética, modelizaciones, y espacios representativos que permitan al visitante la correcta comprensión de la importancia del barrio. El recorrido deberá potenciar con su trazado la arquitectura característica del barrio.
- o La nueva Plaza Progreso deberá tener en cuenta la incorporación de paradas de bus con marquesinas y espacios de sombra con arbolado de tamaño medio.
- o Creación zonas de sombra y disfrute asociadas a zona pavimentada que sirvan de protección acústica y visual en el resto de la vía de tránsito.
- o Plataforma única con calle Arnau Rossinyol. La Plaza Progreso funcionará como plataforma única sin barreras arquitectónicas (desniveles) en las zonas pavimentadas.
- o El Proyecto de Plaza Progreso deberá prever un proceso de participación ciudadana previo que analice su diseño desde la perspectiva de género.
- o Se deberá prever la ampliación y mejora de zona de juegos infantiles existente, donde se encuentra ubicada actualmente, su posición se mantendrá debido a su relación de proximidad con zonas escolares.

Artículo 36. Piscinas y espacios de reserva de agua de lluvia

Se permitirán piscinas a las partes no edificadas de las parcelas, admitiéndose contenedores de agua a cielo abierto para riego o baño o piscinas de superficie inferior a 10 m² de lámina de agua. Se deberán construir por debajo del plano de referencia de la planta baja y en caso

de que sobresalgan del terreno natural y pudieran generar vistas sobre las parcelas vecinas deberán retroceder un mínimo de 2m. Su profundidad no podrá superar el metro y veinte centímetros (1,20 m) y se deberán construir asimilando sus características a las balsas o lavaderos tradicionales, integrándolas en el diseño del jardín, que deberá tener un 50% sin pavimentar y un mínimo de un árbol cada 40 m².

Las nuevas edificaciones, siempre que sea viable, incluirán un sistema de recogida de agua de lluvia, con el objetivo de almacenarla para su uso posterior para riego de las zonas y ajardinamientos, dadas las determinaciones del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Islas Baleares.

Artículo 37: Carta de colores para fachadas al PEPAA de Santa Catalina

Los elementos de acabados de fachada, cerrajería y carpintería deberán ajustarse a la gama cromática NCS (Natural Colour System) que sigue:

Colores de Fachada: S1000N; S1010-Y30R; S2000-N; S2020-Y40R; S2030-Y50R; S2040-Y20R; S2050-Y20R; S3050-Y50R; S3050-Y90R; S4030-Y30R; S3040-Y40R; S1020-Y40R; S1010-Y40R; S0505-Y40R; S2030-Y40R; S2030-Y40R; S2030-Y20R; S2030-Y30R; S1020-Y; S1510-Y.

Colores de zócalo: S1000N; S1010-Y30R; S2000-N; S2020-Y40R; S2030-Y50R; S2040-Y20R; S2050-Y20R; S3050-Y90R; S4030-Y30R; S3040-Y40R; S1020-Y40R; S1010-Y40R; S0505-Y40R; S2030-Y40R; S2030-Y40R; S2030-Y20R; S2030-Y30R; S2500-N; S5000-N; y materiales pétreos abujardados en tonalidades grises y ocres.

Colores de Carpinterías: RAL 1011; RAL 8011; RAL 3011; RAL 7038; RAL 7035; S1510-G20Y; y maderas con barnices naturales.

Colores de Persianas: RAL 6001; RAL 6005; RAL 6010; RAL 1011; RAL 8011; RAL 3011; RAL 7040; S1510-G20Y

Colores de Cerrajería y elementos metálicos: RAL 9011; RAL 7012; RAL 7001; S1010R80B

Combinación de colores en fachada:

El paramento de fachada deberá tener un tratamiento cromático unitario, escogiendo un color principal de los Colores de Fachada de la gama cromática adjunta al presente artículo.

Los recercados, cercos de fachada, esquinas y cantos de forjados podrán tener una coloración diferente, preferentemente en colores claros, o incluso de color blanco.

Tolerancia del cromatismo:

Se permitirán ligeras tolerancias de la gama cromática de la carta de color propuesta, siempre y cuando quede garantizado el cumplimiento de la integración ambiental y se justifique expresamente (con indicación del color propuesto en referencia al color base de la carta de colores) en la memoria descriptiva y constructiva del proyecto de obras o la comunicación previa. En ningún caso esta tolerancia podrá proponer un cromatismo incluido en el siguiente listado de "Cromatismos inadecuados".

Cromatismos inadecuados:

1. Colores fosforescentes.
2. Acabados metalizados o cromados.
3. Gammas cromáticas más oscuras que el color S-5000N a fachada.
4. Se prohíbe expresamente el color negro al paramento de fachada, ya sea como color principal, los recercados de huecos de fachada, de elementos ornamentales, o del zócalo.
5. Colores primarios y colores de alta saturación.

(Ver anexo 4)

TÍTULO VII: NORMATIVA SECTORIAL DIPOSICIONES GENERALES

Artículo 38. Servidumbres aeronáuticas

1. Se estará a lo que disponga la normativa sectorial vigente.
2. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el término municipal de Palma, incluidos sus

elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier añadido sobre tales construcciones, y los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (palos, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas de los aeropuertos de Palma de Mallorca y de Son Bonet, que vienen representadas en los planos I.03 y I.04 de servidumbres aeronáuticas, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) que no se compromete la seguridad ni queda afectada de manera significativa la regularidad de las operaciones de aeronaves, de acuerdo con las excepciones previstas en el

Decreto 584/72 en su redacción actual. En los ámbitos incluidos en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquiera de dichas construcciones, instalaciones o elementos, medios necesarios para su construcción, o plantación, requerirán acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013.

3. Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo, de su revisión o modificación, en aquellos ámbitos del término municipal de Palma que estén afectados por las Servidumbres Aeronáuticas de los aeropuertos de Palma de Mallorca y/o de Son Bonet, tendrán que ser informados por la Dirección General de Aviación Civil antes de la aprobación inicial, según lo que estipula la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por el Real Decreto 297/2013.

4. El aprovechamiento susceptible de materialización en suelo urbanizable será el definido por el planeamiento de desarrollo de acuerdo con la legislación urbanística, una vez se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establece el informe del Ministerio de Fomento de acuerdo con la legislación en materia de Servidumbres Aeronáuticas, no generando, en el caso de disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, excepto cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

5. En las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) según el artículo 15, apartado b) del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas en su actual redacción. Cualquier emisor radioeléctrico o otro tipo de dispositivo que pueda dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aunque no se vulnere las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme a lo que prevé el artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a estos efectos evacuaran sólo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte derechos ya patrimonializados.

6. Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por el Real Decreto 297/2013, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbre del aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas de los Aeropuertos de Palma y de Son Bonet queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en virtud de la cual la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) puede prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Esta posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de estas actividades, y abarcará entre otras:

- a) Las actividades que supongan o comporten la construcción de obstáculos de tal índole que puedan producir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que pueden dar lugar a deslumbramientos.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectar negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o comporten la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, niebla o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos.

7. En caso de contradicción en la propia normativa urbanística del Plan o entre las normas urbanísticas y los planos de ordenación, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas de acuerdo con la legislación aplicable en esta materia.

Artículo 39. Servidumbres hidráulicas

1. Según el artículo 9.4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, RD 849/1986 de 11 de abril, “la ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de torrentes precisará la autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los

supuestos especiales regulados en este reglamento. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que tenga que ser otorgada por los diferentes órganos de las administraciones públicas”.

2. Se procederá a lo que dispone el artículo 104.2 del PHIB del 23 de febrero de 2019, o a la normativa que lo sustituya, por lo que mientras la DGRH no realice los mapas de peligrosidad de riesgos (o apruebe los presentados por el Ayuntamiento de Palma en los documentos “Modelización bidimensional en lámina libre de los desbordamientos de los Torrentes de Sa Riera i Sant Magí en la zona del Jonquet”, por el torrente de Sa Riera y “Modelización bidimensional en lámina libre de los desbordamientos del torrente de Sant Magí en la zona del Jonquet y Santa Catalina”, por el torrente de Sant Magí), y el plan de gestión de riesgos de los torrentes de Sant Magí y de Sa Riera, de manera transitoria los planificadores y promotores urbanísticos tendrán que realizar estudios hidrológicos de las áreas potencialmente inundables y tomar las medidas oportunas en materia de autoprotección y vulnerabilidad ante las inundaciones que se obtengan de estos estudios hidrológicos e hidráulicos. Estos estudios se tendrán que presentar en la DGRH y en el Ayuntamiento junto con los respectivos proyectos de urbanización de las Unidades de Ejecución, para su autorización y aprobación.”

2.1 Serán de aplicación la Ley de Aguas, el Reglamento de Dominio Público Hidráulico y el Plan Hidrológico de las Islas Baleares vigente.

2.2 Los márgenes de los terrenos que limitan con los cauces de dominio público estarán sujetos:

- a) a una zona de servidumbre de cinco metros de ancho para uso público,
- b) a una zona de policía de cien metros de ancho, en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que sobre éste se desarrollen.

2.3 La regulación de las zonas de servidumbre y de policía tiene como finalidad alcanzar los objetivos de preservar el estado del dominio público, prevenir el deterioro de los ecosistemas acuáticos y proteger el régimen de las corrientes en avenidas, favoreciendo la función de los terrenos adyacentes a los cauces en la laminación de caudales y en la carga sólida transportada.

2.4 En las zonas próximas a la desembocadura en el mar, o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y de los márgenes lo hagan necesario para proteger la seguridad de las personas y de los bienes, se podrá modificar el ancho de las zonas de servidumbre y de policía en la forma que determine el Reglamento del Dominio Público Hidráulico vigente.

2.5 La zona de servidumbre para uso público tendrá las finalidades siguientes:

- a) protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico,
- b) paso público y para viandantes, así como para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, exceptuando que, por razones ambientales o de seguridad, la Dirección General de Recursos Hídricos considere conveniente su limitación,
- c) varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona, exceptuando que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración.

2.6 En la zona de policía de 100m. de ancho, medidos horizontalmente a partir del cauce, quedan sometidos a lo que dispone el RDPH vigente las siguientes actividades y usos del suelo:

- a) las alteraciones substanciales del relieve natural del terreno,
- b) las extracciones de áridos,
- c) las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional,
- d) cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.

2.7 Se consideran zonas inundables los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que añadirían las aguas en avenidas con período estadístico de retorno de 500 años.

(Ver anexo 5)

FICHAS DE SISTEMAS

FICHAS EQUIPAMIENTOS PLAN ESPECIAL

(Ver anexo 6)

FICHAS ESPACIOS LIBRES PLAN ESPECIAL

(Ver anexo 7)

VII DETERMINACIONES ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LOS MOLINOS DE CALLE INDÚSTRIA**7.2. ORDENACIÓN**

Respecto a la ordenación del entorno de protección y de los molinos, se estará a lo que dispone el PGOU vigente.

7.3. RÉGIMEN DE USOS

Se mantendrá el régimen de usos del Plan General Vigente para la edificación de Volumetría específica "F0a".

El régimen de usos de los bienes catalogados* vendrá regulado por el siguiente cuadro 8 salvo 1.1, 2.1, 2.2, 4.3, 6.2, 6.4, 6.5.

