

TREBALL FINAL DE GRAU

**PROJECTE TURÍSTIC A PALMA
DE MALLORCA**

GRAU EN ESTUDIS D'ARQUITECTURA – PLA 2014

ALUMNE: Bàrbara Darder Estrades

TUTOR: Josep Fuses

DEPARTAMENT: Dept Arquitectura i Enginyeria de la Construcció

ÀREA: Projecte arquitectònic

CONVOCATÒRIA: Juny 2018

ÍNDIX

INTRODUCCIÓ	2
Objectius	3
DESCRIPCIÓ DE L'EDIFICI ACTUAL	4
Dades generals	4
Ubicació	6
Programa original.....	7
Estructura de l'edifici	8
Façana	8
Acabats	9
Arquitecte.....	9
Estat i ús actual.....	10
DESCRIPCIÓ DEL PROGRAMA DEL PROJECTE	12
Taula del programa del projecte.....	13
Exemples	14
ANÀLISIS.....	16
Situació i emplaçament	16
Zones verdes.....	17
Infraestructures de viabilitat.....	18
Equipaments.....	20
Activitats	22
REFERÈNCIES	24
NORMATIVA	27
ANNEXES	30
Documentació gràfica	30

INTRODUCCIÓ

El propòsit del present treball és analitzar i presentar les possibilitats de la rehabilitació d'un edifici dels anys 60 que es troba situat en una zona d'un gran moviment turístic i local a la ciutat de Palma de Mallorca, Illes Balears.

Una de les principals problemàtiques actuals en el camp del model de la ciutat de l'ajuntament del municipi és la rehabilitació de l'edifici del qual es pretén analitzar en aquest projecte. L'immoble va ser construït per a oficines per una companyia d'electricitat i gas.

L'any 2007, l'edifici Gesa (així anomenat popularment) va ser declarat Bé Catalogat però des de fa una dècada aquesta construcció ha estat abandonada i amb desenes d'idees sobre el seu futur, però ninguna mai s'ha portat a terme.

L'edifici ha estat criticat per molts per el seu disseny inspirat en el Moviment Internacional, però sobretot per tenir una gran construcció abandonada en una ubicació privilegiada i sense manteniment per part de l'ajuntament.

Un dels altres inconvenients a la ciutat és la dispersió dels estudis no obligatoris per tota la ciutat sense ordre i sense una bona connexió entre ells, només el campus de la universitat de les Illes Balears ja es troba a 15 km de la ciutat. En aquest campus concretament es troba l'escola d'hostaleria i hoteleria i tots els seus avantatges com el restaurant obert al públic (on els estudiants són els cuiners). Aquesta ubicació provoca que no es pugui accedir amb facilitat a les seves ofertes, no s'exploti el seu potencial i que l'estudiant no practiqui el que podria.

El treball es localitza a l'illa de Mallorca, un dels destins més turístics del mediterrani. El turisme és indiscutiblement un factor que s'ha de tenir en compte, ja que la gran afluència en l'època estival de turistes augmenta el nombre d'observadors potencials del paisatge, especialment en la primera línia del litoral, on es concentren la majoria d'establiments turístics.

Molts dels serveis de l'illa estan destinats al turisme, però no només hi ha demanda per parts dels estiuers sinó també pels estudiants i la seva formació en el sector turístic. El propòsit és combinar el turisme i l'educació en un sol emplaçament i que al mateix temps s'ajudin mútuament agafant els avantatges, els serveis i les demandes de cada un.

L'edifici a rehabilitar es convertiria en un centre per l'aprenentatge en l'hostaleria, hoteleria, direcció d'esdeveniments i sommeliers. Es rehabilitaria l'espai per disposar d'un restaurant, bar, hotel i sala per esdeveniments, tot això manejat per estudiants que estan aprenent i en pràctiques. Gràcies a la ubicació de l'edifici, no hi hauria problema en la demanda de serveis d'allotjament i restauració tant per part dels turistes com dels autòctons de l'illa.

A continuació, es descriurà les característiques de l'edifici Gesa, el seu ús original i actual, la descripció del programa del projecte, els anàlisis de les zones verdes, dels equipament, les activitats que es desenvolupen al voltant de l'edifici i les infraestructures de la ciutat i la seva connexió amb l'edifici del present treball. A continuació es descriurà el programa que es vol col·locar i gestionar en el immoble, els exemples i referències que s'han tingut i es tindran en compte per desenvolupar el projecte i, per acabar, la normativa bàsica per mirar.

Objectius

L'objectiu del treball és presentar i analitzar la rehabilitació de l'edifici GESA de Palma de Mallorca per la seva localització i per el seu gran espai desocupat actualment. Es vol relacionar el turisme i la docència per poder educar als estudiants, que puguin ser conscients de la realitat i pràctica de la seva futura professió.

Paraules clau: rehabilitació, turisme, serveis, ubicació, educació, mur cortina, vidre, façana, bé catalogat, litoral.

DESCRIPCIÓ DE L'EDIFICI ACTUAL

Dades generals

L'edifici GESA, així anomenat per l'empresa precursora de la seva construcció, va ser construït l'any 1965 per l'arquitecte José Ferragut Pou.

L'edifici consta de planta baixa més 10 plantes, una planta semisotterrani i una planta sotterrani amb una superfície total construïda de 15.915 m². El seu ús inicial era destinat a oficines per la companyia elèctrica i de gas GESA.

La construcció va ser la seu administrativa i comercial de l'empresa Gas Electricitat SA (Gesa) fins l'any 2007 i aquest mateix any va ser declarat Bé Catalogat.. Dos anys més tard va passar a titularitat municipal.

El projecte pretenia ser la imatge d'una empresa avançada, de tecnologia i en expansió, per això l'edifici havia de ser construït amb una tecnologia moderna i inspirat amb l'estil del Moviment Modern nord-americà.



Il·lustració 1: Fotografia de l'edifici Gesa. Font: Creació pròpia.



← N

*Imatge
aèria del
litoral de
la ciutat
de Palma
de
Mallorca.
Font: IMI*

Ubicació

El següent projecte es localitza a Palma, capital de Mallorca i de la comunitat autònoma de les Illes Balears. El municipi ocupa una extensió de 208,63 km² i es troba situada en el centre de la badia de Palma.

A la ciutat viuen 440.772 habitants, segons les dades oficials de l'ajuntament de principis de l'any 2018, sent així la octava ciutat amb major població i la primera de les Illes Balears. L'evolució de la població de la ciutat els últims 100 anys es veu afectada sobretot els anys 60 i 70, quan el turisme va començar a arribar amb masses a la illa i va a augmentar la demanda d'empleats.

Específicament, l'edifici del qual tracta aquest treball es troba situat al Carrer Joan Maragall n°16, Palma de Mallorca, Illes Balears. Es troba emplaçat a primera línia de costa amb la turística platja de Can Pere Antoni, de la badia de Palma. En aquesta badia, actualment es poden realitzar la majoria d'esports aquàtics, especialment vela.

El barri Foners, del qual pertany l'edificació, es troba en el districte de llevant del municipi, el districte de Sant Jaume. Aquest barri és característic per el nombre d'equipaments i per localitzar-se la platja més propera al centre històric de la ciutat, trets que explicarem més detalladament en els anàlisis urbanístics de la zona.

L'edifici es troba a l'extrem d'una franja verda que uneix la construcció i el Palau de Congressos, construït al costat de l'edifici en estudi, i la Catedral de Mallorca.

(Plànols de situació 0.1, emplaçament 0.2 i zones verdes 2.0 en els annexes)

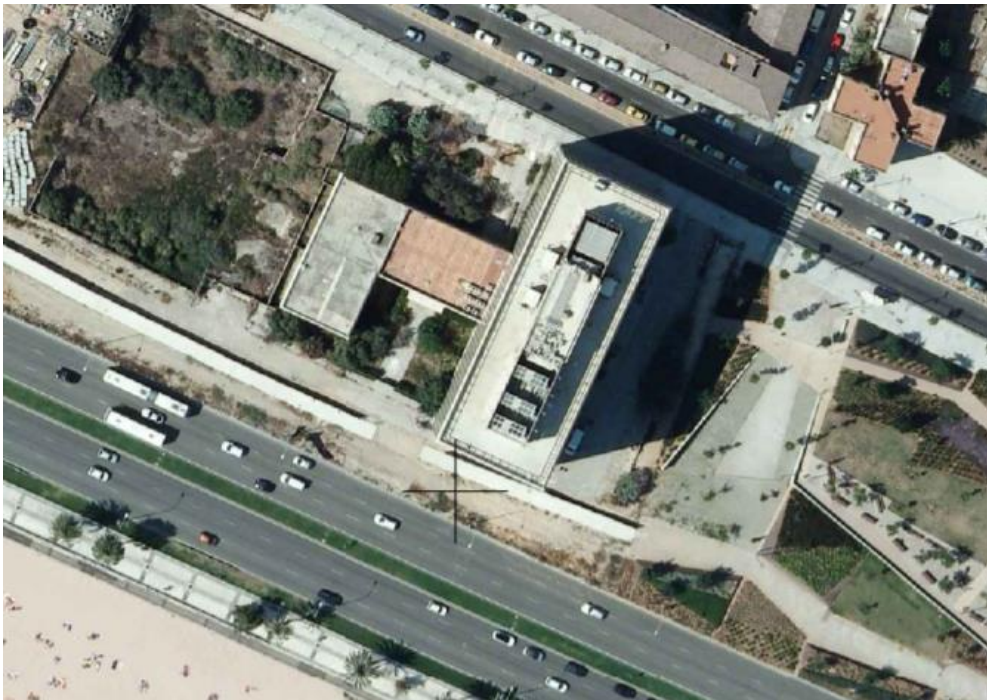


Il·lustració 2: Fotografia de la vista des de la ubicació de l'edifici del projecte. Font: creació pròpia.

Programa original

El programa original estava dirigit a oficines per acabar sent la seu de la companyia elèctrica GESA. L'edifici disposa de dues zones diferenciades connectades entre elles:

- La zona oest té dues plantes on hi trobem a la planta baixa: l'accés principal i el vestíbul, dos lavabos, una sala d'espera i una sala d'actes amb escenari i magatzems i una cabina. I a la primera planta, els despatxos dels directors de l'antiga empresa.
- A la zona est de la construcció es troben a la planta baixa l'accés públic i el vestíbul. A totes les plantes d'aquesta zona s'observa un nucli central de serveis amb les escales i els ascensors, els lavabos i magatzems. En el semisoterrani trobem l'accés per els empleats i les cambres per aquests, per les instal·lacions i magatzems. I en el soterrani trobem més cambres per instal·lacions i per emmagatzematge.



Il·lustració 3: Fotografia aèria del edifici en estudi. Font: IMI.

(Plànols de les plantes en els annexes 5.2 fins el 5.9)

Estructura de l'edifici

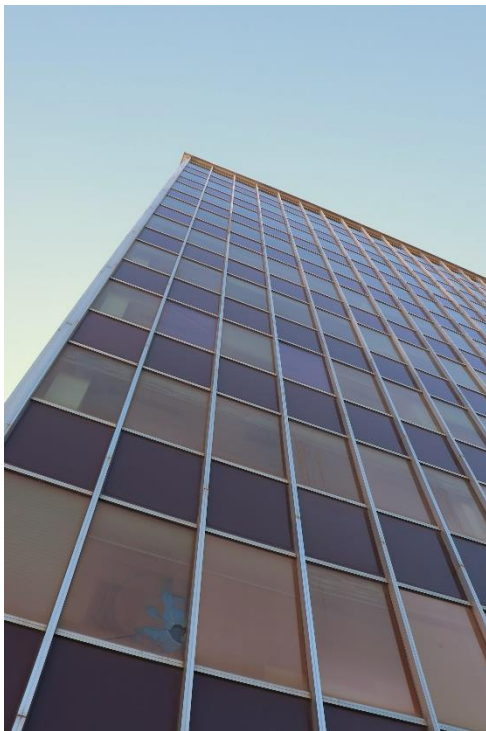
L'estructura original de l'edifici GESA és una estructura porticada metàl·lica. El forjat està compost per jàsseres i biguetes metàl·liques amb revoltos corbades de ceràmica i formigó de ciment portland. Quan l'arquitecte va morir justa abans de començar les obres el 1968, el seu soci va decidir canviar a una estructura porticada de formigó armat a últim moment.

(Plànols de les plantes en els annexes 5.2 fins el 5.9)

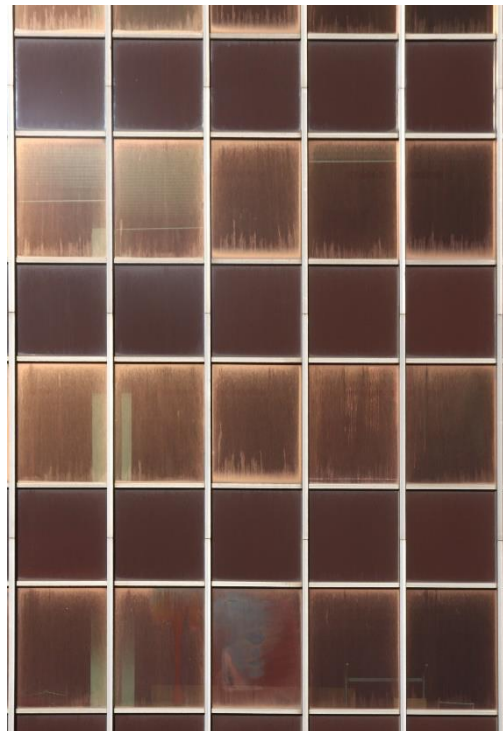
Façana

La façana de l'edifici existent és un mur cortina amb perfils d'alumini (no estructural). És característic de la façana la combinació de files de dos tipus de vidres diferents: vidre antiheli i vidre colorbel.

(Plànols de les façanes en els annexes 5.10 fins el 5.12)



Il·lustració 5: Fotografia de la façana de l'edifici Gesa. Font: Creació pròpia.



Il·lustració 4: Fotografia detall de la façana de l'edifici Gesa. Font: Creació pròpia.

Acabats

Pel que fa als acabats, a la zona oest es característic el revestiment de marbre en la majoria de paraments verticals i els paviments, i també s'observa l'acabat d'un sostre fals de plaques soundex . I algunes cambres específiques es troben revestides de làmines de fusta. A la zona est, els paviments són de rajol i, com a l'altre zona, en el sostre hi ha un sostre fals de plaques soundex.

Arquitecte

L'arquitecte José Ferragut Pou va néixer a la capital de les Illes Balears l'any 1912 i va morir l'any 1968. Va estudiar a la Universitat de Barcelona i es va llicenciar 1942.

Es recordat per ser l'arquitecte que va portar l'estil arquitectònic del Moviment Modern a Mallorca en el començament d'una obertura al món de l'illa amb l'inici del boom de la construcció i el turisme dels anys '60.

A part del projecte de l'edifici GESA, també se li poden adjudicar altres projectes com l'església de la Nostra Senyora dels Àngels de La Porciúncula, la parròquia de Sant Agustí, fou col·laborador del Pla Alomar de Palma de l'any 1950 i les urbanitzacions del Mal Pas (1964) i del Barcarets (1966).

