

AJUNTAMENT DE SANTA EUGÈNIA



PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DELS BIC DE SES COVES, SES OLLERIES I SES ALQUERIES



Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial. GAAT

Desembre 2021

**PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DELS BIC DE SES COIVES, SES OLLERIES I
SES ALQUERIES.**

EQUIP REDACTOR

MEMÒRIA

- I. MEMÒRIA INFORMATIVA**
- II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA**

NORMATIVA

CATÀLEG D'ELEMENTS I ESPAIS PROTEGITS

DOCUMENT AMBIENTAL

- Estudi Ambiental Estratègic**
- Document resum**

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- Plànols d'Informació**
- Plànols d'ordenació**

DOCUMENT DE TRACTAMENT D'INFORMES I AL·LEGACIONS

Documentació gràfica. Índex PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

Ses Coves

- SC/I-01. Topogràfic i delimitació de l'àmbit
- SC/I-02. Parcel·lació
- SC/I-03. Tipologies edificatòries
- SC/I-04. Usos de les edificacions
- SC/I-05. Evolució històrica
- SC/I-06. Alçades de les edificacions
- SC/I-07.1. Infraestructures. Abastament d'aigua potable
- SC/I-07.2. Infraestructures. Sanejament
- SC/I-07.3. Infraestructures. Electricitat
- SC/I-08. Mobiliari urbà
- SC/I-09. Mapa de visuals del nucli i dels seus accessos
- SC/I-10. Alineacions i amplada del viari

Ses Olleries

- SO/I-01. Topogràfic i delimitació de l'àmbit
- SO/I-02. Parcel·lació
- SO/I-03. Tipologies edificatòries
- SO/I-04. Usos de les edificacions
- SO/I-05. Evolució històrica
- SO/I-06. Alçades de les edificacions
- SO/I-07.1. Infraestructures. Abastament d'aigua potable
- SO/I-07.2. Infraestructures. Sanejament
- SO/I-07.3. Infraestructures. Electricitat
- SO/I-08. Mobiliari urbà
- SO/I-09. Mapa de visuals del nucli i dels seus accessos
- SO/I-10. Alineacions i amplada del viari

Ses Alqueries

- SA/I-01. Topogràfic i delimitació de l'àmbit
- SA/I-02. Parcel·lació
- SA/I-03. Tipologies edificatòries
- SA/I-04. Usos de les edificacions
- SA/I-05. Evolució històrica
- SA/I-06. Alçades de les edificacions
- SA/I-07.1. Infraestructures. Abastament d'aigua potable
- SA/I-07.2. Infraestructures. Sanejament
- SA/I-07.3. Infraestructures. Electricitat
- SA/I-08. Mobiliari urbà
- SA/I-09. Mapa de visuals del nucli i dels seus accessos
- SA/I-10. Alineacions i amplada del viari

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

Ses Coves

SC/O-01. Nivells de protecció i d'intervenció

SC/O-02. Qualificació del sòl

Ses Olleries

SO/O-01. Nivells de protecció i d'intervenció

SO/O-02. Qualificació del sòl

Ses Alqueries

SA/O-01. Nivells de protecció i d'intervenció

SA/O-02. Qualificació del sòl

EQUIP REDACTOR:

Maria Gómez Llabrés Arquitecta
Aina Soler Crespí Arquitecta
Neus Fontrodona Turró Advocada

COL-LABORADORS:

Margarita Grimaldos Vich Llicenciada en Història
Aleix Calsamiglia Reguant Geògraf
Alejandro Pilares García Geògraf
Francisca Balle Llabrés Ambientòloga



GABINET d'ANÀLISI
AMBIENTAL i TERRITORIAL

C/ Pere Dezcallar i Net n°13, 3r 8a
E-07003 Palma, Illes Balears

Tel. 971227791 - 636 500 972
empresa@gaat.es - www.gaat.es

AJUNTAMENT DE SANTA EUGÈNIA



PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DELS BIC DE SES COVES, SES OLLERIES I SES ALQUERIES

MEMÒRIA



Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial. GAAT

Desembre 2021

ÍNDEX

I. MEMÒRIA INFORMATIVA	2
1. INTRODUCCIÓ	2
2. ÀMBIT TERRITORIAL DEL PLA ESPECIAL	2
3. ANÀLISI DEL CONJUNT	6
3.1 DESENVOLUPAMENT HISTÒRIC DELS LLOGARETS DE SANTA EUGÈNIA, CARACTERÍSTIQUES URBANES I EDIFICATÒRIES	6
3.1.1. Ses Coves	6
3.1.2. Ses Olleries	9
3.1.3. Ses Alqueries	11
3.2. ESTAT DE CONSERVACIÓ	12
3.3. TIPOLOGIES EDIFICATÒRIES	13
4. AMPLIACIÓ DEL CATÀLEG	19
4.1. SOLUCIONS DE L'ADAPTACIÓ DEL CATÀLEG	19
4.2. CONTINGUT NORMATIU DEL CATÀLEG	22
4.3. CODIFICACIÓ DELS ELEMENTS CATALOGATS	23
5. PLANEJAMENT VIGENT	24
6. MARC LEGAL	25
II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	28
1. NECESSITAT, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DEL PLA ESPECIAL	28
2. OBJECTIUS DEL PLA ESPECIAL	28
3. DETERMINACIONS DEL PLA ESPECIAL	29
4. CONTINGUT DOCUMENTAL DEL PLA ESPECIAL	30
5. CRITERIS I LÍNIES D'ACTUACIÓ	31
6. ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA	38
7. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA	54
7.1. ANTECEDENTS I CONCEPTE	54
7.2. MARC JURÍDIC	54
7.3. MÈTODES DE PARTICIPACIÓ, DIFUSIÓ I AGENTS A INVOLUCRAR	59
7.4. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ DEL PRESENT PLA ESPECIAL	59

I. MEMÒRIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓ

Els llogarets del municipi de Santa Eugènia - Ses Coves, Ses Olleries i Ses Alqueries - presenten característiques tant a nivell d'entramat urbà, com ambiental i edificatori (teixit residencial i edificis singulars), que els van fer mereixedors de la declaració de Bé d'Interès Cultural amb categoria de Conjunt Històric per part del Ple del Consell Insular de Mallorca, celebrat el 5 de març de 2009 (BOE Núm. 115, de 12 de maig de 2009).

Per a la seva conservació i protecció, es fa necessària la formulació del present Pla Especial, que es redacta en compliment de l'establert a l'article 36.2 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de Patrimoni Històric de les Illes Balears (en endavant, Llei 12/1998) segons el qual:

“Quan es tracti d'un conjunt històric, jardí històric, lloc històric, lloc d'interès etnològic, zona arqueològica o zona paleontològica, l'ajuntament corresponent haurà d'elaborar un pla especial de protecció o un instrument urbanístic de protecció, o adequar-ne un de vigent, que compleixi les exigències d'aquesta llei. L'aprovació d'aquest instrument de planejament requerirà l'informe favorable de la Comissió Insular del Patrimoni Històric. S'entendrà emès informe favorable pel transcurs de tres mesos des de la presentació de la proposta de planejament.”

2. ÀMBIT TERRITORIAL DEL PLA ESPECIAL

Els llogarets de Ses Coves, Ses Alqueries i Ses Olleries formen part del municipi de Santa Eugènia, situat al Pla de Mallorca que té una superfície de 20,25 km² que limita amb Santa Maria del Camí a l'oest, Palma i Algaida al sud, Sencelles a l'est i Consell al nord.

La delimitació dels conjunts històrics de Ses Coves, Ses Olleries i Ses Alqueries, així com dels seus corresponents entorns de protecció, es va establir en l'acord de declaració dels BIC de 5 de Març de 2009 (BOE Núm. 115), a partir de l'informe tècnic de 10 d'abril de 2007, que s'adjunta com a annex en l'esmentat acord.

La delimitació precisa dels tres **conjunts històrics**, i que figura en l'annex gràfic de les respectives declaracions de BIC, es va dur a terme en base a l'estudi dels aspectes físics, morfològics, estètics, tipològics, constructius, històrics, etc.. Els tres conjunts històrics comprenen la trama urbana majoritàriament consolidada que, juntament amb els terrenys agrícoles adjacents, configuren un conjunt en consonància: el nucli i el camp. La seva delimitació, per tant, inclou cada un dels conjunts edificatoris originals i històrics dels tres llogarets que es disposen al llarg dels camins de Ses Coves, Ses Olleries i Ses Alqueries, així com els seus entorns més immediats. La seva superfície és de 16.107 m², 72.841 m² i 42.597 m², respectivament (vegeu *Figura 1*).

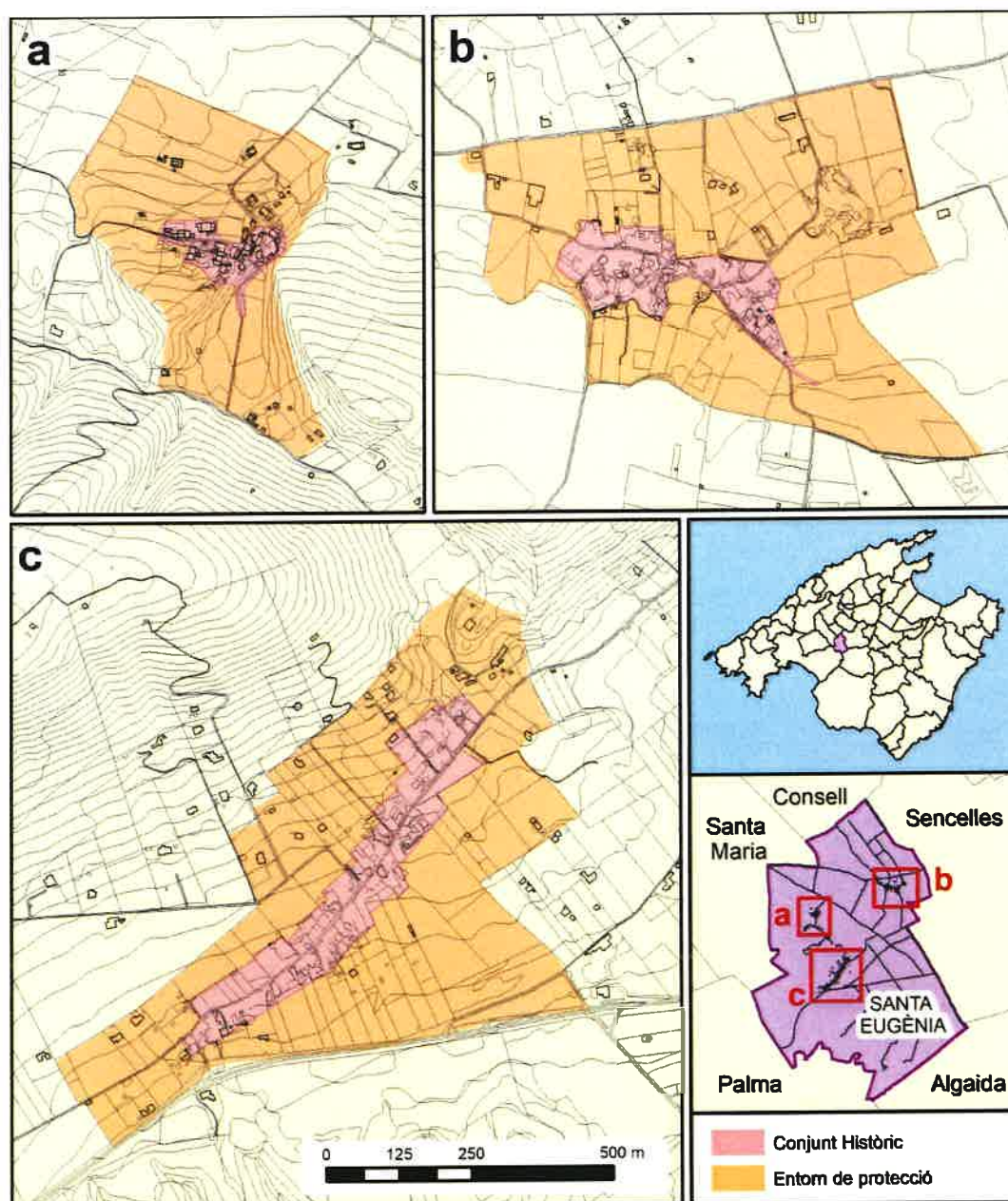


FIGURA 1. Localització dels conjunts històrics i entorns de protecció dels BIC de (a) Ses Coves, (b) Ses Alqueries i (c) Ses Olleries. (FONT: Elaboració pròpia)

Envoltant els conjunts històrics, els **entorns de protecció** delimitats en la declaració dels BIC es varen definir en base als següents criteris aplicats de forma combinada:

1. **Vinculació amb el propi bé i protecció física del mateix.** El primer al que ha de respondre l'entorn de protecció d'un bé és a les característiques del propi bé, per això, cada entorn serà diferent i fet a mida, ja que dependrà, en primer lloc, de les específiques característiques del bé en qüestió. En general, tota la zona immediata del conjunt es pot definir com a directament relacionada amb el mateix. L'entorn de

protecció inclou les terres de conreu més pròximes, i permet el manteniment de l'aïllament que caracteritza el nucli, posant de manifest que la implantació d'aquest nucli respon a l'estreta vinculació de l'home amb el medi rural.

2. *Estructura orgànica del territori i relació del conjunt amb aquest territori.* S'ha de valorar si el propi bé està emmarcat en el que es podria considerar una «unitat paisatgística». D'aquest criteri en derivaria la consideració de la integració del bé en el paisatge. La singular característica dels conjunts històrics de Santa Eugènia és que no limiten amb zones urbanes, sinó que, pel seu escàs desenvolupament, gran part dels seus perímetres limiten directament amb el sòl rústic. D'altra banda, les unitats paisatgístiques en que se situen els tres conjunts, presenten una extensió excessivament gran, que podria portar fins i tot a desvirtuar les finalitats de protecció perseguides amb la declaració.

3. *El criteri anterior es va corregir mitjançant una l'anàlisi de visuals:*

a) Visuals des dels nuclis cap a l'exterior. Des dels tres nuclis, tal com ja s'ha dit abans, mai es perd de vista la relació amb l'entorn natural que l'envolta. D'una banda, els nuclis ofereixen clares visuals cap a la muntanya que tenen als voltants (especialment a Ses Coves i Ses Olleries) i, d'altra banda, tenen les visuals cap a les terres de cultiu i cap a la Serra de Tramuntana.

b) Visuals des de l'exterior dels nuclis: Al nucli de Ses Coves, per la seva part nord, la carretera MA 3040 ofereix visuals sobre el conjunt històric, tot i que escasses a causa de la seva forta imbricació amb l'entorn. Continuant per la carretera estructuradora, que travessa el nucli i va cap a ses Olleries, des d'aquesta carretera es tenen visuals cap al nucli fins a l'entrada del Comellar des Rafal. En el cas de Ses Olleries, la seva situació sobre la vessant sud-est fan que les millors vistes sobre el conjunt històric siguin des de punts elevats de Penya Rotja o els Costers d'en Tòfol. Tot i així, la carretera de Palma a Sineu també ofereix algun punt de vista interessant sobre el nucli, malgrat que la seva integració amb l'entorn fa que sigui difícil d'apreciar.

4. *Evolució històrica de l'entorn de protecció.* Cal conèixer no tan sols l'evolució històrica del propi bé sinó també del que l'envolta. Veure si aquest manté característiques que resultaren definitòries en els moments que principalment van marcar el bé. En el cas dels llogarets de Santa Eugènia, i més enllà del paisatge en general, es tractaria de preservar l'aïllament dels nuclis, un dels seus trets més característics, així com la seva vinculació amb el món agrari que els va donar origen. Cal comentar que, en aquest entorn, més enllà dels canvis en la vegetació o en els tipus de cultius que hi pugui haver hagut, els principals canvis han de ser els esdevinguts per la construcció d'alguns habitatges unifamiliars aïllats en algunes de les parcel·les pròximes.

5. *Estat de conservació.* Cal determinar d'aquests entorns, mantinguin o no característiques originals o primigènies, quin grau de conservació presenten, i si, a més, el grau de conservació d'aquests pot afectar d'alguna manera als propis béns. En aquest cas, i més enllà del que s'ha exposat en el punt anterior, els entorns de protecció són una part que contribueix de forma crucial a valoritzar els propis béns, i presenten un estat de conservació en general acceptable.

6. *Criteri de proximitat.* L'aplicació dels criteris esmentats fins ara va ser corregida per factors de proximitat ja que, en cas contrari, s'obtidria un entorn de protecció excessivament ampli que no ajudaria a aconseguir les finalitats desitjades.

Un cop aplicats el criteris esmentats, les superfícies resultants incloses als entorns de protecció de Ses Coves, Ses Olleries i Ses Alqueries són de 156.469 m², 391.393 m² i 311.883 m², respectivament, (vegeu *Figura 1*).

L'àmbit territorial d'aquest Pla Especial, per tant, és un àmbit discontinu, integrat pels conjunts històrics de Ses Coves, Ses Olleries i Ses Alqueries i els seus entorns de protecció, delimitats en l'annex gràfic de les respectives declaracions de Bé d'Interès Cultural.

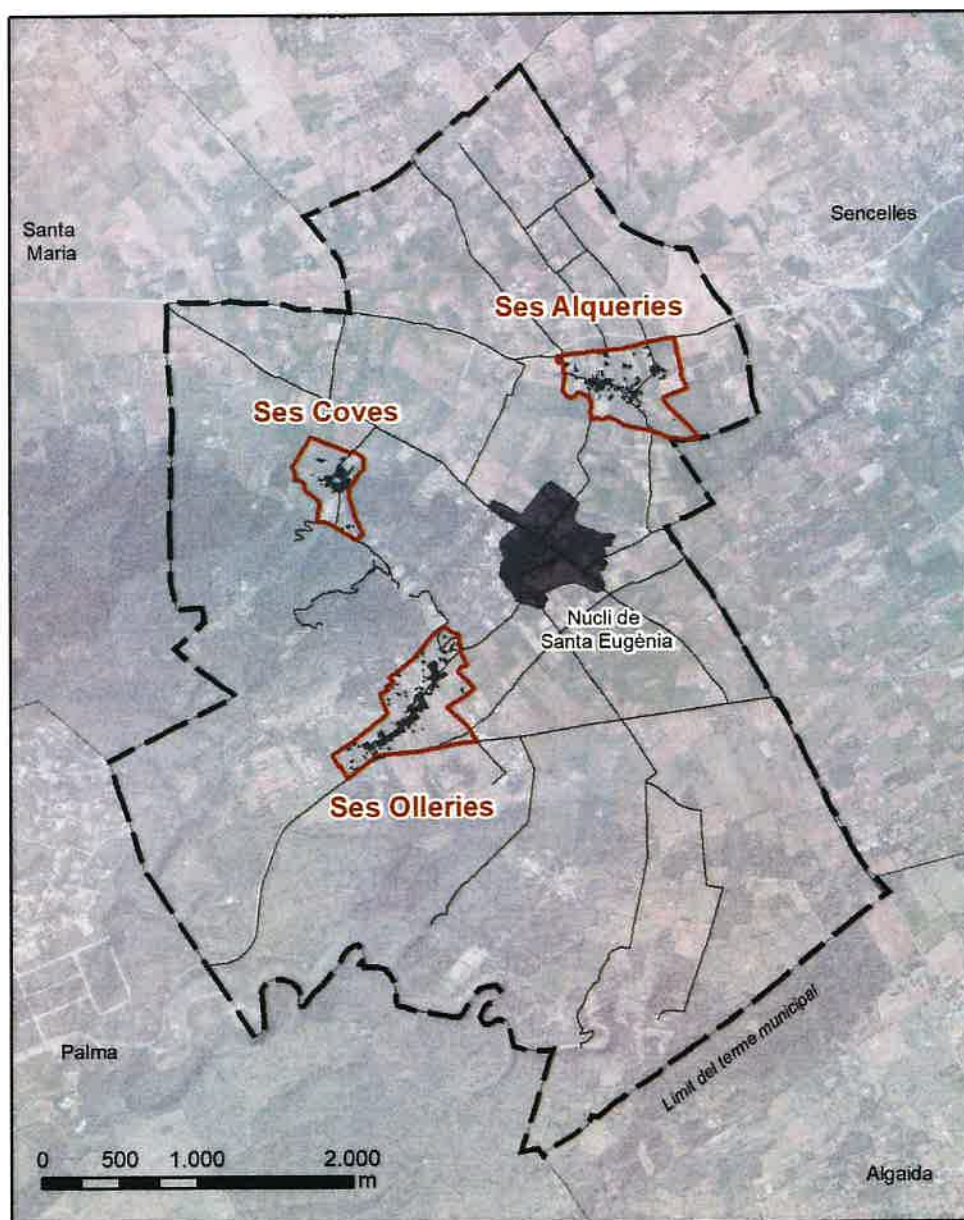


FIGURA 2. Àmbit territorial del Pla Especial. (FONT: Elaboració pròpia)

3. ANÀLISI DEL CONJUNT

3.1 DESENVOLUPAMENT HISTÒRIC DELS LLOGARETS DE SANTA EUGÈNIA, CARACTERÍSTIQUES URBANES I EDIFICATÒRIES

3.1.1. Ses Coves

El llogaret de Ses Coves deu el nom al gran nombre de cavitats que es troben als seus voltants (Mascaró, 1962). Les agrupacions més nombroses corresponen als vessants de ponent i de mestral del Puig de Santa Eugènia. Algunes d'aquestes cavitats són coves artificials prehistòriques, fet que mostra la presència d'ocupació humana continuada des de la prehistòria.

