



### 1. Nombre e identificación del conjunto

<b>Id Conjunto</b>	<b>Nombre del conjunto</b>	<b>Categoría/Subcategoría</b>
88	Possessió de ses Rotes Velles	Arquitectura civil/Poseción
<b>nivel de proteccion</b>	<b>Autor</b>	<b>Nº Catalogos CIM</b>
Estructural		
<b>Nº Catálogo PGOU</b>	<b>Uso actual</b>	
88	Residencial/Turística/Ocio	
<b>Unidades asociadas al conjunto</b>	<b>Elementos asociados a la unidad</b>	
<b>Fecha de la catalogación</b>	<b>Fecha última revisión</b>	<b>Equipo responsable</b>
	09/2008	C. Colom; M. Calvo


### 2. Documentación fotográfica




Descripción: Vista desde el acceso de la casa que acoge el restaurante la Masia, una vivienda y otros negocios. Las construcciones agropecuarias anejas se han destruido. El espacio situado frente a las casas está destinado a aparcamiento del restaurante.



Descripción: La fachada principal, tiene una altura, aunque varia en los extremos debido a la pendiente del terreno. Tiene dos puertas principales, una que permite acceder al patio y otra que actualmente es un negocio pero que daba paso a los establos. En el interior se pueden ver elementos de un comedero.




Descripción: La fachada principal, tiene una altura, aunque varia en los extremos debido a la pendiente del terreno. Tiene dos puertas principales, una que permite acceder al patio y otra que actualmente es un negocio pero que daba paso a los establos. En el interior se pueden ver elementos de un comedero.



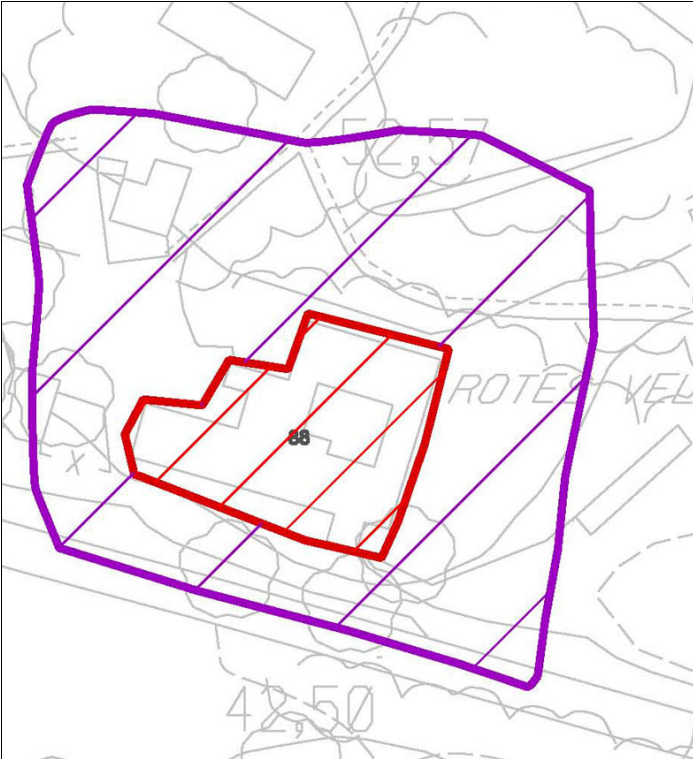
Descripción: La fachada del lateral izquierdo tiene dos alturas con dos vanos en la planta baja y uno en la superior colocado entre los anteriores. Hay vegetación adosada a los muros y un aparato de aire acondicionado con canaleta de plástico para cubrir el cableado que distorsiona la visión de conjunto. Los muros son de mampostería con esquineras y vanos de marés.

