



Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE PALMA

5489

Departamento de Planeamiento y Gestión urbanística. Servicio jurídico-administrativo de Planeamiento. Exp: PA21-0005. Aprobación definitiva de la modificación del Plan general de ordenación urbana (PGOU) que tiene por objeto modificar el ámbito del actual Catálogo 09/14, Baños Árabes y Jardines adyacentes

El Pleno del Ayuntamiento, en fecha 27 de abril de 2023, aprobó definitivamente una modificación del Plan general de ordenación urbana (PGOU) tiene por objeto modificar el ámbito del actual Catálogo 09/14, Baños Árabes y Jardines adyacentes mediante el siguiente acuerdo:

“INFORME DE LA TAG JEFA DE SERVICIO.- Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Palma, de 24 de noviembre de 2022, se aprobó inicialmente la modificación del PGOU de Palma que tiene por objeto modificar el ámbito del actual Catálogo 09/14, Baños Árabes y Jardines adyacentes, con grado de protección A1, de forma que quedara excluida del ámbito del catálogo la edificación de uso residencial, que pasaría a una protección arquitectónica ambiental R4. Como solicitantes de la propuesta de modificación del PGOU figuraban Maria Francisca España Morell y la sociedad INCA GRINS SL, y como redactores los arquitectos Andreu Crespi Prunés, Tolo Cursach Far, Lluís Escarmis Costa, Helena Montes Paniagua y Pep Vich Montaner.

La presente modificación del PGOU se notificó a los interesados y se sometió a información pública por un plazo de TREINTA DÍAS mediante su publicación en el BOIB n.º 165 de día 20/12/2022 (edicto 11175), en el diario “Diario de Mallorca” de día 27/12/2022, y en el tablón electrónico de anuncios y edictos de la sede electrónica de esta Corporación de día 04/01/2023 hasta día 16/02/2023. El plazo de información pública finalizó el día 16/02/2023, sin que durante este plazo se hayan presentado alegaciones.

En cuanto a la tramitación ambiental, en fecha 16 de agosto de 2021 se emite informe por la técnica municipal de medio ambiente donde propone que el órgano sustantivo, de acuerdo con el artículo 12.5 del Decreto Legislativo 1/2020 de 28 de agosto, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares, excluya del procedimiento de evaluación ambiental estratégica la Modificación del PGOU relativa al catálogo A1 (09-14) en la calle Can Serra, n.º 7, debido a que no se prevé que tenga efectos significativos sobre el medio ambiente.

En el acuerdo de aprobación inicial se indicaba: “Previamente a la aprobación definitiva se tiene que obtener informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil”. En fecha 29/11/22 ha tenido entrada informe de la Dirección General de Aviación Civil, de carácter favorable, si bien se señala que la propuesta de Modificación de PGOU relativa al catálogo A1 09-14 en c/ Can Serra 7 tendrá que incorporar entre sus planos normativos el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Son Bonet. Así por lo tanto, entre la documentación que se someta a aprobación definitiva se incluirá el mencionado plano.

Con posterioridad a la aprobación inicial se han solicitado y emitido los siguientes informes:

- Informe de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, con entrada en el Servicio de Planeamiento el 02/03/23, favorable con la observación según la cual: “ Hay que considerar la modificación de las fichas de los Baños Árabes, tanto del elemento catalogado 09-14(A1) como del equipamiento EQ0C/SC 09-01-E, de manera tal que en ambas figure su condición de Bien de interés cultural (BIC) con la categoría de monumento, con las afecciones propias de su naturaleza.” Esta observación se contesta en el informe de los servicios técnicos de Planeamiento de 09/03/23, según el cual no se considera necesario modificar las fichas mencionadas; por un lado, se indica que la ficha del equipamiento EQ0/SC 09-01-E no está afectada por la presente Modificación puntual del PGOU; por otro lado, se indica que tanto en la ficha del catálogo vigente con el código 09/14, como en la modificada, se hace referencia en el apartado 1.10 a la declaración como Monumento Histórico Artístico de fecha 3-06-1961, y son de aplicación la Disposición Adicional primera de la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español y la Disposición Adicional primera de la Ley 12/1998 del Patrimonio Histórico de las Islas Baleares.
- Informe de la Dirección General de Emergencias e Interior, con fecha de entrada en el Servicio de Planeamiento de 20/02/23, informe emitido con carácter favorable.
- Informe del Instituto Balear de la Mujer, con fecha de entrada en el servicio de Planeamiento de 27/01/23 de carácter favorable.
- Informe de la Comisión del Centro Histórico y Catálogo, de día 24 de enero de 2023, de carácter favorable.

