



GABINET d'ANÀLISI
AMBIENTAL I TERRITORIAL

C/ Pere Dezcallar i Net 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

TRACTAMENT D'INFORMES



Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial. GAAT

Desembre 2021

1.	INTRODUCCIÓ	3
2.	TRACTAMENT DE LES AL·LEGACIONS:	5
3.	TRACTAMENT DELS INFORMES	14
	3.1 Informe del Departament de Cultura, Patrimoni i Política Lingüística.	14
	3.2. Informe de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme	51
	3.3. Informe del Servei d'Estudis i Planificació (Direcció General de Recursos Hídrics)	65
	3.4. Informe Ambiental Estratègic emès per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears	69
	3.5. Informe de la Subdirección general de Aeropuertos y navegación aérea.	75
	3.6. Informe de l'Institut Balear de la Dona	76
	3.7. Informe de Edistribución de redes digitales	77
	3.8. Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones (Ministerio de asuntos económicos y transformación digital)	78

ANNEX I. Al·legacions presentades

ANNEX II. Informes Sectorials

ANNEX III. Documents justificatius de l'inici del procediment per a l'habilitació d'un nou pou d'abastiment d'aigua potable.

1. INTRODUCCIÓ

El Ple de l'Ajuntament de Santa Eugènia, en sessió extraordinària de 18 de febrer de 2020, va acordar aprovar inicialment el Pla Especial de Protecció dels BIC de Ses Coves, Ses Olleries i Ses Alqueries, promogut pel propi Ajuntament i redactat pel Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial (GAAT).

Aquest acord es va publicar el dia 3 de març de 2020 al Diari de Mallorca, a la seu electrònica de l'Ajuntament i al BOIB nº 27.

A partir d'aquesta data es va iniciar el còmput del termini de 45 dies hàbils d'informació pública del Pla Espacial i de la corresponent documentació ambiental, si bé, com a conseqüència de la declaració de l'Estat d'alarma, el tràmit d'informació pública es va estendre fins el dia 21 de juliol de 2020.

Durant aquest període d'informació pública els ciutadans i ciutadanes han pogut consultar tota la documentació escrita i gràfica que integra dit instrument de planejament urbanístic així com la documentació ambiental, a través de la seu electrònica municipal i en les pròpies oficines del l'Ajuntament i formular les al·legacions que ha considerat oportunes.

S'han presentat un total de 9 al·legacions, còpia de les quals s'ajunta com a ANNEX I d'aquest document:

Número de control	Interessat/da
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	

Així mateix, s'ha sol·licitat informe a les administracions públiques que podies resultar afectades per les determinacions del PEP:

Número de control	Administració	Data sol·licitud	Data recepció informe
I-01	Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Consell de Mallorca		29/06/2020
I-02	Servei de Patrimoni Històric del Consell de Mallorca		04/08/2020
I-03	Servei d'Estudis i Planificació (Direcció General de Recursos Hídrics)	05/03/2020	Inclòs en l'informe de la CMAIB

I-04	Comissió de Medi Ambient del Govern Balear (Tràmit d'avaluació ambiental).	05/03/2020	03/11/2020
I-05	Ministerio de transportes, movilidad y agenda urbana. Subdirección general de Aeropuertos y navegación aérea.	06/11/2020	15/03/2021
I-06	Institut Balear de la Dona	30/10/2020	09/12/2020
I-07	Edistribución de redes digitales		29/09/2021
I-08	Ministerio de asuntos económicos y transformación digital. DG Telecomunicaciones		22/10/2021

En el present document es recullen i analitzen totes les al·legacions i informes rebuts durant el tràmit d'informació pública, i s'explica el tractament que se n'ha fet a la documentació del Pla Especial, de cara a la seva aprovació definitiva per part de l'Ajuntament.

2. TRACTAMENT DE LES AL·LEGACIONS:

En aquest apartat, es resolen, una a una, les al·legacions presentades dins el període d'informació pública i consultes que va concloure el passat 21 de juliol del 2020.

Nº DE REGISTRE	981	DATA REGISTRE	08/05/2020	Nº DE CONTROL	001
-----------------------	-----	----------------------	------------	----------------------	-----

INTERESSADA	ÀMBIT GEOGRÀFIC
	Ses Alqueries (Santa Eugènia)

OBJECTE

L'objecte de les al·legacions presentades són les dues edificacions de l'immoble del Camí de Ses Alqueries núm.20 , amb referència cadastral 6672308DD8867S0001WB.

Les dues edificacions representen, segons el PE, tipologies edificatòries diferents, corresponent una a "casa vilatana entre mitgeres" i l'altra a "casa de pagès o fora vila tradicional".

Els propietaris al·leguen que ambdues edificacions tenen naturalesa urbana i l'ús d'habitatge i que ambdues edificacions són anteriors a l'any 2007 (any de compra).

A partir d'aquestes consideracions generals demanen:

1. Que ambdues edificacions es descriguin amb la tipologia de "casa vilatana entre mitgeres"

INFORME

Com s'explica a la memòria del Pla Especial, "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."

La descripció del llogaret de Ses Alqueries a nivell tipològic edificatori no té cap conseqüència pel que fa al seu ús o a la seva catalogació, es tracta tan sols d'un plànol descriptiu. Per tant, el plànol SA-I-03 és un plànol d'informació sense efectes normatius ni d'ordenació.

