



<b>Expedient:</b>	E	Num. Exp.	499/2014
<b>Interessat</b>	AJUNTAMENT DE PALMA		
<b>Promotor</b>	AJUNTAMENT DE PALMA		
<b>Objecte</b>	PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ (PEP) DEL CONJUNT HISTÒRIC (CH) DE ES JONQUET		
<b>Emplaçament</b>	ES JONQUET		
<b>Municipi</b>	PALMA		

### Informe tècnic

En data 08.10.2014 es va presentar, per part de l'Ajuntament de Palma (núm. registre general 31341) la documentació d'aquest expedient, la qual havia estat objecte d'aprovació inicial en data 25.09.2014.

#### Documentació aportada:

La documentació aportada [format CD] relativa al "Pla Especial de Protecció del Conjunt Històric de Es Jonquet" aprovada inicialment per acord del Ple de l'Ajuntament de 25.09.2014" inclou:

- Memòria històrica
- Memòria informativa i justificativa
- Estudi econòmic i financer
- Memòria de sostenibilitat econòmica
- Normes urbanístiques
- Fitxes de sistemes
- Fitxes d'unitats d'execució
- Fitxes del Catàleg de protecció del patrimoni històric artístic
- Plànols: informatius i d'ordenació
- Informe de sostenibilitat econòmica i anàlisi de viabilitat econòmica de les actuacions (no figura a la relació de documents)
- Informe preliminar de sostenibilitat ambiental (no figura a la relació de documents).

#### Àmbit i objecte del PEP:

El nucli d'Es Jonquet fou declarat BIC amb categoria de **conjunt històric** en data 5/11/2009 (BOIB 183, 17/12/09; BOE 306, 21/12/09).

L'àmbit d'aquest PEP és tota la zona declarada BIC –conjunt històric i entorn de protecció- pel Ple del Consell de Mallorca en data 5/11/2009.

L'objecte principal d'aquest pla especial de protecció ha de ser donar compliment a la llei 12/98, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears (art. 36 i següents).

#### Informe:

La finalitat d'aquest pla especial (PE) ha de ser donar compliment a la llei 12/98, atenent la declaració del CH des Jonquet duta a terme l'any 2009.

Segons l'article 36 d'aquesta llei, 12/98, els termes de la declaració d'un immoble com a BIC vincularan els plans i les normes urbanístiques que afectin l'immoble i, en el cas de plans o normes urbanístiques vigents abans de la declaració, l'ajuntament en durà a terme les adaptacions necessàries. Quan es tracti d'un conjunt històric, l'ajuntament haurà d'elaborar un

pla especial de protecció o un instrument urbanístic de protecció, o adequar-ne un de vigent, que compleixi amb les exigències d'aquesta llei.

El barri des Jonquet comptava ja amb un PERI (PERI'85) però, tal i com ja es va exposar a l'expedient de declaració de BIC, resultava necessària la seva modificació (o tramitació de nou, tal i com s'està fent). En primer lloc per una qüestió d'àmbit: l'àmbit territorial afectat per la declaració de BIC-CH és diferent que l'àmbit objecte del PERI'85. En segon lloc perquè si bé el PERI'85 tenia entre els seus objectius la protecció del patrimoni, tractant-se d'un PERI, també contenia una reforma interior, i és un planejament específic redactat a l'empara de normativa urbanística però no de normativa patrimonial. Per tant, no havia estat mai informat com a instrument urbanístic de protecció per l'administració competent en matèria de patrimoni històric (art. 36.2 de la Llei 12/98 "[...] L'aprovació d'aquest instrument de planejament requerirà informe favorable de la Comissió Insular del Patrimoni Històric.").

És clara la necessitat de procedir a modificar de forma substancial l'instrument urbanístic vigent (PERI'85 i les seves modificacions) o la redacció d'un nou instrument de planejament, com és el cas, per tal de donar compliment, a més de a la normativa urbanística i mediambiental que resulti d'aplicació, a la normativa en matèria de patrimoni històric.

## 1. EN QUANT AL REQUISITS LEGALS QUE HA DE CONTENIR EL PLA I ELS CRITERIS D'INTERVENCIÓ A SEGUIR:

La llei 12/98, en el títol II, capítol tercer, i especialment en el seu article 39, regula les determinacions que ha de contenir un pla especial d'un CH:

*"Article 39. Plans urbanístics de conjunts històrics.*

*1. En els plans o instruments urbanístics de protecció dels conjunts històrics es catalogaran, d'acord amb el que disposa la legislació urbanística, tant si són immobles edificats com espais lliures interiors o exteriors, els elements que formen el conjunt, les estructures significatives i els components naturals de cada element i del seu entorn. Es dispensarà una protecció integral als immobles declarats béns d'interès cultural que pertanyin al conjunt. Per a la resta dels immobles, s'establirà un règim adequat i especial de protecció per a cada cas.*

*2. Excepcionalment, el pla o instrument urbanístic de protecció permetrà remodelacions urbanes, però només en el cas que impliquin una millora de l'entorn territorial o urbà i contribueixin a la conservació general del conjunt.*

*3. La conservació del conjunt històric declarat bé d'interès cultural haurà de comportar el manteniment de l'estructura urbana i arquitectònica, com també de les característiques generals del seu ambient. Excepcionalment, es consideraran les substitucions d'immobles, si han de contribuir a la conservació general del conjunt. Es mantindran les alineacions urbanes existents."*

Per altra banda, la llei 12/98 regula, en el seu article 41.2, els criteris que hauran de respectar les intervencions en els conjunts històrics i les intervencions en els entorns de protecció:

*" 2. Les intervencions en els conjunts històrics hauran de respectar els criteris següents: "*

*a) Es mantindrà l'estructura urbana i arquitectònica del conjunt i les característiques generals de l'ambient i de la silueta paisatgística. Així mateix, s'haurà de complir el que preceptua l'article 39.3 d'aquesta llei.*

*b) Es prohibirà la col·locació dels elements i les instal·lacions a què fa referència el punt 1.e) d'aquest article. (això és: Es prohibirà la col·locació d'elements i instal·lacions que impliquin*



*una ruptura de l'estructura o la composició de la façana, o que impliquin perjudici per a la contemplació i el gaudi ambiental de l'entorn.)*

*c) Es prohibirà la col·locació d'anuncis i rètols publicitaris que atemptin contra els valors estètics.*

*d) Les obres que afecten el subsòl hauran de preveure la realització d'un control arqueològic, en els termes reglamentàriament prevists”.*

Pel que fa a les intervencions en els entorns de protecció, s'ha de tenir en compte l'art. 41.3 de la llei:

*“ 3. El volum, la tipologia, la morfologia i el cromatisme de les intervencions en els entorns de protecció dels béns immobles d'interès cultural no podran alterar el caràcter arquitectònic i paisatgístic de l'àrea ni pertorbar la visualització del bé.*

*Així mateix, es prohibirà qualsevol moviment de terres que comporti una alteració greu de la geomorfologia i la topografia del territori i qualsevol abocament d'escombraries, runes o deixalles.”.*

## 2. EN QUANT A LA DOCUMENTACIÓ APORTADA:

La documentació aportada, s'haurà de completar amb alguns documents, justificacions i plànols que han de servir per comprendre o clarificar alguns dels aspectes assenyalats més amunt de compliment de la llei 12/98:

1. En relació a l'autoria del planejament no s'ha trobat a cap part de la documentació tramesa, (i que fou objecte d'aprovació inicial) la descripció de que existeixi un equip redactor, ni la composició d'aquest equip. Tota la documentació ve signada únicament per una I.C.C.P (inclosa la memòria històrica, i la memòria de sostenibilitat econòmica. Únicament l'ISA preliminar ve signada per un llicenciat en biologia.)

Tal i com ja varem assenyalar, consideram aquest fet inacceptable, ja que un planejament d'aquest tipus requereix, per a la seva redacció, d'un equip interdisciplinari, integrat per diferents professionals, i com a mínim, a més de l'arquitecte, s'hauria de comptar amb un historiador o historiador de l'art i un arqueòleg. Entenem que la participació d'aquests professionals és un requisit mínim indispensable per tal de poder elaborar un bon planejament que compleixi els objectius de protecció d'aquest BIC-CH.

2. Pel que fa als aspectes de mobilitat es presenten dos plànols, d'ordenació viària, i de mobilitat i accessibilitat, però no s'ha trobat cap tipus de documentació escrita referida a un estudi de mobilitat.