USOS DETALLADOS	SITUACIÓN
1.1 Vivienda Unifamiliar	1,2,3,4
2.1 Vivienda Plurifamiliar	1,2,3,4
2.2 Residencial Comunitario	1,2,3,4
4.1 Comercial	2
4.2 Administrativo	1,2,4,5
4.3 Turístico	1,2,4
4.4 Establecimiento Público	2,4
5 Equipamientos	1,2,3,4,5
6.2 Instalaciones y Servicios	2,4
6.4 Telecomunicaciones	1,2,3,4,5
6.5 Aparcamiento de Vehículos	1,2,4

* Cualquier implantación de uso deberá obtener el preceptivo informe favorable de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico

7.4. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS DEL ENTORNO DE LOS MOLINOS HARINEROS DE LA CALLE INDÚSTRIA**7.5.1. Medidas especiales para la protección y mejora paisajística del conjunto****Delimitación del conjunto**

A efectos de regulación específica del presente Plan Especial se considera entorno de Protección no el que estableció la Modificación Puntual de Plan General para delimitación del ámbito de Protección de los molinos (Sector de Régimen Singular H) y posterior Estudio de Detalle 31/81 "Alineaciones y Ordenación de volúmenes en la manzana delimitada por las c/ Fàtima, C/ Borguny, c/ Antich, c/ Indústria correspondiente al régimen singular H (Molinos c/ Indústria)" con aprobación por Junta de Gobierno el 7 de abril de 1982, sino el de la DECLARACIÓN DE BIC BOE 31, de 5 de febrero, de 1982

El valor paisajístico del conjunto es uno de los rasgos más importantes de los molinos, y así se especifica en su ficha de "Catálogo de Protección de edificios y Elementos de Interés Histórico, Artístico, Arquitectónico y Paisajístico de Palma" Clave 25/06; por lo que cosa el presente Plan Especial propondrá la distinción entre dos zonas diferenciadas, según plano de ordenación O.10 de la documentación gráfica del PEPAA:

(Ver anexo 8)

Debido a la definición de los parámetros urbanísticos mediante Estudio de Detalle incorporado en el PGOU vigente, el Plan Especial de Santa Catalina se limitará a regular aspectos de tratamiento del espacio público con el objetivo de mejorar la integración paisajística en dos zonas concretas del ámbito del Conjunto Histórico.

Regulaciones genéricas para las Zonas de Protección Ambiental 1 y 2

- Las actuaciones de pavimentación y ajardinamiento en la zona de dominio privado y uso público tendrán como objetivo poner en valor el conjunto histórico catalogado.
- No se permitirá la reposición de aquel arbolado y elementos de jardinería que se encuentren a menos de 3 m de las edificaciones declaradas Bien de Interés Cultural.
- Se suprimirán todos los elementos de mobiliario urbano que distorsionen la correcta contemplación del conjunto y representen

obstáculos tanto visuales como arquitectónicos, y que se ubiquen entre los diferentes inmuebles catalogados. En ningún caso, se podrán reponer ni reconstruir las jardineras cilíndricas de hormigón existentes.

Zona de Protección Ambiental 1

La Zona de Protección Ambiental 1 es aquella situada entre los propios molinos declarados como Conjunto Histórico y que queda reflejada en el plano de ordenación O.10 del Plan Especial como ZPA1

d) En el caso de restitución del pavimento en el entorno de protección 1, se tenderá a adoptar soluciones con pavimentos blandos tipo "sauló", que se podrán combinar con ajardinamientos a cota de pavimento, con especies autóctonas que no superen el 60 cm de altura.

Zona de Protección Ambiental 2

La Zona de Protección Ambiental 2 es aquella situada entre la alineación de molinos y el edificio residencial plurifamiliar de Volumetría específica que se encuentra dentro del ámbito del conjunto histórico de los molinos de c/ Industria, Histórico y que queda reflejada en el plano de ordenación O.10 del Plan Especial como ZPA2

e) En el entorno de Protección 2, se procederá a la creación de una nueva alineación de arbolado con plantación de especies de porte medio o pequeño y gran altura que se situará entre el conjunto histórico declarado BIC y el edificio lateral. En caso de que esta nueva alineación de arbolado no sea viable técnicamente, se permitirá traspasar esta alineación sobre el límite entre las zonas ZPA 1 y ZPA 2.

Se permitirá en todo caso la solución con jardinera sobre-elevada.

VIII CATÁLOGO DE ELEMENTOS Y ESPACIOS PROTEGIDOS. MEDIDAS PROTECCIÓN

8.1. CONSIDERACIONES GENERALES DEL CATÁLOGO DEL PLAN ESPECIAL

8.1.1 Objetivo de la Revisión de Catálogo del Plan Especial de Santa Catalina

El principal objetivo de este Plan Especial es crear un marco de protección específico para el barrio de Santa Catalina, incluyendo sus elementos arquitectónicos, etnológicos, urbanísticos y ambientales más destacados. Por este motivo, el Plan Especial incluye un Catálogo de elementos teniendo en cuenta las disposiciones establecidas en el Capítulo IV. "Conservación del patrimonio arquitectónico ambiental, calificación por parcelas.", así como lo que regulan los artículos 125-130 del RLOUS, y especialmente el 128 "Niveles de protección de edificios incluidos en el catálogo"

La revisión del catálogo queda justificada dada la condición de la Modificación Puntual de Plan General de Ordenación para la delimitación de un Área de Régimen Especial de la barriada de Santa Catalina (*Aprobación Definitiva en fecha 25/09/2006 BOIB N° 142, 16/10/2014*) Art. 186 bis ARE nº 25-01 Santa Catalina en su punto 2.3 que se transcribe a continuación:

"2.3 Revisará el Catálogo y establecerá otros grados de protección por edificios que por sus características arquitectónicas ambientales deban considerarse estructurantes en cuanto al barrio."

Dada la condición expuesta anteriormente, se procede a la revisión de Catálogo.

8.1.2 Carácter y vigencia del Catálogo

El catálogo establecido por este Plan Especial tendrá una duración y vigencia indefinidas, entrando en vigor en el momento de la publicación de la aprobación definitiva del Plan Especial.

Aunque constituye un documento independiente, el Catálogo es complementario al Plan Especial. Por este motivo, la vigencia del Catálogo será la del Plan Especial, que queda abierto a nuevas incorporaciones de forma puntual con el objetivo de permitir su actualización. Estas posibles modificaciones, tanto las que representen nuevas incorporaciones como posibles descatalogaciones deberán ser por causas plenamente justificadas y motivadas, y aprobadas en cualquier caso por el órgano municipal competente en materia de protección del patrimonio histórico previo informe técnico-jurídico, atendiendo siempre a la posibilidad de dar audiencia previa a los interesados.

8.2. REVISIÓN DE CATÁLOGO Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Los edificios y/o elementos catalogados incluidos en la revisión del catálogo del Plan Especial quedarán regulados por las determinaciones específicas de este Plan Especial así como subsidiariamente lo establecido el *PGOU (TR 2006)* en su *TÍTULO IX NORMAS PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO*, en virtud de su Art. 241. letra c), en lo que sea compatible.

8.2.1 Grados de Protección del Catálogo de Protección de Edificios y Elementos de Interés Histórico, Artístico, Arquitectónico y Paisajístico de Plan Especial de Santa Catalina

El PEPA de Santa Catalina, en tanto que planeamiento de desarrollo sometido a las determinaciones del PGOU de Palma, considera adecuada la conservación de los mismos grados de protección existentes en el PGOU vigente.

El patrimonio catalogado viene regulado mediante protección individualizada que aparece en su ficha correspondiente para cada inmueble y por una protección genérica de la calificación de protección A1, A2, B, C y que indica el tipo de obras e intervenciones, aprovechamientos, etc. Como se indica en los siguientes apartados y en las normas urbanísticas del presente Plan Especial.

8.3. REVISIÓN FICHAS DE CATÁLOGO

8.3.1 Descripción del contenido informativo de la ficha

La información incluida en la ficha es una primera aproximación al conocimiento del elemento inmueble. Como tal, su función es la de constituir la base para la documentación más exhaustiva a realizar en cada caso concreto, en fase previa o simultánea a las decisiones de intervención. Esta documentación, como mínimo, debe referirse, por descripción y por evaluación histórica, ambiental y cultural, a todos y cada uno de los puntos descritos en la ficha, y a todas aquellas partes no descritas en la ficha por falta de accesibilidad inmediata.

Las directrices particulares de intervención deben considerarse como una guía para el diseño de la intervención arquitectónica y para la valoración cultural de esta por parte de los organismos que controlan su idoneidad, a completar siempre por la documentación descrita en el párrafo anterior.

En las fichas consta el nivel de protección de cada elemento, que emana de las Normas de Protección. Para los elementos afectados por una normativa específica, ésta se hace constar y es de obligado cumplimiento.

Código: El código de identificación de cada uno de los elementos identificados. En color rojo y situado a la derecha superior en cada una de las páginas de la ficha.

1. Identificación espacial:

Municipio: Municipio donde se localiza

Barrio: Se refiere al barrio y su codificación, según el PGOU, donde se ubica el elemento.

Situación: Las direcciones llevan los nombres de las calles o caminos según la rotulación oficial o según la tradición oral. Asimismo se indica en lo posible el número de casa, En el caso de acceso por caminos que salen de alguna carretera, sólo se especifica el punto kilométrico de la carretera de donde sale el camino.

Parcela: En el caso de emplazamiento en suelo rústico se indica la parcela y polígono

Polígono: En el caso de emplazamiento en suelo rústico se indica la parcela y polígono

Coordenadas UTM: Se determinan las coordenadas UTM (X: longitud y Y: latitud) con sistema de referencia ETRS89 del centro geométrico aproximado de la planta del elemento catalogado.

Clasificación: Clasificación urbanística del suelo (Urbano, Urbanizable ordenado y urbanizable no ordenado).

Referencia catastral: Polígono y parcela catastral obtenidos del Catastro

2. Identificación del elemento:

Denominación: Incorpora el nombre del elemento. Se ha realizado una primera aproximación histórica del elemento o ámbito, lo que ha permitido dar nombre a la mayoría de los elementos catalogados. Por eso se ha tenido en cuenta la tradición histórica y la tradición oral más o menos arraigada en el pueblo. Los nombres se han normalizado al catalán con algunas excepciones en las que se ha respetado la ortografía del linaje de la familia propietaria. Se ha dado prioridad al nombre histórico documentado porque es importante que la toponimia original no desaparezca de la memoria histórica del pueblo.

Grado de Protección: adscripción del elemento a alguna de las categorías previstas en las Normas de protección: integral, parcial, ambiental (A1, A2, B o C)

Categoría: cada elemento se incluye en una de las categorías derivadas de la Norma 47 del PTIM o del artículo 125 del RLOUSM.

Tipología: Clasificación de los elementos en tipos de acuerdo con ciertas analogías formales o funcionales estables

Uso actual: Forma en la que se utiliza o se hace servir el elemento.

Cronología: Al igual que en el caso del autor, no siempre se puede establecer la fecha de una construcción con precisión. Además, la edificación actual es una suma de distintas aportaciones de épocas distintas, por lo que la fecha que se recoge corresponde a la más significativa o la que ha dejado la huella más importante en relación con el aspecto actual.

Autoría: Se ha cumplimentado sólo en los casos que están documentados según la bibliografía y/o la memoria histórica popular. Dado que en la mayoría de los casos se trata de arquitectura popular, es muy difícil conocer el nombre de quienes han intervenido.

Adscripción / Estilo: Adscripción estilística de los elementos catalogados.

3. Descripción del elemento:

Descripción: Conjunto de información referente a cada elemento catalogado

Intervenciones: Intervenciones que se hayan llevado a cabo

Estado de conservación: Valoración del estado actual de conservación de las diferentes partes del elemento catalogado: conjunto, entorno /parcela, volumetría, estructura, fachadas, cubiertas, interiores, jardines/patios/clastra, y otros (aljibes, edificaciones complementarias, etc.).

Régimen jurídico o de propiedad: Tipo de régimen

Otras Protecciones: En caso que existan otras protecciones supramunicipales del elemento

Bibliografía y documentación: Referencias bibliográficas del elemento

4. Protección y directrices de intervención:

Usos permitidos: con carácter general el régimen de usos se corresponde con la calificación de suelo rústico o la zona de suelo urbano en la que se encuentra el bien catalogado, si bien la ficha puede restringir el abanico de usos posibles, como se hace por ejemplo en el caso de los sistemas hidráulicos y de las áreas *marjades*. También existen tipologías de bienes (por ejemplo cruces de término, hitos...) para los que no es posible establecer ningún uso de los urbanísticamente regulados.

Conjunto.

Composición volumétrica.

Estructura.

Fachadas.

Cubiertas.

Interiores.

Espacios comunes.