La historiografia sobre el nucli de Ses Coves és pràcticament inexistent. Les primeres referències documentades on surt mencionat el topònim Ses Coves corresponen a l'època immediatament posterior a la Conquesta, quan s'instal·là a la contrada Ramon de ses Coves.

A l'època islàmica, com la resta del nucli, féu part de les alqueries de Benibaharai i de Binibazari, pertanyents al *juz'* de Qanarusa. Del període medieval cristià també es coneixen diferents actes de venda on es menciona el topònim Ses Coves, com el 1278 o el 1305, quan es ven a Guillem d'Albiana una alqueria anomenada Ses Coves.

El llogaret actual té el seu origen als establiments que es feren al llarg del segle XVIII i primera meitat del XIX. Durant aquest període el llogaret s'anà consolidant i configurant, arribant a conformar-se com un nucli amb una trentena d'habitatges el 1858.

A les primeres quatre dècades del segle XX, mentre la base econòmica va ser l'agricultura i la ramaderia, juntament amb el trencament de marès –una de les activitats dels pobladors d'aquest nucli– la població va ser pràcticament invariable, situant-se entre els 50 habitants (1910) i els 46 (1940).

El punt d'inflexió i canvi, com a la resta de poblacions de l'illa vinculades a les activitats agrícoles, es va produir a la dècada dels seixanta del segle passat, quan s'abandonaren aquestes activitats i la població es traslladà a la costa o a les ciutats atrets pel turisme i els serveis. Segons les dades disponibles d'IBESTAT, el mínim poblacional es va assolir l'any 1999, arribant als 19 habitants. Com a d'altres nuclis que han tingut el mateix procés demogràfic, el llogaret de Ses Coves ha mantingut els seus trets principals amb una arquitectura tradicional fortament imbricada amb el seu entorn rural.

El nucli de Ses Coves es troba al municipi de Santa Eugènia, al declivi septentrional del Puig de Son Seguí, o Coster den Tòfol, que té la cota més alta del terme (320 m) i que, juntament amb el Puig de Santa Eugènia (245 m), conformen l'espai més muntanyós del terme, tot i que amb contorns molt suaus. L'assentament té una forta imbricació amb la topografia del terreny, que el configura com un nucli amb una forma d'assentament molt característic i singular: a més del puig de Son Seguí, i el morro del puig de Santa Eugènia en el seu costat est, per la banda nord està envoltat per terrenys de cultiu amb un suau pendent.

La mescla de l'estructura latifundista del sòl basada en l'agricultura amb la confluència de camins, donen origen a l'oportunitat geogràfica per a la configuració de la trama urbana de Ses Coves. Aquesta forma de selecció d'emplaçaments dona lloc a sistemes urbans i a xarxes de nuclis en el territori del Pla de Mallorca que

fonamentalment manifesten el seu origen en els condicionants del lloc. En el cas de Ses Coves, es caracteritza pel seu desenvolupament a partir del Camí de Ses Coves, element central en l'articulació del nucli. A partir de la via central es desenvolupen les edificacions i sorgeixen camins secundaris. A diferència dels nuclis amb origen romà, els d'origen islàmic s'emplacen en punts geogràfics escarpats i terrenys accidentats.

L'accés principal al nucli és pel camí de Ses Coves, que parteix de la carretera principal que també dona accés a Santa Eugènia (Ma-3040). Un cop travessat el nucli, el camí de Ses Coves discorre pel Comellar des Rafal, una vall amb clara traça de zona de cultiu islàmica, protegida entre dos turons, i que continua cap a un altre nucli rural, Ses Olleries.

La trama urbana és irregular i s'estructura a partir del Camí de Ses Coves, que travessa tot el nucli, trencant la linealitat tot provocant un angle recte al bell mig del nucli i formant un nus principal on s'agrupa el major nombre d'habitatges. Des d'aquest nus central arrenquen la resta de carrers, majoritàriament estrets i curts, que es configuraren a l'època de consolidació i creixement del llogaret, sense que s'hagin dut a terme modificacions recents que hagin modificat substancialment el seu traçat i que condueixen als habitatges situats a l'entorn de la concentració major. Com es tracta d'un nucli rural, el creixement de les edificacions original fou dispers tot respectant la seva condició rústica que respon a l'estructura de les explotacions agràries i dels usos del sòl històrics. Els creixements posteriors, van anar incorporant noves tipologies de caràcter més urbà. Llavors, la configuració urbana actual és híbrida i en cada tram del camí s'entremesclen les tipologies d'habitatges; alguns entre mitgeres i, d'altres aïllats. Avui, encara conservant el contacte visual directe amb l'espai rural.

El nucli de Ses Coves se situa en l'única àrea amb un relleu accidentat, al sector més occidental del municipi de Santa Eugènia, entre els relleus del Puig de Santa Eugènia (240 metres) i del Puig de Son Seguí (316 metres), separats per comellars. El punt més baix de l'àmbit del BIC es troba al seu extrem nord, amb 140 m.s.n.m. La màxima elevació es troba a la part sud-oest, amb una cota de 190 m.s.n.m. L'àmbit, per tant, té un màxim desnivell de 50 metres. En la seva part sud, el Puig de Santa Eugènia mostra una marcada discontinuïtat degut a la incisió del torrent des Batzers. Això dona lloc als importants pendents de la zona del jaciment de Ses Coves, al peu de Son Sastre i Son Vidal, així com al fort desnivell que hi ha des del comellar des Rafal al nucli de ses Coves (vegeu Imatge 3). D'aquesta manera, l'accés des del sud obliga un traçat orgànic que permet salvar un desnivell de gairebé 20 metres, rodejant el nucli per l'est.



FIGURA 3. Desnivell des del comellar des Rafal a les cases de Can Miquel Puput i Can Sant.

Pel que fa a la centralitat del nucli, aquesta està conformada per l'aglomeració d'edificacions residencials, ja que, més enllà de l'espai dedicat a camins i carrers, el nucli de Ses Coves no compta amb espais públics, tals com places o parcs. Els elements de patrimoni construït que configura Ses Coves contribueixen notablement a dotar d'estructura i d'essència al lloc i la seva especificitat. En aquest sentit, més enllà del valor patrimonial de les edificacions, també donen equilibri paisatgístic els vells traçats dels camins, els murs de paret seca que defineixen la secció d'aquests o tota l'estructura hidrogràfica.

El paisatge caracteritzat per un equilibri general gràcies a la presència d'una certa uniformitat pel que fa a la tipologia d'habitatges i a les alçades. El teixit residencial, està format per una vintena de cases. Es tracta d'edificacions d'una o dues crugies, de planta baixa i pis, de gran austeritat formal i constructiva, amb escassa presència d'elements decoratius. Del conjunt edilici, destaquen, entre d'altres Can Matet, Cas Calesses, amb restes medievals, Can Tiana, Can Miquel Puput, Cas Sant (amb carrera al davant, premsa de vi i cup rectangular picat dins el sòl natural) o Can Rom. Destaca d'aquest conjunt edilici la presència de nombrosos pous situats a les façanes dels habitatges.

Una altra de les característiques d'aquest nucli urbà és que, per les seves reduïdes dimensions, el teixit viari està reduït gairebé a la seva mínima expressió i que s'aprecia un alt grau de connexió o mescla entre la zona urbana i l'entorn rural que l'envolta, de manera que, estant en el nucli, en realitat mai es perden les relacions visuals amb l'entorn rústic.

Els materials de construcció dels immobles que conformen el teixit residencial són els habituals de l'illa i, en aquest cas, resulta especialment d'aplicació el concepte de l'ús de les matèries primeres que estaven més a l'abast a la zona, i que en aquest cas és manifesta a les diferents pedreres que es situen a prop del nucli. La majoria d'edificacions presenten una estructura vertical i tancaments de maçoneria ordinària de la pedra calcària irregular del lloc. Depenent de diverses circumstàncies com ara la duresa de la pedra, la capacitat d'obratge dels constructors, la capacitat econòmica

dels promotors, o, més darrerament les modes, aquesta maçoneria es presenta o bé amb revestiments continus, a vegades amb morters amb incrustació de petits còdols per evitar retraccions d'aquests, estesos bé de forma regular bé de forma més decorativa, o bé amb revestiments parcials, que només recobreixen les juntes de forma generosa, o bé sense revestiment.



FIGURA 4. Cas Gorrió exemplifica el tipus de construcció de Ses Coves, amb tancaments de maçoneria ordinària de la pedra calcària irregular del lloc.

L'altre material fonamental, a més de la pròpia terra, utilitzada formant part de murs, paviments, revestiments, etc. és la fusta, utilitzada tant a nivell d'estructura horitzontal com de tancaments, cada vegada menys usada i moltes vegades substituïda en les rehabilitacions modernes.

Finalment cal assenyalar que la consolidació com a nucli urbà des de les etapes medievals així com del seu ús continuat com a tal fins a l'actualitat, permet concebre la pervivència de restes arqueològiques en aquest conjunt, i per tant, susceptibles d'ésser estudiades amb metodologia arqueològica.

3.1.2. Ses Olleries

El llogaret de Ses Olleries deu el seu topònim al gran nombre d'obradors de terrissaires especialitzats en la fabricació d'olles, tasses i altres recipients i atuells de cuina que hi havia fins al segle XVII i XVIII, en què molts d'ells es van traslladar al nucli de Pòrtol, introduint-hi aquesta activitat (Mascaró, 1962).

El nucli de Ses Olleries es troba al declivi meridional del puig de Son Seguí, que té la cota més alta del terme (320 m) i que, juntament amb el puig de Santa Eugènia (245

m), conformen l'espai més muntanyós del terme. Val a dir, però, que l'àmbit del llogaret, degut a la seva disposició, no mostra pendents molt remarcables. El llogaret s'assenta sobre el vessant del coster d'en Tòfol i s'orienta en direcció SO-NE, en perpendicular a la direcció del pendent, integrant-se així a la topografia del terreny.

El relleu, per tant, va determinar des del seu origen la trama urbana del llogaret. A diferència d'altres nuclis rurals de petites dimensions, Ses Coves presenta una disposició allargada seguint el traçat del camí homònim que uneix la vila de Santa Eugènia amb la carretera Palma-Sineu. Aquest eix principal travessa tot el nucli, amb construccions generalment disperses. No obstant, en alguns trams del camí, les cases vilatanes tradicionals comparteixen mitgera o estan situades més a prop unes de les altres, sense arribar a estar completament agrupades. La resta de carrers, de forma general, discorren perpendiculars al carrer principal per a donar accés als habitatges situats a la part més elevada del nucli. El camí de Son Tano, en canvi, té un traçat més llarg i canvia de direcció per tal de donar accés a alguns dels carrers perpendiculars.



FIGURA 5. Vista del camí de Ses Olleries on s'observa la homogeneïtat del teixit construït.

El teixit edificatori està caracteritzat per un gran equilibri general gràcies a la presència d'una certa uniformitat en quant al tipus d'habitatges, amb una altura màxima de planta baixa més primer pis. També resulta característic el fet que cada casa conserva, al seu entorn, espais exteriors. Des d'un punt de vista de conjunt, tot i el llarg desenvolupament cronològic d'aquest assentament, es pot observar que el teixit construït presenta una homogeneïtat considerable. Com en el cas de Ses Coves, l'abandonament progressiu que es dona a partir de la segona meitat del segle XX ha fet que el llogaret no s'hagi vist molt modificat per construccions alienes a la tipologia tradicional, mostrant-se com un conjunt arquitectònic representatiu de l'arquitectura rural mallorquina.

El teixit residencial, està format per una seixantena de cases. Es tracta principalment d'edificacions d'una o dues crugies, de planta baixa i pis, de gran austeritat formal i constructiva, amb escassa presència d'elements decoratius. Del conjunt edificatori destaquen elements d'interès patrimonial com Son Mora, Can Prim, Can Pelús, Son Pericàs, Son Rigo, Son Brusquer, Can Ferriol vell, Can Palou i les seves coves, Can Rom, Can Cota, Can Vidal o Can Pep Matxo. En algunes d'aquestes edificacions encara conserven antics forns de terrissers.

Les característiques constructives de les edificacions tradicionals, així com els materials utilitzats, són similars a les de Ses Coves. En general, tant les cases vilatanes entre mitgeres com les cases de pagès presenten una estructura vertical i tancaments de maçoneria ordinària, que permeten obertures relativament petites. Els revestiments exteriors solen ser continus, únicament de morter o bé amb incrustacions de petits còdols estesos de forma regular o bé de forma més decorativa.

3.1.3. Ses Alqueries

El llogaret de Ses Alqueries deu el seu nom a les dues alqueries o *rahals* d'arrel islàmica que constituïren la seva base original, les alqueries de Benibahari (o Benibafari) i la de Beniporrex (Mascaró, 1962).

El nucli de Ses Alqueries es localitza a la part nord-oriental del municipi de Santa Eugènia, a la part meridional del Raiguer, travessat pel torrent de Solleric i la síquia de son Mascaró. A diferència dels altres dos llogarets de Santa Eugènia, Ses Alqueries se situa en una plana agrària on hi predominen els cultius de vinya i de cereals. L'assentament, però, es troba lleugerament elevat respecte els camps de cultiu, la qual cosa ofereix visuals interessants dels conjunt des de diferents punts del seu entorn.



FIGURA 6. Vista panoràmica del nucli de Ses Alqueries.

El teixit edificatori es caracteritza per un gran equilibri general gràcies a una forta uniformitat en quan a les tipologies constructives, amb predomini de cases vilatanes entre mitgeres i cases de pagès de planta baixa més un primer pis. No obstant, sobre aquest conjunt edificatori força homogeni, destaquen els molins de Son Pau i de Ses Alqueries, elements que caracteritzen la visió de conjunt del llogaret.

Les dinàmiques demogràfiques de Ses Alqueries, similars a les dels altres conjunts històrics de Santa Eugènia, han afavorit la conservació del teixit urbà i de les tipologies edificatòries representatives de la Mallorca del segle XVI-XIX. El conjunt arquitectònic es està format per una trentena de cases sense tenir en compte les edificacions aïllades situades als voltants, principalment destinades a us residencial. Del conjunt edificatori destaca especialment la possessió de La Torre, documentada des del segle XVI i una mica apartada del nucli central. També tenen un especial interès patrimonial les cases de Cas Teixidor, Can Caló, Can Batlet, els esmentats molins de Son Pau i de Ses Alqueries, Son Paraire, o Can Casanova. Moltes de les cases tradicionals del llogaret compten amb el seu propi pou, amb la part exterior adossada a la façana. A més, es coneixen dos pous públics: el de na Perota i el pou de ses Alqueries.



FIGURA 7. *Façana principal de la possessió de Sa Torre, documentada des del s. XVI.*

Finalment, cal assenyalar que la consolidació de ses Alqueries com a nucli urbà des de les etapes medievals, així com del seu us continuat com a tal fins a l'actualitat, permet concebre la pervivència de restes arqueològiques en aquest conjunt.

3.2. ESTAT DE CONSERVACIÓ

L'estat de conservació de la tipologia urbana, en tots tres llogarets, és elevat. El teixit edificatori i la divisió parcel·laria actuals permeten comprendre com s'ha anat generant, desenvolupant i consolidant l'entramat urbà al llarg dels segles. Això es deu, en gran part, a la inexistència d'actuacions urbanístiques potents que podrien haver desfigurat l'entramat original.

Pel que fa a les edificacions històriques, es pot documentar un bon grau de conservació de la tipologia edificatòria per excel·lència (gra petit de parcel·lari destinat a residencial, amb immobles amb una crugia o com a màxim dues, de planta baixa i primera). L'evolució constructiva s'ha donat de forma molt integrada, tret d'alguna excepció produïda en les darreres dècades amb trets més o manco dissonants.

Es pot observar però que moltes edificacions, han estat objecte de transformació per renovació i/o rehabilitació dels habitatges, no tant a nivell volumètric però sí en l'adaptació dels interiors i del manteniment de les façanes i dels espais exteriors.

S'observa, als tres nuclis, la presència d'algunes edificacions construïdes o molt modificades a les darreres dècades. Aquestes edificacions ja no segueixen alguns dels paràmetres tipològics de la resta: diferent configuració d'aiguavessos, diferent forma d'implantació en el lloc, diferent tractament de la composició i acabats de façanes. Així mateix, s'han observat algunes cases que, actualment, semblen en desús.

En termes generals, el nucli encara presenta prou característiques coherents i rellevants, tant a nivell d'entramat urbà com edificatori (teixit residencial i edificis

singulars), amb una gran adaptació al lloc i amb un paisatge que defineix completament el casc urbà.

3.3. TIPOLOGIES EDIFICATÒRIES

S'han definit una sèrie de tipologies edificatòries en l'anàlisi del teixit dels llogarets, des del punt de vista de la tipologia constructiva, de l'estil arquitectònic, del context urbà i de la datació de l'immoble. De l'estudi dels conjunt històrics se n'ha tret una classificació tipològica descrita tot seguit:

TIPUS 1: CASA DE PAGÈS O FORA VILA TRADICIONAL

Aquesta tipologia correspon a la major part d'habitatges situats a fora vila, és a dir, lluny d'un nucli urbà important, i lligats originàriament a petites explotacions agrícoles. Estan conformats en major part pel cos principal de la casa, de planta rectangular amb d'un o de dos aiguavessos (moltes d'aquestes originalment d'un sol aiguavés) amb accés i buits als costats allargats i comptant normalment amb dues plantes, cos a què s'hi solen adossar altres cossos menors (originalment portasses, forns, colls de cisterna, estables, solls etc.). La disposició estructural del cos o buc principal és de parets mestres sustentadores paral·leles (o coincidents) al costat més allargat del buc, de manera similar a la tipologia de casa entre mitgeres, de manera que les fondàries dels bucs d'ambdues tipologies són molt semblants. Les principals diferències entre ambdues es fonamenten en la vocació rural de les primeres davant la vocació urbana de les segones. D'aquesta manera, la disposició de les cases de pagès obeeix bàsicament a fets com orografia, orientació (sovint, si ho permet l'orografia, cap a sud-est) i aprofitament agrícola del terreny.

Per altra part, els cossos edificats menors amb què quasi sempre compten les cases de pagès, originalment relacionats amb les activitats agrícoles, es poden disposar d'una manera molt lliure respecte de la casa o buc principal, normalment al voltant de la carrera davantera.

Així mateix, el caràcter més rústic de les cases de pagès es pot observar tant en els acabats com en la disposició més lliure dels buits, que no palesen certament una subjecció a cap voluntat estètica culturitzadora, cosa que sí es pot rastrejar en moltes cases tradicionals entre mitgeres.

De vegades, algunes cases de fora vila es disposen en continuïtat, de manera que la carrera davantera esdevé un espai amb característiques molt urbanes, conformant petits nuclis reconeixadors com vertaders embrions d'agrupacions urbanes.

TIPUS 2: CASA VILATANA ENTRE MITGERES

Aquesta tipologia, vertader model constructiu que ha donat caràcter específic al paisatge dels nuclis urbans interiors de Mallorca, ocupa i conforma la major part de parcel·les del conjunt històric. Com a norma general, l'edificació a cada parcel·la es disposa adjacent al vial públic i es construeix adossada a les partions laterals, compartint parets mitgeres amb les edificacions veïnes.

Normalment es desenvolupa en dues crugies, encara que excepcionalment es conserven edificacions d'una sola, paral·leles al vial amb tres línies de parets mestres i

disposa, normalment, de dues plantes. Les cobertes són inclinades amb dos aiguavessos corresponents a les crugies. En general les parets mestres de les cases més antigues són de pedra o tapiat de tres pams de gruixa (model que conviu amb el més modern de parets de marès d'un pam) i els forjats d'embigat de fusta. A aquesta conformació original sovint se li ha afegit, en situació de tercera crugia, altres cossos de planta baixa, ocupant parcialment o totalment l'amplada de la parcel·la.

Atesa la disposició estructural, aquesta tipologia s'adapta a amplades de parcel·la molt variables i també admet partions laterals esbiaixades o irregulars. En canvi, com és obvi, les fondàries troben la raonable limitació de les longituds màximes dels embigats de fusta.