Per tant, manca presentar un vertader estudi de mobilitat. A més a més, al plànol de “accessibilitat i mobilitat” no es recullen els dos grans aparcaments que estan previstos a les UE 2 i 6, que precisament són les intervencions més importants, i de les que s'hauria d'haver estudiat el seu impacte no només en la mobilitat de tot aquest indret, sinó el seu impacte en general sobre el conjunt històric.

3. Pel que fa als plànols d'informació:

S'incorpora el plànol anomenat “Zonificació del PERI” i el plànol “edificis catalogats”. Entenem que aquests dos plànols són informació referent al planejament actualment vigent, però en qualsevol cas així s'ha de rotular de forma clara a la llegenda.



El plànol zonificació del PERI no s'acompanya, a la part escrita, de la descripció i regulació que tenia aquesta zonificació al PERI, per tant, la lectura d'aquest plànol queda incompleta. Tot l'estudi tipològic que havia fet el PERI'85 no pot ésser oblidat, i s'han de incorporar al present PEP les inputs positius que aquell va aportar. Del PERI'85 s'incorpora el plànol de zonificació amb les diferents tipologies edificatòries, però manca el plànol d'ordenació amb les regulacions que es varen disposar per a cada edificació, per tal de poder comparar quines han estat objecte de variacions amb el nou PEP.

#### 4. Pel que fa als plànols d'ordenació:

- a) consten plànols d'ordenació de "proposta d'alçats" del conjunt històric, però només de determinades illetes (les que ja estaven incloses al PERI'85).

Si consten aquests plànols d'ordenació ha de ser de totes les illetes del CH. Per tant, manquen els plànols d'ordenació tant de les edificacions de nova creació a les UE-02J i EU-06J, així com els de les illetes del conjunt històric que estan a la banda nord del carrer Sant Magí. És especialment greu que manquin tots aquests alçats, primer per una qüestió de donar un tractament integral a tot el conjunt històric, i segon perquè s'indica que aquests alçats són normatius.

- b) Consta un plànol de "proposta alçat des del passeig marítim". Es tracta d'un plànol molt genèric i gens explicatiu de la integració de les noves edificacions en el conjunt històric, ni de com en resultaran les visuals d'aquestes noves edificacions des de i cap al conjunt, així com com afectaran aquestes noves edificacions a la contemplació d'aquest conjunt històric.

Per tant, aquest plànol s'hauria de fer més explicatiu, o afegir altre documentació a n'aquest sentit (infografies 3d, etc.). Igualment, també s'ha d'indicar i concretar on es produiran les entrades i sortides des del Passeig Marítim als aparcaments previstos, quin serà el seu encaix, com serà el tractament del talús com a element històric a preservar, etc.

- c) s'incorpora un plànol de seccions, on es recull una secció per cada una de les dues noves UE 2 i 6.

Per un costat s'ha de completar les seccions agafant tot el conjunt, i s'ha d'explicitar la relació topogràfica entre la cota a nivell del mar, el talús i la cota superior (del carrer de Sant Magí) i, en la secció paral·lela a la mar, la relació entre Avinguda Argentina, el barri, i el carrer Monsenyor Palmer. A més a més, aquest plànols presenten, en quant a la grafia, diverses incoherències entre ells, i que s'expliquen més endavant, en l'apartat referit als plànols.

- d) A la sèrie de plànols informatius s'inclou un plànol d'els edificis catalogats en el PERI'85.

En els plànols d'ordenació, per coherència, s'hauria d'incloure també un plànol d'edificis i espais catalogats. En especial perquè es cataloguen alguns edificis o espais, i perquè a més de la catalogació, contenen superposades altres determinacions. (per exemple, escair de Rafel Xamena).

### 3. EN QUANT AL CONTINGUT DEL PEP:

Pel que fa a l'àmbit del CH, el present document recull de forma correcta tant l'àmbit del bé com el del seu entorn de protecció. Respecte a les regulacions establertes, a continuació s'indiquen les deficiències observades en la regulació del CH. Pel que fa a l'entorn de protecció, aquest també s'ha de regular de forma específica i és on s'han observat les principals mancances. Pel que fa a la regulació del CH, les operacions que poden comportar uns majors canvis per al conjunt són les contingudes a les UE, i per tant, aquestes operacions són les que millor s'han



d'explicar i justificar, ja que, tal i com s'ha dit més amunt, les remodelacions urbanes així com les substitucions d'immobles són excepcionals en els CH, ja que la norma general és la conservació.

Els estudis de visuals són totalment absents a n'aquest planejament.

### 3.A) EN QUANT A LA MEMÒRIA HISTÒRICA

La memòria històrica que acompanya el PEP s'estructura a partir d'una lectura de plànols històrics i d'imatges, tant fotogràfiques com pictòriques, amb referències molt genèriques als primers planejaments urbanístics des de mitjans segle XIX. Amb aquesta estructura només es fa una descripció del barri, a partir de les diferents imatges que es van comentant al llarg del text, sense que s'incorporin dades interpretatives i analítiques d'altres fonts documentals. Per altra banda, la memòria, limitant-se a aquest tractament descriptiu a l'hora d'analitzar l'evolució del barri, no entra a desenvolupar aspectes importants com són els possibles aspectes arqueològics o les repercussions urbanístiques que pogueren implicar la implantació d'indústries com La Material o la presència de la Companyia d'hidroavions Aeromarítima Mallorquina als peus del talús, o els elements que encara hi pugui haver associats a la gestió de l'aigua, o els refugis de guerra, dels quals se'n coneixen algunes entrades.

A n'aquesta memòria històrica s'ha de posar especial atenció als elements més significatius o que seran sotmesos a canvis més importants del conjunt històric: parts més antigues, esquemes evolutius del conjunt, estudi específic del talús i la seva evolució durant el temps, estudi i recerca dels antecedents constructius on ara es desenvolupen les noves edificacions, en especial de les UE 1, 2, 6. S'ha de completar la memòria històrica amb l'estudi de totes les èpoques històriques, fins a l'actualitat, incidint en el segle XX, poc analitzat a la memòria ara presentada, tot i la importància d'aquestes centúries a l'evolució d'aquest barri, fent esment especial amb l'estudi i tractament, juntament amb altres fonts documentals, de plànols, ortofotos, etc.

El fet que la memòria històrica estigui redactat pel tècnic competent ajudarà a esmenar aquestes mancances i esdevindrà un instrument molt més útil pel planejament.

### 3.B) EN QUANT A LA MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

El contingut d'aquesta part del PEP ha de contemplar tant les justificacions que expliquen aquest instrument, i que s'assenyalen en aquest informe, com totes aquelles argumentacions tèdriques i tècniques que ho justifiquen.

S'ha de fer també menció al fet que el PERI'85 establia molt clarament, entre d'altres continguts una sèrie d'objectius, que ara no es veuen recollits a l'instrument redactat. En especial cal fer menció al fet que l'any 85 s'inclouïa un estudi tipològic que ara no s'inclou i que cal incorporar

S'ha de deixar constància, amb la transposició de les anteriors classificacions del PERI'85 a les actuals, de per a quines edificacions això suposaria una minva de la protecció. Igualment, respecte al document de l'Avanç del PEP, algunes edificacions han vist canviada la seva classificació o de les alçades permeses. S'han de justificar aquests canvis, i en especial quan suposin una disminució del nivell de protecció. A nivell d'exemple, a alguns immobles se'ls permet pujar alçada (carrer Cerdà, 22 i 24, carrer Sant Magí, 11 i carrer Servet, 5 i 7), mentre

que altres podrien conservar la que tenen i se'ls rebaixa ( carrer Molins de migjorn, 9, 11, 13 i carrer Sant Magí, 13).

### 3.C). EN QUANT A LES NORMES URBANÍSTIQUES:

#### 3.C.1 DE FORMA GENERAL:

En quant a l'estructura que s'ha donat a la normativa urbanística del PEP, per un costat s'ha heretat una part del PERI'85, i per altre, s'ha adoptat una estructura que vol seguir el mateix esquema que el de les normes urbanístiques del PGOU, però observam a n'aquest PEP una contradicció:

Si ens fixam en l'estructura que se l'hi ha donat a n'aquest PEP tenim la següent distribució de títols i capítols:

- T. I. Disposicions generals
  - C.1 Preliminars
  - C.2 Desenvolupament del PEP
- T. II. Sistemes generals
  - C.1 Definicions
  - C.2 Desenvolupament dels sistemes generals
- T. III. Intervenció municipal en l'edificació i ús del sòl
  - C.1 Competència i formes d'intervenció
  - C.2 Deures de conservació
- T. IV. Normes d'edificació
  - C.1 Normes aplicables a tots els tipus d'edificació
  - C.2 Condicions d'higiene, composició interior i estètica de les edificacions
- T. V. Normes de zones
  - C.1 Edificacions segons alineació a vial
  - C.2 Ordenances particulars
  - C.3 Edificació de volumetria específica
  - C.4 Condicions particulars d'estètica i composició de les edificacions
- T. VI. Conservació del patrimoni arquitectònic
  - C.1 Conservació del patrimoni
  - C.2 Conservació del patrimoni arquitectònic ambiental
  - C.3 Conservació del patrimoni social

De la lectura d'aquestes normes s'observa una duplicitat sense sentit: per un costat, en el títol V (normes de zones) se regulen, als capítols 2, 3 i 4, els diferents graus de protecció (R, r, N, EQ, VE, entorn de protecció, espais públics) però al següent títol (conservació del patrimoni arquitectònic) se torna a regular les R, r i N.