Estat i ús actual



Il·lustració 6: Fotografia de l'edifici Gesa. Font: Creació pròpia.

La construcció, anteriorment dedicada a oficines de la companyia Endesa, ha estat abandonat des de l'any 2010. A partir d'aquest moment, l'edifici ha estat l'objectiu de vandalisme trencant vidres de la façana, amb pintades a les parets exteriors i interiors de la construcció i amb un petit incendi l'any 2016. Malgrat les degradacions per l'abandonament, el pas del temps i el vandalisme, l'estructura segueix intacta, estable i segura per la seva futura rehabilitació.



Il·lustració 8: Fotografia interior de la sala d'actes. Font: Diari de Mallorca.



Il·lustració 7: Fotografia interior de la planta d'oficines. Font: Diari de Mallorca.

Actualment és utilitzat per l'ajuntament com un magatzem, com per exemple les urnes electorals o papers de l'empresa Gesa que encara es troben allà. Els mobles que formaven les oficines de la companyia han estat redistribuïts a varies dependències municipals, com el Casal Balaguer. L'any 2016 es varen realitzar les tasques de neteja de la planta baixa i el primer pis.

DESCRIPCIÓ DEL PROGRAMA DEL PROJECTE

Actualment l'escola d'hostaleria de les Illes Balears es troba en el campus a 15 km de la capital. Això provoca que els seus serveis tant del restaurant obert al públic com els seus cursos es vegin afectats per la seva ubicació. La distància fa poc accessible el consum dels seus serveis i avantatges i l'escola s'acaba marginant. Tot això comporta una gran incoherència ja que l'aprenentatge pel sector terciari (sector basat majoritàriament en el turisme a l'illa) estigui aïllat del moviment turístic i local de la ciutat de Palma.

A part, l'edifici ja descrit en el apartat anterior, es troba en la ment dels polítics de l'illa des de fa 10 anys i en la boca de població pel seu estat i la seva manca de funció actual en una gran ubicació.

La rehabilitació de l'edifici Gesa vol albergar les virtuts de disposar del servei de restaurant obert al públic, dirigit pels estudiants de l'escola d'hostaleria, i d'ubicar-se en una zona de gran afluència turística i aprofitar-se dels avantatges econòmics i productius del turisme.

DOCÈNCIA <=> TURISME

L'edifici serà una seu per a pràctiques per als estudiants, un gran immoble per aprendre i veure la realitat de la seva futura professió.

L'edifici Gesa passarà a tenir aules per l'ensenyament de cursos com cocteleria, de sommeliers, viticultura, hoteleria i per la formació professional d'organització d'esdeveniments. A la vegada es combinaria amb l'ús hoteler (residència pública), el qual seria manejat per estudiants de la carrera hotelera en totes les seves vessants. Al mateix temps el restaurant de l'escola de hostaleria (els cuiners són els estudiants) es desplaçaria a l'edifici, per les raons explicades anteriorment, i s'utilitzaria també com el restaurant de l'hotel. També s'habilitaria una sala polivalent on les celebracions per part de l'hotel o d'externs a ell puguin ser organitzades pels estudiants d'organització d'esdeveniments.

L'hotel tindria entre 50 habitacions i els serveis bàsics que segons la normativa han de disposar i oferir. A més a més, també afegiríem prestacions de bar, guarderia, gimnàs, spa, lloguer de bicicletes i altres esports (ens ubiquem en una zona amb una gran oferta d'activitats) i un espai per a la venda de productes produïts durant els cursos de cuina de l'escola i productes locals característics de les illes.

Taula del programa del projecte

DOCÈNCIA (Hostaleria/hoteleria...)	HOTEL
<ul style="list-style-type: none"> • Aula per a cocteleria • Aula per a sommeliers • Aula d'ensenyament per a cursos de cuina • Aula per formació en organització d'esdeveniments • Aula per hoteleria • Hall • Sala d'actes • Lavabos 	<ul style="list-style-type: none"> • 50 habitacions • Recepció amb àrea d'espera • Bugaderia amb servei de planxa • Bar • Gimnàs • Spa (recepció, vestuari, cabines per a massatges i bellesa) • Consergeria • Accés independent per a mercaderies • Escala/ascensor per a servei • Guarderia • Servei de lloguer de bicicletes i altres esports • Vestuaris i lavabos per al personal
ESPAIS RELACIONATS	
<ul style="list-style-type: none"> • Restaurant per el turisme, on la cuina es troba dirigida i manejada pels estudiants en pràctiques de l'escola d'hostaleria. • Sala polivalent per esdeveniments, organitzat per els estudiants per els estudiants de la formació professional en organització d'esdeveniments. • Punt de venda de productes propis, elaborats per els cursos de l'escola o de productes locals de l'illa. 	

Exemples

En aquest apartat s'han analitzat diferents hotels amb el seu programa, així s'ha pogut estudiar i formar el programa del present projecte:

- Gran Hotel

Arquitecte: Lluís Domènech i Montaner

Localització: Palma, Illes Balears

Any de construcció: 1901-1903



Il·lustració 9: Imatge de l'estat actual del Gran Hotel.

Un dels establiments hotelers que s'han d'estudiar ha de ser el primer hotel important per a la indústria hotelera que es va construir a la ciutat de Palma. És una construcció modernista amb una façana molt ornamentada amb elements escultòrics i ceràmics, una imatge completament diferent al nostre edifici. L'any 1979 es va declarar Bé d'Interès Cultural del patrimoni històric. L'hotel va tancar les seves portes el 1941 i actualment pertany a la Fundació La Caixa.

El Gran Hotel constava de planta baixa i quatre pisos, amb un total de 150 llits i només 10 de les habitacions tenien bany complet. L'edifici fabricava la seva pròpia energia, tenia ascensor i aigua corrent.

L'hotel disposava d'una sucursal al port de Palma, ben comunicats per el tramvia. Per tant, ja en aquella es pensava que el mar serviria com a propulsor i incentiu per el turisme.

- Torre d'hotel i apartaments

Arquitecte: Renzo Piano

Localització: San Francisco, Estats Units

Any de construcció: En projecte

Es tracta del projecte d'una torre de 36 pisos d'altura que contindrà 69 unitats residencials i 255 habitacions d'hotel. A la zona superior de l'edifici ha ubicat una



Il·lustració 10: Render de l'imatge final del Hall del projecte.

terrassa a l'aire lliure. La façana, com en el edifici Gesa, estaria construïda amb un mur cortina.

El hall del projecte, amb una altura de tres nivells, rebria els hostes i oferiria els ambients de recepció i comerç.

- Ohla Hotel Eixample

Arquitecte: Issern Associats

Localització: Barcelona, Catalunya

Any de construcció: 2016



Il·lustració 11: Fotografia de la façana de l'antic edifici d'oficines convertit en hotel a Barcelona.

Aquest projecte és interessant per l'ús original d'edifici d'oficines, igual que en el cas d'estudi. És un edifici dels anys 70 que varen voler convertir en hotel.

Un dels principals inconvenients va ser l'altura massa petita entre forjats i amb molèsties per les vibracions del ferrocarril.

En el interior s'observa que han deixat vista l'estructura existent i que es contraposa amb els nous materials introduïts que mai toquen el perímetre de les habitacions.

La nova imatge de la façana serveix com a filtre, amb elements vertical i horitzontals amb molta profunditat. A la vegada, s'observen unes caixes de fusta que rompen el ritme de la façana que serveixen de balcons.

En el terrat superior s'ha projectat una piscina amb zona de gandules i de descans, com en el projecte anterior han utilitzat la zona més alta de l'edifici com a zona d'oci i esbarjo.

ANÀLISIS

Situació i emplaçament

(Plànols de situació 0.1 i emplaçament 0.2 en els annexes)

La ciutat de Palma, capital de l'arxipèlag, es troba a l'illa de Mallorca i limita amb els termes de Calvià, Puigpunyent, Esporles, Valldemossa, Bunyola, Marratxí, Santa Eugènia, Algaida, Lluçmajor, i al sud amb la mar.

A la ciutat de Palma es pot distingir el nucli antic que formava la ciutat dintre de les murades. Té una morfologia heretada de l'època medieval, amb carrers estrets i laberíntica. No obstant això, dominen les edificacions modernistes

Posterior al nucli antic trobem l'eixample, el qual es deu al creixement natural del nucli antic una vegada enderrocades les murades. Té una estructura radiocèntrica que envolta tota la ciutat d'intramurs (nucli antic) i s'estén fins a l'anell d'autopista (Via Cintura).

Finalment trobem la zona litoral que es troba integrada a la ciutat amb cinc platges i vuit zones de bany. Es troben en un entorn urbà on es s'observa la manipulació de l'home, tant pel seu entorn com per la seva neteja i aportacions naturals de sorra.

L'edifici Gesa es troba a la zona de l'eixample, a poca distància del nucli antic, però molt connectada al litoral per la seva ubicació a primera línia de costa. Dintre de la façana marítima de la ciutat es situaria a l'est d'aquesta, a partir d'aquí es trobarien les platges més turístiques del municipi.

Cal remarcar la modificació de la línia de costera per l'acció humana en el passat ja que l'actual passeig marítim es va construir sobre terres guanyades al mar i en l'actualitat es construeixen o es modifiquen els ports comercials i esportius. També és present les construccions destinades a la restauració (bars i restaurants).

Zones verdes

(Plànol de zones verdes 2.0 en els annexes)

El conveni Europeu del Paisatge determina que el paisatge és un font de riquesa, tant econòmicament com naturalment, per tant ha de ser tractat com un recurs d'elevat potencial. Per tot això, la revisió del PGOU de la ciutat vol impulsar la creació de zones verdes, la uniformitat del paisatge de cada zona, augmentar el valor del nucli antic.

Una de les propostes que últimament ha proposat l'ajuntament és la formació d'una gran franja verda a primera línia de costa. Aquesta franja aniria des del Parc de la Mar, parc situat davant la Catedral, fins al Palau de Congressos construït recentment.

El nostre edifici es situaria en aquesta franja verda, per tant, seria important continuar aquesta línia de pensament i fer possible la permanència d'aquesta i millorar la seva continuïtat que amb l'edifici es veu afectada.

El Parc de la Mar va ser una ampliació artificial cap al mar per poder construir l'actual avinguda litoral. Va ser una ampliació construïda durant els anys 70-80, creant una gran zona d'oci i esbarjo amb un llac d'aigua salada al límit de les murades de la ciutat.

Al nord trobem dos parcs de dimensions més reduïdes amb una forma molt clàssica: Parc Ses Veles i Plaça de la Porta del Camp. Aquests dos parcs no turístics donen dues regions verdes a la ciutat però la seva forma i distribució converteixen aquestes àrees en zones de pas verdes, sense adquirir un ús per l'estada durant el temps d'oci de la població.

Al nord-est del nostre projecte s'observa una gran parc anomenat Parc Krekovic. Aquest parc té una dimensió de 40.204 m². Aquest parc és una de les zones més transitades ja que es troba entre el límit de tres barris: Foners, Pedro Garau i Polígon de Llevant. Aquesta àrea verda té tots els elements per poder arribar a ser una gran zona per l'oci, com l'existència de diferents espais, diverses tipologies de vegetació que donen diversitat i ombra al parc i mobiliari urbà.

A més a més, de tots aquests elements, tot el litoral de la badia de Palma es veu acompanyat per una filera infinita de palmeres, recordant a la imatge idíl·lica de sol i platja de l'illa.

Infraestructures de viabilitat

(Plànol d'infraestructures viàries 1.0 en els annexes)

La xarxa principal del municipi de Palma es caracteritza pel seu radiocentrisme, es centra dos anells perimetrals de circulació i carrers radials que distribueixen el trànsit principal.

Els anells que distribueixen el trànsit ho conformen les Avingudes (que envolten el centre històric de la ciutat) i l'autopista (Via de cintura, Ma-20). També es poden observar anells intermedis secundaris de sentit antihorari.

Les línies radials viàries principals lliguen els anells de la capital. En total es distingeixen 11 eixos radials de penetració i sortida del nucli amb una capacitat de dos carrils per sentit:

- Camí Gènova
- Carretera de Son Rapinya
- Carretera de la Vileta
- Camí de Jesús
- General Riera
- Carretera de Valldemossa
- Carretera de Sóller
- Eusebi Estada
- Carretera d'Aragó
- Carretera de Manacor
- Carrer Joan Maragall

També trobem l'avinguda Gabriel Roca i l'Autovia de llevant, que formen part de l'autopista de circumval·lació contigua a la costa, dimensionada amb tres carrils semaforitzats en cada sentit.

La circulació a l'interior de les Avingudes, el centre històric, presenta una sèrie de vies reduïdes on es permet l'accés als vehicles, com:

- Avinguda Jaume III
- Avinguda Antoni Maura – Passeig del Born
- C. Unió

- Rambla, Via Roma, Baró de Pinopar

A l'exterior de l'autopista (anell exterior) o Via Cintura existeixen els vials que uneixen amb els municipis i amb els barris independents de la ciutat compacta.

- L'autopista Ma-19 uneix Palma amb l'aeroport i el municipi de Lluçmajor.
- L'autopista Ma-15 lliga la capital amb el municipi de Manacor.
- L'autopista Ma-13 connecta la ciutat amb els municipis d'Inca i Pollença.
- La carretera Ma-11 uneix Palma amb el municipi de Sóller.
- La carretera Ma-1110 connecta la capital amb el municipi de Valldemossa.
- La carretera Ma-1040 lliga la ciutat de Palma amb el municipi d'Esporles.
- I l'autopista Ma-1 uneix la capital amb el municipi d'Andratx.

En la xarxa viària de la ciutat s'han tingut en compte sobretot les connexions amb les dues infraestructures més importants: el port i l'aeroport de Son Sant Joan. Són importants per l'entrada i sortida de productes elaborats o venuts a la ciutat i a la illa, els quals canalitzen el flux del comerç exterior. Per això necessiten una gran zona logística per facilitar el trànsit de mercaderies i una bona infraestructura viària.

També s'ha de recordar que tota l'avinguda litoral de Palma és artificial, això significa que per la seva construcció es va guanyar terreny cap al mar sent així una extensió artificial de la ciutat sobretot durant la dècada dels anys '80.

Equipaments

(Plànol d'equipaments 3.0 en els annexes)

En el anàlisi dels equipaments s'ha pogut observar l'agrupació de dues zones d'equipaments: una al nucli antic i a la zona est de l'edifici.

L'equipament més visible que es pot relacionar amb l'edifici del projecte és el nou Palau de Congressos de Palma de Mallorca. L'arquitecte que va guanyar el concurs va ser Francisco Mangado i es va acabar de construir l'any 2017. L'arquitecte juga amb l'espessor de la façana per controlar el sol i a la vegada amb la seva permeabilitat, destinant els espais privats al nord i els públics al sud, mirant al Mar Mediterrani. Al seu costat, connectat, trobem un hotel que completa el projecte. Entre aquesta obra i l'edifici de l'estudi es troba el Parc Albert Camus que relaciona els dos immobles.



Il·lustració 13: Fotografia del Palau de Congressos de Palma des de el parc Albert Camus que el relaciona amb l'edifici Gesa. Font: Creació pròpia.