Además, se han solicitado informes a la Demarcación de Costas de las Islas Baleares y a la Delegación de Infraestructura de la Defensa. Estos informes no se han emitido dentro de plazo por lo cual se puede continuar con la tramitación.

Atendiendo a la tramitación habida hasta ahora, se considera que se puede aprobar el Proyecto de modificación del PGOU, y elevarlo al



Consejo de la Gerencia y, posteriormente, al Pleno para la aprobación definitiva.

Se hace constar que se solicitará informe a la Secretaría General, en virtud de sus funciones de asesoramiento legal al Pleno y las comisiones, atribuidas en el art. 122.5.e.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril en relación con el art. 123.2 del mismo texto legal, que tiene carácter preceptivo, porque se trata de asuntos que exigen una mayoría especial.

Atendiendo a lo que disponen los artículos 72 y 73 y la disposición adicional cuarta de la Ley 23/2006, de 20 de diciembre, de Capitalidad de Palma de Mallorca, de acuerdo con la redacción dada por la Ley 6/2012, de 6 de junio, así como el artículo 54 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, puede aprobarse definitivamente la propuesta de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Palma.

Por ello, y atendiendo a los artículos 172 y 175 del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las entidades locales; los art. 127.1.c, 123.1.y, 122.4.a, y con el quórum establecido en el artículo 123.2 del capítulo II, título X de la Ley 7/85, de 2 de abril, modificada por la Ley 57/03, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local; el RDL 781/86, de 18 de abril; el art. 99 y siguientes del Reglamento orgánico del Pleno, y los art. 4.1.e y 12.a del Reglamento de la Gerencia de Urbanismo, se propone al Consejo de la Gerencia que adopte la siguiente resolución:

Proponer a la Junta de Gobierno la aprobación definitiva de la modificación del PGOU, y que se eleve al Pleno del Ayuntamiento, y que éste, con el dictamen previo de la Comisión Informativa, adopte el siguiente

ACUERDO

1.-Aprobar definitivamente la modificación del PGOU que tiene por objeto modificar el ámbito del actual Catálogo 09/14, Baños Árabes y Jardines adyacentes, con grado de protección A1, de forma que quede excluida del ámbito del catálogo la edificación de uso residencial, que pasaría a una protección arquitectónica ambiental R4. Como solicitantes de la propuesta de modificación del PGOU figuran Maria Francisca España Morell y la sociedad INCA GRINS SL, y como redactores los arquitectos Andreu Crespi Prunés, Tolo Cursach Far, Lluís Escarmis Costa, Helena Montes Paniagua y Pep Vich Montaner. La documentación que se aprueba definitivamente consiste en: la misma documentación aprobada inicialmente; y el Plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Son Bonet, adjuntado por la Dirección General de Aviación Civil con su informe emitido en este expediente, Plano que formará parte de los Planos normativos de la presente Modificación del PGOU.

2.º Excluir de la tramitación ambiental estratégica la presente Modificación del PGOU relativa al catálogo A1 (09-14) en la calle Can Serra, n.º 7, debido que no se prevé que tenga efectos significativos sobre el medio ambiente, todo ello según el informe de la técnica municipal de medio ambiente de fecha 16 de agosto de 2021.

3.º Publicar el presente acuerdo, junto con la normativa adecuada, en el Boletín Oficial de las Islas Baleares.

4.º Dar traslado a la Delegación de Gobierno, al Consejo Insular de Mallorca y al Gobierno de las Islas Baleares del presente acuerdo dentro del plazo de quince días desde su adopción, adjuntando un ejemplar debidamente diligenciado de la documentación aprobada.

5.º Comunicar el presente acuerdo a la Oficina de Revisión del PGOU y al resto de servicios que puedan estar afectados.

6.º -Notificar el presente acuerdo a los interesados.