L'ordre de títols i capítols proposat té sentit a nivell de PGOU, quan hi ha més zones que les de conservació de patrimoni, o tenia sentit en el PERI'85 quan primer es feia una classificació tipològica de les edificacions, i després es feia la regulació del patrimoni arquitectònic ambiental (R1 i R2, i N).

En el cas d'aquest PEP, quan no hi ha més ordenances (tret dels EQ) que les R, r i N, no té sentit la doble regulació primer al títol V i després al VI.

Per tant, entenem que aquests dos títols V i VI s'haurien de refondre, i s'ha de posar una única regulació de les R i les r.



### 3.C.2 SEGUINT L'ARTICULAT:

#### Títol I. Disposicions generals

1. Art. 1.2.02. a) Estudis de detall i b) Unitats d'execució.

Se fa tota una regulació del que se podrà modificar o no amb aquesta figura de planejament, i de quina tramitació se n'haurà de seguir.

Entenem que, senzillament, se podran fer les modificacions a través d'un estudi de detall que legalment estiguin permeses, i que, igualment pel que fa a la tramitació, aquesta ha de ser la que la legislació vigent determini. Entenem que no es pot modificar, a través d'un PEP, la regulació, funcions i tramitacions dels estudis de detall.

Pel que fa a les unitats d'execució, les modificacions i alteracions de les mateixes requeriran també, al igual que pels estudis de detall, la regulació i tramitacions que la legislació vigent determini.

Per tant, s'haurà de modificar aquest article amb una remissió a la legislació vigent, i sense oblidar que el present instrument és un PEP d'un CH.

#### Títol III. Intervenció municipal en l'edificació i ús del sòl

Art. 3.1.03. Control arqueològic

En primer lloc, és estranya la inclusió d'aquest article a n'aquest títol, i no en el títol de conservació del patrimoni.

A n'aquest article es diu "Serà necesario realizar un control arqueológico durante las obras de demolición y nueva construcción, así como de rehabilitación o reforma integral en el ámbito del PEP. También, en aquellos casos del entorno de protección, que así sea determinado expresamente por los Servicios Técnicos Municipales."

Aquesta regulació tan singular que es proposa no està en absolut justificada. En primer lloc perquè cap document del pla està signat per un arqueòleg, per tant, no s'entén a què respon la casuística subjecte a control arqueològic i la que en queda exclosa.

Pel que fa a la regulació en matèria d'arqueologia d'aquest conjunt històric i del seu entorn de protecció, el procés haurà de ser el següent:

1. s'haurà de fer un estudi de zonificació del subsòl dels espais potencialment arqueològics – plànol i fitxa específica de cada àrea.
2. mentre no existeixi aquest instrument, tot el subsòl del CH és zona arqueològica i per tant sotmès a cautela (art 6.6 LPHIB). Quan hi hagi una proposta de zonificació basada en un criteri històric d'aquests espais arqueològics podríem determinar només reservar les cales / sondejors previs a determinats espais i la resta seguiment, pel caràcter especial de zona no edificada fins època moderna en una part del barri.
3. l'entorn de protecció també estarà sotmès a cautela arqueològica – seguiment (com a proposta general).
4. les intervencions arqueològiques sobre cota zero també estan recollides a la Llei de Patrimoni, i tret del Conjunt Històric de Palma que ho regula el PGOU, pel conjunt del Jonquet és el Consell de Mallorca qui té les competències, no l'Ajuntament de Palma. Per tant, en les obres de demolició i nova construcció o rehabilitació / reforma integral s'hauran de determinar les cauteles al respecte i si cal la intervenció d'un tècnic en el procés per part del Servei de Patrimoni.



En qualsevol cas, s'ha de recollir la remissió a la regulació adient de la zona arqueològica tant del BIC com del seu entorn de protecció en el sentit més amunt indicat i seguint les determinacions de l'expedient de declaració de BIC, de la llei 12/98, i del Decret 144/2000 d'intervencions arqueològiques i paleontològiques.

#### **Títol IV. Normes d'edificació**

##### **Art. 4.1.02. Compliment dels paràmetres edificatoris**

###### **1. ocupació i edificabilitat màxima**

1. S'indica que, a qualsevol zona, excepte en els edificis catalogats, se podran construir soterranis que podran ocupar la totalitat de la parcel·la sense que computin com a ocupació o edificabilitat. Però s'indica com a excepció que, tret de a les parcel·les N i N3x, no s'admetran plantes soterrani baix els espais lliures privats, que s'hauran de mantenir com a zones enjardinades.

Donat que en alguns interiors d'illetes es grafien espais lliures privats i en d'altres no i que, en qualsevol cas, la regulació de les plantes soterrani ha de ser homogènia per tot el conjunt històric, consideram que a les parcel·les qualificades com a R i r, en principi no hauria d'existir la possibilitat de fer de nova planta la planta soterrani, ja que, atenent a la tipologia d'aquestes edificacions, aquesta possibilitat és molt difícil de compatibilitzar amb el manteniment de l'edificació existent, a no ser que parléssim de substitucions. Si és una substitució, llavors sí que la regulació se pot semblar més a la de les N.

2. Se considera, seguint la norma general del PGOU, que la caixa d'escala, la sala de màquines de l'ascensor, i altres elements o instal·lacions permeses per sobre de l'altura màxima no computaran com edificabilitat.

Veient la gran proliferació de terrasses i elements adjacents, i l'aprofitament d'aquests petits volums a coberta per a altres usos, s'hauria de computar i regular millor o restringir els possibles usos.

###### **2. Alçada màxima i total**

1. S'estableix per a les parcel·les amb manteniment de l'edificació existent (R i r), que l'alçada màxima i total de les parcel·les edificades seran les determinades en els plànols d'ordenació: alçats proposats. El número màxim de plantes ve indicat per cada parcel·la en el plànol de zonificació.

Si les alçades màximes i total de les edificacions existents venen determinades als plànols d'alçats proposats, i aquests no estan acotats, s'ha d'entendre que el número de plantes sí que ve marcat al plànol d'ordenació i també al plànol d'alçats proposats, ara bé, les alçades a nivell quantitatiu màxim i total, en principi, haurien de ser les existents, tret de les petites ampliacions per motius d'habitabilitat i sempre que així s'aprovi.

2. S'ha de considerar que les alçades en metres de les edificacions existents (tret de certes tipologies del XIX i XX al carrer de Sant Magí) poden ser sensiblement més reduïdes que les alçades que es defineixen per substitució d'edificació existent i parcel·les vacants.



3. En aquest article es defineix les N3x, quan en realitat és el mateix que una N4 que seria pb+2p+a de 13 m. A més, només es grafien com a N3x tres parcel·les, fet que consideram una singularitat inexplicada a la memòria i injustificada. No sembla justificat que, en tot el conjunt històric, només tres parcel·les hagin de merèixer aquesta regulació.

4. S'han de depurar les normes perquè hi ha paràgrafs que no s'ajusten a la documentació gràfica aportada: "el tamany i la situació de la caixa d'escala que figura als plànols d'ordenació: alçat proposat, en el cas de coberta plana, es indicativa, i en qualsevol cas,...es podrà canviar...". En els plànols d'ordenació presentats, en molts casos no surt representada la caixa d'escala.

## Títol V. Normes de zones

Un primer aspecte general sobre l'esquema de les normes. En el cas de les edificacions R i r la regulació i la definició no apareixen al mateix article, per contra, en el cas de les regulacions de les edificacions N la definició i les regulacions apareixen conjuntament a l'art. 5.02.04. Per coherència del conjunt del document, primer s'han de definir les diferents categories i després les diferents regulacions.

