



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE PALMA

12093

Departament de Planejament i Gestió urbanística. Servei juridicoadministratiu de Planejament. Expedient: PBX 2013 0004. Aprovació definitiva del Pla especial de protecció arquitectònica i ambiental de Santa Catalina

El Ple de l'Ajuntament en sessió celebrada el 28 d'octubre de 2021 va aprovar definitivament el Pla especial de protecció arquitectònica i ambiental de Santa Catalina mitjançant el següent acord:

“En data 8/05/2019 la Junta de Govern aprova inicialment el Pla Especial de Protecció Arquitectònica i Ambiental (PEPAA) de Santa Catalina i en data 24/07/2019 aprova la rectificació d'errada material als plànols O-01, O-02 i O-03 del Pla.

Al primer acord s'indicava que prèviament a l'aprovació definitiva s'hauria d'obtenir un informe favorable de la Direcció General d'Aviació Civil; i pronunciament de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears. També s'aprovava sotmetre el PEPAA al tràmit d'informació pública.

El Pla Especial de Protecció Arquitectònica i Ambiental de Santa Catalina aprovat inicialment es va sotmetre a informació pública per un termini de trenta dies mitjançant la seva publicació al BOIB núm.75 de dia 06-06-2019 (edicte núm. 5467), al “Diari Mallorca” de dia 04-06-2019 i al tauler electrònic d'anuncis i edictes de la seu electrònica d'aquesta Corporació de dia 31-05-2019 fins a dia 12-07-2019 i l'acord de rectificació de l'errada material al BOIB núm. 116 de dia 26-08-2019 (edicte núm. 8344), al “Diari de Mallorca” de dia 9-08-2019 i al tauler electrònic d'anuncis i edictes de la seu electrònica d'aquesta Corporació des del 21-08-2019 fins dia 2-10-2019.

Durant el termini d'informació pública, es varen presentar al·legacions que han estat estudiades per ser estimades/desestimades mitjançant els informes municipals que s'indiquen als Annexes del 1 al 14. Les al·legacions es varen realitzar per les persones o entitats que s'indiquen seguidament:

1. ALARCON TORRES MARIA PILAR (registre d'entrada a l'ajuntament el 03-07-2019), contestada per informe que es transcriu a l'annex 1.
2. PEDRO A LLOMPART Y ANTONIO PIERAS SA (10-07-2019), contestada per informes que obren als annexos 2 i 14.
3. PRIETO MARTINEZ EVA (05-07-2019), contestada per informe que es transcriu a l'annex 3.
4. LINARES ASTÓ SANTIAGO i 1 (05-07-2019), contestada per informe que es transcriu a l'annex 4.
5. COSTA COSTA CARLOS (05-07-2019), contestat per informe que es transcriu a l'annex 5.
6. VIDAL VIVES MARIA ISABEL (05-07-2019), contestada per informe que es transcriu a l'annex 6.
7. BORRAS PALAU RIBES BEATRIZ (19-07-2019), contestada per informe que es transcriu a l'annex 7.
8. BENNASER GOMILA DAMIAN (19-07-2019), contestada per informe que es transcriu a l'annex 8.
9. BORRAS PALAU RIBES MANUEL (19-07-2019), contestada per informe que es transcriu a l'annex 9.
10. VÁZQUEZ MIRÓ CARLOS ANTONIO (30-07-2019), contestada per informe que es transcriu a l'annex 10.
11. TORRES PUJOL ESTEBAN (23/09/2019), contestada per informe que es transcriu a l'annex 11.
12. GRAU SALVA MERCEDES (24/09/2019), contestada per informe que es transcriu a l'annex 12.
13. CARBONELL ALBERTÍ JOAN PERE (5/11/2019), contestada per informe que es transcriu a l'annex 13.

Pel que fa a la tramitació ambiental, per Resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears de 12-03-20 es va formular l' informe ambiental estratègic sobre el Pla Especial, on s' indica que el PEPAA es tramita com una avaluació ambiental estratègica simplificada atès que no es preveu que pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient, amb uns condicionants que ha estat tenguades





en compte al projecte de pla especial que es duu a aprovació. L'informe ambiental ha estat publicat al BOIB Núm. 82 de 14-05-2020, Núm. d'edicta 3674.

A més amb posterioritat/anterioritat a l'aprovació inicial s'han emès tota una sèrie d'informes:

ADMINISTRACIÓ/Organisme	DATA Registre en PLANEJAMENT
A. Institut Balear de la dona	05/06/2019
B. Comissió de Centre Històric i Catàleg	20/06/2019
C. Societat Municipal d'Aparcaments i Projectes	15/07/2019
D. Direcció General Energia i Canvi Climàtic	29/07/2019
E. Departament Mobilitat de l'Ajuntament	30/07/2019
F. Direcció General d'Emergències(CAIB)	01/08/2019
G. Direcció Insular d'Urbanisme (Territori)	05/08/2019
H. Ministeri de Foment (DG Aviació Civil)	13/08/2019
I. Direcció General de Recursos Hídrics (CAIB)	07/07/2020
J. Comissió Insular Patrimoni històric	24/09/2020
K. Direcció General de la Costa i el Mar (Costes)	05/11/2020
L. Nou informe del Departament de Mobilitat	22/12/2020
M. Informe de Valoracions	28/06/2021

Els informes enumerats als paràgrafs anteriors han estat analitzats per informes dels tècnics municipals de dates 27-01-2021 (s'analitzen els informes de les lletres de la A fins a la J), 19-11-2020 (s'analitza el primer informe de la Direcció General de la Costa i el Mar, - lletra K-), 9-02-2021 (analitza el segon informe de Mobilitat- lletra L-) que consten a l'expedient. Quant l'informe de Valoracions, que ha estat inclòs dins la documentació del pla, es va traslladar juntament amb el projecte de PEPAA a Intervenció que ha emes informe de control financer permanent favorable en data 12-07-2021.

Així dons hi ha consideracions contingudes als informes externs al Departament de Planejament o a les al·legacions particulars que han fet necessari la modificació del PEPAA aprovat inicialment. Aquestes modificacions, que no són substancials vist el que disposa l'article 165.2 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca (RLOUS) consten a l'informe tècnic de data 10-06-2021, que s'adjunta com annex 15 i es relacionen de conformitat amb el que disposa l'article 165.3 del Reglament de la LOUS.

El projecte que es du a aprovació definitiva es correspon amb la documentació escrita presentada al registre de planejament amb el núm. 635 en data 11/06/2021 i arxivada al següent enllaç:

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

Es fa constar que es sol·licitarà informe a la Secretaria General en virtut de les seves funcions d'assessorament legal al Ple i les Comissions, atribuïdes en l'article 122.5.e) apartat 2n. de la Llei 7/85, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local, en relació a l'article 123.2 del mateix text legal, que tindrà caràcter preceptiu per què es tracta d'assumptes que exigeixen una majoria absoluta. Dit informe se preveu també a l'article 85 de la Llei 20/2006, Municipal i de Règim Local de les Illes Balears, de 15 de desembre.

Atès el que disposen els articles 72 i 73 i la disposició addicional quarta de la Llei 23/2006, de 20 de desembre, de Capitalitat de Palma de Mallorca, d'acord amb la redacció donada per la Llei 6/2012, de 6 de juny, així com l'article 54 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, pot aprovar-se definitivament la proposta de Pla Especial.

Per això, i atesos els articles 172 i 175 del Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals; els art. 127.1.c), 123.1.i), 122-4-a), i amb el quòrum establert a l'article 123.2 del capítol II, títol X de la Llei 7/85 de 2 d'abril, modificada per la Llei 57/03, de 16 de desembre de Mesures per la modernització del govern local, RDL 781/86, de 18 d'abril, art. 99 i següents del Reglament Orgànic del Ple, 4-1-e) i 12-a) del Reglament de la Gerència d'Urbanisme, es considera que el Consell de la Gerència pot adoptar la següent resolució:

Proposar a la Junta de Govern l'aprovació definitiva del Pla Especial, per tal que sigui elevat al Ple de l'Ajuntament, previ dictamen de la Comissió Informativa l'adopció del següent:

ACORD

1. Informar les al·legacions presentades per les persones i entitats que es relacionen a la part expositiva del present acord en sentit estimatori o desestimatori, total o parcial, tal i com consta als informes emesos pels serveis municipals recollits als annexos de l'1 al 14 al present acord.

2. Aprovar definitivament el Pla Especial de Protecció Arquitectònica i Ambiental de Santa Catalina, redactat pels serveis tècnics municipals. La documentació que s'aprova definitivament incorpora certs canvis, no substancials, respecte de la documentació que es va

aprovar inicialment, els principals dels quals es relacionen a l'Annex 15 al present acord, i que són conseqüència del compliment dels informes emesos amb posterioritat a l'aprovació inicial, i de les al·legacions estimatòries presentades durant el termini d'informació pública.

La documentació que s'aprova definitivament ha quedat arxivada a la carpeta electrònica en el següent enllaç:

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

3r. Notificar aquest acord als al·legants juntament amb l'informe tècnic que informa la seva al·legació.

4t. Comunicar aquest acord als Serveis municipals que es puguin trobar afectats, així com a l'oficina de la revisió del PGOU.

5è. Comunicar l'informe de l'Institut de sa dona (entrada el 5/06/2020) i l'emès per la Direcció General de Canvi Climàtic (amb registre en planejament el 29/07/2019) al Departament de Mobilitat per a implementar les mesures suggerides si ho troben adient.

6è. Donar trasllat a la Delegació del Govern, al Consell Insular de Mallorca i al Govern de les Illes Balears del present acord, dins el termini de quinze dies des de la seva adopció, tot adjuntant un exemplar degudament diligenciat de la documentació aprovada.

7è. Publicar l'acord, juntament amb la normativa adient, al Butlletí Oficial de les Illes Balears. A dita publicació es farà constar, de conformitat amb el que disposa l'article 32 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, que l'informe ambiental estratègic elaborat per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears es va publicar al Butlletí Oficial de les Illes Balears núm. 82 de dia 14/05/2020, edicte núm. 3674.

8è. Comunicar el present acord a la Comissió Insular de Patrimoni Històric de Mallorca, tot adjuntant un exemplar degudament diligenciat de la documentació aprovada.

9è. Donar trasllat a la Direcció General d'Aviació Civil de la certificació de l'acte d'aprovació definitiva, tot adjuntant un exemplar degudament diligenciat de la documentació aprovada, de conformitat amb allò que es regula a la disposició addicional segona.6 del Real Decret 2591/1998, de 4 de desembre, en la seva redacció donada pel real Decret 297/2013, de 26 d'abril."

Complint amb l'art. 181 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'Illa de Mallorca, es publica perquè es prengui general coneixement i als efectes pertinents."

Contra aquesta resolució que posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu de conformitat amb l'article 114 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú, i els articles 45 i ss. de la Llei 29/98, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, modificada per la Llei orgànica 19/2003, de 23 de desembre, davant la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, en el termini de dos mesos, comptats des de l'endemà de la seva publicació. Tot això sense perjudici de qualsevol altre recurs o acció que es consideri pertinent.

Així mateix i d'acord amb l'art. 70 de la Llei 7/85, de 2 d'abril, es publica tot seguit el text complet de les ordenances d'aquest Pla Especial:

“VI. NORMES URBANÍSTIQUES I DE PROTECCIÓ. FITXES.

TÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL I: PRELIMINAR

Article 1. Naturalesa i àmbit

Article 2. Vigència del pla

Article 3. Interpretació

Article 4. Règim general

CAPÍTOL II: DESENVOLUPAMENT DEL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ

Article 5. Òrgans actuants

Article 6. Desenvolupament del pla

TÍTOL II: LLICÈNCIES I DEURES DE CONSERVACIÓ

CAPÍTOL I: LLICÈNCIES

Article 7. Règim de concessió de llicències i documentació complementària de les sol·licituds de llicència i comunicació prèvia

Article 8. Control arqueològic

CAPÍTOL II: DEURES DE CONSERVACIÓ

Article 9. Deure de conservació de les edificacions declarades Bé d'Interès Cultural

Article 10. Adequació a l'ambient de les obres i de les edificacions

Article 11. Ordres d'execució i límit del deure de conservació

Article 12. Declaració de ruïna

TÍTOL III: NORMES REGULADORES DELS USOS

Article 13. Objecte, estructura general dels usos i definicions

Article 14. Regulació específica i quadres dels usos.

TÍTOL IV: PROTECCIÓ I CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC AMBIENTAL

Article 15. Patrimoni arquitectònic i ambiental

Article 16. Patrimoni social i econòmic

Article 17. Classificació del Patrimoni arquitectònic ambiental

Article 18. Categories de les qualificacions de protecció

TÍTOL V: NORMES D'EDIFICACIÓ

CAPÍTOL I: NORMES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'EDIFICACIÓ

Article 19. Compliment dels paràmetres edificatoris a l'àmbit del PEPAA

CAPÍTOL II: CONDICIONS D'HIGIENE, COMPOSICIÓ INTERIOR I ESTÈTICA DE LES EDIFICACIONS

Article 20. Reserva d'aparcament

TÍTOL VI: REGULACIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I DE LES ZONES DE PROTECCIÓ AMBIENTAL

CAPÍTOL I: REGULACIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC. CATEGORIES DE LES QUALIFICACIONS DE PROTECCIÓ ARQUITECTÒNICA.

Article 21. Regulació genèrica de la protecció integral A1 i A2

Article 22. Regulació genèrica de la protecció estructural B

CAPÍTOL II: REGULACIÓ DEL PATRIMONI AMBIENTAL. CATEGORIES DE LES QUALIFICACIONS DE PROTECCIÓ AMBIENTAL.

Article 23. Regulació genèrica de la protecció arquitectònica ambiental C

Article 24. Regulació genèrica de la protecció arquitectònica ambiental r

Article 25. Regulació genèrica de la protecció ambiental NPA 1 de Santa Catalina.

Article 26. Regulació genèrica de la protecció ambiental NPA 2 de Santa Catalina.

Article 27. Regulació genèrica de la protecció ambiental NPA 3 de Santa Catalina.

Article 28. Ordenances particulars pel conjunt històric Molins Fariners de Carrer Indústria i pel seu entorn de protecció

CAPÍTOL III: ORDENANCES PARTICULARS DE LES ZONES.

Article 29. Ordenances particulars de les zones "B" de Santa Catalina. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació AV-MC.V

Article 30. Ordenances particulars de les zones "C" de Santa Catalina. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació AV-MC.V

Article 31. Ordenances particulars de les parcel·les d'equipament EQ

Article 32. Ordenances particulars dels espais lliures

Article 33: Ordenances particulars de la zona volumetria específica. F0a

CAPÍTOL IV: CONDICIONS PARTICULARS D'ESTÈTICA, COMPOSICIÓ I DISSENY SOSTENIBLE

Article 34: Normes d'estètica, composició, disseny sostenible i publicitat exterior

Article 35: Normes relatives als espais públics, mobilitat urbana sostenible i gestió de residus

Article 36. Piscines i espais de reserva d'aigua de pluja

Article 37: Carta de colors per façanes al PEPAA de Santa Catalina

TÍTOL VII: NORMATIVA SECTORIAL DIPOSICIONS GENERALS

Article 38. Servituds aeronàutiques

Article 39. Servituds hidràuliques

FITXES DE SISTEMES

FITXES EQUIPAMENTS PLA ESPECIAL

FITXES ESPAIS LLIURES PLA ESPECIAL

VII DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES DE PROTECCIÓ DEL CONJUNT HISTÒRIC DELS MOLINS DE CARRER INDÚSTRIA

7.2. ORDENACIÓ

7.3. RÈGIM D'USOS

7.4. DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES DE L'ENTORN DELS MOLINS FARINERS DEL CARRER INDÚSTRIA

VIII CATÀLEG D'ELEMENTS I ESPAIS PROTEGITS. MESURES PROTECCIÓ

8.1. CONSIDERACIONS GENERALS DEL CATÀLEG DEL PLA ESPECIAL

8.2. REVISIÓ DE CATÀLEG I MESURES DE PROTECCIÓ DEL PLA ESPECIAL

8.3. REVISIÓ FITXES DE CATÀLEG

8.4. FITXES DE CATÀLEG PLA ESPECIAL”

“VI. NORMES URBANÍSTIQUES I DE PROTECCIÓ. FITXES.

TÍTOL I: DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL I: PRELIMINAR

Article 1. Naturalesa i àmbit

Es redacta el present Pla Especial de Protecció Arquitectònica i Ambiental com a planejament de desenvolupament del l'A.R.E. de Santa Catalina atesa la regulació dels articles 20 i 186 bis de les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Palma (*Modificació de les Normes urbanístiques Text Refós (TR 2006) amb Aprovació Definitiva en data 04/09/2006 (BOIB N.º 170, 30/11/2006)*); el qual estableix que l'ordenació detallada de les Àrees de Règim Especial es faci mitjançant un Pla Especial de reforma interior o de rehabilitació; en aquest cas concret es tracta d'un Pla Especial de Protecció Arquitectònica i Ambiental.

Aquest Pla Especial de Protecció es redacta en el marc de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, i pel que fa al Conjunt Històric dels molins de Carrer Indústria a la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears. D'altra banda, el present PEPAA ha adaptat les seves determinacions al que preveu el Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, i resta de disposicions vigents aplicables.

Article 2. Vigència del pla

El PEPAA, de conformitat amb el que estableix l'article 64 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, serà executiu una vegada publicat en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) l'acord de la seva aprovació definitiva i el text complet de les normes urbanístiques. La seva vigència serà indefinida, sense perjudici de la seva suspensió, modificació o revisió.

Article 3. Interpretació

Sens perjudici de les facultats atribuïdes al Consell de Mallorca, en funció de la seva competència en protecció i conservació del patrimoni històric i cultural, respecte el conjunt històric dels Molins fariners de carrer Indústria, així com l'entorn de protecció del BIC del "Conjunt Històric del barri de Es Jonquet", d'acord amb la Llei 12/2017, de 27 de desembre, d'urbanisme de les illes Balears, la interpretació de les normes del PEPAA correspon a l'Ajuntament de Palma.

Aquestes s'interpretaran atenent al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats expressats en la memòria. En cas de discrepància

entre els documents gràfics, tindrà primacia el de major sobre el de menor escala, excepte que del text es desprengués la interpretació contrària. En el supòsit de falta de coincidència entre la documentació escrita i la gràfica tindrà prevalença l'escripta. En cas de contradicció entre diferents tipus de documents escrits tindrà prevalença l'especial sobre el general.

Les referències en l'articulat de les normes urbanístiques i de protecció a la legislació, tant estatal com a autonòmica, s'entendran sempre substituïda per les modificacions legislatives que es duguin a terme.

En la interpretació del Pla prevaldran com a criteris aquells que siguin més favorables al millor equilibri entre aprofitament edificatori i equipaments urbans; als majors espais lliures; a la millor conservació del patrimoni protegit; al menor deteriorament del medi natural, del paisatge i de la imatge urbana així com a l'interès més general de la col·lectivitat.

Article 4. Règim general

Per a totes les referències a règim de compatibilitat i situacions d'usos, conceptes d'edificabilitat, tipus d'obres i intervencions, paràmetres, definicions i altres que no estiguin especificats a les presents normes, seran d'aplicació les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació vigent.

En qualsevol cas, les disposicions de les presents normes seran d'aplicació sense perjudici de l'aplicabilitat d'altres disposicions de planejament o legals d'àmbit autonòmic o estatal.

CAPÍTOL II: DESENVOLUPAMENT DEL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ

Article 5. Òrgans actuants

El desenvolupament i execució del PEPAA correspon a l'Ajuntament, sense perjudici de la participació dels particulars d'acord amb la legislació vigent i els documents de caràcter vinculant que conformen aquest Pla.

Dins de l'àmbit de les respectives atribucions i competències, als altres organismes de la resta d'administracions públiques, correspondrà, si escau, el desenvolupament de les infraestructures, serveis i equipaments, així com la cooperació amb l'Ajuntament amb la finalitat d'aconseguir una major eficàcia en la seva execució.

Article 6. Desenvolupament del pla

El Desenvolupament del pla es realitzarà mitjançant les actuacions urbanes que venen definides a la documentació gràfica del Pla Especial. Aquestes actuacions es podran diferir en el temps i permetran assolir la implantació dels principals objectius d'intervenció als espais públics que permetin posar en valor el patrimoni històric del barri, així com la seva millora ambiental i social.

A l'àmbit del PEPAA i del seu entorn, es podran desenvolupar els instruments de protecció assenyalats en l'article 45.2, apartat f) de la LUIB, als efectes d'adequar les xarxes d'instal·lacions a les condicions historicoambientals del barri de Santa Catalina i del conjunt històric artístic dels molins fariners de Carrer Indústria.

TÍTOL II: LLICÈNCIES I DEURES DE CONSERVACIÓ

CAPÍTOL I: LLICÈNCIES

Article 7. Règim de concessió de llicències i documentació complementària de les sol·licituds de llicència i comunicació prèvia

Disposicions preliminars

1. En l'àmbit del Pla Especial no es concediran llicències per realitzar exclusivament obres de demolició total.

En tot cas, la llicència d'obres o ordre d'execució ha de preveure tant les operacions de demolició com les d'una altra naturalesa i el resultat final de l'actuació sobre l'immoble o parcel·la. La llicència d'aquest conjunt d'operacions s'ha de concedir en una unitat d'acte.

2. Les llicències es concedeixen amb la reserva de les troballes de tipus històric. En el cas que es produeixen aquestes troballes es paraitzaran immediatament les obres, i s'aplicarà el previst a la legislació vigent sobre protecció del patrimoni.

3. En l'àmbit dels molins de carrer Indústria així com a les illetes incloses en l'entorn de protecció del BIC del Jonquet caldrà sol·licitar

l'informe preceptiu de la Comissió Insular de Patrimoni Històric del Consell Insular de Mallorca.

Règim de concessió de llicències amb l'acord favorable de la Comissió de Centre Històric i Catàleg

Han de comptar amb l'acord preceptiu favorable de la Comissió del Centre Històric i Catàleg:

- Totes les intervencions referides a béns catalogats dins el catàleg municipal.
- A edificis, la zonificació dels quals estigui afectada per la protecció arquitectònica ambiental r, les obres que suposin alteració del volum existent i les que afectin façanes.
- Totes aquelles actes subjectes a l'obtenció de llicència urbanística municipal, o comunicació prèvia dins l'àmbit del PEPAA que no s'ajustin a les determinacions que regula el present Pla Especial respecte condicions generals d'estètica, composició de façana i publicitat.

Documentació complementària de les sol·licituds de llicència urbanística

Amb independència de les condicions generals de les sol·licituds de llicències del Pla General, a l'àmbit del PEPAA, serà necessari amb la sol·licitud de llicència d'obres, la presentació de la següent documentació complementària:

a) Estat actual.

- Plànol de situació sobre la cartografia del PEPAA.
- Plànol amb indicació de tots els elements edificats, de la vegetació, i del tractament dels espais no edificats de la parcel·la.
- Foto àrea de la parcel·la.
- Seccions i alçats de l'edificació que incloquin els nivells dels espais exteriors i la rasant del carrer, basats en els plànols de seccions de carrers inclosos en els Plànols d'ordenació.
- Plantes, alçats i seccions de tots els elements edificats incloent les edificacions annexes. Els alçats i les seccions han de reflectir la relació de l'habitatge amb el terreny i amb la topografia.
- Reportatge fotogràfic de l'habitatge a rehabilitar o reformar.
- Descripció dels usos existents i estat d'ocupació de l'edifici.
- Descripció gràfica i escrita dels materials existents de l'edifici.

b) Projecte.

- Annex específic a la memòria del projecte, que justifiqui amb documentació gràfica i escrita el compliment de la normativa del present PEPAA.
- Plànols amb indicació de la previsió d'ubicació de conductes, aparells i altres elements de les instal·lacions individuals o comunitàries.
- Descripció dels materials existents i/o proposats, especificant: textures i colors escollits per als diferents elements, i adaptació a les disposicions específiques del Pla Especial de Santa Catalina.
- Fotografia, infografia, imatge 3D o alçats de les façanes i dels tancaments de parcel·la on s'indiqui sintèticament la distribució dels colors escollits, i la solució proposada a la zona o zones de façana afectades per consideracions específiques d'estètica i composició.
- Descripció amb documentació gràfica i escrita del tractament de l'espai lliure privat.
- Descripció de l'ús previst i ocupació de l'edifici.
- Memòria d'acabats exteriors, amb indicació de textures, qualitats i color dels mateixos.
- Plànols del projecte a escala adient per a la seva correcta interpretació.
- Justificació de la supressió d'elements d'estètica i imatge exterior disconformes amb el PEPAA, segons plànols d'alçats Plànols d'ordenació (4, 5, 6 ó 7).
- Detalls de solucions de fusteria, serralleria i altres elements constructius o ornamentals.
- Al seu cas, detall dels fronts de locals comercials amb indicació d'elements propis dels mateixos, com a rètols, il·luminació exterior, etc.
- Les sol·licituds de llicència urbanística per projectes d'obra a edificis amb Nivell de Protecció Ambiental (NPA1) elevat, proteccions "r" i catàlegs, hauran d'incloure un apartat a la memòria on el projectista justifiqui l'opció escollida pel compliment de CTE de consum i estalvi energètic en referència a la compatibilitat del grau de protecció arquitectònica de l'edifici.
- Justificació d'implementació de sistemes de fontaneria de baix consum.
- Justificació de compliment de CTE en matèria de recollida i evacuació de residus i en matèria d'estalvi energètic.

Documentació complementària de les comunicacions prèvies i declaracions responsables que afectin l'estètica exterior o publicitat

Es presentarà una fotografia de la façana en estat actual, amb indicació de l'adreça exacta i un esquema en forma d'alçat, infografia o fotomuntatge amb especificació de les modificacions a façana a dur a terme i la declaració de compliment de les determinacions generals d'estètica i publicitat exterior d'aquestes Normes, sense perjudici del que disposa l'article 129.3 de la LUIB.

Article 8. Control arqueològic

Al barri de Santa Catalina, només serà necessari realitzar un control arqueològic durant les obres de demolició i nova construcció a qualsevol intervenció a la zona delimitada com a entorn de protecció del PEP de “Es Jonquet” i, dins la delimitació de Conjunt Històric dels molins de Carrer Indústria només a la zona de protecció ambiental ZPA1, en tant no es realitzi un estudi de zonificació del subsòl dels espais potencialment arqueològics que inclogui un plànol i una fitxa específica de cada àrea. Aquest Estudi haurà de comptar amb l'informe favorable de la Comissió de Patrimoni del Consell Insular de Mallorca.

Segons la *Llei 12/98 del Patrimoni Històric de les Illes Balears*, serà el Servei de Patrimoni del Consell Insular de Mallorca qui tindrà la competència per determinar les cauteles en matèria arqueològica en l'àmbit del BIC i del seu entorn per a les obres de demolició, nova construcció, rehabilitació i/o reforma integral, tant en les intervencions que afectin al subsòl com en les que es realitzin per sobre de la cota del terreny.

CAPÍTOL II: DEURES DE CONSERVACIÓ

Article 9. Deure de conservació de les edificacions declarades Bé d'Interès Cultural

1. Deure de conservació genèric del Conjunt Històric dels molins fariners de Carrer Indústria. Deures de conservació del patrimoni històric (art. 26 i següents de la Llei de Patrimoni Històric de les Illes Balears).

- Les persones propietàries, titulars de drets o simples posseïdors de Béns d'Interès Cultural o catalogats tenen el deure conservar-los, mantenir-los i custodiar-los de tal manera que es garanteixi la salvaguarda dels seus valors.
- En cas d'incompliment del deure conservació dels béns d'interès cultural o catalogats, les administracions públiques competents podran ordenar a les persones propietàries, titulars d'altres drets reals o posseïdors d'aquests béns l'execució de les obres o la realització de les actuacions que siguin indispensables per a preservar-los, conservar-los i mantenir-los.

Si les persones obligades no executen les actuacions anteriors, les administracions públiques competents podran fer l'execució subsidiària, a càrrec de les persones obligades.

Es consideren causes d'interès social a l'efecte de l'expropiació pel Consell Insular dels béns d'interès cultural o catalogats:

- L'incompliment greu per persones propietàries o titulars de drets reals de les obligacions establertes en la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de Patrimoni Històric de les Illes Balears.
- El perill de destrucció o deterioració greu del bé o l'ús incompatible amb els seus valors.

Podrà acordar-se també l'expropiació per causa d'interès social dels immobles que dificultin la utilització, la contemplació, l'accés o el gaudi dels béns d'interès cultural, que atemptin contra l'harmonia ambiental o que comportin un risc per a la conservació.