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

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

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

En cumplimiento del art. 12.4.d) de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, el contenido íntegro del Planeamiento aprobado está disponible a través del siguiente enlace:

- ENLACE PROYECTO:



<https://ajtpalma.sharepoint.com/:f/s/Planejament/EqmIkEkMTIxMhHs8uGID7DIBZ2PXt186XGSvyXH31WzPDg?e=ca4g9T>

Asimismo y de acuerdo con el art. 70 de la Ley 7/85, de 2 de abril, se publica a continuación el texto completo de las ordenanzas de esta modificación de PGOU:

03 ZONIFICACIÓN Y ORDENANZAS

La totalidad de la parcela se representa en el plano del PGOU como elemento incluido en el catálogo con el código A1 09-14, y parte de la misma está calificada como Equipamiento Socio-Cultural EQ0C/SC,

La Protección Integral A1 se regula en el art. 271 y la Zona EQ0C en el art. 147 de las Normas Urbanísticas.

Se propone reducir la protección de parte del catálogo A1 a la de Protección Arquitectónica Ambiental R4 regulada en el art. 273

PGOU VIGENTE	MODIFICACION PROPUESTA
Protección Integral A1(art. 271) EQ0C (art. 147)	Protección Integral A1(art. 271) EQ0C (art. 147) Baños árabels R4 Protección arquitectónica ambiental. Edificio residencial

QUALIFICACIÓ PER PARCEL·LA

- PROTECCIÓ ARQ.-AMBIENTAL R=NUM. PLANTES
- PROTECCIÓ INTEGRAL TOTAL= CATEG.

PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

EDIFICI | ENTORN CATALOGAT

- A = GRAU DE PROTECCIÓ
- NS= NOMBRE SECTOR ESTADÍSTIC
- NO= NOMBRE D'ORDRE DINS EL SECTOR

SISTEMES LOCALS EQUIPAMENTS COMUNITARIS

- EQ0c/SC SOCIO- CULTURALS

ZONES DOTACIONALS

- EQ= ORDENANZA D'APLICACIÓ P = PÚBLIC
- N = NOMBRE DE PLANTES NG= NOMBRE SECTOR ESTADÍSTIC
- NS= CONDICIONS PARTICULARS ND= NOMBRE D'ORDRE DINS EL SECTOR
- XX= CONDICIONS D'ÚS Y = E (EXISTENT), P (PREMISE)

La regulación de la zona R se recoge en el artículo 273

Artículo 273. Regulación genérica de la protección arquitectónica ambiental R y r.

1. EDIFICIOS CALIFICADOS CON LA PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA AMBIENTAL R.

1.1. Tipo de obras. Podrán realizarse las obras de Restauración, Conservación, Consolidación, Rehabilitación, Reestructuración parcial en un 30% de la edificación y Reconstrucción en caso de ruina.

Se permite la sustitución (demolición + Reconstrucción) sólo en caso de ruina y la nueva construcción deberá reconstruir el edificio existente con la condición de liberación de añadidos, ya sea en planta o en altura y mantenimiento de los rasgos fundamentales de la tipología definidos en el art. 257 y de la fachada.

1.2. Condiciones de volumen y aprovechamiento. La volumetría máxima será la del edificio existente, no admitiéndose ninguna redistribución volumétrica ni aumento de altura salvo cuando así se exprese en el plano de Ordenación por motivo de altura de las edificaciones colindantes o de la propia edificación. En este supuesto podrá realizarse una "remonta" mediante el tipo de obra de Reestructuración. El número de plantas señalado en el plano de Ordenación incluye la planta baja del edificio.

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/75/1138411>





En cuanto al aprovechamiento medido en m² de techo, podrán establecerse forjados intermedios en las mismas condiciones y circunstancias que para los edificios de Catálogo B.

En caso de declaración de ruina se reconstruirá el edificio existente y la volumetría del mismo se verá disminuida con la eliminación de los añadidos, si los hubiera. No se permitirá el establecimiento de forjados intermedios.

Cuando se modifique el uso o se aumente el número de viviendas por división o subdivisión, se eliminará cualquier tipo de añadido, ya sea en planta o en altura.

El número de viviendas permitidas, como resultado de dicha división será, como máximo, de una vivienda por cada ochenta (80) m² de superficie construida, siempre y cuando dicha actuación sea compatible con el mantenimiento de la organización estructural interna, el número de huecos por planta y el carácter tipológico de la edificación.