### 3. Documentación cartográfica

#### Plano de localización




#### Delimitación del conjunto



— Área de respeto y control del conjunto

— Área de delimitación del conjunto

#### Plano de situación



## 4. Entorno Biogeográfico y usos permitidos

## Coordenadas UTM

X=455776.87 Y= 4375664.89

## Ubicación

Costa de la Calma. Crta. Palma- Andratx, Km. 18

## Calificación del suelo

AT-H

## Vegetación

## Recursos hídricos

## Usos permitidos

Serán permitidos aquellos usos que se prevee en la normativa urbanística, siempre que no comporten deterioro del bien patrimonial protegido

## 5. Marco cronológico

Siglo XIX

## 6. Análisis funcional-tipológico

Arquitectura residencial civil rural. Possessió. Arquitectura tradicional o popular.

## 7. Visibilidad desde el conjunto

## 8. Descripción del conjunto

## Descripción del conjunto

sta finca, anteriormente dedicada a la agricultura y la ganadería, en la actualidad es el restaurante la Masia. No hay señalización de su denominación tradicional.

Su entorno fue urbanizado en 1955 por iniciativa de Francisco Tobalina y Carmen Luzuriaga. De la finca original sólo se conservan las casas y que han quedado totalmente rodeadas por las carreteras.

La fachada principal de la vivienda está formada por un cuerpo longitudinal con una sola altura, aunque ésta varía en los extremos debido a la pendiente del terreno. Esta fachada tiene dos portales con arco escarzano y ventanas entre ellos. El primer portal da paso al patio interior, el segundo daba paso al establo. La puerta de cristal no es original y permite ver un comedero en el interior.

Las ventanas son adinteladas horizontales en el interior pero las piezas de arenisca le dan forma de arco escarzano. En el extremo derecho se ha construido un porche. La vegetación se ha introducido entre las persianas que cierran los vanos.

En el lateral izquierdo está la fachada lateral de este cuerpo, con dos alturas. En la planta baja se localiza una puerta y una ventana. En la primera planta se ubica una ventana entre las anteriores. Hay un aparato de aire acondicionado adosado al muro con canaleta de plástico para cubrir los cables. Distorsionan la visión del muro.

En la parte posterior hay varios cuerpos, por un lado la fachada posterior del cuerpo principal y por otro las fachadas posteriores de los cuerpos que cierran el patio. En esta zona hay un aparcamiento para los empleados, los contenedores de basura y otros elementos necesarios para la cocina del restaurante. En el lateral se ha construido un cuerpo que alberga la actual cocina del restaurante. En el extremo se observa parte de la construcción original. En estos muros hay grietas y desperfectos en el enlucido.

Se accede a la parte posterior desde una puerta metálica con rejilla. En el tramo posterior hay un almacén con varias ventanas y una puerta en el extremo. La mampostería de los muros está enlucida con incrustaciones de piedras a modo de decoración, aunque no se conserva en todo el muro. En esta fachada se acumulan desperdicios.

## Descripción de la unidad

## Nombre de la unidad

Descripción del conjunto (continuación)

La fachada del otro lateral no se puede ver completa debido a la vegetación. Se destina a vivienda. Tiene una altura con una fila de vanos alineados. Frente a la fachada se dispone un patio cubierto por pérgola de madera sobre pilares cuadrados de arenisca.

Se accede al patio interior desde el portal de la fachada principal, abierto a un pasaje con puertas en los laterales que dan paso a las diferentes estancias. El patio tiene un cuello de cisterna rectangular cubierto por una estructura cuadrada con remate piramidal. Tras esta cisterna hay otro arco escarzano con pasaje interior y estancias en los laterales.

Este patio se utiliza como terraza- comedor del restaurante. Por ello está cubierto con toldos. La presencia de éstos y de vegetación impide ver los muros completos. Los muros de mampostería de esta zona están enlucidos y tienen piedras incrustadas. Los vanos de esta zona se han variado para adaptarlos a su uso actual.

Los muros del conjunto son de mampostería de piedra calcárea y junta de mortero con vanos y esquineras de arenisca. En el interior y en la parte posterior están enlucidos y con piedras incrustadas. Las cubiertas son inclinadas.