TIPUS 3: CASA MODERNA

Es tracta d'edificacions que no responen als models constructius tradicionals propis dels nuclis urbans interiors de Mallorca. Dins d'aquest grup s'hi inclouen diferents tipologies edificatòries:

Casa unifamiliar aïllada

És aquell edifici que, a diferència dels habitatges en règim de propietat horitzontal, sol estar habitat per una sola unitat familiar, i que no està en contacte físic amb altres edificacions. Normalment, les cases unifamiliars aïllades estan envoltades per tots els seus costats per un terreny pertanyent a l'habitatge, en què se sol instal·lar un jardí privat. En aquest aspecte hi ha variants, així, l'habitatge pot tenir un, diversos o tots els seus costats alineats amb la via pública.

Casa aparellada

En aquest cas, es construeixen dos habitatges unifamiliars simètrics que exteriorment estan en contacte, encara que en la seva distribució interior són totalment independents, tenint cadascun d'ells el seu propi accés des de la via pública.

Casa adossada

Similar a l'aparellada, però aquest cas cada casa està en contacte amb unes altres dues (una a cada costat). Aquest tipus d'habitatges se solen caracteritzar per tenir una planta estreta i allargada i per la presència de finestres únicament en els extrems de la casa.

Casa entre mitgeres

Tipologia equivalent al tipus 2 anteriorment descrit, però de construcció moderna.

TIPUS 4: EDIFICACIONS AGRÀRIES

S'inclouen en aquest grup edificis no residencials, majoritàriament de petites dimensions, amb acabats de pedra, sense finestres, de planta baixa i un aiguavés que han servit, tradicionalment, com a accessòries a l'activitat agrària. També s'hi inclouen altres edificacions agràries modernes.

TIPUS 5: ALTRES

Aquest grup es refereix a les construccions de tipologies no adscrites en els punts anteriors, ja que no presenten interès conservacionista (magatzems, garatges, edificacions de diferent naturalesa que no es veuen des de la via pública, etc.)

DISTRIBUCIÓ D'EDIFICACIONS SEGONS LA SEVA TIPOLOGIA

En base a la classificació establerta, a continuació s'identifica la distribució dels edificis segons la seva tipologia en cada un dels llogarets de Santa Eugènia, la qual també es pot veure gràficament en els plànols d'informació SC/I-03, SO/I-03 i SA/I-03:

Ses Coves:

El conjunt històric de Ses Coves mostra un clar predomini de cases vilatanes entre mitgeres construïdes dins del període 1750 a 1900. Algunes d'aquestes construccions tradicionals, com Can Gorrió Can Matet o Cas Calesser, mostren característiques formals de gran interès patrimonial. A l'entrada oest del nucli hi trobem un conjunt edificatori de tipus agrari. Dins del conjunt històric també hi trobem cases de pagès com Son Sastre, Can Miquel Puput, Son Jaume, Can Sant, Can Rom o Son Vidal. Més recentment, dins d'aquest àmbit s'hi ha construït dues cases aparellades i una casa moderna entre mitgeres construïda el 2001. En l'entorn de protecció hi trobem, principalment, cases unifamiliars aïllades posteriors a 1950, les quals compten amb edificacions annexes tals com porxos, magatzems o aparcaments, que s'inclouen dins la categoria "Altres". Dins l'entorn de protecció també trobem edificacions agràries.

Ses Olleries:

Dins del conjunt històric de Ses Olleries també s'observa un clar predomini de cases vilatanes entre mitgeres construïdes el s.XIX. Aquestes construccions tradicionals es distribueixen, principalment, al llarg del camí de Ses Olleries, al seu marge sud. Dins d'aquesta tipologia, destaquen pel seu interès patrimonial les cases de Son Brusquer, Son Pericàs, Can Rom, Can Vidal Nou, Ca s'Estander, Son Xelet, Son Móra, la casa del nº 17, Can Pep Matxo, Cas Curro, Son Rigo i Can Prim. Dins del conjunt històric també hi trobem cases de pagès com Can Ferriol Vell, Can Pelús i Can Cotà. Dins d'aquest àmbit s'hi han construït més recentment diverses cases unifamiliars aïllades i un conjunt de cases adossades.

En l'entorn de protecció hi trobem, principalment, cases unifamiliars, les quals compten amb edificacions annexes tals com porxos, magatzems o aparcaments, que s'inclouen dins la categoria "Altres". En l'entorn de protecció també trobem cases de pagès entre les que cal destacar Can Palou i Can Rovira, a més de diverses edificacions agràries.

Ses Alqueries:

Dins del conjunt històric de Ses Alqueries hi trobem principalment cases vilatanes entre mitgeres construïdes durant els segles XVIII i XIX. Aquestes construccions tradicionals es distribueixen, principalment, al llarg del camí de Ses Alqueries. Destaquen, pel seu interès patrimonial, les cases de Can Batlet, Can Figuera, Can Caló, Can Paraire, Can Casanova d'Avall, Can Casanova de Dalt, Can Pinco i la casa del camí de Ses Alqueries nº 15. Dins del conjunt històric també hi trobem els molins de Son Pau i de Ses Alqueries i les cases de pagès de Cas Curandero o del camí de Ses Alqueries nº 15. Dins del conjunt històric s'hi han construït dues cases unifamiliars aïllades i un conjunt de quatre cases adossades més recentment.

En l'entorn de protecció hi trobem el conjunt de la possessió de Sa Torre, casa senyorial del segle XVI al voltant de la qual s'agrupen una sèrie de cases vilatanes entre mitgeres construïdes a principis de s. XIX. Al nord de l'àmbit també hi trobem un petit nucli de cases vilatanes entre mitgeres de la mateixa època. Prop de Sa Torre també és remarcable la casa de pagès de Can Paduria. La resta d'edificacions de

l'entorn de protecció són, principalment, cases unifamiliars aïllades modernes, que sovint compten amb edificacions annexes tals com porxos, magatzems o aparcaments, inclosos dins la categoria "Altres". També hi trobem edificacions agràries força modernes sense cap interès des del punt de vista patrimonial.

TIPOLOGIES I COMPOSICIÓ DE FAÇANA

Les edificacions que componen els conjunts històrics dels llogarets es caracteritzen principalment per la seva volumetria i per la diversitat de les situacions urbanes, que en definitiva, defineixen un teixit urbà sense gaires característiques estilístiques comuns. Les tipologies edificatòries, per tant, no s'identifiquen per les característiques de la seva façana que en molt poques ocasions presenta una composició a partir d'eixos. En la majoria dels casos es tracta d'edificacions de caràcter rural que han crescut amb l'evolució del temps i dels recursos, amb casuístiques molt específiques en cada cas.

La majoria de les obertures existents en les façanes no es situen en eixos verticals ni responen a simetries estrictes, sinó que es caracteritzen per obertures petites, espaiades i amb un predomini del ple vers el buit. És per aquest motiu que la normativa no estableix uns eixos de composició que s'hagin de seguir, però sí es desenvolupa una regulació sobre les mides de les obertures, la seva separació i la seva proporció.

3.4. ESTUDI DEL SÒL VACANT I DE LES PARCEL·LES INFRAEDIFICADES

3.4.1. Ses Coves

Actualment, de les 52 parcel·les que es troben incloses parcialment o total dins del BIC de Ses Coves, ja sigui dins del Conjunt Històric o bé del seu Entorn de Protecció. Del conjunt de parcel·les, 35 estan classificades dins de sòl urbà (3 de les quals inclouen també un àmbit de sòl rústic) i 17 són enterament rústiques. 20 de les parcel·les incloses en el BIC (37%) són inedificables, ja sigui perquè no compleixen la superfície mínima de parcel·la o bé perquè no compleixen la condició de solar. 3 de les parcel·les (5,8%), a dia d'avui, ja han esgotat la seva edificabilitat i, per tant, no admeten cap nova construcció o ampliació de les edificacions existents. En la situació actual, el major creixement es podria produir en 21 parcel·les (40,4%) que, amb els paràmetres edificatoris vigents, es troben infraedificades i admetrien noves edificacions o bé l'ampliació de les existents.

Pel que fa al sòl vacant, 8 de les parcel·les que compleixen condicions per a l'edificació (15,4%) es troben totalment inedificades. En sòl rústic hi trobem únicament les parcel·les 3 i 24 que, havent de complir amb els paràmetres edificatoris establerts a la nova llei del sòl rústic, admetrien un habitatge de 900 m³ o bé de 300 m² en una sola planta. En sòl urbà hi trobem les parcel·les 9, 10, 12, 13, 20 i 25. Amb els vigents paràmetres edificatoris, en aquestes parcel·les s'hi podrien construir noves edificacions de 487, 388, 448, 485, 314 i 500 m², respectivament.

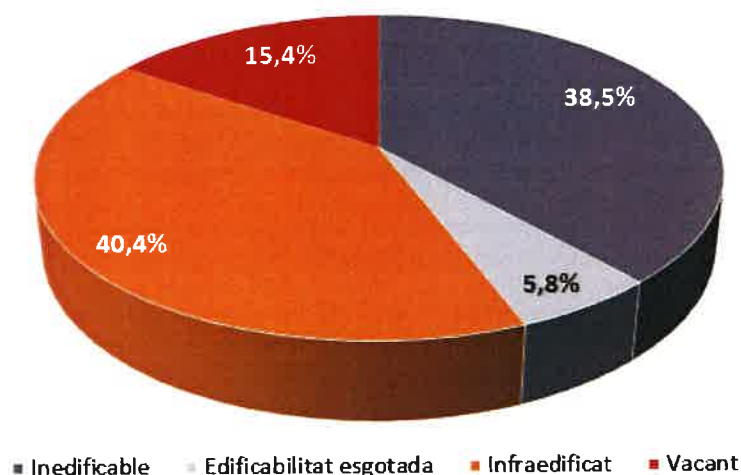


FIGURA 8. Estat de l'edificació en les parcel·les incloses al BIC de Ses Coves (Elaboració pròpia).

3.4.2. Ses Olleries

Actualment, de les 127 parcel·les que es troben incloses parcialment o total dins del BIC de Ses Olleries, ja sigui dins del Conjunt Històric o bé del seu Entorn de Protecció, 60 estan classificades dins de sòl urbà (15 de les quals inclouen també un àmbit de sòl rústic) i 67 són enterament rústiques. 70 de les parcel·les incloses en el BIC (55,1%) són inedificables, ja sigui perquè no compleixen la superfície mínima de parcel·la o bé perquè no compleixen la condició de solar. 2 de les parcel·les (1,6%), a dia d'avui, ja han esgotat la seva edificabilitat i, per tant, no admeten cap nova construcció o ampliació de les edificacions existents. En la situació actual, el major creixement es podria produir en 43 parcel·les (33,9%) que, amb els paràmetres edificatoris vigents, es troben infraedificades i admetrien noves edificacions o bé l'ampliació de les existents.

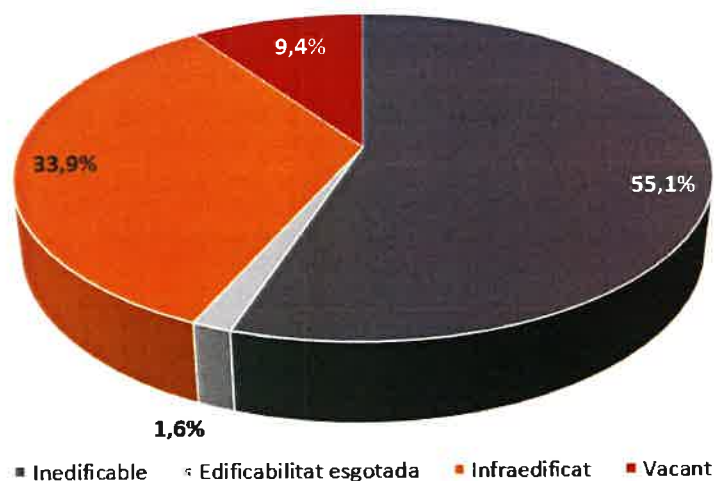


FIGURA 9. Estat de l'edificació en les parcel·les incloses al BIC de Ses Olleries (Elaboració pròpia)

Pel que fa al sòl vacant, 12 de les parcel·les que compleixen condicions per a l'edificació (1,6%) es troben totalment ineditades. En sòl rústic hi trobem únicament la parcel·la 113 que, havent de complir amb els paràmetres edificatoris establerts a la nova llei del sòl rústic, admetria un únic habitatge de fins a 900 m³ o bé de 300 m² en una sola planta. En sòl urbà hi trobem les parcel·les 7, 8, 9, 10, 11, 12, 16, 18, 20, 48 i 60. Amb els vigents paràmetres edificatoris, en aquestes parcel·les urbanes s'hi poden construir un total de 43 noves edificacions.

3.4.3. Ses Alqueries

Actualment, de les 156 parcel·les que es troben incloses parcialment o total dins del BIC de Ses Alqueries, ja sigui dins del Conjunt Històric o bé del seu Entorn de Protecció, 83 estan classificades dins de sòl urbà (36 de les quals inclouen també un àmbit de sòl rústic) i 73 són enterament rústiques. 92 de les parcel·les incloses en el BIC (59%) són ineditables, ja sigui perquè no compleixen la superfície mínima de parcel·la o bé perquè no compleixen la condició de solar. 6 de les parcel·les (3,8%), a dia d'avui, ja han esgotat la seva edificabilitat i, per tant, no admeten cap nova construcció o ampliació de les edificacions existents. En la situació actual, el major creixement es podria produir en 46 parcel·les (29,8%) que, amb els paràmetres edificatoris vigents, es troben infraeditades i admetrien noves edificacions o bé l'ampliació de les existents.

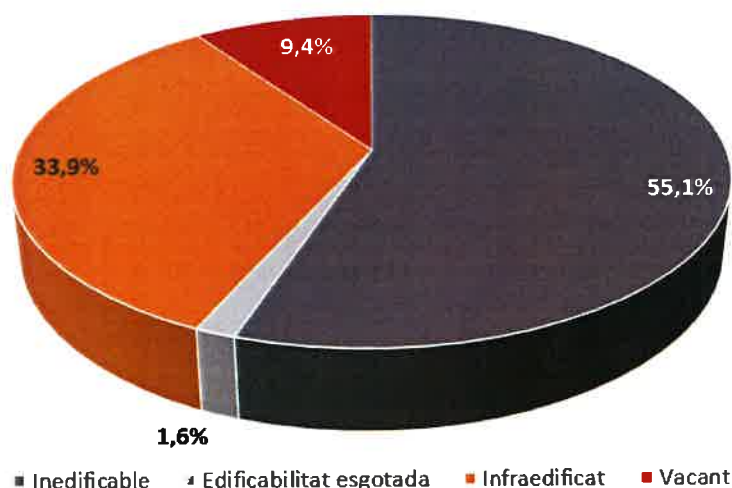


FIGURA 10. Estat de l'edificació en les parcel·les incloses al BIC de Ses Olleries (Elaboració pròpia)

Pel que fa al sòl vacant, 12 de les parcel·les que compleixen condicions per a l'edificació (7,7%) es troben totalment ineditades. En sòl rústic hi trobem únicament la parcel·la 24 que, havent de complir amb els paràmetres edificatoris establerts a l'actual regulació del sòl rústic, admetria un únic habitatge de fins a 900 m³ o bé de 300 m² en una sola planta. En sòl urbà hi trobem les parcel·les 59, 66, 79, 94, 100, 102, 103, 104, 128, 130 i 156. Amb els vigents paràmetres edificatoris, en aquestes parcel·les urbanes s'hi poden construir un total de 27 noves edificacions.

4. AMPLIACIÓ DEL CATÀLEG

4.1. SOLUCIONS DE L'ADAPTACIÓ DEL CATÀLEG

Amb l'objectiu de donar compliment a les determinacions del Pla Territorial de Mallorca en relació als catàlegs per a l'elaboració d'aquest Pla Especial s'han fet modificacions i innovacions respecte del catàleg d'elements protegits aprovat en 2001. Per un costat, s'ha augmentat el nombre de béns catalogats en els llogarets amb 41 nous elements que es sumen als 16 elements que es recollien al catàleg del 2001 distribuïts com resumeix la Taula 1 tot seguit.

Àmbits Pla Especial	Catàleg 2001	Nous elements	Total catàleg Pla Especial
Ses Coves	3	13	16
Ses Olleries	7	16	23
Ses Alqueries	6	12	18

TAULA 1. Quadre resum dels elements catalogats

S'incorporen elements corresponents a les categories de catalogació d'Arquitectura i enginyeria civil, d'interès etnològic i béns paisatgístics i ambientals en els àmbits de Ses Alqueries, Ses Coves i Ses Olleries, tant en sòl urbà com en sòl rústic.

El conjunt d'elements catalogats dels llogarets dona compliment, així mateix, al requisit de catalogació previst a l'article 39 de la llei 12/1998, de 21 de desembre, de Patrimoni Històric de les Illes Balears, per al planejament urbanístic que actua sobre conjunts històrics.

Pel que fa a la categorització dels elements, en els treballs d'elaboració del catàleg d'aquest Pla Especial de Protecció dels llogarets de Santa Eugènia, no s'han detectat elements corresponents a la categoria d'arquitectura militar, arquitectura religiosa, escultura, monumental religiosa i heràldica o a la de béns d'interès industrial, per la qual cosa no hi figuren elements d'aquesta classe.

		Ses Coves	Ses Olleries	Ses Alqueries
Jaciments arqueològics	JA	2	2	-
Arquitectura i enginyeria civil	AC	9	18	14
Béns etnològics	BE	5	3	5
Béns d'interès paisatgístic i ambiental	BIPA	1	-	-

TAULA 2. Quadre resum de categories dels elements catalogats

En relació a la descripció dels elements catalogats, s'ha reestructurat les fitxes de catàleg amb una major incidència en els apartats corresponents a la regulació de les proteccions i directrius d'intervenció. S'ha consignat a les fitxes si l'element és de nova

incorporació al catàleg o si era existent al catàleg 2001. Dels elements ja recollits al catàleg 2001 s'ha incorporat el contingut informatiu i descriptiu de la fitxa original, amb un abocament literal excepte en els casos de necessitat d'actualització. A les noves fitxes d'aquests elements ja recollits al catàleg 2001 s'intervé bàsicament mitjançant la reestructuració de l'apartat de protecció i directrius d'intervenció.

També s'han reestructurat els nivells de protecció, d'acord amb les determinacions del Pla Territorial, establint una gradació del nivell de protecció en tres categories, protecció de nivell integral A, protecció de nivell parcial B i protecció de nivell ambiental C, en concordança amb l'estructuració de les proteccions proposada pel PTM, amb els nivells integral, parcial i ambiental. A més, s'han definit els tipus d'obres i intervencions mitjançant les quals es regulen les actuacions sobre els elements catalogats i els elements de conjunt no catalogats, establint una correspondència de permissivitat amb les categories de protecció.

	Protecció A nivell integral	Protecció B nivell parcial	Protecció C nivell ambiental
Obres de reforma			
Conservació o manteniment	x	x	x
Restauració	x	x	x
Consolidació	x	x	x
Obres de rehabilitació			
Rehabilitació parcial	x	x	x
Reestructuració		x	x
Obra nova			
Ampliació			x (*)
Reconstrucció			x (*)
Nova planta			
Enderrocs			
Demolició			

(*) Sempre i quan l'estructura no es vegi afectada

TAULA 3. Quadre resum del tipus d'obres permeses segons cada tipus de protecció d'elements catalogats

Així i tot, s'han establert uns nivells de protecció per als elements del conjunt que, tot i no ser elements catalogats, també han de seguir unes directrius d'intervenció per assegurar que els llogarets conservin un entorn adequat.

	Protecció D-a	Protecció D-b	Protecció D-c	Protecció D-d
Obres de reforma				
Conservació o manteniment	x	x	x	x
Restauració	x	x	x	x
Consolidació	x	x	x	x
Obres de rehabilitació				
Rehabilitació parcial	x	x (**)	x (**)	x
Reestructuració	x (*)	x (**)	x (**)	x
Obra nova				
Ampliació	x (*)	x (**)	x (**)	x
Reconstrucció	x(*)	x (**)	x (**)	x
Nova planta				x
Enderrocs				
Demolició		x(*)	x(*)	x

(*) Sempre i quan l'estructura no es vegi afectada

(**) Sempre i quan les intervencions s'adaptin als paràmetres de volumetria, obertures de façana i adaptació dels acabats i detalls estilístics detallats a la normativa del Pla Especial

TAULA 4. Quadre resum del tipus d'obres permeses segons cada nivell de protecció del conjunt d'elements no catalogats

A fi de garantir l'assoliment dels objectius del Pla Especial, s'han adaptat les qualificacions urbanístiques establertes en les Normes subsidiàries en unes noves qualificacions pròpies dels llogarets que es poden veure grafiades als plànols d'ordenació SC/O-02, SO/O-02 i SA/O-02. En les taules definides en el Capítol II del Títol III de les Normes del Pla Especial es detalla la regulació dels usos, les condicions de parcel·lació i altres paràmetres urbanístics.