1.3. Parcelación. No se permitirá la modificación de las parcelas calificadas con esta categoría.

1.4. Condiciones particulares de higiene y composición interior. En estos edificios no será de obligado cumplimiento la ordenanza general de higiene y composición interior, en lo que concierne a superficies de iluminación, dimensiones y ventilación de las escaleras, etc., si las obras tuvieran por objeto respetar la tipología del edificio, siempre que queden aseguradas las condiciones mínimas de salubridad e higiene, reguladas en el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, de condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas, así como la expedición de cédulas de habitabilidad (BOCAIB núm. 151, de 6/12/97) o norma que lo sustituya o modifique, y las obras supusieran una mejora de las condiciones actuales de higiene y composición interior del edificio a intervenir. La instalación de ascensor no es obligatoria.

1.5. Estética y composición exterior. En los edificios de protección arquitectónica ambiental, además de lo indicado en el punto 1.1 de este artículo, en relación al art. 258 que define las actuaciones posibles en fachada se autorizarán:

- a) La apertura de puerta para garage en la planta baja de anchura igual o inferior a tres metros (3 m.)*
- b) Apertura de escaparates en planta baja de acuerdo con el art. 288 referente a locales comerciales.*
- c) Cuando se lleve a cabo una reestructuración de fachada se autorizará la apertura de ventanas siempre que se mantengan los ritmos de huecos y ejes de composición, si los hubiere. El tipo de huecos y sus soluciones serán semejantes a las existentes en la fachada que se reestructura.*
- d) Sobre el plano de azotea no se autorizará construcción alguna salvo:*
 - La caseta de protección de la caja de escalera, que no sobrepasará en ningún caso una superficie horizontal cubierta de nueve (9) m² y una altura total de tres (3) metros.*
 - La caseta de maquinaria de ascensores, que deberá ocupar la superficie en planta mínima que señalan las normas de Industria, las cuales serán debidamente justificadas, y no podrá situarse en ninguno de sus puntos, a una distancia inferior a cuatro (4) metros de la línea de fachada de la calle, medidos en planta.*
 - La altura máxima medida sobre el plano de forjado de azotea será la mínima permitida por la normativa de Industria sobre aparatos elevadores, que será debidamente justificada.*
 - La instalación de ascensor, que deberá realizarse sin alterar las características tipológicas fundamentales del edificio y oculta a la vista desde el exterior, no podrá variar los parámetros edificatorios definidos, en el apartado 1.2 de este artículo.*
 - Otras instalaciones, al servicio de la vivienda o la edificación, que por razones técnicas tengan que ubicarse al aire libre. Dichas instalaciones deberán justificar la ocupación de la superficie estrictamente necesaria y quedarán ocultas a la vista desde el exterior.*



e) Se permitirá la instalación de aparatos de aire acondicionado, siempre que no sobresalgan del plano de fachada, estén integrados compositivamente en ella y no produzcan distorsiones estéticas en la misma.

Queda absolutamente prohibido cualquier vertido o desagüe hacia la vía pública.

f) Los conductos de humos estarán siempre ocultos en fachada y sobresaldrán de la cubierta el mínimo necesario para su correcto funcionamiento.

Dichos conductos no podrán tener una sección inferior a treinta por treinta (30 X 30) centímetros por cada cien (100) m² de local o fracción.

g) Materiales y acabados. Se emplearán en general los materiales de acabados y soluciones constructivas características de las tipologías tradicionales. Se prohíben las cubiertas de uralita.

g.1) Espacios comunes. En el caso de obras en edificios que consten de zaguán y patio de acceso se utilizarán los materiales de acabado siguientes:

- Pilares vistos en el patio interior: deberán ser de marés, piedra caliza, mármol o granito pulido. De sección circular u octogonal.
- Solado de mármol, piedra, caliza, baldosa cerámica, marés o argamasa de mortero y cantos rodados.
- Acabado de paredes: enfoscado, enlucido, estucado, encalado, pintado con pinturas minerales transpirables o marés visto.
- Carpintería: de madera pintada, barnizada o impregnada de resinas sintéticas.

g.2) Revestimientos exteriores. Las fachadas y medianeras se terminarán revocadas y enlucidas, estucadas, encaladas o pintadas con pinturas minerales transpirables. El color básico será el ocre de acuerdo con los tonos dominantes en la calle. Se admitirá el blanco pero nunca en dos edificios contiguos.

Se admiten las franjas remarcando forjados o recercando ventanas, color o tono distinto al utilizado en el plano de fachada.