### Art. 5.2.01 Protecció arquitectònica ambiental R i r

Les definicions de les qualificacions R i r ha de quedar clarament establerta i diferenciada. Tal i com s'ha assenyalat no és fins al darrer títol (Títol VI . Conservació del patrimoni arquitectònic) quan es defineixen, mentre que en aquest títol V ja apareix la regulació. Per tant, s'ha de distingir clarament aquestes dues qualificacions que a n'aquest article apareixen sota la mateixa definició.

A les edificacions amb una R, a més d'haver de protegir els "elements fonamentals que els caracteritzen", s'haurà de recollir que s'han de preservar les "característiques tipològiques, de composició volumètrica, de façana, de cobertes, tipus d'acabats, elements decoratius, etc.

S'indica, en la regulació de les R, que "En estos edificios, se mantendrá la edificación existente, salvo añadidos a la edificación original, según se determina en los planos de ordenación: alzados propuestos".

A més dels plànols d'alçat s'ha de tenir en compte també el plànol de zonificació perquè, a vegades, els afegits que s'han d'eliminar són plantes senceres. Per altre banda, els plànols d'informació no estan actualitzats, deixant de recollir alguns afegits i recreixements que s'han fet als darrers anys.

### Art. 5.2.02 Ordenances particulars de la zona R

#### 1. Tipus d'obres permeses

- a) A les edificacions qualificades al PGOU com a R, es permetia només la reestructuració del 30%, en canvi, a les regulacions establertes en aquest PEP, no es parla de percentatges i es permet la reestructuració general de l'edifici.
- b) Pel que fa a les substitucions de les edificacions qualificades com a R, s'assenyala: "no obstant, no procederá la declaración de ruina cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50% del valor actual del edificio o de las plantas afectadas". Entenem que, amb això, el que es vol dir es que, la ruïna econòmica, per si mateixa, no hauria de



permetre les substitucions d'aquestes edificacions. Si és així, s'ha de canviar la redacció d'aquest punt de l'articulat, per tal que expressi clarament que la declaració d'un sol tipus de ruïna, l'econòmica, no és justificació suficient per permetre una substitució.

- c) Un aspecte fonamental, que no apareix recollit a la regulació del patrimoni ambiental no catalogat (R i r) és la necessitat de mantenir les característiques de l'edificació existent. Per tant, s'haurà d'incloure en la regulació d'aquest patrimoni, aquesta necessitat de mantenir les característiques de l'edificació existent.

## 2. Condicions de volumen i aprofitament

- a) Quan es diu que no s'admet cap tipus de redistribució volumètrica, no s'especifica si aquesta és només des d'un punt de vista quantitatiu o si també s'entén que l'envolvent queda recollida, i per tant no queda clarament especificat com quedarien els afegits, terrasses, etc il·legals. S'haurà d'especificar amb més claredat aquests aspectes.

## 5. Estètica i composició exterior

- a) en aquest apartat s'estableixen com a possibles, segons la regulació ordinària, algunes actuacions que s'haurien de restringir donat que s'estableixen amb caràcter universal, sense tenir en compte la tipologia de les edificacions, sobre tot si tenim en compte les especificitats del barri del Jonquet. En aquest sentit, quan es regula l'obertura de portes de garatge, es permet de forma sistemàtica per aquestes edificacions l'obertura de portes fins a una amplada de 4m. S'ha d'establir una regulació que tengui en compte l'edificació existent, ja que en el Jonquet, moltes d'elles no tenen una façana o una amplada de crugia que permeti introduir una porta de garatge sense que es vegi alterada la seva tipologia. Per tant, s'haurà d'establir una regulació més restrictiva que contempli aquests elements.
- b) Les obertures de mostradors també es regulen de manera general, permetent-se obertures de 2 metres com a amplada general. En aquest cas també s'haurà de regular amb caràcter més restrictiu, per tal que aquest aspecte quedi condicionat a la composició de la façana.
- c) No s'ha regulat la instal·lació de plaques solars a les edificacions amb aquesta qualificació. S'hauran d'introduir regulació específica en aquest aspecte.
- d) A l'hora de regular les instal·lacions permeses a coberta, s'ha de revisar, tot tenint en compte la gran quantitat d'instal·lacions i cobertes planes als pisos superiors i les utilitzacions d'aquestes que s'estan fent els darrers anys i que certes instal·lacions tipus tendals, ombracles, etc. a les cobertes poden alterar la imatge dels conjunt històric.
- e) Els aparells d'aire condicionat, d'entrada, no s'haurien de disposar en façana, sinó que s'hauria de propiciar la seva situació o bé a coberta o bé a façanes o patis interiors d'illetes no visibles des de l'espai públic. S'ha de revisar aquesta regulació.
- f) A l'hora de regular els materials que es poden utilitzar als espais comuns es segueix el mateix criteri que l'establert al PGOU, a excepció dels pilars vists al pati interior. El barri del Jonquet no presenta la mateixa tipologia edificatòria que al centre històric, i la presència d'edificis amb vestíbul i pati d'accés és pràcticament inexistent. A més els materials emprats al Jonquet normalment són més pobres. Per tant, s'ha de modificar aquest apartat.
- g) Pel que fa a la regulació dels revestiments externs, es permeten com a bàsic l'ocre i el blanc de forma excepcional sempre que no sigui a dos edificis contigus. En aquest cas, com en el punt anterior, en el Jonquet es donen unes especificitats diferents a les del centre històric i, la presència de més colors en els seus revestiments exteriors és una d'elles. En aquest sentit, la regulació establerta s'oblida que el valor ambiental dels



edificis R inclouen el cromatisme, per la qual cosa, a banda de seguir els tons del mateix carrer, allò que s'hauria de procurar és recuperar el color original de l'immoble, si aquest és reconeixible. Per tant, s'haurà de corregir aquesta regulació.

- h) Així mateix, es diu que “ se admitirán las franjas remarcando forjados y recercando ventanas, en un tono distinto al utilizado en el plano de fachada”. Allò adient seria intentar documentar com era l'edifici originalment i refer la decoració tal qual era
- i) S'ha d'establir en la regulació que, la fusteria d'elements exteriors només podrà ser de fusta i no de cap altra material.

#### Art. 5.2.03 Ordenances particulars de la zona r

##### 1. Tipus d'obres permeses

- a) La qualificació d'edificació r és per a tota l'edificació i no només per a la façana. No s'ha trobat cap cas on, en el plànol de zonificació, només s'assenyalés la façana. Per tant s'ha d'eliminar la referència a proteccions r només de façana, ja que pot crear confusions interpretatives.
- b) A la regulació de les edificacions R s'assenyala que “no se permitirá la modificación de las parcelas calificadas con esta categoría”, mentres que per a les r es diu que “la parcelación será la correspondiente a la zona establecida en el plano de zonificación”. S'ha d'explicar justificadament el perquè d'aquesta diferència de les definicions.
- c) Mentres que a les edificacions r, a l'apartat d'estètica i composició, s'especifica que “se tenderá a la recuperación del material o solución original, procediendo al saneado y limpieza adecuada en cada caso”, a les edificacions R, suposadament amb un grau de protecció més elevada, no s'assenyala la necessitat de recuperar l'edificació existent. Aquesta mateixa problemàtica la trobam als apartats relatius als materials o a les tanques publicitàries. S'hauran de corregir aquestes regulacions per tal de fer-les coherents amb els graus R i r.
- d) S'hauran d'introduir i modificar, per a aquesta qualificació, els mateixos aspectes assenyalats a les qualificacions R en quant a materials, plaques solars, aires condicionats a façana, etc.