En relació al tractament dels elements ja catalogats pel catàleg 2001, el nivell de protecció C, nivell ambiental proposat en el present catàleg, es fa correspondre amb el nivell D del catàleg 2001. Aquest nivell de protecció D es referia exclusivament a la façana de l'edifici però no regulava quin tipus d'actuacions es podien dur a terme a la resta de l'edificació. Aquesta indefinició s'ha resolt a la pràctica generalment sense atendre criteris tipològics, amb el manteniment pintoresquista de la façana a la qual s'ha adossat la nova construcció. En aquest sentit, amb la protecció C del present catàleg es proposa la protecció de la façana i de la volumetria existent a l'aiguavés corresponent a aquesta així com la possible extensió de la protecció a les façanes o a la volumetria general (corresponent al segon aiguavés o altres volums) de les edificacions, a les edificacions auxiliars, a d'altres elements com cisternes o forns i/o als espais exteriors com a carreres, jardins o murs de tancaments.

Com a criteri general, els elements catalogats amb nivell D al catàleg 2001 es recullen en el present catàleg com a elements amb nivell C. En ells s'han de preservar volumetries, definides per façanes i cobertes o per cossos d'edificació (com a mínim un aiguavés) i, en els casos que escaigui, també s'han de preservar acabats i tractaments superficials de façanes o altres elements puntuals, cosa que s'especifica a l'apartat "elements a preservar" de cada fitxa particularitzada de catàleg.

En definitiva, el nivell C de protecció ambiental proposat pel present catàleg, en relació amb el nivell D del catàleg 2001, suposa un augment molt important en la protecció de l'element, al mateix temps que es disposa d'una major flexibilitat per a les intervencions arquitectòniques, de la qual no disposaran els nivells A i B.

No obstant això, alguns elements recollits al catàleg 2001 no s'han subjectat a la correspondència general, per causa de la reconsideració de les característiques específiques dels elements i amb coherència amb les proteccions assignades a d'altres elements comparables. Els casos més rellevants són els elements del catàleg 2001 núm. 41 Molí de Son Pau i núm. 42 Molí de ses Alqueries, amb categoria de protecció C segons el catàleg 2001, han estat reconduïts al nivell A de protecció segons l'adaptació del catàleg al PTM, atesa la consideració dels seus alts valors etnològics, arquitectònics i paisatgístics.

Respecte a la delimitació dels àmbits de catalogació dels elements recollits al catàleg 2001, el criteri general ha estat el de mantenir els àmbits originals, amb algun reajustament puntual a causa de la millor cartografia disposada, i amb algunes excepcions derivades del reestudi dels elements.

Finalment, s'han elaborat unes fitxes individualitzades per a cada un dels elements catalogats que concreten i regulen amb caràcter particular cada element així com es detallen les intervencions urgents a efectuar en cada cas.

4.2. CONTINGUT NORMATIU DEL CATÀLEG

La regulació del catàleg s'estableix des de la fitxa específica de cada element catalogat i des de la normativa general del catàleg, sense perjudici del compliment de totes aquelles altres normes del planejament que li siguin aplicables.

La regulació normativa de la fitxa s'estableix a l'apartat denominat Protecció i Directrius d'Intervenció. Aquest apartat conté:

- El grau o nivell de protecció de l'element catalogat; els elements destacats de la unitat catalogada que s'han de preservar; les actuacions preferents i admissibles.
- La regulació d'usos, bé per definició concreta o bé per remissió a la norma general d'ús del catàleg.
- La protecció específica corresponent a la declaració, al seu cas, de Bé d'interès Cultural (BIC) o Bé Catalogat (BC).
- La definició, si escau, d'una zona de protecció i la determinació de les limitacions que siguin aplicables.

Les Normes generals del Pla Especial inclouen:

- La definició de l'àmbit de catalogació.
- La definició dels nivells de protecció.
- El tipus d'actuacions a realitzar als elements catalogats, detallant una gradació d'obres que seran compatibles o no segons el grau de protecció.
- La consideració de les intervencions preferents i de les intervencions admissibles, amb la seva regulació.
- La regulació de les zones de protecció.
- La normativa d'usos.
- Les condicions de parcel·lació de les finques amb àmbits catalogats.
- Les normes del règim de disciplina o del deure de conservació del patrimoni, així com els mecanismes per a la revisió i modificació del propi catàleg.

En el moment de fer la catalogació dels elements que es protegeixen en aquest Ple Especial dels llogarets de Santa Eugènia, no s'ha pogut entrar a l'interior de les propietats privades per negació dels propietaris, per no trobar-se ningú a l'habitatge en el moment de la visita i en alguns casos també per prevenció dels nostres tècnics i de les famílies que hi viuen pel que fa a la pandèmia del Covid-19. És així que no s'han pogut recollir els elements que tenen un especial valor cultural, històric i documental dels espais interiors de les edificacions i en alguns casos tampoc dels espais exteriors no visibles des del carrer. Cal remarcar que no tots els elements són d'obligada conservació física, però és necessari el recull de documentació i estudi sobre aquests elements per tenir una base de dades patrimonial dels béns prèviament a qualsevol intervenció sobre els mateixos que comporti la seva desaparició

Degut a aquesta manca de documentació, prèvia tramitació de l'expedient administratiu corresponent, s'haurà de recollir en un informe d'un tècnic en patrimoni cultura l'estat de conservació del bé catalogat a intervenir. En base a l'informe generat, la persona tècnica municipal competent en patrimoni tindrà com a objecte l'assessorament en l'atorgament de llicències o l'aprovació de projectes d'intervenció sobre els elements del Catàleg.

Finalment, l'acte de concessió de llicència municipal és un acte reglat, que té caràcter municipal. Com a mesura prèvia a l'atorgament de llicència d'obres i per tal d'assegurar la protecció del patrimoni cultural constituït pels elements que pertanyen al "Catàleg de béns dels llogarets de Santa Eugènia", caldrà comptar amb l'informe tècnic patrimonial per tal de tenir l'estat de conservació del bé catalogat a intervenir juntament amb el projecte per demanar una llicència.

4.3. CODIFICACIÓ DELS ELEMENTS CATALOGATS

Es proposa una ordenació de les fitxes de catàleg segons àmbits geogràfics, independentment de si es tracta d'un element en sòl rústic com en sòl urbà.

El codi assignat a cada element catalogat està constituït per tres parts: àmbit geogràfic, nombre d'ordre i el grau o nivell de protecció.

Àmbits Pla Especial	Denominació àmbit	Nombre d'ordre	Categoria de protecció	Exemple codi
Ses Coves	SC	N	A	SC-N/A
Ses Olleries	SO	N	A	SO-N/A
Ses Alqueries	SA	N	A	SA-N/A

TAULA 5. Exemplificació de la codificació dels elements catalogats

5. PLANEJAMENT VIGENT

L'instrument general vigent al municipi de Santa Eugènia és el document denominat "Adaptació de les normes subsidiàries de Santa Eugènia a les Directrius d'Ordenació del Territori, a la normativa general sobrevinguda així com a les modificacions puntuals realitzades per l'Ajuntament", aprovat definitivament per acord del CIM de data 20/02/03.

Aquesta adaptació de les Normes Subsidiàries de Santa Eugènia (en endavant NNSS), aprovades definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme en 01/12/89 es va redactar per tal d'incorporar:

1. Les determinacions de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial (DOT) de les Illes Balears i de mesures tributàries.
2. La normativa general sobrevinguda, per exemple: la Llei 1/1991, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes balears, modificada per la llei 7/1992, de 23 de desembre i per la llei 2/2000, de 9 de març; la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sol rústic de les Illes Balears modificada per la llei 9/1997, de 22 de desembre, de diverses mesures tributàries i administratives i per la llei 9/99, de 6 d'octubre, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i urbanisme a les Illes Balears.
3. Diferents modificacions puntuals de les Normes subsidiàries aleshores definitivament aprovades.

El resultat és que, per tot allò que no es veïés modificat per l'adaptació de les NNSS de 2003, les NNSS de 1989 es mantenen vigents. Amb posterioritat, s'inicià la tramitació de la Revisió de les NNSS i l'adaptació al PTM, sense que s'arribés a aprovar definitivament.

Pel que fa a l'adaptació al PTM del Catàleg de Santa Eugènia, es va aprovar inicialment per Ple de l'Ajuntament en sessió ordinària celebrada el dia 30/11/2009. L'exposició pública finalitzà dia 11 de febrer de 2010 i, posteriorment, el dia 30 de març es va aprovar provisionalment. La documentació fou remesa al Departament de Territori del Consell de Mallorca, tenint entrada en el registre general en data de 3/05/2010. En data 13 de setembre de 2010, la DI de Patrimoni Històric va emetre informe de deficiències en relació a l'esmentat document. Les modificacions i incorporacions derivades de l'esmena de deficiències van quedar pendents d'una nova

aprovació amb exposició pública. En el transcurs de la tramitació o del procediment, es va posar de manifest la necessitat de no tramitar aïlladament l'adaptació del catàleg al PTM sinó conjuntament amb la revisió i adaptació de les NNSS al PTM, atesa la interrelació de les dues regulacions normatives, per la qual cosa calia que la tramitació d'ambdós documents es fes de forma unificada de cara a l'aprovació provisional i ulteriorment la definitiva.

A l'espera de la seva aprovació definitiva el catàleg vigent del municipi de Santa Eugènia, és el denominat "CATALOGACIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC DE SANTA EUGÈNIA". Es tracta d'un document independent de les NNSS que es va aprovar pel ple de l'Ajuntament en data 22/02/2001, en compliment de l'acord de la C.I.U.M, de 19/04/00.

6. MARC LEGAL

La Llei bàsica d'àmbit estatal on s'emmarca el present Pla Especial és el Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, per el qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana (BOE núm. 261, de 31 d'octubre).

També es troba vigent per a l'àmbit de les Illes Balears, des del 29 de desembre de 2017, la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB, BOIB núm. 160). L'article 34.4 de la LUIB estableix que la protecció d'elements de patrimoni històric es durà a terme mitjançant plans especials i catàlegs. Els plans especials estan regulats per l'article 45 de la LUIB:

Article 45. Plans especials

1. Els plans especials són instruments de planejament que poden ser autònoms, quan es formulin per a l'establiment d'ordenacions sectorials, parcials o específiques, o de desenvolupament, quan desenvolupin instruments d'ordenació territorial o municipals. En el cas dels autònoms, han de justificar la coherència de les seves determinacions amb les d'aquells plans. Quan siguin plans especials de desenvolupament, s'han d'ajustar a les previsions dels plans que desenvolupen.

En cap cas els plans especials no poden substituir el pla general municipal en la seva funció d'ordenació integral del territori, ni alterar la classificació del sòl.

2. Sens perjudici dels que es puguin aprovar en virtut de la legislació sectorial aplicable per raó de la matèria, els plans especials poden tenir per objecte:

a) L'ordenació d'elements o conjunts protegits per la legislació sobre patrimoni històric.

b) La protecció del paisatge o de les vies de comunicació.

c) L'ordenació, la protecció i la conservació del medi natural i rural.

d) El desenvolupament i l'execució d'elements de l'estructura general i orgànica, i l'ordenació dels sistemes generals d'infraestructures viàries, de serveis i dotacions no adscrits a actuacions de transformació urbanística en sòl urbà i urbanitzable.

e) L'ordenació de les actuacions de reforma interior, regeneració o renovació urbanes de les previstes en l'article 23 d'aquesta llei per desenvolupar en el sòl urbà.

f) L'adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions historicoambientals dels nuclis de població.

g) L'ordenació de les instal·lacions de les xarxes de transport i comunicacions i de la zona de serveis dels ports i aeroports d'acord amb la seva legislació específica.

h) El desenvolupament dels instruments d'ordenació territorial.

i) Les actuacions de renovació urbana i de reforma interior.

j) L'ordenació dels nuclis rurals.

k) Qualsevol altres finalitats anàlogues.

3. L'aprovació dels plans especials n'habilita el promotor i l'administració competent per executar les obres i les instal·lacions corresponents, sens perjudici de l'exigibilitat de les llicències i autoritzacions administratives que siguin preceptives i del que estableix la legislació sectorial.

4. Els plans especials contenen les determinacions que exigeixen els instruments d'ordenació territorial o de planejament general corresponent o, a falta d'aquestes, les pròpies de la seva naturalesa i finalitat, justificades degudament a través d'una memòria informativa i justificativa de la necessitat o la conveniència de la formulació del pla.

5. Així mateix han de disposar, com a mínim, del desenvolupament dels estudis justificatius i complementaris necessaris, dels plànols d'informació i d'ordenació que corresponguin, i de les normes i els catàlegs que escaiguin. S'ha d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada que, si s'escau, ha de definir les mesures per adoptar respecte dels grans centres generadors de mobilitat que es prevegin, i han d'incorporar l'estudi ambiental estratègic segons l'establert a la legislació ambiental tret que, per la seva finalitat i objecte, l'òrgan ambiental acordi l'exoneració pel fet de no tenir efectes significatius sobre el medi ambient.

6. Quan el pla especial delimiti i ordeni actuacions urbanístiques de les previstes a l'article 23 d'aquesta llei ha d'incorporar:

a) Una memòria de viabilitat econòmica que analitzi la rendibilitat de l'actuació, així com un informe de sostenibilitat econòmica, en què s'ha de ponderar en particular l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades, formulats ambdós en els termes establerts per aquesta llei i, en concret, l'article 47 i la legislació estatal de sòl per a la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i l'adequació del sòl destinat a usos productius.

b) Un avanç de l'equidistribució.

c) El pla de reallotjament i de retorn en els termes prevists a la llei estatal esmentada, si s'escau.

Pel que fa a les disposicions reglamentàries, es troba en vigor el *Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca*, aprovat per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca (BOIB 66 de 30/04/2015).

S'incorporen determinacions específiques de distints tipus de plans especials. L'article 109, sobre determinacions específiques dels plans especials d'ordenació d'elements o conjunts protegits per la legislació sobre patrimoni històric estableix els continguts mínims del Pla.

En relació a la tramitació dels plans especials de protecció patrimonial de determinades zones o elements, l'article 161 introdueix la necessitat de comptar amb un informe previ de l'òrgan del Consell Insular de Mallorca que tengui atribuïda la competència en les matèries regulades per la Llei 12/1998.

Article 161. Especialitats de la tramitació de plans especials de protecció patrimonial de determinades zones o elements

En la tramitació de plans especials de protecció d'un conjunt històric, jardí històric, lloc històric, lloc d'interès etnològic, zona arqueològica o zona paleontològica, o altres instruments de planejament urbanístic que tinguin aquesta funció, o en l'adequació d'una figura de planejament urbanístic vigent per a la finalitat esmentada, l'aprovació definitiva requereix l'informe previ de l'òrgan del Consell Insular de Mallorca que tenguí atribuïda la competència en les matèries regulades per la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears. Aquest informe, que s'ha d'emetre en el termini màxim de tres mesos des de la sol·licitud, tindrà caràcter determinant.

Seguint a nivell reglamentari, el Pla Territorial Insular de Mallorca (en la seva redacció vigent aprovat per acord de Ple del Consell Insular de Mallorca de 13 de gener de 2011, BOIB núm. 18, de 4 de febrer) proposa el següent:

Disposició addicional primera - Patrimoni històric (ED)

- 1. A l'empara del que disposa l'article 15.1.d de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, es proposa la incoació de l'expedient per a la declaració de bé d'interès cultural, amb la categoria de conjunt històric, d'acord amb la legislació específica de patrimoni històric de les Illes Balears, dels nuclis històrics següents: Sóller, Campos, Santanyí, Sineu, Pollença, Lluçmajor i Porreres.*
- 2. Es proposa l'ampliació dels conjunts històrics existents corresponents a Manacor, Valldemossa, Binissalem, Petra i Felanitx.*
- 3. També es proposa la mateixa declaració per als següents conjunts de petites dimensions: Biniali, Jornets, ses Olleries, ses Coves, ses Alqueries, Biniaraix, Ullaró i Galilea.*
- 4. El planejament general municipal, en els municipis afectats, haurà de preservar i adoptar mesures amb la finalitat del manteniment de les trames urbanes originàries derivades de les Ordinacions de 1300 del Rei Jaume II.*

En matèria de patrimoni històric, la norma de referència a l'àmbit balear és la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de Patrimoni Històric de les Illes Balears (BOCAIB núm. 165, de 29 de desembre). Segons l'article 36 d'aquesta Llei:

Article 36. Planejament urbanístic

- 1. Els termes de la declaració d'un immoble com bé d'interès cultural vincularan els plans i les normes urbanístiques que afectin el citat immoble. En el cas de plans o normes urbanístiques vigents abans de la declaració, l'Ajuntament durà a terme les adaptacions necessàries.*
- 2. Quan es tracti de conjunt històric, jardí històric, lloc històric, lloc d'interès etnològic, zona arqueològica o zona paleontològica, l'Ajuntament corresponent haurà d'elaborar un pla especial de protecció o un instrument urbanístic de protecció, o adequar un pla vigent, que compleixi les exigències d'aquesta llei. L'aprovació d'aquests instruments de planejament requerirà l'informe favorable de la Comissió Insular del Patrimoni Històric. S'entendrà emès informe favorable pel transcurs de tres mesos des de la presentació de la proposta de planejament.*
- 3. El consell insular respectiu podrà, en qualsevol moment, proposar motivadament a l'ajuntament la modificació del planejament urbanístic que afecti a béns d'interès cultural, i podrà suspendre el planejament vigent en allò que sigui necessari per a protegir el patrimoni històric en l'àmbit territorial afectat.*
(...)

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. NECESSITAT, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DEL PLA ESPECIAL

Amb la voluntat de crear un marc normatiu capaç de compatibilitzar les necessitats de creixement amb la preservació dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, i garantint estrictament les condicions d'habitabilitat de tots els edificis, el Pla Especial defineix una sèrie de normes urbanístiques que, sense alterar la classificació ni l'ús global que per aquests sòls preveuen les vigents Normes Subsidiàries, estableixen certes restriccions d'edificació i d'ús als efectes d'assolir els referits objectius.

La necessitat de la redacció del Pla Especial es desprèn de la normativa autonòmica en matèria de patrimoni històric. Així, segons l'article 36 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de Patrimoni Històric de les Illes Balears, els BIC declarats com a conjunt històric hauran d'elaborar un Pla Especial de protecció o un instrument urbanístic de protecció. Arran de la declaració dels llogarets de Santa Eugènia com a BIC amb la categoria de conjunt històric, 5 de març de 2009, sorgeix la necessitat de redactar el present Pla Especial.

La conveniència i oportunitat vénen donades perquè la redacció del Pla permetrà gaudir, als agents interessats i al propi municipi en general, d'un instrument urbanístic adequat a les característiques del nucli, que tractarà la seva ordenació amb un grau de precisió adequat al seu objecte i la seva finalitat, incrementant l'anàlisi, el grau de detall de protecció i ajust de l'ordenació previst en les Normes Subsidiàries municipals.

2. OBJECTIUS DEL PLA ESPECIAL

El Pla Especial de Ses Coves, Ses Olleries i Ses Alqueries concreta la protecció i la conservació d'aquests conjunts històrics de Santa Eugènia i dels seus entorns de protecció, delimitats en la seva declaració com a BIC, fent-ho compatible amb un desenvolupament urbanístic que permeti mantenir les activitats privades o públiques que garanteixin la viabilitat del nucli.

Segons l'article 39.1 de la Llei 12/1998: *"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".*

Els objectius d'aquest Pla Especial són:

- La recerca arqueològica i històrica dels llogarets de Santa Eugènia, que enriqueixi el coneixement del nucli i permeti la seva transmissió i difusió.
- La protecció del patrimoni (espais urbans, edificis i altres elements destacats).

- Relació o inventari dels immobles d'acord amb paràmetres tipològics, històrics, d'estat de conservació, valor patrimonial, etc.
- El control de les intervencions per aconseguir la seva integració ambiental i morfològica en el conjunt històric.
- El manteniment i millora de les característiques de l'estructura urbana i arquitectònica, com també de les característiques generals de l'ambient de l'àmbit protegit.
- Possibilitar l'ús del conjunt i potenciar el seu valor cultural.
- Restaurar i mantenir en condicions adequades el patrimoni sense oblidar les millores en les condicions d'habitabilitat per fomentar la permanència de la població.

3. DETERMINACIONS DEL PLA ESPECIAL

Per conèixer el contingut del Pla Especial s'ha d'estar al previst a la LUIB , així com al previst en el Reglament general de la LOUS per l'illa de Mallorca. La regulació dels plans especials es troba detallada en el Títol II, de Planejament urbanístic, Capítol I, d'Instrumentes de planejament urbanístic, Secció 5a, sobre els plans especials del Reglament. La subsecció 1a s'encarrega de definir l'objecte i les determinacions generals de tots els plans especials. En concret, cal tenir en compte el previst en els apartats 2 i 3 de l'article 107:

Article 107. Plans especials i planejament general

(...)