Il·lustració 12: Fotografia detall del Palau de Congressos amb el reflex de l'imatge de l'edifici Gesa en els vidres de la façana. Font: Creació pròpia.

Al nord del Palau de Congressos trobem una gran zona destinada a administració i institucions: la Direcció provincial de tràfic, l'oficina d'estrangeria, l'institut balear de l'habitatge, la tresoreria general de la Seguretat Social, l'agència Estatal de l'Administració Tributària i l'IB3 ràdio. Tots aquests equipaments necessiten un bon servei de restauració a la zona.

Més al nord, trobem el Parc Krekovic i al voltant d'aquest es situen equipaments destinats a la docència i a la cultura. Amb el museu Krekovic amb les obres del pintor croata Kristian Krekovic, qui va residir a la ciutat des del 1960 fins el 1985. Al seu costat trobem una gran franja docent amb el centre educatiu CEIP i ESO Pintor Joan Miró i l'IES Francesc de Borja Moll, institut molt freqüentat per albergar també ensenyament de formació professional.

L'altra zona amb major densitat d'equipaments és el nucli antic de la ciutat, zona dintre de la circumval·lació de les Avingudes. El nucli antic és en l'actualitat la confluència de tres activitats que han marcat la seva idiosincràsia des dels anys 60: els sectors degradats que han estat dinamitzats per l'administració pública i el turisme; els rehabilitats amb finalitats residencials; i el comerç fortament especialitzat i de major qualitat.

Des dels anys 80 aquest nucli antic ha experimentat una dinamització i rehabilitació important com a focus per a l'atracció d'activitats turístiques i les relacionades amb aquestes.

Per el seu caràcter històric es situen més equipament religiosos i centres docents clàssics com l'Escola de Montesión. I al llarg de les Avingudes edificis administratius i institucionals com l'Agència Tributària i l'Oficina d'Urbanisme del municipi.

Activitats

(Plànol d'activitats 4.0 en els annexes)

El municipi de Palma es caracteritza per tenir una economia de serveis, amb un sector terciari molt desenvolupat, a causa de la situació de Palma com a centre de negocis i serveis.

Al ser un municipi absolutament turístic, això provoca una elevada presència d'empreses relacionades amb el sector de la restauració, tant per cobrir la demanda de la població existent com la dels turistes que arriben en època estival.

La tipologia d'establiment turístic que predomina és l'hotel i totes les seves varietats (hotel apartament, hotel residència, hostals). Del total d'establiments turístics existents a l'illa Mallorca, un 15% estan situats en el municipi de Palma.

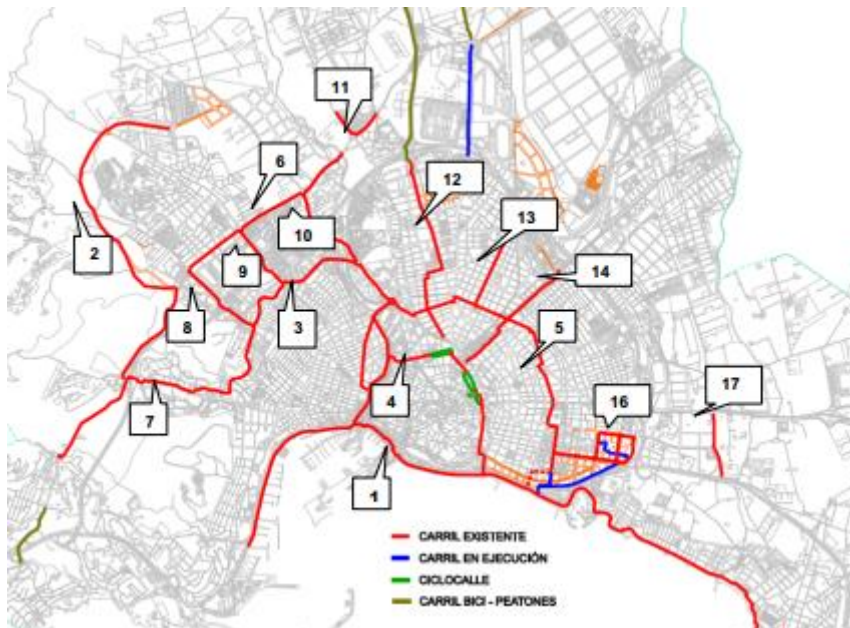
La ciutat de Palma és actualment una de les principals destinacions turístiques del Mediterrani. Es tracta d'una destinació majoritàriament estacional, molt centrat en l'oferta de sol i platja.

Per tot això, provoca que a les zones de la costa es concentrin un gran nombre d'activitats dirigides a l'oci durant l'estiu. Principalment aquestes activitats es desenvolupen dintre de l'aigua o al voltant. Específicament la badia de Palma és un gran centre per aquestes activitats a l'illa de Mallorca i l'edifici del projecte es troba molt proper a totes aquestes.

Entre les activitats més destacades que podem trobar a la badia de Palma són:

- Moto aquàtica
- *Parasailing*
- Excursions en catamarà
- Navegació en vaixells de vela
- Esquí aquàtic
- *Flyboard*
- Surf
- *Paddle Surf*
- *Snorkeling*

Una de les millores importants de la ciutat els darrers anys ha estat la construcció dels carrils per la bicicleta per tota la ciutat amb infraestructures per el seu lloguer i un major nombre de zones per el seu estacionament. La xarxa de carrils bici existent en la ciutat està formada per diversos recorreguts circulars i algunes vies de penetració radial, arribant fins a les Avingudes que limita el nucli antic..



Il·lustració 14: Mapa dels carrils per a bicicletes de Palma. Font: Ajuntament de Palma.

Un carril molt utilitzat és el del litoral que circula per tota la badia de Palma. Aquest carril com es veu en el anàlisi, aquest carril passa pel davant de l'edifici i per aquest circulen un gran nombre de bicicletes, patins i, fins i tot, *segways*, que actualment són molt utilitzats per guies turístiques per fer excursions per tota la ciutat.

En el projecte es vol beneficiar de totes aquestes activitats i, fins i tot, oferir-ne per estar en coherència amb el seu entorn i amb les demandes dels seus clients.

REFERÈNCIES

Les següents referències són construccions que comparteixen amb el edifici Gesa unes grans similituds en el seu estil i idea final. L'arquitecte de l'edifici va construir una obra que formava part de l'Estil Internacional, tan projectat als Estats Units per arquitectes com Mies Van der Rohe. Al haver de protegir la imatge general de l'edifici al ser un Bé Catalogat, és important conèixer les influències de les quals l'arquitecte es va inspirar per poder rehabilitar l'edifici Gesa amb coneixement, respecte i certesa.

Edifici Seagram

Arquitecte: Mies Van der Rohe amb col·laboració de Philip Johnson

Ubicació: Manhattan, Nova York, Estats Units

Any de construcció: 1954-1958



Il·lustració 15: Fotografia de la façana de l'edifici Seagram amb la plaça als seus peus.

En el edifici Gesa es veu una gran influència de l'edifici Seagram en el seu estil minimalista del “menos es más” del Mies Van der Rohe. Com en el edifici del projecte, el gratacel disposa d'un mur cortina que constitueix la pell més visible de l'obra, la qual està composta de vidre marró el qual ens recorda a la façana del edifici en estudi. Aconseguint al final una imatge molt homogènia.

Un dels detalls més destacat és el seu ús del joc ple/buit (edifici/plaça) que genera sensació d'escala i per poder observar l'edifici, fent respirar l'obra al mig del conjunt urbà de gratacels tan identificatiu de la ciutat de Nova York

La planta del Seagram és un rectangle de 5x3 mòduls estructurals quadrats. En alçat, l'edifici simula una columna amb les seves tres parts constitutives clàssiques: basa, fust i capitell.

Bauhaus (Dessau)

Arquitecte: Walter Gropius

Ubicació: Dessau, Alemanya

Any de construcció: 1925-1926



Il·lustració 16: Imatge de l'escola Bauhaus a Dessau.

La seu de la Bauhaus és un dels edificis més emblemàtics del segle XX, actualment reconegut com a Patrimoni Mundial de la Unesco.

L'arquitecte Gropius, després de la Primera Guerra Mundial, es va sentir identificat en el pensament racionalista arquitectònic que després expressarà en el edifici Bauhaus amb volums purs racionals i funcionals, l'ús de nous materials (com el mur cortina), les finestres horitzontals, l'absència d'ornament i la relació interior-exterior a través del mur cortina. Les façanes, totes diferents, mostren l'ús des de l'exterior i ningú es pot considerar la façana principal.

L'edifici es distribueix en tres ales principals, cada una amb la seva funció, però totes elles interconnectades per un element pont i sense una simetria global. L'idea era que els estudiants cobrissin tot el procés de creació, des del disseny fins la construcció. Per això necessitava tallers, una escola tècnica, àrea amb teatre, administració i habitacions i estudis per als estudiants.

En el programa original de l'edifici Gesa també es poden observar les separacions en diverses ales amb usos diferents i que a la façana es pot observar el canvi d'ús com en el exemple de la Bauhaus.

Lake shore drive apartaments

Arquitecte: Mies Van der Rohe

Ubicació: Chicago, Illinois, Estats Units

Any de construcció: 1949-1951



Il·lustració 17: Imatge dels Lake Shore Drive Apartments, primeres obres del Moviment Internacional a Chicago.

Davant la necessitat d'habitatges a Chicago després de l'incendi del 1871, va sorgir aquesta construcció, molt criticada per el seu estil en un inici però amb una bona resolució estructural, disseny i tendència, molt imitada durant els anys posteriors.

El Lake Shore Drive apartaments és una construcció a l'inici de l'Estil Internacional americà, que posteriorment es podrà observar en altres construccions de l'obra de Mies a Chicago i Nova York.

Amb l'idea de "pell i ossos", on l'acer s'utilitza com estructura visible i el vidre forma les façanes. Totes les façanes han estat construïdes amb la mateixa tècnica.

La façana és tot l'ornament que l'edifici necessita, el que li dona caràcter i protagonisme a les seves construccions. Aquesta façana ha estat anomenada popularment com Glass House Apartments.

Les dos torres de base rectangular de 82 m contenen 26 pisos d'apartaments, continuant amb la percepció de verticalitat. Per l'aprofitament de l'espai, Mies Van der Rohe va projectar safareigs comuns, reduint així l'espai per als lavabos i cuines. També va integrar l'espai de menjador a la sala d'estar, produint al final un espai més gran i ampli.

NORMATIVA

- **Llei 12/1998, del 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears:**

Segons l'article 14, "tenen la consideració de béns catalogats aquells mobles i immobles que, no tenint la rellevància que els permetria ser declarats béns d'interès cultural, tenen suficient significació i valor per construir un bé del patrimoni històric a protegir singularment".

Conforme a l'article 22, "els béns integrats del patrimoni històric de les Illes Balears han de ser conservats, mantinguts i custodiats per els propietaris, titulars d'altres drets reals i posseïdors, els quals estaran obligats a facilitar la informació que demanin les administracions públiques competents sobre l'estat dels béns i la seva utilització".

En el cas d'incompliment del deure de conservació del bé catalogat, l'article 27 ens informa que "les administracions públiques competents podran executar als propietaris, titulars d'altres drets reals i posseïdors d'aquests béns l'execució de les obres i la realització de les actuacions que siguin indispensables per preservar-les, conservar-les i mantenir-les".

- **CTE SI**

En les compartimentacions per a ús docent en sectors d'incendi s'explica que la superfície construïda de cada sector d'incendi no han d'excedir els 4.000 m² si té més d'una planta.

Tant per ús docent com residencial públic les sortides d'ús habitual i els recorreguts fins l'espai exterior segur estaran situats en elements independents de les zones comunes de l'edifici i compartimentats respecte d'aquest de igual manera que ha d'estar-ho l'establiment en qüestió.

Si l'ús docent excedís els 2.000 m² serà necessari una boca d'incendi i sistemes de detecció d'incendis. Un sistema d'alarma si la superfície excedeix els 1.000 m². En el cas del residencial públic, farà falta una boca d'incendi si s'excedeix els 1.000 m² o l'allotjament per més de 50 persones. Si té una altura superior a 24 m farà falta una columna seca. Un sistema d'alarma si la superfície excedeix els 500

m². I una instal·lació automàtica d'extinció amb una altura superior de 28 m o 5.000 m².

▪ CTE SUA

La parcel·la ha de disposar al menys d'un itinerari accessible que comuniqui una entrada principal a l'edifici.

Els edificis d'ús no residencial habitatge on s'hagi de salvar més de dos plantes disposaran d'ascensor accessible o rampa accessible que comuniqui les plantes que no siguin d'ocupació nul·la amb les de l'entrada accessible a l'edifici.

Els establiments d'ús residencial públic hauran de disposar del nombre d'allotjaments accessibles segons s'indiqui a la taula 1.1. nombre d'allotjaments accessibles.

▪ CTE HE

Si durant el projecte de rehabilitació es renoven més del 25% del total dels tancament, al tenir una superfície superior a 1.000 m², s'hauria de complir amb la normativa de demanda energètica.

La zona climàtica en la qual es troba la capital és la B3.

▪ Decret d'habitabilitat

Segons el Decret d'habitabilitat de les Illes Balears, serà necessària una cèdula de primera ocupació quan existeixi una ampliació o un canvi de distribució del 60% de la superfície útil, modificant-la o reconstruint-la, o com es el cas també amb l'existència d'un canvi d'ús.

El dormitori doble tindrà mínim 10 m² i en el bany serà mínim 2 m², amb una altura de 2,50 m i 2,20 m respectivament.

L'edifici ha de disposar dels serveis mínims.

▪ Manual d'accessibilitat universal per a hotels

- Real Decret 3484/2000, del 29 de desembre, que estableix les normes d'higiene per a l'elaboració, distribució i comerç de menjars preparats.

- Decret 20/2015, del 17 d'abril, de principis generals i directrius de coordinació en matèria turística; de regulació d'òrgans assessors, de coordinació i de cooperació del Govern de les Illes Balears, i de regulació i classificació de les empreses i dels establiments turístics, dictat en desenvolupament de la Llei 8/2012, del 19 de juliol, de Turisme de les Illes Balears.

Segons la normativa es pot considerar un edifici docent, un edifici , establiment o zona destinada a docència en qualsevol dels seus nivells: escola infantil, centre d'ensenyament primari, secundari, universitari o formació professional.

Els edificis d'ús residencial públic són els edificis o establiment destinat a allotjament temporal, regentat per un titular de l'activitat diferent del conjunt d'ocupants i que pot disposar de servicis comuns, tals com neteja, menjador, bugaderia, locals per reunions i espectacles, esports etc. Inclou els hotels, hostals, residències, pensions, apartaments turístics, etc. Les zones establiments d'ús residencial públic destinades a altres activitats subsidiàries de la principal, com cafeteria, restaurant, sales d'actes, locals per a jocs o espectacles, etc., han de complir les condicions relatives al seu ús.