2. Altres deures de conservació del patrimoni.

- La conservació, protecció i custòdia dels edificis o elements protegits es declara d'utilitat pública. Correspon el deure de conservar-los respectivament a les persones propietàries o posseïdores.
- Quan en el transcurs d'una obra de demolició, excavació, urbanització, edificación i similars es produïssin troballes d'interès arqueològics es procedirà a la immediata suspensió de les obres i se seguiran les actuacions dictades per la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de Patrimoni Històric de les Illes Balears i el Decret 144/2000, de 27 d'octubre, pel qual s'aprova el reglament d'intervencions arqueològiques i paleontològiques. Qualsevol persona està obligada a posar en coneixement de l'administració competent la troballa de restes arqueològiques. L'incompliment d'aquest deure, així com els danys perpetrats contra béns d'interès arqueològics, serà objecte de les sancions administratives previstes, en la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears, o penals.
- En cas que les persones propietàries de béns d'interès cultural, catalogats, no duguessin a terme les obres de conservació requerides pel PEPAA o per les normes o projectes de caràcter historicoartístic, subsidiàriament aquestes podran realitzar-se per l'Ajuntament o l'administració competent i, si escau, d'acord amb l'article 27.2 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, podrà expropiar-se total o parcialment l'edifici.
- Els béns d'interès cultural o catalogats, en cas que el propietari fes mal ús, estiguessin en perill de destrucció o deteriorament i sense manteniment adient, d'acord amb l'article 33 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, podran ser expropiats amb caràcter sancionador i per raó d'utilitat pública.
- Les construccions o elements protegits hauran de, si escau, conservar l'espai lliure adjacent dins de la seva pròpia unitat predial en les mateixes condicions ambientals que les actuals, sense perjudici de les plantacions, enjardinament o elements auxiliars que es





poguessin erigir segons el seu ús i destinació.

f) Els edificis, elements, instal·lacions o conjunts protegits no podran ser demolits, excepte aquelles parts de la seva estructura o elements que, d'acord amb l'assenyalat en la fitxa corresponent del Catàleg i segons el dictamen dels serveis tècnics, no resultin imprescindibles per a la seva màxima garantia d'estabilitat i seguretat. La demolició no autoritzada o a la provocació de ruïna per abandonó o negligència reiterada d'un element protegit inventariat comportarà l'obligació de la seva reconstrucció, recuperant els valors que varen fer merèixer la seva protecció, sense possibilitat de guanyar cap paràmetre urbanístic ni millora més enllà de l'autoritzable abans de ser demolit il·legalment.

Article 10. Adequació a l'ambient de les obres i de les edificacions

A tot l'àmbit del Pla Especial de Santa Catalina, les edificacions s'hauran de construir i mantenir en condicions ornamentals adequades a l'ambient on se situïn i l'Ajuntament denegarà, arribat el cas, la llicència per a l'execució d'obres per a la instal·lació d'elements visibles en les façanes dels edificis si desvirtuessin o enlletgessin l'aspecte exterior d'aquestes o resultessin estèticament inadequades a l'entorn circumdant, podent-se exigir la demolició de les ja existents i la restitució de l'immoble al seu aspecte original. Les actuacions sobre façanes existents s'ajustaran al que està regulat en les presents normes generals de l'edificació, sense perjudici del que disposa l'article 129.3 de la LUIB.

Article 11. Ordres d'execució i límit del deure de conservació

L'Autoritat municipal i, si escau, els altres organismes competents, ordenaran, d'ofici o a instàncies de qualsevol interessat, l'execució de les obres necessàries per al compliment del deure de conservació de terrenys, urbanitzacions particulars i edificacions. L'incompliment injustificat de l'ordre d'execució donarà ocasió a la imposició de les sancions legalment previstes i a l'execució municipal subsidiària, a costa del propietari obligat. Malgrat això, quan l'ordre d'execució excedeix el límit del deure normal de conservació, les persones o entitats propietàries tindran dret al fet que l'Administració responsable de l'esmentat excés en la reparació, financi o assumeixi aquella part del cost que superi el deure de conservació.

Article 12. Declaració de ruïna

Els supòsits de ruïna d'immobles es regularan segons els articles 348 i següents del reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl per a l'illa de Mallorca, ò normativa que la substitueixi. Serà d'aplicació l'article 42 de la llei 12/1998, de 21 de desembre, de Patrimoni històric de les Illes Balears, al conjunt històric dels molins de carrer Indústria.

No procedirà la declaració d'estat ruïnós per motius econòmics per a qualsevol edificació que gaudeixi de protecció integral (catàlegs A1, A2), estructural (catàleg B), o arquitectònica ambiental (Catàleg C), "r" o amb NPA 1 (nivell de protecció ambiental elevat).

TÍTOL III: NORMES REGULADORES DELS USOS

Article 13. Objecte, estructura general dels usos i definicions.

Els preceptes reguladors d'aquest Títol són els que estableixen les diferents utilitzacions del sòl i de les edificacions fixant els usos que en elles puguin desenvolupar-se, segons les diferents categories de sòl que es defineixen en el present Pla Especial.

L'estructura general, classificació i definicions dels usos seran els regulats a les Normes Urbanístiques del Pla General vigent.

Article 14. Regulació específica i quadres dels usos.

S'estableixen les següents limitacions en la regulació específica dels usos per al patrimoni arquitectònic dins de l'àmbit del Pla Especial de protecció:

14.1. Béns catalogats: Catàlegs A1, A2, B, C:

a) L'ús dels béns catalogats s'haurà d'acomodar a les seves característiques, no podent ser destinats a finalitats, usos o activitats incompatibles amb el seu valor i significat artístic, històric o arquitectònic o que, d'alguna manera, perjudiquin la seva conservació o comportin perill de deterioració o degradació.

b) En edificis que es destinin a l'ús residencial la resta dels usos permesos en situació 1 podran situar-se en qualsevol planta d'aquesta situació, destinada total o parcialment a aquests usos, sempre que per sota no existeixin plantes completes destinades a l'ús residencial.

c) No s'admetrà en els usos 4.1 (Comercial) i 5.10 (Eq. Comercial) les activitats de reparació i venda de recanvis i accessoris de vehicles a motor, així com la de venda de carburants.



d) L'ús 4.4 (Establiment públic) es permetrà en situació 2 però no associada a la planta primera. S'estableix la densitat màxima de tres (3) establiments públics en àrea de densitat limitada. Es defineix com a àrea de densitat limitada aquella zona resultant de considerar el punt mitjà en planta de la façana principal del local de nova activitat, com el centre geomètric d'un cercle de cinquanta (50) metres de radi, on es comptabilitzaran tots els locals existents legalment autoritzats amb els usos d'establiment públic i/o equipament comunitari d'ús recreatiu en l'àmbit del Pla Especial i que tinguin qualsevol accés inclòs total o parcialment dins d'aquest perímetre. A aquests efectes, es tindran en consideració i computaran igualment els usos d'establiments i/o equipament comunitari d'ús recreatiu situats en zones contigües a l'àmbit.

Les noves autoritzacions per a aquest ús podran concedir-se sempre que, al moment de sol·licitar llicència, el nombre d'establiments legalment autoritzats incloent el que se sol·licita, sigui com a màxim tres (3) a l'àrea de densitat limitada.

La grandària mínima de l'ús 4.4 (Establiment públic) serà de cinquanta (50) m2.

e) L'ús 5 (Equipaments) no està permès equipament cementiri. La situació 1 en Equipaments, no es permetrà en Eq. Seguretat i Sanitari. La situació 5 en equipaments només es permet en Equipaments Esportius.

f) L'ús 5.11 (equipament recreatiu) no està permès.

g) L'ús 6.5 (Aparcament de vehicles) es permetrà en situació 2 però no associada a planta primera. A les zones AV no es permetran aparcaments descoberts, més enllà de la profunditat edificable.

h) Per a les qualificacions de protecció integral: A1, A2, protecció estructural B, i protecció ambiental C els correspon el següent quadre d'usos:

USOS DETALLATS	SITUACIÓ
1.1 Habitatge Unifamiliar	1,2,4
2.1 Habitatge Plurifamiliar	1,2,4
2.2 Residencial Comunitari	1,2,4
4.1 Comercial	2
4.2 Administratiu	1,2,3
4.3 Turístic	1,2,4
4.4 Establiment Públic	2
5 Equipaments	1,2,3,4,5
6.2 Instal·lacions i Serveis	2
6.4 Telecomunicacions	1,2,5
6.5 Aparcament de Vehicles	1,2

14.2. Béns no catalogats: zones B3c, B4c, B6c, F0a:

Per a les qualificacions B3c, B4c, B6c i F0a els correspon el següent quadre d'usos. Els usos de les edificacions "r" quedaran regulats pels de la zona que pertorqui a la seva parcel·la segons els plànols d'ordenació.

14.2.1 Quadre d'usos

USOS DETALLATS	SITUACIÓ
1.1 Habitatge Unifamiliar	1,2,4
2.1 Habitatge Plurifamiliar	1,2,4
2.2 Residencial Comunitari (Col·legis majors, Residències, Albergs, etc)(***)	1,2,4
3.2 Magatzems 1C ^a i 2C ^a	2
3.3 Tallers Industrials 1C ^a i 2C ^a	2
4.1 Comercial	2
4.2 Administratiu	1,2,3
4.3 Turístic (***)	4
4.4 Establiment Públic	2(*)



USOS DETALLATS	SITUACIÓ
5 Equipaments (**)	1,2,3,4,5
6.2 Instal·lacions i Serveis	2,4
6.4 Telecomunicacions	1,2,4,5
6.5 Aparcament de Vehicles	1,2,4,5

Notes:

- S'exceptua l'Equipament Cementiri del quadre anterior.
 - La situació 5 en Equipaments, solament es permet en Equipaments Esportius
 - La situació 1 en Equipaments, no es permetrà en Eq. De Seguretat i Sanitari.
 - En zones A.V. no es permetran els aparcaments descoberts més enllà de la fondària edificable.
 - Únicament s'admet la implantació o ampliació dels establiments turístics d'allotjament en la modalitat d'hotel de ciutat
 - Els nous establiments turístics d'allotjament i albergs juvenils, i les seves ampliacions, no podran reduir ni suprimir el sostre d'habitatge existent segons justificació cadastral a la data d'aprovació inicial d'aquest Pla Especial.
 - Els nous establiments turístics d'allotjament i les seves ampliacions, hauran de tenir l'accés principal des d'un carrer, plaça o espai lliure de 20 m. o més d'amplada. L'amplada de l'espai davanter es mesurarà traçant una perpendicular, com a mínim d'aquesta dimensió, des del punt mig de la parcel·la on es situï l'establiment turístic d'allotjament fins la banda oposada del carrer, plaça o espai lliure.
- (*) L'ús detallat d'establiment públic es permetrà en situació 2 però no es permetrà lligat a planta primera. A l'àmbit del PEPAA de Santa Catalina s'haurà de tenir en compte la densitat màxima establerta a l'apartat 14.2.2 Altres Condicions d'ús d'aquestes Normes Urbanístiques.
- (**) L'ús 5.11 Recreatiu, no es permetrà a l'àmbit del PEPAA de Santa Catalina en situació 1,3,4 i 5 i s'haurà de tenir en compte el compliment de la distància màxima establerta a l'apartat 14.2.2 Altres Condicions d'ús d'aquestes Normes Urbanístiques.
- (***) Veure nota general: CONDICIONS NORMATIVES DE L'ÚS RESIDENCIAL COMUNITARI al final de l'article de Quadres d'usos de les zones de Sòl Urbà de les Normes Urbanístiques del vigent Pla General d'Ordenació Urbana de Palma.
- (****) Veure nota general: CONDICIONS NORMATIVES DE L'ÚS TURÍSTIC al final de l'article de Quadres d'usos de les zones de Sòl Urbà de les Normes Urbanístiques del vigent Pla General d'Ordenació Urbana de Palma.

14.2.2 Altres condicions d'ús

- Només es podran construir soterranis i semisoterranis que superin la fondària edificable amb la finalitat exclusiva de realitzar aparcaments per a vehicles tipus turisme, sense perjudici de les condicions d'edificació establertes als patis d'illeta segons les ordenances particulars de zona corresponent.
- Els usos diferents del residencial permesos en situació 1 podran situar-se en qualsevol planta d'aquesta situació, destinada total o parcialment a aquests usos, sempre que per sota no existeixin plantes completes destinades a l'ús principal.
- Regulació de la condició d'emplaçament en relació a l'ús d'establiment públic: S'estableix la densitat màxima de tres (3) establiments públics en àrea de densitat limitada. Es defineix com a àrea de densitat limitada aquella zona resultant de considerar el punt mitjà en planta de la façana principal del local de nova activitat, com el centre geomètric d'un cercle de 50 m. de radi, on es comptabilitzaran tots els locals existents legalment autoritzats amb els usos d'establiment públic i/o equipament comunitari d'ús recreatiu a l'àmbit del Pla Especial i que tinguin qualsevol accés inclòs total o parcialment dins d'aquest perímetre. A aquests efectes, es tindran en consideració i computaran igualment els usos d'establiment públic i/o equipament comunitari d'ús recreatiu situats en zones contigües.

Les noves autoritzacions per a aquests usos podran concedir-se sempre que, al moment de sol·licitar la llicència, el nombre d'establiments legalment autoritzats incloent el que se sol·licita, sigui com a màxim tres (3) a l'àrea de densitat limitada.

- Regulació de la condició d'emplaçament en relació a l'ús d'equipament comunitari d'ús recreatiu: S'estableix la condició de distància de dos-cents (200) metres entre aquests tipus d'establiments. Es defineix com a limitació o condició de distància, la separació mínima entre establiments que es calcularà mesurant la línia recta imaginària que va des del punt mitjà de la façana d'accés principal d'un i un altre establiment, sense tenir en compte l'altura de les edificacions. S'entendrà per punt mitjà en planta de les





portes d'accés al situat en la projecció sobre el plànol de la façana del centre de la porta d'accés. La separació mínima entre establiments destinats a aquest ús serà de dos-cents (200) metres.

14.3. Béns no catalogats: zones “C3c, C4c, C6c”:

Per a les qualificacions C3c, C4c i C6c els correspon el següent quadre d'usos. Els usos de les edificacions “r” quedaran regulats pels de la zona que pertorqui a la seva parcel·la segons els plànols d'ordenació:

14.3.1 Quadre d'usos

USOS DETALLATS	SITUACIÓ
1.1 Habitatge. Unifamiliar	1
2.1 Habitatge. Plurifamiliar	1
2.2 Residencial Comunitari(***)	1,4
4.1 Comercial	1,2,4
4.2 Administratiu	1,2,3,4
4.3 Turístic (****)	4
4.4 Establiment Públic (**)	2 (*)
5 Equipaments (**)	1,2,3,4,5
6.2 Instal·lacions i Serveis	2,4
6.4 Telecomunicacions	1,2,4
6.5 Aparcament de Vehicles	1,2,4

Notes:

- S'exceptua l'Equipament Cementiri del quadre anterior.
- La situació 5 en Equipaments, solament es permet en Equipaments Esportius
- La situació 1 en Equipaments, no es permetrà en Eq. De Seguretat i Sanitari.
- En zones A.V. no es permetran els aparcaments descoberts més enllà de la fondària edificable.
- Únicament s'admet la implantació o ampliació dels establiments turístics d'allotjament en la modalitat d'hotel de ciutat
- Els nous establiments turístics d'allotjament i albergs juvenils, i les seves ampliacions, no podran reduir ni suprimir el sostre d'habitatge existent segons justificació cadastral a la data d'aprovació inicial d'aquest Pla Especial.
- Els nous establiments turístics d'allotjament i les seves ampliacions, hauran de tenir l'accés principal des d'un carrer, plaça o espai lliure de 20 m. o més d'amplada. L'amplada de l'espai davanter es mesurarà traçant una perpendicular, com a mínim d'aquesta dimensió, des del punt mig de la parcel·la on se situï l'establiment turístic d'allotjament fins la banda oposada del carrer, plaça o espai lliure.
- (*) L'ús detallat d'establiment públic es permetrà en situació 2 però no es permetrà lligat a planta primera. A l'àmbit del PEPAA de Santa Catalina s'haurà de tenir en compte la densitat màxima establerta a l'apartat 14.3.2 Altres Condicions d'ús d'aquestes Normes Urbanístiques.
- (**) L'ús 5.11 Recreatiu, no es permetrà a l'àmbit del PEPAA de Santa Catalina en situació 1,3,4 i 5 i s'haurà de tenir en compte el compliment de la distància màxima establerta a l'apartat 14.3.2 Altres Condicions d'ús d'aquestes Normes Urbanístiques.
- (***) Veure nota general: CONDICIONS NORMATIVES DE L'ÚS RESIDENCIAL COMUNITARI al final de l'article de Quadres d'usos de les zones de Sòl Urbà de les Normes Urbanístiques del vigent Pla General d'Ordenació Urbana de Palma.
- (****) Veure nota general: CONDICIONS NORMATIVES DE L'ÚS TURÍSTIC al final de l'article de Quadres d'usos de les zones de Sòl Urbà de les Normes Urbanístiques del vigent Pla General d'Ordenació Urbana de Palma.

14.3.2 Altres condicions d'ús

- a) En planta baixa es permetrà l'ús d'aparcaments de vehicles quan se situïn més enllà del límit de la profunditat edificable.
- b) Els usos diferents del residencial permesos en situació 1 podran situar-se en qualsevol planta d'aquesta situació, destinada total o parcialment a aquests usos, sempre que per sota no existeixin plantes completes destinades a l'ús principal.

- c) No es permetrà l'ús d'establiment públic com activitat complementària a un altre dels usos detallats permesos en el quadre d'usos de l'article 14.3.1 de les presents normes urbanístiques del PEPAA.
- d) Regulació de la condicions d'emplaçament en relació a l'ús d'establiment públic i l'ús d'equipament comunitari d'ús recreatiu: serà d'aplicació el que disposa l'article 14.2.2 als apartats c i d) respectivament.

14.4. Equipaments:

Els usos permesos a les parcel·les qualificades com a equipaments es regiran pel Quadre d'usos nº 7 de les Normes Urbanístiques del vigent Pla General d'Ordenació Urbana de Palma al seu Art. 65, així com el que regula l'article 142 de les esmentades Normes.

Respecte la regulació de la condicions d'emplaçament en relació a l'ús d'establiment públic i l'ús d'equipament comunitari d'ús recreatiu serà d'aplicació el que disposa l'article 14.2.2 als apartats c i d) respectivament.

TÍTOL IV: PROTECCIÓ I CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC AMBIENTAL

Article 15. Patrimoni arquitectònic i ambiental

S'entén per Patrimoni Arquitectònic i Ambiental el patrimoni d'edificis, construccions i elements, considerats aïlladament o en conjunts identificables, format per:

- Edificis caracteritzats per les seves condicions històriques, artístiques típiques o ambientals d'especial valor, subjectes a una protecció individualitzada i incorporats al catàleg.
- Edificis, construccions o conjunts que, sense tenir les característiques especials anteriors han de ser conservats per raons estètiques, econòmiques i socials que impedeixen la seva destrucció, balafament, abandonó o ruïna, subjectes a una protecció genèrica.
- Elements aïllats, tals com, jardins, reixes, portes, paviments, mobiliari urbà, decoracions en façana que per si mateixa o per la seva ubicació al barri, en un edifici o per la seva funció estètica, han de conservar-se formant part de la totalitat urbana, subjectes a protecció individualitzada i/o genèrica.

Article 16. Patrimoni social i econòmic

S'entén per Patrimoni Social i Econòmic al conjunt de grups, classes, usos i activitats tradicionals que conformen el teixit social i històric del barri, que s'ha de conservar i evitar sigui eradicat, marginat o innecessàriament transformat.

Es considera aquest Patrimoni Social com a inherent al Patrimoni Cultural, per la qual cosa serà prioritària la conservació de l'entramat poblacional del barri, que és la base de la seva identitat històrica. Les actuacions proposades en tal sentit seran més àmpliament exposades en el document "Memòria Social" d'aquest PEPAA. Per evitar els efectes negatius de la gentrificació, el PEPAA proposa mesures específiques de tractament de l'espai urbà que unifiquen de manera homogènia tot l'àmbit de Santa Catalina, mitjançant la creació de "superilletes" en forma de plataforma única amb l'objectiu de reduir la velocitat del trànsit rodat i potenciar els recorreguts i interaccions socials a la via pública.

Aquestes mesures específiques per al tractament de l'espai urbà, hauran de ser tingudes en compte a la redacció dels diferents projectes d'embelliment i millora dels carrers i espais públics.

Article 17. Classificació del Patrimoni arquitectònic ambiental

S'estableixen dos nivells de classificació del patrimoni arquitectònic actual i dels espais no construïts, en funció del seu interès de conservació individualitzada o genèrica:

1. Patrimoni catalogat.

S'entén per patrimoni catalogat el conjunt d'immobles, espais públics o elements singulars sotmesos a una protecció individualitzada, pels valors objectius i singulars dels edificis o elements en ell inclosos.

Les intervencions detallades permeses als edificis de catàleg vindran regulades en la fitxa dels mateixos. Assenyalant-se així mateix els elements que han de ser total o parcialment protegits. Les obres genèriques permeses es regulen en l'article corresponent a cada nivell de protecció. Aquest patrimoni catalogat segons el nivell restrictiu de conservació, edificació i intervenció que li siguin aplicable en cada cas, es classifica en:

- Protecció integral A1.
- Protecció integral A2.

- Protecció estructural B.
- Protecció ambiental C.

Les condicions edificatòries de cada una d'aquestes qualificacions es detallen als articles 18, 19, 20 i al Títol V del present Pla Especial de Protecció Arquitectònica i Ambiental.

2. Patrimoni no catalogat.

S'entén per patrimoni arquitectònic i ambiental no catalogat al conjunt d'immobles, espais no construïts o elements sotmesos a una protecció genèrica mitjançant normes de conservació, edificació i intervenció. Aquest patrimoni no catalogat segons el nivell restrictiu de conservació, edificació i intervenció que li siguin aplicable en cada cas, es classifica en:

- Protecció arquitectònica ambiental "r"
- Protecció arquitectònica ambiental amb nivell de protecció elevat. *NPA 1*
- Protecció arquitectònica ambiental amb nivell de protecció moderat. *NPA 2*
- Protecció arquitectònica ambiental amb nivell de protecció bàsic. *NPA 3*

Les condicions edificatòries de cada una d'aquestes qualificacions es detallen als articles 18, 19, 20 i al Títol V del present Pla Especial de Protecció Arquitectònica i Ambiental.

Article 18. Categories de les qualificacions de protecció

1. Protecció integral A1 i A2

a) Protecció integral total A1.

Inclou els edificis i elements declarats o incoats com Bé d'Interès Cultural (BIC), així com els que, sense haver-ne instruït expedient d'incoació de BIC, posseeix una valoració anàloga o altres edificis la protecció dels quals ha de ser total, ja que la desaparició d'una de les seves parts desvirtua o minva la comprensió global del conjunt.

Vénen assenyalats en el plànol d'Ordenació com A1

b) Protecció integral parcial A2.

Comprèn les edificacions, elements o espais de valor històric o arquitectònic que per la seva qualitat, antiguitat, escassetat o raresa hagin de ser conservats en les seves característiques fonamentals, tant exteriors com a interiors. La diferència fonamental amb la categoria A1 se situa que no presenten el mateix valor en totes les seves parts, per la qual cosa s'ha establert la categoria A2, a fi de permetre actuacions en aquests llocs, sense perjudici de la protecció que afecti a la globalitat del conjunt.

Vénen assenyalats en el plànol d'Ordenació com A2.

2. Protecció estructural B

Estan inclosos en aquest grup els edificis o elements urbans que sense tenir la qualitat arquitectònica, històrica o ambiental, de la categoria superior, han de conservar els elements bàsics que defineixen les seves condicions volumètriques, estructurals, tipològiques i ambientals, sense perjudici d'obres d'adaptació interiors o excepcionalment exteriors compatibles amb els elements que van originar la seva protecció.

Vénen assenyalats en el plànol d'Ordenació amb la lletra B.

3. Protecció arquitectònica ambiental

a) Protecció ambiental C.

Es refereix a edificis, part d'edificis, construccions o elements que sense presentar singularitats històriques o arquitectòniques mereixen la seva preservació, fonamentalment pel seu valor tipològic i ambiental. La seva conservació admetrà intervencions de major abast que les de grau de protecció A1, A2, o B.

b) Protecció arquitectònica ambiental r.

Són els edificis protegits amb categoria ambiental inferior als béns catalogats. Les seves tipologies són més recents, les seves distribucions interiors no són especialment rellevants o la seva evolució al llarg del temps ha transformat alguns aspectes dels trets de la tipologia original. Per aquest motiu el grau de protecció és ambiental i inferior al dels béns catalogats, entenent en tot moment



estan inclosos a les edificacions amb grau de protecció ambiental elevat (NPA 1), i que a més hauran de conservar els seus elements fonamentals que els caracteritzen.

Vénen assenyalats en el plànol d'Ordenació amb la lletra r dins l'edificació corresponent.

c) Protecció ambiental Nivell protecció Ambiental 1 (Elevat)

Es consideren edificacions amb NPA 1 (*Nivell de Protecció Ambiental 1, Elevat*) totes aquelles que així quedin grafiades als plànols d'ordenació 1/500 del PEPA de Santa Catalina.

Es corresponen amb exemples d'edificacions originals del barri de Santa Catalina segons les normes d'Eixample Original, representant exemples autèntics d'arquitectura popular al barri que sense tenir el valor dels immobles catalogats ni dels de protecció ambiental "r", pel seu context urbà i degut bàsicament a les seves característiques de façana, han de conservar els seus elements fonamentals que els caracteritzen a nivell de conservació de façana.

Venen assenyalats als plànols d'ordenació a escala 1/500 amb color blau fosc. Llegenda NPA 1.

d) Protecció ambiental Nivell Protecció Ambiental 2 (Moderat: Regeneració Ambiental)

Es consideren edificacions amb NPA 2 (*Nivell de Protecció Ambiental 2, Moderat*) totes aquelles que així quedin grafiades als plànols d'ordenació 1/500 del PEPA de Santa Catalina.

Es corresponen a edificacions que tot i no ajustar-se a les normes d'Eixample Original, queden inserides entre edificacions amb un Nivell de Protecció Ambiental 1 elevat, formant part d'eixos de regeneració ambiental del barri, o que presenten distorsions ambientals dins la trama urbana amb possibilitats de millora ambiental plausibles.

Venen assenyalats als plànols d'ordenació a escala 1/500 amb color malva. Llegenda NPA 2.

e) Protecció ambiental Nivell protecció 3 (Bàsic: Àrees de Transformació)

Es consideren edificacions amb NPA 3 (*Nivell de Protecció Ambiental 3, Bàsic*) totes aquelles que així quedin grafiades als plànols d'ordenació 1/500 del PEPA de Santa Catalina.

En general es corresponen a edificacions que es troben a zones incloses dins l'ARE de Santa Catalina però que es troben tan transformades que queden clarament diferenciades de les àrees més representatives del nucli central o no es perceben clarament com a zona tradicional del barri de Santa Catalina, quedant fora d'eixos visuals o zones d'elevat valor ambiental. En general no s'ajusten a les normes d'Eixample Original del segle XIX, i són percebudes com a distorsions ambientals respecte a la resta del barri.

Les edificacions en situació de NPA 3, hauran de respectar les normes estètiques generals per l'àmbit de Santa Catalina. Els dissenys de façanes d'aquestes edificacions en virtut del que regula l'article 68 de la *Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears* s'ha d'harmonitzar amb les construccions tradicionals de la resta de l'àmbit, per la qual cosa les noves edificacions no es podran entendre en cap cas com a discontinuïtats o noves distorsions ambientals. Les regulacions estètiques d'aplicació tenen com a objectiu reduir la descompensació i dispersió estilística i la homogeneïtzació de l'àmbit des d'un punt de vista ambiental.

Venen assenyalats als plànols d'ordenació a escala 1/500 amb color blau cel. Llegenda NPA 3.

TÍTOL V: NORMES D'EDIFICACIÓ

CAPÍTOL I: NORMES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'EDIFICACIÓ

Article 19. Compliment dels paràmetres edificatoris a l'àmbit del PEPA

A cada projecte d'edificació han de ser complerts tots i cadascun dels paràmetres límit fixats a les normes generals i a les específiques de cada zona. El compliment d'un d'ells no justifica la transgressió d'un altre o d'uns altres i així es condicionarà l'edificació als més estrictes que resultin per a cada cas particular.

1. Ocupació i edificabilitat màxima.

La profunditat edificable i alçada màxima dels edificis serà la que s'indica als plànols d'ordenació. L'edificabilitat màxima serà la resultant de l'aplicació d'aquests paràmetres.



La caixa d'escala i altres elements o instal·lacions permeses sobre l'altura màxima no computaran com a edificabilitat. Els esmentats cossos de coronació hauran de tenir les dimensions estrictament necessàries per a la funcionalitat de l'accés a la coberta i per allotjar els usos compatibles, no podent en cap cas superar les dimensions màximes establertes en les NU del vigent PGOU de Palma.