#### Art. 5.2.04 Ordenances particulars de la zona N

- a) La regulació de les edificacions qualificades com a N, per lògica expositiva, i seguint l'esquema general, ha d'iniciar-se amb la norma general, i no amb la regulació d'una singularitat com és l'edifici angular del Passeig Marítim amb el carrer Monsenyor Palmer, quan, a més a més es troba dins l'àmbit de l'entorn de protecció i no dins l'àmbit del Conjunt Històric.  
En aquest cas es diu que els alçats s'ajustaran a allò que determini l'art. 4.1.02 i, en el seu cas, i amb caràcter indicatiu, als plànols d'ordenació.alçats proposats. En tot cas, el que entenem que s'ha d'especificar és que les alçades seran les permeses als plànols d'ordenació (zonificació alçats proposats) i la seva regulació l'assenyalada a l'art. 4.1.02.
- b) En relació a l'edificació situada a l'angular entre Passeig Marítim i carrer Monsenyor Palmer s'haurà de presentar una nova solució ja que l'ara proposada no sembla coherent amb la realitat existent. No apareix en cap cas justificada.  
A més, s'ha de modificar perquè el carrer 12 no apareix recollit a la planimetria incorporada al PEP. Igualment, es tracta d'una edificació situada a l'entorn de protecció i no al conjunt històric.
- c) Quan es regulen alineacions i profunditat edificable, també se torna citar, de forma singular, el mateix edifici del carrer Monsenyor Palmer. Aquest edifici ja està regulat

- dins la regulació general,. Per a tots els edificis N s'han d'ajustar als plànols d'ordenació del PEP.
- d) En aquest apartat es parla de les parcel·les amb N3x quan només apareixen, a tot l'àmbit tres parcel·les, contigües, amb aquesta qualificació. Això comporta, al nostre entendre, una ordenació singular poc justificada. En tot cas, aquestes parcel·les haurien de tenir una regulació com a la resta de parcel·les N, tot i que es pugui especificar, com és en el cas de la UE01J, que pot tenir planta àtic.
  - e) En aquestes parcel·les ara qualificades com a N3x, l'ocupació de la planta baixa i la planta soterrani, hauria de ser igual que per a la resta de parcel·les amb qualificació N.
  - f) No s'ha regulat, amb cap apartat, normes d'estètica per a les parcel·les amb aquesta qualificació, i s'han d'introduir aquestes.
  - g) Pel que fa als aparcaments, es fa una regulació dispar segons la zona del conjunt històric en que se situï, fent-se referència a la "manzana 1" (terminologia PERI'85). S'han de fer normes de regulació dels aparcaments soterranis similars per a tot el conjunt històric, i si es volen establir singularitats, aquestes han d'estar motivades per a la millor protecció del CH, no podent-se basar en altres arguments espuris.
  - h) S'ha d'establir una regulació pel que fa a les restriccions per agrupar o dividir parcel·les N.

Art. 5.2.05 Ordenances particulars de la zona EQ  
S'han d'establir normes d'estètica també per aquesta zona.

Art. 5.2.06 Ordenances particulars de l'entorn de protecció  
Se fa una regulació parcial i injustificada de l'entorn de protecció.  
La regulació de l'entorn de protecció se troba dispersa a diferents indrets del PEP.  
A l'article 5.2.04. se citen dos edificis de l'entorn (que abans eren PERI'85).  
A n'aquest article s'indica que les zones Na se regulen a l'art. 5.2.05, però aquet és el de la zona EQ, i tampoc trobam cap zona NA al nou PEP.  
A l'art. 5.4.06 se torna a regular l'entorn de protecció.  
S'haurien d'agrupar totes les regulacions referides a l'entorn de protecció i dotar-les de coherència entre elles.

Art. 5.3.01 Ordenances particulars de la zona VE

UE-01 J

A la UE-01 J es defineix una parcel·la i façana mínima, en canvi a les altres dues de volumetria específica no es defineix.  
Els voladís sobre l'espai públic o privat han de tenir una regulació general del pla, i no una específica per cada zona. Igualment pel que fa al tema de computar.  
Pel que fa a aquesta UE s'ha de tenir en compte que potser es tracta d'un dels indrets del barri amb preexistències més antigues, i s'ha de revisar si s'ha de mantenir alguna d'elles, i integrar-la a la nova ordenació, així com que és una zona arqueològicament molt sensible.

UE-02J

Es fa una definició del tipus d'edificació totalment imprecisa ja que només s'assenyala que "El tipo de edificación es la determinada en cada caso por la configuración establecida".  
No se proposa dimensió mínima de parcel·la ni de façana.



L'ordenació prevista a la UE02-J queda insuficientment justificada i en qualsevol cas, no es justifica ni la necessitat i conveniència, ni la contribució a la conservació del conjunt històric en aquest àmbit.

En aquest mateix punt, es diu "se permitiran pequeños ajustes de la configuración fijada en el PEP en cuanto a la ocupación y edificabilidad asignada a la parcela,... que no alteren de forma sustancial dicha ordenación". No s'especifica en cap cas que s'ha d'entendre per "pequeños ajustes" ni que vol dir "no alterar de forma substancial l'ordenació". Com a instrument urbanístic regulador tots els paràmetres han de quedar carament especificats. Per tant, i perquè els paràmetres d'ocupació i edificabilitat quedin en aquest cas clarament exposat, s'haurà d'eliminar aquesta frase.

Algunes condicions particulars exposades en aquest article estan poc justificades i no apareixen recollides a la documentació perimètrica, i que a més a més resulten de difícil interpretació.

Se permet un aparcament a tota la superfície de la UE, inclosos espais lliures públics i també viari, mentre que en d'altres casos, això no es permet.

Un aparcament de rotació en un CH és un fet injustificat, i, al no haver estudi de mobilitat, i no estar estudiada la seva integració en el conjunt, consideram que pot comportar afeccions greus per a la conservació del CH.

Consideram que la conservació del talús és totalment incompatible amb permetre local comercial amb façana al passeig marítim en tota la UE.

Pel que fa a les entrades al pàrking, aquestes han de quedar fixades en el PEP, canviar això és una modificació de PEP. No es poden permetre excepcions només amb un projecte i informes de la CIPH.

D'aquesta proposta se n'ha de millorar també la definició perimètrica, i els estudis de visuals han de servir per a justificar l'adaptació al terreny i la seva integració al conjunt històric.

Les alçades dels volums proposats a la UE02-J superen substancialment el volum de les illetes immediates i, sobretot en la secció amb el talús, es pot observar com alteraran de forma excessiva la contemplació del CH des del passeig marítim. La declaració de BIC cita l'skyline com a un dels valors fonamentals a respectar. Per tant, s'hauria d'ajustar a aquestes dues directrius o altrament s'estaria incomplint una de les directrius de la declaració.

Tipològicament, l'ordenació que es proposa, a més de no estar justificada, no s'avé amb la resta del conjunt. Les tipologies edificatòries no són un fet aïllat, sinó que comporten en sí mateixes altres consideracions de tipus residencial i immaterial, així, la declaració de BIC feia referència a que "el teixit edilici està caracteritzat per l'existència d'un equilibri general gràcies a la presència d'una certa uniformitat en quant al tipus d'habitatge, normalment de poques plantes", i "El teixit residencial està conformat bàsicament per la trama d'edificacions de petit gra destinades a ús residencial..."

Per tant, s'ha de revisar tota aquesta proposta en els aspectes indicats.

#### UE-06-J

A la UE-06-J, l'alçada quan l'edifici s'aproxima a la zona dels rentadors, supera en dues plantes l'edifici proper, per tant, es pot veure a les seccions presentades que s'ha d'encaixar millor l'edificació per tal que, des de l'alçat a Avinguda Argentina, aquesta no sobresurti dues plantes per sobre de l'actual edificació (que ja té 3 plantes). Tal i com s'ha dit abans, l'skyline és un dels elements a protegir.

Per tant, s'ha de revisar i justificar la forma d'implantació per tal d'aconseguir la integració d'aquesta nova volumetria en el conjunt.

El text del PEP presentat, per a les dues UE-02-J i UE-06-J transllueix el fet que per aquestes zones ja s'hagin redactat projectes d'obra. La simple observació de la planimetria evidencia el condicionament del traçat de l'ordenació al contingut d'aquells projectes. En el propi text es



posa de manifest que aquestes zones tenen aprovat projecte de compensació (no llicència d'obra).

Els volums proposats, les formes d'implantació en el lloc i les característiques que es preveuen a les normes particulars d'aquestes zones d'ordenació VE i les normes d'estètica, són factors que poden comprometre seriosament els valors urbanístics, ambientals i, en definitiva, culturals del barri protegit.

En el text de subsanació de deficiències s'haurà de valorar amb deteniment la solució proposada a fi que la proposta de resolució que s'elevi asseguri la pervivència dels valors que protegeix la declaració de BIC.

#### 5.4.01 Normes d'estètica i composició en la zona R i r.

Continuant amb el que s'ha dit en l'apartat d'ordenances particulars de les zones R i r, tornam a assenyalar que la regulació que s'estableix d'aquests aspectes està poc desenvolupada. Aquesta manca de desenvolupament pot donar lloc a que es modifiquin aspectes fonamentals d'aquestes edificacions quan, en aquest cas, la línia que hauria de regir el marc principal d'actuació seria la de respectar les característiques del propi immoble i del barri. Per tant, entenem que s'hauria d'ampliar i millorar aquest apartat, sempre tenint en compte que a l'hora de regular les actuacions el més important hauria de ser el posar en valor i respectar les característiques de les construccions existents.