2. Els plans especials desenvolupen, completen o complementen les determinacions del pla general, en qualsevol classe o categoria de sòl o, si s'escau, en diverses classes i categories de sòl simultàniament, amb l'objecte d'assolir alguna o diverses de les finalitats a què fa referència l'article 45 de la LOUS.

3. Els plans especials no poden substituir en cap cas el pla general en la funció d'ordenació integral del territori, ni poden alterar la classificació del sòl, però sí que poden modificar-ne la qualificació sense alteració de l'ús global per aconseguir l'objectiu legal que en justifica l'aprovació.

La subsecció segona recull les determinacions específiques per a cada tipus de pla especial. D'acord amb l'article 109, s'entén que un Pla Especial d'aquesta iniciativa, ha de seguir les següents determinacions específiques:

Article 109. Determinacions específiques dels plans especials d'ordenació d'elements o conjunts protegits per la legislació sobre patrimoni històric

1. Els plans especials d'ordenació d'elements o conjunts protegits per la legislació sobre patrimoni històric contenen, en tot cas, les determinacions que assenyali la normativa estatal i autonòmica sectorial aplicable i, si s'escau, el Pla Territorial Insular de Mallorca, com igualment les mesures i limitacions que siguin conseqüència dels actes de declaració de béns d'interès cultural o de béns catalogats adoptats per l'organisme competent en la matèria.

2. En el marc definit en l'apartat anterior, correspon a aquests plans especials com a mínim establir les determinacions següents:

- a) *Identificar els elements d'interès que es volen preservar.*
- b) *Definir les mesures de conservació, estètica i funcionalitat, d'acord amb les prescripcions de la normativa sectorial que hi és aplicable, així com les que siguin conseqüència dels actes de declaració de bé d'interès cultural o bé catalogat.*
- c) *Regular la composició i el detall de les construccions o altres elements que integren el patrimoni històric.*
- d) *Ordenar i preservar l'estructura parcel·lària històrica, si escau.*
- e) *Catalogar, si es tracta de l'ordenació de conjunts històrics, els elements que formen el conjunt, d'acord amb el que preveu l'article 39 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de patrimoni històric de les Illes Balears, mitjançant el catàleg d'elements i d'espais protegits a què es refereix l'article 47 de la LOUS i l'article 125 d'aquest Reglament.*

3. El que preveuen els apartats anteriors s'entén sens perjudici de la formulació dels altres instruments urbanístics de protecció o de l'adequació dels instruments vigents per a la mateixa finalitat d'ordenació d'elements o conjunts, en els termes i amb els efectes que determina la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de patrimoni històric de les Illes Balears.

En relació a la normativa autonòmica sectorial, l'article 39 de la Llei 12/1998 apunta que:

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.*

4. CONTINGUT DOCUMENTAL DEL PLA ESPECIAL

El contingut del Pla Especial de protecció dels BIC de Ses Coves, Ses Ollerries i Ses Alquerries, d'acord amb el que estableix l'article 118 del Reglament de la LOUS, està constituït pels següents documents:

A. MEMÒRIA, que inclou:

I. MEMÒRIA INFORMATIVA, és un inventari territorial de totes aquelles variables que tenen algun reflex en l'àmbit dels nuclis. Aquesta memòria constitueix la base de la diagnosi territorial i estudia els aspectes edificatoris i històrics de l'àmbit dels llogarets de Santa Eugènia. Reflecteix de forma escrita i gràfica tots els aspectes del planejament en vigor que resulten afectats pel Pla Especial.

II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA de l'objecte i la finalitat del pla, que n'inclou la necessitat o la conveniència.

Incorpora la justificació de no necessitat d'un **estudi de mobilitat generada**, al no preveure's cap nou centre generador de mobilitat amb el Pla Especial.

B. NORMATIVA, que estableixen les mesures de protecció que siguin procedents d'acord amb la normativa sectorial aplicable.

C. CATÀLEG D'ELEMENTS I ESPAIS PROTEGITS, redactat d'acord l'article 48 de la LUIB i 125 del Reglament de la LOUS.

D. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Plànols d'informació i ordenació a escala adequada per a la correcta ubicació i identificació de les seves determinacions i contingut, amb el contingut i grau de precisió d'acord als seus objectius.

E. DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATÈGIC, per tal de què l'òrgan ambiental de la Comunitat Autònoma admeti el seguiment del procés d'AAE simplificada, d'acord amb allò que preveu la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

5. CRITERIS I LÍNIES D'ACTUACIÓ

1. El criteri principal que guia la redacció del pla és el de **controlar i moderar significativament el creixement edificatori** dels conjunts històrics i dels seus entorns de protecció per tal de preservar-ne les característiques del conjunt i els valors que motivaren la seva declaració com a Béns d'Interès Cultural.

A tal efecte, es creen dues noves qualificacions urbanístiques per als sòls inclosos dins dels tres àmbits del Pla Especial –Zona Nucli Antic Llogarets (NA-LL) i Zona Extensiva Baixa Llogarets (EB-LL)–. La nomenclatura NA-LL i EB-LL indica que es tracta d'una qualificació pròpia de l'àmbit del Pla Especial i que, per tant, s'haurà d'aplicar de manera conjunta i coordinada amb les normes de protecció i d'intervenció que defineix la pròpia Normativa d'aquest Pla Especial i els plànols d'ordenació SC/O-02, SO/O-02 i SA/O-02.

En relació a les actuals qualificacions s'incorporen els següents canvis:

- S'introdueix un volum màxim per parcel·la en la zona de nucli antic (NA-LL) que s'estableix en 1.500 m³, la qual cosa limita la ocupació a un màxim de 500 m² de parcel·la en cas d'edificar una sola planta.
- S'estableix un mínim de 80 m² per habitatge, de manera que el nombre d'habitatges per parcel·la en la zona NA-LL queda limitat a un màxim de 6.
- S'introdueix un volum màxim per edificació en la zona extensiva baixa (EB-LL) que s'estableix en 1.800 m³ i una distància mínima entre edificacions de 6 metres. Per a la construcció d'habitatges adossats, la regulació de la qualificació EB-LL emfatitza l'obligatorietat de complir amb l'article 55 de les NS que disposa que "en els conjunts de 3 o més habitatges, l'ample mínim del

pla de façana de cada habitatge serà com a mínim de 8 metres". L'objectiu d'aquests nous paràmetres persegueix preservar la dimensió i el gra de les construccions en els conjunts històrics.

- S'eliminen els usos recreatiu i religiós en la zona de nucli antic, mentre que els usos administratiu i sanitari-assistencial passen a ser usos complementaris. Els usos complementaris no podran superar el 50% de la superfície d'ús.
- En les dues qualificacions residencials s'estableix una alçada reguladora de 7 metres i una alçada total de 8,5 metres.
- Atès que el PEP, en compliment de la Llei de Patrimoni de les Illes Balears, no té la capacitat de modificar les actuals alineacions, s'elimina la regulació de l'amplada de la via pública en la zona EB-LL, que a les NS vigents s'estableix en 10 metres.

Aquestes qualificacions substitueixen a les establertes per a aquests sòls en les vigents NNSS, en tot allò que contradigui les determinacions del Pla Especial i especialment:

- *Les normes de zonificació, parcel·lació i edificació dels nuclis de Ses Olleries, Ses Alqueries i Ses Coves que consten en el "Quadre resum d'ordenances" de les vigents NNSS.*
- *Els Plànols d'ordenació de les vigents NNSS, en allò que afecti als sòls inclosos en l'àmbit del Pla Especial (plànols 6A, 6B i 6C).*

2. Conservació dels conjunts històrics dels llogarets, tant en els aspectes urbanístics com arquitectònics i ambientals:

Conservació arquitectònica

- La conservació tipològica que arriba a la conservació a nivell de tipologia estructural de les edificacions, tècniques i materials de construcció tradicionals. Les ordenances constructives s'han redactat per tal que s'ajustin a les tipologies existents, ja que el que es vol, precisament, és conservar els trets funcionals i constructius que han arribat fins als nostres dies. A tal efecte, s'ha realitzat un estudi i descripció de les tipologies constructives existents del conjunt històric.
- Mantenir els edificis existents, tret que no s'adscriu a una tipologia tradicional.

Conservació dels conjunts històrics

- S'ha estudiat l'estructura urbana singular i específica de cada un dels conjunts històrics dels llogarets, atenent a diversos factors com ara topografia, orientació, infraestructura i xarxa viària, ...
- S'ha limitat la possibilitat de dividir les parcel·les existents i s'han limitat les actuacions permeses a cada parcel·la, amb les finalitats de restringir l'aparició de noves parcel·les edificables i d'impedir increments d'edificabilitat.
- Es mantenen les alineacions existents en el conjunt històric.
- S'incorporen normes de composició, estètica, tipus de materials, ... per tal de mantenir les característiques que motiven la declaració del BIC.

- En els casos d'execucions d'obra a façanes existents, reparació o construcció de voravies de front de parcel·la o obres noves d'edificació, se soterrarà el cablejat, excepte en cas que no existeixin canalitzacions subterrànies o si es justifica la impossibilitat tècnica o econòmica del soterrament. En aquest cas, es podran autoritzar esteses aèries i per façanes, sempre que es compleixin acumulativament els següents requisits:
 - a) *Que el projecte garanteixi la plena integració visual de dita instal·lació amb la façana i l'entorn.*
 - b) *Que dita instal·lació no impliqui una ruptura de l'estructura o de la composició de la façana, ni impliqui perjudici per a la contemplació i el gaudi ambiental de l'entorn.*

3. S'estableixen **critèris per a la construcció de noves edificacions**, ja que a més de respectar la normativa urbanística que els correspongui en funció de la seva qualificació, hauran d'incorporar les mesures de les normes de protecció i intervenció del conjunt, i la resta de normes del Pla Especial que els siguin específicament aplicables.

En compliment de l'article 41.3 de la Llei 12/1998, el volum, la tipologia, la morfologia i el cromatisme de les intervencions en els entorns de protecció d'aquests béns no podran alterar el caràcter arquitectònic i paisatgístic de l'àrea ni pertorbar la visualització del bé.

Així mateix, es prohibeix 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.

4. **Regulació de les condicions de les obres** a realitzar, tant de reforma, com de rehabilitació, com d'obra nova o ampliació, si escau.
5. S'incorpora a la norma la necessitat de realitzar un **control arqueològic** per a obres que afectin el subsòl de l'àmbit del BIC. La consolidació com a nucli urbà des de les etapes medievals, així com el seu ús continuat com a tal fins a l'actualitat, permet concebre la pervivència de restes arqueològiques en aquest conjunt i, per tant, susceptibles de ser estudiades amb metodologia arqueològica. Els procediments a seguir són:
 - A les zones delimitades com a conjunt històric: excavació arqueològica prèvia a qualsevol intervenció que afecti al subsòl.
 - A les zones delimitades com a entorn de protecció: control arqueològic o seguiment durant l'execució de la intervenció.
 - Mesures específiques en relació amb els jaciments arqueològics del BIC.
6. S'incorpora el **catàleg d'elements del Pla Especial**, i s'estableixen criteris d'intervenció per als elements catalogats inclosos en la zona BIC. Aquest catàleg s'ha redactat d'acord amb l'article 48 de la LUIB, segons el qual *"Els catàlegs han d'identificar els béns objecte de protecció, contenir la informació física i jurídica necessària en relació amb aquests béns i establir el grau de protecció al qual estan subjectes i els tipus d'intervencions o actuacions possibles, d'acord amb les determinacions establertes pel planejament general o, en el seu cas, parcial o especial del qual formin part."*

Tots els elements catalogats disposen de diferents nivells de protecció, en correspondència amb els tres nivells o graus de protecció que defineix la norma 47.1.b del PTM:

Protecció A. Nivell integral

Es refereix a aquells elements, edificis o parts d'edificis qualificables de singulars pels seus valors històrics, arquitectònics, estètics o tipològics, així com als elements o edificis incoats o declarats Bé d'Interès Cultural, BIC. La preservació dels elements objecte d'aquesta protecció ha de ser integral o total.

Aquest tipus de protecció implica una preservació íntegra del bé a protegir, això és, sense cap possibilitat de canvi que impliqui una modificació en la seva estructura, distribució i elements d'acabat. Això implica la impossibilitat d'un canvi d'ús o de rehabilitació, havent de continuar segons el seu ús original i permetent-se tan sols obres de conservació, restauració i, en casos excepcionals, de recuperació d'alguna de les seves característiques originals (per exemple, una església).

Protecció B. Nivell parcial

Es refereix a aquells elements, edificis o parts d'edificis, ja siguin clars exponents de les tipologies tradicionals o d'altres tipus d'edificacions que presenten valors històrics o arquitectònics singulars però considerats de menor grau respecte als de la categoria anterior. La seva conservació admetrà possibles obres d'intervenció compatibles amb la protecció específica de les característiques bàsiques o essencials volumètriques, estructurals, tipològiques i ambientals.

Aquesta categoria s'aplica als casos que, amb el límit de la conservació íntegra de les seves parts essencials i la seva volumetria, es permeten l'execució d'una sèrie d'obres: és el cas d'aquelles obres que permeten adaptar l'immoble a les condicions necessàries de confort i necessitats que garanteixin la continuïtat de l'ús al qual es destina de manera que no s'abandoni l'edifici per falta de condicions per a l'ús al que es destina..

Protecció C. Nivell ambiental

Es refereix a aquells elements, edificis o parts d'edificis exponents de les tipologies tradicionals que sense presentar singularitats històriques o arquitectòniques mereixen la seva preservació, fonamentalment, pel seu valor tipològic i ambiental. La seva conservació admetrà intervencions de major abast que les del grau de protecció anterior.

Aquesta agrupació presenta una coherència suficient per constituir una unitat susceptible de delimitació i el seu valor es refereix especialment al conjunt que formen les edificacions i no necessàriament al valor individual de cada una d'elles i atén sobretot als elements exteriors dels edificis, façanes i cobertes, i la configuració dels espais urbans.

Les determinacions que estableixen les fitxes del Catàleg d'aquest Pla Especial per a determinats elements del nucli de Ses Olleries, Ses Alqueries i Ses Coves, substitueixen a les previstes per aquests mateixos elements en la Catalogació del Patrimoni Arquitectònic de Santa Eugènia aprovat per la CIUM el dia 11 de maig de 2001.

Dins l'àmbit dels **Conjunts Històrics i del seus corresponents Entorns de Protecció**, hi trobam els següents elements d'interès patrimonial:

ÀMBIT	CODI PLA ESPECIAL	CATALEG 2001	DENOMINACIÓ	CATEGORIA MUIB	TIPOLOGIA	GRAU DE PROTECCIÓ
SÒL URBÀ SES COVES	SC-01	Fitxa 35	Son Sastre	AC	Casa de pagès o fora vila tradicional	C
	SC-02	Fitxa 36	Son Vidal	AC	Casa de pagès o fora vila tradicional	B
	SC-03	-	Can Matet	AC	Casa vilatana entre mitgeres	B
	SC-04	-	Cas Calessar	AC	Casa vilatana entre mitgeres	C
	SC-05	-	Cas Gorió	AC	Casa vilatana entre mitgeres	B
	SC-06	-	Can Miquel Puput	AC	Casa de pagès o fora vila tradicional	C
	SC-07	-	Can Sant	AC	Casa de pagès o fora vila tradicional	B
	SC-08	-	Can Rom	AC	Casa de pagès o fora vila tradicional	B
	SC-09	-	Son Jaume	AC	Casa de pagès o fora vila tradicional	C
SÒL RÚSTIC SES COVES	SC-10	Fitxa 7	Sa Cova Llarga (Son Mateu)	JA	Cova	A
	SC-11	-	Pou des camí de Son Maig	BE	Pou	A
	SC-12	-	Pou de ses Coves	BE	Pou	B
	SC-13	Fitxa 8	Ses Coves	JA	Cova	A
	SC-14	-	Mur del camí de ses Coves a ses Rotes	BE	Mur	B
	SC-15	-	Mur del camí de ses Coves al Rafal	BE	Mur	B
	SC-16	-	Comellar des Rafal	BIPA	Bé paisatgístic i ambiental	C
	SC-17	-	Era de Ses Coves	BE	Era	C

TAULA 6. Elements d'interès patrimonial de Ses Coves (FONT: Elaboració pròpia).

ÀMBIT	CODI PLA ESPECIAL	CATALEG 2001	DENOMINACIÓ	CATEGORIA MUIB	TIPOLOGIA	GRAU DE PROTECCIÓ
SÒL URBÀ SES OLLERIES	SO-01	Fitxa 52	Son Brusquer	AC	Casa vilatana entre mitgeres	C
	SO-02	Fitxa 51	Son Pericàs	AC	Casa vilatana entre mitgeres	C
	SO-03	-	Can Palou	AC	Casa de pagès o fora vila tradicional	B
	SO-04	-	Can Rom	AC	Casa vilatana entre mitgeres	B
	SO-05	-	Can Ferriol Vell o Ca na Martina	AC	Casa de pagès o fora vila tradicional	B
	SO-06	-	Can Pelús	AC	Casa de pagès o fora vila tradicional	B
	SO-07	-	Can Cota	AC	Casa de pagès o fora vila tradicional	C
	SO-08	-	Can Vidal	AC	Casa vilatana entre mitgeres	B
	SO-09	Fitxa 53	Ca s'Estander	AC	Casa de pagès o fora vila tradicional	C
	SO-10	-	Son Xelet	AC	Casa de pagès o fora vila tradicional	B
	SO-11	-	Son Móra	AC	Casa de pagès o fora vila tradicional	B
	SO-12	-	Ses Olleries 17	AC	Casa vilatana entre mitgeres	C
	SO-13	-	Can Pep Mabro	AC	Casa vilatana entre mitgeres	C
	SO-14	-	Cas Curro	AC	Casa vilatana entre mitgeres	C
	SO-15	-	Son Rigo	AC	Casa de pagès o fora vila tradicional	C
	SO-16	-	Can Prim	AC	Casa vilatana entre mitgeres	C
SÒL RÚSTIC SES OLLERIES	SO-17	Fitxa 26	S'Aljub de Sa Cova	BE	Aljub	A
	SO-18	Fitxa 6	Es Comellar; Restes murada; Cova	JA	Jaciment	A
	SO-19	Fitxa 13	Coves de Can Palou	JA	Coves	A
	SO-20	-	Mur del camí de Ses Olleries	BE	Mur de pedra en sec	B
	SO-21	-	Mur del camí de Can Tano	BE	Mur de pedra en sec	B
	SO-22	-	Can Rovira	AC	Casa de pagès o fora vila tradicional	C
	SO-23	-	Can Palou	AC	Casa de pagès o fora vila tradicional	B

TAULA 7. Elements d'interès patrimonial de Ses Olleries (FONT: Elaboració pròpia)

ÀMBIT	CODI PLA ESPECIAL	CATALEG 2001	DENOMINACIÓ	CATEGORIA MUIB	TIPOLOGIA	GRAU DE PROTECCIÓ
SÒL URBÀ SES ALQUERIES	SA-01	-	Can Batlet	AC	Casa vilatana entre mitgeres	C
	SA-02	-	Can Figuera	AC	Casa vilatana entre mitgeres	C
	SA-03	-	Can Caló	AC	Casa vilatana entre mitgeres	C
	SA-04	Fitxa 46	Can Paraire	AC	Casa vilatana entre mitgeres	B
	SA-05	Fitxa 41	Molí de Son Pau	AC	Casa de pagès o fora vila tradicional	A
	SA-06	-	Cas Curandero	AC	Casa de pagès o fora vila tradicional	C
	SA-07	Fitxa 42	Molí de Ses Alqueries	AC	Casa de pagès o fora vila tradicional	A
	SA-08	-	Can Casanova d'Avall	AC	Casa vilatana entre mitgeres	B
	SA-09	-	Can Casanova de Dalt	AC	Casa vilatana entre mitgeres	B
	SA-10	-	Can Pinco	AC	Casa vilatana entre mitgeres	B
	SA-11	Fitxa 22	Sa Torre	AC	Casa de pagès o fora vila tradicional	B
	SA-12	-	Camí de ses Alqueries, 9	AC	Casa de pagès o fora vila tradicional	C
	SA-13	-	Casa camí de ses Alqueries, 15	AC	Casa de pagès o fora vila tradicional	C
SÒL RÚSTIC SES ALQUERIES	SA-14	Fitxa 29	Siquia de Son Mascaró	BE	Siquia	B
	SA-15	Fitxa 28	Pou de Ses Alqueries	BE	Pou	A
	SA-16	-	Mur del camí de Muntanya	BE	Mur de pedra en sec	B
	SA-17	-	Mur del camí de ses Alqueries	BE	Mur de pedra en sec	B
	SA-18	-	Can Paduria	AC	Casa de pagès o fora vila tradicional	C
	SA-19	-	Pou de Ses Alqueries II	BE	Pou	B

TAULA 8. Elements d'interès patrimonial de Ses Alqueries (FONT: Elaboració pròpia)

6. ESTUDI DEL POTENCIAL EDIFICATORI AMB L'APLICACIÓ DE LES DETERMINACIONS DEL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ

Com s'ha exposat anteriorment, la nova normativa del PEP impedeix qualsevol possibilitat de reparcel·lació, estableix paràmetres edificatoris més restrictius i incorpora noves figures de protecció en elements catalogats que limiten el creixement edificatori. A continuació, s'analitzen les actuals possibilitats de creixement edificatori, en base als paràmetres vigents, i el màxim desenvolupament possible en cada llogaret un cop s'apliqui la nova regulació urbanística del Pla Especial de Protecció.