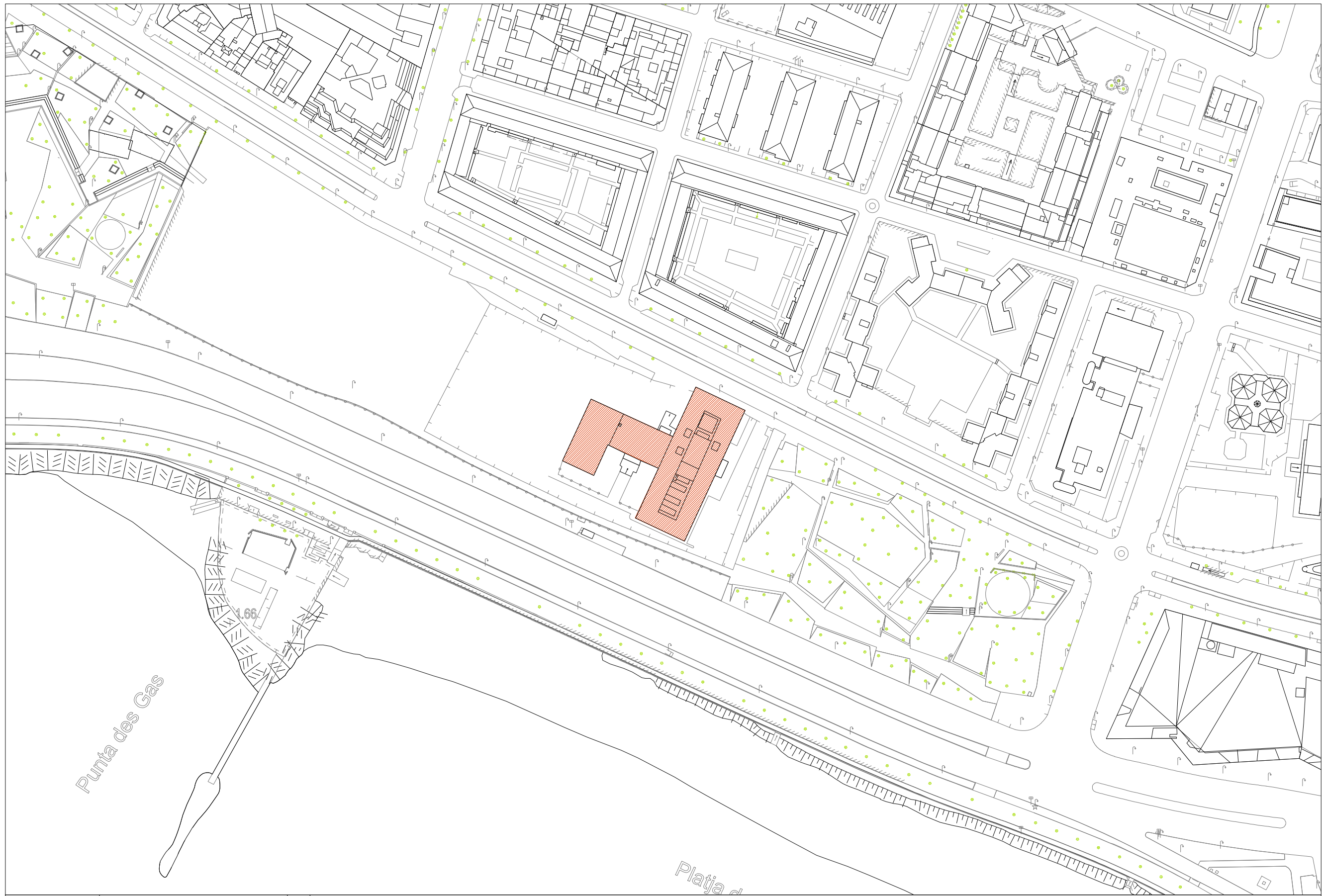
ANNEXES



Documentació gràfica

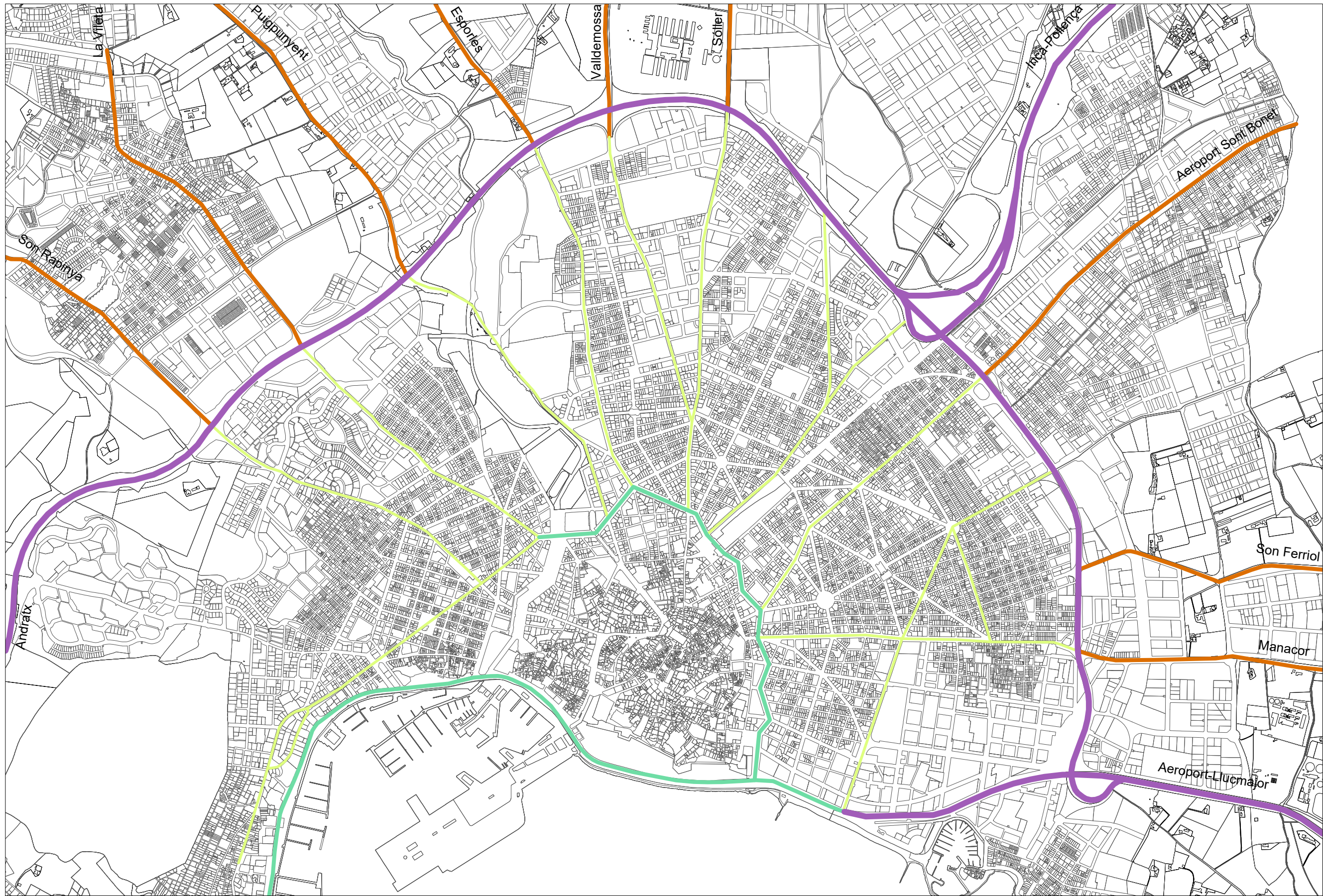
- 0.1 Situació
- 0.2 Emplaçament
- 1.0 Infraestructures de viabilitat
- 2.0 Zones verdes
- 3.0 Equipaments
- 4.0 Activitats
- 5.0 Plànols originals de l'edifici
- 6.0 Fitxa catastral



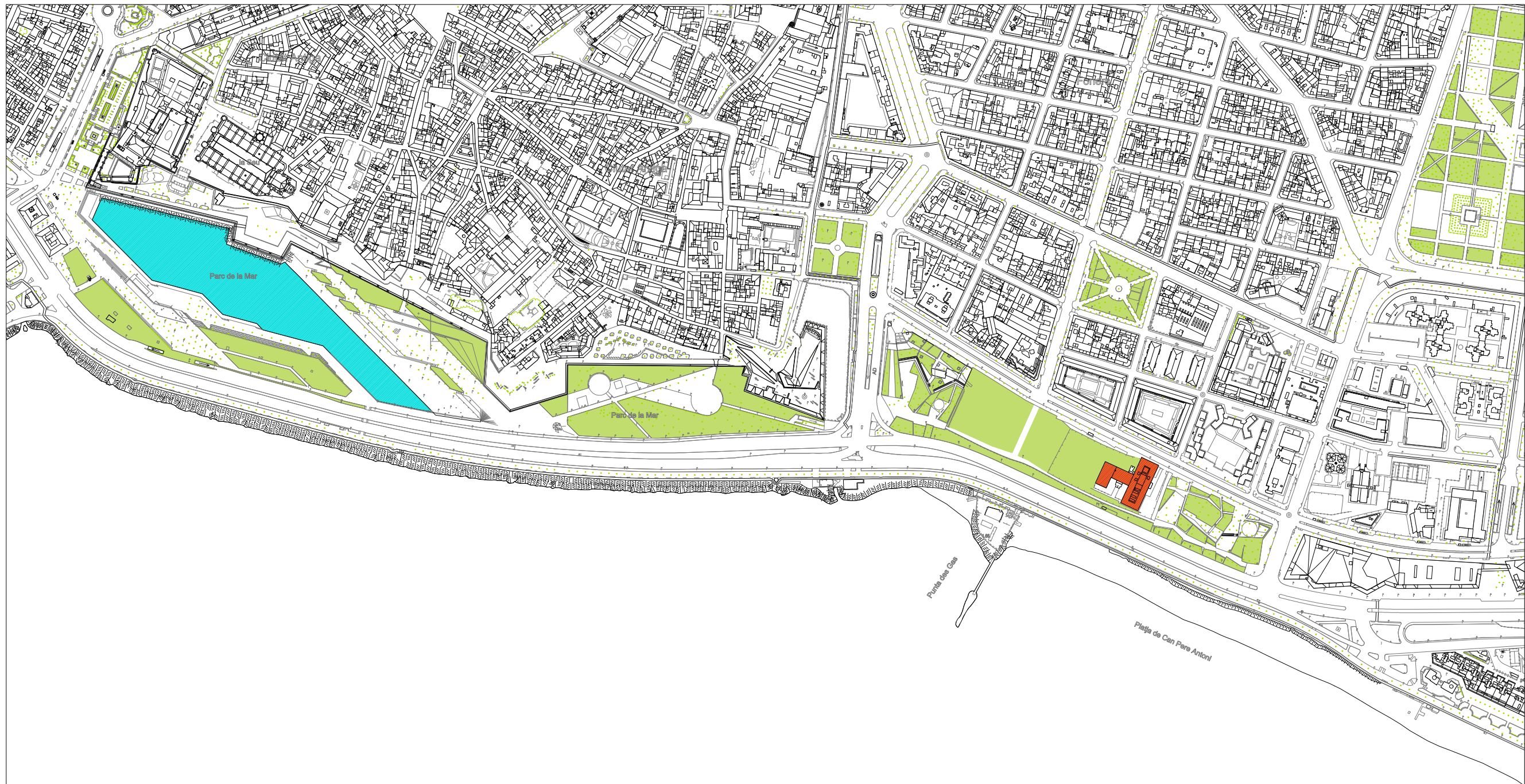
0.1	SITUACIÓ	L L E G E N D A  Situació de l'edifici del projecte
	Treball Final de Grau  Universitat de Girona Escola Politècnica Superior	
E: 1/75000	Bàrbara Darder Estrades	



0.2	EMPLAÇAMENT	L L E G E N D A  Edifici del projecte
	Treball Final de Grau Universitat de Girona Escola Politècnica Superior	
E: 1/2000	Bàrbara Darder Estrades	




<h1>1.0</h1>	<h2>INFRAESTRUCTURES</h2>	L L E G E N D A	Autopista
	Treball Final de Grau Universitat de Girona Escola Politècnica Superior		Avinguda
E: 1/20000	Bàrbara Darder Estrades		Carretera
			Carrer principal

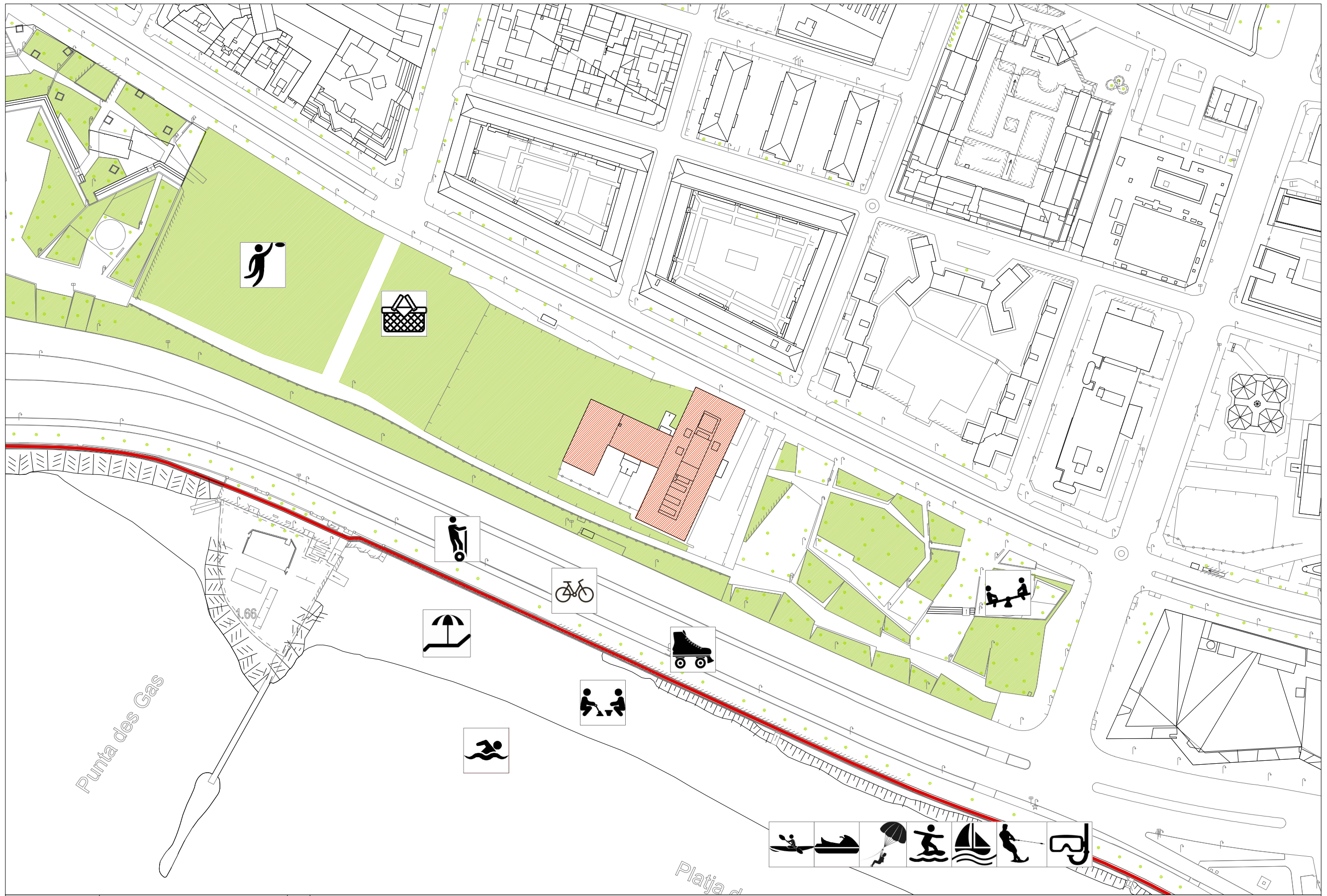


Mar Mediterrani

2.0	ZONES VERDES	L L E G E N D A	 Zona verda
	Treball Final de Grau  Universitat de Girona Escola Politècnica Superior		 Llac d'aigua
E: 1/5000	Bàrbara Darder Estrades		 Edifici del projecte