Otros elementos.

Ordenanzas de aplicación (elemento/entorno).

5. Entorno protección:

Descripción: En los casos en los que se ha considerado necesario se ha definido una zona de protección en torno al elemento catalogado, a fin de preservar su ámbito de influencia. Esta zona queda grafiada en los planos.

8.3.2 Justificación de las modificaciones de las fichas de Catálogo

Se ha procedido a la corrección de algunas fichas que, aunque presentes en el catálogo del PGOU Palma presentaban carencias, o necesitaban manifiestamente correcciones, como el caso del edificio ubicado en la calle Quetglas 5 que fue catalogado sólo en la mitad de su extensión.

De la misma forma que se hará la concordancia de la ficha de catálogo de la Parroquia de la Immaculada Concepció, actualmente con grado de protección "B" en los planos y ficha de sistemas y erróneamente "A2" en la ficha de Catálogo.

8.3.3 Justificación de las nuevas fichas de Catálogo

Consideraciones generales en los grados de protección asignados y criterio de incorporación de elementos en el catálogo

Restos de la traza urbana anterior al Plan de Scheidnagel

Las nuevas fichas de elementos catalogados en relación con el catálogo del PGOU Palma, tienen como objetivo la incorporación de aquellos edificios que pueden ser considerados como los más antiguos de la zona y que conservan cierta relación con la disposición del territorio antes del proceso urbanizador del siglo XIX; se hace referencia en concreto a las casas alineadas en los dos laterales del camino de Son Antich y en las casas de la posesión de Son Riera, predios originales que constituyeron Santa Catalina. Se considera por tanto la aplicación de un criterio de "**valor por antigüedad y valor histórico**" la incorporación de los restos de los predios originales en el catálogo.

Respecto al grado de protección hay que hacer referencia a que los diferentes elementos catalogados/o catalogar como son los molinos harineros de calle Indústria, la posesión de Son Riera y las casas de Son Antich son ejemplos de casos que muestran la aplicación de los diferentes grados de protección de los que se dispone en la actualidad, basados en la calidad de la edificación o la existencia de protecciones derivadas de la legislación en materia de patrimonio histórico. Por este motivo se ha considerado adecuado atribuir a las casas de Son Riera un grado de protección B (“*estructural*”) y las casas de la calle de Son Antich una protección C “*ambiental*”, este último permitirá la conservación de la traza urbana preexistente en el Plan d'Eixample de 1867.

Por otra parte, se han introducido algunos edificios construidos en el siglo XX teniendo en cuenta un criterio de “*valor estilístico*”, como por ejemplo el edificio proyectado por Carles Garau ejemplo del llamado por algunos autores “racionalismo de Palma” y ubicado en la Calle Soler 23, y para configurar la parte posterior del conjunto de la c/ Antich.

Mercado de Santa Catalina

Finalmente, parece imprescindible tener en cuenta un criterio de incorporación de elementos catalogados dados los “*valores simbólicos, identificativos y sociales*” para proponer la catalogación del Mercado de Santa Catalina, puesto que se trata del centro neurálgico y más identificativo del barrio.

A pesar de ser el mercado más antiguo del casco urbano de Palma no se había catalogado hasta el momento, y esta catalogación regulará con mayor detalle sus posibles transformaciones futuras.

La incorporación en el catálogo comportará modificar la correspondiente ficha del Equipamiento comercial del Mercado otorgando una calificación EQ0c vinculada a los edificios catalogados. Es importante recordar que el Planeamiento vigente otorgaba al mercado de Santa Catalina una calificación EQ2a, regulado por el artículo 150 de las N.U. del PGOU, y con unas condiciones de edificación que permitían 10 m. de altura máxima a consolidar en 2 plantas, posibilitando incluso para hacer efectiva la máxima edificabilidad atribuida, el derribo del edificio actual.

Dadas las consideraciones anteriores parece esencial que el Plan Especial de Protección Arquitectónica y Ambiental de Santa Catalina proponga la catalogación del mercado, a pesar de ser consciente de que la edificación no cuenta con unos valores arquitectónicos reseñables.

Catalogación de las protecciones “r”

Dadas las recomendaciones del Servicio de Vicepresidencia de Cultura, Patrimonio y Deporte del Consejo Insular de Mallorca (*BOIB Núm. 81 de 14 de junio de 2014*) para catalogar partes de los edificios señalados como protección “r” en la Modificación puntual del PGOU para la delimitación del ARE 25-01 de Santa Catalina, Palma (29877/13), y que constan en el listado como:

1. c/ Murillo 41 con esquina c/ Despuig 21
2. c/ Compte de Barcelona 26-26a con esquina c/ Fàbrica
3. c/ Despuig 60 con esquina c/ Quetglas 8
4. c/ Espartero 4-4b
5. c/ Quetglas con esquina Plaza Progrés
6. c/ Cotoner con esquina c/ Dameto
7. Plaza Progrés 12

(Ver anexo 9)

Respecto a la anterior recomendación es necesario realizar las siguientes observaciones:

1. Definición

La Modificación Puntual de Plan General para la delimitación del ARE de Santa Catalina propuso un grado de protección arquitectónica ambiental “r” de fachada a las edificaciones del listado anterior. Esta protección viene regulada en los artículos 265 y 273 de las N.U. del PGOU para edificios de protección ambiental fuera del centro histórico y es imprescindible remarcar que esta protección “r” sólo protegía las fachadas dada la determinación del apartado b) del punto 2.1 del artículo 273 y que se transcribe a continuación: “*Cuando así lo indique el plano de Ordenación, la protección arquitectónica ambiental r se referirá única y exclusivamente a la fachada del edificio.*” Esta indicación consiste en una línea continua exterior coincidente con la fachada y una “r” fuera de la edificación, como se indica en la figura 1.

2. Catalogación de parte de los inmuebles e inclusión dentro NPA 1

La recomendación del informe del servicio del Servicio de Vicepresidencia de Cultura, Patrimonio y Deporte del Consejo Insular de Mallorca (*BOIB Núm. 81 de 14 de junio de 2014*), propone la catalogación de “**partes de estos inmuebles**”. El Plan Especial en respuesta a esta recomendación propone la conservación de las fachadas de dichos edificios, así como de todos aquellos que estén incluidos en la categoría de

Nivel de Protección Ambiental 1 “elevado”, en cualquier caso se considera que esta regulación mejora las condiciones de protección ambiental no sólo de las edificaciones anteriores sino de todo el ámbito del Plan Especial. Por otro lado se incluirá en el catálogo la edificación de la calle Espartero, a la que se hará mención en el punto 4 de las presentes observaciones.

3. Aumento de la protección “r”

El PEPAA de Santa Catalina considera que la protección “r” de fachada de la Modificación Puntual para delimitar el ARE de Santa Catalina es insuficiente para el caso de los inmuebles anteriores y se propone el aumento de protección arquitectónica ambiental de “r de fachada” a “r de edificación”, con la consiguiente obligación del mantenimiento no sólo de la fachada sino de la edificación existente, no permitiendo la sustitución de los inmuebles con esta protección.

Deberán mantenerse en cualquier caso los elementos definitorios de su estructura arquitectónica (alturas y forjados), y las características tipológicas y ambientales, y lógicamente su fachada, pudiéndose eliminar sólo los cuerpos no originales o considerados añadidos.

4. Protección “r de edificaciones” en Santa Catalina y el resto d'Eixample de Palma

La protección “r de edificación” regulada en los artículos 265 y 273 de las N.U. del PGOU para edificios de protección ambiental fuera del centro histórico, es habitual en el Eixample de Palma, como se puede observar en el siguiente extracto de la reciente modificación puntual del vigente PGOU para la ampliación de catálogo.

5. Revisión del catálogo y Plan Especial de Santa Catalina

Con fecha 25/04/2019 se aprueba definitivamente la Modificación de Plan General referida a la modificación de catálogo de protección de edificios del PGOU. Esta modificación no contempla la incorporación de nuevos catálogos en el ámbito de Santa Catalina, ya que según informe técnico se consideró adecuado trasladar al Plan Especial de Santa Catalina (en fase de redacción) la revisión del catálogo dentro del ámbito del ARE.

A continuación se muestra un extracto del plano I-18 de la serie D.01 a escala 1:1000, en la zona de la plaza Cardenal Reig (plaza obelisco) y que pertenece a los planos modificados por dicha modificación puntual. En este plano se pueden observar varias edificaciones con grado de protección “r” en torno a la plaza Cardenal Reig.

(Ver anexo 10. Figura 1)

Dado que la reciente Modificación Puntual con Aprobación Definitiva para la modificación del catálogo, no prevé la catalogación de edificios de similares características a los que se propone catalogar en el listado de recomendaciones para Santa Catalina, y por razones de coherencia con el Plan General bajo el cual se desarrolla el presente Plan Especial, se considera adecuado atribuir una protección arquitectónica y ambiental tipo “r”.

(Ver anexo 10. Imagen 1)

6. Grado de protección “r” y catalogación “C”

Las edificaciones con grado de protección arquitectónica y ambiental “r” en virtud de los artículos 265 y 273 de las N.U. del PGOU, tienen en cierto modo un grado de protección de las edificaciones existentes más restrictivas que las figuras de catálogo “C”, ya que este grado de catalogación ambiental sólo prevé la protección de la primera crujía de los inmuebles, mientras que la protección “r” del Plan General de Palma obliga al mantenimiento del edificio existente. De ahí que parezca más adecuado proponer una protección arquitectónica y ambiental “r”.

7. Catalogación del edificio c/ Espartero 4-4b

De todas las edificaciones del listado, la situada en la calle Espartero 4-4b, pertenece catastralmente a la misma parcela que el catálogo 25-04 Can Palmer, por lo que quedará incorporada a la ficha de dicho catálogo. Aunque como se expone en los planos de fachadas del PEPAA de Santa Catalina deberá eliminarse el cuerpo cerrado del segundo piso de la calle Espartero y se propondrá que se vayan restituyendo las carpinterías originales, unificar el cromatismo de fachada y adaptar la rotulación del comercio a las directrices de las normas de estética del Plan Especial.

(Ver anexo 10. Imagen 2)

8. Listado de edificios con protección arquitectónica y ambiental “r”

Dadas las observaciones anteriores, y la exposición de la memoria justificativa y descriptiva del presente Plan Especial, se ha considerado adecuado, valorar de forma coherente con los mismos criterios de protección la totalidad del ámbito, atribuyendo un grado de protección



ambiental “r” en las edificaciones que en la *Modificación Puntual de Plan General para la delimitación del ARE 25-01* tenían protección “r” de fachada. Dentro de estas edificaciones se encuentran aquellas con rasgos de arquitectura característica del barrio a preservar así como algún ejemplo de arquitectura regionalista, y de racionalismo a pesar de no estar incluidos en el listado inicial.