6.1. SES COVES

A la següent taula s'inclou el llistat de parcel·les que actualment, i amb els paràmetres edificatoris vigents, admeten creixement edificatori ja que es troben vacants o infraedificades (s'han exclòs, per tant, les parcel·les inedificables o que han esgotat l'edificabilitat). Per tal d'il·lustrar els efectes de l'aplicació de la normativa del PEP sobre cada una d'elles s'ha dut a terme una comparativa respecte el potencial edificatori actual i el que permetria el nou pla especial. Les parcel·les vacants (que admeten un creixement del 100% respecte el potencial edificatori) s'han indicat en color vermell, mentre que les parcel·les infraedificades s'han indicat en diferents colors segons el seu potencial edificatori:

	0,1-19,9%	20-39,9%	40-59,9%	60-79,9%	80-99,9%	100%		
CODI	EDIFICABILITAT ACTUAL (m2)	EDIFICACIÓ ACTUAL (m2)	POTENCIAL ACTUAL (m2)	POTENCIAL ACTUAL (%)	POTENCIAL PEP (m2)	POTENCIAL PEP (%)	HABITATGES POTENCIALS ACTUALS	HABITATGES POTENCIALS PEP
SC03	300	0	300	100,0	300	100,0	1	1
SC05	694	232	462	66,6	462	66,6	1	1
SC06	410	254	156	38,0	156	38,0	0	0
SC09	487	0	487	100,0	487	100,0	1	1
SC10	388	0	388	100,0	388	100,0	1	1
SC11	948	25	923	97,4	475	50,1	1	1
SC12	448	0	448	100,0	448	100,0	1	1
SC13	485	0	485	100,0	485	100,0	1	1
SC14	288	219	69	23,9	69	23,9	0	0
SC20	314	0	314	100,0	314	100,0	1	1
SC21	496	379	117	23,6	117	23,6	0	0

SC22	743	550	193	26,0	193	26,0	0	0
SC23	2.090	420	1670	79,9	80	3,8	0	0
SC24	300	0	300	100,0	300	100,0	1	1
SC25	549	0	549	100,0	549	100,0	1	1
SC26	1.556	394	1.162	74,7	106	6,8	2	2
SC28	1.836	248	1.588	86,5	252	13,7	3	3
SC29	590	151	439	74,4	349	59,2	0	0
SC30	2.698	370	2.328	86,3	130	4,8	5	1
SC31	620	205	415	66,9	295	47,6	0	0
SC32	1.186	504	682	57,5	0	0	1	0
SC36	300	135	165	55,0	165	55,0	0	0
SC37	1.190	152	1.038	87,2	348	29,2	1	0
SC39	770	171	599	77,8	329	42,7	0	0
SC41	426	193	233	54,7	233	54,7	0	0
SC42	406	231	175	43,1	175	43,1	0	0
SC43	404	276	128	31,7	128	31,7	0	0
SC44	732	297	435	59,4	203	27,7	0	0
SC46	955	412	543	56,8	543	56,8	2	2
TOTAL	22.607	5.818	16.789	74,3	8.077	35,7	24	18

TAULA 9. Potencial edificatori actual i previst pel PEP en les parcel·les vacants i infraedificades de Ses Coves (FONT: Elaboració pròpia)

En termes globals, amb els paràmetres edificatoris vigents, el conjunt de parcel·les tenen una edificabilitat de 22.607 m², dels quals 5.818 m² (un 25,7%) ja es troben edificats. De mantenir les actuals normes edificatòries, la superfície construïda d'aquestes parcel·les encara tindria un marge de creixement de 16.789 m² addicionals (el 74,3% del seu total edificable).

L'aplicació de les noves normes del PEP redueix el potencial edificable a 8.077 m², que representa un 35,7% de l'actual edificabilitat. La nova normativa suposaria que només 20 de les 52 parcel·les del llogaret (38%) admetrien la construcció de nous habitatges o bé l'ampliació dels actuals. També admetrien nous habitatges les 8 parcel·les vacants del llogaret. Amb tot, el PEP reduiria el potencial de nous habitatges, que passaria de 24 a 18.

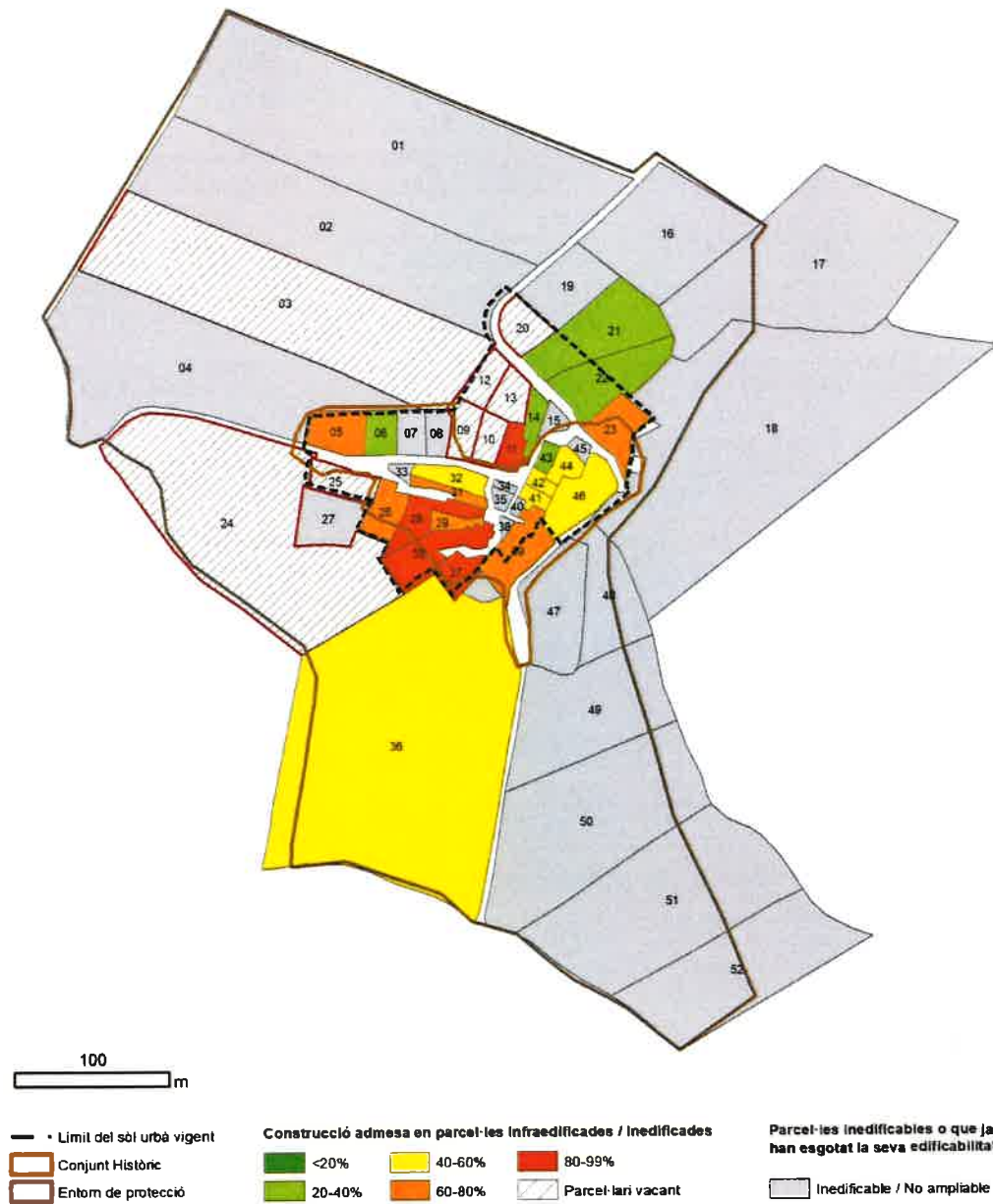


FIGURA 11. Potencial edificatori actual a Ses Coves en base als paràmetres urbanístics vigents (FONT: Elaboració pròpia)

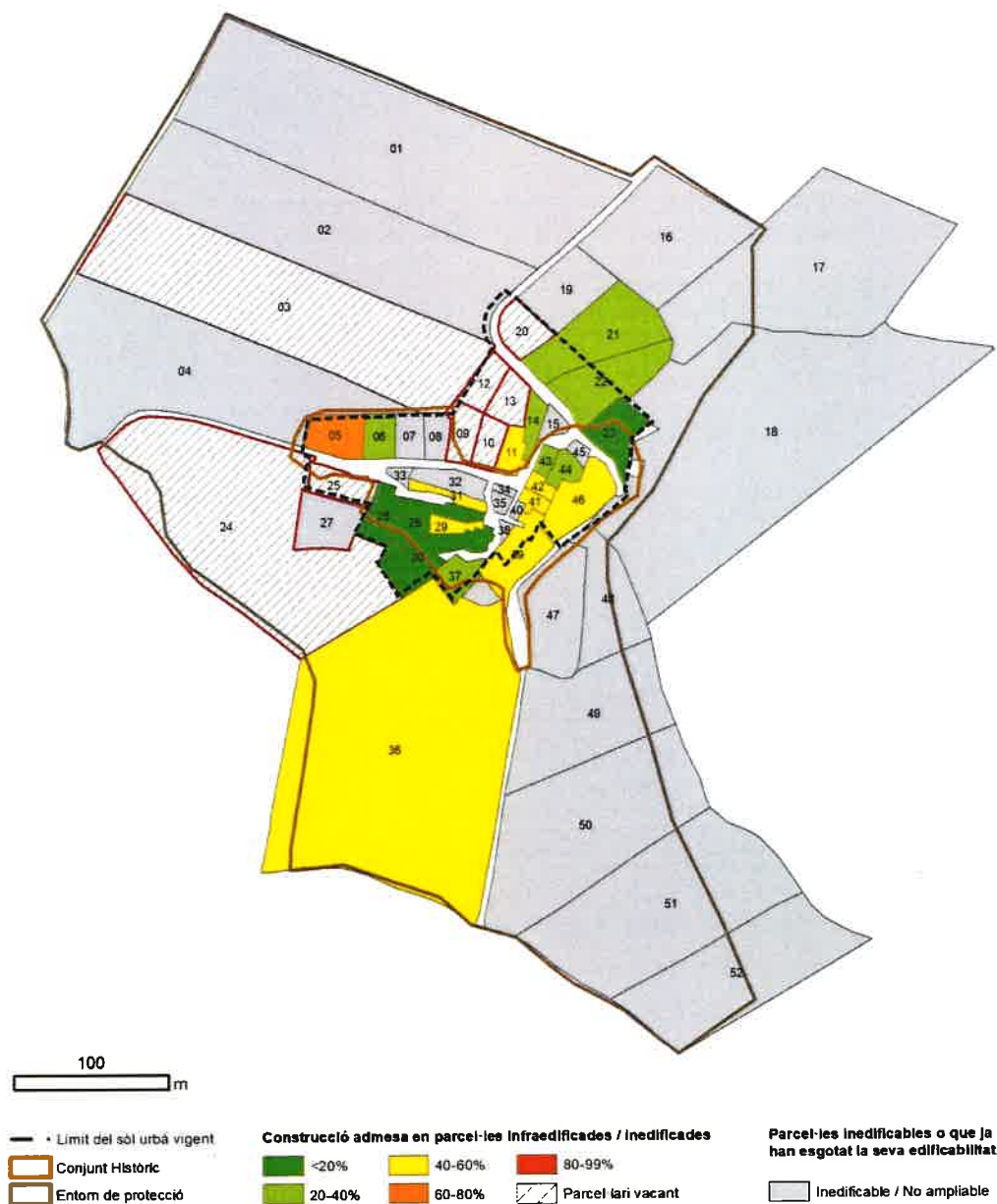


FIGURA 12. Potencial edificatori proposat al Pla Especial de Protecció en relació als paràmetres urbanístics vigents (FONT: Elaboració pròpia)

6.2. SES OLLERIES

A la següent taula s'inclou el llistat de parcel·les de Ses Olleries que actualment, i amb els paràmetres edificatoris vigents, admeten creixement edificatori ja que es troben vacants o infraedificades. De la mateixa manera que en l'apartat anterior, sobre cada

una de les parcel·les s'ha dut a terme una comparativa respecte el potencial edificatori actual i el que permetria el nou pla especial.

	0-19,9%	20-39,9%	40-59,9%	60-79,9%	80-99,9%	100%		
CODI	EDIFICABILITAT ACTUAL (m2)	EDIFICACIÓ ACTUAL (m2)	POTENCIAL ACTUAL (m2)	POTENCIAL ACTUAL (%)	POTENCIAL PEP (m2)	POTENCIAL PEP (%)	HABITATGES POTENCIALS ACTUALS	HABITATGES POTENCIALS PEP
SO005	593	226	367	61,9	367	61,9	0	0
SO007	336	0	336	100,0	336	100,0	1	1
SO008	326	0	326	100,0	326	100,0	1	1
SO009	364	0	364	100,0	364	100,0	1	1
SO010	360	0	360	100,0	360	100,0	1	1
SO011	396	0	396	100,0	396	100,0	1	1
SO012	399	0	399	100,0	399	100,0	1	1
SO013	461	226	235	51,0	235	51,0	0	0
SO014	497	313	184	37,0	184	37,0	0	0
SO015	500	263	237	47,4	237	47,4	0	0
SO016	1.135	0	1.135	100,0	1.135	100,0	4	3
SO018	2.104	0	2.104	100,0	2.104	100,0	7	6
SO020	609	0	609	100,0	609	100,0	2	2
SO022	1.331	332	999	75,1	999	75,1	1	1
SO025	1.038	181	857	82,6	857	82,6	2	2
SO026	948	197	751	79,2	751	79,2	1	1
SO029	548	158	390	71,2	390	71,2	1	1
SO031	809	299	510	63,0	510	63,0	2	2
SO033	1.153	312	841	72,9	841	72,9	3	2
SO035	368	224	144	39,2	144	39,2	0	0
SO038	603	238	365	60,5	365	60,5	1	1
SO040	1.215	164	1.051	86,5	1.051	86,5	3	3
SO043	1.564	249	1.315	84,1	1.315	84,1	4	4
SO046	396	254	142	35,9	142	35,9	1	1
SO047	366	216	150	41,0	150	41,0	1	1
SO048	397	0	397	100,0	397	100,0	1	1
SO053	1.983	682	1.301	65,6	1.301	65,6	7	6
SO056	1.943	441	1.502	77,3	1.502	77,3	6	6
SO059	620	163	457	73,7	437	72,8	1	1

SO060	315	0	315	100,0	315	100,0	1	1
SO061	591	220	371	62,8	371	62,8	1	1
SO065	300	153	147	49,0	147	49,0	0	0
SO073	1.040	481	559	53,8	559	53,8	2	1
SO074	3.064	590	2.474	80,7	0	0,0	0	0
SO076	506	170	336	66,4	330	66,0	0	0
SO083	2.470	327	2.143	86,8	173	34,6	5	2
SO085	838	448	390	46,5	52	10,4	2	0
SO087	1.328	339	989	74,5	161	32,2	2	2
SO089	2.088	390	1.698	81,3	110	22,0	4	2
SO091	2.266	265	2.001	88,3	235	47,0	3	2
SO093	1.378	174	1.204	87,4	326	65,2	2	2
SO094	1.552	315	1.237	79,7	185	37,0	2	2
SO097	2.850	321	2.529	88,7	179	35,8	6	2
SO098	1.792	285	1.507	84,1	215	43,0	3	2
SO099	1.782	286	1.496	84,0	214	42,8	3	2
SO104	1.046	34	1.012	96,7	466	93,2	2	2
SO105	1.370	310	1.060	77,4	190	38,0	1	1
SO107	2.250	357	1.893	84,1	143	28,6	3	0
SO109	1.834	318	1.516	82,7	182	36,4	2	2
SO110	1.726	189	1.537	89,0	311	62,2	3	3
SO112	1.568	534	1.034	65,9	1.034	65,9	4	0
SO113	300	0	300	100,0	300	100,0	1	1
SO117	638	558	80	12,5	80	12,5	0	0
SO118	2.330	1.961	369	15,8	0	0,0	0	0
SO123	300	155	145	48,3	145	48,3	0	0
TOTAL	60.883	14.318	46.565	76,5	22.552	37,0	106	80

TAULA 10. Potencial edificatori actual i previst pel PEP en les parcel·les vacants i infraedificades de Ses Olleries (FONT: Elaboració pròpia)

En termes globals, amb els paràmetres edificatoris vigents, el conjunt de parcel·les que encara admeten creixement tenen un potencial edificable de 60.883 m², dels quals 14.318 m² (un 23,5%) ja es troba edificat. De mantenir les actuals normes edificatòries, la superfície construïda d'aquestes parcel·les encara tindria un marge de creixement de 48.565 m² addicionals (el 76,5% del seu total edificable).

L'aplicació de les noves normes del PEP redueix el potencial edificable a 22.552 m², que representa un 37% de l'actual edificabilitat. Amb l'aplicació dels nous paràmetres

edificatoris, 2 de les parcel·les actualment infraedificades ja esgotarien la seva edificabilitat i 16 veurien notablement moderades les seves possibilitats de creixement.

La nova normativa suposaria que només 40 de les 127 parcel·les del llogaret (31,5%) serien infraedificades, de manera que admetrien l'ampliació dels actuals habitatges i, en alguns casos, la construcció de nous habitatges. També admetrien nova construcció les 12 parcel·les vacants del llogaret. Amb tot, el PEP reduiria el potencial de nous habitatges, que passaria de 106 a 80.

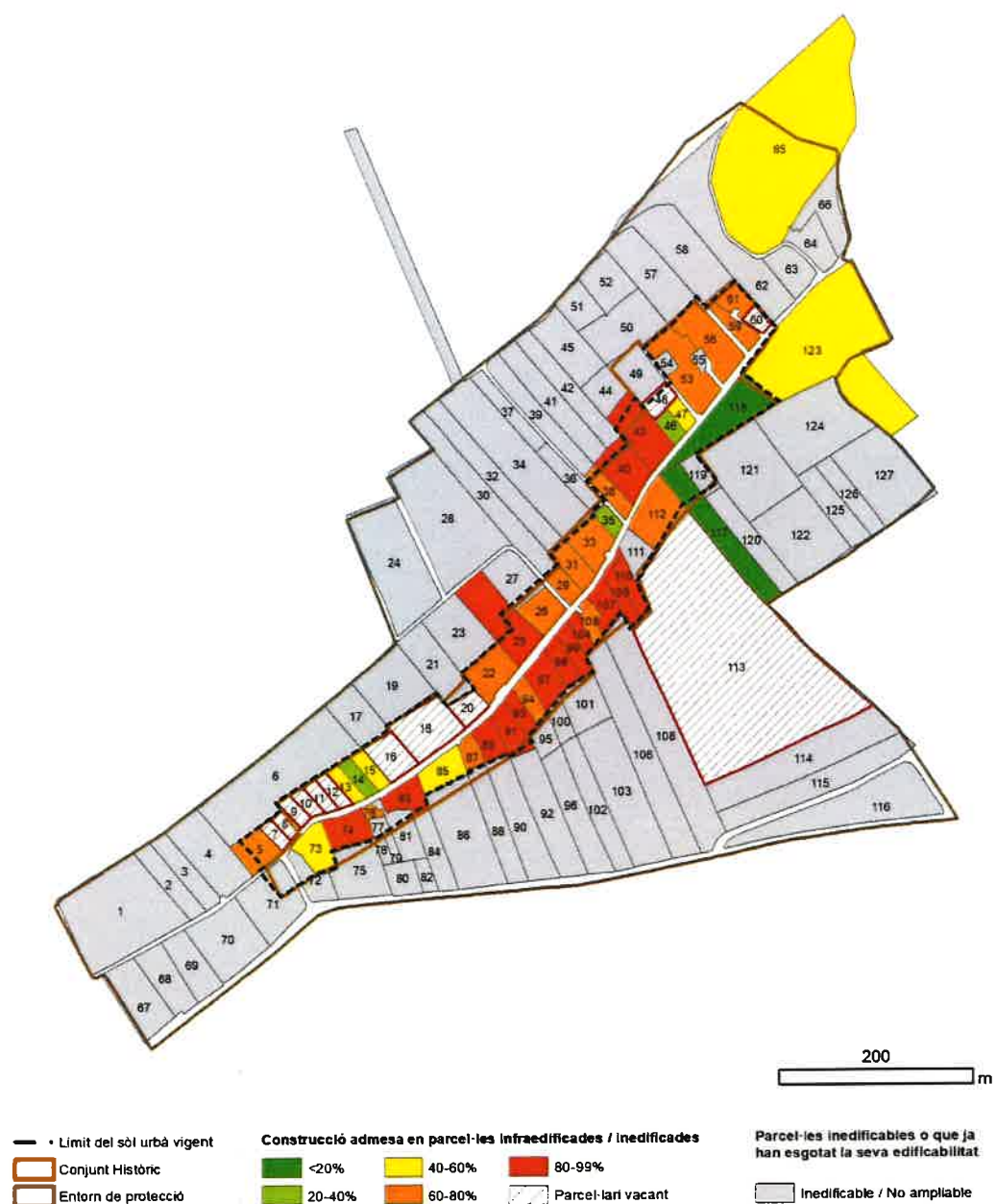


FIGURA 13. Potencial edificatori actual a Ses Olleries en relació als paràmetres urbanístics vigents (FONT: Elaboració pròpia)



FIGURA 14. Potencial edificatori proposat al Pla Especial de Protecció en relació als paràmetres urbanístics vigents (FONT: Elaboració pròpia)

6.3. SES ALQUERIES

A la següent taula s'inclou el llistat de parcel·les de Ses Alqueries que actualment, i amb els paràmetres edificatoris vigents, admeten creixement edificatori ja que es troben vacants o infraedificades. De la mateixa manera que en els apartats anteriors,

sobre cada una de les parcel·les s'ha dut a terme una comparativa respecte el potencial edificatori actual i el que permetria el nou pla especial.



