

CN 11/3473



Consell de Mallorca

Vicepresidència de Cultura, Patrimoni i Esports

Palma, 20 d'agost de 2012

N/R: SMG/gc

Assumpte: tramesa informe sobre l'exp. edifici plaça Quadrado, 5

Ajuntament de Palma
Registre General
OAC CORT

Data - 7 SET. 2012

Entrada núm. 82.938

Doc. núm. 187.456

TR: 83965

(11-9-12)

TR: 84888 (14-9-12)

Consell de Mallorca REGISTRE GENERAL	
Data: 06 SET. 2012	
ENTRADA Núm.	SORTIDA Núm.
	17850

Ajuntament de Palma
Plaça de Cort, 1
07001 PALMA

Lic. obres

Patrimoni
Seguí

El 26 de juliol de 2012 el vicepresident de Cultura, Patrimoni i Esports va dictar una resolució per a la paralització de qualsevol tipus d'obres de demolició que puguin afectar a l'immoble situat al carrer Terra Santa núm. 5A, 5B, 5C i 5D de Palma (referència cadastral 00302717, finca registral 5158) identificat a la llicència municipal com Plaça Quadrado núm. 5 de Palma.

El 27 de juliol de 2012 es va fer una visita i es va emetre informe per part dels tècnics del Servei de Patrimoni Històric, el qual determina, entre d'altres, que la façana del nou edifici projectat haurà de reproduir, tal i com especifica la normativa municipal vigent, l'actualment existent. Al mateix temps, es requereix que es nomeni un arqueòleg per tal que durant el procés d'enderrocament es faci amb control arqueològic per tal de documentar i en el seu cas valorar el manteniment de possibles restes. Així mateix, es recomana la preservació i reutilització en la nova construcció de les rajoles hidràuliques ara presents a la planta pis de l'edifici actual.

L'esmentat informe també estableix que qualsevol intervenció que suposi afectació del nivell inferior al de cota zero haurà de comportar que es dugui a terme un control arqueològic que haurà de ser autoritzat prèviament per la Comissió Insular de Patrimoni Històric.

En conseqüència, es sol·licita a l'Ajuntament de Palma per tal que requereix al titular de l'immoble la presentació de la documentació adient de modificació dels projectes d'enderrocament i nova construcció que incorpori allò que disposa l'informe tècnic de 27 de juliol de 2012, que s'adjunta. Una vegada es disposi d'aquesta documentació l'Ajuntament de Palma ha de remetre una còpia a la Direcció Insular de Cultura i Patrimoni del Consell Insular de Mallorca.

El vicepresident de Cultura, Patrimoni i Esports

Joan Rotger Seguí



Expedient	R.16772
Interessat	DIRECCIÓ INSULAR DE PATRIMONI HISTÒRIC
Objecte	ENDERROC DE L'EDIFICI DE c/ Terra Santa 5A, 5, 5B, 5C i 5D
Emplaçament	c/ Terra Santa 5A, 5, 5B, 5C i 5D
Municipi	PALMA

Informe tècnic

En data 18 de maig de 2012 va tenir entrada (núm. reg. gral. CM 14660) un escrit del grup municipal PSM-Iniciativa Verd-Entesa, on posa en coneixement de la Direcció Insular de Patrimoni que el 2009 l'immoble de referència, a Plaça Quadrado 5 [sic], va obtenir la declaració de ruïna i recentment ha obtingut llicència de demolició i de nova construcció.

El mencionat escrit assenyala que " [...] d'acord amb l'article 24 de la llei 12/98 del Patrimoni històric de les Illes Balears es demana que, amb la màxima urgència vist el perill de demolició imminent, s'ordini la suspensió de les obres de demolició, a fi que es pugui determinar per tècnics del Consell si l'edificació i, especialment, els seus interiors tenen valors suficients que calguin ésser protegits mitjançant la declaració de Bé Catalogat [...]".