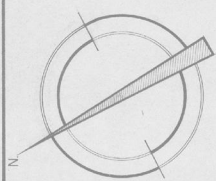
3.0	EQUIPAMENTS	L L E G E N D A	 Administratiu-institucional	 Religios
	Treball Final de Grau Universitat de Girona Escola Politècnica Superior		 Cultural	 Sanitari
E: 1/4000	Bàrbara Darder Estrades		 Docent	 Edifici del projecte
			 Esportiu	



4.0	ACTIVITATS	L L E G E N D A	Edifici del projecte
 N	Treball Final de Grau Universitat de Girona Escola Politècnica Superior		Carril per a bicicletes Zona verda
E: 1/2000	Bàrbara Darder Estrades		

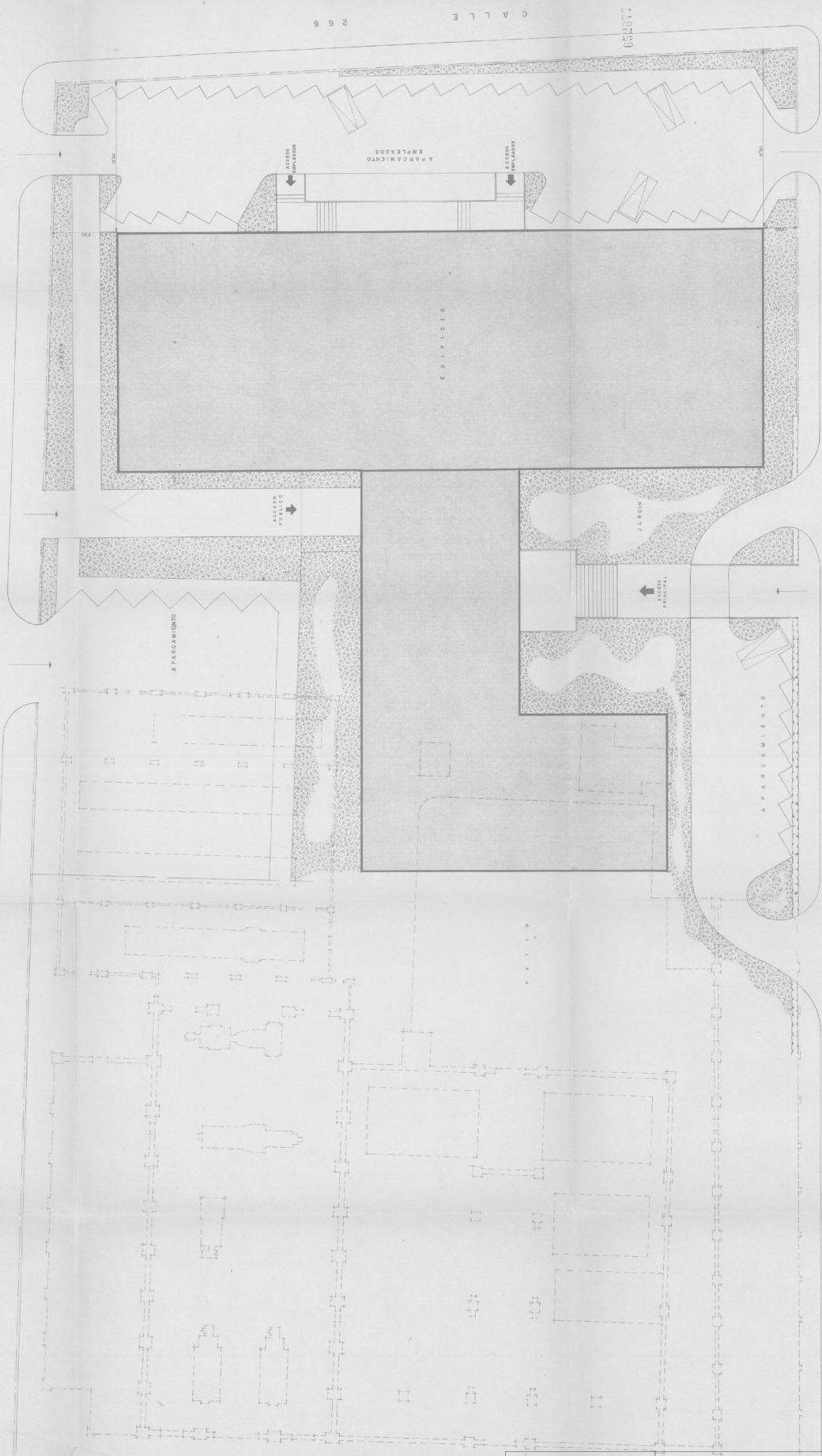
5.0

**PLÀNOLS
ORIGINALS**



CALLE JUAN MARGALL

CALLE 256



44882
 CC. INGENIERIA
 DE ARQUITECTURA
 ADMINISTRACION DE
 BALEARES
 EN 1978 DE 1970/80

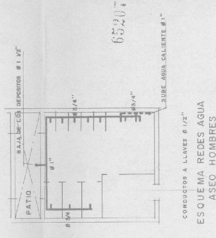
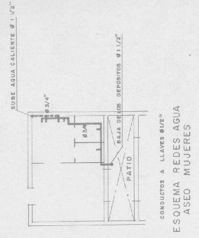
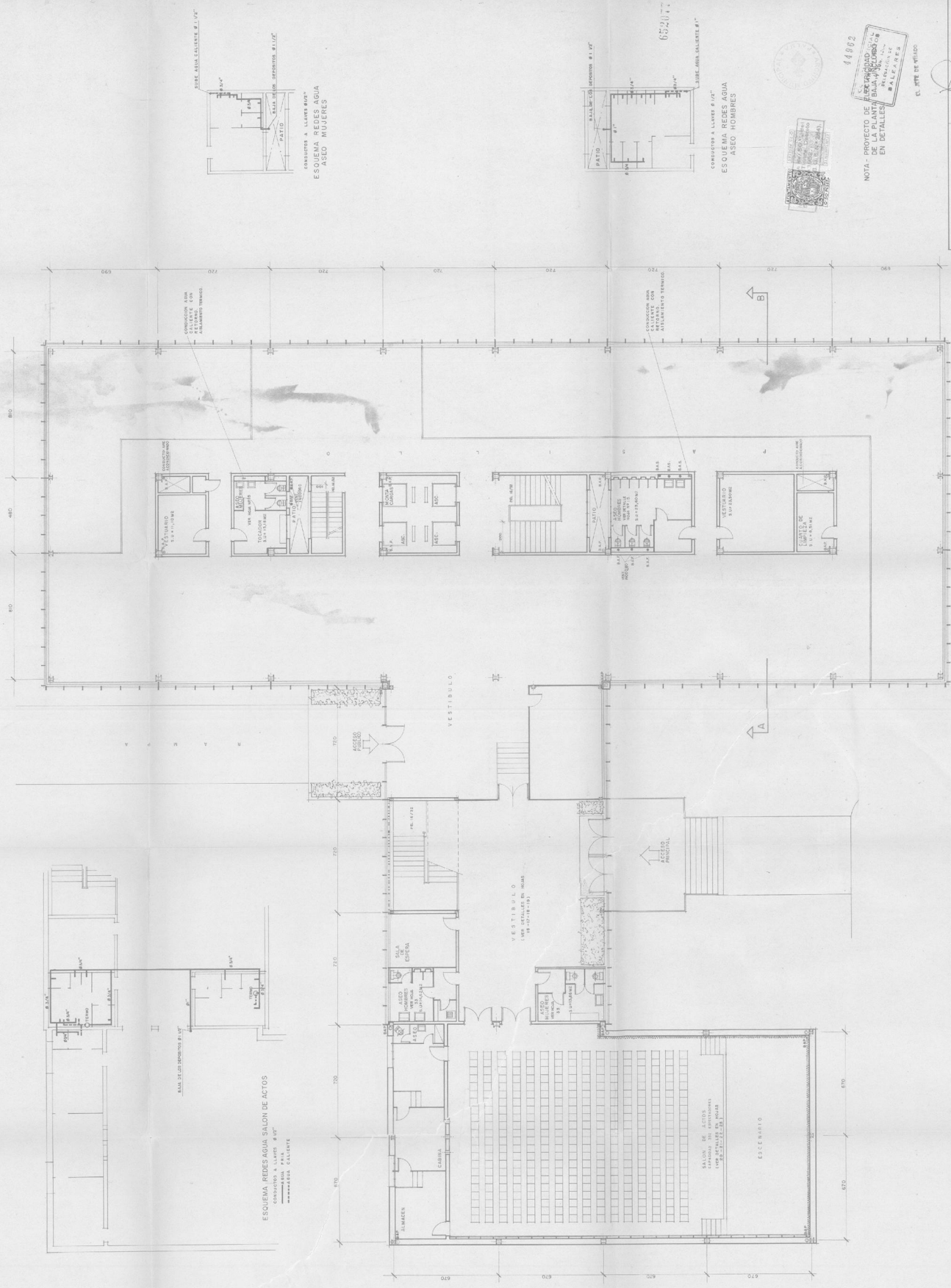


CONSTRUCCION EXISTENTE
 CONSTRUCCION EN PROYECTO
 LIMITE SOLAR
 LIMITE DE VIVIENDA

PROYECTO	INSTITUCION NACIONAL DE INDUSTRIA GAS Y ELECTRICIDAD
ESCALA	PROYECTO DE
Nº	EDIFICIO SOCIAL G. E. S. A.
NO	PALMA DE MALLORCA
JAE60	SITUACION DEL EDIFICIO
	SUBSTITUYE A
	SUBSTITUIDO POR

A U T O P I S T A

5.1 SITUACIÓ

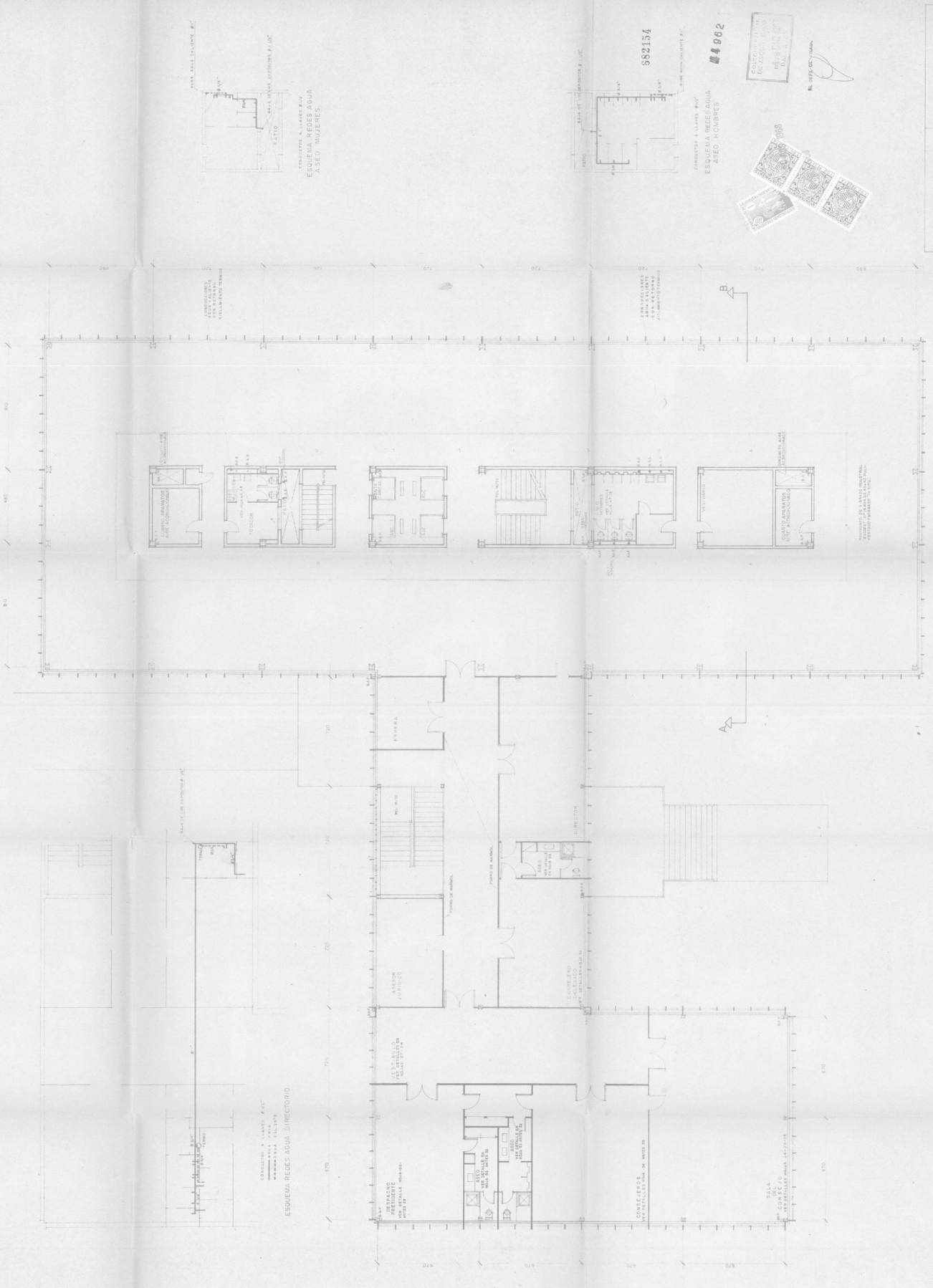


INSTITUTO NACIONAL DE GAS Y ELECTRICIDAD S.A.
 PROYECTO DE EDIFICIO SOCIAL G.E.S.A. PALMA DE MALLOCA PLANTA BAJA
 44802
 NOTA - PROYECTO DE EJECUCIÓN DE LA PLANTA BAJA Y DETALLES EN DETALLES
 C. NRE DE 1950

PROYECTO	PROYECTO DE EDIFICIO SOCIAL G.E.S.A. PALMA DE MALLOCA PLANTA BAJA
UBICACIÓN	PALMA DE MALLOCA
ESCALA	1:100
FECHA	1950
PROYECTISTA	ING. J. GARCÍA
PROYECTO	PROYECTO DE EDIFICIO SOCIAL G.E.S.A. PALMA DE MALLOCA PLANTA BAJA
UBICACIÓN	PALMA DE MALLOCA
ESCALA	1:100
FECHA	1950
PROYECTISTA	ING. J. GARCÍA