2. Definició de l'alçada mínima, reguladora i total.

S'estarà al que disposen les corresponents normes urbanístiques del Pla General vigent

3. Índex d'intensitat d'ús residencial.

A l'àmbit del PEPAA s'estableix un índex d'intensitat d'ús residencial que es calcularà segons sigui el tipus d'edificació ja sigui segons Alineació a Vial, de Volumetria Específica, o Edificacions Catalogades, seguint les determinacions d'aquestes normes i subsidiàriament de les NU del PGOU vigent. El nombre d'habitatges permesos serà la xifra (nombre enter) per defecte que s'obtingui mitjançant l'operació del producte d'aquest índex (expressat com a quocient) per la superfície en metres quadrats de la superfície de sòl o de sostre que correspongui segons el tipus d'edificació. Si el producte de l'índex d'ús residencial o d'ús turístic per la superfície neta no ofereix un nombre enter d'habitatges, s'haurà d'arrodonir, a l'alça si la fracció decimal és major que 5 i a la baixa si és igual o menor que 5.

La grandària dels habitatges projectats només quedarà condicionat per aquesta xifra i les condicions d'higiene i composició interior.

Per tant, en el cas que part de l'edificabilitat permesa a cada zona es destini a altres usos permesos diferents del residencial es podrà esgotar el nombre d'habitatges resultant de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial a cada parcel·la, estant limitada la grandària de les mateixes solament per les ordenances de composició interior establertes en el Pla General vigent.

CAPÍTOL II: CONDICIONS D'HIGIENE, COMPOSICIÓ INTERIOR I ESTÈTICA DE LES EDIFICACIONS

Article 20. Reserva d'aparcament

Segons indica l'Estudi de mobilitat del Present Pla Especial de Protecció Arquitectònica i Ambiental de Santa Catalina, s'hauran de complir les següents condicions:

- Les places d'aparcament dels edificis residencials i d'equipaments de nova construcció, comptaran amb preses elèctriques individuals i amb sistema de comptador independent, per recàrrega de vehicles elèctrics.
- A les noves edificacions, es destinarà una zona preferiblement en planta baixa, i si no és possible, en planta soterrani, per a l'aparcament de bicicletes, protegits i segurs, i en una ubicació que permeti un còmode accés des de la xarxa viària, d'acord amb les condicions establertes reglamentàriament (Llei de Transports de les Illes Balears i el PMUS). En relació a l'ús principal de l'edificació s'hauran de preveure les reserves següents:

Ús habitatge: 2 places de bicicleta/ habitatge

Ús comercial/ Administratiu/ Industrial (petit taller): 1 plaça de bicicleta/ 100 m² de sostre

Equipament docent: 5 places de bicicleta/ 100 m² de sostre

Equipament Esportius/ Culturals: 5 places de bicicleta/ 100 places d'aforament

Zones Verdes: 1 plaça de bicicleta/ 100 m² de sòl

- A les zones de nova edificació així com a les noves edificacions on sigui exigible la reserva d'aparcaments segons el vigent PGOU de Palma, la dotació exigida serà de 2 places d'aparcament per habitatge de nova creació.
- A les actuacions edificatòries en edificis existents amb Nivells de Protecció Ambiental Elevats (NPA1), amb protecció ambiental "r", així com en edificis catalogats no serà exigible la reserva d'aparcaments de vehicles.

TÍTOL VI: REGULACIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I DE LES ZONES DE PROTECCIÓ AMBIENTAL

CAPÍTOL I: REGULACIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC. CATEGORIES DE LES QUALIFICACIONS DE PROTECCIÓ ARQUITECTÒNICA.

Article 21. Regulació genèrica de la protecció integral A1 i A2

1. Tipus d'obres i intervencions.

- Les obres permeses en els béns catalogats de categoria A1 seran les de Consolidació, Conservació i Restauració. Ha de protegir-se



prioritàriament el que apareix en la fitxa normativa particularitzada del Catàleg.

b) Les obres permeses en els béns catalogats de categoria A2 seran els de Consolidació, Conservació, Restauració i Rehabilitació. Aquesta última en cap cas podrà suposar risc de pèrdua o dany en les característiques que van motivar la protecció integral.

En aquests immobles tindran protecció total els elements que apareixen protegits en les fitxes de catàleg, podent solament realitzar en ells les obres de Consolidació, Conservació i Restauració, tret que en la fitxa normativa particularitzada es permetés un altre tipus d'intervenció.

c) Les obres a realitzar en els béns catalogats de categoria A1 i A2 no podran desmerèixer al bé catalogat en cap dels valors que han motivat la seva inclusió al catàleg.

2. Condicions de volum i aprofitament.

Als edificis catalogats A1 i A2 no es podrà augmentar el volum actual.

L'aprofitament mesurat en m² de sostre serà igual al legalment existent, exceptuant el que està disposat en la fitxa normativa particularitzada, o bé el que dictami la Comissió de Centre Històric i Catalogació de l'Ajuntament de Palma respecte l'eliminació d'afegits que puguin desvirtuar l'edifici protegit.

No procedirà la declaració de ruïna per motius econòmics en els termes de l'article 348 del RLOUS, o norma que el substitueixi.

Si per qualsevol causa aquests immobles fossin objecte de destrucció o demolició, l'aprofitament urbanístic de la parcel·la subjacent consistirà en la facultat de reconstruir l'immoble originari. En el cas que es proposi un augment del nombre d'habitatges, es considerarà que el nombre permès d'aquestes serà, com a màxim, d'un habitatge per cada cent vint (120) m² de superfície construïda, sempre que aquesta actuació sigui compatible amb el manteniment de l'organització estructural interna, el nombre de buits per planta i el caràcter tipològic de l'edificació.

3. Parcel·lació.

No es permetrà la modificació de les parcel·les catalogades en aquesta categoria.

4. Higiene i composició interior.

En edificis catalogats no serà d'obligat compliment l'ordenança general d'higiene i composició interior, en el que concerneix a superfícies d'il·luminació, dimensions i ventilació de les escales, etc., si les obres tinguessin per objecte respectar la tipologia de l'edifici i el motiu pel qual ha estat catalogat, sempre que quedin assegurades les condicions mínimes de salubritat i higiene, regulades per la normativa aplicable en matèria d'habitabilitat, higiene i salubritat, i les obres que suposessin una millora de les condicions actuals d'higiene i composició interior de l'edifici a intervenir.

5. Estètica i composició exterior.

a) Regirà l'indicat a l'apartat 1 d'aquest article que estableix el tipus d'intervencions possibles segons el grau de catalogació.

b) Materials i acabats. S'empraran en general els materials d'acabats i solucions constructives característiques originals.

Les fusteries seran de fusta envernissada, pintada o impregnada de resines sintètiques. Els buits exteriors estaran dotats de persianes mallorquines de fusta.

Excepcionalment, prèvia autorització de la comissió de Centre Històric i catàleg, es podran variar aquests materials.

Revestiments exteriors: Les façanes i mitgeres s'acabaran revocades i arrebossades.

Els colors bàsics seran els que estableix la carta de colors, l'ocre o el blanc d'acord amb els tons dominants al carrer. Als edificis que aparegui obra vista en façanes, haurà de mantenir-se i/o recuperar-se.

c) Cobertes. Es mantindran les cobertes originals de l'edifici. En casos excepcionals, i prèvia autorització de la Comissió de Centre Històric i Catalogació de l'Ajuntament de Palma, es permetrà la modificació d'una superfície no superior al 10% del total de la coberta o bé de 5 m², que no resulti visible des de l'exterior i no modifiqui la imatge de l'edifici catalogat, per la ubicació d'instal·lacions.

d) Així mateix serà d'obligat compliment el que prescriu la fitxa del Catàleg corresponent.



6. Usos.

Queda regulat a l'article 14.1 de les presents normes.

Article 22. Regulació genèrica de la protecció estructural B

1. Tipus d'obres i intervencions.

Les obres permeses en els béns catalogats a la categoria B, tret que la fitxa normativa particularitzada permeti un altre tipus d'intervenció, seran: Consolidació, Conservació, Restauració, Rehabilitació i, excepcionalment, Reestructuració en parts no bàsiques de l'edifici i annexos que poguessin existir. En cap cas podran desvirtuar-se els elements puntuals que apareixen en les fitxes de Catàleg i el grau de protecció serà el que en elles s'indiqui.

Les obres a realitzar en el cas de béns catalogats a la categoria B no podran desmerèixer al bé catalogat en cap dels valors que han motivat la seva inclusió al catàleg.

Per a obres que impliquin actuacions de restauració, rehabilitació o reforma de façana s'hauran de tenir en compte les consideracions específiques dels plànols d'ordenació de seccions de carrers amb alçats de façana.

2. Condicions de volum i aprofitament.

En edificis catalogats B, no es podrà augmentar el volum actual, llevat que s'indiqui expressament a la fitxa particular de catàleg. L'aprofitament mesurat en m² de sostre serà com a màxim el legalment existent, exceptuant el que està disposat a la fitxa normativa particularitzada, o bé el que dictamini la Comissió de Centre Històric i Catalogació de l'Ajuntament de Palma respecte a l'eliminació d'afegits que puguin desvirtuar l'edifici protegit.

No procedirà la declaració de ruïna per motius econòmics en els termes de l'article 348 del RLOUS, o norma que el substitueixi.

Si per qualsevol causa aquests immobles fossin objecte de destrucció o demolició, l'aprofitament de la parcel·la subjacent consistirà en la facultat de reconstruir l'immoble originari.

En el cas que es proposi un augment del nombre d'habitatges, es considerarà que el nombre permès serà, com a màxim, d'un habitatge per cada cent vint (120) m² de superfície construïda, sempre que aquesta actuació sigui compatible amb el manteniment de l'organització estructural interna, el nombre de buits per planta i el caràcter tipològic de l'edificació.

3. Parcel·lació.

No es permetrà la modificació de les parcel·les objecte d'aquesta qualificació.

4. Higiene i composició interior.

En edificis catalogats no serà d'obligat compliment l'ordenança general d'higiene i composició interior, en el que concerneix a superfícies d'il·luminació, dimensions i ventilació de les escales, etc., si les obres tinguessin per objecte respectar la tipologia de l'edifici i el motiu pel qual ha estat catalogat, sempre que quedin assegurades les condicions mínimes de salubritat i higiene, regulades per la normativa aplicable en matèria d'habitabilitat, higiene i salubritat, i les obres suposessin una millora de les condicions actuals d'higiene i composició interior de l'edifici a intervenir.

5. Estètica i composició exterior.

- a) Regirà l'indicat a l'apartat 1 d'aquest article que estableix el tipus d'intervencions possibles segons el grau de catalogació.
- b) Materials i acabats. S'empraran en general els materials d'acabats i solucions constructives característiques originals.

Les fusteries seran de fusta envernissada, pintada o impregnada de resines sintètiques. Els buits exteriors estaran dotats de persianes mallorquines de fusta.

Excepcionalment, prèvia autorització de la comissió de Centre Històric i catàleg, es podran variar aquests materials.

Revestiments exteriors: Les façanes i mitgeres s'acabaran revocades i arrebossades.

El color bàsic serà l'ocre o el blanc d'acord amb els tons dominants al carrer. Als edificis que aparegui obra vista en façanes, haurà de



mantenir-se i/o recuperar-se

c) Es permetran actuacions en façana, que es realitzaran quan així ho exigeixi la rehabilitació o reestructuració interior, segons el regulat a l'apartat 1 d'aquest article, mantenint la tipologia de buits i, si escau, completant la composició general.

d) Es permetrà la instal·lació d'ascensor, sempre que aquesta es realitzi sense alterar les característiques tipològiques fonamentals de l'edifici i oculta a la vista des de l'exterior, no podent variar els paràmetres edificatoris definits a l'apartat 2 d'aquest article.

e) Així mateix serà d'obligat compliment el prescrit en la fitxa del Catàleg.

f) En el cas que la fitxa de catàleg prevegi expressament augments de volum, segons l'apartat dos es podran resoldre utilitzant llenguatge arquitectònic actual, amb les limitacions de no alteració de les característiques fonamentals que van motivar la protecció de l'edifici i de relació amb els béns catalogats del seu entorn.

g) Cobertes. Es mantindran les cobertes originals de l'edifici. En casos excepcionals, i prèvia autorització de la Comissió de Centre Històric i Catalogació de l'Ajuntament de Palma, es permetrà la modificació d'una superfície no superior al 10% del total de la coberta o bé de 5 m², que no resulti visible des de l'exterior i no modifiqui la imatge de l'edifici catalogat, per a la ubicació d'instal·lacions.

6. Usos.

Queda regulat en l'article 14.1 de les presents normes.

CAPÍTOL II: REGULACIÓ DEL PATRIMONI AMBIENTAL. CATEGORIES DE LES QUALIFICACIONS DE PROTECCIÓ AMBIENTAL.

Article 23. Regulació genèrica de la protecció arquitectònica ambiental C

1. Tipus d'obres i intervencions.

Les obres permeses en els béns catalogats en la categoria C, tret que la fitxa normativa particularitzada permeti un altre tipus d'intervenció, seran: Consolidació, Conservació, Restauració, Rehabilitació i Reestructuració a la façana i volumetria existent a primera crugia sense que es puguin apreciar aquestes intervencions des de via pública. En cap cas podran desvirtuar-se els elements puntuals que apareixen en les fitxes de Catàleg i el grau de protecció serà el que en elles s'indiqui a l'àmbit de la primera crugia.

Les obres a realitzar en el cas de béns catalogats en la categoria C no podran desmerèixer al bé catalogat en cap dels valors que han motivat la seva inclusió al catàleg.

Per a obres de rehabilitació integral o de més del 50% de l'edificació, així com aquelles que impliquin actuacions de restauració, rehabilitació o reforma de façana s'hauran de tenir en compte les consideracions específiques dels plànols d'ordenació de seccions de carrers amb alçats de façana.

2. Condicions de volum i aprofitament.

En edificis catalogats C s'hauran de conservar les façanes i el volum existent en la crugia corresponent a la façana.

L'aprofitament mesurat en m² de sostre serà igual a l'existent exceptuant el que està disposat en la fitxa normativa particularitzada i en el següent paràgraf referent a forjats entremitjos.

Es permetrà la introducció de forjats entremitjos (entreplanta) que no arribin a façana, quedant connectat l'espai inferior i superior, quan les obres tinguin per objecte l'adequació de l'edifici a un ús públic o col·lectiu, sempre que no alterin les característiques fonamentals que van motivar la protecció de l'edifici. El disseny d'aquests forjats estarà clarament diferenciat de l'edifici original, procurant no obstant això una integració en el conjunt. La realització dels forjats vindrà limitada pel compliment de les altures mínimes exigides entre forjats de les ordenances generals.

Si per qualsevol causa aquests immobles fossin objecte de destrucció o demolició, l'aprofitament de la parcel·la subjacent consistirà en la facultat de reconstruir l'immoble originari.

En el cas que es proposi un augment del nombre d'habitatges, es considerarà que el nombre d'aquestes permès serà, com a màxim el més restrictiu dels següents, el que s'obtingui d'aplicar l'índex d'ús de la zona o el d'un habitatge per cada cent vint (120) m² de superfície

construïda, sempre que aquesta actuació sigui compatible amb el règim d'usos permès en cada cas, el manteniment de l'organització estructural interna a la primera crugia, el nombre de buits per planta i el caràcter tipològic de l'edificació.

3. Parcel·lació.

No es permetrà la modificació de les parcel·les objecte d'aquesta qualificació.

4. Higiene i composició interior.

En edificis catalogats no serà d'obligat compliment l'ordenança general d'higiene i composició interior, en el que concerneix a superfícies d'il·luminació, dimensions i ventilació de les escales, etc. Pel que fa la primera crugia, si les obres tinguessin per objecte respectar la resta de la tipologia de l'edifici i el motiu pel qual ha estat catalogat, sempre que quedin assegurades les condicions mínimes de salubritat i higiene, regulades per la normativa aplicable en matèria d'habitabilitat, higiene i salubritat, i les obres que suposessin una millora de les condicions naturals d'higiene i composició interior de l'edifici a intervenir.

5. Estètica i composició exterior.

- a) Regirà l'indicat a l'apartat 1 d'aquest article que estableix el tipus d'intervencions possibles segons el grau de catalogació.
- b) S'empraran per a cada cas els materials i acabats originals de cada edifici en particular.
 - b.1) En el cas de rehabilitació d'espais comuns com a vestíbuls o patis d'accés, els acabats i materials seran els mateixos que presentava l'edificació original, tant pel que fa a elements estructurals com solats i acabats de parets.
 - b.2) Revestiments exteriors. Les façanes i mitgeres tindran acabats i colors semblants als originals. El color bàsic s'escollirà d'entre un dels de la carta de colors del present PEPAA. S'admetrà el blanc però mai en edificis contigus.
- c) Es permetran actuacions en façana, que es realitzaran quan així ho exigeixi la rehabilitació o reestructuració interior.
- d) Es permetrà la instal·lació d'ascensor, sempre que aquesta es realitzi sense alterar les característiques tipològiques fonamentals de l'edifici i oculta a la vista des de l'exterior, no podent variar els paràmetres edificatoris definits a l'apartat 2 d'aquest article.
- e) Així mateix serà d'obligat compliment el prescrit en la fitxa del Catàleg.

6. Usos.

Queda regulat en l'article 14.1 de les presents normes, així com el que assenyali la fitxa particularitzada.

Article 24. Regulació genèrica de la protecció arquitectònica ambiental

1. Tipus d'obres i intervencions.

- a) L'afecció sobre aquests edificis té com a conseqüència l'obligació del manteniment de l'edificació existent, no permetent-se la substitució de la mateixa. Només podrà demolir-se totalment en cas de ruïna sempre que no sigui per motius econòmics, mitjançant la corresponent tramitació i declaració, o parcialment quan així ho determini la CCH i C.

Podran realitzar-se les obres de restauració, conservació, consolidació, rehabilitació, reestructuració (en tota la seva extensió) reconstrucció i nova construcció en cas de ruïna. En aquest últim cas hauran de mantenir-se les característiques fonamentals de la façana de l'edifici preexistent (incloent les obres de reestructuració indicades en la planimetria i alçats d'ordenació). No obstant això, es mantindran, en tot cas, els elements definitoris de la seva estructura arquitectònica (murs de càrrega, altures i forjats), les característiques tipològiques i ambientals de l'edificació i la seva façana, podent demolir-se només aquelles parts que la CCH i C autoritzi. Es podran adequar a les condicions d'habitabilitat previstes per la normativa aplicable en matèria d'habitabilitat, higiene i salubritat.

No procedirà la declaració de ruïna per motius econòmics en els termes de l'article 348 del RLOUS, o norma que el substitueixi.

Podran realitzar-se les obres de nova construcció en cas de declaració de ruïna, d'acord als paràmetres de zona aplicables.

Per a obres de rehabilitació integral o de més del 50% de l'edificació, així com aquelles que impliquin actuacions de restauració, rehabilitació o reforma de façana s'hauran de tenir en compte les consideracions específiques dels plànols d'ordenació de seccions de carrers amb alçats de façana.

2. Condicions de volum i aprofitament.

En el cas de nova construcció els paràmetres seran els definits en els plànols d'ordenació i ordenances particulars de zona, respecte a la façana. S'estarà a la reconstrucció de la façana segons projecte original, subsidiàriament es prendran com a model els plànols d'ordenació de seccions de carrers i alçats de façanes del Pla Especial.

El nombre d'habitatsges permesos és l'existent, encara que, justificadament i amb acord favorable de la Comissió de Centre Històric i Catàleg

(CCH i C), es podrà augmentar el nombre resultant a 1/80 (nombre d'habitatges / superfície construïda) sempre que aquesta actuació sigui compatible amb el manteniment de l'organització estructural interna, el nombre de buits per planta i el caràcter tipològic de l'edificació.

3. Parcel·lació.

No es permetrà la modificació de les parcel·les qualificades amb aquesta categoria.

4. Condicions d'higiene i composició interior.

En aquests edificis no serà d'obligat compliment l'ordenança general d'higiene i composició interior, en el que concerneix a superfícies d'il·luminació, dimensions i ventilació de les escales, etc., si les obres tinguessin per objecte respectar la tipologia de l'edifici, sempre que quedin assegurades les condicions mínimes de salubritat i higiene, regulades en la normativa aplicable en matèria d'habitabilitat, higiene i salubritat, i les obres suposessin una millora de les condicions actuals d'higiene i composició interior de l'edifici a intervenir. Per a la nova construcció regiran les ordenances generals.

5. Estètica i composició exterior.

Tractament façanes, locals comercials i publicitat exterior. Seran aplicables les determinacions referents a Condicions d'estètica i Publicitat exterior de les presents Normes Urbanístiques, així com les determinacions de colors de façana segons article corresponent.

Així mateix serà aplicable l'ordenança general en tot allò que no reguli específicament el PEPAA.

6. Usos.

Queda regulat en l'article 14.2 i 14.3 de les presents normes, segons qualificació del plànol d'ordenació.

Article 25. Regulació genèrica de la protecció ambiental NPA 1 de Santa Catalina.

Nivell de Protecció Ambiental en grau 1: Elevat. Conservació.

1. Tipus d'obres.

Conservació: Es podran realitzar les obres de Restauració, Consolidació, Conservació, Rehabilitació i Reestructuració tenint en compte que l'afecció d'aquests edificis amb nivell de protecció elevat NPA1, comporta per a qualsevol tipus d'obres, l'obligació de la conservació de la façana original.

Podran realitzar-se les obres regulades a l'art. 47. de les Normes urbanístiques del vigent Pla General. Es mantindran, en tot cas, els elements definitoris de façana, podent enderrocar únicament aquells cossos o elements de menor interès considerats afegits a l'edificació i tipologia original. El manteniment de façana representa un paràmetre de zona al qual s'haurà de donar compliment.

Substitució: Es podrà optar per la substitució de l'immoble amb la condició de la conservació de façana d'acord amb els paràmetres urbanístics de la zona. El manteniment de façana implica la seva integració a la nova edificació.

2. Condicions de volum i aprofitament.

Conservació: S'estarà al que determina l'article 47 de les ordenances generals de les Normes Urbanístiques del vigent PGOU de Palma.

En el cas de que les obres comportin ampliacions de les parts legalment implantades a l'empara d'una normativa anterior, i que no excedeixin de l'edificabilitat màxima permesa segons l'ordenança particular de zona, es podran realitzar les obres d'ampliació fins assolir el 100% de l'edificabilitat permesa a la zona.

Substitució: En cas de nova construcció els paràmetres seran els definits al plànol d'ordenació atesa l'ordenança particular de zona que li correspongui, amb les condicions del punt 1 del present article.

3. Parcel·lació.

No es permetrà la segregació ni agregació de les parcel·les qualificades amb aquesta categoria, llevat d'aquelles parcel·les amb una amplària a façana inferior a 5m, a les quals es permetrà l'agregació de 3 parcel·les confrontants lateralment, sempre i quan, aquestes tinguin nivells de protecció NPA 1 o 2 i la sumatòria resultant sigui inferior a 350m². L'agregació haurà de mantenir la composició de les façanes de manera independent.

4. Estètica i composició exterior.

S'estarà al que disposen les presents Normes Urbanístiques respecte a condicions estètiques i publicitat exterior i determinacions cromàtiques de la carta de color.

En el cas que les obres comportin ampliació, la composició del nou volum quedarà integrat amb el volum original, essent d'aplicació per a la composició de façana el que determina l'article 26 de les presents N.U.

Es permet la reestructuració dels forats de façana, en una variació del 20% de la superfície total dels forats existents, sempre i quan siguin acordes a les condicions d'estètica i composició exterior que es regulen a l'article 26 d'aquestes normes. Es permetrà en qualsevol cas l'obertura de forats de façanes previstos a les edificacions originals i que actualment es trobin tapiats, així com també el tapiat de forats no originals.

5. Usos:

Queden regulats en l'article 14.2 i 14.3 de les presents normes, segons qualificació del plànol d'ordenació.

Article 26. Regulació genèrica de la protecció ambiental NPA 2 de Santa Catalina.

Nivell de Protecció Ambiental en grau 2: Moderat. Zones de Regeneració Ambiental

1. Tipus d'obres.

Es podran realitzar les obres de Restauració, Consolidació, Conservació, Rehabilitació i Reestructuració tenint en compte que l'afecció d'aquests edificis té com a conseqüència la preferència per la substitució de l'edificació existent respectant les normes específiques de composició de façana, segons els paràmetres urbanístics de la zona.

2. Condicions de volum i aprofitament.

Conservació: S'estarà al que regula l'article 47 de les ordenances generals del PGOU.

Substitució: En cas de nova construcció els paràmetres seran els definits al plànol d'ordenació, amb les condicions establertes al punt 1 del present article. A les edificacions en cantonada és preceptiva la obligació de mantenir o reconstruir les cantonades arrodonides, suprimint en tot cas el xamfrà de 4 m, segons les noves alineacions grafiades als plànols d'ordenació.

3. Parcel·lació.

Es permetrà l'agregació de parcel·les amb NPA2 en un nombre màxim de 3 parcel·les confrontants lateralment del mateix carrer, sempre i quan el resultat del sumatori de l'agregació sigui inferior a 520 m².

4. Estètica i composició exterior.

Respecte a les regulacions de les edificacions s'estarà al que disposen les següents condicions específiques de manera general, així com al que regulen els articles d'estètica i publicitat exterior, i determinacions cromàtiques de la carta de color de les presents Normes Urbanístiques:

a) Xamfrans: A les edificacions en cantonada es reconstruirà la cantonada arrodonida amb un radi exterior d'entre 40 i 50 cm. Qualsevol forat de façana haurà de mantenir una distància de 100 cm a la façana perpendicular del xamfrà. La façana lateral s'ha de tractar amb condicions de composició i materials iguals a la façana principal.

(Veure annex 1. Figura 1)

b) Composició de façana: Els buits de façana seguiran un ritme regular organitzada en eixos verticals amb un eix central segons esquema indicatiu.

- En el cas de no ser necessària l'obertura d'un forat de façana, es mantindrà en tot moment el remarcament endinsat del forat tapiat, mantenint la composició del conjunt segons esquema indicatiu.
- Es permetrà rompre la simetria de façana a Planta Baixa, per situar aparador, entrada a aparcament o entrada a escala comunitària.



- Les dimensions dels aparadors o entrades a aparcaments privatis, serà inferior a 2,85 m. d'ample per mòdul de façana mínima, evitant en qualsevol cas la ubicació consecutiva de dues o més grans obertures.

(Veure annex 1. Figura 2)

- Quan l'edificació de nova planta estigui flanquejada per edificacions amb protecció de façana NPA1, la nova façana s'haurà d'harmonitzar amb les línies de referència de la composició (cornises, ràfecs, volades, impostes, sòcols, marcs, etc.).

c) Es permetran esplandits al voltant dels buits de façana d'entre 20 – 35 cm. Aquests esplandits podran ser de color més clar diferenciat de la resta de façana admetent el blanc com a solució general, respectant la carta de color de les presents normes. Els esplandits podran unificar-se amb cornises intermitges que seran en qualsevol cas opcionals.

Les cornises intermitges, en cas d'incorporar-se al disseny de façana, hauran de tenir la mateixa gruixa que el cantell del balcó, donant continuïtat a tota la façana i/o cantonada.

d) Balcons: Es permetran balcons oberts amb una volada màxima segons ordenança d'aplicació corresponent i un cantell inferior a 25 cm amb gruixa al seu extrem inferior a 10 cm.

Condicions de composició de balcons:

Els balcons es posicionaran de manera ordenada i simètrica a les plantes pis

Els balcons es podran eliminar a les plantes superiors

Es permeten balcons correguts a façana sempre i quan no es doni com a solució a més de dues façanes consecutives del tram de carrer i sempre que s'hagi implantat com a solució al pis immediatament inferior.

Els balcons mantindran una reculada mínima a partió de 50 cm.

- Es prohibeixen expressament els cossos tancats tipus galeria, hivernacle, i galeries obertes formades per tubulars exteriors als balcons.

e) Baranes de balcons: El material de la barana dels balcons serà d'acer lacat o pintat en color RAL segons especificacions de carta de colors d'Article 37 de les presents Normes Urbanístiques del Pla Especial.

- Les brèndoles seran de secció quadrada, circular o platina plana torsionada de secció màxima en qualsevol dels casos de 2 cm² i disposició preferentment vertical.
- Es podran excepcionalment i de forma justificada proposar baranes segons dissenys preexistents d'edificacions tradicionals del barri.
- En qualsevol planta es permetrà com a solució la de barana encastada al buit de façana respectant si escau la simetria de façana.
- Les especificacions tècniques de resistència, i disseny s'atindran al compliment de normativa específica
- El passamà superior no podrà tenir una secció superior als 6 cm².