CODI	EDIFICABILITAT ACTUAL (m2)	EDIFICACIÓ ACTUAL (m2)	POTENCIAL ACTUAL (m2)	POTENCIAL ACTUAL (%)	POTENCIAL PEP (m2)	POTENCIAL PEP (%)	HABITATGES POTENCIALS ACTUALS	HABITATGES POTENCIALS PEP
SA010	498	181	317	63,7	317	63,7	0	0
SA011	506	123	383	75,7	377	74,5	0	0
SA014	604	142	462	76,5	358	59,3	0	0
SA015	2.418	553	1.865	77,1	0	0,0	5	0
SA024	300	0	300	100,0	300	100,0	1	1
SA031	622	258	364	58,5	242	38,9	3	3
SA032	746	226	520	69,7	0	0,0	2	0
SA034	442	282	160	36,2	0	0,0	0	0
SA035	628	278	350	55,7	0	0,0	0	0
SA036	1.534	418	1.116	72,8	82	5,3	0	0
SA037	1.878	446	1.432	76,3	54	2,9	3	0
SA040	508	251	257	50,6	249	49,0	0	0
SA041	536	233	303	56,5	267	49,8	0	0
SA042	536	289	247	46,1	211	39,4	0	0
SA043	614	270	344	56,0	230	37,5	0	0
SA045	1.618	207	1.411	87,2	293	18,1	3	3
SA048	1.148	365	783	68,2	135	11,8	2	1
SA054	590	74	516	87,5	426	72,2	1	1
SA055	2.032	355	1.677	82,5	145	7,1	4	1
SA056	1.912	240	1.672	87,4	260	13,6	4	3
SA057	864	196	668	77,3	304	35,2	3	3
SA058	824	174	650	78,9	326	39,6	3	3
SA059	1.962	0	1.962	100,0	500	100,0	4	4
SA061	593	416	177	29,8	177	29,8	1	1
SA062	522	392	130	24,9	130	24,9	1	1
SA066	944	0	944	100,0	944	100,0	3	3
SA067	1.922	903	1.019	53,0	0	0,0	0	0

SA071	1.594	348	1.246	78,2	152	9,5	2	1
SA072	854	354	500	58,5	146	17,1	0	0
SA074	1.934	411	1.523	78,7	89	4,6	3	1
SA079	2.226	0	2.226	100,0	500	100,0	5	5
SA080	1.044	110	934	89,5	390	37,4	1	1
SA081	1.518	163	1.355	89,3	337	22,2	2	2
SA082	646	259	387	59,9	241	37,3	0	0
SA086	640	235	405	63,3	265	41,4	0	0
SA088	4.168	444	3.724	89,3	56	1,3	8	0
SA091	2.016	641	1.375	68,2	0	0,0	4	0
SA092	1.896	21	1.875	98,9	479	25,3	4	4
SA094	526	0	526	100,0	500	100,0	2	2
SA095	334	226	108	32,3	108	32,3	0	0
SA096	369	215	154	41,7	154	41,7	0	0
SA098	465	245	220	47,3	220	47,3	1	0
SA100	570	0	570	100,0	570	100,0	2	2
SA102	332	0	332	100,0	332	100,0	1	1
SA103	333	0	333	100,0	333	100,0	1	1
SA104	339	0	339	100,0	339	100,0	1	1
SA121	1.797	771	1.026	57,1	1.026	57,1	4	4
SA124	734	254	480	65,4	480	65,4	2	2
SA125	1.070	388	682	63,7	682	63,7	2	2
SA128	1.827	0	1.827	100,0	1.827	100,0	6	6
SA130	522	0	522	100,0	522	100,0	1	1
SA131	1.402	776	626	44,7	0	0,0	0	0
SA132	11.710	2.428	9.282	79,3	3.614	30,9	8	8
SA133	444	229	215	48,4	0	0,0	0	0
SA134	742	357	385	51,9	143	19,3	0	0
SA135	1.222	359	863	70,6	141	11,5	2	1
SA140	441	332	109	24,7	0	0,0	0	0
SA156	241	0	241	100,0	241	100,0	1	1
TOTAL	78.561	22.236	55.844	71,1	20.213	25,7	106	74

TAULA 11. Potencial edificatori actual i previst pel PEP en les parcel·les vacants i infraedificades de Ses Alqueries (FONT: Elaboració pròpia)

En termes globals, amb els paràmetres edificatoris vigents, el conjunt de parcel·les que encara admeten creixement tenen un potencial edificable de 78.561 m², dels quals 22.236 m² (un 24,9%) ja es troba edificat. De mantenir les actuals normes edificatòries, la superfície construïda d'aquestes parcel·les encara tindria un marge de creixement de 55.844 m² addicionals (el 71,1% del total edificable).

L'aplicació de les noves normes del PEP redueix el potencial edificable a 20.213 m², que representa un 25,7% de l'actual edificabilitat. Amb l'aplicació dels nous paràmetres edificatoris, 9 de les parcel·les actualment infraedificades ja esgotarien la seva edificabilitat i 29 parcel·les veurien notablement moderades les seves possibilitats de creixement.

La nova normativa suposaria que només 37 de les 156 parcel·les del llogaret (23,7%) serien infraedificades, de manera que admetrien l'ampliació dels actuals habitatges i, en alguns casos, la construcció de nous habitatges. També admetrien nova construcció les 12 parcel·les vacants del llogaret. Amb tot, el PEP reduiria significativament el potencial de nous habitatges, que passaria de 106 a 74.

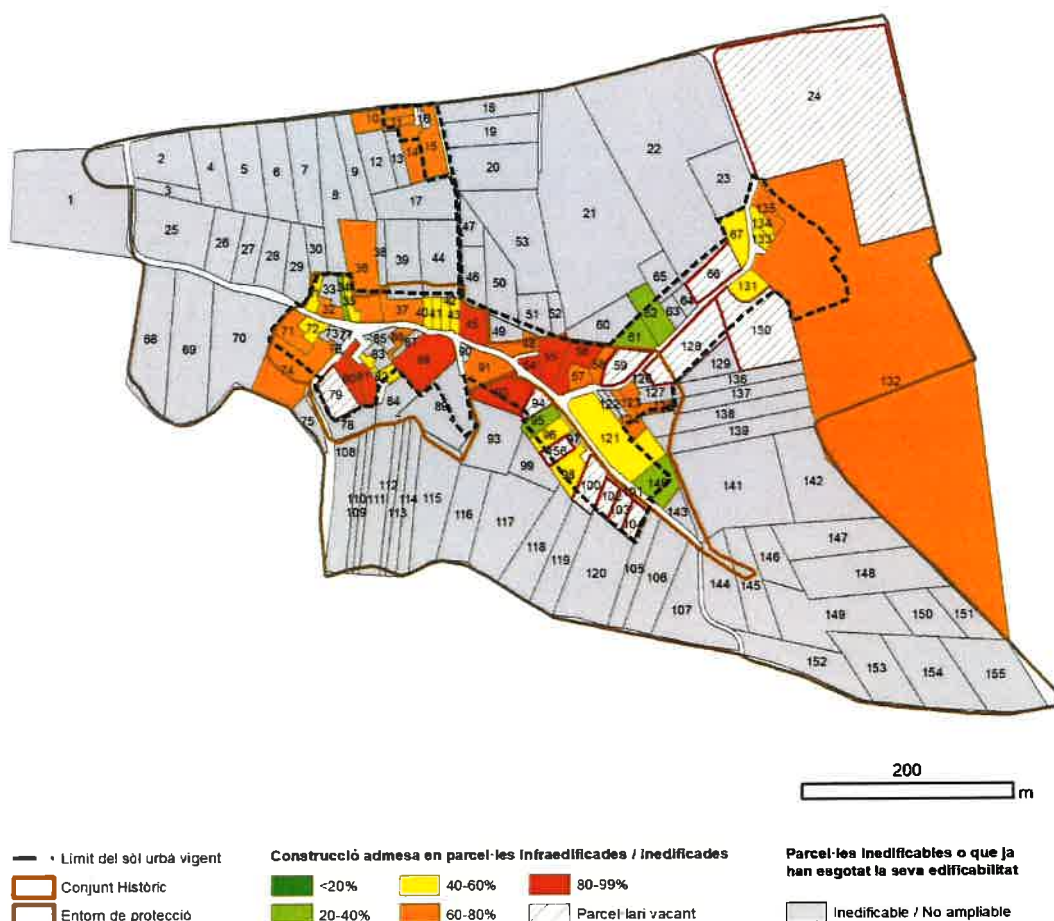


FIGURA 15. Potencial edificatori actual a Ses Alqueries en relació als paràmetres urbanístics vigents (FONT: Elaboració pròpia)

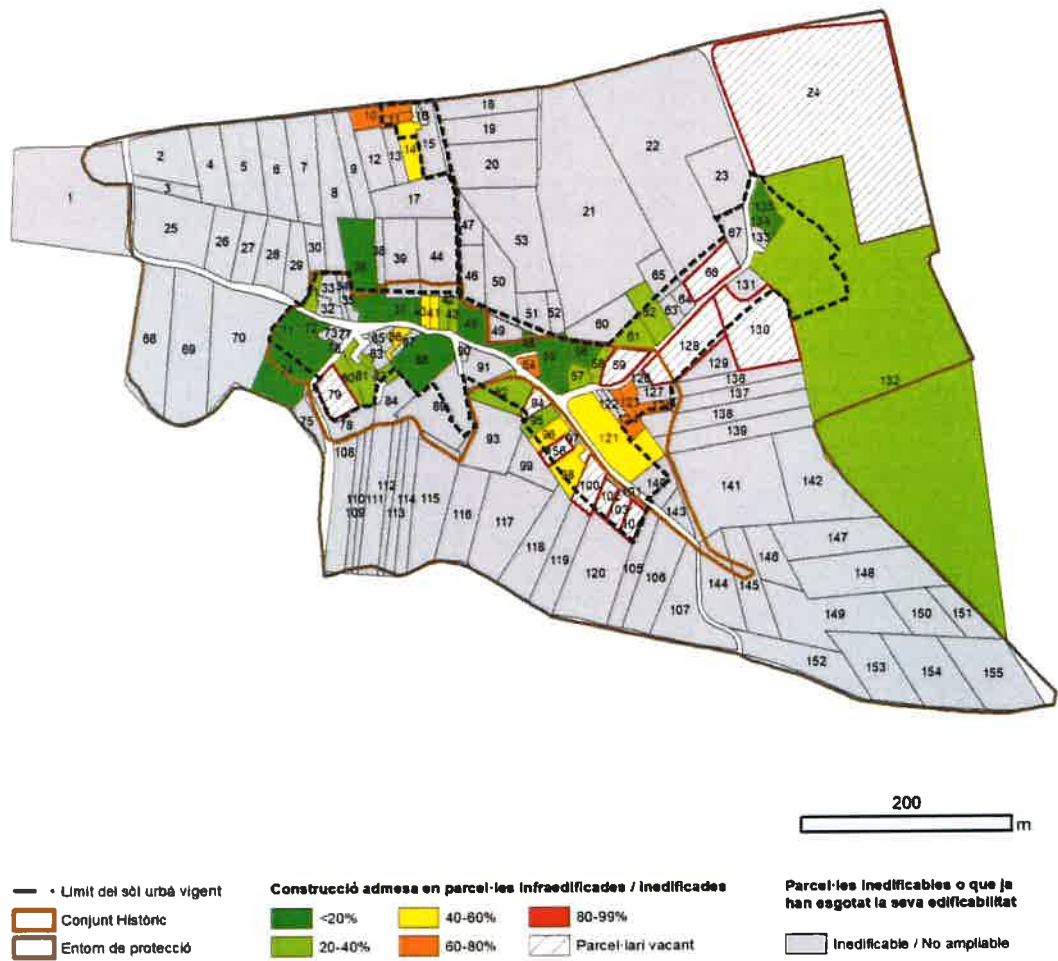


FIGURA 16. Potencial edificatori proposat al Pla Especial de Protecció en relació als paràmetres urbanístics vigents (FONT: Elaboració pròpia)

7. ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA

Segons l'article 45.5 de la LUIB, els plans especials, han d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada que, si s'escau, defineixi les mesures a adoptar respecte dels grans centres generadors de mobilitat que es prevegin.

El present Pla Especial, atesa la seva finalitat de protecció del conjunt històric, no preveu nous grans centres generadors de mobilitat, ja que no preveu zones comercials, industrials, d'oficines o d'equipaments. Tampoc es preveuen grans espais lliures que puguin generar desplaçaments. No obstant, tot i que el pla suposa una significativa moderació del creixement edificatori, encara permet la construcció de 172 nous habitatges (18 a Ses Coves, 80 a Ses Olleries i 74 a Ses Alqueries), i incrementa la capacitat de població del conjunt dels llogarets en 430 habitants.

En absència de legislació tècnica, tant a nivell de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, com de l'Estat, s'han emprat les prescripcions tècniques que dona el decret de la Generalitat de Catalunya 344/2006 de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada a l'hora d'estimar la mobilitat generada per noves actuacions urbanes.

A l'esmentat decret s'estableixen ràtios mínimes de viatges per dia, com les que se citen a la següent taula.

	Generació de desplaçaments diaris
Ús d'habitatge	7 desplaçaments per habitatge o 3 viatges per habitant
Ús residencial	10 desplaçaments per cada 100 m ² de sòl edificat
Ús comercial	50 desplaçaments per cada 100 m ² de sòl edificat
Ús d'oficines	15 desplaçaments per cada 100 m ² de sòl edificat
Ús industrial	5 desplaçaments per cada 100 m ² de sòl edificat
Equipaments	20 desplaçaments per cada 100 m ² de sòl edificat
Espais lliures	5 desplaçaments per cada 100 m ² de sòl

TAULA 12. Ràtios mínimes de generació de viatges. (FONT: Decret 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada)

En cas que s'esgotessin les possibilitats edificatòries, la construcció de 18 nous habitatges a Ses Coves suposaria un increment de 126 desplaçaments diaris. A Ses Olleries, la construcció de 80 nous habitatges podria generar 560 nous desplaçaments diaris. I a Ses Alqueries, la construcció de 74 nous habitatges generaria 518 nous desplaçaments diaris.

Aquest increment de la mobilitat generada no es considera previsible en vista a les dinàmiques demogràfiques i de construcció de les últimes dècades.

Cal destacar que l'accés a Ses Olleries, on es produiria el major increment de desplaçaments, es du a terme per la Ma-3011, que l'any 2020 va registrar una intensitat mitjana diària de 6.761 desplaçaments. A Ses Alqueries, l'accés es produeix des de la Ma-3020, que va registrar una intensitat mitjana diària de 6.219 desplaçaments. En cas de produir-se un important creixement edificatori dins dels paràmetres establerts pel PEP, aquest generaria un increment de mobilitat assumible que no suposaria problemes significatius.

8. ESTUDI ACÚSTIC

La llei 37/2003, de 17 de novembre, del renou estableix en el seu article 20.1, relatiu a les edificacions, disposa que:

1. No es poden concedir noves llicències de construcció d'edificacions destinades a habitatges, usos hospitalaris, educatius o culturals si els índexs d'immissió mesurats o calculats incompleixen els objectius de qualitat acústica que siguin d'aplicació a les corresponents àrees acústiques, excepte en les zones de protecció acústica especial i en les zones de situació acústica especial, en què únicament s'exigirà el compliment dels objectius de qualitat acústica en l'espai interior que els siguin aplicables.

Les úniques llicències de construcció d'edificacions sensibles al renou que es podrien atorgar en el marc del nou Pla Especial de Protecció estarien destinades a habitatges i, en tots els casos, es tractaria d'habitatges en contacte amb els camins de Ses Coves, de Ses Olleries i de Ses Alqueries. Malgrat es tracta de vials molt estrets i amb un trànsit força moderat (s'estima una IMD de 350 desplaçaments al camí de Ses Olleries, 300 desplaçaments al camí de Ses Alqueries, i 120 desplaçaments al camí de Ses Coves), cal garantir que el nou habitatges complirien amb els objectius de qualitat acústica que són d'aplicació.

Objectius de qualitat acústica per als nous habitatges

El municipi de Santa Eugènia no compta amb una Ordenança Municipal Reguladora de la Protecció Acústica Medi Ambiental que estableixi una zonificació acústica i els valors màxims d'immissió en decibels permesos en cada una de les zones.

No obstant, la zonificació acústica als municipis de Mallorca sempre segueix uns patrons similars i els valors màxims d'immissió que s'estableixen són aplicables als llogarets de Santa Eugènia.

Molts ajuntaments defineixen en el Municipi les diferents zones de sensibilitat acústica. S'entén per zona de sensibilitat acústica aquella part del territori que presenta una mateixa percepció acústica, i per a la seva determinació es té en compte el coneixement dels nivells sonors existents, la seva estructura urbanística, les activitats instal·lades i la població exposada.

La delimitació de cada una de les zones de sensibilitat acústica la fixen els ajuntaments segons la classificació següent:

- Zona I: sensibilitat acústica alta. Comprèn tots els sectors del territori que demanen una protecció alta contra el renou (especialment les de predomini d'habitatge i residencial).
- Zona II: sensibilitat acústica moderada. Comprèn tots els sectors del territori que admeten una percepció mitjana del nivell sonor (especialment les de predomini d'habitatge i residencial, comercial i de serveis).
- Zona III: sensibilitat acústica baixa. Comprèn els sectors del territori que admeten una percepció elevada del nivell sonor. (especialment les d'us industrial).
- Zona de Servitud: comprèn els sectors del territori afectats per servituds sonores en favor de sistemes generals d'infraestructures viàries, ferroviàries o altres equipaments públics que la reclamin.

Les zones que admeten la construcció de nous habitatges se situen principalment en sòl urbà i, atès que el seu destí seria residencial es tractaria de zones de sensibilitat acústica alta (Zona I).

Per a cada zona s'estableixen els valors màxims d'immissió en decibels següents:

Els valors guia d'immissió en l'ambient exterior són els següents (en LAr en dBA):

Zona	Horari (1)		Dia: De 07 a 22 hs. Nit: de 22 a 07 hs. Aquests horaris podran variar-se en més o menys dues hores per part de l'Ajuntament, que podrà fixar en un o varis sectors del seu Municipi uns diferents a aquests en funció de la incidència de la temporada turística o circumstància similar, en una o en totes les zones acústiques.
	Dia	Nit	
I	60	50	
II	65	55	
III	70	60	

Els valors màxims d'immissió que serien d'aplicació per a la construcció de nous habitatges serien 60dB en la franja diürna i 50dB en la franja nocturna.

Impacte acústic previsible

Com es pot observar a la imatge al peu d'aquest paràgraf, el camí de Ses Olleries és un vial força estret, que en alguns trams no supera els 5 metres d'amplada, que té restringida l'entrada a vehicles pesants (>9,5 T) i que té limitada la seva velocitat a 40 km/h. S'estima que la intensitat mitjana diària en aquest vial és de 350 desplaçaments (la major part durant el dia) i que el nivell màxim de renou no supera en cap cas els 50 dB.



FIGURA 17. Vista del camí de Ses Olleries
(FONT: Google Street View, captura de novembre de 2018)

El camí de Ses Alqueries és un vial també força estret, que en alguns trams no supera els 5 metres d'amplada, que té restringida l'entrada a vehicles pesants (>9,5 T) i que té limitada la seva velocitat a 40 km/h. S'estima que la intensitat mitjana diària en aquest vial és de 300 desplaçaments (la major part durant el dia) i que el nivell màxim de renou no supera en cap cas els 50 dB.