La fachada principal está en buen estado de conservación, pero la fachada posterior y las laterales acumulan desperdicios y restos vegetales que pueden llegar a dañarlos. También hay desperfectos en los muros como grietas. Algunas zonas de las cubiertas tienen vegetación y desperfectos en las cornisas.

### 8. Descripción del conjunto

Nombre de la unidad	No aplica
Nombre de la unidad	No aplica
Nombre de la unidad	No aplica
Nombre de la unidad 5	No aplica

### 9. Patologías arquitectónicas

Patología en estructuras	
Patología o defectos en muros	Grietas
Patología o defectos en cubiertas	Vegetación, y grietas en la cornisa
Elementos distorsionantes	Aire acondicionado

### 10. Grado de conservación

Id unidad	Altura máxima	Grado de conservación	Grado de Conservación de la Unidad
88	5 sobre 5 (con cubierta)	8 sobre 10 (>90% evidencia configuración y materiales .Deterioro medio, puede peligrar su función)	6,5
Grado de conservación del conjunto			
Grado de identificación de las estructuras		Grado de Conservación del Conjunto	
1 sobre 5 (1estructura identificada)		3,75	

### 11. Reformas y modificaciones

Unidad o elemento	Modificaciones	Fecha	Restauraciones	Fecha 2

### 12. Valoración Cualitativa General del conjunto arquitectónico

Como elemento histórico	1	Como elemento estético-arquitectónico	3
Como elemento paisajístico ambiental	2	Nivel de protección	2
Nivel de deterioro	2	Valoración cualitativa media	2



**13. Potencialidad como elemento patrimonial visitable****Significancia histórica**

Nivel de información de aportación histórica

1 sobre 5 (1 publicación)

Nivel de valoración social

1 (PGOU)

**Significancia estética-formal**

Singularidad según grupo tipológico-formal

1

Singularidad dentro del grupo tipológico-Formal

1

Singularidad en función del material

0

Singularidad según técnica constructiva

1

Otras particularidades

Media de la significación del conjunto

2

**Potencial educativo/informativo**

Potencial didáctico formativo

Interactividad

2

Explicación conceptual

Potencial turístico divulgativo

Media del potencial informativo-educativo

1

**Acceso**

Tipo de Acceso

5 sobre 5 (camino)

Medio de Acceso

4 (vehículo)

Adecuación del Acceso

3

Tiempo desde la vía pública en vehículo

5 sobre 5 (&lt; 10 min.)

Tiempo a pie desde la vía pública

5 sobre 5 (&lt; 10 min.)

Media del Acceso del Conjunto

4,4

**Acondicionamiento**

Acondicionamiento y limpieza

3

Señalización

Media del Acondicionamiento del conjunto

1,5

**Interpretación**

Interpretación del conjunto

0

Valor medio de potencialidad como elemento patrimonial visitable

 $2,66+2+1+4,4+1,5+0/6$  1,92 Ponderado 49,30%**14. Riesgos que afectan al grado de conservación del municipio**

Definición de los riesgos que afectan al grado de conservación del Conjunto

La vegetación y la acumulación de desperdicios pueden causar desperfectos al conjunto.

**15. Potencialidad como elemento patrimonial visitable**

Monumentalidad del conjunto

Altura Máxima de las Estructuras

2 sobre 5 (2 alturas)

Grado de identificación de las estructuras

1 sobre 5 (1 estructura identificada)

Superficie del conjunto

5 sobre 5 (&gt;800 m2)

Media de la Monumentalidad del Conjunto

2,66

**16. Referencias bibliográficas**

(1993-1994) Gran Enciclopèdia de Mallorca, Mallorca, Vol. 14, p. 406-407.

**17. Priorización de las actuaciones**

Actuaciones para evitar los peligros de degradación del conjunto

Limpieza de los desperdicios y parte de la vegetación  
Reparación de las grietas  
Eliminación de los elementos distorsionantes

Actuaciones para potenciar la visita pública

Señalización e instalación de panel explicativo  
Inclusión en un itinerario de patrimonio arquitectónico tradicional

Priorización de las actuaciones