Las edificaciones con protección arquitectónica y ambiental son:

25-01 *Calle del Ferro 15, esquina con calle Monterrey*

25-02 *Calle Joan Crespi, 30 esquina con calle Villalonga, 56*

25-03 *Calle Monterrey 16 esquina con Colubí 27*

25-04 *Calle Colubí 15*

25-05 *Calle Murillo 68*

25-06 *Calle Murillo 24*

25-07 *Calle Murillo 42 esquina con calle Despuig 21*

25-08 *Calle Compte de Barcelona 26 esquina con calle Fàbrica*

25-09 *Calle Fàbrica 18 esquina con calle Soler 20*

25-10 *Calle Fàbrica 16 esquina con calle Soler 11*

25-11 *Calle Fàbrica 14*

25-12 *Calle Fàbrica 12A*

25-13 *Calle Fàbrica 12 con calle Pou 18*

25-14 *Calle Fàbrica 41*

25-15 *Calle Fàbrica 23*

25-16 *Calle Fàbrica 3*

25-17 *Plaza Progrés 25*

25-18 *Plaza Progrés 26*

25-19 *Plaza Progrés 27*

25-20 *Plaza Progrés 32*

25-21 *Calle de la Pursiana 30 esquina con calle Soler 32*

25-22 *Calle de la Pursiana 16 esquina con calle Pou 29*

25-23 *Plaza Progrés 22*

25-24 *Calle de la Pursiana 31*

25-25 *Calle de la Pursiana 25 esquina con calle Soler 34*

25-26 *Calle de la Pursiana, 15 esquina con calle Pou, 31*

25-27 *Calle de la Pursiana 13*

25-28 *Calle de la Pursiana 5*

25-29 *Avenida Argentina 33*





- 25-30 *Calle Annibal 14*
- 25-31 *Calle Quetglas 26 esquina con calle Monterrey 56*
- 25-32 *Calle Quetglas 8 esquina con calle Despuig 60*
- 25-33 *Calle Quetglas 2 esquina con Plaza Progrés 17*
- 25-34 *Plaza Progrés 8*
- 25-35 *Calle Servet 8*
- 25-36 *Calle Quetglas 21 esquina con calle Monterrey 51*
- 25-37 *Calle Quetglas 17*
- 25-38 *Plaza Progrés 12*
- 25-39 *Calle Dameto 9*
- 25-40 *Calle Mir 3*
- 25-41 *Plaza de la Verge del miracle 1*
- 25-42 *Plaza de la Verge del miracle 2*
- 25-43 *Plaza de la Verge del miracle 4 esquina con calle Mir 8*
- 25-44 *Calle Bayarte 21*
- 25-45 *Calle de Sant Magí 70*
- 25-46 *Calle Annibal 19*

(Ver anexo 11)

8.4. FICHAS DE CATÁLOGO PLAN ESPECIAL

(Ver anexo 12)

Palma, firmado mediante firma electrónica (24 de noviembre de 2021)

El jefe del Departamento

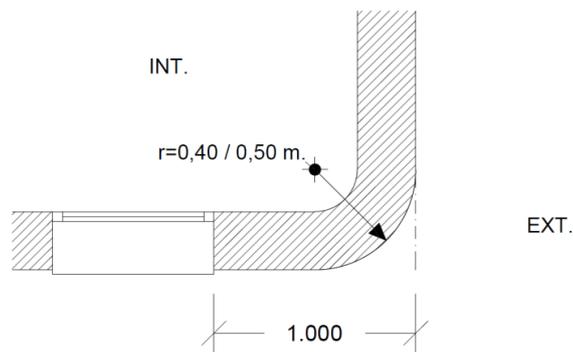
p.d. Decreto de Alcaldía nº 3000/2014, de 26/02/2014

(BOIB nº 30 de 4-03-2014)

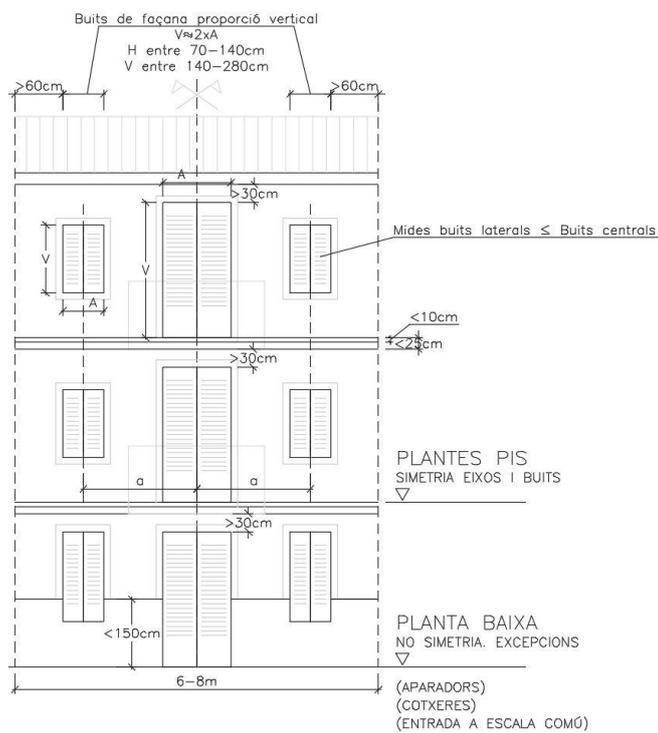
Jaume Horrach Font



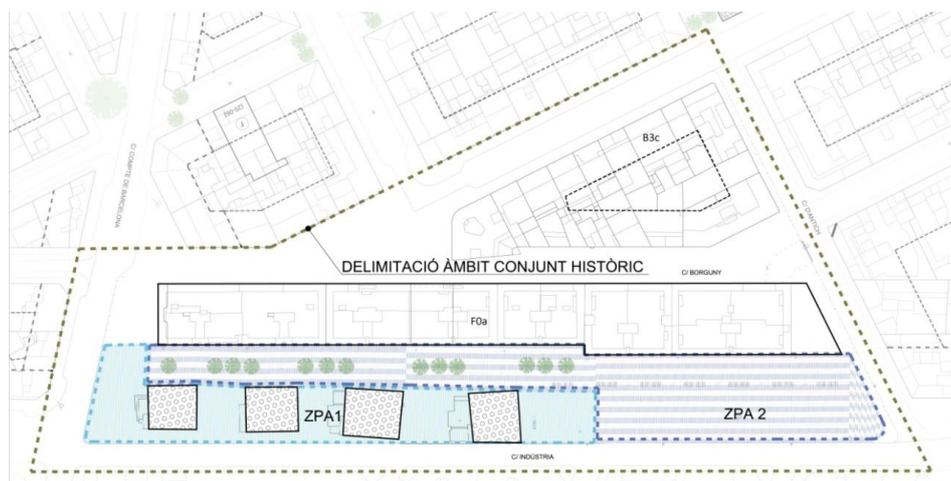
ANEXO 1. FIGURA 1



ANEXO 1. FIGURA 2



ANEXO 2



ANEXO 3



Esquema Rótulos dentro del hueco arquitectónico (fig. 1)

Esquema rótulos en el Paramento de Fachada (fig. 2)





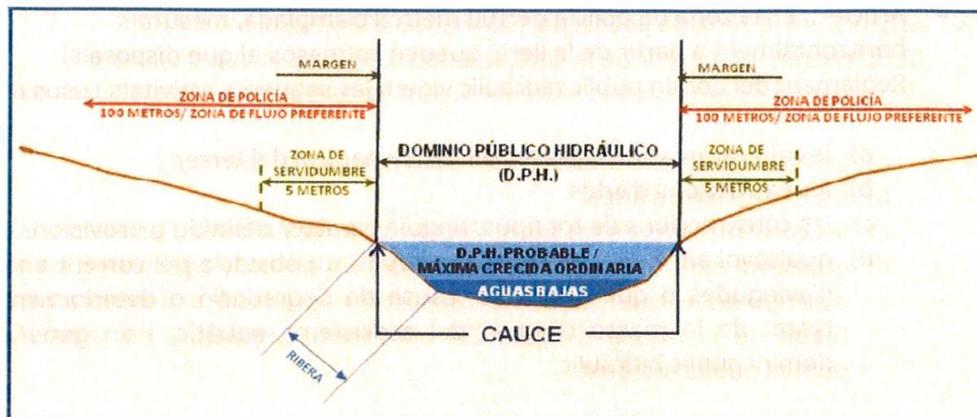
ANEXO 4

CARTA DE COLORES FACANES I ELEMENTS EXTERIORS. SANTA CATALINA									
Façana		Sòcol		Fusteria		Persianes		Manyeria	
S1000N		S1000N		RAL 1011		RAL 6001		RAL 9011	
S1010-Y30R		S1010-Y30R		RAL 8011		RAL 6005		RAL 7012	
S2000-N		S2000-N		RAL 3011		RAL 6010		RAL 7001	
S2020-Y40R		S2020-Y40R		Fusta Fosca		RAL 1011		S1010-R80B	
S2030-Y50R		S2030-Y50R		Fusta Natural/Mel		RAL 8011			
S2040-Y20R		S2040-Y20R		RAL 7038		RAL 3011			
S2050-Y20R		S2050-Y20R		RAL 7035		RAL 7040			
S3050-Y50R		S3050-Y50R		S1510-G20Y		S1510-G20Y			
S3050-Y90R		S3050-Y90R							
S4030-Y30R		S4030-Y30R							
S3040-Y40R		S3040-Y40R							
S1020-Y40R		S1020-Y40R							
S1010-Y40R		S1010-Y40R							
S0505-Y40R		S0505-Y40R							
S2030-Y40R		S2030-Y40R							
S2030-Y20R		S2030-Y20R							
S2030-Y30R		S2030-Y30R							
S1020-Y		S2500-N							
S1510-Y		S5000-N							
		Pedra Abujard. Gris							
		Pedra Abujard. Ocre							

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/166/1101240

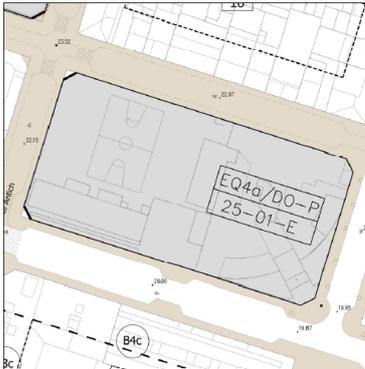


ANEXO 5

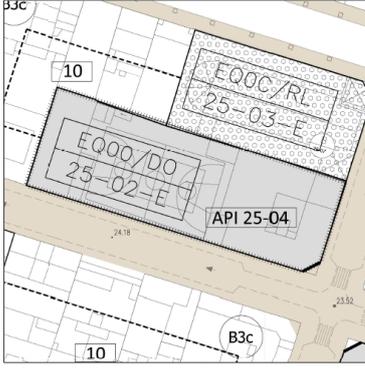


ANEXO 6

Ficha de Sistemas	
1.- Identificación	
DENOMINACIÓN	DOCENTE SANTA CATALINA
SITUACIÓN	25 SANTA CATALINA
HOJA UTM	68-80-N
HOJA 500	*
HOJA 1000	G-19
HOJA 5000	*
IDENTIF	EQ4a/DO-P
CODIGO	25-01-E
CALLE	Murillo, Caro
REF. CAD	*
2.- Características Funcionales	
SUPERFICIE	3213
NÚM. INVENT.	0425
DOMINIO	PÚBLICO
USO	PÚBLICO
3.- Normativa de Aplicación	
ORDENACIÓN	EQ4a
CATÁLOGOS	*
PLANEAM. APROB.	*
PLANEAMIENTO	*
OTROS	*
CLASIF. SUELO	S.U.
4.- Gestión del Suelo	
ASIGNACIÓN	*
ÁMBITO	*
SISTEMA	*
ETAPAS	*
5.- Observaciones	
*	



Ficha de Sistemas	
1.- Identificación	
DENOMINACIÓN	COLEGIO VERGE DEL CARME
SITUACIÓN	25 SANTA CATALINA
HOJA UTM	68-80-N
HOJA 500	*
HOJA 1000	G-19
HOJA 5000	*
IDENTIF	EQ00/DO
CODIGO	25-02-E
CALLE	Despulg, Murillo
REF. CAD	088072-06
2.- Características Funcionales	
SUPERFICIE	1228
NÚM. INVENT.	*
DOMINIO	PRIVADO
USO	COLECTIVO
3.- Normativa de Aplicación	
ORDENACIÓN	EQ00
CATÁLOGOS	*
PLANEAM. APROB.	API/25-04
PLANEAMIENTO	*
OTROS	*
CLASIF. SUELO	S.U.
4.- Gestión del Suelo	
ASIGNACIÓN	*
ÁMBITO	*
SISTEMA	*
ETAPAS	*
5.- Observaciones	
*	



Ficha de Sistemas

1.- Identificación

DENOMINACIÓN

SITUACIÓN

HOJA UTM

HOJA 500

HOJA 1000

HOJA 5000

IDENTIF

CODIGO

CALLE

REF. CAD

2.- Características Funcionales

SUPERFICIE

NÚM. INVENT.

DOMINI

ÚS

3.- Normativa de Aplicación

ORDENACIÓN

PLANEAM. APROB.