- Es prohibeixen expressament els següents materials d'acabats per a baranes de balcons, tant de manera general com d'elements decoratius:

- Acer inoxidable, acer corten, alumini, acabats cromats, acabats metàl·lics reflectants
- Materials laminars transparents com: vidre laminat (tant transparent, translúcid a color o opac), metacrilats, policarbonats massís o cel·lular, i similars
- Planxes metàl·liques opaques, perforades, o troquelades
- Baranes amb brèndoles o taulons de fusta
- Baranes de totxana vista o referida
- Elements de gelosia ceràmica o prefabricada
- Balustrades amb elements petris (llevat de terrats superiors)

f) Colors: Es respectaran els colors de façana, fusteries i manyeria segons les determinacions de la carta de colors d'aquestes Normes. El color blanc de façana s'entendrà com a excepcional, quedant prohibida la seva aplicació en edificis contigus.

5. Usos:

Queda regulat en l'article 14.2 i 14.3 de les presents normes, segons qualificació del plànol d'ordenació.



Article 27. Regulació genèrica de la protecció ambiental NPA 3 de Santa Catalina.

Nivell de Protecció Ambiental en grau 3: Bàsic. Zones de transformació

1. Tipus d'obres.

Es podran realitzar les obres de Restauració, Consolidació, Conservació, Rehabilitació i Reestructuració, segons els règim d'edificis existents de les Normes Urbanístiques del Pla General vigent.

En qualsevol cas hauran de respectar les normes generals d'estètica del barri de Santa Catalina.

2. Condicions de volum i aprofitament.

Conservació: S'estarà al que regula l'article 47 de les ordenances generals del PGOU.

Substitució: En cas de nova construcció s'atindran a les condicions dels paràmetres particulars de la zona d'ordenació on es trobin segons plànol d'ordenació, amb les condicions establertes al punt 1 del present article.

En tractar-se de zones transformades, les edificacions en cantonada hauran de respectar la obligació de executar en tot cas el xamfrà de 4 m, segons queda regulat a les Normes Urbanístiques del Pla General vigent i atesa la corresponent representació als plànols d'ordenació del PEPAA

3. Parcel·lació.

Es permetrà l'agregació de parcel·les amb NPA3 en un nombre màxim de 3 parcel·les confrontants lateralment del mateix carrer, sempre i quan el resultat del sumatori de l'agregació sigui inferior a 520 m².

4. Estètica i composició exterior.

S'estarà al que disposen els articles de condicions d'estètica i publicitat exterior, i determinacions cromàtiques de la carta de color de les presents Normes Urbanístiques del PEPAA.

5. Usos:

Queda regulat en l'article 14.2 i 14.3 de les presents normes, segons plànol d'ordenació.

Article 28. Ordenances particulars pel conjunt històric Molins Fariners de Carrer Indústria i pel seu entorn de protecció

Atenent l'obligació de l'Ajuntament de Palma, segons l'article 36 de la llei 12/98, del Patrimoni Històric de les Illes Balears, de redactar un Pla Especial o Instrument Urbanístic que compleixi amb les exigències de l'esmentada llei. El present PEPAA de Santa Catalina inclou expressament la regulació d'un règim especial, tant d'usos, com intervencions permeses, pel Conjunt Històric dels Molins Fariners del Carrer Indústria i el seu entorn de protecció.

1. Tipus d'obres i intervencions.

- Les obres permeses a realitzar al bé catalogat "Molins Fariners de Carrer Indústria" seran les de Consolidació, Conservació i Restauració. Ha de protegir-se prioritàriament el que apareix a la fitxa normativa particularitzada del Catàleg.
- Les obres a realitzar al bé catalogat "Molins Fariners de Carrer Indústria" no podran desmerèixer els bens catalogats en cap dels valors que han motivat la seva declaració com a BIC i la seva inclusió al catàleg municipal.
- Les intervencions a l'espai públic EL1b 25-08-E, hauran de tenir en compte les determinacions del present article referent a repavimentacions, substitució d'arbrat i substitució de mobiliari urbà.

2. Condicions de volum i aprofitament.

a) Condicions de volum i aprofitament dels bens catalogats:

- No es podrà alterar el volum constructiu real legalment existent.
- L'aprofitament mesurat en m² de sostre serà igual a l'existent, exceptuant el que està disposat en la fitxa normativa particularitzada i en el següent paràgraf referent a forjats intermitjos.
- No es permetrà la introducció de forjats intermitjos (entre-planta)
- Si per qualsevol causa aquests immobles fossin objecte de destrucció o demolició, l'aprofitament urbanístic de la parcel·la



subjacent consistirà en la facultat de reconstruir les edificacions originàries catalogades, així com les edificacions que quedin assenyalades pel corresponent plànol d'ordenació del PEPAA atesos els paràmetres edificatoris que queden regulats per les presents Normes.

b) Condicions de volum i aprofitament dels bens no catalogats:

S'estarà al que disposa l'article 33 de les presents normes.

3. Parcel·lació.

No es permetrà la modificació de les parcel·les catalogades en aquest conjunt històric dels molins.

4. Higiene i composició interior.

En edificis catalogats no serà d'obligat compliment l'ordenança general d'higiene i composició interior, en el que concerneix a superfícies d'il·luminació, dimensions i ventilació de les escales, etc. si les obres tinguessin per objecte respectar la tipologia de l'edifici i el motiu pel qual ha estat catalogat sempre que quedin assegurades les condicions mínimes de salubritat i higiene, regulades segons legislació d'aplicació en matèria d'habitabilitat i salubritat, i les obres suposessin una millora de les condicions actuals d'higiene i composició interior de l'edifici a intervenir.

5. Estètica i composició exterior.

a) Regirà l'indicat a l'apartat 1 d'aquest article que estableix el tipus d'intervencions possibles segons la tipologia edilícia dels molins fariners.

b) Materials i acabats. S'empraran en general els materials d'acabats i solucions constructives característiques dels molins fariners. Els colors bàsics seran colors terrosos. Els maresos de cantonada i elements particulars, haurà de mantenir-se i/o recuperar-se.

c) Així mateix serà d'obligat compliment el que prescriu la fitxa del Catàleg corresponent.

6. Usos:

El règim d'usos vindrà regulat pel següent quadre.

USOS DETALLATS	SITUACIÓ
4.1 Comercial	2
4.2 Administratiu	1,2,4,5
4.4 Establiment Públic	2,4
5 Equipaments	1,2,3,4,5

7. Entorn de Protecció:

Es considera entorn de Protecció el que va establir la declaració de BIC del conjunt històric dels Molins Fariners de carrer Indústria i que s'incorpora al planejament municipal mitjançant la Modificació Puntual de Pla General per a delimitació de l'àmbit de Protecció dels molins (Sector de Règim Singular H).

8. Regulacions específiques per a les actuacions a l'Entorn de Protecció del Conjunt històric dels molins fariners de carrer Indústria, ZPA 1 i ZPA 2

Delimitació de Zones de Protecció

Es delimiten dues zones de protecció ambiental (ZPA 1 i ZPA 2) dins l'entorn de protecció del Conjunt històric dels molins de carrer Indústria, segons indica el següent esquema:

(Veure annex 2)

Regulacions genèriques per a les Zones de Protecció Ambiental 1 i 2.

a. Les actuacions de pavimentació i enjardinament a la zona de domini privat i ús públic tindran com a objectiu posar en valor el conjunt històric catalogat.

b. No es permetrà la reposició d'aquell arbrat i elements de jardineria que es trobin a menys de 3 m de les edificacions de dins el BIC.

c. Es suprimiran tots els elements de mobiliari urbà que distorsionin la correcta contemplació del conjunt i representin obstacles tant visuals com arquitectònics, i que es situïn entre els diferents immobles catalogats o a un radi exterior de 15 m. respecte les

edificacions de dins el BIC. En cap cas, no es podran reposar ni i reconstruir les jardineres cilíndriques de formigó existents.

Regulacions específiques per a la ZPA 1.

La Zona de Protecció Ambiental 1 és aquella situada entre els propis molins declarats com a Conjunt Històric.

- a. En el cas de restitució del paviment a l'entorn de protecció 1, es tendirà a adoptar solucions amb paviments tous tipus "sauló", que es podran combinar amb enjardinaments a cota de paviment, amb espècies autòctones que no superin el 60 cm d'alçada.

Regulacions específiques per a la ZPA 2.

La Zona de Protecció Ambiental 2 és aquella situada entre l'alineació de molins i l'edifici RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR de Volumetria específica que es troba dins l'àmbit del conjunt històric dels molins.

- e) A l'entorn de Protecció 2, es procedirà a la creació d'una nova alineació d'arbrat amb plantació d'espècies de port mitjà amb gran alçada que se situarà entre el conjunt històric declarat BIC i l'edifici lateral. Es permetrà en tot cas la solució amb jardineria sobre-elevada.

CAPÍTOL III: ORDENANCES PARTICULARS DE LES ZONES.

Article 29. Ordenances particulars de les zones "B" de Santa Catalina. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació AV-MC.V

1. Descripció.

Aquesta ordenança només és d'aplicació a l'àrea de règim especial del Santa Catalina ARE 25-01.

L'edificació se situa perimetralment a l'illa amb altures homogènies, deixant al centre patis interiors d'illa lliure d'edificació configurats a partir dels fons edificables de les parcel·les.

2. Zones.

Es distingeixen tres zones, que es diferencien en les distintes altures que poden abastar: B3c, B4c, B6c.

3. Condicions mínimes de parcel·la.

- Zones B3c:

- a) Superfície mínima de parcel·la 120 m²
- b) Amplada mínima de parcel·la 6 m

- Zones B4c:

- a) Superfície mínima de parcel·la 180 m²
- b) Amplada mínima de parcel·la 10 m

- Zones B6c:

- a) Superfície mínima de parcel·la 320 m²
- b) Amplada mínima de parcel·la 14 m

L'agregació de parcel·les es permetrà atès el Nivell de Protecció Ambiental assignat pel PEPAA

4. Condicions d'edificació.

Per a cadascuna de les tres zones s'estableixen els següents paràmetres:

	B3c	B4c	B6c
H (n. P)	3	4	6
H max (m)	10,50	13,90	19,50

	B3c	B4c	B6c
H tot (m)	12,50	15,90	21,50
V màx	0,40	0,40	0,70
Irp (hab/m²)	1/33	1/25	1/16

Irp Índex d'intensitat d'ús residencial o turístic (habitatge/ m² de sòl comprès dins la fondària edificable), quan el resultat del producte entre superfície edificable de la parcel·la dins la seva fondària edificable per l'índex d'ús no ofereixi un nombre enter d'habitatsges, s'haurà d'arrodonir a l'alça si la fracció decimal es superior a 5, i a la baixa si és inferior a 5.

Alçada màxima en metres a què s'ha de situar el pla inferior del sòtil de la planta baixa respecte del punt de referència a les tres zones:

- Zones B3c, B4c 3,50. Es podrà incrementar l'alçada en 0,20 m. en el cas d'incompatibilitat amb l'execució de les plataformes úniques o altres elements urbans dels vials públics, sempre que quedi motivada i justificada la seva necessitat.
- Zones B6c 4,10

Es podrà elevar el paviment de la planta baixa fins a un (1) metre sobre el punt de referència.

Únicament es podrà construir a la franja definida a la fondària edificable fixada per a cada illa als plànols d'ordenació del PEPAA.

5. Condicions d'ús.

- a) Al pati d'illa només es podran construir soterranis i semisoterranis en un 50% de l'espai no edificable de la parcel·la amb la finalitat exclusiva de realitzar aparcaments per a vehicles tipus turisme, destinant la resta a la plantació d'arbrat i vegetació, amb la plantació d'un arbre cada 40 m².
- b) Els usos distints de residencial permessos en situació 1 podran ubicar-se a qualsevol planta de la dita situació, destinada totalment o parcial a aquests usos, sempre que per davall no hi hagi plantes completes destinades a l'ús principal.
- c) La resta de condicions queden regulades a l'article 14.2 de les presents normes.
- d) A les parcel·les situades al carrer Mestres d'Aixa no es permetrà l'ús residencial. A les plantes soterranis de les noves edificacions del carrer Mestres d'Aixa s'hauran de prendre les mesures oportunes en matèria d'autoprotecció i vulnerabilitat davant les inundacions que es desprenguin dels estudis hidrològics i hidràulics (veure plànol de calats de la inundació per a un període de retorn T500 en el carrer Mestres d'Aixa).

Article 30. Ordenances particulars de les zones "C--" de Santa Catalina. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació AV-MC.V

1. Descripció

Aquest tipus d'ordenació s'aplica al llarg de l'eix cívic de Carrer Fàbrica, i afectarà a la totalitat de la parcel·la que confronti amb l'Eix Cívic. En els casos de parcel·les afectades gràficament als plànols d'ordenació per zones "C" i "B", seran d'aplicació l'ordenança particular de zones "C" a efectes d'ocupació i implantació d'usos terciaris a la parcel·la en Planta Baixa.

La característica principal de la normativa d'aquestes zones es produeix en referència al règim d'usos en Planta Baixa, d'acord amb l'apartat 5 del present article.

2. Zones.

S'estableixen tres zones (C3c, C4c, i C6c) distingint-se per les diferents altures que poden aconseguir, variant en raó de les diferents zones de l'eix cívic de carrer Fàbrica.

3. Condicions mínimes de parcel·la

- Zones C3c:

- a) Superfície mínima de parcel·la 120 m²
- b) Amplada mínima de parcel·la 6 m

- Zones C4c:

- a) Superfície mínima de parcel·la 160 m²

b) Amplada mínima de parcel·la 10 m

- Zones C6c:

a) Superfície mínima de parcel·la 320 m²

b) Amplada mínima de parcel·la 14 m

L'agregació de parcel·les es permetrà atès el Nivell de Protecció Ambiental assignat pel PEPAA.

4. Condicions d'edificació

Per a les zones C3c, C4c, i C6c s'estableixen els següents paràmetres:

	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 màx	0,40	0,40	0,70
Irp (hab/m²)	1/50	1/33	1/20

Irp Índex d'intensitat d'ús residencial o turístic (habitatge/ m² de sòl comprès dins la fondària edificable), quan el resultat del producte entre superfície edificable de la parcel·la dins la seva fondària edificable per l'índex d'ús no ofereixi un nombre enter d'habitatges, s'haurà d'arrodonir a l'alça si la fracció decimal es superior a 5, i a la baixa si és inferior a 5.

Alçada màxima en metres a què s'ha de situar el pla inferior del sòtil de la planta baixa respecte del punt de referència a les tres zones:

- Zones C3c, C4c 3,50. Es podrà incrementar l'alçada en 0,20 m. en el cas d'incompatibilitat amb l'execució de les plataformes úniques o altres elements urbans dels vials públics, sempre que quedi motivada i justificada la seva necessitat.
- Zones C6c 4,30

Es podrà elevar el paviment de la planta baixa fins a un (1) metre sobre el punt de referència.

Es permet la construcció de soterranis i semisoterranis que superin la fondària edificable amb la finalitat exclusiva de realitzar aparcaments de vehicles tipus turisme.

5. Condicions d'ús.

- Els usos en Planta Baixa han de ser obligatòriament terciaris o d'equipament comunitari, dins els límits de la profunditat edificable.
- Els usos distints de residencial permesos en situació 1 podran ubicar-se a qualsevol planta de la dita situació, destinada totalment o parcial a aquests usos, sempre que per davall no hi hagi plantes completes destinades a l'ús principal.
- No es permetrà l'ús d'establiment públic com a activitat complementària a altre dels usos pormenoritzats permesos en el quadre d'usos de l'article 14.3 de les presents N.U., excepte quan sigui exigible en una normativa específica.
- La resta de condicions queden regulades en l'article 14.3 de les presents normes.

Article 31. Ordenances particulars de les parcel·les d'equipament EQ

S'estarà al que disposen les Normes Urbanístiques del vigent PGOU de Palma, amb la següent consideració:

Condicions d'estètica.

Materials i acabats. S'estarà a les condicions que estableixi el seu nivell de Protecció Ambiental (NPA), segons els plànols d'ordenació a escala 1:500. Excepcionalment, prèvia autorització de la comissió de Centre Històric i Catàleg, es podran variar les condicions relatives a normes d'estètica i publicitat exterior.

Article 32. Ordenances particulars dels espais lliures

S'estarà al que disposen les Normes Urbanístiques del vigent PGOU de Palma, amb la següent consideració:

Condicions d'estètica de les edificacions permeses als espais lliures.

Materials i acabats. S'estarà a les condicions del nivell de Protecció Ambiental Bàsic (NPA1), segons els plànols d'ordenació a escala 1:500. Excepcionalment, prèvia autorització de la comissió de Centre Històric i Catàleg, es podran variar les condicions relatives a normes d'estètica i publicitat exterior.

Article 33: Ordenances particulars de la zona volumetria específica. F0a

S'estarà al que disposen les Normes Urbanístiques del vigent PGOU de Palma, amb la següent consideració:

Condicions d'estètica.

Materials i acabats. S'estarà a les condicions que estableixi el seu nivell de Protecció Ambiental (NPA), segons els plànols d'ordenació a escala 1:500. Excepcionalment, prèvia autorització de la comissió de Centre Històric i Catàleg, es podran variar les condicions relatives a normes d'estètica i publicitat exterior.

CAPÍTOL IV: CONDICIONS PARTICULARS D'ESTÈTICA, COMPOSICIÓ I DISSENY SOSTENIBLE

Article 34: Normes d'estètica, composició, disseny sostenible i publicitat exterior

1. Descripció.

Hauran d'atendre les regulacions específiques del present article, totes les noves activitats destinades a la realització de transaccions comercials de mercaderies, serveis personals, administratius, usos turístics i albergs, serveis integrables en el sector hotel·ler o docent, fins i tot les incloses en els usos globals d'equipaments comunitaris; tot això sense perjudici del que pugui regular l'ordenança de publicitat municipal vigent.

Hauran de respectar les regulacions específiques del punt 2. "Condicions generals d'estètica" del present article, totes les edificacions, elements associats a activitats, i elements de tancament de parcel·la que es trobin dins l'àmbit del Pla Especial independentment del seu ús, i que mitjançant, declaració responsable, llicència urbanística o comunicació prèvia realitzin obres de: Restauració de la façana, Conservació de la façana, Consolidació de la façana, Rehabilitació de més d'un 50% de l'edifici, reestructuració, reconstrucció i obra nova.

En qualsevol cas es tindran en compte les "Consideracions específiques" de protecció ambiental respecte composició de façana i publicitat exterior que queden reflectides als plànols d'ordenació PO-04, PO-05, PO-06, PO-07 de seccions dels carrers amb alçats de façanes, i justificar-ne la supressió, millora o adaptació a les condicions d'estètica de les presents normes.

2. Condicions generals d'estètica.

a) No es permetrà la instal·lació d'unitats exteriors d'aire condicionat que sobresurtin del plànol de façana, no estiguin integrats compositivament a façana o suposin una distorsió estètica del conjunt. Les unitats exteriors de climatització s'hauran d'ubicar preferentment a coberta.

A l'obligatòria petició de llicència municipal per a la instal·lació de climatitzadors o aire condicionat, s'han d'aportar els documents necessaris subscrits pel sol·licitant, consistents en: façana completa de l'edifici i indicació de la ubicació de la maquinària.

b) Coberta: Les cobertes seran preferentment inclinades amb pendent (no superior a 25%) perpendicular a l'alineació oficial, tot i que es permetrà la coberta plana. El material de cobrició serà la teula ceràmica

En el cas de cobertes planes s'haurà de tenir en compte que sobre el plànol del terrat superior no es podrà autoritzar cap construcció llevat de les que determinen les Normes urbanístiques del Pla General vigent

La col·locació de plaques fotovoltaïques no es podrà ubicar al plànol de façana, essent preferible a coberta i sense que la seva col·locació a altres indrets dels edificis col·locació pugui ser visible des de cota de carrer. En el cas de col·locació sobre cobertes de teula s'hauran de col·locar adoptant aquella solució tècnica que permeti assolir una producció d'energia solar compatible amb el grau de protecció arquitectònica dels béns. Es permetrà en qualsevol cas la col·locació d'aquells sistemes de producció d'energia que puguin garantir un impacte nul a l'estètica del barri.

c) Queda absolutament prohibida l'evacuació de qualsevol abocament o desguàs a via pública, els trams de pluvials hauran de quedar integrats a façana en els 40 cm. Inmediatament inferiors a l'intradós del forjat sostre de planta baixa.

d) Els conductes de fums s'hauran d'ubicar dins la fondària edificable fins a coberta, quedant sempre ocults a façana i sobresortiran per damunt de coberta el mínim necessari pel seu correcte funcionament. El seu dimensionament anirà en funció de la normativa



sectorial vigent.

e) Materials i acabats. S'empraran en general els materials i acabats tradicionals del barri (arrebossat o aterracat amb passada de paleta, sense opció d'eixalbar; referit llis o estuc llis de calç per a plantes pis).

El material de façana serà homogeni a tot pla de façana, estant expressament prohibits folres de qualsevol material tant a planta baixa com a la resta de pisos. Les façanes laterals i posteriors es tractaran amb condicions de composició i materials similars als de façana principal, quedant en qualsevol cas degudament acabades.

Les solucions constructives que prevegin sistemes d'aïllament exterior hauran de respectar les especificacions d'acabat avantdites.

f) Haurà d'existir un sòcol de pedra calissa, o aterracat a la "tiroleza" de color diferent a la resta de façana. Aquest sòcol no podrà ser superior 1,50 m ni inferior a 1,00 m, i estarà format preferiblement per peces de gran format que en cap cas seran de dimensions inferiors a 90 cm x 60 cm.

g) Altres consideracions a la composició de façana:

- Els registres d'instal·lacions per escomeses i comptadors hauran de quedar integrats a façana, quedant expressament prohibits els acabats de les portes de comptadors en qualsevol tipus de xapa metàl·lica, alumini natural, anoditzats o similars.
- Es prohibeixen expressament els següents materials d'acabats de façana, tant en general com en elements particulars:
 - façanes de pedra vista, paret tradicional de pedra amorturada "paret verda". S'exceptuen els sòcols de pedra calissa
 - façanes de marès
 - fàbriques de bloc de formigó o totxo vist
 - aplacats petris, fenòlics, o amb façanes ventilades d'altres plaques amb junta oberta
 - acabats amb peces ceràmiques, terracota, gres porcellànic
 - murs translúcids, de policarbonat, de vidre tipus U-Glass, pavés, murs cortina o similars
 - acabats o aplacats amb fusta enrastrellada
 - lames d'alumini, o reixes metàl·liques de qualsevol tipus

h) Queda prohibida la instal·lació vista de qualsevol tipus de cablatge per façana.

i) Per a l'atorgament de llicència de qualsevol solució de façana que no s'aculli a les especificacions de disseny anteriors, serà precediu l'informe favorable de la CCH i C.

3. Condicions de publicitat exterior

a) Generals

- Es prohibeix la instal·lació de tanques publicitàries i la instal·lació d'aparells musicals i de propaganda sonora a la via pública a tot l'àmbit del Pla Especial.
- Es prohibeix la manipulació dels paraments de façana a planta baixa, mitjançant materials o pintura sobreposades, els quals s'han d'ajustar al mateix tractament que la resta de la façana.
- De la mateixa forma s'han de mantenir els eixos verticals de composició de buits generals de la façana.
- Es prohibeix expressament la col·locació de qualsevol cablejat a façana.

b) Elements identificadors i publicitaris a façana

Planta Baixa.

S'entén per planta baixa d'una façana la part de la seva superfície que estigui en aquesta situació d'acord amb la normativa del planejament vigent a cada zona. Les façanes de les plantes subterrànies que a causa del desnivell de les vies o dels terrenys puguin quedar descobertes o les façanes de plantes semisubterrànies construïdes a l'empara de disposicions anteriors al planejament actual vigent queden subjectes a les mateixes restriccions que per a la planta baixa.

S'autoritzaran rètols a plantes baixes amb un sortint màxim de 0,20 m de relleu sobre el pla de la façana, si la seva implantació no romp la continuïtat de la façana ni amaga elements d'interès o significatius de l'edifici. La integració del rètol de façana s'aconseguirà dins el buit arquitectònic o al parament de façana, seguint de manera indicativa els següents esquemes i condicions específiques:



Rètols dins el buit arquitectònic (fig 1):

- El rètol s'ha de situar a la part superior dels buits arquitectònics, serà proporcional als buits on s'hi integri i en qualsevol cas l'altura màxima del rètol no superarà els 40 cm d'alçada
- No es podran ocultar elements decoratius propis de la composició de la façana, i
- El rètol s'haurà de situar adossat al pla de la fusteria.
- La forma del rètol ha de respectar el llenguatge morfològic del buit arquitectònic o obertura i les seves dimensions han de guardar proporció amb l'altura del buit arquitectònic, essent homogenis en dimensions, disseny i forma per a tot l'establiment.
- Els colors hauran de respectar la gama cromàtica de la carta de colors, permetent l'ús de materials metàl·lics en el cas de lletres retallades dins el buit arquitectònic.

(Veure annex 3)

Rètols en els paraments de façana (fig. 2 de l'annex 3):

- Els rètols que s'instal·lin directament a la façana hauran de prendre en consideració la composició general de l'edifici i treballar estèticament de manera conjunta.
- El rètol no ha de desmerèixer la composició arquitectònica de la façana, ni la seva ubicació pot distorsionar la visió general de l'edifici. Preferentment, s'intentaran situar en els llocs següents: sobre el buit arquitectònic o accés, sense sobrepassar-ne longitudinalment la projecció, o al lateral del buit arquitectònic, a l'altura de la vista.
- No es poden ocultar els elements decoratius propis de la composició de la façana.
- Els colors hauran de respectar la gama cromàtica de la carta de colors, permetent excepcionalment l'ús de materials metàl·lics només en el cas de lletres retallades sobre el pla de façana, segons les següents determinacions: s'admeten rètols de lletres o signes retallats sense fons o amb fons no opacs sobre el plànol de façana.
- Les lletres retallades sobre parament de façana donaran compliment a la següent regulació:
 - Cos de les lletres serà inferior a 40 mm
 - La fixació al parament de façana quedarà ocult
 - La dimensió màxima de la tipografia vendrà donada per l'ample del carrer on es situa l'establiment o local comercial al barri de Santa Catalina, serà la següent:
 - 7 cm per a carrers de 10 m o inferiors
 - 14 cm per a carrers de fins 20 m.
 - 21 cm per a la resta de carrers
- S'ha de mantenir en tots els casos el pla continu de la façana que no ha de quedar interrompuda per marqueteria ni per cap element sòlid (rètols, etc.), excepte les lletres sobre el pla de façana.
- Es prohibeix l'ús de qualsevol material plàstic vist en façana.

Rètols tipus bandera.

Els rètols tipus bandera seran els elements identificadors que es col·loquen perpendicularment i que sobresurten del pla de façana. Es podran col·locar rètols tipus bandera de manera excepcional respectant les següents condicions:

- Només es podrà col·locar un rètol per activitat comercial.
- La distància entre rètols de diferents establiments o comerços hauran de respectar una distància mínima de 10 m entre cada un d'ells.
- En el cas de sistema d'ancoratge a façana vist, aquest serà amb estructura imperceptible des de l'exterior.



- La volada dels rètols a carrers d'amplada inferior als 11 m serà de 40 cm màxim, a la resta de carrers la volada màxima permesa per a rètols en bandera serà de 60 cm, i s'haurà d'instal·lar de manera que quedi harmonitzat amb els forats de façana sense que cap element estigui per sota dels 2,50 m d'alçada.
- La gruixa del rètol no superarà en cap cas els 8 cm.

c) Tendals i elements de protecció solar

- No s'autoritzen les marquesines. S'autoritzen els tendals de lona de carcassa mòbil, segons el dispost a les normes generals, mantenint el caràcter individualitzat dels buits de façana.
- Els tendals s'hauran d'ubicar de manera general el buit arquitectònic, en el cas que sigui tècnicament impossible la seva ubicació a l'interior del buit es podran col·locar de manera excepcional sobre el buit de façana sense sobrepassar la dimensió del forat on s'hi instal·lin.
- Han de ser plegables i han d'estar composts per una lona o teixit similar amb la mínima subestructura possible.
- No han d'ocultar els elements decoratius propis de la façana i han de ser homogenis per a un mateix establiment.
- Han de deixar una altura mínima lliure de 2,5 m des de la vorera i la volada del tendal ha de ser proporcionada respecte a l'amplada de la vorera, i sense superar la planta pis.
- Si disposen d'identificació s'haurà d'integrar a la part tèxtil. Els colors dels tendals han d'harmonitzar amb els elements propis de la façana.

d) Il·luminació artificial

- En general queda prohibida l'acció de destacar lumínicament les façanes dels edificis o la projecció d'imatges publicitàries tant a façanes com a mitgeres, ja sigui en la seva totalitat, ja sigui de manera fraccionada o parcial.
- Només es podrà autoritzar la il·luminació global de façanes mitjançant projecte pertinent redactat, el qual haurà de ser autoritzar prèviament per la Comissió de Centre Històric i Catàleg.
- No s'acceptarà la il·luminació en planta baixa de cap element que no formi part dels rètols indicadors.
- El cromatisme de la il·luminació exterior i interior haurà posar en valor els trets característics dels edificis amb alt nivell de protecció ambiental i en tot cas harmonitzar amb el seu entorn.
- En qualsevol cas la il·luminació artificial exterior o interior d'un edifici no implicarà la contaminació lumínica de la via pública pel fet del seu cromatisme de color diferent al blanc càlid o intensitat lumínica. En aquest respecte la intensitat de la il·luminació als aparadors i buits a carrer en horari vespertí i nocturn estaran al que disposin les Instruccions Tècniques Complementàries EA-01 - EA-07, o norma que els substitueixi respecte nivells de luminància màxima de senyalètica i anuncis lluminosos, implantant de manera general làmpades de tonalitat blanca amb una Temperatura de color màxima de 3.000 Kelvins, amb unes luminàncies màximes dels rètols en candeles per metre quadrat:

Superfície (m ²)	Luminància màxima (cd/m ²)
$S \leq 0,5$	1.000
$0,5 < S \leq 2$	800
$2 < S \leq 10$	600
$S > 10$	400

- Els elements d'il·luminació del rètol en cas de ser independent d'aquest no han de sobresortir, així mateix, del pla de façana més de sis (6) centímetres.
- La il·luminació del rètol no pot ser intermitent ni mòbil i la font d'il·luminació no pot quedar vista en cap cas. Ha d'estar protegit per una pantalla opaca o translúcida.
- Es prohibeix qualsevol tipus d'il·luminació directa sobre la visual del vianant.