PLANTA BAJA
 SUP EDIFICADA = 13,496.25 M2

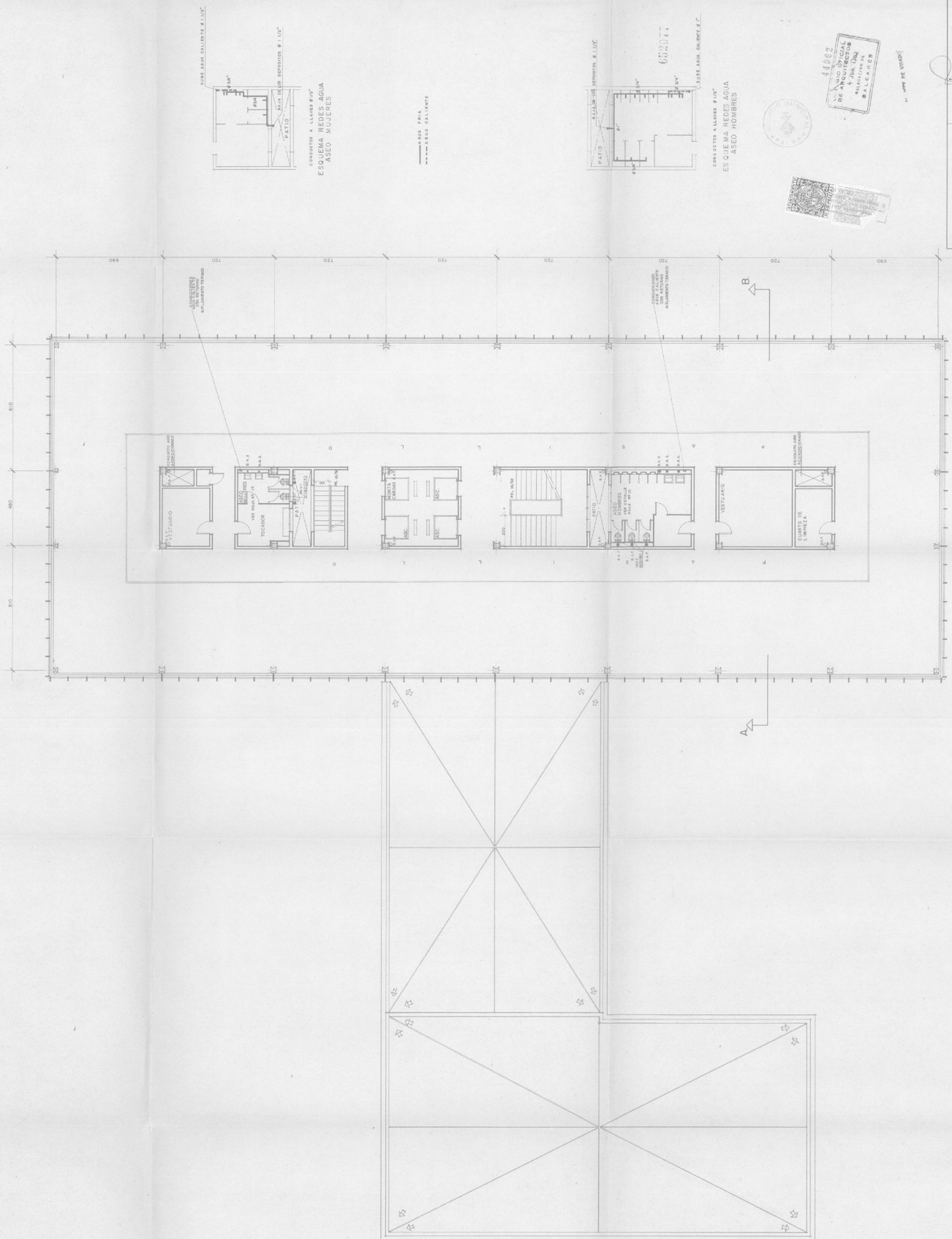
5.2 **PLANTA BAJA**



INSTITUTO NACIONAL DE INDUSTRIA GASES Y ELECTRICIDAD S.A.	
PROYECTO DE EDIFICIO DE PALMA DE MAJORCA	PLANTA PISO 1
ESCALA: 1:100	HOJA: 413
FECHA: 1960	PROYECTO: 1490

PLANTA PISO 18
 SUP. CONSTRUIDA: 11.946,23 m²

5.3 **PLANTA 1**

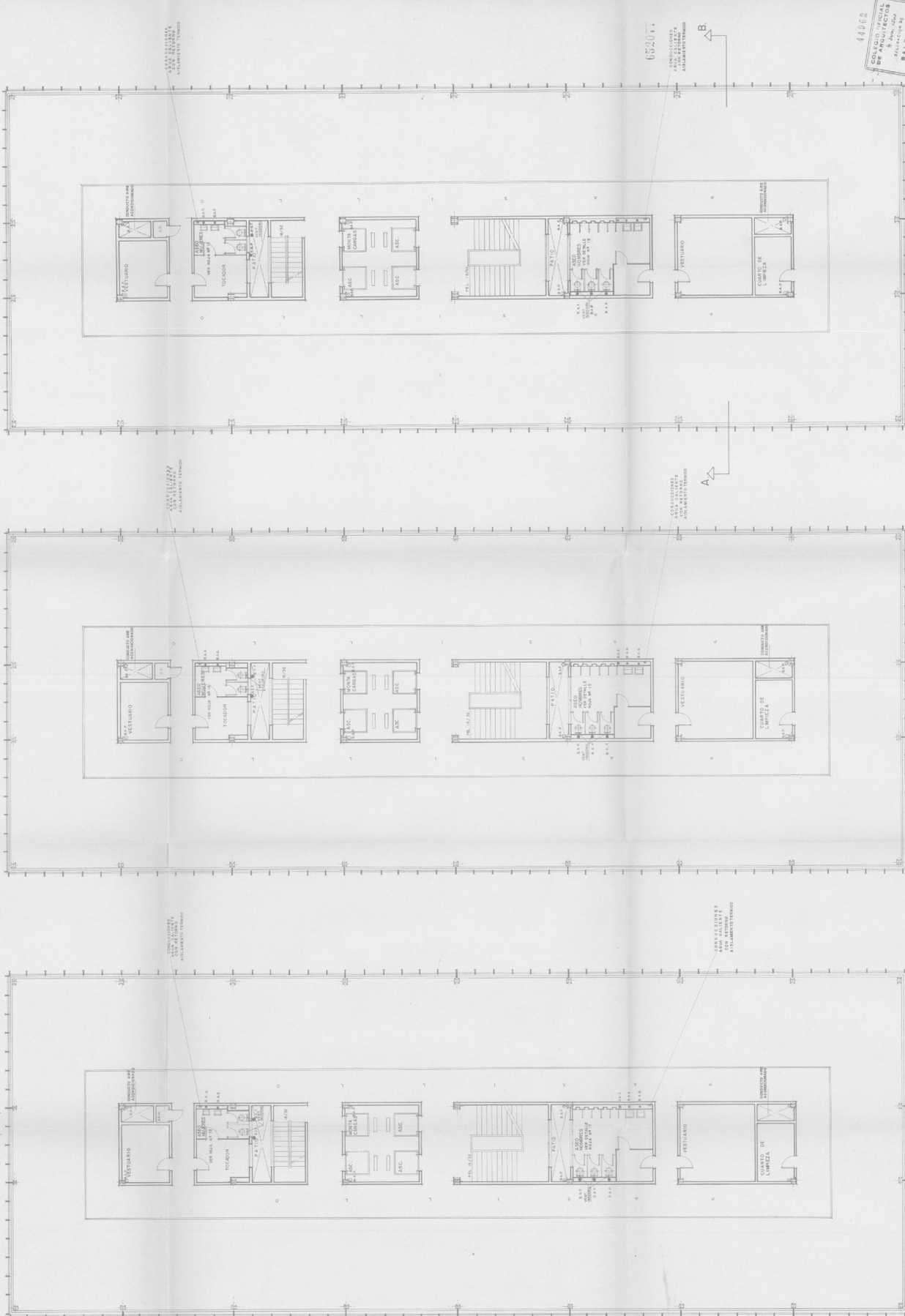


PLANTA PISO 2º
 SUP. EDIFICADA = 12.95,84 M²

FECHA:	15/05/1988	PROYECTO DE:	INSTITUTO NACIONAL DE INDUSTRIA GAS Y ELECTRICIDAD S.A.
ESCALA:	1:500	PROYECTO DE:	EDIFICIO SOCIAL G.E.S.A.
TIPO:	1:480	PROYECTO DE:	PALMA DE MALLORCA
		PLANTA:	PISO 2º
		SUBSTANCIA:	SUBSTANCIA



5.4 PLANTA 2



PLANTA PISO 3e
SUP. EDIFICADA = 1.259,84 M2

PLANTA PISO 4e
SUP. EDIFICADA = 1.259,84 M2

PLANTA PISO 5e
SUP. EDIFICADA = 1.239,84 M2

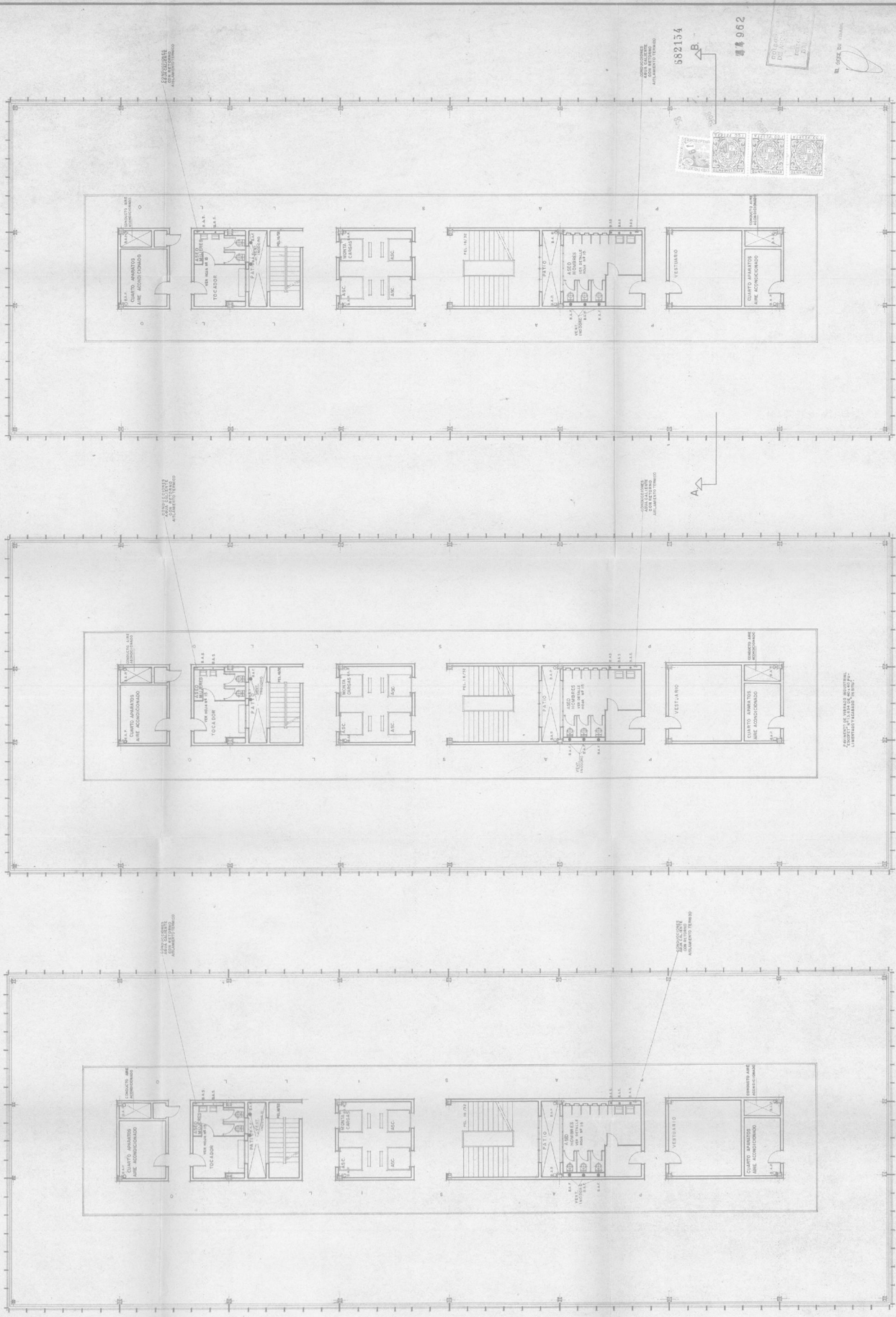
44062
BOJARDI, OFICINA DE PROYECTOS Y DISEÑO DE INTERIORES S.L.
AVDA. DE LA PAZ, 10
07002 PALMA DE MALLORCA



EL DISEÑO DE ESTOS PLANOS SE HA HECHO EN EL AÑO 1984

INSTITUTO NACIONAL DE INDUSTRIA	
GAS Y ELECTRICIDAD S.A.	
PROYECTO DE	
EDIFICIO SOCIAL G.E.S.A.	
PALMA DE MALLORCA	
PLANTAS POGS 3, 4 Y 5	
SUBSTITUCION POR	
1:450	