PLANEAMIENTO

OTROS

CATÁLOGOS

CLASIF. SUELO

4.- Gestión del Suelo

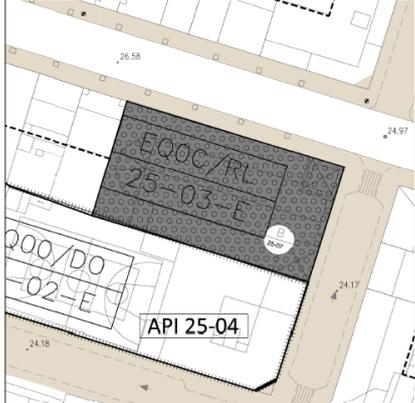
ASIGNACIÓN

ÁMBITO

SISTEMA

ETAPAS

5.- Observaciones



Ficha de Sistemas

1.- Identificación

DENOMINACIÓN

SITUACIÓN

HOJA UTM

HOJA 500

HOJA 1000

HOJA 5000

IDENTIF

CODIGO

CALLE

REF. CAD

2.- Características Funcionales

SUPERFICIE

NÚM. INVENT.

DOMINIO

USO

3.- Normativa de Aplicación

ORDENACIÓN

PLANEAM. APROB.

PLANEAMIENTO

OTROS

CATÁLOGOS

CLASIF. SUELO

4.- Gestión del Suelo

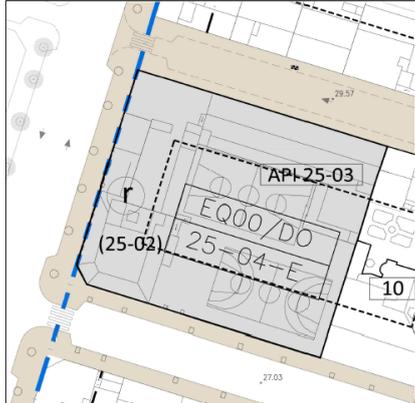
ASIGNACIÓN

ÁMBITO

SISTEMA

ETAPAS

5.- Observaciones



Ficha de Sistemas

1.- Identificación

DENOMINACIÓN	E.I. SANTA CATALINA	IDENTIF	EQ0C/DO-P
SITUACIÓN	25 SANTA CATALINA	CODIGO	25-05-E
HOJA UTM	68-80-N	CALLE	Colubi, Despulg
HOJA 500	*	REF. CAD	088082-09
HOJA 1000	G-19		
HOJA 5000	*		

2.- Características Funcionales

SUPERFICIE	649	DOMINIO	PÚBLICO
NÚM. INVENT.	0000	USO	PÚBLICO

3.- Normativa de Aplicación

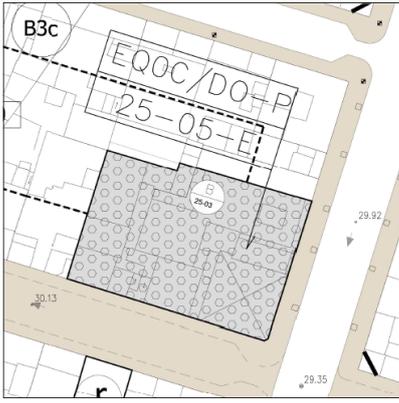
ORDENACIÓN	EQ0C	CATÁLOGOS	B/25-03
PLANEAM. APROB.	*		
PLANEAMIENTO	*	CLASIF. SUELO	S.U.
OTROS	RÉGIMEN USOS EQ0a		

4.- Gestión del Suelo

ASIGNACIÓN	*	SISTEMA	*
ÁMBITO	* *	ETAPAS	*

5.- Observaciones

*



Ficha de Sistemas

1.- Identificación

DENOMINACIÓN	CENTRO SOCIO-CULTURAL / ASISTENCIAL	IDENTIF	EQ0a/SC/AS-P
SITUACIÓN	25 SANTA CATALINA	CODIGO	25-06-P
HOJA UTM	68-80-N	CALLE	Monterrey
HOJA 500	*	REF. CAD	088095-01
HOJA 1000	*		
HOJA 5000	*		

2.- Características Funcionales

SUPERFICIE	1071	DOMINIO	PÚBLICO
NÚM. INVENT.	*	USO	PÚBLICO

3.- Normativa de Aplicación

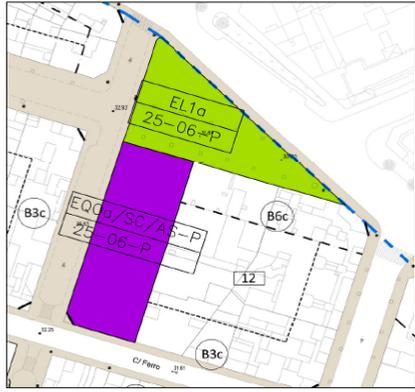
ORDENACIÓN	EQ0a	CATÁLOGOS	*
PLANEAM. APROB.	*		
PLANEAMIENTO	*	CLASIF. SUELO	S.U.
OTROS	*		

4.- Gestión del Suelo

ASIGNACIÓN	AYUNT.	SISTEMA	EXP
ÁMBITO	AA *	ETAPAS	0-2

5.- Observaciones

* La ejecución del Equipamiento deberá prever la construcción de un aparcamiento en el subsuelo para la reserva mínima exigible y un número mínimo de 30 plazas adicionales para residentes, con previsión de futura conexión con el aparcamiento de planta sotano del equipamiento EQ0a/SC/AC-P, con el que deberá compartir accesos viales.



Ficha de Sistemas

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

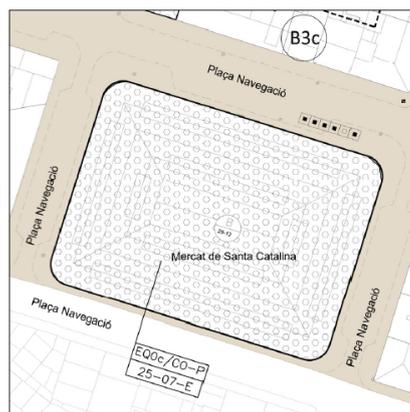
ORDENACIÓN CATÁLOGOS
PLANEAM. APROB.
PLANEAMIENTO CLASIF. SUELO
OTROS

4.- Gestión del Suelo

ASIGNACIÓN SISTEMA
ÁMBITO ETAPAS

5.- Observaciones

El uso de establecimiento público podrá implantarse en un máximo del 30% de la superficie edificada respecto al destinado a uso comercial



Ficha de Sistemas

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

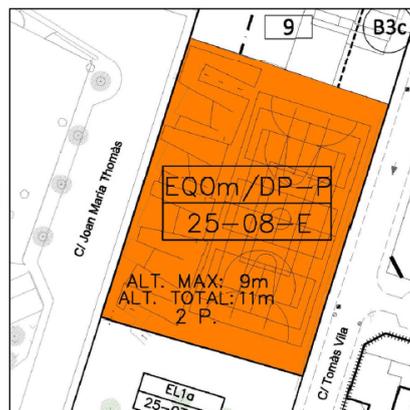
ORDENACIÓN CATÁLOGOS
PLANEAM. APROB.
PLANEAMIENTO CLASIF. SUELO
OTROS

4.- Gestión del Suelo

ASIGNACIÓN SISTEMA
ÁMBITO ETAPAS

5.- Observaciones

*



Ficha de Sistemas

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

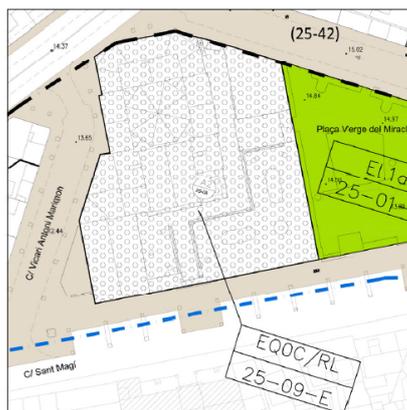
ORDENACIÓN CATÁLOGOS
PLANEAM. APROB. CLASIF. SUELO
PLANEAMIENTO
OTROS

4.- Gestión del Suelo

ASIGNACIÓN SISTEMA
ÁMBITO ETAPAS

5.- Observaciones

*



Ficha de Sistemas

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

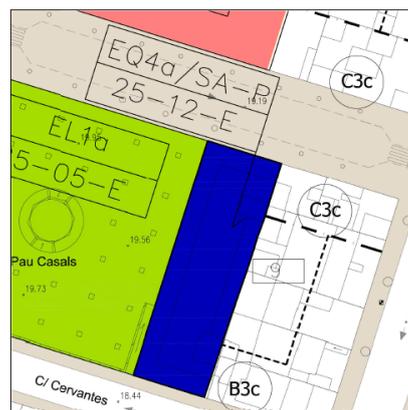
ORDENACIÓN CATÁLOGOS
PLANEAM. APROB. CLASIF. SUELO
PLANEAMIENTO
OTROS

4.- Gestión del Suelo

ASIGNACIÓN SISTEMA
ÁMBITO ETAPAS

5.- Observaciones

*



ANEXO 7

Ficha de Sistemas	
1.- Identificación	
DENOMINACIÓN	PLAZA VERGE DEL MIRACLE
SITUACIÓN	25 SANTA CATALINA
HOJA UTM	68-80-S
HOJA 500	*
HOJA 1000	G-20
HOJA 5000	*
IDENTIF	EL1a
CODIGO	25-01-E
CALLE	Plaça Verge del Miracle
REF. CAD	*
2.- Características Funcionales	
SUPERFICIE	1339
NÚM. INVENT.	0000
DOMINIO	PÚBLICO
USO	PÚBLICO
3.- Normativa de Aplicación	
ORDENACIÓN	EL1a
PLANEAM. APROB.	*
PLANEAMIENTO	*
OTROS	*
CATÁLOGOS	*
CLASIF. SUELO	S.U.
4.- Gestión del Suelo	
ASIGNACIÓN	*
ÁMBITO	* *
SISTEMA	*
ETAPAS	*
5.- Observaciones	
*	



Ficha de Sistemas	
1.- Identificación	
DENOMINACIÓN	PLAÇA PROGRES
SITUACIÓN	25 SANTA CATALINA
HOJA UTM	68-80N, 68-80-S
HOJA 500	*
HOJA 1000	G-19, G-20
HOJA 5000	*
IDENTIF	EL1c
CODIGO	25-02-P
CALLE	Plaça Progrés
REF. CAD	
2.- Características Funcionales	
SUPERFICIE	5393
NÚM. INVENT.	*
DOMINIO	PÚBLICO
USO	PÚBLICO
3.- Normativa de Aplicación	
ORDENACIÓN	EL1c
PLANEAM. APROB.	*
PLANEAMIENTO	*
OTROS	*
CATÁLOGOS	*
CLASIF. SUELO	S.U.
4.- Gestión del Suelo	
ASIGNACIÓN	*
ÁMBITO	* *
SISTEMA	*
ETAPAS	*
5.- Observaciones	
* Deberá prever la construcción de un aparcamiento subterráneo.	



Ficha de Sistemas

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

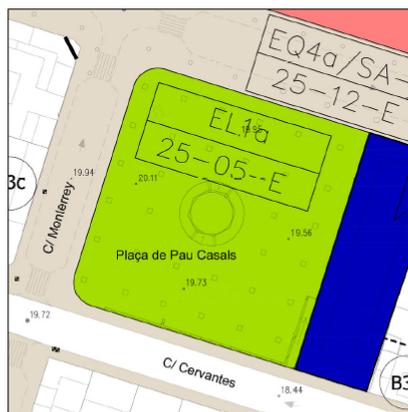
ORDENACIÓN CATÁLOGOS
PLANEAM. APROB.
PLANEAMIENTO CLASIF. SUELO
OTROS

4.- Gestión del Suelo

ASIGNACIÓN SISTEMA
ÁMBITO ETAPAS

5.- Observaciones

* Deberá prever la construcción de un aparcamiento subterráneo.