Article 35: Normes relatives als espais públics, mobilitat urbana sostenible i gestió de residus

1. Vials.

En l'àmbit del PEPAA de Santa Catalina, d'acord amb el que s'estableix en els plànols corresponents d'ordenació a escala 1:500 i 1:100 de Directrius generals d'intervenció per a millora i sostenibilitat de l'espai urbà, els vials podran ser:

- a) **De circulació rodada amb voravies.** Formats per voreres i calçada segons s'indiquen en els plànols corresponents.
- b) **De circulació rodada a velocitat reduïda amb sistema de plataforma única:** Aquests no requereixen voreres i el seu acabat serà conforme amb la de la resta de vials predominants a la zona, mantenint la zona de circulació de vehicles amb un tractament diferenciat dels recorreguts per a vianants, suprimint en qualsevol cas les voreres dins aquestes àrees o "superilletes".
- c) **Per a vianants.** Es tracta de vials sense circulació rodada, com és el cas de c/ Anníbal al seu tram final de Plaça Progrés i c/ Arnau Rossinyol a Plaça Progrés. El seu acabat també haurà de ser conforme amb els de la resta de vials predominants a la zona.

La xarxa viària, en les noves actuacions i en les de reforma en què sigui possible sense modificar la configuració del Conjunt Històric artístic, complirà les condicions de disseny establertes en el PEPAA i a l'ordre VIV/561/2010, d'1 de febrer, per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats. El ferm s'ajustarà a les determinacions del Pla General i el paviment de les calçades, d'acord amb l'article 8 de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del mitjà nocturn dels Illes Balears, serà de característiques i propietats reflectores adequades a les instal·lacions d'enllumenat públic.

Hauran de complir-se així mateix les següents condicions, segons s'indica en l'Estudi de Mobilitat del present Pla Especial de Protecció Arquitectònica i Ambiental de Santa Catalina:

Mobilitat sostenible.

- a) Els edificis de nova construcció d'ús residencial, disposaran d'aparcaments per a bicicletes, protegits i assegurats, i en una ubicació que permeti un còmode accés des de la xarxa viària, d'acord amb les condicions establertes reglamentàriament.
- b) Les places d'aparcament dels edificis residencials i d'equipaments de nova construcció, comptaran amb preses elèctriques individuals i amb sistema de comptador independent, para recarrega de vehicles elèctrics.
- c) Els nous equipaments i zones d'espai lliure públic comptaran, dins del seu mobiliari urbà, amb sistemes d'aparcament de bicicleta.

Disseny de viari

- a) El disseny del viari previst complirà la legislació en matèria d'accessibilitat. S'hauran de seguir les indicacions de la reglamentació aplicable en la matèria quant a itineraris per als vianants, mobiliari urbà, aparcaments exteriors, aparcaments en edificacions, noves edificacions, etc.

D'aquesta legislació, tenint en compte l'ordre del consell d'agricultura d'1 d'octubre de 2012, en el qual es regulen les excepcions del seu compliment (excepcions per motius històrics artístics, excepcions per les condicions físiques del terreny, etc.)

- b) Els nous vials hauran de millorar l'estètica actual d'acabats de Santa Catalina, preveient carrers amb paviments permeables (empedrats, paviments asfàltics permeables, o similars) amb una superfície mínima coincident com a mínim amb la zona d'estacionament en superfície mitjançant sistema de sòl estructural, amb vorades de pedra, per a plataforma única de vianants i vehicles, segons detalls del plànol d'ordenació O.09. L'arbrat d'alineació haurà de disposar d'una diversitat que permeti la presència d'espècies de fulla perenne i caducifòlia.

2. Instal·lacions i infraestructures.

Les conduccions i canalitzacions seran subterrànies, preferentment situades sota les voreres i seguiran, exceptuant casos justificats, el traçat de la xarxa viària, espais lliures públics i zones de protecció.

Les xarxes de telecomunicació seran subterrànies i compliran les especificacions tècniques de les companyies concessionàries del servei i amb l'establert en la legislació sectorial aplicable.

3. Enllumenat públic.

La il·luminació de vials i zones verdes hauran de complir amb les següents condicions:

- No s'utilitzaran reflectors que dispersin la llum cap al cel i la inclinació de la lluminària serà paral·lela a l'horitzó.
- El disseny del sistema d'enllumenat s'haurà de basar en el criteri d'eficiència energètica, amb les condicions i la consecució dels nivells luminotècnics establerts als apartats següents:
 - a) La inclinació de les lluminàries, quan tècnicament sigui possible i no impliqui una pèrdua d'il·luminació, serà paral·lela a

l'horitzó.

- b) L'enfosquiment intern de l'hemisferi superior de les lluminàries que tinguin globus de plàstic o similars serà del 50 %.
- c) S'instal·laran bombetes de menor consum en aquells llocs on el nivell luminotècnic sigui excessiu, en relació amb els valors de seguretat recomanats.
- d) Limitacions del flux de l'hemisfèric superior (% màxim del flux que una lluminària emet sobre el plànol horitzontal respecte del flux total que emet la mateixa col·locada en la posició d'instal·lació): Igual o menor al 15 %, excepte la il·luminació d'edificis catalogats o, justificadament, zones considerades d'interès cultural, històric o turístic especial.
- e) A aquests efectes, les bombetes de vapor de mercuri se substituiran per unes altres, com a mínim, de vapor de sodi d'alta pressió o LED i, en àrees on aquest tipus de llum sigui imprescindible per raons de seguretat, per altres de vapor de sodi de baixa pressió o LED.
- f) La il·luminació exterior complirà el Reial decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves Instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07, o normes que les modifiquin o substitueixin.
- g) Les lluminàries portaran un sistema de producció d'energia elèctrica amb plaques solars un 100% autònom, segons objectiu número 7 "Energia assequible i no contaminant" dels ODS "Objectius de Desenvolupament Sostenible" promulgat per Nacions Unides.

4. Espais lliures públics.

Respondran a un projecte de millora de les infraestructures existents referent a les seves instal·lacions, il·luminació, pavimentat, arbrat, enjardinament, mobiliari urbà accessible i condicionament general per garantir la seva utilització pública. Condicions bàsiques d'aquests projectes:

- Es delimitaran les diferents àrees de tractament del sòl, havent-se de solucionar correctament la separació entre aquestes.
- S'hauran de dotar de suficients punts de reg a fi de permetre un convenient servei a la totalitat de les zones enjardinades, tot i que només es permetrà la plantació d'espècies vegetals de baix requeriment hídric amb espècies autòctones quedant prohibit l'ús de gespa i espècies tapizants al·lòctones i es preveurà un reservori d'aigua al subsòl incorporant solucions de substrat estructural.
- L'arbrat incorporarà espècies de fulla perenne i caducifòlia adequades al clima mediterrani
- S'haurà de disposar d'il·luminació correcta en la totalitat de les zones pavimentades i, almenys, en un quaranta per cent (40 %) de les zones enjardinades.
- S'haurà de resoldre convenientment l'evacuació d'aigües pluvials i el drenatge de les diferents àrees, a fi d'evitar embassaments i acumulació de fang.
- Es preveuran zones amb terra natural, sempre que sigui viable, on es permetin realitzar horts urbans i zones de compostatge de matèria orgànica associada.
- Els projectes a espais lliures públics i vials, en cas de preveure arbrat a eliminar, estudiaran prioritàriament la viabilitat de trasplantament si es tracta de peus arboris singulars, grans i en bon estat. En cas contrari s'hauran de plantar el mateix nombre d'arbres afectats on es consideri més adient.
- Es disposarà del suficient i convenient mobiliari urbà (bancs, papereres i similars).
- S'haurà de complir amb el Reial decret Legislatiu 1/2013, de 29 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei General de drets de les persones amb discapacitat i de la seva inclusió social i amb l'ordre VIV/561/2010 d'1 de febrer, per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats o normativa que les modifiqui o substitueixi.
- S'hauran de complir les condicions assenyalades en l'article 15 del Reial decret 505/2007, de 20 d'abril, pel qual s'aproven les condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats i edificacions.
- S'hauran d'acomplir les determinacions del Pla Hidrològic respecte la gestió de la demanda d'aigua, amb la reserva d'un 40% de sòl permeable, estudiant la seva compatibilitat amb els aparcaments soterrats.
- El sistema de reg de parcs i jardins i zones verdes urbanes, tant públiques com privades, es realitzarà prioritàriament mitjançant l'ús d'aigües pluvials i/o aigües regenerades.

5. Recollida de residus

Els nous Equipaments públics de Santa Catalina i els Espais lliures públics de Plaça Progrés, Plaça Pau Casals i Espai Lliure dels Molins de carrer Indústria hauran de preveure una zona específica compatible amb la recollida de residus "no voluminosos" (piles, bombetes, oli, etc.).

6. Mobiliari urbà.

En l'àmbit del PEPAA, els elements de mobiliari urbà hauran de ser el més homogenis possible dins de cada grup. En qualsevol cas, es compliran les condicions assenyalades en l'article 15 del Reial decret 505/2007, de 20 d'abril, pel qual s'aproven les condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats i edificacions.

Els nous equipaments i zones d'espai lliure públic disposaran al seu mobiliari urbà de sistemes d'aparcament de bicicleta.

7. Consideracions relatives a la redacció del projecte de millora de Plaça Progrés.

El projecte de remodelació de la Plaça Progrés haurà de donar compliment i justificació a les següents condicions, així com les directrius de disseny previstes al plànol d'ordenació corresponent:

- S'haurà de mantenir o en el seu cas trasplantar tot l'arbrat patrimonial de la Plaça, i preveure la densificació de la zona verda que preveu el plànol d'ordenació corresponent, en aquesta zona de major densitat d'arbrat s'haurà de preveure la inclusió d'un substrat permeable que funcioni com a zona de filtració preferent d'aigua de pluja, a mode de reservori d'aigua al subsòl per a la vegetació.
- Ús d'espècies mediterrànies. La zona verda haurà de ser formada per espècies autòctones i de ribera, quedant prohibida la inclusió d'elements tropicals i exotismes que puguin desvirtuar la imatge del conjunt. Es donarà preferència a espècies caducifòlies tipus *Fraxinus* spp., *Platanus* spp., *Acer* spp., *Quercus* spp., *Celtis australis*, i similars. Les espècies arbustives seran adients al clima mediterrani amb selecció de variants amb baix consum d'aigua; quedarà expressament prohibit l'ús de gespa i espècies tapizants autòctones.
- Es preservarà i potenciarà la connexió visual entre c/Arnau Rossinyol i c/Anníbal, amb arbrat d'alineació, amb la intenció de donar continuïtat les seqüències visuals entre la zona nord i la zona sud.
- S'haurà de preveure la creació d'un espai a la nova Plaça Progrés on es puguin dur a terme activitats, esdeveniments especials a l'aire lliure (fires, concerts, actuacions i esdeveniments culturals) pel barri.
- Inserció d'aparcament de vehicles al subsòl. Associat al subsòl de la plaça es dotarà el barri d'un nou espai per estacionament de vehicles. Aquest pàrking soterrat serà prioritari per aconseguir una millora ambiental significativa reduint l'estacionament de vehicles en superfície a l'entorn immediat del barri.
- La Reserva d'estacionament tindrà la voluntat de servir prioritàriament als visitants, reservant la possibilitat d'estacionament en superfície a persones residents.
- S'haurà d'incloure al seu traçat la inserció d'un recorregut d'interpretació històrica del barri, amb l'objectiu d'exposar d'una manera clarificadora la importància històrica del barri, amb els seus valors ambientals, geogràfics, etnològics i històrics per a la ciutat de Palma. Aquest recorregut inclourà tots aquells elements de senyalètica, modelitzacions, i espais representatius que permetin al visitant la correcta comprensió de la importància del barri. El recorregut haurà de potenciar amb el seu traçat l'arquitectura característica del barri.
- La nova Plaça Progrés haurà de tenir en compte la incorporació de parades de bus amb marquesines i espais d'ombra amb arbrat de tamany mitjà.
- Creació zones d'ombra i gaudi associades a zona pavimentada que serveixin de protecció acústica i visual a la resta de la via de trànsit.
- Plataforma única amb carrer Arnau Rossinyol. La Plaça Progrés funcionarà com a plataforma única sense barreres arquitectòniques (desnivells) a les zones pavimentades.
- El Projecte de Plaça Progrés haurà de preveure un procés de participació ciutadana previ que analitzi el seu disseny des de la perspectiva de gènere.
- S'haurà de preveure la ampliació i millora de zona de jocs infantils existent, allà on es troba ubicada actualment, la seva posició es mantindrà degut a la seva relació de proximitat amb zones escolars.

Article 36. Piscines i espais de reserva d'aigua de pluja

Es permetran piscines a les parts no edificades de les parcel·les, admetent-se contenidors d'aigua a cel obert per a reg o bany o piscines de superfície inferior a 10 m² de làmina d'aigua. S'hauran de construir per davall del plànol de referència de la planta baixa i en cas que sobresurtin del terreny natural i poguessin generar vistes sobre les parcel·les veïnes s'hauran de recular un mínim de 2m. La seva fondària no podrà superar el metre i vint centímetres (1,20 m) i s'hauran de construir assimilant les seves característiques a les basses o safarejos tradicionals, integrant-les en el disseny del jardí, que haurà de tenir un 50 % sense pavimentar i un mínim d'un arbre cada 40 m².

Les noves edificacions, sempre que sigui viable, inclouran un sistema de recollida d'aigua de pluja, amb l'objectiu d'emmagatzemar-la per al

seu ús posterior per a reg de les zones i enjardinaments, ateses les determinacions del Pla Hidrològic de la Demarcació Hidrogràfica de les Illes Balears.

Article 37: Carta de colors per façanes al PEPAA de Santa Catalina

Els elements d'acabats de façana, manyeria i fusteria hauran d'ajustar-se a la gama cromàtica NCS (Natural Colour System) que segueix:

Colors de Façana: 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.

Colors de Sòcols: 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; i materials petris buixardats en tonalitats grises i ocres.

Colors de Fusteries: RAL 1011; RAL 8011; RAL 3011; RAL 7038; RAL 7035; S1510-G20Y; i fustes amb vernissos naturals.

Colors de Persianes: RAL 6001; RAL 6005; RAL 6010; RAL 1011; RAL 8011; RAL 3011; RAL 7040; S1510-G20Y.

Colors de Manyeria i elements metàl·lics: RAL 9011; RAL 7012; RAL 7001; S1010R80B.

Combinació de colors a façana:

El parament de façana haurà de tenir un tractament cromàtic unitari, escollint un color principal dels Colors de Façana de la gama cromàtica adjunta al present article.

Els esplandits, cercols dels buits de façana, cantonades i cantells de forjats podran tenir una coloració diferent, preferentment en colors clars, o fins i tot de color blanc.

Tolerància del cromatisme:

Es permetran lleugeres toleràncies de la gama cromàtica de la carta de color proposada, sempre i quan quedi garantit el compliment de la integració ambiental i es justifiqui expressament (amb indicació del color proposat en referència al color base de la carta de colors) dins la memòria descriptiva i constructiva del projecte d'obres o a la comunicació prèvia. En cap cas aquesta tolerància podrà proposar un cromatisme inclòs al següent llistat de "Cromatismes inadequats".

Cromatismes inadequats:

- Colors fosforescents
- Acabats metal·litzats o cromats
- Games cromàtiques més fosques que el color S-5000N a façana
- Es prohibeix expressament el color negre al parament de façana, ja sigui com a color principal, dels esplandits de buits de façana, d'elements ornamentals, o del sòcol
- Colors primaris i colors d'alta saturació

(Veure annex 4)

TÍTOL VII: NORMATIVA SECTORIAL DIPOSICIONS GENERALS

Article 38. Servituds aeronàutiques

1. Hom s'ha d'ajustar al que disposi la normativa sectorial vigent.

2. Les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altra actuació que es contempli en el terme municipal de Palma, inclosos tots els seus elements (com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius), així com qualsevol afegit sobre tals construccions, i els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria no poden vulnerar les Servituds Aeronàutiques dels aeroports de Palma de Mallorca i de Son Bonet, que vénen representades en els plànols I.03 i I.04 de servituds aeronàutiques, llevat que quedi acreditat, segons el parer de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions d'aeronaus, d'acord amb les excepcions previstes en el Decret 584/72



en la seva redacció actual. En els àmbits inclosos a les zones i espais afectats per Servituds Aeronàutiques Legals, l'execució de qualsevol de les dites construccions, instal·lacions o elements, mitjans necessaris per a la seva construcció, o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) d'acord als articles 30 i 31 del Decret 584/72 modificat per Reial Decret 297/2013.

3. Les propostes de nous planejaments urbanístics o plans de desenvolupament, de la seva revisió o modificació, en aquells àmbits del terme municipal de Palma que estiguin afectats per les Servituds Aeronàutiques dels aeroports de Palma de Mallorca i/o de Son Bonet, hauran de ser informats per la Direcció General d'Aviació Civil abans de l'aprovació inicial, segons el que estipula la Disposició Addicional 2ª del Reial Decret 2591/1998 modificat pel Reial Decret 297/2013.

4. L'aprofitament susceptible de materialització en sòl urbanitzable serà el definit pel planejament de desenvolupament d'acord amb la legislació urbanística, un cop s'apliquin al mateix les condicions que, si s'escau, estableixi l'informe del Ministeri de Foment d'acord amb la legislació en matèria de Servituds Aeronàutiques, no generant, en el cas de la seva disminució, cap tipus de dret a indemnització per part del Ministeri de Foment, ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels Serveis de Navegació Aèria, excepte quan afecti a drets ja patrimonialitzats.

5. A les Zones de Seguretat de les instal·lacions radioelèctriques per a la Navegació Aèria es prohibeix qualsevol construcció o modificació temporal o permanent de la constitució del terreny, de la seva superfície o dels elements que sobre ella es troben, sense previ consentiment de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) d'acord amb l'article 15, apartat b) del Decret 584/1972 de Servituds Aeronàutiques en la seva actual redacció. Qualsevol emissor radioelèctric o un altre tipus de dispositiu que pogués donar origen a radiacions electromagnètiques perturbadores del normal funcionament de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, tot i no vulnerant les superfícies limitadores d'obstacles, requerirà la corresponent autorització de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria, conforme al que preveu l'article 16 del Decret 584/72 de Servituds Aeronàutiques. Atès que les Servituds Aeronàutiques constitueixen limitacions legals al dret de propietat en raó de la funció social d'aquesta, la resolució que a aquests efectes s'evacués només podrà generar algun dret a indemnització quan afecti drets ja patrimonialitzats.

6. Segons l'article 10 del Decret 584/72 de Servituds Aeronàutiques modificat pel Reial Decret 297/2013, la superfície compresa dins la projecció ortogonal sobre el terreny de l'àrea de servituds de l'aeròdrom i de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques dels Aeroports de Palma i de Son Bonet resta subjecta a una servitud de limitació d'activitats, en virtut de la qual l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) pot prohibir, limitar o condicionar activitats que s'ubiquin dins la mateixa i puguin suposar un perill per a les operacions aèries o pel correcte funcionament de les instal·lacions radioelèctriques. Aquesta possibilitat s'estendrà als usos del sòl que facul·tin per a la implantació o exercici d'aquestes activitats, i abastará entre altres:

- a) Les activitats que suposin o comportin la construcció d'obstacles de tal índole que puguin produir turbulències.
- b) L'ús de llums, inclosos projectors o emissors làser que puguin crear perills o induir a confusió o error.
- c) Les activitats que impliquin l'ús de superfícies grans i molt reflectants que poden donar lloc a enlluernament.
- d) Les actuacions que puguin estimular l'activitat de la fauna a l'entorn de la zona de moviments de l'aeròdrom.
- e) Les activitats que donin lloc a la implantació o funcionament de fonts de radiació no visible o la presència d'objectes fixos o mòbils que puguin interferir el funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutiques o afectar negativament.
- f) Les activitats que facilitin o comportin la implantació o funcionament d'instal·lacions que produeixin fum, boires o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per a les aeronaus.
- g) L'ús de mitjans de propulsió o sustentació aeris.

7. En cas de contradicció en la pròpia normativa urbanística del Pla o entre les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació, prevaldran les limitacions o condicions imposades per les Servituds Aeronàutiques d'acord amb la legislació aplicable en aquesta matèria.

Article 39. Servituds hidràuliques

1. Segons l'article 9.4 del Reglament del Domini Públic Hidràulic, RD 849/1986 de 11 d'abril, "l'execució de qualsevol obra o treball a la zona de policia de torrents precisarà l'autorització administrativa prèvia de l'organisme de conca, sens perjudici dels supòsits especials regulats en aquest reglament. Dita autorització serà independent de qualsevol altra que hagi de ser atorgada pels diferents òrgans de les administracions públiques".

2. S'estarà al que es disposa a l'article 104.2 del PHIB de 23 de febrer de 2019, o normativa que ho substitueixi, per la qual cosa mentre la DGRH no realitzi els mapes de perillositat de riscos (ò aprovi els presentats per l'Ajuntament de Palma als documents "Modelització bidimensional en làmina lliure dels desbordaments dels Torrents de sa Riera i Sant Magí en la zona del Jonquet", per al torrent de Sa Riera i "Modelització bidimensional en làmina lliure dels desbordaments del torrent de Sant Magí en la zona del Jonquet i Santa Catalina", per al torrent de Sant Magí), i el pla de gestió de riscos dels torrents de Sant Magí i de Sa Riera, de manera transitòria els planificadors i promotors urbanístics hauran de realitzar estudis hidrològics de les àrees potencialment inundables i prendre les mesures oportunes en matèria d'autoprotecció i vulnerabilitat davant les inundacions que es desprenguin d'aquests estudis hidrològics i hidràulics. Aquests estudis s'hauran

de presentar a la DGRH i a l'Ajuntament juntament amb els respectius projectes d'urbanització de les Unitats d'Execució, per a la seva autorització i aprovació."

2.1 Seran d'aplicació la Llei d'Aigües, el Reglament del Domini Públic Hidràulic i el Pla Hidrològic de las Illes Balears vigent.

2.2 Els marges dels terreny que limiten amb les lleres de domini públic estaran subjectes:

- a) a una zona de servitud de cinc metres d'amplada per a ús públic
- b) a una zona de policia de cent metres d'amplada, en la que es condiciona l'ús del sol i les activitats que sobre aquest es desenvolupin.

2.3 La regulació de les zones de servitud i de policia té com finalitat assolir els objectius de preservar l'estat del domini públic, prevenir el deteriorament dels ecosistemes aquàtics i protegir el règim de les corrents en avingudes, afavorint la funció dels terrenys adjacents a les lleres en la laminació de cabals i en la càrrega sòlida transportada.

2.4 En les zones pròximes a la desembocadura en el mar, o quan les condicions topogràfiques o hidrogràfiques de les lleres i dels marges ho facin necessari per protegir la seguretat de les persones i dels béns, es podran modificar l'amplada de les zones de servitud i de policia en la forma que determini el Reglament del Domini Públic Hidràulic vigent.

2.5 La zona de servitud per a ús públic tindrà les finalitats següents:

- a) protecció del ecosistema fluvial i del domini públic hidràulic
- b) pas públic i per a vianants, així com per al desenvolupament dels serveis de vigilància, conservació i salvament, exceptuant que, per raons ambientals o de seguretat, la Direcció General de Recursos Hídrics consideri convenient la seva limitació
- c) varada i amarra d'embarcacions de forma ocasional i en cas de necessitat.

Amb caràcter general no es podrà realitzar cap tipus de construcció en aquesta zona, exceptuant que resulti convenient o necessària per a l'ús del domini públic hidràulic o per a la seva conservació i restauració.

2.6 En la zona de policia de 100m. d'amplada, mesurats horitzontalment a partir de la llera, queden sotmesos al que disposa el RDPH vigent les següents activitats i usos del sòl:

- a) les alteracions substancials del relleu natural del terreny
- b) les extraccions d'àrids
- c) les construccions de tot tipus, tinguin caràcter definitiu o provisional
- d) qualsevol altre ús o activitat que suposi un obstacle pel corrent en règim d'avingudes o que pugui ser causa de degradació o deteriorament de l'estat de la massa d'aigua, del ecosistema aquàtic, i en general, del domini públic hidràulic.

2.7 Es consideren zones inundables els terrenys que puguin resultar inundats pels nivells teòrics que agafarien les aigües en avingudes amb període estadístic de retorn de 500 anys.

(Veure annex 5)

FITXES DE SISTEMES

FITXES EQUIPAMENTS PLA ESPECIAL

(Veure annex 6)

FITXES ESPAIS LLIURES PLA ESPECIAL

(Veure annex 7)

VII DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES DE PROTECCIÓ DEL CONJUNT HISTÒRIC DELS MOLINS DE CARRER INDÚSTRIA

7.2. ORDENACIÓ

Respecte l'ordenació del entorn de protecció i dels molins, s'estirà al que disposa el PGOU vigent.

7.3. RÈGIM D'USOS

Es mantindrà el règim d'usos del Pla General Vigent per a l'edificació de Volumetria específica "F0a".

El règim d'usos dels bens catalogats* vindrà regulat pel següent quadre 8 llevat 1.1, 2.1, 2.2, 4.3, 6.2, 6.4, 6.5.

USOS DETALLATS	SITUACIÓ
1.1 Habitatge Unifamiliar	1,2,3,4
2.1 Habitatge Plurifamiliar	1,2,3,4
2.2 Residencial Comunitari	1,2,3,4
4.1 Comercial	2
4.2 Administratiu	1,2,4,5
4.3 Turístic	1,2,4
4.4 Establiment Públic	2,4
5 Equipaments	1,2,3,4,5
6.2 Instal·lacions i Serveis	2,4
6.4 Telecomunicacions	1,2,3,4,5
6.5 Aparcament de Vehicles	1,2,4

*Qualsevol implantació d'ús haurà de obtenir el preceptiu informe favorable de la Comissió Insular de Patrimoni Històric

7.4. DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES DE L'ENTORN DELS MOLINS FARINERS DEL CARRER INDÚSTRIA

7.5.1. Mesures especials per a la protecció i millora paisatgística del conjunt

Delimitació del conjunt

A efectes de regulació específica del present Pla Especial es considera entorn de Protecció no el que va establir la Modificació Puntual de Pla General per a delimitació de l'àmbit de Protecció dels molins (Sector de Regim Singular H) i posterior Estudi de Detall 31/81 "Alineacions i Ordenació de volums en la illeta delimitada pels c/ Fàtima, C/ Borguny, c/ Antich, c/ Indústria corresponent al règim singular H (Molins c/ Indústria)" amb aprovació per Junta de Govern el 7 d'abril de 1982, sino el de la DECLARACIÓ DE BIC BOE 31, de 5 de febrer, de 1982

El valor paisatgístic del conjunt és un dels trets més importants dels molins, i així s'especifica a la seva fitxa de "Catàleg de Protecció d'edificis i Elements d'Interès Històric, Artístic, Arquitectònic i Paisatgístic de Palma" Clau 25/06; per la qual cosa el present Pla Especial proposarà la distinció entre dues zones diferenciades, segons plànol d'ordenació O.10 de la documentació gràfica del PEPAA:

(Veure annex 8)

Degut a la definició dels paràmetres urbanístics mitjançant Estudi de Detall incorporat al PGOU vigent, el Pla Especial de Santa Catalina es limitarà a regular aspectes de tractament de l'espai públic amb l'objectiu de millorar la integració paisatgística a dues zones concretes de l'àmbit del Conjunt Històric.