#### 5.4.02 Normes d'estètica i composició en la zona N

Aquestes normes s'han de revisar i posar en concordança amb les determinacions que s'han indicat per a les zones R i r, i fer-les coherents. Per exemple, si en el cas d'edificacions R i r només es pot utilitzar fusteria de fusta, per a les N s'ha de seguir el mateix criteri.

Com ja s'ha assenyalat anteriorment, s'haurien de marcar una sèrie d'aspectes generals per a la regulació de les parcel·les amb qualificació N, i no iniciar aquest apartat amb unes singularitats que, a més a més, corresponen a àmbits de l'entorn i no del Conjunt Històric.

? En concret, ja se suposa que aquest lateral tindrà tractament de façana, en tant en quant colinda amb un viari.

S'ha de regular de forma més detallada la forma de les cobertes.

#### 5.4.03 Normes d'estètica i composició en la zona VE

Es proposen unes normes d'estètica singulars i diferenciades per a aquestes zones, però no es justifica perquè aquestes són diferents, ni que això contribueixi a la integració de les noves edificacions al CH.

Les normes d'estètica de les zones VE, en principi, haurien de ser les mateixes que per a les zones N, i en allò que diferissin, s'ha de justificar.

#### 5.4.04 Normes d'estètica i composició a la zona EQ

Únicament si diu a n'aquesta norma que per a edificis catalogats, s'haurà d'estar al que diu la fitxa de catàleg, però que, en funció de l'ús, se permetrà l'adaptació d'aquesta normativa per al normal desenvolupament d'aquesta activitat.

Això no és una regulació d'estètica i composició d'una zona.

Està clar que si es tracta d'un edifici catalogat, sigui EQ o no, la regulació que preval és la de la fitxa.

S'ha de fer una regulació per als EQ no catalogats.

#### 5.4.05. Normas comunes a todas las zonas



Pel que fa a la instal·lació de rètols, “1. *Rótulos. Se prohíben los rótulos en azoteas, balcones y terrazas. Sólo estarán permitidos los rótulos indicativos de la actividad, contenidos en el interior de los vacíos arquitectónicos (dinteles, arcos y jambas) o de pequeñas dimensiones*”. Amb aquest article, a la pràctica es permeten a façana els rètols de petites dimensions, sense concretar el que això significa. S’hauria d’eliminar i permetre sols els que es troben dins de les obertures.

En el mateix article, punt 2. Instalaciones en los edificios. Al punt a) es diu que “No se autorizará la instalación de aparatos de aire acondicionado, extractores y similares en fachadas, ni tampoco su situación en el vacío arquitectónico del plano de fachada”. Aquest punt contradiu el citat anteriorment en diverses categories. Per tant, cal eliminar els anteriors.

#### 5.4.06. Normas relativas al entorno de protección

Tal i com ja s’ha dit més amunt, es fa una regulació dispersa i incoherent de l’entorn de protecció, que s’ha de corregir i donar coherència interna.

Respecte al carrer Sant Magí s’assenyala “1. *Calle de Sant Magí. Las edificaciones que se encuentran situadas a lo largo de la calle de Sant Magí deberán respetar las mismas condiciones estéticas señaladas para la zona B.*

Aquesta “zona B” a la que es remet no apareix enunciada ni al text ni a la planimetria del PEP ara presentat.

Respecte al carrer Monsenyor Palmer assenyala: “*Las edificaciones en calle Monseñor Palmer se regirán por las ordenanzas de estética que el polígono 33 (Paseo Marítimo)*”.

Aquesta remissió a les ordenances relatives al Passeig Marítim resulten incoherents quan ja estableixen, per a les edificacions situades en aquest àmbit, una N3 i una N5.

#### 5.4.07. Normas relativas a los espacios públicos.

La regulació de l’espai públic (art. 5.4.07) (vials, infraestructures, enllumenat, mobiliari, tractament del talús) és un bon inici de la tasca a desenvolupar a n’aquest sentit. S’hauria de concretar en el sentit que tota aquesta regulació, així com la de rètols i anuncis comercials, han de procurar la conservació i millora del conjunt històric.

Després d’establir 3 tipus de vials (circulació rodada, rodada restringida i peatonals), es diu que “la red viaria cumplirá las condiciones de diseño establecidas en el PEP y en el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento de supresión de barreras arquitectónicas...”

Entenem que, tractant-se d’un entramat de carrers singulars que ara és Conjunt Històric, no es pot sotmetre, en abstracte, el tractament d’aquests a un decret de supressió de barreres arquitectòniques, sinó que s’hauria de tendir a conservar aquesta singularitat, i en cas que calgui alguna intervenció, preveure-ho detalladament al pla. Per tant, cal concretar les intervencions permeses en els plànols, tant pel que fa als materials dels acabats com a les superfícies (rampes, graons, etc.)

En el punt 6, tratamiento del talud, s’admeten les “*obras de recuperación y las previstas en estas normas*”.

“*Tratamiento homogéneo y global del talud. Deberá mantenerse el forro de piedra caliza en la zona de los molinos y el de piedra de marés o de Santanyí en el monumento a Santo Domingo de la Calxada. El resto del talud podrá forrarse de piedra o revocarse en color tierra manteniendo la unidad formal y estética del conjunto. Se admitirá la sustitución de la escalera de acceso desde el Paseo Marítimo de acuerdo con el diseño señalado en los planos de ordenación*”.

En la declaració del Jonquet com a CH es va recollir, a la delimitació i descripció, el talús com a un element definitori de la barriada, que començà a veure modificada la seva imatge històrica

amb la construcció del passeig marítim a meitat del segle XX: *“les singularitats del barri venen donades per la seva situació elevada de cota (més que la part alta de la ciutat intramurs) amb un perfil marcat per la successió de molins a primera línia i com a teló de fons l’agrupació homogènia d’edificació destinada majoritàriament a ús residencial, amb algú altre element singular com és l’actual església de Sant Magí. En conjunt, amb un skyline que encara no s’ha vist molt alterat per elements dissonants o construccions de molta altura. Les alteracions per a la contemplació històrica del barri des del mar s’han produït a les darreres dècades del segle XX, a partir de la construcció del Passeig Marítim, amb la interposició d’obstacles, com ara totes les instal·lacions portuàries.”* El fet que el pla que ara s’informa permeti la conversió del talús en un mur amb obertures, acaba de desvirtuar-ne la percepció del que fou. Tot i que l’acabat final del mur no és l’original, el fet que ara sigui cec encara ens remet a la memòria històrica de la zona. Des del moment en que aquest comptés amb obertures cap a la mar, es trencaria definitivament amb un dels darrers factors que permeten percebre el talús com a tal. Per tant, aquest ha de romandre inalterat, com a superfície cega.

## Títol VI. Conservació del patrimoni arquitectònic

### Art. 6.2.01 Patrimoni arquitectònic ambiental

1.A les normes urbanístiques d’aquest Pla especial, no es recull la regulació de les edificacions catalogades (graus de protecció A i B) però en canvi, es fa una regulació específica per a aquest àmbit del PEP de les classificacions R, r i N.

S’haurà d’incloure a la normativa la regulació dels graus de protecció A i B o bé indicar la remissió al PGOU vigent per tal que resti clarament establerta quina és la regulació que s’estableix amb aquests dos graus de catalogació.

### 3.D) EN QUANT AL CATÀLEG DE PROTECCIÓ:

El nombre de fitxes d’elements s’ha ampliat respecte al catàleg actualment vigent del PERI, amb l’incorporació d’alguns elements urbans com passadissos, magatzem de sitges, i s’ha fet una fitxa individual per a cada un dels molins, en substitució de la fitxa genèrica sobre els molins del Jonquet.

1. El catàleg que acompanya el PEP apareix sota el títol de catàleg de protecció d’edificis i elements d’interès històric artístic del Pla Especial de Protecció del Jonquet. S’ha de posar el mateix títol que el catàleg del PGOU de Palma: *Catàleg de protecció d’edificis i elements d’interès històric, artístic, arquitectònic i paisatgístic.*

2. A la fitxa corresponent a l’edifici de l’Hostal Cuba (clau 26/01) s’ha de modificar diversos apartats: *“entorn o context”*: situa l’edifici adossat a vivendes populars de Santa Catalina i vivendes populars del barri del Jonquet. Atenent a la nova configuració del barri, l’edifici se situa plenament en el barri del Jonquet (suprimir la referència a vivendes adossades del barri de santa Catalina); *“usos actuals”* i *“usos anteriors”*: s’ha d’actualitzar i afegir l’ús hotel·ler o turístic que actualment té l’immoble, ja que com el seu nom indica, aquest va ser utilitzat ja anteriorment com a hostel; cal confrontar el fet que a la fitxa se manté l’obligatorietat de *“recuperar la superfície del terrat eliminant el cos que sobre ell s’ha afegit”* i de *“eliminar els cossos afegits de la coberta, a excepció feta dels volums originals que són: el del torreó del*





xamfrà i el cos de sortida de l'escala" amb el contingut de les llicències concedides. S'ha d'afegir una regulació per als rètols comercials dels establiments situats a l'immoble.