Ficha de Sistemas

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

* La ejecución del Espacio Libre deberá prever la construcción de un aparcamiento en el subsuelo, con previsión de futura conexión con el aparcamiento de planta sótano del equipamiento EQ0a/SC/AC-P 25-06, con el que deberá compartir accesos viales.



Ficha de Sistemas

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



Ficha de Sistemas

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

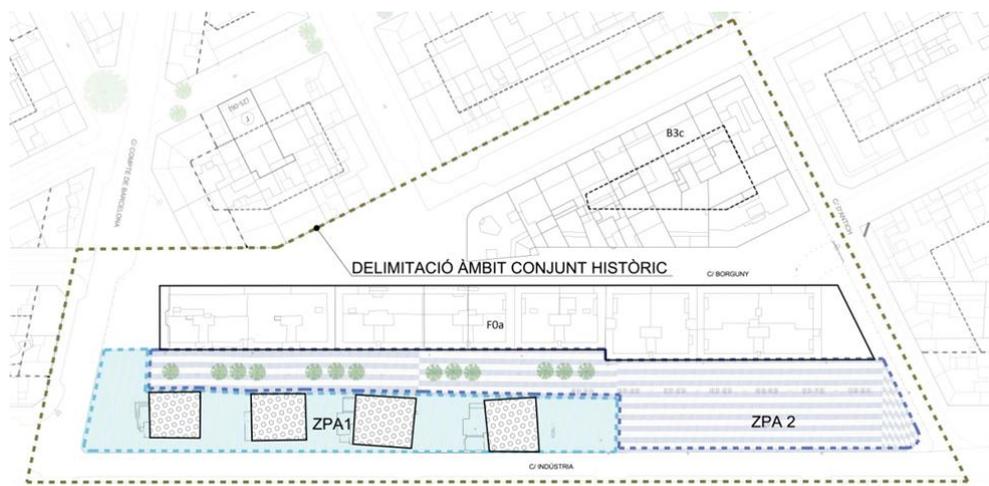
4.- Gestión del Suelo

ASIGNACIÓN SISTEMA
ÁMBITO ETAPAS

5.- Observaciones



ANEXO 8



ANEXO 9



ANEXO 10. FIGURA 1



ANEXO 10. IMAGEN 1



Plaça Cardenal Reig, 5

Plaça Cardenal Reig, 6



Plaça Cardenal Reig, 1 i 2

ANEXO 10. IMAGEN 2



Espartero 4-4b



ANEXO 11



r 25-01_ C/MONTERREY,10 - C/FERRÓ,15



r 25-02_ C/JOAN CRESPI, 30 - C/VILLALONGA, 56



r 25-03_ C/MONTERREY, 16 - C/COLÚ,17



r 25-04_ C/COLÚ, 15



r 25-05_ C/MURILLO, 58



r 25-06_ C/MURILLO, 24



r 25-07_ C/MURILLO,41 - C/DESPUG, 21



r 25-08_ C/COMTE DE BARCELONA, 26 - C/FÀBRICA



r 25-09_ C/FÀBRICA,18 -C/ SOLER, 20



r 25-10_ C/FÀBRICA, 16 -C/ SOLER, 11



r 25-11_ C/ FÀBRICA, 14



r 25-12 C/ FÀBRICA , 12A



r 25-13 C/ FÀBRICA, 12 - C/ POU, 18



r 25-14 C/ FÀBRICA, 41



r 25-15 C/ FÀBRICA, 23





r 25-16 C/ FÀBRICA, 3



r 25-17 PLAÇA PROGRÉS, 25



r 25-18 PLAÇA PROGRÉS, 26



r 25-19 PLAÇA PROGRÉS, 27



r 25-20 PLAÇA PROGRÉS, 32



r 25-21 C/ PURSIANA, 30 - C/ SOLER, 32



r 25-22 C/ PURSIANA, 18 - C/ YOU, 29



r 25-23 PLAÇA PROGRÉS, 22



r 25-24 C/ PURSIANA, 31



r 25-25 C/ PURSIANA, 25 - C/ SOLER, 34



r 25-26 C/ PURSIANA, 15 - C/ YOU, 31



r 25-27 C/ PURSIANA, 13



r 25-28 C/ PURSIANA, 5



r 25-29 AVINGUDA ARGENTINA, 33



r 25-30 C/ ANNIBAL, 14





r 25-31 C/ QUETGLAS, 28 - C/MONTERREY, 56



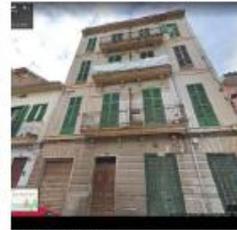
r 25-32 C/ QUETGLAS, 8 - C/ DESPIUG, 60



r 25-33 C/QUETGLAS, 2 - PLAÇA PROGRÉS, 17



r 25-34 PLAÇA PROGRÉS, 8



r 25-35 C/ SERVET, 8



r 25-36 C/ QUETGLAS, 21 - C/ MONTERREY, 51



r 25-37 C/ QUETGLAS, 17



r 25-38 C/ PLAÇA PROGRÉS, 12



r 25-39 C/ DAMETO, 9



r 25-40 C/ MIR, 3



r 25-41 PLAÇA VERGE DEL MIRACLE, 1



r 25-42 PLAÇA VERGE DEL MIRACLE, 2



r 25-43 PLAÇA VERGE DEL MIRACLE, 4 - C/ MIR, 8



r 25-44 C/ BAYARIE, 21



r 25-45 c/ Sant Mag 70

r 25-46 c/ Arribal 19

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/166/1101240>



ANEXO 12

Ajuntament de Palma	PEPAA ARE SANTA CATALINA
---------------------	--------------------------

1. Identificación espacial

Pou-Caro 7 CODIGO: **25-01**

MUNICIPIO:	Palma	
BARRIO:	25. Sta Catalina	
SITUACIÓN:	c/ Pou - Caro 7	
PARCELA		
POLÍGONO:		
U.T.M. X:	0469030,9029	
U.T.M. Y:	438039,2408	
CLASIFICACIÓN	Suelo Urbano	
REF. CATASTRAL:	9105601DD6890E0001UU	

2.-Identificación del elemento

DENOMINACIÓN:	Pou / Caro, 7	
GRADO DE PROTECCIÓN:	B	
CATEGORÍA:	Arquitectura Civil	
TIPOLOGÍA:	Edificio medianero en esquina	
USO ACTUAL:	Residencial Plurifamiliar	
CRONOLOGÍA:	1907	
AUTORÍA:	Gaspar Reynés Coll, maestro de obras	
ADSCRIPCIÓN/ESTILO	Modernismo Popular	



3.-Descripción del elemento

Edificio de viviendas con estructura de muros de carga y forjados de vigas de madera. Presenta Planta Baja con semisótano, y tres alturas. Cubierta que combina la cubierta plana con inclinada. Fachada distribuida en ejes verticales de huecos que alternan ventanas y balcones. Destaca la superposición de dos miradores, aprovechando la esquina, tienen sección poligonal y son de carpintería de madera y elementos de forja. En la Planta Baja de la esquina citada anteriormente cabe destacar la existencia de una columna con capitel floral protegida por una barandilla de hierro que actúa en el ámbito en un espacio en forma de balcón.

INTERVENIONES	Rehabilitación de fachadas
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
RÉGIMEN JURÍDICO O DE LA PROPIEDAD	Privada
OTRAS PROTECCIONES	
BIBLIOGRAFÍA Y DOCUMENTACIÓN	Proyecto Original en el Archivo Municipal de Palma AMP LO 1904/11; LO 1906/9

4.-Protección y directrices de intervención:

USOS PERMITIDOS:	Según Cuadro de usos de catálogo PEPAA
CONJUNTO:	
COMPOSICIÓN	Conservación. No se permitirán añadidos
VOLUMÉTRICA:	
ESTRUCTURA:	Conservación. Preservar Elementos Estructurales
FACHADAS:	Rehabilitación. Recuperar los acabados originales y conservar los huecos y esquema compositivo
COBIERTAS:	Conservación. Mantener la cubierta mixta y balastrada perimetral.
INTERIORES:	
ESPACIOS COMUNES:	Conservación escala y barandilla de hierro. Conservación de vestíbulo de entrada.
OTROS ELEMENTOS:	Conservación de los miradores de carpintería de madera.
ORDENANZAS DE APLICACIÓN (elemento/entorno):	

5.-Entorno de protección.

Sin entorno de protección



Ajuntament de Palma

PEPAA ARE SANTA CATALINA

1. Identificación espacial

Casa para Bartomeu Joan Crespí **CÓDIGO: 25-02**

MUNICIPIO: Palma
BARRIO: 25. Sta Catalina
SITUACIÓN: c/Despuig 62
PARCELA
POLÍGONO:
U.T.M. X: 0468630,1752
U.T.M. Y: 4380285,2914
CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano
REF. CATASTRAL: 8604308DD6880D - 0001MJ / 0012IW



2.-Identificación del elemento

DENOMINACIÓN: Casa para Bartomeu Joan Crespí
GRADO DE PROTECCIÓN: **A2**
CATEGORÍA: Arquitectura Civil
TIPOLOGÍA: Edificio medianero en esquina
USO ACTUAL: Residencial Plurifamiliar
CRONOLOGÍA: 1924-1927
AUTORÍA: Francesc Roca Simó, arquitecto
ADSCRIPCIÓN/ESTILO: Historicismo





3.-Descripción del elemento

Edificio con estructura de muros de carga y forjados de madera. El alzado lo conforman la Panta Baja, cuatro pisos y un ático. En la composición de la fachada destaca el almohadillado de la parte inferior

INTERVENCIÓNES ESTADO DE CONSERVACIÓN RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD OTRAS PROTECCIONES BIBLIOGRAFÍA Y DOCUMENTACIÓN	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

4.-Protección y directrices de intervención:

USOS PERMITIDOS: Según el cuadro de usos de catálogo PEPAA

CONJUNTO:

COMPOSICIÓN

VOLUMÉTRICA:

ESTRUCTURA:

FACHADAS:

COBIERTAS:

INTERIORES:

ESPACIOS COMUNES:

OTROS ELEMENTOS:

ORDENANZAS DE

APLICACIÓN

(elemento/entorno):

5.-Entorno de protección

Sin entorno de protección



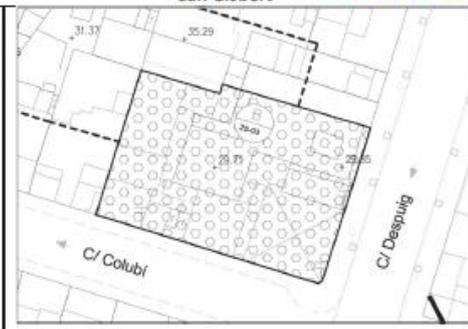
Ajuntament de Palma

PEPAA ARE SANTA CATALINA

1. Identificación espacial

Can Gisbert CÓDIGO: **25-03**

MUNICIPIO:
BARRIO:
SITUACIÓN:
PARCELA
POLÍGONO:
U.T.M. X: 0468748,4465
U.T.M. Y: 4380673,7982
CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano
REF. CATASTRAL: 8808209DD6880H00010U



2. Identificación del elemento

DENOMINACIÓN:
GRADO DE PROTECCIÓN:
CATEGORÍA:
TIPOLOGÍA: Edificio medianero en esquina
USO ACTUAL: Equipamiento Docente
CRONOLOGÍA: 1906
AUTORÍA: Gaspar Reynés Coll, maestro de obras
ADSCRIPCIÓN/ESTILO: Modernismo Popular





3.-Descripción del elemento

Estructura de muros de carga y cubierta de teja curva a cuatro aguas. De concepción volumétrica cúbica, presenta planta baja, piso y porche. Las cuatro fachadas tienen características similares, de ejes de huecos rectangulares y líneas de imposta que separan los pisos. La decoración se concentra sobre los huecos que presentan dinteles de marés decorados que en la última planta se combinan con paneles de azulejos de "la Roqueta".