Regulacions genèriques per a les Zones de Protecció Ambiental 1 i 2

- Les actuacions de pavimentació i enjardinament a la zona de domini privat i us públic tindran com objectiu posar en valor el conjunt històric catalogat.
- No es permetrà la reposició d'aquell arbrat i elements de jardineria que es trobin a menys de 3 m de les edificacions declarades Bé d'Interès Cultural.
- Es suprimiran tots els elements de mobiliari urbà que distorsionin la correcta contemplació del conjunt i representin obstacles tant visuals com arquitectònics, i que es situïn entre els diferents immobles catalogats. En cap cas, no es podran reparar ni reconstruir les jardineres cilíndriques de formigó existents.

Zona de Protecció Ambiental 1

La Zona de Protecció Ambiental 1 és aquella situada entre els propis molins declarats com a Conjunt Històric i que queda reflectida al plànol d'ordenació O.10 del Pla Especial com a ZPA1



d) En el cas de restitució del paviment a l'entorn de protecció 1, es tendirà a adoptar solucions amb paviments tous tipus "sauló", que es podran combinar amb enjardinaments a cota de paviment, amb espècies autòctones que no superin el 60 cm d'alçada.

Zona de Protecció Ambiental 2

La Zona de Protecció Ambiental 2 és aquella situada entre l'alineació de molins i l'edifici residencial plurifamiliar de Volumetria específica que es troba dins l'àmbit del conjunt històric dels molins de c/ Indústria, Històric i que queda reflectida al plànol d'ordenació O.10 del Pla Especial com a ZPA2

e) A l'entorn de Protecció 2, es procedirà a la creació d'una nova alineació d'arbrat amb plantació d'espècies de port mitja o petit i gran alçada que se situarà entre el conjunt històric declarat BIC i l'edifici lateral. En el cas que aquesta nova alineació d'arbrat no sigui viable tècnicament, es permetrà traspasar aquesta alineació sobre el límit entre les zones ZPA 1 i ZPA 2.

Es permetrà en tot cas la solució amb jardineria sobre - elevada.

VIII CATÀLEG D'ELEMENTS I ESPAIS PROTEGITS. MESURES PROTECCIÓ

8.1. CONSIDERACIONS GENERALS DEL CATÀLEG DEL PLA ESPECIAL

8.1.1 Objectiu de la Revisió de Catàleg del Pla Especial de Santa Catalina

El principal objectiu d'aquest Pla Especial és crear un marc de protecció específic pel barri de Santa Catalina, incloent-hi el seus elements arquitectònics, etnològics, urbanístics i ambientals més destacats. Per aquest motiu, el Pla Especial inclou un Catàleg d'elements tenint en compte les disposicions establertes al Capítol IV. "Conservació del patrimoni arquitectònic ambiental, qualificació per parcel·les.", així com el que regulen els Articles 125-130 del RLOUS, i especialment el 128 "Nivells de protecció d'edificis inclosos en el catàleg"

La revisió del catàleg queda justificada atesa la condició de la Modificació Puntual de Pla General d'Ordenació per a la delimitació d'una Àrea de Règim Especial de la barriada de Santa Catalina (*Aprovació Definitiva en data 25/09/2006 BOIB N° 142, 16/10/2014*) Art. 186 bis ARE num 25-01 Santa Catalina al seu punt 2.3 que es transcriu a continuació:

"2.3 Revisarà el Catàleg i establirà altres graus de protecció per edificis que per les seves característiques arquitectòniques ambientals s'hagin de considerar estructurants pel que fa el barri."

Atesa la condició exposada anteriorment, es procedeix a la revisió de Catàleg.

8.1.2 Caràcter i vigència del Catàleg

El catàleg establert per aquest Pla Especial tindrà una duració i vigència indefinides, entrant en vigor al moment de la publicació de l'aprovació definitiva del Pla Especial.

Tot i constituint un document independent, el Catàleg és complementari al Pla Especial. Per aquest motiu, la vigència del Catàleg serà la del Pla Especial, el qual queda obert a noves incorporacions de manera puntual amb l'objectiu de permetre la seva actualització. Aquestes possibles modificacions, tant les que representin noves incorporacions com possibles descatalogacions hauran de ser per causes plenament justificades i motivades, i aprovades en qualsevol cas per l'òrgan municipal competent en matèria de protecció del patrimoni històric previ informe tècnic-jurídic, atenent sempre a la possibilitat de donar audiència prèvia als interessats.

8.2. REVISIÓ DE CATÀLEG I MESURES DE PROTECCIÓ DEL PLA ESPECIAL

Els edificis i/o elements catalogats inclosos a la revisió del catàleg del Pla Especial quedaran regulats per les determinacions específiques d'aquest Pla Especial així com subsidiàriament el que estableix el PGOU (TR 2006) al seu TÍTOL IX NORMES PER A LA PROTECCIÓ I CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI, en virtut del seu Art. 241. lletra c), en tot allò que sigui compatible.

8.2.1 Graus de Protecció del Catàleg de Protecció d'Edificis i Elements d' Interès Històric, Artístic, Arquitectònic i Paisatgístic de Pla Especial de Santa Catalina

El PEPAA de Santa Catalina, en tant que planejament de desenvolupament sotmès a les determinacions del PGOU de Palma, considera adient la conservació dels mateixos graus de protecció existents al PGOU vigent.

El patrimoni catalogat ve regulat mitjançant protecció individualitzada que apareix a la seva fitxa corresponent per a cada immoble i per una protecció genèrica de la qualificació de protecció A1, A2, B, C i que indica el tipus d'obres i intervencions, aprofitaments etc. Com s'indica

als apartats següents i a les normes urbanístiques del present Pla Especial.

8.3. REVISIÓ FITXES DE CATÀLEG

8.3.1 Descripció del contingut informatiu de la fitxa

La informació inclosa a la fitxa és una primera aproximació al coneixement de l'element immoble. Com a tal, la seva funció és la de constituir la base per a la documentació més exhaustiva a realitzar en cada cas concret, en fase prèvia o simultània a les decisions d'intervenció. Aquesta documentació, com a mínim, s'ha de referir, per descripció i per avaluació històrica, ambiental i cultural, a tots i cada un dels punts descrits a la fitxa, i a totes aquelles parts no descrites a la fitxa per manca d'accessibilitat immediata.

Les directrius particulars d'intervenció s'han de considerar com a una guia per al disseny de la intervenció arquitectònica i per a la valoració cultural d'aquesta per part dels organismes que controlen la seva idoneïtat, a completar sempre per la documentació descrita al paràgraf anterior.

A les fitxes consta el nivell de protecció de cada element, que emana de les Normes de Protecció. Pels elements afectats per una normativa específica, aquesta es fa constar i és d'obligat compliment.

Codi: El codi d'identificació de cada un dels elements identificats. En color vermell i situat a la dreta superior en cada una de pàgines de la fitxa.

1. Identificació espacial:

Municipi: Municipi on es localitza

Barri: Fa referència al barri i la seva codificació, segons el PGOU, on s'ubica l'element.

Situació: Les adreces duen els noms dels carrers o camins segons la retolació oficial o segons la tradició oral. Així mateix s'indica en lo possible el numero de casa. En el cas d'accés per camins que surten d'alguna carretera, només s'especifica el punt quilomètric de la carretera d'on surt el camí.

Parcel·la: En el cas d'emplaçament en sòl rústic s'indica la parcel·la i polígon

Polígon: En el cas d'emplaçament en sòl rústic s'indica la parcel·la i polígon

Coordenades UTM: Es determinen les coordenades UTM (X: longitud i Y: latitud) amb sistema de referència ETRS89 del centre geomètric aproximat de la planta de l'element catalogat.

Classificació: Classificació urbanística del sòl (Urbà, Urbanitzable ordenat i urbanitzable no ordenat).

Referència cadastral: Polígon i parcel·la cadastral obtinguts del Cadastre

2. Identificació de l'element:

Denominació: Incorpora el nom de l'element. S'ha realitzat una primera aproximació històrica de l'element o àmbit, la qual cosa ha permès donar-ne nom a la majoria dels elements catalogats. Per això s'ha tingut en compte la tradició històrica i la tradició oral més o menys arrelada en el poble. Els noms s'han normalitzat al català amb algunes excepcions en què s'ha respectat l'ortografia del llinatge de la família propietària. S'ha donat prioritat al nom històric documentat perquè és important que la toponímia original no desaparegui de la memòria històrica del poble.

Grau de Protecció: adscripció de l'element a alguna de les categories previstes en les Normes de protecció: integral, parcial, ambiental (A1, A2, B o C)

Categoria: cada element s'inclou en una de les categories derivades de la Norma 47 del PTIM o de l'article 125 del RLOUSM.

Tipologia: Classificació dels elements en tipus d'acord amb certes analogies formals o funcionals estables

Ús actual: Forma en què s'utilitza o es fa servir l'element.

Cronologia: Al igual que en el cas de l'autor, no sempre es pot establir la data d'una construcció amb precisió. A més, l'edificació actual és una suma de distintes aportacions d'èpoques diferents, per la qual cosa la data que es recull correspon a la més significativa o la que ha deixat la petjada més important en relació a l'aspecte actual.

Autoria: S'ha complimentat només en els casos que estan documentats segons la bibliografia i/o la memòria històrica popular. Com que en la majoria dels casos es tracta d'arquitectura popular, és molt difícil de conèixer el nom dels qui hi han intervingut.

Adscripció / Estil: Adscripció estilística dels elements catalogats.

3. Descripció de l'element:

Descripció: Conjunt d'informació referent a cada element catalogat

Intervencions: Intervencions que s'hagin duit a terme

Estat de conservació: Valoració l'estat actual de conservació de les diferents parts de l'element catalogat: conjunt, entorn/parcel·la, volumetria, estructura, façanes, cobertes, interiors, jardins/patis/clastra, i altres (aljubs, edificacions complementàries, etc.).

Règim jurídic o de propietat: Tipus de règim

Altres Proteccions: En cas que existeixin altres proteccions supramunicipals de l'element

Bibliografia i documentació: Referències bibliogràfiques de l'element

4. Protecció i directrius d'intervenció:

Usos permesos: amb caràcter general el règim d'usos es correspon amb la qualificació de sòl rústic o la zona de sòl urbà en la qual es troba el bé catalogat, si bé la fitxa pot restringir el ventall d'usos possibles, com és fa per exemple en el cas dels sistemes hidràulics i de les àrees marjades. També hi ha tipologies de béns (per exemple creus de terme, fites...) per als quals no és possible establir cap ús dels urbanísticament regulats.

Conjunt.

Composició volumètrica.

Estructura.

Façanes.

Cobertes.

Interiors.

Espais comuns.

Altres elements.

Ordenances d'aplicació (element/entorn).

5. Entorn protecció:

Descripció: En els casos en els que s'ha considerat necessari s'ha definit una zona de protecció al voltant de l'element catalogat, a fi de preservar el seu àmbit d'influència. Aquesta zona queda grafiada en els plànols.

8.3.2 Justificació de les modificacions de les fitxes de Catàleg

S'ha procedit a la correcció d'algunes fitxes que, encara que presents al catàleg del PGOU Palma presentaven mancances, o necessitaven manifestament correccions, com el cas de l'edifici ubicat al carrer Quetglas 5 que fou catalogat sols en la meitat de la seva extensió.

De la mateixa manera que es farà la concordança de la fitxa de catàleg de la Parròquia de la Immaculada Concepció, actualment amb grau de protecció "B" als plànols i fitxa de sistemes i erròniament "A2" a la fitxa de Catàleg.

8.3.3 Justificació de les noves fitxes de Catàleg

Consideracions generals als graus de protecció assignats i criteri d'incorporació d'elements al catàleg

Restes de la traça urbana anterior al Pla de Scheidnagel

Les noves fitxes d'elements catalogats en relació al catàleg del PGOU Palma, tenen com a objectiu la incorporació d'aquells edificis que poden ser considerats com els més antics de la zona i que conserven certa relació amb la disposició del territori abans del procés urbanitzador del segle XIX; es fa referència en concret a les cases alineades als dos laterals del camí de Son Antich i a les cases de la possessió de Son Riera, predis originals que constituïren Santa Catalina. Es considera per tant l'aplicació d'un criteri de "**valor per antiguitat i valor històric**" la incorporació de les restes dels predis originals al catàleg.

Respecte el grau de protecció cal fer referència a que els diferents elements catalogats/ o a catalogar com són els molins fariners de carrer Indústria, la possessió de Son Riera i les cases de Son Antich són exemples de casos que mostren l'aplicació dels diferents graus de protecció dels que es disposa a l'actualitat, basats en la qualitat de l'edificació o l'existència de proteccions derivades de la legislació en matèria de patrimoni històric. Per aquest motiu s'ha considerat adient atribuir a les cases de Son Riera un grau de protecció B ("**estructural**") i les cases del carrer de Son Antich una protecció C "**ambiental**", aquest darrer permetrà la conservació de la traça urbana preexistent al Pla d'Eixample de 1867.

D'altra banda, s'han introduït alguns edificis construïts al segle XX tenint en compte un criteri de "**valor estilístic**", com per exemple l'edifici

projectat per Carles Garau exemple del anomenat per alguns autors “racionalisme de Palma” i ubicat al Carrer Soler 23, i per configurar la part posterior del conjunt del c/ Antich.

Mercat de Santa Catalina

Finalment, sembla imprescindible tenir en compte un criteri d'incorporació d'elements catalogats atesos els “**valors simbòlics, identificatius i socials**” per proposar la catalogació del Mercat de Santa Catalina, ja que es tracta del centre neuràlgic i més identificatiu del barri.

Tot i ser el mercat més antic del nucli urbà de Palma no s'havia catalogat fins el moment, i aquesta catalogació regularà amb més detall les seves possibles transformacions futures.

La incorporació al catàleg comportarà modificar la corresponent fitxa de l'Equipament comercial del Mercat atorgant una qualificació EQ0c vinculada als edificis catalogats. És important recordar que el Planejament vigent atorgava el mercat de Santa Catalina una qualificació EQ2a, regulat per l'article 150 de les N.U. del PGOU, i amb unes condicions d'edificació que permetien 10 m. d'alçada màxima a consolidar en 2 plantes, possibilitant fins i tot per fer efectiva la màxima edificabilitat atribuïda, l'enderroc de l'edifici actual.

Ateses les consideracions anteriors sembla essencial que el Pla Especial de Protecció Arquitectònica i Ambiental de Santa Catalina, proposi la catalogació del mercat, tot i ser conscient de que l'edificació no compta amb uns valors arquitectònics ressenyables.

Catalogació de les proteccions “r”

Ateses les recomanacions del Servei de Vicepresidència de Cultura, Patrimoni i Esport del Consell Insular de Mallorca (*BOIB Núm 81 de 14 de juny de 2014*) per catalogar parts dels edificis assenyalats com a protecció “r” a la Modificació puntual del PGOU per a la delimitació de l'ARE 25-01 de Santa Catalina, Palma (29877/13), i que consten al llistat com a:

1. **c/ Murillo 41 amb cantonada Despuig 21**
2. **c/ compte de Barcelona 26-26a cantonada Fàbrica**
3. **c/ Despuig 60 cantonada Quetglas 8**
4. **c/ Espartero 4-4b**
5. **c/ Quetglas cantonada Plaça Progrés**
6. **c/ Cotoner cantonada c/ Dameto**
7. **Plaça Progrés 12**

(Veure annex 9)

Respecte l'anterior recomanació cal fer les següents observacions:

1. Definició

La Modificació Puntual de Pla General per a la delimitació del ARE de Santa Catalina va proposar un grau de protecció arquitectònica ambiental “r” de façana a les edificacions del llistat anterior. Aquesta protecció ve regulada als articles 265 i 273 de les N.U. del PGOU per a edificis de protecció ambiental fora del centre històric i és imprescindible remarcar que aquesta protecció “r” només protegia les façanes atesa la determinació de l'apartat b) del punt 2.1 de l'article 273 i que es transcriu a continuació: “*Cuando así lo indique el plano de Ordenación, la protección arquitectónica ambiental r se referirá única y exclusivamente a la fachada del edificio.*” Aquesta indicació consisteix en una línia continua exterior coincident amb la façana i una “r” fora de l'edificació, com s'indica a la figura 1.

2. Catalogació de part dels immobles i inclusió dins NPA 1

La recomanació de l'informe del servei del Servei de Vicepresidència de Cultura, Patrimoni i Esport del Consell Insular de Mallorca (*BOIB Núm 81 de 14 de juny de 2014*), proposa la catalogació de “**parts d'aquests immobles**”. El Pla Especial en resposta a aquesta recomanació proposa la conservació de les façanes dels esmentats edificis, així com de tots aquells que estiguin inclosos dins la categoria de **Nivell de Protecció Ambiental 1 “elevat”**, en qualsevol cas es considera que aquesta regulació millora les condicions de protecció ambiental no només de les edificacions anteriors sino de tot l'àmbit del Pla Especial. D'altra banda s'inclourà al catàleg l'edificació del carrer Espartero, a la qual es farà menció al punt 4 de les presents observacions.



3. Augment de la protecció “r”

El PEPAA de Santa Catalina considera que la protecció “r” de façana de la Modificació Puntual per delimitar l'ARE de Santa Catalina és insuficient pel cas dels immobles anteriors i es proposa l'augment de protecció arquitectònica ambiental de “r de façana” a “r d'edificació”, amb la conseqüent obligació del manteniment no només de la façana sinó de l'edificació existent, no permetent la substitució dels immobles amb aquesta protecció.

S'hauran de mantenir en qualsevol cas els elements definitoris de la seva estructura arquitectònica (alçades i forjats), i les característiques tipològiques i ambientals, i lògicament la seva façana, podent-se eliminar només els cossos no originals o considerats afegits.

4. Protecció “r d'edificacions” a Santa Catalina i la resta d'Eixample de Palma

La protecció “r d'edificació” regulada als articles 265 i 273 de les N.U. del PGOU per a edificis de protecció ambiental fora del centre històric, és habitual a l'Eixample de Palma, com es pot observar al següent extracte de la recent modificació puntual del vigent PGOU per a l'ampliació de catàleg.

5. Revisió del catàleg i Pla Especial de Santa Catalina

Amb data 25/04/2019 s'Aprova Definitivament la Modificació de Pla General referida a la modificació de catàleg de protecció d'edificis del PGOU. Aquesta modificació no preveu la incorporació de nous catàlegs a l'àmbit de Santa Catalina, ja que segons informe tècnic es considerarà adient traslladar al Pla Especial de Santa Catalina (en fase de redacció) la revisió del catàleg dins l'àmbit del ARE.

A continuació es mostra un extracte del plànol I-18 de la sèrie D.01 a escala 1:1000, a la zona de la plaça Cardenal Reig (plaça obelisc) i que pertany als plànols modificats per l'esmentada modificació puntual. En aquest plànol es poden observar diverses edificacions amb grau de protecció “r” al voltant de la plaça Cardenal Reig.

(Veure annex 10. Figura 1)

Atès que la recent Modificació Puntual amb Aprovació Definitiva per a la modificació del catàleg, no preveu la catalogació d'edificis de similars característiques als que es proposa catalogar al llistat de recomanacions per a Santa Catalina, i per raons de coherència amb el Pla General sota el qual es desenvolupa el present Pla Especial, es considera adient atribuir una protecció arquitectònica i ambiental tipus “r”.

(Veure annex 10. Imatge 1)

6.- Grau de protecció “r” i catalogació “C”

Les edificacions amb grau de protecció arquitectònica i ambiental “r” en virtut dels articles 265 i 273 de les N.U. del PGOU, tenen en certa manera un grau de protecció de les edificacions existents més restrictives que les figures de catàleg “C”, ja que aquest grau de catalogació ambiental només preveu la protecció de la primera crugia dels immobles, mentre que la protecció “r” del Pla General de Palma obliga al manteniment de l'edifici existent. Per aquest motiu sembla més adequat proposar una protecció arquitectònica i ambiental “r”.

7. Catalogació de l'edifici c/ Espartero 4-4b

De totes les edificacions del llistat, la situada al carrer Espartero 4-4b, pertany cadastralment a la mateixa parcel·la que el catàleg 25-04 Can Palmer, per la qual cosa quedarà incorporada a la fitxa de l'esmentat catàleg. Tot i que com s'exposa als plànols de façanes del PEPAA de Santa Catalina s'haurà d'eliminar el cos tancat del segon pis del carrer Espartero i es proposarà que es vagin restituint les fusteries originals, unificar el cromatisme de façana i adaptar la retolació del comerç a les directrius de les normes d'estètica del Pla Especial.

(Veure annex 10. Imatge 2)

8. Llistat d'edificis amb protecció arquitectònica i ambiental “r”

Ateses les observacions anteriors, i l'exposició de la memòria justificativa i descriptiva del present Pla Especial, s'ha considerat adient, valorar de manera coherent amb els mateixos criteris de protecció la totalitat de l'àmbit, atribuint un grau de protecció ambiental “r” a les edificacions que a la *Modificació Puntual de Pla General per a la delimitació del ARE 25-01* tenien protecció “r” de façana. Dins aquestes edificacions es troben aquelles amb trets d'arquitectura característica del barri a preservar així com algun exemple d'arquitectura regionalista, i de racionalisme tot i no estar inclosos dins el llistat inicial.

Les edificacions amb protecció arquitectònica i ambiental són:

25-01 Carrer del Ferro 15, cantonada amb Carrer Monterry



25-02 Carrer Joan Crespi, 30 cantonada amb carrer Villalonga, 56

25-03 Carrer Monterrey 16 cantonada amb Colubí 27

25-04 Carrer Colubí 15

25-05 Carrer Murillo 68

25-06 Carrer Murillo 24

25-07 Carrer Murillo 42 cantonada amb carrer Despuig 21

25-08 Carrer Compte de Barcelona 26 cantonada amb carrer Fàbrica

25-09 Carrer Fàbrica 18 cantonada amb carrer Soler 20

25-10 Carrer Fàbrica 16 cantonada amb carrer Soler 11

25-11 Carrer Fàbrica 14

25-12 Carrer Fàbrica 12A

25-13 Carrer Fàbrica 12 amb carrer Pou 18

25-14 Carrer Fàbrica 41

25-15 Carrer Fàbrica 23

25-16 Carrer Fàbrica 3

25-17 Plaça Progrés 25

25-18 Plaça Progrés 26

25-19 Plaça Progrés 27

25-20 Plaça Progrés 32

25-21 Carrer de la Pursiana 30 cantonada amb carrer Soler 32

25-22 Carrer de la Pursiana 16 cantonada amb carrer Pou 29

25-23 Plaça Progrés 22

25-24 Carrer de la Pursiana 31

25-25 Carrer de la Pursiana 25 cantonada amb carrer Soler 34

25-26 Carrer de la Pursiana, 15 cantonada amb carrer Pou, 31

25-27 Carrer de la Pursiana 13

25-28 Carrer de la Pursiana 5

25-29 Avinguda Argentina 33

25-30 Carrer Annibal 14

25-31 Carrer Quetglas 26 cantonada amb carrer Monterrey 56

25-32 Carrer Quetglas 8 cantonada amb carrer Despuig 60

25-33 Carrer Quetglas 2 cantonada amb Plaça Progrés 17

- 25-34 *Plaça Progrés 8*
- 25-35 *Carrer Servet 8*
- 25-36 *Carrer Quetglas 21 cantonada amb carrer Monterrey 51*
- 25-37 *Carrer Quetglas 17*
- 25-38 *Plaça Progrés 12*
- 25-39 *Carrer Dameto 9*
- 25-40 *Carrer Mir 3*
- 25-41 *Plaça de la Verge del miracle 1*
- 25-42 *Plaça de la Verge del miracle 2*
- 25-43 *Plaça de la Verge del miracle 4 cantonada amb carrer Mir 8*
- 25-44 *Carrer Bayarte 21*
- 25-45 *Carrer de Sant Magí 70*
- 25-46 *Carrer Annibal 19*

(Veure annex 11)

8.4. FITXES DE CATÀLEG PLA ESPECIAL

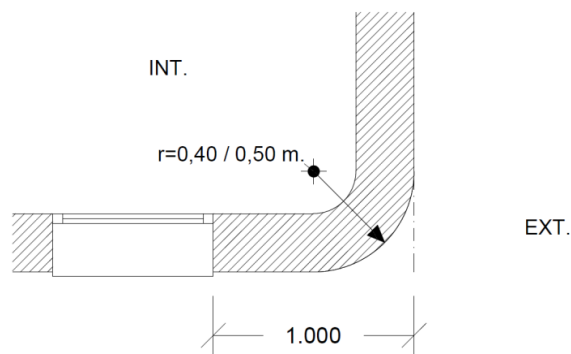
(Veure annex 12)

Palma, signat mitjançant signatura electrònica (24 de novembre de 2021)

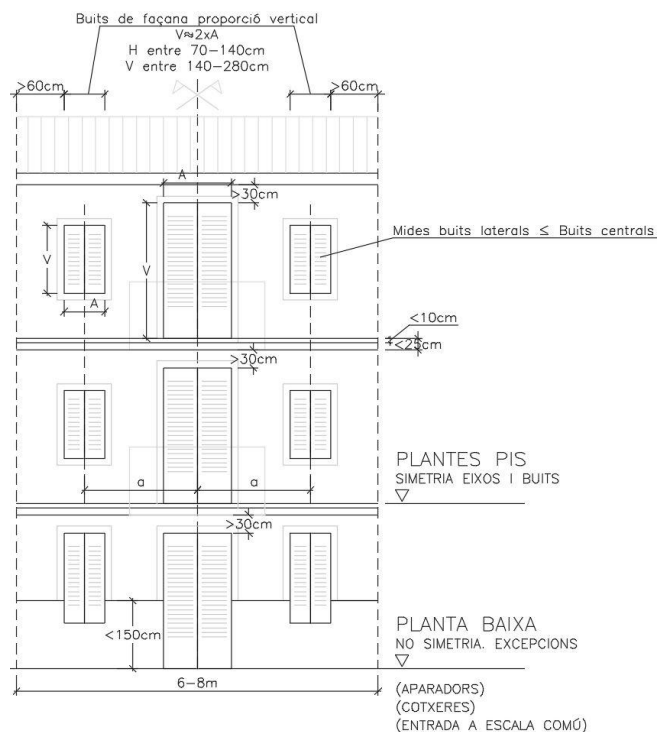
El cap del Departament p.d. Decret de batlia núm. 3000/2014, de 26/02/2014
(BOIB núm. 30 de 4-03-2014)
Jaume Horrach Font



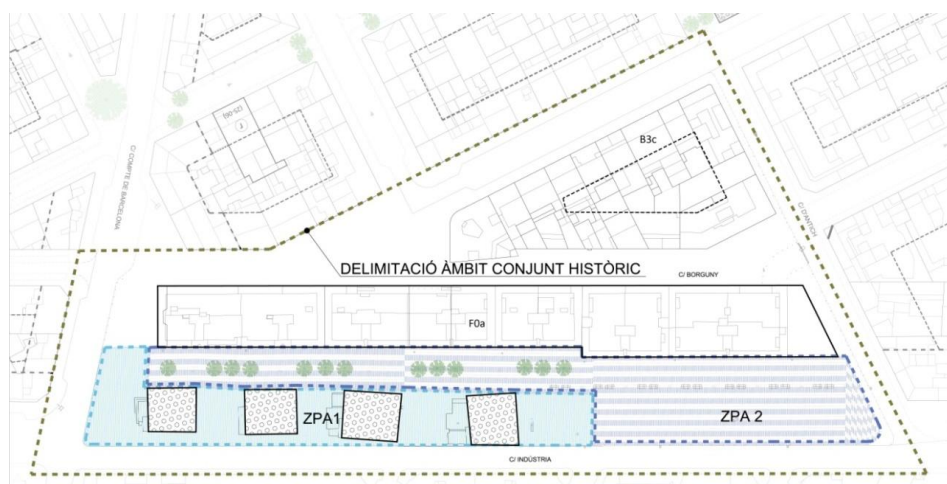
ANNEX 1. FIGURA 1



ANNEX 1. FIGURA 2



ANNEX 2



ANNEX 3



Esquema Rètols dins el buit arquitectònic (fig. 1)

Esquema rètols en el Parament de Façana (fig. 2)