En data 3 de juliol de 2012 l'entitat ARCA presentà instància en la que sol·licita la suspensió de la demolició de l'edifici situat a Plaça Quadrado 5, de Palma.

En data 12 de juny de 2012 els tècnics de la D.I. de Patrimoni Històric realitzaren informe sobre l'immoble.

El 26 de juliol de 2012 el Vicepresident de Cultura i Patrimoni ordenà la suspensió de les obres de demolició i nova construcció de l'immoble de referència.

A la vista de la documentació presentada i després de visita tècnica efectuada el 27 de juliol de 2012 s'informa el següent:

1. Descripció de l'immoble

L'edificació ara objecte de llicència s'insereix en un entorn urbà que, al voltant de la plaça Quadrado, té una certa unitat cronològica i tipològica. Aquestes façanes defineixen l'ambient d'una plaça que sorgí després de la demolició del Convent de Ntra Sra. de Consolació, que alliberà aquest espai urbà, i on, ràpidament, s'hi projectaren aquests immobles, ocupant solars i aprofitant, en molts de casos el substrat edificat de cronologies anteriors. Per tant, en aquests edificis s'hi troben valors ambientals, i possiblement, al seu interior i en el subsòl, elements arquitectònics de cronologies anteriors.



L'immoble situat a c/ Terra Santa 5A, 5, 5B, 5C i 5D (referència cadastral 00302717, finca registral 5158, identificat a la llicència municipal com a Plaça Quadrdo 5) és un el resultat de la unió de tres habitatges preexistents tal i com pareix mostrar la planta de l'actual edificació.

Els accessos als immobles en planta baixa són: dues obertures lleugerament arquejades (corresponents a l'immoble amb núm, 5 i 5A) i dues allindanades corresponents als números 5B i 5C junt a altres dues, també allindanades, actualment cegades. La part de l'immoble corresponent al número 5, i 5A, de definició horitzontal, presenta planta pis, amb un gran mirador suportat amb mènsules de caire historicista, i planta porxo amb una línia d'imposta i quatre finestres amb tancament de persianes. Pel que fa a l'immoble corresponent als números 5B i 5C, de definició vertical amb dues plantes, presenta a ambdues una distribució regular de les obertures, amb mirador central i finestra a cada un dels costats.

L'accés a l'interior a través del portal central es fa a través d'un petit pati interior, amb arc i dues pilastres de marès amb volutes i decoració geomètrica als capitells. Des d'aquest pati, i per una escala situada a la paret frontal s'accedeix a la planta noble i des d'aquí, amb petita escala interior als pisos superiors.

A la planta noble, en la què es conserven alguns trespols de rajoles hidràuliques de caire popular, si aprecien esquerdes importants a diferents murs i es veu com diferents forjats dels pisos superiors estan esbucats. Els forjats d'aquesta planta es veuen, en alguns casos, desnivellats, en altres casos amb moviments de les rajoles i fissures entre elles i algunes habitacions estintolades. En qualsevol cas a l'interior, no es troben elements destacats des d'un punt de vista patrimonial, més enllà dels típics d'un habitatge del segle XIX amb poques pretensions decoratives.

2. Protecció actual de l'immoble

L'immoble de referència s'inclou dins l'àmbit que regula el Pla Especial de Protecció i Reforma Interior (PEPRI) de Sa Gerreria.

Al text refós de juny de 1995 i al plànol 0-1, "*classificació edificació*" la parcel·la de l'immoble objecte d'aquest informe, gaudeix de la protecció ambiental R.

Tal i com diu aquest text refós al punt 19.4, protecció arquitectònica ambiental R, dins aquesta categoria "*Hi inclou els edificis que, sense tenir el valor dels immobles catalogats, pel seu interès ambiental i a causa de les característiques de la façana o tipologia han de conservar els elements fonamentals que el caracteritzen*".