INTERVENCIONES	Se ha añadido un cuerpo de menor altura en la calle Colubí
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD	Público. Escuela Infantil de Santa Catalina.
OTRAS PROTECCIONES	
BIBLIOGRAFÍA Y DOCUMENTACIÓN	

4.-Protección y directrices de intervención:

USOS PERMITIDOS:	Según el cuadro de usos catálogo PEPA
CONJUNTO:	El edificio se mantendrá rodeado de espacio libre.
COMPOSICIÓN VOLUMÉTRICA:	Conservación, a excepción del cuerpo añadido de la calle Colubí.
ESTRUCTURA:	Rehabilitación.
FACHADAS:	Conservación, manteniendo los recercos e impostas de piedra vista.
COBIERTAS:	Conservación.
INTERIORES:	
ESPACIOS COMUNES:	
OTROS ELEMENTOS:	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN (elemento/entorno):	

5.-Entorno de protección.

Sin entorno de protección



Ajuntament de Palma

PEPAA ARE SANTA CATALINA

1. Identificación espacial

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

Can Palmer CODI: **25-04**



2. Identificación del elemento

DENOMINACIÓN:
GRADO DE PROTECCIÓN:
CATEGORÍA:
TIPOLOGÍA:
USO ACTUAL:
CRONOLOGÍA:
AUTORÍA:
ADSCRIPCIÓN/ESTILO:





3.-Descripción del elemento

En la parcela catastral se construyeron dos edificios de características diferentes; el primero tiene acceso por la calle Quetglas 5, mientras que el segundo tiene acceso por la calle Espartero 4. Los dos edificios estarían separados por sus patios interiores:

Calle Quetglas 5: Edificio de viviendas que sigue las características constructivas de los edificios originales del barrio y que destaca por la decoración cerámica aplicada en profusión en las fachadas principales que la singulariza.

Calle Espartero 4 : Edificio de larga fachada unitaria de seis ejes rematada por el vuelo del alero de cubierta. Los huecos de las plantas primera y segunda rematan en dinteles polilobulados con carpinterías adaptadas al mismo diseño. Además los recercados de huecos de Planta Baja suben hasta Planta Primera, dando la sensación de un solo hueco de dos plantas.

INTERVENCIONES
ESTADO DE CONSERVACIÓN
RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD
OTRAS PROTECCIONES
BIBLIOGRAFÍA Y DOCUMENTACIÓN

Regular
Privada

4.-Protección y directrices de intervención:

USOS PERMITIDOS: Según el cuadro de usos de catálogo PEPA
CONJUNTO: Rehabilitación
COMPOSICIÓN: Mantenimiento y eliminación de añadidos.
VOLUMÉTRICA:
ESTRUCTURA: Rehabilitación
FACHADAS: Restauración con mantenimiento de los elementos decorativos y recuperación de los huecos originales
COBIERTAS: Rehabilitación
INTERIORES:
ESPACIOS COMUNES:
OTROS ELEMENTOS:
ORDENANZAS DE APLICACIÓN
(elemento/entorno):

5.-Entorno de protección.

Sin entorno de protección

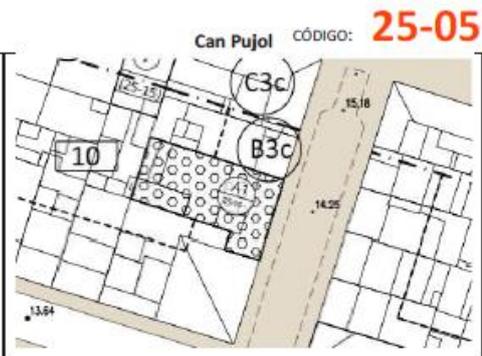


Ajuntament de Palma

PEPAA ARE SANTA CATALINA

1. Identificación espacial

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



2. Identificación del elemento

DENOMINACIÓN:
GRADO DE PROTECCIÓN:
CATEGORÍA:
TIPOLOGÍA:
USO ACTUAL:
CRONOLOGÍA:
AUTORÍA:
ADSCRIPCIÓN/ESTILO:





3.-Descripción del elemento

Edificio entre medianeras, con estructura de muros de carga y forjado de vigas de madera; cubierta plana. El alzado está configurado por Planta baja y dos pisos. La fachada es plana, solo modificada por la decoración vegetal aplicada epidérmicamente y por las ondulaciones de los balcones y del remate superior de la fachada.

INTERVENIONES	Rehabilitación completa (anys deù sXXI)
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD	Privada
OTRAS PROTECCIONES	
BIBLIOGRAFÍA Y DOCUMENTACIÓN	Proyecto Original en Archivo Municipal de Palma AMP LO 1904/11; LO 1906/9

4.-Protección y directrices de intervención:

USOS PERMITIDOS:	Según cuadro de usos catálogo PEPA
CONJUNTO:	Rehabilitación
COMPOSICIÓN	Mantenimiento
VOLUMÉTRICA:	
ESTRUCTURA:	Rehabilitación.
FACHADAS:	Restauración.
COBIERTAS:	Rehabilitación.
INTERIORES:	
ESPACIOS COMUNES:	Rehabilitación.
OTROS ELEMENTOS:	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN (elemento/entorno):	

5.-Entorno de protección.

Sin entorno de protección



Ajuntament de Palma

PEPAA ARE SANTA CATALINA

1. Identificación espacial

Molins Fariners de carrer Indústria CODI: **25-06**

MUNICIPIO: Palma
BARRIO: 25. Sta Catalina
SITUACIÓN: c/ Indústria 2 y ss
PARCELA
POLÍGONO:
U.T.M. X: 0468977,2768
U.T.M. Y: 4380576,1093
CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano
REF. CATASTRAL: 9105601DD6890E0001UU



2.-Identificación del elemento

DENOMINACIÓN: Molins c/ Indústria
GRADO DE PROTECCIÓN: **A1**
CATEGORÍA: Bien Etnológico
TIPOLOGÍA: Molinos harineros de viento
USO ACTUAL: Comercial./ Establ.Público
CRONOLOGÍA: 1680
AUTORÍA:
ADSCRIPCIÓN/ESTILO Ingeniería Popular





3.-Descripción del elemento

Conjunto de cuatro molinos harineros, de base cuadrangular y torre cilíndrica. Tres de ellos tienen escalera exterior. En general, tienen cubierta de bóveda de cañón y portal adintelado

INTERVENIONES

ESTADO DE CONSERVACIÓN

RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD

OTRAS PROTECCIONES

BIBLIOGRAFÍA Y DOCUMENTACIÓN

Rehabilitación completa de los años 90 del siglo XX

Bueno

Privada

Declaración BIC RD. 3445/1981 de 13 de noviembre. BOE 5/02/1982

4.-Protección y directrices de intervención:

USOS PERMITIDOS:

Según Cuadro de usos catálogo PEPAA

CONJUNTO:

Restauración. (Consultar determinaciones Art 28 de las NU del PEPAA)

COMPOSICIÓN

Mantenimiento. (Consultar determinaciones Art 28 de las NU del PEPAA)

VOLUMÉTRICA:

ESTRUCTURA:

Restauración. (Consultar determinaciones Art 28 de las NU del PEPAA)

FACHADAS:

Restauración. (Consultar determinaciones Art 28 de las NU del PEPAA)

COBIERTAS:

Restauración. (Consultar determinaciones Art 28 de las NU del PEPAA)

INTERIORES:

Restauración. (Consultar determinaciones Art 28 de las NU del PEPAA)

ESPACIOS COMUNES:

OTROS ELEMENTOS:

Aplicar los preceptos sobre publicidad de la legislación en materia de Patrimonio Histórico.

ORDENANZAS DE

APLICACIÓN

(elemento/entorno):

Art 28 de las NNUU del PEPAA y en aquello que no regulen las Normas del Plan Especial serán de aplicación de manera subsidiaria las NNUU del PGOU vigente

5.-Ámbito del Catálogo. Entorno de protección.

El ámbito del catálogo es el correspondiente a la Declaración BIC RD. 3445/1981 de 13 de noviembre. BOE 5/02/1982. Se atenderá a lo que dispongan las ordenanzas de aplicación al entorno de protección del PEPAA ARE Sta Catalina.

Entorno de Protección: Se establecen 2 zonas ZPA1 i ZPA2, con las limitaciones establecidas en el artículo 28 de las Normas del PEPAA.

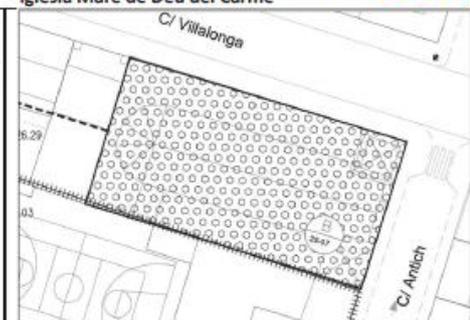


Ajuntament de Palma

PEPAA ARE SANTA CATALINA

1. Identificación espacial

MUNICIPIO: Palma
BARRIO: 25 Sta Catalina
SITUACIÓN: c/ d'Antich, 20
PARCELA
POLÍGONO:
U.T.M. X: 0468808,2288
U.T.M. Y: 4380567,0308
CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano
REF. CATASTRAL: 8807205DD6880H0001FU

Iglesia Mare de Déu del Carme **CÓDIGO: 25-07****2.-Identificación del elemento**

DENOMINACIÓN: Pou / Caro, 7
GRADO DE PROTECCIÓN: B
CATEGORÍA: Arquitectura Religiosa
TIPOLOGÍA: Iglesia Conventual
USO ACTUAL: Religioso
CRONOLOGÍA: 1927 - 1935
AUTORÍA: Manuel J. Raspall Mayol, arquitecto
ADSCRIPCIÓN/ESTILO: Neogótico





3.-Descripción del elemento

Iglesia de planta basilical, ábside poligonal y tres naves, la central más elevada, cubiertas con bóvedas de crucería y de arista. La fachada lateral destaca por su simplicidad y adaptación al resto de la calle. La fachada principal sigue el sistema de torres laterales con cierta influencia inglesa que se manifiesta en los ventanales de tracería.

INTERVENCIONES	Ventanales Laterales Tapiados
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular
RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD	Privada
OTRAS PROTECCIONES	
BIBLIOGRAFÍA Y DOCUMENTACIÓN	

4.-Protección y directrices de intervención:

USOS PERMITIDOS:	Según Cuadro de usos catálogo PEPA
CONJUNTO:	Rehabilitación
COMPOSICIÓN	Mantenimiento
VOLUMÉTRICA:	
ESTRUCTURA:	Conservación.
FACHADAS:	Restauración
COBIERTAS:	Rehabilitación.
INTERIORES:	Restauración
ESPACIOS COMUNES:	
OTROS ELEMENTOS:	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN (elemento/entorno):	

5.-Entorno de protección.

Sin entorno de protección



Ajuntament de Palma

PEPAA ARE SANTA CATALINA

1. Identificación espacial

Iglesia Inmaculada Concepción

CÓDIGO: **25-08**

MUNICIPIO:
BARRIO:
SITUACIÓN:
PARCELA
POLÍGONO:
U.T.M. X: 0468646,5666
U.T.M. Y: 4380265,0788
CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano
REF. CATASTRAL: 8703201DD6880D0001SJ



2.-Identificación del elemento

DENOMINACIÓN:
GRADO DE PROTECCIÓN:
CATEGORÍA:
TIPOLOGÍA:
USO ACTUAL:
CRONOLOGÍA:
AUTORÍA:
ADSCRIPCIÓN/ESTILO:



3.-Descripción del elemento

Templo con planta en forma de cruz latina, una sola nave con capillas laterales, cúpula central sobre pechinas y brazos que conforman capillas hondas. Cabecera conformada por tres ábsides semicirculares, de bóveda de cuarto de esfera. La nave tiene cubierta de crucería y las capillas la tienen de arista. En la fachada principal un rosetón central de tipo neogótico y dos torres laterales de las cuales una está acabada y la otra no.