3. A la fitxa corresponent a l'edifici dels rentadors municipals (clau 26/02), s'ha d'augmentar el grau de protecció de A2 a A1 pel fet que aquest element forma part del BIC del sistema hidràulic de la font de la Vila. A l'apartat de "protecció de façanes" s'ha d'afegir que s'ha de preservar també a més de les obertures, el tipus d'acabat de façana i les coloracions, que s'hauran d'intervenir amb materials tradicionals de color i composició similars als originals.

4. A la fitxa corresponent a la Ferreteria La Central (clau 26/03) s'hauran de modificar els apartats de "descripció" i de "protecció existent" per tal d'adaptar-los a la modificació de l'expedient de BC en que s'eliminava de l'àmbit de protecció el pou no inclòs a la parcel·la 9002605. Aquesta modificació també s'ha de recollir a la part planimètrica de la fitxa. A l'apartat de "descripció" s'han de incorporar els elements protegits que figuren a la descripció del BC, així com a l'apartat de protecció s'hauran d'incorporar els elements d'interior destacats, com rajoles hidràuliques i decoracions modernistes de sostres.

En aquesta mateixa fitxa, s'ha de modificar la referència que indica que "actualment en rehabilitació", per alguna del tipus "en rehabilitació en el moment de redacció de la fitxa" a l'apartat de "protecció i directrius d'intervencions. Altres elements" s'han d'assenyalar els criteris per a l'espai enjardinat i les construccions allà localitzades i que formen part del Bé Catalogat.

5. A la fitxa corresponent a l'edifici i passatge "Mar i Terra" (clau 26/04a), a l'apartat de "descripció" s'ha de fer una descripció dels interiors, amb referència especial a la sala escènica, amb decoracions; a l'apartat de "valoració global" s'ha de modificar la descripció, ja que actualment no és un edifici conservat en el seu estat original, sinó que ha estat objecte de reformes que han comportat redistribucions interiors. A l'apartat de protecció "altres elements" s'ha de suprimir la referència a la conservació del cos neoàrab adossat a la part posterior de l'edifici, ja que s'ha fet una fitxa específica (26/04b) per a aquest element.

6. A la fitxa corresponent a l'edifici banys edifici "Mar i Terra" (clau 26/04b) s'ha de modificar la descripció de "entorn o context", situant l'element al Jonquet i no a santa Catalina. S'ha de modificar l'apartat de protecció de "interiors" ja que sembla estrany que no s'hagi pogut accedir quan forma part del conjunt municipal del Mar i Terra.

7. A la fitxa corresponent a l'edifici Can Figuerola (clau 26/05) s'ha de modificar a l'apartat de protecció "interiors" perquè a la descripció figura que a l'interior es conserven elements decoratius de característiques neoàrabs, per tant, aquests s'han de protegir.

8. A les fitxes dels tres molins que tenen cossos i volums afegits que emmascaren i oculten la volumetria original o pròpia del molí (26/06 d, e, f), s'ha de fer constar que, per tal de determinar amb precisió quins són els volums i elements afegits que s'han d'eliminar, s'ha de fer un estudi històric i etnològic de l'evolució d'aquestes construccions.

9. A les fitxes del molí de sa Garriguera o de Pep es Cabrer (26/06e), Molí de'n Celós o de'n Gelós (26/06f), Molí d'extracció d'aigua modernista (26/06i) a l'apartat de "usos actuals", assenyala "edifici abandonat". En aquest cas, i com la resta dels camps de la fitxa s'han d'emplenar el més acuradament possible. La informació ara assenyada no se correspon a cap



ús i per tant, s'hauran de corregir aquestes dades per tal d'incloure els usos permesos en aquestes edificacions.

10. A la fitxa corresponent al Molí d'en Moll (Clau 26/06g) no s'especifica cap informació a l'apartat de "*protecció i criteris d'intervencions*". Tot i que la fitxa a la part d'identificació especifica que es tracta de restes d'un molí, s'hauran d'especificar els criteris d'intervenció.

11. El molí d'extracció d'aigua modernista (Clau 26/06i) a diferència de la resta dels molins se li atorga el grau de protecció B, quan a tots els molins se'ls hi ha atorgat el grau A2. Les característiques tipològiques i estilístiques d'aquest element fan que sigui també mereixedor del grau de protecció A2 al igual que la resta dels molins. A més a més, en relació a aquesta fitxa, s'haurà d'incorporar, a l'apartat de *protecció i criteris d'intervencions*, la necessitat de mantenir l'escala exterior que dona accés a l'interior del molí. Així mateix, s'hauran d'incloure especificacions concretes respecte a les limitacions a les possibilitats d'intervenció en el seu subsòl i entorn immediat, tot atenent la situació d'aquest element en una UE.

12. A la fitxa corresponent al aljub del c/ Llences, 2 (clau 26/06h) a "*observacions*", se parla de que "a diversos indrets del barri també es documenten altres elements relacionats amb l'aigua, com per exemple varies manxetes". El que resti d'aquestes manxetes i altres elements relacionats amb els sistemes tradicionals d'hidràulica, s'han de incorporar al Catàleg amb la seva fitxa corresponent.

13. A la fitxa corresponent al passatge c/ sant Magí amb c/ de les Soltes (clau 26/07) a l'apartat "*usos*" a més de l'ús de "pas urbà" s'haurà d'afegir el de habitatge en la part superior, ja que, tal i com diu la fitxa, el passatge té vivendes particulars a cada costat i al damunt del passatge.

14. A la fitxa corresponent a l'escar (clau 26/08) s'indica que no s'ha pogut accedir a l'interior, quant, al tenir un ús de local d'oci, és possible aquest accés. S'ha de completar la descripció indicant que aquest espai està cobert amb volta de canó (per l'exterior coberta plana), així com la part de protecció dient que s'ha de restaurar i conservar aquesta volta de marès.

15. A la fitxa corresponent a l'escar Rafel Xamena (clau 26/09), s'ha de incorporar la planimetria correcta de l'element complet, i recollir-ho tant a n'aquesta fitxa com als plànols d'ordenació corresponents. Caldrà esbrinar si realment es tractava d'un escar o és algun altre tipus d'estructura. Així mateix, s'hauran d'incloure especificacions concretes respecte a les limitacions a les possibilitats d'intervenció al seu damunt i al seu entorn immediat, tot atenent la situació d'aquest element en una UE.

16. A la fitxa corresponent a magatzem de les sitges, al c/ Sant Magí 47, 49, 51, 53 (Clau26/15) s'ha de comprovar la numeració ja que segons dades cadastrals, els edificis que s'assenyalen com a catalogats sobre el plànol d'ordenació correspondrien als números de carrer del 49 al 55 ambdós inclosos. També s'han d'especificar com quedarien afectades les diferents edificacions recollides a la part identificativa de la fitxa (edificacions del c/ Sant Magí situats sobre les sitges) ja que, a l'apartat de "*protecció i criteris d'intervenció*" no queda prou especificat quines són les actuacions possibles sobre aquests elements que tot i que surten descrits i grafiats a la planimetria, no compten amb cap especificació sobre la seva protecció, per un costat a estat de conservació se diu "desaparegut. Tan sols es conserven elements al subsòl (fonaments de l'edifici i les sitges)", però en canvi, se posa a tot el conjunt una protecció B, en canvi, només diu que s'han de conservar les possibles estructures existents, i conservar i restaurar les sitges,



però no hi ha cap criteri per a les construccions del damunt. I s'ha de tenir en compte que els edificis d'habitatges que hi ha a n'aquest indret han evolucionat de forma diversa, hi ha els del número 51 que són habitatges de dues plantes, en canvi el del número 53 té quatre plantes, i el del número 49 té també dues plantes, però de bastant més alçada que les del número 51.