5.5 PLANTA 3, 4 i 5



PLANTA PISO 6^o

PLANTA PISO 7^o

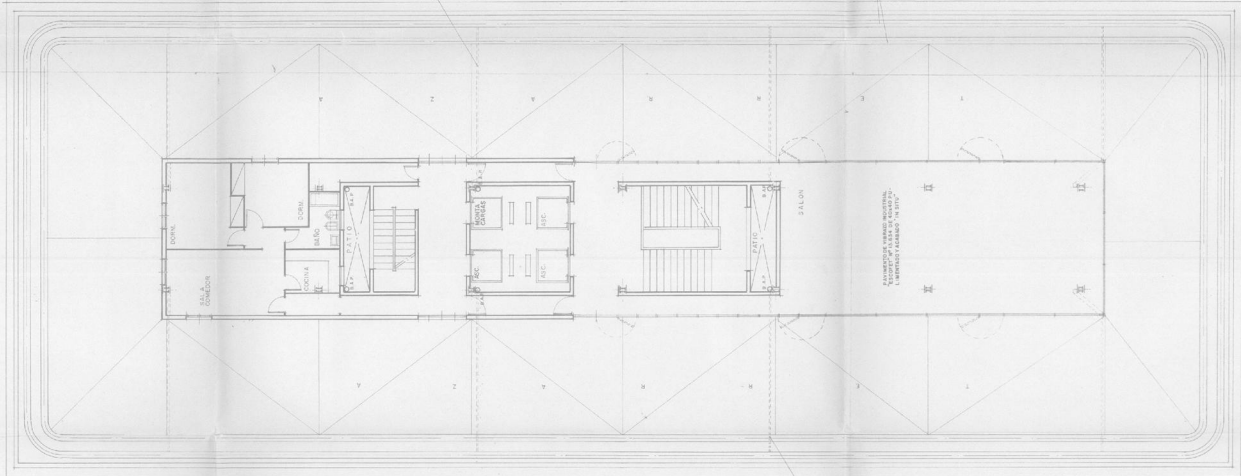
PLANTA PISO 8^o

PLANTA PISO 8^o
(ADICION) / SUPERFICIE = 12899m²

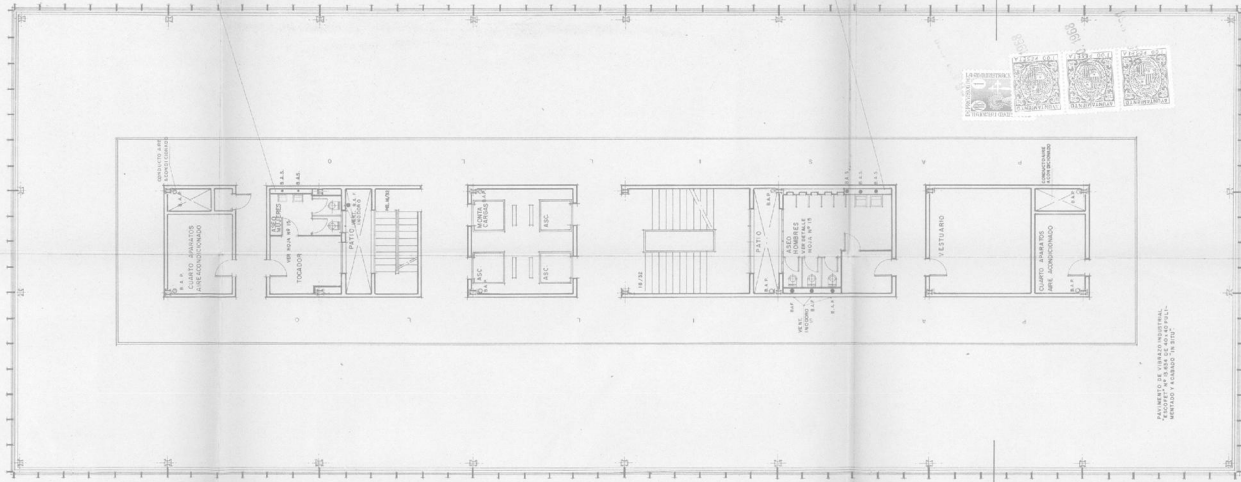
5.6 PLANTA 6, 7 i 8

INSTITUTO NACIONAL DE GAS Y ELECTRICIDAD S.A.
PROYECTO DE EDIFICIO SOCIAL G.E.S.A. PALMA DE MALLORCA PLANTAS PISOS 6 ^o 7 ^o y 8 ^o
FECHA: 14/05/70
ESCALA: 1/50
NO. PLAN: 43
PROYECTANTE: S. BARRIO



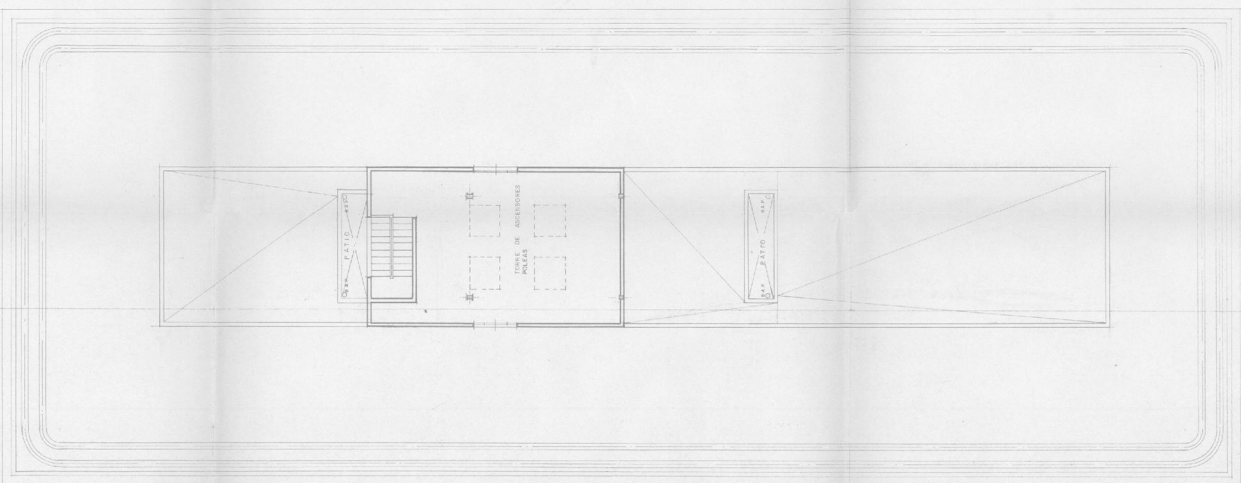


PLANTA ATICO



PLANTA PISO 9e

(ADICION) - SUPERFICIE = 155994 m2



PLANTA CUBIERTAS

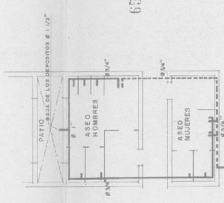
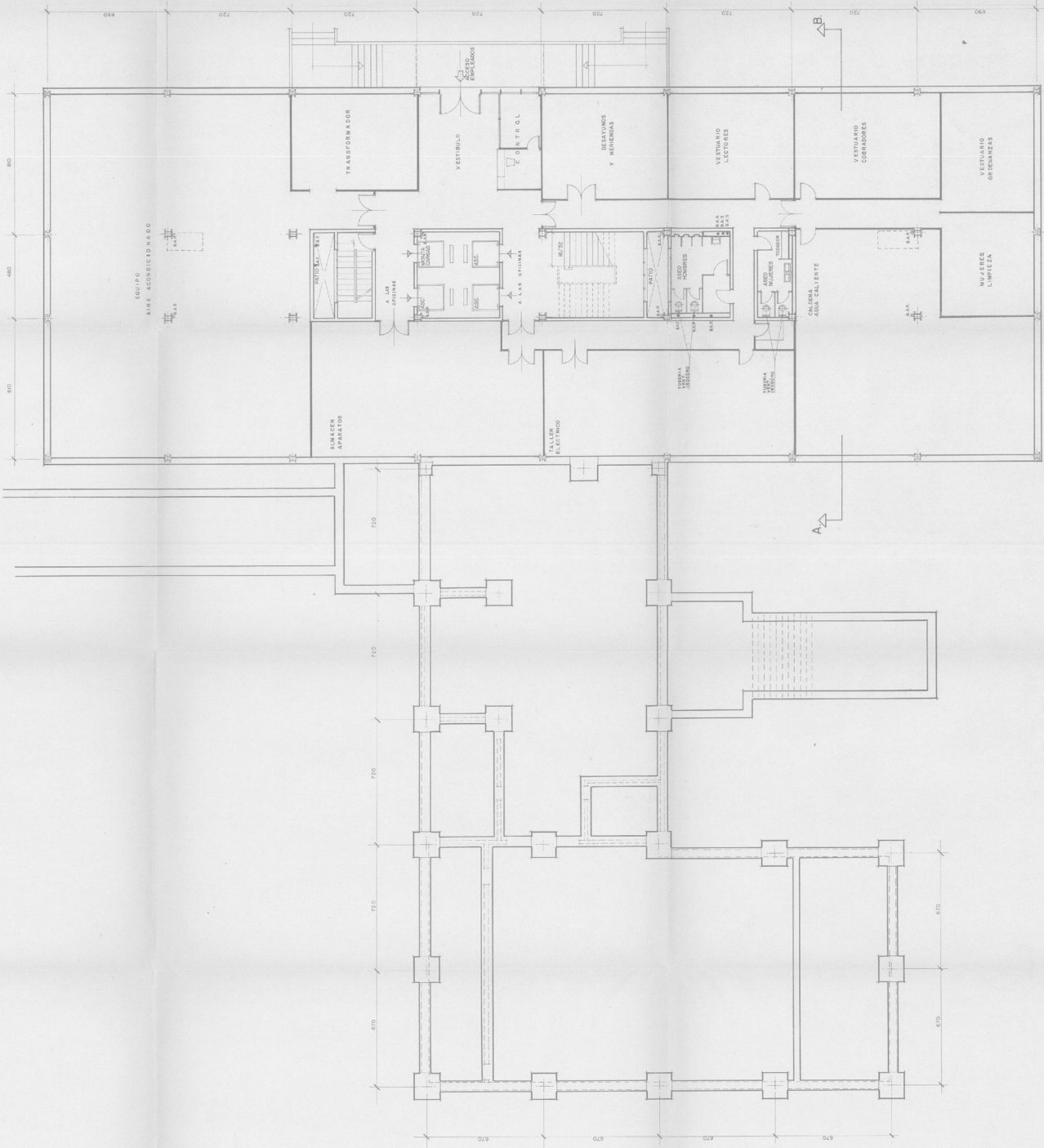
5.7 PLANTA 9, Àtic i Coberta

FECHA: 1962	PROYECTO DE EDIFICIO SOCIAL G.E.S.A. PALMA DE MALLORCA
NUMERO: 1100	PLANTAS: Pisos 9º, ATICO Y COBER.
NUMERO: 47	INSTITUTO DE INVESTIGACIONES Y TECNOLOGIAS S.A.
NUMERO: 1460	INSTITUTO DE INVESTIGACIONES Y TECNOLOGIAS S.A.

582154

COLECCION DE PLANOS DE PROYECTO DE EDIFICIO SOCIAL G.E.S.A. PALMA DE MALLORCA

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES Y TECNOLOGIAS S.A.



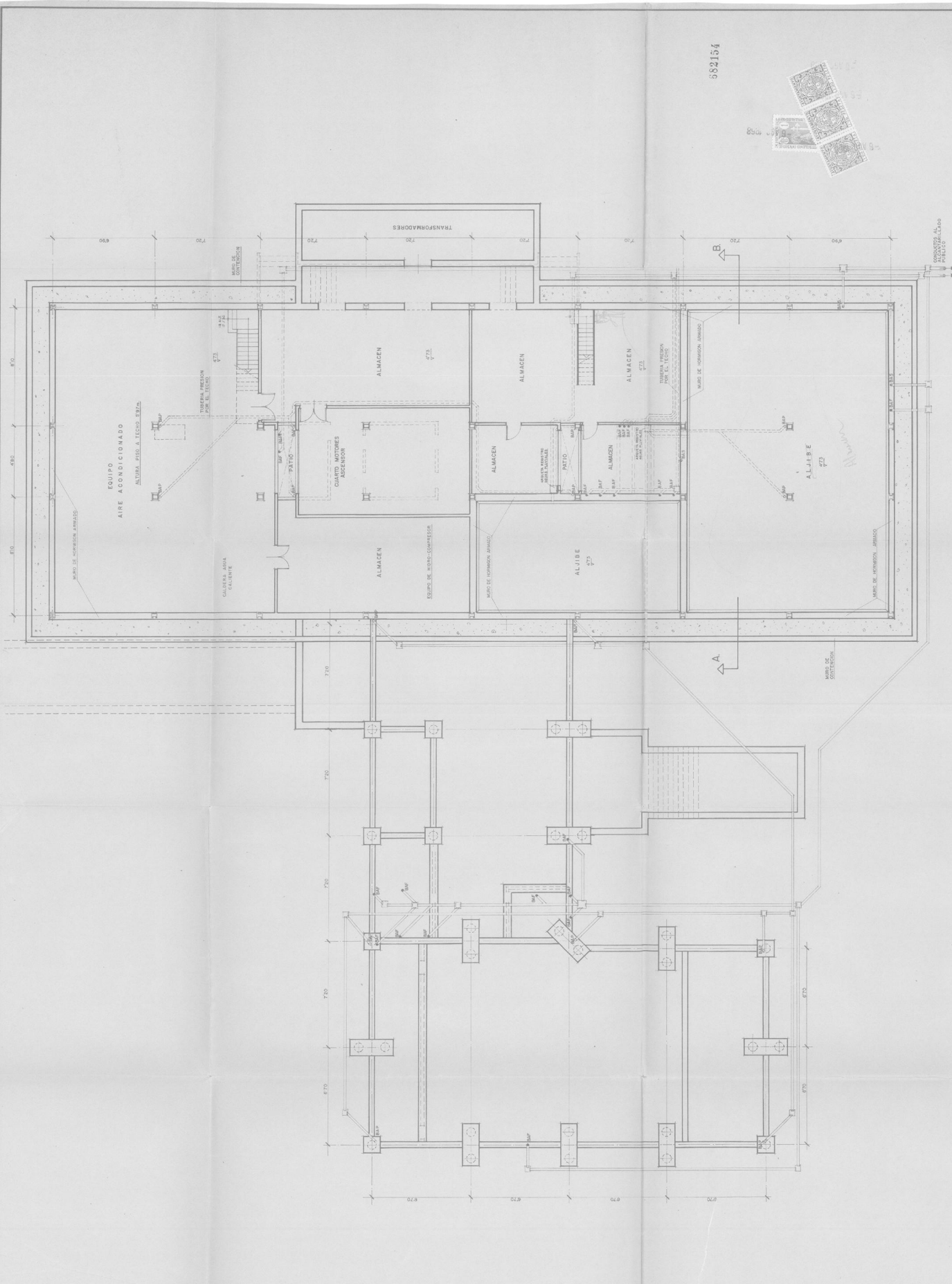
DE LA CUBIERTA DE AGUA CALIENTE A.C.
 CONDUCTOR A LLAVES B.P.
 MANTENIMIENTO FRIA
 MANTENIMIENTO GAS
 MANTENIMIENTO ELECTRICIDAD
 MANTENIMIENTO VENTILACION
 MANTENIMIENTO ALUMBRADO
 MANTENIMIENTO SANEAMIENTO
 MANTENIMIENTO SEGURIDAD
 MANTENIMIENTO OTROS



FECHA	1968	NUMERO DE DISEÑO	1001	INSTITUTO NACIONAL DE INDUSTRIA GAS Y ELECTRICIDAD S.A.
ESCALA	1:100	PROYECTO DE	EDIFICIO SOCIAL G.E.S.A.	
HOJA	14-650	PLANTA DE	SEMISOTERRANI	

PLANTA SEMISOTERRANI
 SUP. EDIFICADA = 1.228,08 M².

5.8 **PLANTA SEMISOTERRANI**



552154



FECHA	10/05/1987	INSTITUTO NACIONAL DE INDUSTRIA GAS Y ELECTRICIDAD S.A.
PROYECTO	EDIFICIO DE CLASIFICACION PALMA DE MALLORCA	PLANTA SOTANO
ESCALA	1:100	
PROYECTISTA	ING. J. A. S. A.	
REVISOR	J. A. S. A.	
APROBADO	J. A. S. A.	