* Imagen de la fachada del proyecto original

INTERVENCIONES	En los años noventa del siglo XX se introdujo el alabastro como material de cerramiento de los huecos del cimborrio.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular
RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD	Privada
OTRAS PROTECCIONES	
BIBLIOGRAFÍA Y DOCUMENTACIÓN	Proyecto Original en el Archivo Municipal de Palma AMP LO 1904/11; LO 1906/9

4.-Protección y directrices de intervención:

USOS PERMITIDOS:	Según el Cuadro de usos catálogo PEPA
CONJUNTO:	Rehabilitación
COMPOSICIÓN	Mantenimiento. En la torre inacabada se hace necesario rematar el volumen hasta la línea de imposta para garantizar la estanqueidad del edificio, según proyecto original*.
VOLUMÉTRICA:	
ESTRUCTURA:	Restauración
FACHADAS:	Restauración
COBIERTAS:	Rehabilitación
INTERIORES:	Restauración
ESPACIOS COMUNES:	
OTROS ELEMENTOS:	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN (elemento/entorno):	

5.-Entorno de protección.

Se mantendrá el espacio libre privado de la parcela



Ajuntament de Palma

PEPAA ARE SANTA CATALINA

1. Identificación espacial

MUNICIPIO:	Palma
BARRIO:	25 Sta Catalina
SITUACIÓN:	C/ Monterrey 53-55
PARCELA	
POLÍGONO:	
U.T.M. X:	0468599,9598
U.T.M. Y:	4380265,4935
CLASIFICACIÓN	Suelo Urbano
REF. CATASTRAL:	8604309DD6880D0001OJ / 8604310DD6880D0001FJ

Casas de Son Riera CÓDIGO: **25-11**

2.-Identificación del elemento

DENOMINACIÓN:	Casas de Son Riera
GRADO DE PROTECCIÓN:	B
CATEGORÍA:	Arquitectura Civil
TIPOLOGÍA:	Edificio aislado en esquina de parcela
USO ACTUAL:	Residencial unifamiliar
CRONOLOGÍA:	Siglo XVI
AUTORÍA:	
ADSCRIPCIÓN/ESTILO	Construcción Tradicional





3.-Descripción del elemento	
<p>Antiguas casas señoriales de la finca de Son Riera ubicadas en una parcela que ocupa media manzana y, por tanto, con un amplio espacio ajardinado. Las modificaciones que les afectan fueron causadas por la apertura de la calle Monterrey, que poco tenía que ver con su orientación y orografía originales.</p> <p>Actualmente quedan dos volúmenes edificados adosados pero dispuestos perpendicularmente. La fachada interna de estos bloques se abren a un espacio que podría identificarse con la "clastra" de la antigua "possessió", donde se mantienen algunos arcos y una escalera exterior.</p> <p>Estos dos volúmenes presentan Planta Baja y dos pisos y están rematados con cubiertos de teja a dos aguas. En las fachadas se distribuyen huecos de disposición y tamaño diferentes, excepto la fachada a calle Monterrey que fue reordenada con ejes de huecos rectangulares seguramente cuando se ejecutó la calle.</p> <p>Actualmente el conjunto está rodeado por un talud vertical contenido con muro de contención de tierras, ya que la topografía no se adaptaba a la red viaria del ensanche de Santa Catalina.</p>	
INTERVENCIÓNES	Construcción piscina
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD	Privada
OTRAS PROTECCIONES	
BIBLIOGRAFÍA Y DOCUMENTACIÓN	

4.-Protección y directrices de intervención:	
USOS PERMITIDOS:	Según el Cuadro de usos catálogo PEPA
CONJUNTO:	Mantenimiento del espacio ajardinado
COMPOSICIÓN	Mantenimiento
VOLUMÉTRICA:	
ESTRUCTURA:	Rehabilitación
FACHADAS:	Rehabilitación.
COBIERTAS:	Rehabilitación
INTERIORES:	
ESPACIOS COMUNES:	Rehabilitación
OTROS ELEMENTOS:	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN (elemento/entorno):	

5.-Entorno de protección.
La totalidad de la parcela y la colindante donde se ubica la piscina.



Ajuntament de Palma

PEPAA ARE SANTA CATALINA

1. Identificación espacial

Mercado de Santa Catalina CÓDIGO: **25-12**

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



2. Identificación del elemento

DENOMINACIÓN:
GRADO DE PROTECCIÓN:
CATEGORÍA:
TIPOLOGÍA:
USO ACTUAL:
CRONOLOGÍA:
AUTORÍA:
ADSCRIPCIÓN/ESTILO:





3.-Descripción del elemento

Edificio de una sola planta con estructura de pilares que sustenta una cubierta de cerchas metálicas que forman la cubierta de teja árabe. Las cubiertas, situadas a diferentes alturas, permiten la entrada de luz en el interior del recinto. La fachada perimetral está separada en paños por pilares, en cada tramo se abre un hueco de dimensión aproximada la mitad del paño. El espacio interior se divide en calles donde se encuentran los puestos de venta.

INTERVENIONES	El espacio interior diáfano se dividió en 1978 y la cubierta se renovó en 1999
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD	Público
OTRAS PROTECCIONES	
BIBLIOGRAFÍA Y DOCUMENTACIÓN	

4.-Protección y directrices de intervención:

USOS PERMITIDOS:	Según Cuadro de usos de catálogo PEPAA
CONJUNTO:	Rehabilitación
COMPOSICIÓN	Mantenimiento
VOLUMÉTRICA:	
ESTRUCTURA:	Rehabilitación de las cerchas
FACHADAS:	Rehabilitación
COBIERTAS:	Rehabilitación
INTERIORES:	Se permitirán aquellas actuaciones tendentes a recuperar el espacio diáfano.
ESPACIOS COMUNES:	
OTROS ELEMENTOS:	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN (elemento/entorno):	

5.-Entorno de protección.

Sin entorno de protección



Ajuntament de Palma

PEPAA ARE SANTA CATALINA

1. Identificación espacial

Casas de Son Antich. Núm. Pares

CÓDIGO: **25-13**

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



2.-Identificación del elemento

DENOMINACIÓN:

GRADO DE PROTECCIÓN:
CATEGORÍA:
TIPOLOGÍA:
USO ACTUAL:
CRONOLOGÍA:
AUTORÍA:
ADSCRIPCIÓN/ESTILO





3.-Descripción del elemento	
<p>Conjunto de tiendas y algarfas situadas en el lateral Oeste del antiguo camino de Son Antich. Se trata de un conjunto de pequeñas viviendas con fachadas idénticas a las que solo abren las puertas de acceso y una ventana balconera en planta primera. Tiene cubierta de teja a dos aguas.</p>	
INTERVENCIÓNES ESTADO DE CONSERVACIÓN RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD OTRAS PROTECCIONES BIBLIOGRAFÍA Y DOCUMENTACIÓN	Regular Privada

4.-Protección y directrices de intervención:	
USOS PERMITIDOS:	Según Cuadro de usos catálogo PEPA
CONJUNTO:	
COMPOSICIÓN	Conservación correspondiente al grado de protección C
VOLUMÉTRICA:	
ESTRUCTURA:	Reestructuración
FACHADAS:	Rehabilitación.
COBIERTAS:	Conservación. Mantener la cubierta mixta y balastrada perimetral.
INTERIORES:	
ESPACIOS COMUNES:	
OTROS ELEMENTOS:	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN (elemento/entorno):	

5.-Entorno de protección.
Calle de acceso a las viviendas.



1. Identificación espacial

Cases de Son Antich. Núm. Impares

CÓDIGO: **25-14**

MUNICIPIO:	Palma
BARRIO:	25 Sta Catalina
SITUACIÓN:	/ Son Antich 1A-1G
PARCELA	
POLÍGONO:	
U.T.M. X:	0468946,0884
U.T.M. Y:	4380286,5930
CLASIFICACIÓN	Suelo Urbano
REF. CATASTRAL:	9004202DD6890C0001ES



2.-Identificación del elemento

DENOMINACIÓN:	Cases de Son Antich Nº. Impares
GRADO DE PROTECCIÓN:	C
CATEGORÍA:	Arquitectura Civil
TIPOLOGÍA:	Viviendas unifamiliares
USO ACTUAL:	Residencial
CRONOLOGÍA:	A partir de 1866
AUTORÍA:	
ADSCRIPCIÓN/ESTILO	Construcción derivada de las ordenanzas de zonas polémicas de 1857





3.-Descripción del elemento	
<p>Conjunto de tiendas y algarfas situadas en el lateral Este del antiguo camino de Son Antich. Se trata de un conjunto de pequeñas viviendas con fachadas idénticas a las que solo abren las puertas de acceso y una ventana balconera en planta primera. Tiene cubierta de teja a dos aguas.</p>	
INTERVENIONES ESTADO DE CONSERVACIÓN RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD OTRAS PROTECCIONES BIBLIOGRAFÍA Y DOCUMENTACIÓN	Regular Privada

4.-Protección y directrices de intervención:	
USOS PERMITIDOS:	Según Cuadro de usos catálogo PEPA
CONJUNTO:	
COMPOSICIÓN	Conservación correspondiente al grado de protección C
VOLUMÉTRICA:	
ESTRUCTURA:	Reestructuración
FACHADAS:	Rehabilitación.
COBIERTAS:	Conservación. Mantener la cubierta mixta y balastrada perimetral.
INTERIORES:	
ESPACIOS COMUNES:	
OTROS ELEMENTOS:	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN (elemento/entorno):	

5.-Entorno de protección.
Calle de acceso a las viviendas.



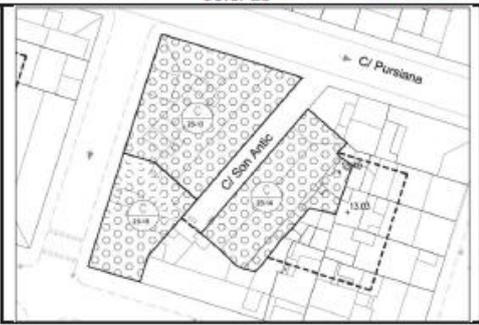
Ajuntament de Palma

PEPAA ARE SANTA CATALINA

1. Identificación espacial

Soler 23 CÓDIGO: **25-15**

MUNICIPI:	Palma
BARRI:	25 Sta Catalina
SITUACIÓ:	c/ Soler 23
PARCEL·LA	
POLÍGON:	
U.T.M. X:	0468922,7575
U.T.M. Y:	4380281,1734
CLASSIFICACIÓ	Suelo Urbano
REF. CADASTRAL:	9004211DD6890C 0001AS/006HJ



2.-Identificación del elemento

DENOMINACIÓN:	
GRADO DE PROTECCIÓN:	C
CATEGORÍA:	Arquitectura Civil
TIPOLOGÍA:	Edificio medianero en esquina
USO ACTUAL:	Comercial a P. Baja + Residencial Plurifamiliar
CRONOLOGÍA:	1940 – 1944
AUTORÍA:	Carles Garau de Tornabella
ADSCRIPCIÓN/ESTILO	Racionalismo con elementos estilísticos art-decò





3.-Descripción del elemento

Edificio de planta baja y dos pisos de paramentos lisos y ejes de ventanas y balcones. Destaca el cuerpo volado en la esquina que se dispone a modo de galería cerrada. En cada uno de los laterales se abren tres ventanas por planta, separadas por pilastras que marcan verticalmente toda la altura del cuerpo en voladizo y rematan la barandilla de la cubierta plana.

INTERVENIONES	Rehabilitación de fachada y reparaciones en cubierta
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD	Privada
OTRAS PROTECCIONES	
BIBLIOGRAFÍA Y DOCUMENTACIÓN	

4.-Protección y directrices de intervención:

USOS PERMITIDOS:	Según Cuadro de usos catálogo PEPA
CONJUNTO:	Rehabilitación
COMPOSICIÓN	Mantener
VOLUMÉTRICA:	
ESTRUCTURA:	Conservación.
FACHADAS:	Rehabilitación.
COBIERTAS:	Rehabilitación
INTERIORES:	
ESPACIOS COMUNES:	Rehabilitación
OTROS ELEMENTOS:	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN (elemento/entorno):	

5.-Entorno de protección.

Sin entorno de protección