17. A la fitxa corresponent a l'edifici situat al c/ Barrera de baix, 10 (clau 26/16) se li atorga un grau de protecció A2. Per les característiques de l'immoble així com per la descripció que figura a la pròpia fitxa, i en comparació als graus de protecció atorgats als altres elements d'aquest catàleg, un grau de protecció superior al B no està justificat. Per tant, o s'ha d'atorgar al grau de protecció B o aportar justificació en contra.

### 3.E) EN QUANT ALS PLÀNOLS

1. El primer que cal assenyalar respecte a la planimetria ara presentada és que falten alçats d'alguns àmbits del barri, com ara els del carrer Miquel Àngel Llauger i les trasseres d'Avinguda Argentina, cap a la banda del carrer Rafel Xamena

2. En els plànols de proposta d'alçat s'assenyala en color groc el que es pot augmentar, però en canvi, no queda marcat amb cap color o trammat el que es pot eliminar. En aquest segon cas simplement s'elimina de l'alçat. Aquestes parts que s'han d'eliminar en cas de determinades intervencions, també han de ser marcades als plànols d'ordenació d'alçats.

3. Al plànol de zonificació, alguns immobles amb una zonificació N consideram que s'han de reestudiar els seus valors, ja que presenten unes característiques que també els podrien fer mereixedors de zonificació r: Sant magí, 111, 113, Moruna, 13, Molins de Migjorn, 3, 5 i 7, Vapor, 10, Hams, 7, 9, 11, 13, Molí den Garleta, 15, 27, 35, Almadrava, 6, Moruna 2 a 8, Cotoner, 39, 41, 45, Dameto, 3, Servet, 9 i 11.

4. S'han detectat diverses incoherències o aparents incoherències, així com errades materials i imprecisions que s'hauran de corregir o justificar la seva argumentació a la memòria justificativa:

a) Al plànol de "zonificació":

a.1) s'utilitza la mateixa llegenda per a dues grafies. Les dues llegendes iguals i que s'han de diferenciar són VE.

a.2) manca la llegenda per les indicacions que apareixen sobre les noves edificacions de VE tipus "PB N+11".

a.3) Carrer Cotoner. Una parcel·la que està en color corresponent a r no té etiqueta. S'ha de posar.

a.4) c/ Sant Magí, 16.18.20 el color no correspon amb la classificació.

b) En el plànol de mobilitat "3-2 accessibilitat i mobilitat" hi figura la llegenda de "Pas públic volat", quan a l'actual versió en tot el PEP ja no hi ha cap pas d'aquests tipus, per tant, s'ha de suprimir aquesta llegenda de tots els plànols.

5. S'observen algunes incoherències entre el número de plantes dels plànols d'ordenació i el número de plantes que es dibuixen als alçats d'ordenació:



- a) al carrer Moruna, hi ha una r sense número, al plànol pareixen 2 plantes. S'ha de posar el número de plantes al plànol d'ordenació.
- b) al carrer Sant Magí, al plànol 1.3.6, casi tocant a Monsenyor Palmer, adossada per la banda est a N3, se posa un R3 però al plànol d'alçats proposats no està acabat de dibuixar, tot i que sembla que hauria de ser R2.
- c) al carrer molí ten Garlada, als plànols dibuixa 2 plantes però en planta figura r3. S'ha de conjugar plantes i alçats.
- d) Al plànol d'alçat del carrer molins de migjorn, a la illeta 1, la penúltima casa des del carrer Cambins, al plànol posa r1, en canvi, al plànol d'alçats li dibuixa una planta segona. S'ha de conjugar plantes i alçats.
- e) Al plànol d'alçat del carrer molins de migjorn la casa 6, a partir de Sant Magí, al plànol li posa una N2, però només dibuixa una planta baixa, i no la opció de pujar una planta numero 2. S'ha de conjugar plantes i alçats.

6. Als plànols d'ordenació les actuacions que es poden dur a terme a les UE són incompletes. En el cas de la UE 1 no es dibuixa la planta soterrani, i amb la secció que es presenta, la implantació de la nova edificació d'aquesta UE es pot valorar molt poc. En la UE 2 no es dibuixa les plantes soterrani en tota la seva extensió, sinó únicament la part més propera al talús, i a una de les plantes soterrani hi figura la llegenda "locals" (els usos han de ser els definits a les normes), i en el cas de la UE 6 no es dibuixen plantes soterranis, quan segons la normativa n'hi pot haver.

7. Als plànols d'informació i als d'ordenació hi ha d'haver representat el mateix tram de carrer. Per exemple, en el plànol número 1.3.1, (illa 1) l'alçat d'Avinguda Argentina no se dibuixa ni el molí del fons ni l'edifici nou de l'altre carrer amb Avinguda Argentina, en canvi, en els plànols d'ordenació sí que es dibuixa. La inclusió d'aquests alçats, permetria, entre d'altres aspectes, poder veure com, les noves edificacions permeses a la UE06 presenta una volumetria que segueix més el model de les implantades a un carrer com Avinguda Argentina que amb les que es poden veure a l'interior del barri del Jonquet, que és on s'integrarien aquestes noves edificacions.

8. A la illeta est del Carrer Botaló (cap a carrer Joan Santaner) no assenyalen cap espai lliure privat, mentre que a la illeta oest (cap a carrer Cerdà) se n'assenyalen 2, quan les dimensions d'ambdues illetes és similar. Per tant, s'ha de revisar i introduir, si és el cas, espai lliure privat al centre de les illetes situades a banda i banda del carrer Botaló.

#### **4. EN QUANT A LA RELACIÓ DEL PEP AMB EL PGOU I LA NECESSITAT DE MODIFICACIÓ D'AQUEST DARRER**

Actualment el barri del Jonquet és considerat dins el PGOU com una Àrea de Planejament integrat (A.P.I.), diferint la seva ordenació al PERI'85 i modificacions successives.

La llei 12/98 diu que els termes de la declaració d'un immoble com a BIC vincularan els plans i les normes urbanístiques que afectin aquest immoble i que l'ajuntament haurà de dur a terme les modificacions necessàries. El PGOU vigent, al ser un planejament aprovat amb anterioritat a la declaració del BIC del Jonquet, no contempla aquest BIC, per tant, s'haurà de modificar per recollir aquesta declaració. Aquesta modificació, a part que el PGOU necessàriament ha de

recollir el fet que el Jonquet estigui declarat BIC, esdevé imprescindible com a mínim pels següents motius:

1. L'àmbit del Jonquet que el PGOU considera com una API, no és coincident amb l'àmbit objecte del present pla especial. Per tant, no es pot fer una substitució directa del PERI pel PEP, perquè hi ha zones que abans no estaven al PERI i ara estan al PEP (singularment les illetes al nord de Sant Magí que formen part del BIC), i hi ha zones que abans estaven al PERI i ara estan a l'entorn de protecció (les dues edificacions que tenen façana al carrer Monsenyor Palmer). Per tant, aquestes zones que ara estan dins el BIC, s'han d'excloure de l'ordenació del PGOU des de que s'inclouen al PEP.

2. Al PGOU, a l'article 250. Àrees de planejament incorporat (API) 1-01, 9-01, 10-02 i 26-01, quan fa referència a la API del Jonquet 26-01, s'inclouen determinacions per al PERI del Jonquet. Entenem que serà necessària una modificació d'aquest punt, ja que les determinacions d'aquest article estan superades i modificades pel nou PEP.

3. Durant l'articulat del PGOU, i en especial durant la regulació del títol dedicat a la protecció del patrimoni, i en especial quan es descriu i regula la comissió de centre històric i catàleg sempre es fa referència al centre històric de la ciutat. Entenem que aquesta referència s'haurà de completar afegint la referència al conjunt històric del Jonquet.

### CONCLUSIÓ:

Analitzada la documentació ara presentada, que fou objecte d'aprovació inicial en data 25.09.2014, per tal de donar compliment als requeriments de la llei 12/98, s'assenyalen les **deficiències més amunt esmentades.**

Palma, 9 de desembre de 2014

El cap de Servei de Patrimoni Històric



Guillem Daviu Pons  
La Cap de Secció d'Arquitectura



Francisca Cursach Pastor  
La tècnica en arqueologia

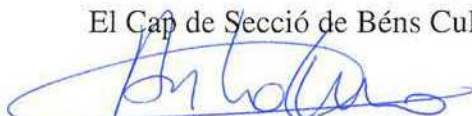


Helena Inglada Grau  
El tècnic de patrimoni etnològic

Gabriel Ordinas Marcè



El Cap de Secció de Béns Culturals



Antoni Lozano Ruiz  
La tècnica de patrimoni artístic