FIGURA 18. Vista del camí de Ses Alqueries
(FONT: Google Street View, captura de novembre de 2018)

El camí de Ses Coves és un vial encara més estret que els dos anteriors, amb trams que no superen els 3 metres d'amplada, amb restricció d'entrada a vehicles pesants (>9,5 T) i limitació màxima de velocitat a 40 km/h. S'estima que la intensitat mitjana diària en aquest vial és de 120 desplaçaments (la major part durant el dia) i que el nivell màxim de renou no supera en cap cas els 40 dB.

Com s'ha comentat en l'apartat anterior, la construcció de nous habitatges podria augmentar la mobilitat fins a intensitats mitjanes diàries de 910 desplaçaments a Ses Olleries, 818 desplaçaments diaris a Ses Alqueries i 246 desplaçaments diaris a Ses Coves. Es tracta d'un transit força moderat que no suposaria un increment significatiu dels actuals nivells de renou en decibels. S'estima que els màxims nivells d'immissió sonora es donarien als camins de Ses Olleries i Ses Alqueries, que puntualment podrien superar lleugerament els 50 dB en algun moment de la franja diürna.

Es tracta, per tant, de nivells d'immissió que complirien els objectius de qualitat acústica per als nous habitatges.

No obstant això, per tal de reforçar la qualitat acústica dels llogarets, com a mesura preventiva i correctora es proposa la limitació de la velocitat a 30 km/h i la col·locació de bandes o ressaltos que contribueixin a la pacificació del trànsit.

9. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

9.1. ANTECEDENTS I CONCEPTE

La participació ciutadana s'ha definit de diferents formes i és una peça fonamental del sistema democràtic. Mitjançant la seva implicació en els assumptes públics la societat civil enriqueix l'acció de govern. La CAIB defineix els processos participatius que s'han d'engegar en la tramitació d'instruments, com en aquest cas el Pla especial dels conjunts històrics de Ses Coves, Ses Olleries i Ses Alqueries, de la següent manera:

“El procés participatiu és un diàleg constructiu i argumentat entre la ciutadania i les institucions, en què tenim l'oportunitat de dur a terme un seguiment del treball i l'acció dels nostres governants i dels assumptes públics, i la possibilitat de col·laborar en la construcció d'una societat millor. Amb els processos participatius les decisions guanyen legitimitat, representen un projecte públic i generen coneixement i respecte entre l'Administració i la ciutadania.”

La participació ciutadana és un objectiu polític i per a desenvolupar-lo s'ha de promoure un procés participatiu amb objectius determinats. Aquest procés pren forma amb una estratègia participativa, i per assolir els objectius de l'estratègia es fan servir tècniques participatives.

En el cas de la planificació urbanística els processos participatius tenen un important paper a exercir, per assegurar un correcte resultat. Per aquest motiu resulta imprescindible:

- Incloure un procés participatiu en un pla ha de ser més que un simple formulisme i definir prèviament el procediment de participació.
- Atendre al fet que es tracta d'un procés llarg i discontinu, on se superposen processos participatius sectorials.
- Utilitzar un llenguatge planer i entenedor.
- Extreure conclusions i aportar propostes concretes per part dels dinamitzadors amb la voluntat de organitzar una bona planificació estratègica.

9.2. MARC JURÍDIC

La normativa urbanística d'aplicació a l'àmbit de les Illes Balears, Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), i el Reglament general que desenvolupa la LOUS a l'illa de Mallorca, aprovat per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca el 16 d'abril de 2015, preveuen el tractament dels processos de participació ciutadana. Ho fan de la següent manera:

Article 12 - LUIB

Participació ciutadana i accés a la informació

1. Les administracions competents han de fomentar i, en qualsevol cas, assegurar la participació de la ciutadania i de les entitats constituïdes per defensar els seus interessos en la gestió i el desenvolupament de l'activitat d'ordenació urbanística, vetllar pels drets d'informació i iniciativa, i remoure actuacions que garanteixin o amplii aquests drets.

2. De la mateixa manera, els ciutadans tenen dret a participar efectivament en els procediments d'elaboració i aprovació dels instruments d'ordenació territorial i urbanística, i d'execució en els períodes d'informació pública. Durant aquests períodes, tots els ciutadans tenen dret a:

a) Consultar la documentació escrita i gràfica, tant en paper com de forma telemàtica, que integra l'instrument o l'expedient i obtenir-ne una còpia. A aquests efectes, les administracions competents estan obligades a garantir, des del principi del període d'informació pública, la possibilitat de consultar la documentació i d'obtenir-ne còpies.

La documentació exposada al públic ha de constar d'un resum que inclogui, com a mínim, una explicació detallada de les modificacions que planteja i, si s'escau, els àmbits i l'abast de la suspensió que comporti.

b) Presentar al·legacions, suggeriments, informes o documents que considerin oportuns en relació amb l'instrument o l'expedient sotmès a informació pública.

Així mateix, en els procediments de tramitació dels instruments de planejament urbanístic tothom té dret a consultar els instruments que hagin estat objecte d'aprovació provisional i a obtenir-ne còpies.

3. En la resta de procediments en matèria urbanística, les persones interessades tenen dret a conèixer l'estat de tramitació de l'expedient i a obtenir còpies dels documents que l'integren, d'acord amb el que estableix la legislació en matèria de procediment administratiu. Així mateix, la ciutadania té dret a accedir als arxius, als registres i als expedients administratius corresponents a procediments d'ordenació territorial i urbanística finalitzats en els termes i les condicions que disposa la legislació en matèria de procediment administratiu.

(...)

Article 143 – Reglament LOUS

Programa de participació ciutadana en la redacció del pla general

1. Per garantir i ampliar els drets d'informació, d'iniciativa i de participació ciutadana als quals es refereix l'article 12 de la LOUS en el procés de formulació del pla general o en el de la revisió, l'òrgan municipal competent, simultàniament amb l'acte o l'acord mitjançant el qual es decideix iniciar els treballs de la seva formació, pot aprovar el programa de participació ciutadana a què es refereix el seu article 37.2., que expressarà les mesures i les actuacions previstes per garantir i fomentar els drets esmentats d'iniciativa, d'informació a) i de participació dels ciutadans i de les ciutadanes, i es pot acordar prèviament o simultàniament a la publicació de l'avanç del pla.

2. El programa de participació pot abastar tant la fase prèvia a la redacció del pla general com el període de la formació i les fases posteriors, a partir de la convocatòria d'informació pública, amb la finalitat de facilitar tant la divulgació i la comprensió dels objectius i del contingut dels treballs de planejament com la formulació d'al·legacions, suggeriments o propostes alternatives al llarg de la informació pública preceptiva que s'ha de convocar després de l'aprovació inicial. Pot referir-se, en funció de la fase en què s'apliqui, al contingut següent:

a) Contingut en relació amb la fase prèvia al període d'informació pública:

1r. Accions d'informació i comunicació, que difonguin l'acord d'iniciar el planejament general i que facilitin les dades necessàries per informar suficientment de l'abast i de les característiques. Aquestes accions poden comprendre la publicació i exposició al públic d'un avanç i els actes informatius, les conferències, la presentació d'estudis previs i altres instruments similars.

2n. Canals de participació en què es defineixin els diferents instruments que es posaran a disposició de la ciutadania i les institucions per recollir-ne les opinions, així com per facilitar el debat i que s'hi presentin propostes. S'hi poden incloure enquestes, entrevistes, debats en grup, tallers de propostes i similars. En tot cas, els canals prevists han de cercar la intervenció dels sectors de població significatius en el territori i no limitar-se a una crida genèrica a la participació. Aquestes actuacions poden ser complementades amb mitjans telemàtics.

3r. Sistema de recollida i anàlisi de les aportacions que s'hi han fet i presentació de l'informe de resultats d'aquest procés.

b) Contingut en relació amb el període d'informació pública:

1r. Mecanismes d'informació sobre l'ordenació que proposa el pla general aprovat inicialment.

2n. Mecanismes d'informació per donar a conèixer que s'ha obert aquest període i quin serà el sistema de recollida d'al·legacions i propostes de manera que es faciliti presentar-les, habilitant els mitjans i els espais adients d'acord amb les característiques del territori.

c) Contingut en relació amb la fase posterior al període d'informació pública:

1r. Informe de valoració de les propostes i iniciatives presentades en totes les fases del procediment d'elaboració.

2n. Mecanismes de publicitat del contingut de l'informe de valoració.

3. L'acord d'aprovació del programa de participació ciutadana s'ha de publicar per edicte al Butlletí Oficial de les Illes Balears i telemàticament a través de l'adreça o punt d'accés electrònic, a més de les altres divulgacions potestatives que s'acordin. El seu contingut s'ha de poder consultar telemàticament o de forma presencial a les dependències i amb l'horari que l'edicte assenyala."

El programa de participació ciutadana d'aquest Pla Especial s'ha realitzar en base a les disposicions indicades contingudes a la normativa urbanística d'aplicació a les Balears i a Mallorca.

Tramitació dels Plans Especials

Per tal d'establir el calendari del procés participatiu és de vital importància conèixer el procés de tramitació Pla. En la tramitació s'estableixen les fases que hi haurà d'exposició pública i que s'hauran d'aprofitar en el procés participatiu.

El document del Pla Especial de Protecció dels BIC de Ses Coves, Ses Olleries i Ses Alqueries, un cop elaborat per l'equip redactor i previs els preceptius informes dels serveis tècnics i jurídics municipals, **s'aprovarà inicialment, i se sotmetrà a informació pública**, juntament amb el Document Ambiental Estratègic per a la seva tramitació ambiental. Aquesta informació pública s'anunciarà, almenys, en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, en un dels diaris de major difusió de les Illes Balears i en la seu electrònica de l'Ajuntament, en la qual constarà la documentació completa. Durant el termini d'informació pública se sol·licitarà igualment un informe de les administracions o els ens les competències dels quals es puguin veure afectades. El termini mínim d'informació pública serà de 45 dies hàbils.

En vista del resultat de la informació pública, dels informes emesos i de la tramitació ambiental, s'introduiran les modificacions que siguin procedents. Un cop resolt el tràmit d'informació pública, es demanarà l'emissió dels informes previs preceptius, si n'és el cas, i, un cop introduïdes les modificacions que d'això resultessin, es farà l'**aprovació provisional**.

Tramitació ambiental

Segons l'article 2 de la Llei 21/2013, epígraf g), ha d'existir proporcionalitat entre els efectes sobre el medi ambient dels plans, programes i projectes, i el tipus de

procediment d'avaluació al qual, si s'escau, s'hagin de sotmetre. Amb aquest propòsit, l'article 9 de la Llei 12/2016 s'encarrega de determinar l'àmbit d'aplicació de l'avaluació ambiental estratègica ordinària i simplificada.

“Article 9. Àmbit d'aplicació de l'avaluació ambiental estratègica.

1. Han de ser objecte d'una avaluació ambiental estratègica ordinària els plans i els programes, i també les modificacions d'aquests, que adoptin o aprovin les administracions autonòmica, insular o local de les Illes Balears, l'aprovació dels quals exigeixi una disposició legal o reglamentària o un acord del Consell de Govern quan:

a) Estableixin el marc per a l'autorització futura de projectes legalment sotmesos a l'avaluació d'impacte ambiental i es refereixin a l'agricultura, la ramaderia, la silvicultura, l'aqüicultura, la pesca, l'energia, la mineria, la indústria, el transport, la gestió de residus, la gestió de recursos hídrics, l'ocupació del domini públic maritimoterrestre, la utilització del mitjà marí, les telecomunicacions, el turisme, l'ordenació del territori urbà i rural o l'ús del sòl.

b) Requereixin una avaluació perquè afecten espais Xarxa Natura 2000 en els termes que preveu la legislació del patrimoni natural i de la biodiversitat.

c) Requereixin una avaluació ambiental estratègica simplificada d'acord amb l'apartat 2 d'aquest article en els dos supòsits següents:

i. Quan així ho decideixi cas per cas l'òrgan ambiental en l'informe ambiental estratègic d'acord amb els criteris de l'annex IV.

ii. Quan així ho determini l'òrgan ambiental, a sol·licitud del promotor.

2. Han de ser objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:

a) Les modificacions menors dels plans i els programes que s'indiquen en l'apartat 1 d'aquest article.

b) Els plans i els programes que s'indiquen en l'apartat 1 anterior que estableixin l'ús de zones de reduïda extensió en l'àmbit municipal.

c) Els plans i els programes que estableixin un marc per a l'autorització de projectes en el futur, però no compleixin els altres requisits que s'indiquen en l'apartat 1 anterior.”

Si bé el Pla Especial de protecció de Ses Coves, Ses Ollerries i Ses Alquerries ordena el territori urbà i rural i l'ús del sòl a l'àmbit de les respectives declaracions de Bé d'Interès Cultural (en endavant BIC), en el marc d'aquest instrument no es preveu l'autorització de projectes legalment sotmesos a avaluació de l'impacte ambiental. Per aquest motiu, d'acord amb l'apartat 3.b, el pla quedaria sotmès a avaluació ambiental estratègica simplificada.

En qualsevol cas, en tant que el Pla Especial es tracta d'un pla que estableix l'ús, a escala municipal, d'una zona de reduïda extensió, s'entén que amb independència de l'assenyalat en el paràgraf anterior, el Pla Especial s'haurà de subjectar al procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada, excepte en el supòsit que l'òrgan substantiu valori que el Pla Especial no està inclòs en cap dels supòsits previstos en els apartats 1 a 4 de l'article 9 i, per tant, no està subjecte a avaluació ambiental estratègica i ho justifiqui mitjançant el preceptiu informe tècnic.

El procediment a seguir en els plans sotmesos a avaluació ambiental estratègica simplificada és l'establert en els articles 29 i següents de la Llei 21/2013. Es diferencien les següents fases:

Fase 1. Sol·licitud d'inici d'avaluació ambiental estratègica simplificada. Dins del procediment substantiu d'adopció o aprovació del pla o programa, el promotor ha de presentar davant l'òrgan substantiu, juntament amb la documentació exigida per la legislació sectorial, una sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental estratègica simplificada, acompanyada de l'esborrany del pla o programa i d'un document ambiental estratègic.

L'òrgan substantiu ha de remetre a l'òrgan ambiental (la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears) la sol·licitud d'inici i els documents que s'hi ha d'adjuntar.

Actualment ens trobem en aquesta fase i aquest document constitueix el document ambiental estratègic simplificat que ha d'acompanyar la sol·licitud d'inici.

Fase 2. Consulta a les administracions públiques afectades i a les persones interessades. L'òrgan ambiental ha de consultar les administracions públiques afectades i les persones interessades, i posar a la seva disposició el document ambiental estratègic i l'esborrany del pla o programa.

Les administracions públiques afectades i les persones interessades consultades s'han de pronunciar en el termini màxim de quaranta-cinc dies hàbils des de la recepció de la sol·licitud d'informe. Transcorregut aquest termini sense que s'hagi rebut el pronunciament, el procediment continua si l'òrgan ambiental disposa dels elements de judici suficients per formular l'informe ambiental estratègic. En aquest cas, no s'han de tenir en compte els pronunciaments abans esmentats que es rebin posteriorment.

Si l'òrgan ambiental no té els elements de judici suficients, o bé perquè no s'han rebut els informes de les administracions públiques afectades que siguin rellevants, o bé perquè tot i haver-los rebut aquests són insuficients per decidir, ha de requerir personalment el titular de l'òrgan jeràrquicament superior d'aquell que hauria d'emetre l'informe per a què en el termini de deu dies hàbils, comptats a partir de la recepció del requeriment, ordeni a l'òrgan competent el lliurament de l'informe corresponent en el termini de deu dies hàbils, sense perjudici de les responsabilitats en què pugui incórrer el responsable de la demora. El requeriment efectuat s'ha de comunicar a l'òrgan substantiu i al promotor, i suspèn el termini.

Fase 3. Informe ambiental estratègic. L'òrgan ambiental ha de formular l'informe ambiental estratègic en el termini de quatre mesos comptats des de la recepció de la sol·licitud d'inici i dels documents que s'hi han d'adjuntar. En aquest moment, l'òrgan ambiental ha d'emetre resolució mitjançant l'emissió de l'informe ambiental estratègic, que pot determinar que:

- El pla o programa s'ha de sotmetre a una avaluació ambiental estratègica ordinària perquè puguin tenir efectes significatius sobre el medi ambient. En aquest cas l'òrgan ambiental ha d'elaborar el document d'abast de l'estudi ambiental estratègic.
- El pla o programa no té efectes significatius sobre el medi ambient, en els termes establerts en l'informe ambiental estratègic.

L'informe ambiental estratègic, una vegada formulat, l'ha de remetre l'òrgan ambiental per a la seva publicació en el termini de quinze dies hàbils al «Butlletí Oficial de l'Estat» o diari oficial corresponent, sense perjudici de la publicació a la seu electrònica de l'òrgan ambiental.

9.3. MÈTODES DE PARTICIPACIÓ, DIFUSIÓ I AGENTS A INVOLUCRAR

La comunicació i difusió de les activitats relacionades amb el Pla és indispensable per aconseguir la participació, implicació i el necessari consens entre els agents econòmics, socials i institucionals implicats. Així mateix és un mitjà eficaç que permet difondre al conjunt de la societat els objectius i actuacions del Pla especial. El Programa de participació ha de servir per donar cobertura als següents objectius:

- Comprometre al teixit social i econòmic del poble.
- Promoure la sensibilitat pel patrimoni.
- Promoure el coneixement de les actuacions previstes.

Des d'aquest programa de participació ciutadana s'estableixen els següents mecanismes o modalitats de participació i difusió:

1. Comissió de seguiment del Pla, integrada pels tècnics municipals en matèria d'urbanisme i pels representats polítics de les àrees de govern directament afectades. Els representants de municipals i de l'equip redactor participaran en diverses reunions tècniques en el marc d'aquesta comissió.
2. Difusió telemàtica. En paral·lel als treballs es crearà a la pàgina Web de l'Ajuntament un enllaç que compleixi la funció d'informar sobre els períodes d'exposició pública del Pla, sobre la tramitació del mateix i que difongui els documents a les diferents fases del treball.
3. Jornada informativa i de participació. Les jornades de participació s'entenen com a sessions de treball de divulgació dels continguts del Pla i en els quals la ciutadania també pot aportar les seves opinions en relació als temes tractats. A aquestes jornades s'haurien de convidar representats de sectors significatius.
4. Consultes a administracions públiques afectades i persones interessades durant el tràmit d'exposició pública i consultes posteriors a la l'aprovació inicial. Les administracions i públic interessat podran arran d'aquestes consultes presentar els corresponents informes o al·legacions a la documentació exposada, les quals seran posteriorment tractades per part de l'equip redactor i incorporades a la documentació del Pla, en cas que es cregui convenient.
5. Suggestiments i al·legacions que podrà realitzar tota la ciutadania en la fase d'exposició pública. Durant aquest termini la documentació del Pla serà exposada a la web institucional i totes les ciutadanes i ciutadans podran presentar les al·legacions, en fase d'exposició pública de l'aprovació inicial. Posteriorment seran informades per part de l'equip redactor i incorporats a la documentació, en cas que es cregui convenient.

9.4. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ DEL PRESENT PLA ESPECIAL

A la vista del que preveu la legislació vigent i en atenció a l'objecte i característiques del Pla Especial de Protecció que es formula, es proposa concentrar el programa de participació ciutadana en una única fase d'exposició pública i consultes, amb posterioritat a la seva aprovació inicial.

Així doncs, una vegada aprovat inicialment el Pla Especial serà exposat al públic per un termini mínim de 45 dies hàbils, per tal de complir amb la normativa urbanística i ambiental. Durant aquest període la ciutadania podrà aportar les seves al·legacions i les administracions afectades i públic interessat hauran de ser consultats novament en el marc del tràmit ambiental.

Es preveuen per aquesta fase les següents actuacions relacionades amb la participació ciutadana:

1. Sessió informativa i de participació ciutadana, durant la qual els responsables i tècnics municipals explicaran els objectius i contingut del Pla Espacial aprovat inicialment. La data, hora i lloc en la que es durà a terme aquest sessió informativa es publicarà a la pàgina web municipal
2. Reunions amb la Comissió de seguiment del Pla.
3. Difusió telemàtica de la documentació de l'aprovació inicial, a la pàgina web de l'Ajuntament.
4. Consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades durant el tràmit d'exposició pública i consultes posteriors a l'aprovació inicial, dins el tràmit ambiental.
5. Al·legacions que podrà realitzar tota la ciutadania a la fase d'exposició pública de l'Aprovació inicial.
6. Al final de la fase s'elaborarà un informe sobre el seguiment i desenvolupament del pla de participació ciutadana. S'inclourà un informe sobre les consultes i al·legacions formulades.