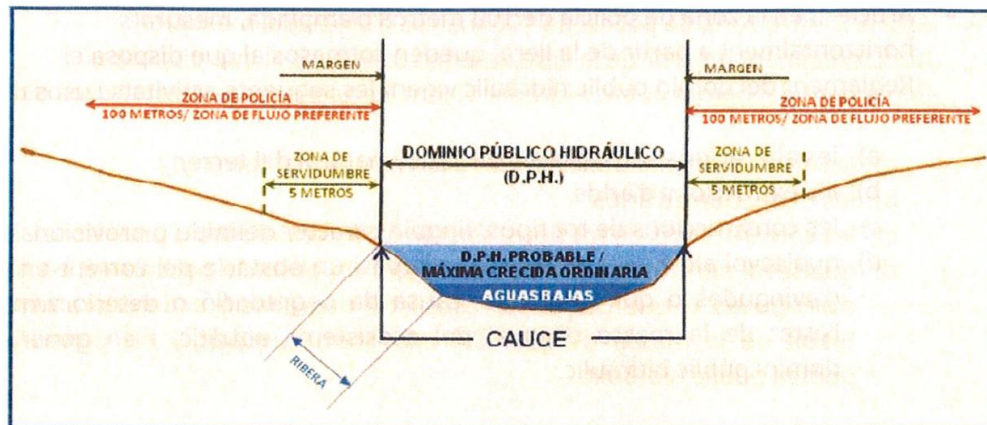
ANNEX 4

CARTA DE COLORS FAÇANES 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/ca/2021/166/1101241

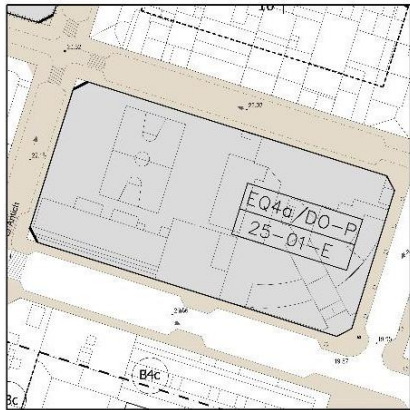


ANNEX 5

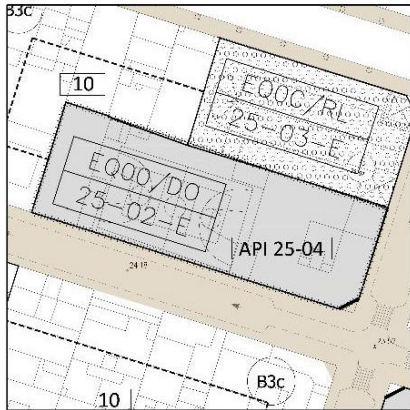


ANNEX 6

Fitxa de Sistemes	
1.- Identificació	
DENOMINACIÓ	DOCENT SANTA CATALINA
SITUACIÓ	25 SANTA CATALINA
FULL UTM	68-80-N
FULL 500	*
FULL 1000	G-19
FULL 5000	*
IDENTIF	EQ4a/DO-P
CODI	25-01-E
CARRER	Murillo, Caro
REF. CAD	*
2.- Característiques Funcionals	
SUPERFÍCIE	3213
NÚM. INVENT.	0425
DOMINI	PÚBLIC
ÚS	PÚBLIC
3.- Normativa D'Aplicació	
ORDENACIÓ	EQ4a
PLANEJAM. APROV.	*
PLANEJAMENT	*
ALTRES	*
CATÀLEGS	*
CLASIF. SÒL	S.U.
4.- Gestió del Sòl	
ASSIGNACIÓ	*
ÀMBIT	* *
SISTEMA	*
ETAPES	*
5.- Observacions	
*	

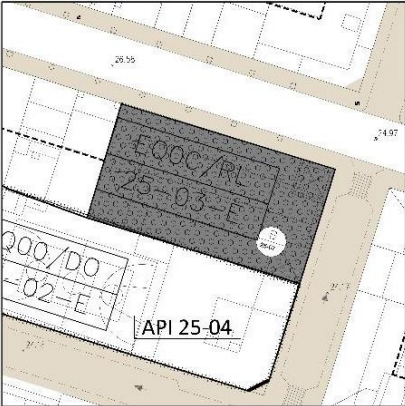


Fitxa de Sistemes	
1.- Identificació	
DENOMINACIÓ	COL-LEGI VERGE DEL CARMÉ
SITUACIÓ	25 SANTA CATALINA
FULL UTM	68-80-N
FULL 500	*
FULL 1000	G-19
FULL 5000	*
IDENTIF	EQ00/DO
CODI	25-02-E
CARRER	Despuig, Murillo
REF. CAD	088072-06
2.- Característiques Funcionals	
SUPERFÍCIE	1228
NÚM. INVENT.	*
DOMINI	PRIVAT
ÚS	COL-LETIU
3.- Normativa D'Aplicació	
ORDENACIÓ	EQ00
PLANEJAM. APROV.	API/25-04
PLANEJAMENT	*
ALTRES	*
CATÀLEGS	*
CLASIF. SÒL	S.U.
4.- Gestió del Sòl	
ASSIGNACIÓ	*
ÀMBIT	* *
SISTEMA	*
ETAPES	*
5.- Observacions	
*	



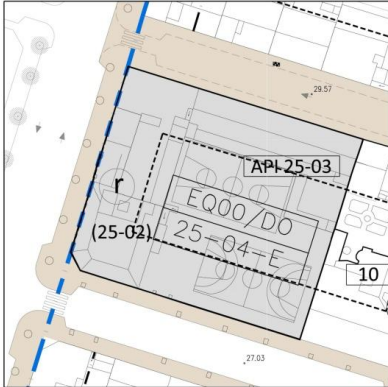
Fitxa de Sistemes

1.- Identificació		IDENTIF	EQ0C/RL
DENOMINACIÓ	PARROQUIA VERGE DEL CARME	CODI	25-03-E
SITUACIÓ	25 SANTA CATALINA	CARRER	Antich, Villalonga
FULL UTM	68-80-N	REF. CAD	088072-05
FULL 500	*		
FULL 1000	G-19		
FULL 5000	*		
2.- Característiques Funcionals			
SUPERFÍCIE	762	DOMINI	PRIVAT
NÚM. INVENT.	*	ÚS	PÚBLIC
3.- Normativa D'Aplicació			
ORDENACIÓ	EQ0C	CATÀLEGS	B/25-07
PLANEJAM. APROV.	*	CLASIF. SÒL	S.U.
PLANEJAMENT	*		
ALTRES	*		
4.- Gestió del Sòl			
ASSIGNACIÓ	*	SISTEMA	*
ÀMBIT	* *	ETAPES	*
5.- Observacions			
*			



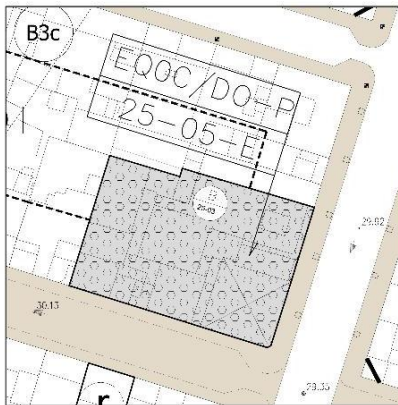
Fitxa de Sistemes

1.- Identificació		IDENTIF	EQ00/DO
DENOMINACIÓ	N. SRA. ESCUELAS PIAS	CODI	25-04-E
SITUACIÓ	25 SANTA CATALINA	CARRER	Joan Crespi, Villalonga
FULL UTM	68-80-N	REF. CAD	088039-01
FULL 500	*		
FULL 1000	E-19		
FULL 5000	*		
2.- Característiques Funcionals			
SUPERFÍCIE	1834	DOMINI	PRIVAT
NÚM. INVENT.	*	ÚS	COL-LECTIU
3.- Normativa D'Aplicació			
ORDENACIÓ	EQ00	CATÀLEGS	*
PLANEJAM. APROV.	API/25-03	CLASIF. SÒL	S.U.
PLANEJAMENT	*		
ALTRES	*		
4.- Gestió del Sòl			
ASSIGNACIÓ	*	SISTEMA	*
ÀMBIT	* *	ETAPES	*
5.- Observacions			
*			




Fitxa de Sistemes

1.- Identificació		IDENTIF	EQ0C/DO-P
DENOMINACIÓ	E.I. SANTA CATALINA	CODI	25-05-E
SITUACIÓ	25 SANTA CATALINA	CARRER	Colibiri, Despuig
FULL UTM	68-80-N	REF. CAD	088082-09
FULL 500	*		
FULL 1000	G-19		
FULL 5000	*		
2.- Característiques Funcionals			
SUPERFÍCIE	649	DOMINI	PÚBLIC
NÚM. INVENT.	0000	ÚS	PÚBLIC
3.- Normativa D'Aplicació			
ORDENACIÓ	EQ0C	CATÀLEGS	B/25-03
PLANEJAM. APROV.	*		
PLANEJAMENT	*	CLASIF. SÒL	S.U.
ALTRES	REIM USOS EQ0a		
4.- Gestió del Sòl			
ASSIGNACIÓ	*	SISTEMA	*
ÀMBIT	* *	ETAPES	*
5.- Observacions			
*			



Fitxa de Sistemes

1.- Identificació		IDENTIF	EQ0a/SC/AS-P
DENOMINACIÓ	CENTRO SOCI-CULTURAL / ASSISTENCIAL	CODI	25-06-P
SITUACIÓ	25 SANTA CATALINA	CARRER	Monterrey
FULL UTM	68-80-N	REF. CAD	088095-01
FULL 500	*		
FULL 1000	*		
FULL 5000	*		
2.- Característiques Funcionals			
SUPERFÍCIE	1071	DOMINI	PÚBLIC
NÚM. INVENT.	*	ÚS	PÚBLIC
3.- Normativa D'Aplicació			
ORDENACIÓ	EQ0a	CATÀLEGS	*
PLANEJAM. APROV.	*		
PLANEJAMENT	*	CLASIF. SÒL	S.U.
ALTRES	*		
4.- Gestió del Sòl			
ASSIGNACIÓ	AJUNT.	SISTEMA	EXP
ÀMBIT	AA *	ETAPES	0-2
5.- Observacions			
* L'execució de l'Equipament haurà de preveure la construcció d'un aparcament al subsòl per a la reserva mínima exigible i un nombre mínim de 30 places addicionals per residents, amb previsió de futura connexió amb l'aparcament de planta sotterrani de l'equipament EQ0a/SC/AC-P, amb el qual haurà compartir accesos a vials.			



Fitxa de Sistemes

1.- Identificació

DENOMINACIÓ
SITUACIÓ
FULL UTM
FULL 500
FULL 1000
FULL 5000

IDENTIF CODI CARRER REF. CAD

2.- Característiques Funcionals

SUPERFÍCIE DOMINI
NÚM. INVENT. ÚS

3.- Normativa D'Aplicació

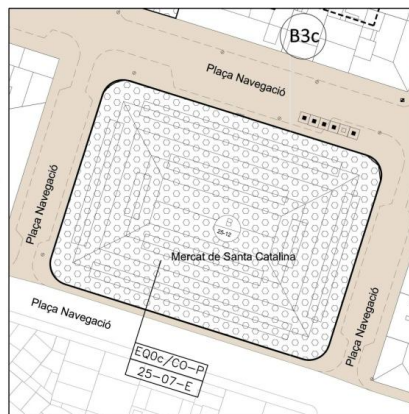
ORDENACIÓ CATÀLEGS
PLANEJAM. APROV.
PLANEJAMENT CLASIF. SÒL
ALTRES

4.- Gestió del Sòl

ASSIGNACIÓ SISTEMA
ÀMBIT ETAPES

5.- Observacions

L'ús d'establiment públic es podrà implantar en un màxim del 30 % de la superfície edificada total respecte al destinat a ús comercial



Fitxa de Sistemes

1.- Identificació

DENOMINACIÓ
SITUACIÓ
FULL UTM
FULL 500
FULL 1000
FULL 5000

IDENTIF CODI CARRER REF. CAD

2.- Característiques Funcionals

SUPERFÍCIE DOMINI
NÚM. INVENT. ÚS

3.- Normativa D'Aplicació

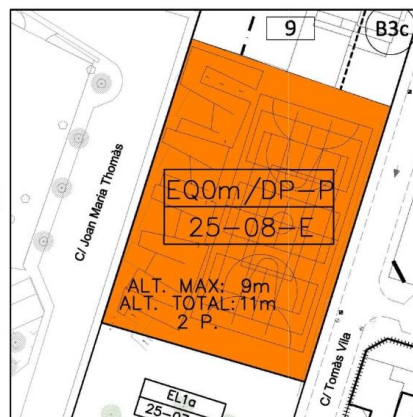
ORDENACIÓ CATÀLEGS
PLANEJAM. APROV.
PLANEJAMENT CLASIF. SÒL
ALTRES

4.- Gestió del Sòl

ASSIGNACIÓ SISTEMA
ÀMBIT ETAPES

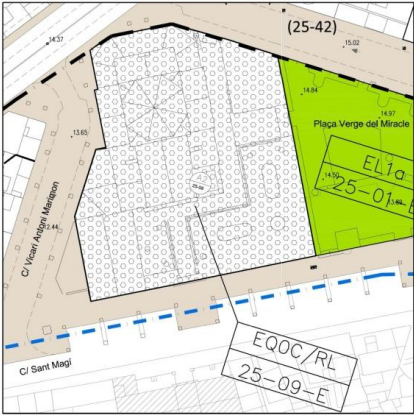
5.- Observacions

*



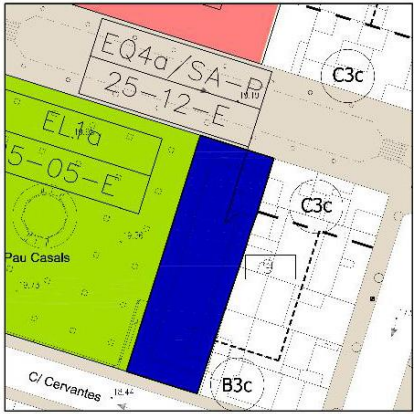
Fitxa de Sistemes

1.- Identificació		IDENTIF	EQ0C/RL
DENOMINACIÓ	PARRÒQUIA INMACULADA CONCEPCIO	CODI	25-09-E
SITUACIÓ	25 SANTA CATALINA	CARRER	Espartero, Bayarte
FULL UTM	68-80-S	REF. CAD	087032-01
FULL 500	*		
FULL 1000	G-20		
FULL 5000	*		
2.- Característiques Funcionals			
SUPERFÍCIE	2668	DOMINI	PRIVAT
NÚM. INVENT.	*	ÚS	PÚBLIC
3.- Normativa D'Aplicació			
ORDENACIÓ	EQ0C	CATÀLEGS	B/25-08
PLANEJAM. APROV.	*	CLASIF. SÒL	S.U.
PLANEJAMENT	*		
ALTRES	REGIM USOS EQ0a		
4.- Gestió del Sòl			
ASSIGNACIÓ	*	SISTEMA	*
ÀMBIT	* *	ETAPES	*
5.- Observacions			
*			



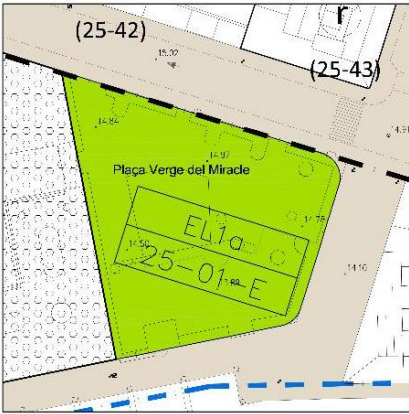
Fitxa de Sistemes

1.- Identificació		IDENTIF	EQ4a/SA-P
DENOMINACIÓ	CENTRE SE SALUT SANTA CATALINA	CODI	25-12-E
SITUACIÓ	25 SANTA CATALINA	CARRER	Plaça Pau Casals
FULL UTM	68-80-N	REF. CAD	*
FULL 500	*		
FULL 1000	G-19		
FULL 5000	*		
2.- Característiques Funcionals			
SUPERFÍCIE	491	DOMINI	PÚBLIC
NÚM. INVENT.	0000	ÚS	PÚBLIC
3.- Normativa D'Aplicació			
ORDENACIÓ	EQ4a	CATÀLEGS	*
PLANEJAM. APROV.	*	CLASIF. SÒL	S.U.
PLANEJAMENT	*		
ALTRES	*		
4.- Gestió del Sòl			
ASSIGNACIÓ	*	SISTEMA	*
ÀMBIT	* *	ETAPES	*
5.- Observacions			
*			




ANNEX 7

Fitxa de Sistemes	
1.- Identificació	
DENOMINACIÓ	PLAÇA VERGE DEL MIRACLE
SITUACIÓ	25 SANTA CATALINA
FULL UTM	68-80-S
FULL 500	*
FULL 1000	G-20
FULL 5000	*
IDENTIF	EL1a
CODI	25-01-E
CARRER	Plaça Verge del Miracle
REF. CAD	*
2.- Característiques Funcionals	
SUPERFÍCIE	1339
NÚM. INVENT.	0000
DOMINI	PÚBLIC
ÚS	PÚBLIC
3.- Normativa D'Aplicació	
ORDENACIÓ	EL1a
CATÀLEGS	*
PLANEJAM. APROV.	*
PLANEJAMENT	*
ALTRES	*
CLASIF. SÒL	S.U.
4.- Gestió del Sòl	
ASSIGNACIÓ	*
SISTEMA	*
ÀMBIT	* *
ETAPES	*
5.- Observacions	
*	



Fitxa de Sistemes	
1.- Identificació	
DENOMINACIÓ	PLAÇA PROGRES
SITUACIÓ	25 SANTA CATALINA
FULL UTM	68-80N, 68-80-S
FULL 500	*
FULL 1000	G-19, G-20
FULL 5000	*
IDENTIF	EL1c
CODI	25-02-P
CARRER	Plaça Progrés
REF. CAD	
2.- Característiques Funcionals	
SUPERFÍCIE	5393
NÚM. INVENT.	*
DOMINI	PÚBLIC
ÚS	PÚBLIC
3.- Normativa D'Aplicació	
ORDENACIÓ	EL1c
CATÀLEGS	*
PLANEJAM. APROV.	*
PLANEJAMENT	*
ALTRES	*
CLASIF. SÒL	S.U.
4.- Gestió del Sòl	
ASSIGNACIÓ	*
SISTEMA	*
ÀMBIT	* *
ETAPES	*
5.- Observacions	
* Haurà de preveure la construcció d'un aparcament soterrat	



Fitxa de Sistemes

1.- Identificació

DENOMINACIÓ
SITUACIÓ
FULL UTM
FULL 500
FULL 1000
FULL 5000

IDENTIF CODI CARRER REF. CAD

2.- Característiques Funcionals

SUPERFÍCIE DOMINI
NÚM. INVENT. ÚS

3.- Normativa D'Aplicació

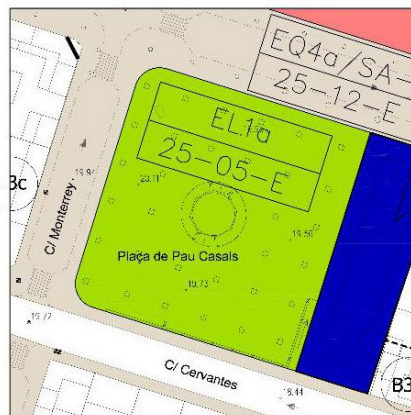
ORDENACIÓ CATÀLEGS
PLANEJAM. APROV.
PLANEJAMENT CLASIF. SÒL
ALTRES

4.- Gestió del Sòl

ASSIGNACIÓ SISTEMA
ÀMBIT ETAPES

5.- Observacions

* Haurà de preveure la construcció d'un aparcament soterrat



Fitxa de Sistemes

1.- Identificació

DENOMINACIÓ
SITUACIÓ
FULL UTM
FULL 500
FULL 1000
FULL 5000

IDENTIF CODI CARRER REF. CAD

2.- Característiques Funcionals

SUPERFÍCIE DOMINI
NÚM. INVENT. ÚS

3.- Normativa D'Aplicació

ORDENACIÓ CATÀLEGS
PLANEJAM. APROV.
PLANEJAMENT CLASIF. SÒL
ALTRES

4.- Gestió del Sòl

ASSIGNACIÓ SISTEMA
ÀMBIT ETAPES

5.- Observacions

* L'execució de l'Espai Lliure haurà de preveure la construcció d'un aparcament al subsòl, amb previsió de futura connexió amb l'aparcament de planta sotterrani de l'equipament EQ0a/SC/AC-P 25-06, amb el qual haurà compartir accesos a vials.



Fitxa de Sistemes

1.- Identificació

DENOMINACIÓ
SITUACIÓ
FULL UTM
FULL 500
FULL 1000
FULL 5000

IDENTIF CODI CARRER REF. CAD

2.- Característiques Funcionals

SUPERFÍCIE DOMINI
NÚM. INVENT. ÚS

3.- Normativa D'Aplicació

ORDENACIÓ CATÀLEGS
PLANEJAM. APROV.
PLANEJAMENT CLASIF. SÒL
ALTRES

4.- Gestió del Sòl

ASSIGNACIÓ SISTEMA
ÀMBIT ETAPES

5.- Observacions



Fitxa de Sistemes

1.- Identificació

DENOMINACIÓ
SITUACIÓ
FULL UTM
FULL 500
FULL 1000
FULL 5000

IDENTIF CODI CARRER REF. CAD

2.- Característiques Funcionals

SUPERFÍCIE DOMINI
NÚM. INVENT. ÚS

3.- Normativa D'Aplicació

ORDENACIÓ CATÀLEGS
PLANEJAM. APROV.
PLANEJAMENT CLASIF. SÒL
ALTRES

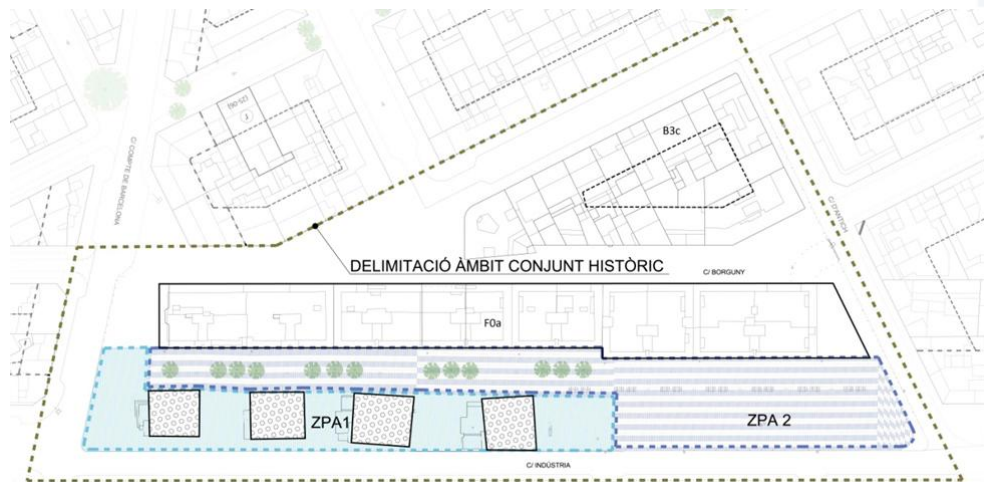
4.- Gestió del Sòl

ASSIGNACIÓ SISTEMA
ÀMBIT ETAPES

5.- Observacions



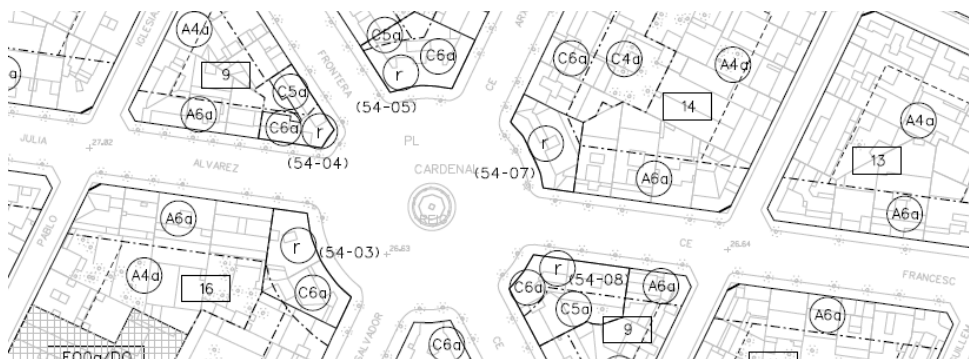
ANNEX 8



ANNEX 9



ANNEX 10. FIGURA 1



ANNEX 10. IMATGE 1



Plaça Cardenal Reig, 5

Plaça Cardenal Reig, 6



Plaça Cardenal Reig, 1 i 2

ANNEX 10. IMATGE 2



Espartero 4-4b



ANNEX 11



r 25-01, C/ MONTERREY, 30 - C/ FERRIS, 15



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



r 25-03, C/ MONTERREY, 16 - C/ COLUBI, 27



r 25-04, C/ COLUBI, 15



r 25-05, C/ MURILLO, 68



r 25-06, C/ MURILLO, 24



r 25-07, C/ MURILLO, 41 - C/ DESPUIG, 21



r 25-08, C/ COMTE DE BARCELONA, 26 - C/ FABRICA



r 25-09, C/ FABRICA, 18 - C/ SOLER, 20



r 25-10, C/ FABRICA, 16 - C/ SOLER, 11



r 25-11, C/ FABRICA, 14



r 25-12 C/ FABRICA, 12A



r 25-13 C/ FABRICA, 12 - C/ POU, 18



r 25-14 C/ FABRICA, 41



r 25-15 C/ FABRICA, 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, 16 - C/POU, 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/POU, 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

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2021/166/1101241>





† 25-31 C/ QUETGLAS, 26 – C/MONTERREY, 56



† 25-32 C/ QUETGLAS, 8 – C/ DESPIUG, 60



† 25-33 C/QUETGLAS, 2 – PLAÇA PROGRÉS, 17



† 25-34 PLAÇA PROGRÉS, 8



† 25-35 C/ SERVET, 8



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



† 25-37 C/ QUETGLAS, 17



† 25-38 C/ PLAÇA PROGRÉS, 12



† 25-39 C/ DAMETO, 9



† 25-40 C/ MIR, 3



† 25-41 PLAÇA VERGE DEL MIRACLE, 1



† 25-42 PLAÇA VERGE DEL MIRACLE, 2



† 25-43 PLAÇA VERGE DEL MIRACLE, 6 C/ MIR, 8



† 25-44 C/ BAYARRI, 21



† 25-45 c/ Sant Magí 70



† 25-46 c/ Arribal 19



ANNEX 12

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

1. Identificació espacial

MUNICIPI:	Palma
BARRI:	25. Sta Catalina
SITUACIÓ:	C/ Pou - Caro 7
PARCEL·LA	
POLÍGON:	
U.T.M. X:	0469030,9029
U.T.M. Y:	438039,2408
CLASSIFICACIÓ	Sòl Urbà
REF. CADASTRAL:	9105601DD6890E0001UU

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

2.-Identificació de l'element

DENOMINACIÓ:	Pou / Caro, 7
GRAU DE PROTECCIÓ:	B
CATEGORIA:	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Edifici en cantonada entremitgeres
ÚS ACTUAL:	Residencial Plurifamiliar
CRONOLOGIA:	1907
AUTORIA:	Gaspar Reynés Coll, mestre d'obres
ADSCRIPCIÓ/ESTIL:	Modernisme Popular



3.-Descripció de l'element

Edifici d'habitatges amb estructura de murs de càrrega i bigam de fusta. Té planta baixa, tres altures i semisoterrani. Coberta que combina el terrat amb la teulada inclinada. Façana distribuïda en eixos verticals de buits que alternen finestres i balcons. Destaca la superposició de dos miradors, aprofitant la cantonada, tenen secció poligonal i son de carcassa de fusta i elements de ferro forjat. A la planta baixa d'aquesta cantonada, cal esmentar l'existència d'una columna amb capitell floral, que actua a l'àmbit d'un espai en forma de balcó i protegida per una barana de ferro.

INTERVENCIIONS	Rehabilitació de façanes
ESTAT DE CONSERVACIÓ	Bo
RÈGIM JURÍDIC I DE PROPIETAT	Privada
ALTRES PROTECCIONS	
BIBLIOGRAFIA I DOCUMENTACIÓ	Projecte Original a l'Arxiu Municipal de Palma AMP LO 1904/11; LO 1906/9

4.-Protecció i directrius d'intervenció:

USOS PERMESOS:	Segons el Quadre usos catàleg PEPAA
CONJUNT:	
COMPOSICIÓ	Conservació. No es permetran afegits
VOLUMÈTRICA:	
ESTRUCTURA:	Conservació. Preservar Elements Estructurals
FAÇANES:	Rehabilitació. Recuperar els acabats originals i conservar els buits i esquema compositiu
COBERTES:	Conservació. Mantenir la coberta mixta i balastrada perimetral.
INTERIORS:	
ESPAIS COMUNS:	Conservació escala i barana de ferro. Conservació vestíbul d'entrada.
ALTRES ELEMENTS:	Conservació dels miradors de fusta.
ORDENANCES D'APLICACIÓ (element/entorn):	

5.-Entorn de protecció.