PLANTA SOTANO
SUPERFICIE = 1.339,00 m²

5.9 PLANTA SOTERRANI

5.10

FACHANES NORD I SUD



INSTITUTO NACIONAL DE INDUSTRIA GAS Y ELECTRICIDAD S.A.	
FECHA: _____	NUMERO DE LICITACION: _____
PROYECTO DE EDIFICIO SOCIAL G.E.S.A. PALMA DE MALLORCA FACHADAS NORTE Y SUR	
ESCALA: _____	NUMERO DE HOJO: 9
FECHA: _____	NUMERO DE PLANO: 48
SUBSTITUYE A HOJO 9 PLANO 48	

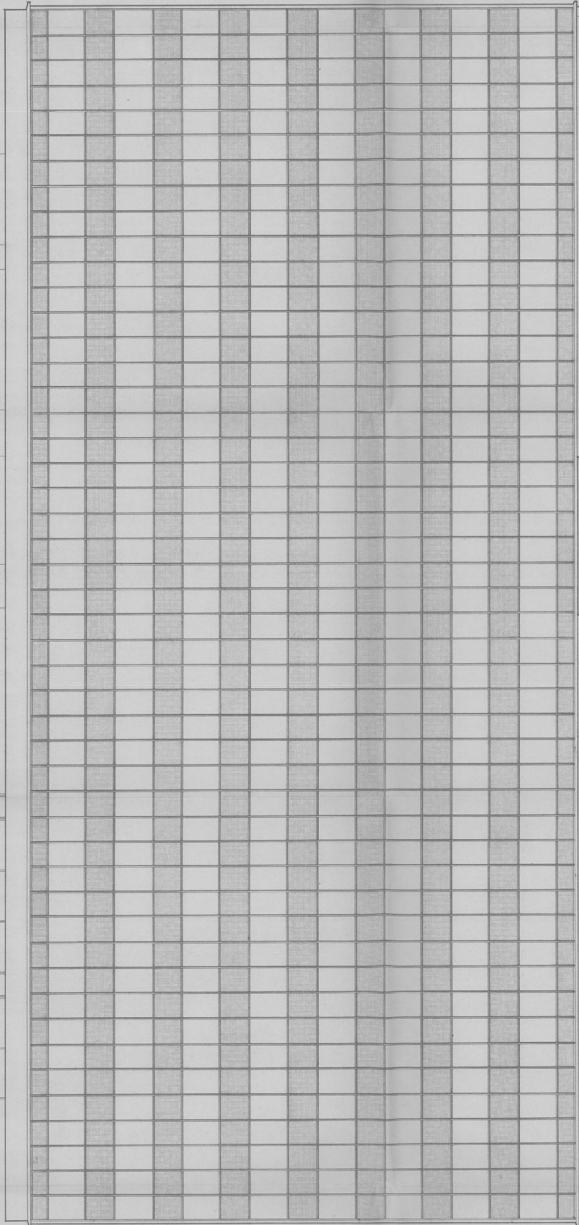
C.E.S.A.

C.E.S.A.

GAS Y ELECTRICIDAD S.A.

1.º
2.º
3.º
4.º
5.º
6.º
7.º
8.º
9.º
10.º
11.º
12.º
13.º
14.º
15.º
16.º
17.º
18.º
19.º
20.º
21.º
22.º
23.º
24.º
25.º
26.º
27.º
28.º
29.º
30.º
31.º
32.º
33.º
34.º
35.º
36.º
37.º
38.º
39.º
40.º
41.º
42.º
43.º
44.º
45.º
46.º
47.º
48.º
49.º
50.º
51.º
52.º
53.º
54.º
55.º
56.º
57.º
58.º
59.º
60.º
61.º
62.º
63.º
64.º
65.º
66.º
67.º
68.º
69.º
70.º
71.º
72.º
73.º
74.º
75.º
76.º
77.º
78.º
79.º
80.º
81.º
82.º
83.º
84.º
85.º
86.º
87.º
88.º
89.º
90.º
91.º
92.º
93.º
94.º
95.º
96.º
97.º
98.º
99.º
100.º

6250077



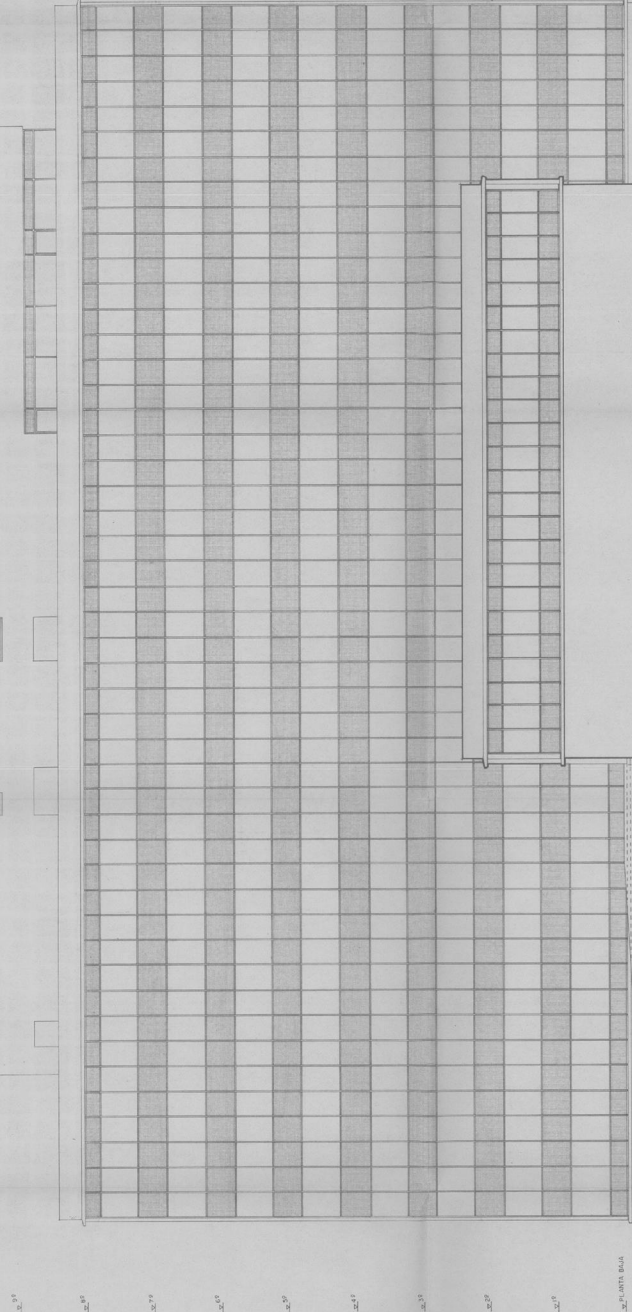
FACHADA ESTE



PROYECTO	INDUSTRIA DE GAS Y ELECTRICIDAD S.A.
CLIENTE	INSTITUTO NACIONAL DE INDUSTRIA GAS Y ELECTRICIDAD S.A.
PROYECTO DE	PROYECTO DE
EDIFICIO SOCIAL G. E. S. A.	EDIFICIO SOCIAL G. E. S. A.
PALMA DE MALLORCA	PALMA DE MALLORCA
FACHADAS	FACHADAS
ELABORADO POR	ELABORADO POR
FECHA	FECHA
1:400	1:400

5.11 FAÇANA EST

GAS Y ELECTRICIDAD S.A.



FACHADA OESTE

0.00 PLANTA EMPEDRADA

5.12 FAÇANA OEST

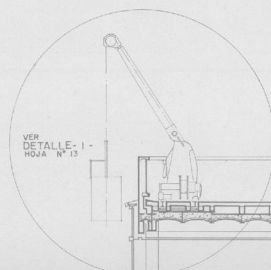
652011

44802
CL. DE...
DE...
TRANS...
BALE...

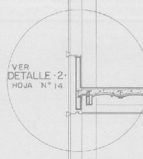


0.00 PLANTA EMPEDRADA

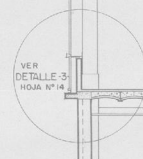
FECHA	REVISIÓN	PROYECTO	INSTITUTO NACIONAL DE INDUSTRIA GAS Y ELECTRICIDAD S.A.
1/100		PROYECTO DE EDIFICIO SOCIOS PALMA DE MALLORCA FACHADAS	
1/100			
1/100			
1/100			
1/100			



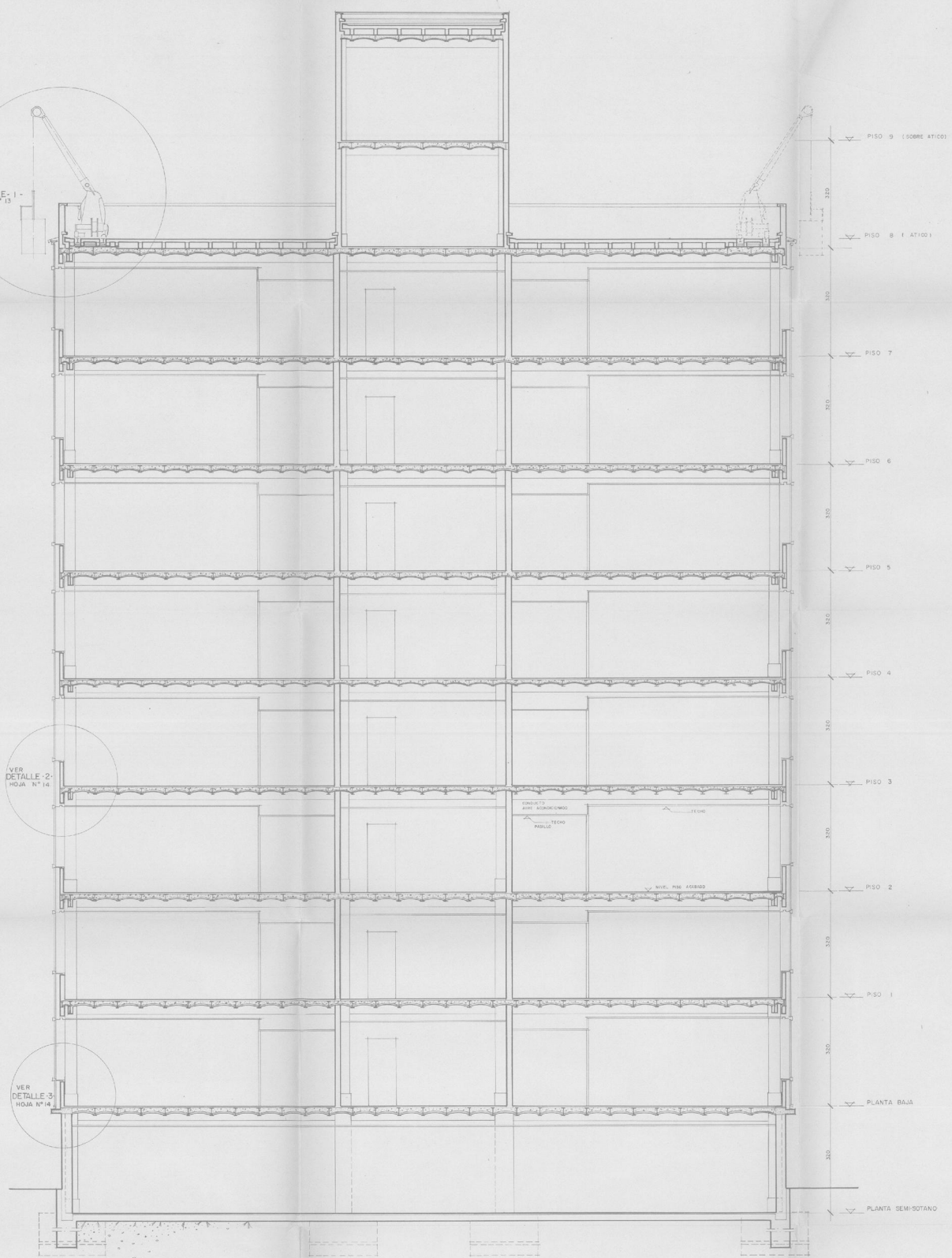
VER DETALLE-1 - HOJA N° 13



VER DETALLE-2 - HOJA N° 14

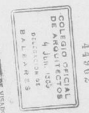


VER DETALLE-3 - HOJA N° 14



SECCION POR A-B

PROYECTO DE		EDIFICIO SOCIAL G.E.S.A.	
PLANTA		SECCION	
AUTOR		ING. J. L. GARCIA	
FECHA		15/05/2012	
Escala		1:50	
Hoja		12	
Dibujo		480	
DISEÑO		ING. J. L. GARCIA	
CORRECCION		ING. J. L. GARCIA	
APROBACION		ING. J. L. GARCIA	
PROYECTO DE		EDIFICIO SOCIAL G.E.S.A.	
PLANTA		SECCION	
AUTOR		ING. J. L. GARCIA	
FECHA		15/05/2012	
Escala		1:50	
Hoja		12	
Dibujo		480	
DISEÑO		ING. J. L. GARCIA	
CORRECCION		ING. J. L. GARCIA	
APROBACION		ING. J. L. GARCIA	



5.13 SECCIÓ



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 0896512DD7709F0002HE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL JOAN MARAGALL 16 N2-6 Es:C Pl:ON Pt:ST
07006 PALMA DE MALLORCA [ILLES BALEARS]

USO PRINCIPAL **Oficinas** AÑO CONSTRUCCIÓN **1965**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN **86,872271** SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²] **15.915**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL JOAN MARAGALL 16
PALMA DE MALLORCA [ILLES BALEARS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²] **15.915** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] **4.103** TIPO DE FINCA **[division horizontal]**

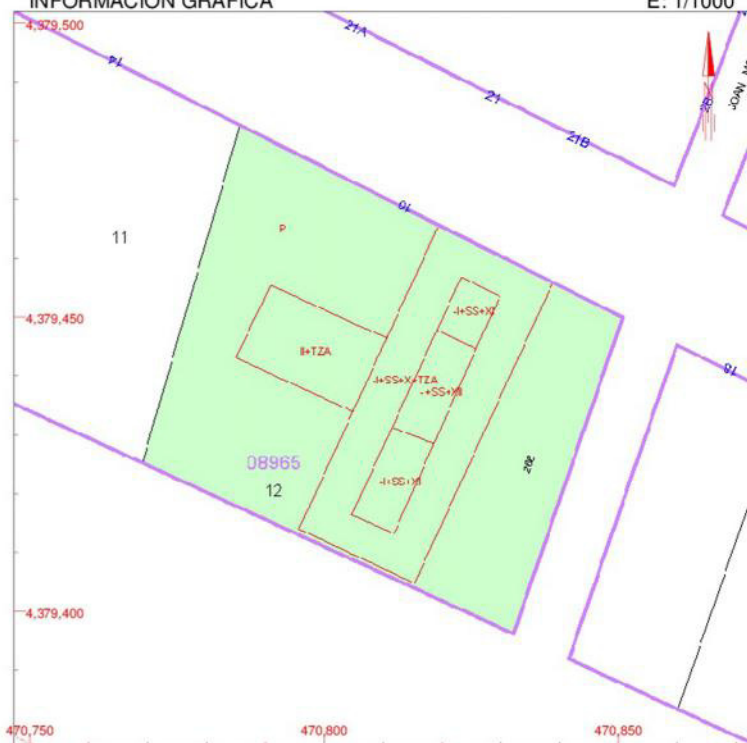
CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
OFICINA		-1		1.247
OFICINA		SS		1.247
OFICINA		BJ		1.554
OFICINA		01		1.554
OFICINA		02		1.249
OFICINA		03		1.247
OFICINA		04		1.247
OFICINA		05		1.247
OFICINA		06		1.247
OFICINA		07		1.247
OFICINA		08		1.247
OFICINA		09		1.247
OFICINA		10		335

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 470,850 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Lunes, 19 de Marzo de 2018

6.0

FITXA CATASTRAL