Podrá existir un zócalo aplacado de piedra caliza o marés en Planta Baja de altura máxima de uno coma cincuenta (1'50) metros. En calles de rasante inclinada dicha altura se tomará como altura media.

En los edificios que no se sustituyan y aparezca obra vista, ésta deberá documentarse y podrá mantenerse y/o recuperarse.

Los huecos se resolverán con carpintería de madera.

1.6. Usos. Vienen regulados por lo establecido en el art. 252.7.





CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS HISTÓRICO ARTÍSTICO, ARQUITECTÓNICO Y PAISAJÍSTICO DE PALMA

DENOMINACIÓN: BAÑOS ÁRABES Y JARDINES ADYACENTES **PROTECCIÓN:** A1
SITUACIÓN: CARRER SERRA **REF. CAT.:** 001985-21 **CLAVE:** 09/14

1. IDENTIFICACIÓN/I

- 1.- **ENTORNO O CONTEXTO:** Se encuentran en una calle no muy conocida y con poco tráfico. Están rodeados por unos hermosos jardines, a los que tienen acceso los propietarios por un puentecillo sobre la calle. También tiene una pequeña entrada por la calle Serra.
- 2.- **CRONOLOGIA:** S.XI
- 3.- **AUTORÍA:**
- 4.- **ADSCRIPCIÓN CULTURAL/ESTILÍSTICA:**
- 5.- **DESCRIPCIÓN:** Es uno de los pocos ejemplos almohades de interés que se conservan. La dependencia más importante es de planta cuadrada con un templete de doce columnas unidas por arcos de herradura que forman otro cuadrado, el cual, mediante trompas, pasa a octógono, cubierto con bóveda semiesférica, con respiraderos. Las galerías están cubiertas con bóveda de cañón. Aún hay, además, dos cámaras laterales abovedadas. Tiene capiteles de orden y hojas lisas, ventilación e iluminación mediante claraboyas lobuladas.
- 6.- **INTERVENCIONES:**
Reformas:
Restauraciones:
- 7.- **ESTADO DE CONSERVACIÓN:**
Estructura:
Fachadas:
Interiores:
Espacios comunes:
Conjunto:
- 8.- **USOS:**
Actual:
Anteriores:
- 9.- **RÉGIMEN JURÍDICO Y DE PROPIEDAD:** Propiedad del Sr.de España
- 10.- **PROTECCIÓN EXISTENTE:** Monumento H.A.Nacional D.O. 205 M 03/06/31
Gac. 04/06/31
- 11.- **BIBLIOGRAFIA Y DOCUMENTACIÓN:**
- 12.- **OBSERVACIONES:**





CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS HISTÓRICO ARTÍSTICO, ARQUITECTÓNICO Y PAISAJÍSTICO DE PALMA

DENOMINACIÓN: BAÑOS ÁRABES Y JARDINES ADYACENTES **PROTECCIÓN:** A1
SITUACIÓN: CARRER SERRA **REF. CAT.:** 001985-21 **CLAVE:** 09/14

2. PROTECCIÓN Y DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN

- 1.- **VALORACIÓN GLOBAL:** Pueden calificarse de valor arqueológico, ya que constituyen el único ejemplar de edificación almohade completa y en buen estado de conservación que queda en Palma. Por su valor histórico, artístico y tipológico merece una protección integral.
- 2.- **CONJUNTO:** Conservación y restauración
- 3.- **COMPOSICIÓN VOLUMÉTRICA:** Deberá permanecer inalterada
- 4.- **ESTRUCTURA:**
- 5.- **FACHADAS:**
- 6.- **CUBIERTAS:**
- 7.- **INTERIORES:** Conservación y restauración
- 8.- **ESPACIOS COMUNES:** Patios. Jardín: conservación y restauración. Se considerarán totalmente inedicables los jardines adyacentes al edificio.
- 9.- **OTROS ELEMENTOS:**
- 10.- **ORDENANZAS DE APLICACIÓN:** Cuadro de usos nº 7 del Art. 65 en el equipamiento.
Cuadro de usos nº 8 en el resto de parcela



CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS HISTÓRICO ARTÍSTICO, ARQUITECTÓNICO Y PAISAJÍSTICO DE PALMA

DENOMINACIÓN: BAÑOS ÁRABES Y JARDINES ADYACENTES PROTECCIÓN: A1
SITUACIÓN: CARRER SERRA REF. CAT.: 001985-21 CLAVE: 09/14