Pel que fa al tipus d'obres en aquests elements, el punt 19.4.1 s'assenyala: "*s'hi podran realitzar les obres de restauració, conservació, consolidació i rehabilitació,*



reestructuració fins a un 30% i reconstrucció en cas de ruïna. En tots els casos, aquestes obres es realitzaran segons la classificació tipològica descrita a art. 17 i la pròpia de l'edifici" [...] Es permet la demolició parcial de les parts no recuperables en cas de ruïna i la nova construcció que el substitueixi haurà de reconstruir l'edifici existent amb les següents condicions: alliberament d'afegits, ja sigui en planta, en alçada i en manteniment dels trets fonamentals de la tipologia i de la façana".

Conclusions:

Tal com s'ha dit, aquestes edificacions, a l'actual planejament urbanístic vigent, no són elements catalogats, però per les seves característiques formals exteriors se'ls pot considerar com elements representants d'una tipologia amb valor ambiental, per formar part d'un conjunt, i, individualment, per la presència dels miradors, un dels elements ornamentals més característics de les façanes d'habitatges al nucli històric de Palma, que cal no oblidar gaudeix de la declaració de Conjunt Històric i del que cal conservar tot l'ambient urbà que justificà la seva declaració.

No es pot oblidar que, on s'ubica aquest immoble, la Plaça Quadrado, constitueix un dels espais urbans singulars del Conjunt Històric, tant pel seu traçat urbà, fruit del seu naixement, ocupant l'antic solar del Convent de Nostra Sra. de Consolació, com perquè conserva un conjunt unitari de construccions del XIX que li confereixen un valor singular.

Com es va apuntar a l'informe tècnic del 12 de juny de 2012, si l'Ajuntament de Palma revisés el seu Catàleg de patrimoni, actualitzant-lo als criteris vigents i al Pla Territorial de Mallorca, aquest immoble molt probablement formaria part d'una fitxa ambiental, on es podria protegir tota la plaça Quadrado, per la uniformitat de tipologies i cronologies, i per tant, no hauria estat possible el seu enderroc. Això ens fa veure el principal problema d'aquest cas i de molts d'altres: que la normativa vigent, i el catàleg vigent, permeten enderrocar un immoble històric, que no se recuperen amb una simple reconstrucció de la façana amb obra nova.

Malgrat això i tal com s'ha dit a la part descriptiva, l'immoble no presenta al seu interior cap element amb valors significatius des d'un punt de vista patrimonial, per tant els tècnics sotassignants consideren:

1. L'immoble de referència no presenta característiques tècniques o estilístiques que el facin mereixedor d'una de les proteccions individualitzades que marca la llei 12/1998 del patrimoni històric de les Illes Balears. En concret no es considera justificada la seva declaració com a Bé Catalogat. La seva protecció més idònia hauria de ser la de catàleg municipal.
2. La façana del nou edifici projectat haurà de reproduir, tal i com especifica la normativa municipal vigent, l'actualment existent.



3. Tal i com s'ha assenyalat a la part descriptiva, els murs de càrrega de la planta baixa presenten unes característiques formals que fan que per valorar la possible presència d'elements històrics ocults, durant el procés d'enderrocament, es faci amb control arqueològic per tal de documentar, i en el seu cas valorar el manteniment de possible restes.
4. Qualsevol intervenció que suposi afectació del nivell inferior al de cota zero haurà de comportar que es dugui a terme un control arqueològic i per tant que sigui autoritzat prèviament per la Comissió Insular de Patrimoni.
5. Es recomana la preservació i reutilització en la nova construcció de les rajoles hidràuliques ara presents a la planta pis de l'edifici actual.

Palma, 27 de juliol de 2012

El tècnic d'arquitectura
de la D. I. de Patrimoni Històric

Xavier Mulet Traserra

La Tècnica de patrimoni artístic
de la D. I. de Patrimoni Històric

Francesca Tugores Truyol

El C. S. de Béns Culturals
de la D. I. de Patrimoni Històric

Antoni Lozano Ruiz

Vist i Plau

Sr. Miquel Barceló Llompart

Secretari Tècnic de la Vicepresidència de

Cultura, Patrimoni i Esports