Sense entorn de protecció



Ajuntament de Palma

PEPAA ARE SANTA CATALINA

1. Identificació espacial

Casa per a Bartomeu Joan Crespi

CODI: **25-02**

MUNICIPI:
BARRI:
SITUACIÓ:
PARCEL·LA
POLÍGON:
U.T.M. X: 0468630,1752
U.T.M. Y: 4380285,2914
CLASSIFICACIÓ: Sòl Urbà
REF. CADASTRAL: 8604308DD6880D - 0001MJ / 0012IW



2.-Identificació de l'element

DENOMINACIÓ:
GRAU DE PROTECCIÓ:
CATEGORIA:
TIPOLOGIA: Edifici en cantonada entremitgeres
ÚS ACTUAL: Residencial Plurifamiliar
CRONOLOGIA: 1924-1927
AUTORIA: Francesc Roca Simó, arquitecte
ADSCRIPCIÓ/ESTIL: Historicisme





3.-Descripció de l'element

Edifici amb estructura de murs de càrrega i forjats de fusta. L'alçat el conformen la planta baixa, quatre pisos i un àtic. A la composició de la façana destaca l'encoixinat de la part inferior

INTERVENCIIONS
ESTAT DE CONSERVACIÓ
RÈGIM JURÍDIC I DE
PROPIETAT
ALTRES PROTECCIONS
BIBLIOGRAFIA I
DOCUMENTACIÓ

4.-Protecció i directrius d'intervenció:

USOS PERMESOS: Segons el Quadre usos catàleg PEPA

CONJUNT:
COMPOSICIÓ
VOLUMÈTRICA:
ESTRUCTURA:
FAÇANES:
COBERTES:
INTERIORS:
ESPAIS COMUNS:
ALTRES ELEMENTS:
ORDENANCES
D'APLICACIÓ
(element/entorn):

5.-Entorn de protecció.

Sense entorn de protecció



1. Identificació espacial

Can Gisbert CODI: **25-03**

MUNICIPI:	Palma
BARRI:	25. Sta Catalina
SITUACIÓ:	c/ Despuig 10/ Colubí 20
PARCEL·LA	
POLÍGON:	
U.T.M. X:	0468748,4465
U.T.M. Y:	4380673,7982
CLASSIFICACIÓ	Sòl Urbà
REF. CADASTRAL:	B808209DD6880H00010U

2.-Identificació de l'element

DENOMINACIÓ:	Can Gisbert
GRAU DE PROTECCIÓ:	B
CATEGORIA:	Arquitectura Civil
TIPOLOGIA:	Edifici en cantonada
ÚS ACTUAL:	Equipament Docent
CRONOLOGIA:	1906
AUTORIA:	Gaspar Reynés Coll, mestre d'obres
ADSCRIPCIÓ/ESTIL:	Modernisme Popular



3.-Descripció de l'element

Estructura de parets mestres i coberta de teulada a quatre vessants. De concepció volumètrica cúbica, presenta planta baixa, pis i porxo. Les quatre façanes tenen característiques semblants, d'eixos de buits rectangulars i línies d'impоста que separen els pisos. La decoració es concentra sobre els buits que presenten llindes de marès decorades que en la darrera planta es combinen amb panells de rajoles de la Roqueta.

INTERVENCIIONS	S'ha afegit un cos de menor alçada al carrer Colubí
ESTAT DE CONSERVACIÓ	Bó
RÈGIM JURÍDIC I DE	Públic. Escola d'infants de Santa Catalina.
PROPIETAT	
ALTRES PROTECCIONS	
BIBLIOGRAFIA I	
DOCUMENTACIÓ	

4.-Protecció i directrius d'intervenció:

USOS PERMESOS:	Segons el Quadre usos catàleg PEPAA
CONJUNT:	L'edifici es mantindrà voltat d'espai lliure.
COMPOSICIÓ	Conservació, a excepció del cos afegit al carrer Colubí.
VOLUMÈTRICA:	
ESTRUCTURA:	Rehabilitació.
FAÇANES:	Conservació, tot mantenint les llindes i línies d'impоста de pedra vista.
COBERTES:	Conservació.
INTERIORS:	
ESP AIS COMUNS:	
ALTRES ELEMENTS:	
ORDENANCES	
D'APLICACIÓ	
(element/entorn):	

5.-Entorn de protecció.

Sense entorn de protecció



Ajuntament de Palma

PEPAA ARE SANTA CATALINA

1. Identificació espacial

Can Palmer CODI: **25-04**

MUNICIPI:
BARRI:
SITUACIÓ:
PARCEL·LA
POLÍGON:
U.T.M. X: 0468664,6927
U.T.M. Y: 4380272,0669
CLASSIFICACIÓ: Sòl Urbà
REF. CADASTRAL: 8704203DD6880D 0001SJ / 0012BW



2.-Identificació de l'element

DENOMINACIÓ:
GRAU DE PROTECCIÓ:
CATEGORIA:
TIPOLOGIA: Edifici d'habitatges
ÚS ACTUAL: Comercial en Planta Baixa + Residencial
CRONOLOGIA: 1910 (Carrer Quetglas 5)
AUTORIA: J. Alenyar, Arquitecte. Palmer, mestre d'obres
ADSCRIPCIÓ/ESTIL: Modernisme Popular



3.-Descripció de l'element

A la parcel·la cadastral es van construir dos edificis de característiques diferents. El que té accés pel carrer Quetglas 5 i un altre amb accés pel carrer Espartero 4. Els dos edificis estarien separats pels seus patis interiors: Carrer Quetglas 5: Edifici d'habitatges que segueix les característiques constructives dels edificis originals del barri i que destaca per la decoració ceràmica aplicada en profusió a les façanes principals que la singularitza. Carrer Espartero 4: Edifici de llarga façana unitària de sis eixos rematada per volada de teules. Els buits de les plantes primera i segona rematen en llindes polilobulades i les fusteries segueixen el mateix disseny, endemés els recercats dels buits de planta baixa pugen fins a planta primera, donant la sensació d'un sol buit de dues plantes.

INTERVENCIIONS
ESTAT DE CONSERVACIÓ
RÈGIM JURÍDIC I DE
PROPIETAT
ALTRES PROTECCIIONS
BIBLIOGRAFIA I
DOCUMENTACIÓ

Regular
Privada

4.-Protecció i directrius d'intervenció:

USOS PERMESOS:	Segons el Quadre usos catàleg PEPA
CONJUNT:	Rehabilitació
COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA:	Manteniment i eliminació d'afegits.
ESTRUCTURA:	Rehabilitació
FAÇANES:	Restauració amb manteniment dels elements decoratius i recuperació dels buits originals
COBERTES:	Rehabilitació
INTERIORS:	
ESPAIS COMUNS:	
ALTRES ELEMENTS: ORDENANCES D'APLICACIÓ (element/entorn):	

5.-Entorn de protecció.

Sense entorn de protecció



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



1. Identificació espacial

Can Pujol CODI: **25-05**

MUNICIPI:	Palma	
BARRI:	25. Sta Catalina	
SITUACIÓ:	c/ Pou 24	
PARCEL·LA		
POLÍGON:		
U.T.M. X:	0468978,5218	
U.T.M. Y:	43803325,6005	
CLASSIFICACIÓ	Sòl Urbà	
REF. CADASTRAL:	9005507DD6890E0001LU	

2. Identificació de l'element

DENOMINACIÓ:	Can Pujol	
GRAU DE PROTECCIÓ:	A1	
CATEGORIA:	Arquitectura Civil	
TIPOLOGIA:	Edifici d'habitatges	
ÚS ACTUAL:	Residencial	
CRONOLOGIA:	1903 - 1904	
AUTORIA:	Gaspar Reynés Coll, mestre d'obres	
ADSCRIPCIÓ/ESTIL:	Modernisme	







3.-Descripció de l'element

Edifici entre mitgeres, amb estructura de parets mestres i bigam de fusta; coberta en terrat. L'alçat està configurat per planta baixa i dos pisos. La façana es plana, sols modificada per la decoració vegetal aplicada epidèrmicament i per les ondulacions dels balcons i del capcim de la façana.

INTERVENCIIONS	Rehabilitació completa (anys dèu sXXI)
ESTAT DE CONSERVACIÓ	Bo
RÈGIM JURÍDIC I DE PROPIETAT	Privada
ALTRES PROTECCIONS	
BIBLIOGRAFIA I DOCUMENTACIÓ	Projecte Original a l'Arxiu Municipal de Palma AMP LO 1904/11; LO 1906/9

4.-Protecció i directrius d'intervenció:

USOS PERMESOS:	Segons el Quadre usos catàleg PEPA
CONJUNT:	Rehabilitació
COMPOSICIÓ	Manteniment
VOLUMÈTRICA:	
ESTRUCTURA:	Rehabilitació.
FAÇANES:	Restauració.
COBERTES:	Rehabilitació.
INTERIORS:	
ESPAIS COMUNS:	Rehabilitació.
ALTRES ELEMENTS:	
ORDENANCES D'APLICACIÓ (element/entorn):	

5.-Entorn de protecció.

Sense entorn de protecció

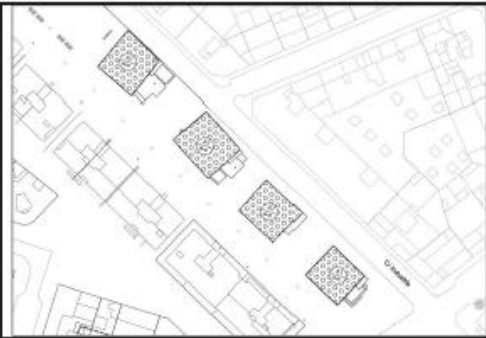


Ajuntament de Palma



PEPAA ARE SANTA CATALINA

1. Identificació espacial

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

MUNICIPI:	Palma	
BARRI:	25. Sta Catalina	
SITUACIÓ:	c/ Indústria 2 i ss	
PARCEL·LA		
POLÍGON:		
U.T.M. X:	0468977,2768	
U.T.M. Y:	4380576,1093	
CLASSIFICACIÓ	Sòl Urbà	
REF. CADASTRAL:	9105601DD6890E0001UU	

2.-Identificació de l'element

DENOMINACIÓ:	Molins c/ Indústria	
GRAU DE PROTECCIÓ:	A1	
CATEGORIA:	Bé Etnològic	
TIPOLOGIA:	Molins fariners de vent	
ÚS ACTUAL:	Comercial./ Establiment Públic	
CRONOLOGIA:	1680	
AUTORIA:		
ADSCRIPCIÓ/ESTIL:	Enginyeria Popular	



3.-Descripció de l'element

Conjunt de quatre molins fariners, de base quadrangular i torre cilíndrica. Tres d'ells tenen escala exterior. En general, tenen coberta de volta de canó i portal allindanat

INTERVENCIIONS	Rehabilitació completa dels anys 90 del segle XX
ESTAT DE CONSERVACIÓ	Bo
RÈGIM JURÍDIC I DE PROPIETAT	Privada
ALTRES PROTECCIONS	Declaració BIC RD. 3445/1981 de 13 de novembre. BOE 5/02/1982
BIBLIOGRAFIA I DOCUMENTACIÓ	

4.-Protecció i directrius d'intervenció:

USOS PERMESOS:	Segons el Quadre usos catàleg PEPA
CONJUNT:	Restauració. (Vegeu determinacions Art 28 de les NU del PEPA)
COMPOSICIÓ	Manteniment. (Vegeu determinacions Art 28 de les NU del PEPA)
VOLUMÈTRICA:	
ESTRUCTURA:	Restauració. (Vegeu determinacions Art 28 de les NU del PEPA)
FAÇANES:	Restauració. (Vegeu determinacions Art 28 de les NU del PEPA)
COBERTES:	Restauració. (Vegeu determinacions Art 28 de les NU del PEPA)
INTERIORS:	Restauració. (Vegeu determinacions Art 28 de les NU del PEPA)
ESPAIS COMUNS:	
ALTRES ELEMENTS:	Aplicar els preceptes sobre publicitat de la legislació en matèria de Patrimoni Històric.
ORDENANCES D'APLICACIÓ (element/entorn):	Art 28 de les NU del PEPA i en allò que no regulin les Normes del Pla Especial seran d'aplicació de manera subsidiària les NU del PGOU vigent

5.-Àmbit del Catàleg. Entorn de protecció.

L'àmbit del catàleg és el corresponent a la Declaració BIC RD. 3445/1981 de 13 de novembre. BOE 5/02/1982. S'estirà al que disposen les ordenances d'aplicació a l'entorn de protecció del PEPA ARE Sta Catalina.

Entorn de Protecció: S'estableixen 2 zones ZPA1 i ZPA2, amb les limitacions establertes a l'article 28 de les Normes del PEPA.



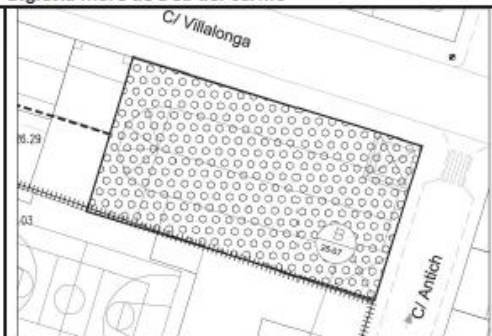
Ajuntament de Palma

PEPAA ARE SANTA CATALINA

1. Identificació espacial

Església Mare de Déu del Carme CODI: **25-07**

MUNICIPI:
BARRI:
SITUACIÓ:
PARCEL·LA
POLÍGON:
U.T.M. X: 0468808,2288
U.T.M. Y: 4380567,0308
CLASSIFICACIÓ: Sòl Urbà
REF. CADASTRAL: 8807205DD6880H0001FU



2.-Identificació de l'element

DENOMINACIÓ:
GRAU DE PROTECCIÓ:
CATEGORIA:
TIPOLOGIA: Església Conventual
ÚS ACTUAL: Religios
CRONOLOGIA: 1927 - 1935
AUTORIA: Manuel J. Raspall Mayol, arquitecte
ADSCRIPCIÓ/ESTIL: Neogòtic





3.-Descripció de l'element

Església de planta basilical, capçalera poligonal i tres naus, la central més elevada, cobertes amb voltes de creueria i d'aresta. La façana lateral destaca per la seva simplicitat i adaptació a la resta del carrer. La façana principal segueix el sistema de torres laterals amb certa influència anglesa que es manifesta en els finestrals de traceria.

INTERVENCIIONS	Finestres Laterals Tapiades
ESTAT DE CONSERVACIÓ	Regular
RÈGIM JURÍDIC I DE PROPIETAT	Privada
ALTRES PROTECCIONS	
BIBLIOGRAFIA I DOCUMENTACIÓ	

4.-Protecció i directrius d'intervenció:

USOS PERMESOS:	Segons el Quadre usos catàleg PEPA
CONJUNT:	Rehabilitació
COMPOSICIÓ	Manteniment
VOLUMÈTRICA:	
ESTRUCTURA:	Conservació.
FAÇANES:	Restauració
COBERTES:	Rehabilitació.
INTERIORS:	Restauració
ESPAIS COMUNS:	
ALTRES ELEMENTS:	
ORDENANCES D'APLICACIÓ (element/entorn):	

5.-Entorn de protecció.

Sense entorn de protecció



Ajuntament de Palma

PEPAA ARE SANTA CATALINA

1. Identificació espacial

Església Immaculada Concepció

CODI: **25-08**

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



2.-Identificació de l'element

DENOMINACIÓ:
GRAU DE PROTECCIÓ:
CATEGORIA:
TIPOLOGIA:
ÚS ACTUAL:
CRONOLOGIA:
AUTORIA:
ADSCRIPCIÓ/ESTIL:



3.-Descripció de l'element

Temple amb planta en forma de creu llatina, una sola nau amb capelles laterals, cúpula central sobre petxines i braços que conformen capelles fondes. Capçalera conformada per tres absis semicirculars, de volta d'esfera. La nau té coberta de creueria i les capelles d'aresta. A la façana principal un rosetó central de tipus neogòtic i dues torres laterals de les quals una està acabada i l'altra no.



* Imatge de la façana del projecte original

INTERVENCIIONS	Als anys noranta del segle XX es va introduir l'alabastre com a material de tancament dels buits del cimbori.
ESTAT DE CONSERVACIÓ	Regular
RÈGIM JURÍDIC I DE PROPIETAT	Privada
ALTRES PROTECCIONS	
BIBLIOGRAFIA I DOCUMENTACIÓ	Projecte Original a l'Arxiu Municipal de Palma AMP LO 1904/11; LO 1906/9

4.-Protecció i directrius d'intervenció:

USOS PERMESOS:	Segons el Quadre usos catàleg PEPA
CONJUNT:	Rehabilitació
COMPOSICIÓ	Manteniment. A la torre inacabada es fa necessari rematar el buc fins a la línia d'imposta per garantir l'estanqueïtat de l'edifici, seguint el projecte original*.
VOLUMÈTRICA:	
ESTRUCTURA:	Restauració
FAÇANES:	Restauració
COBERTES:	Rehabilitació
INTERIORS:	Restauració
ESPAIS COMUNS:	
ALTRES ELEMENTS:	
ORDENANCES D'APLICACIÓ (element/entorn):	

5.-Entorn de protecció.

Es mantindrà l'espai lliure privat de la parcel·la



Ajuntament de Palma

PEPAA ARE SANTA CATALINA

1. Identificació espacial

Cases de Son Riera CODI: **25-11**

MUNICIPI:

BARRI:

SITUACIÓ:

PARCEL·LA

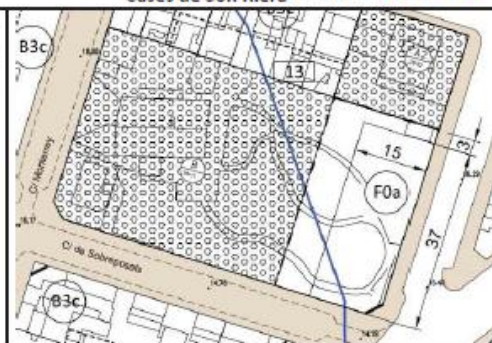
POLÍGON:

U.T.M. X:

U.T.M. Y:

CLASSIFICACIÓ:

REF. CADASTRAL:



2.-Identificació de l'element

DENOMINACIÓ:

GRAU DE PROTECCIÓ:

CATEGORIA:

TIPOLOGIA:

ÚS ACTUAL:

CRONOLOGIA:

AUTORIA:

ADSCRIPCIÓ/ESTIL:





3.-Descripció de l'element

Antigues cases de la possessió de Son Riera ubicades a una parcel·la que ocupa mitja illeta i, per tant, amb un ampli espai enjardinat. Les modificacions que les afecten foren causades per l'apertura del carrer Monterrey, que poc tenia a veure amb la seva orientació i orografia originals.

Actualment resten dos volums edificats adossats però disposats perpendicularment. La façana interna d'aquests blocs s'obre a un espai que podria identificar-se amb la clastra de l'antiga possessió, on es mantenen alguns arcs i una escala exterior.

Aquests dos volums tenen planta baixa i dos pisos i estan coberts amb teulades a dues aigües. A les façanes es distribueixen buits de disposició i grandària diferents, manco la façana a carrer Monterrey que fou reordenada amb eixos de buits rectangulars segurament quan es va obrir el carrer.

Ara el conjunt està rodejat per un talús d'obra ja que la seva topografia no s'adaptava a la xarxa viària de l'exemple de Santa Catalina.

INTERVENCIIONS	Construcció piscina
ESTAT DE CONSERVACIÓ	Bo
RÈGIM JURÍDIC I DE PROPIETAT	Privada
ALTRES PROTECCIONS	
BIBLIOGRAFIA I DOCUMENTACIÓ	

4.-Protecció i directrius d'intervenció:

USOS PERMESOS:	Segons el Quadre usos catàleg PEPAA
CONJUNT:	Manteniment de l'espai enjardinat
COMPOSICIÓ	Manteniment
VOLUMÈTRICA:	
ESTRUCTURA:	Rehabilitació
FAÇANES:	Rehabilitació.
COBERTES:	Rehabilitació
INTERIORS:	
ESPAIS COMUNS:	Rehabilitació
ALTRES ELEMENTS:	
ORDENANCES D'APLICACIÓ (element/entorn):	

5.-Entorn de protecció.

La totalitat de la parcel·la i la colindant on s'ubica la piscina.





1. Identificació espacial

Mercat de Santa Catalina CODI: **25-12**

MUNICIPI:	Palma	
BARRI:	25 Sta Catalina	
SITUACIÓ:	Pç Navegació 20	
PARCEL·LA		
POLÍGON:		
U.T.M. X:	0468930,5243	
U.T.M. Y:	4380234,1201	
CLASSIFICACIÓ	Sòl Urbà	
REF. CADASTRAL:	9004401DD6890C0001WS	

2.-Identificació de l'element

DENOMINACIÓ:	Plaça Navegació, 20	
GRAU DE PROTECCIÓ:	B	
CATEGORIA:	Enginyeria Civil	
TIPOLOGIA:	Equipament Comercial	
ÚS ACTUAL:	Mercat municipal	
CRONOLOGIA:	1920	
AUTORIA:		
ADSCRIPCIÓ/ESTIL:	Historicisme	



3.-Descripció de l'element

Edifici d'una sola planta bastit amb una estructura de pilars que sustenta una coberta d'encavalcades de ferro i teulada de teula àrab. Les cobertes, situades a diferents alçades, permeten l'entrada de llum a l'interior del recinte. La façana perimetral està tancada entre pilars tot i que a cada tram s'obre un buit d'aproximadament la meitat d'aquest. L'espai interior és divideix en carrers on es troben les paradetes de venda.

INTERVENCIIONS	L'espai interior diàfan fou dividit en 1978 i la coberta es va renovar al 1999
ESTAT DE CONSERVACIÓ	Bo
RÈGIM JURÍDIC I DE PROPIETAT	Públic
ALTRES PROTECCIONS	
BIBLIOGRAFIA I DOCUMENTACIÓ	

4.-Protecció i directrius d'intervenció:

USOS PERMESOS:	Segons el Quadre usos catàleg PEPA
CONJUNT:	Rehabilitació
COMPOSICIÓ	Manteniment
VOLUMÈTRICA:	
ESTRUCTURA:	Rehabilitació de l'encavalcada
FAÇANES:	Rehabilitació
COBERTES:	Rehabilitació
INTERIORS:	Es permetran aquelles actuacions tendents a recuperar l'espai diàfan.
ESPais COMUNS:	
ALTRES ELEMENTS:	
ORDENANCES	
D'APLICACIÓ (element/entorn):	

5.-Entorn de protecció.

Sense entorn de protecció



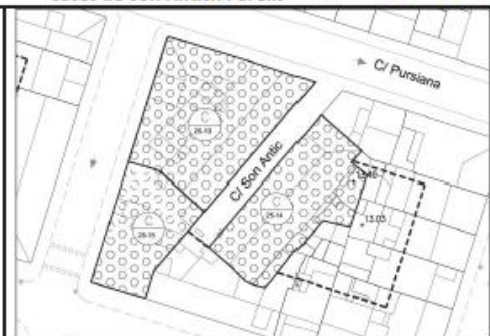
Ajuntament de Palma

PEPAA ARE SANTA CATALINA

1. Identificació espacial

Cases de Son Antich Parells CODI: **25-13**

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



2.-Identificació de l'element

DENOMINACIÓ:
GRAU DE PROTECCIÓ:
CATEGORIA:
TIPOLOGIA:
ÚS ACTUAL:
CRONOLOGIA:
AUTORIA:
ADSCRIPCIÓ/ESTIL:





3.-Descripció de l'element

Conjunt de botigues i algorfes situades al lateral lleuant de l'antic camí de son Antic. Es tracta d'un conjunt de petits habitatges amb façanes idèntiques a les que sols s'obren la porta d'accés i una finestra balconera en planta primera. Té coberta de teula a dues vessants.

INTERVENCIIONS ESTAT DE CONSERVACIÓ RÈGIM JURÍDIC I DE PROPIETAT ALTRES PROTECCIONS BIBLIOGRAFIA I DOCUMENTACIÓ	Regular Privada
---	--------------------

4.-Protecció i directrius d'intervenció:

USOS PERMESOS:	Segons el Quadre usos catàleg PEPA
CONJUNT:	
COMPOSICIÓ	Conservació corresponent al grau protecció C
VOLUMÈTRICA:	
ESTRUCTURA:	Reestructuració
FAÇANES:	Rehabilitació.
COBERTES:	Conservació. Mantenir la coberta mixta i balastrada perimetral.
INTERIORS:	
ESPAIS COMUNS:	
ALTRES ELEMENTS:	
ORDENANCES D'APLICACIÓ (element/entorn):	

5.-Entorn de protecció.

Carrer d'accés als habitatges.



Ajuntament de Palma

PEPAA ARE SANTA CATALINA

1. Identificació espacial

Cases de Son Antich Imparells CODI: **25-14**

MUNICIPI:	Palma	
BARRI:	25 Sta Catalina	
SITUACIÓ:	C/ Son Antich 1A-1G	
PARCEL·LA		
POLÍGON:		
U.T.M. X:	0468946,0884	
U.T.M. Y:	4380286,5930	
CLASSIFICACIÓ	Sòl Urbà	
REF. CADASTRAL:	9004202DD6890C0001ES	

2.-Identificació de l'element

DENOMINACIÓ:	Cases de Son Antich Imparells	
GRAU DE PROTECCIÓ:	C	
CATEGORIA:	Arquitectura Civil	
TIPOLOGIA:	Habitatges unifamiliars	
ÚS ACTUAL:	Residencial	
CRONOLOGIA:	A partir de 1866	
AUTORIA:		
ADSCRIPCIÓ/ESTIL:	Construcció derivada de les ordennances de zones polèmiques del 1857	





3.-Descripció de l'element

Conjunt de botigues i algorfes situades al lateral llevant de l'antic camí de son Antic. Es tracta d'un conjunt de petits habitatges amb façanes idèntiques a les que sols s'obren la porta d'accés i una finestra balconera en planta primera. Té coberta de teula a dues vessants.

INTERVENCIIONS

ESTAT DE CONSERVACIÓ

Regular

RÈGIM JURÍDIC I DE

Privada

PROPIETAT

ALTRES PROTECCIONS

BIBLIOGRAFIA I

DOCUMENTACIÓ

4.-Protecció i directrius d'intervenció:

USOS PERMESOS:

Segons el Quadre usos catàleg PEPAA

CONJUNT:

COMPOSICIÓ

Conservació corresponent al grau protecció C

VOLUMÈTRICA:

ESTRUCTURA:

Reestructuració

FAÇANES:

Rehabilitació.

COBERTES:

Conservació. Mantenir la coberta mixta i balaustrada perimetral.

INTERIORS:

ESPAIS COMUNS:

ALTRES ELEMENTS:

ORDENANCES

D'APLICACIÓ

(element/entorn):

5.-Entorn de protecció.

Carrer d'accés als habitatges.



Ajuntament de Palma

PEPAA ARE SANTA CATALINA

1. Identificació espacial

Soler 23 CODI: **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	Sòl Urbà	
REF. CADASTRAL:	9004211DD6890C 0001AS/006HJ	

2.-Identificació de l'element

DENOMINACIÓ:		
GRAU DE PROTECCIÓ:	C	
CATEGORIA:	Arquitectura Civil	
TIPOLOGIA:	Edifici en cantonada entremitgeres	
ÚS ACTUAL:	Comercial a P. Baixa + Residencial Plurifamiliar	
CRONOLOGIA:	1940 - 1944	
AUTORIA:	Carles Garau de Tornabella	
ADSCRIPCIÓ/ESTIL:	Racionalisme amb elements estètics art-decò	



3.-Descripció de l'element

Edifici de planta baixa i dos pisos de paraments llisos i eixos de finestres i balcons. Destaca el cos afegit a la cantonada que es disposa a manera d'hivernacle. A cada un dels laterals s'obren tres finestres per planta, separades per pilastres que transcorren en tota l'alçada del cos afegit i rematen la barana de la coberta plana.

INTERVENCIIONS	Rehabilitació de façana i reparacions a coberta
ESTAT DE CONSERVACIÓ	Bo
RÈGIM JURÍDIC I DE PROPIETAT	Privada
ALTRES PROTECCIONS	
BIBLIOGRAFIA I DOCUMENTACIÓ	

4.-Protecció i directrius d'intervenció:

USOS PERMESOS:	Segons el Quadre usos catàleg PEPA
CONJUNT:	Rehabilitació
COMPOSICIÓ	Mantenir
VOLUMÈTRICA:	
ESTRUCTURA:	Conservació.
FAÇANES:	Rehabilitació.
COBERTES:	Rehabilitació
INTERIORS:	
ESPAIS COMUNS:	Rehabilitació
ALTRES ELEMENTS:	
ORDENANCES D'APLICACIÓ (element/entorn):	

5.-Entorn de protecció.

Sense entorn de protecció