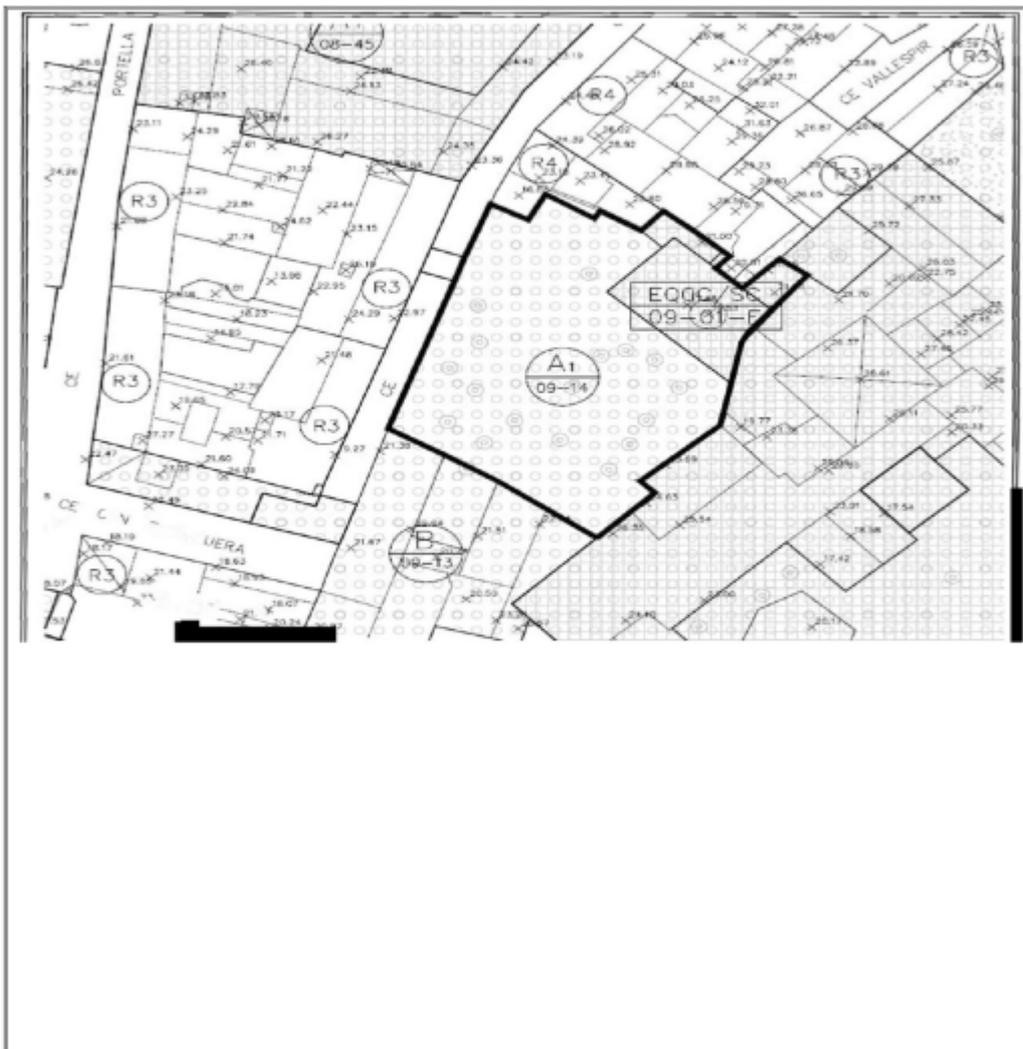
3.- INFORMACIÓN GRÁFICA / 1



CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS HISTÓRICO ARTÍSTICO, ARQUITECTÓNICO Y PAISAJÍSTICO DE PALMA

DENOMINACIÓN: BAÑOS ÁRABES Y JARDINES ADYACENTES **PROTECCIÓN:** A1
SITUACIÓN: CARRER SERRA **REF. CAT.:** 001985-21 **CLAVE:** 09/14

4.- ÁMBITO Y SITUACIÓN / 1



Firmado mediante firma electrónica (30 de mayo de 2023)

El jefe del Departamento

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

(BOIB nº 30 de 4-03-2014)

Jaume Horrach Font