El fet que les dues edificacions objecte d'aquesta al·legació estiguin en una mateixa parcel·la no és indicatiu de que hagin de tenir la mateixa tipologia ja que no formen part del mateix cos edificatori i per tant la seva tipologia pot variar. Tampoc és indicatiu que els dos cossos edificats tinguin un mateix ús ja que, tant en la tipologia "casa vilatana entre mitgeres" com en la tipologia "casa de pagès o fora vila tradicional" l'ús principal n'és el residencial.

PROPOSTA

Desestimar

Nº DE REGISTRE	1218	DATA REGISTRE	15/06/2020	Nº DE CONTROL	002
-----------------------	------	----------------------	------------	----------------------	-----

INTERESSADA	ÀMBIT GEOGRÀFIC
	Ses Alqueries (Santa Eugènia)

OBJECTE

L'objecte de les al·legacions presentades són les dues edificacions de l'immoble del Camí de Ses Alqueries núm.7,

Els propietaris al·leguen que l'habitatge fou construït de nova planta l'any 1990, en un solar buit que formava part d'una antiga vaqueria, i reformat l'any 2001, amb llicència municipal. També exposen que, tot i que es dugueren a terme obres de condicionament i adaptació a l'entorn, en les quals es respectaren el volums i s'usaren materials tradicionals semblants als de les cases veïnes, es tracta d'un habitatge modern amb volums, materials y estructura moderna, sense valor històric ni patrimonial.

A partir d'aquestes consideracions generals demanen:

1. Que es modifiqui el nivell de protecció (actualment D-a) a D-d.

INFORME

1. S'ha confirmat amb el cadastre i es proposa la modificació de la qualificació a D-d.

PROPOSTA

Estimar

Nº DE REGISTRE	1318	DATA REGISTRE	01/07/2020	Nº DE CONTROL	003
-----------------------	------	----------------------	------------	----------------------	-----

INTERESSADA	ÀMBIT GEOGRÀFIC
	Ses Alqueries (Santa Eugènia)

OBJECTE

L'objecte de les al·legacions presentades és el Molí de Ses Alqueries, situat al carrer Ses Alqueries, núm.48, i catalogat amb el codi SA-07/A.

L'al·legant suggereix que s'engrandeixi l'àrea de protecció del Molí de Ses Alqueries, per tal de preservar la visualització del bé des de punts llunyans.

Actualment el Molí de Ses Alqueries té assignada una àrea de protecció coincident amb la seva parcel·la. Pel contrari, el molí de Son Pau, disposa d'un cercle més extens de protecció.

INFORME

L'àmbit de protecció que es delimita per a cada un dels elements esmentats respon a característiques diferents de l'entorn. L'àmbit de protecció en aquests elements es determina amb l'objectiu principal de preservar el bé de noves edificacions o elements que el puguin fer malbé o en puguin perjudicar la visualització. En el cas d'aquests molins, l'entorn de protecció del Molí de Son Pau respon a la intenció paisatgística de conservar les visuals llunyanes. En el cas del Molí de Ses Alqueries, que es situa en una cota superior respecte al Molí de Son Pau, la relació paisatgística amb l'entorn no es obstaculitzada per les edificacions.

Així mateix les alçades que permeten les qualificacions d'aquest Pla Especial són suficientment reduïdes per no constituir barreres visuales de gran impacte al molí en qüestió.

PROPOSTA

Desestimar

Nº DE REGISTRE	1477	DATA REGISTRE	16/07/2020	Nº DE CONTROL	004
-----------------------	------	----------------------	------------	----------------------	-----

INTERESSADA	ÀMBIT GEOGRÀFIC
	Ses Alqueries (Santa Eugènia)

OBJECTE

L'objecte de les al·legacions presentades és l'immoble situat al carrer Ses Alqueries núm.10-12. L'habitatge fou construït al voltant de 1990 i ha sofert varies reformes i modificacions entre 1995 i 2007.

L'al·legant exposa els seu desacord i una manca de correspondència entre la normativa i la taula d'intervencions que es poden dur a terme, especialment en relació al la taula 4, Quadre resum, d'intervencions en permeses en el Nivell D-a.

A partir d'aquestes consideracions generals sol·licita:

- 1) Que es modifiqui el nivell de protecció (actualment D-a) a D-c.
- 2) En el cas de no procedir al canvi de nivell de protecció, modificar les obres i intervencions permeses en el nivell D-a.

INFORME

En resposta dels diferents informes rebuts en el període d'informació pública de les administracions competents, s'han revisat les taules de protecció en relació a les intervencions que s'hi poden fer i s'han modificat les intervencions permeses per tal d'assegurar una coherència entre l'element protegit i les obres que s'hi poden fer.

La nova redacció pel que fa al nivell de classificació D-a queda de la següent forma en referència als articles 21 i 41 que són els que afecten al que exposa l'al·legant:

Article 21. D-a. *Aquesta protecció suposa el manteniment de la volumetria existent i de les tipologies de coberta tradicional dels immobles, el manteniment de les obertures existents. S'ha de conservar els acabats exteriors tradicionals originals de l'immoble en particular (característiques dels materials, colors, textures, detalls estilístics i constructius).*

La protecció afecta a la totalitat de les edificacions principals excloent els annexes situats a l'interior de les parcel·les.

Article 41. D-a. *Es permetran obres de reforma (conservació o manteniment, restauració i consolidació), de rehabilitació (rehabilitació parcial i reestructuració), d'obra nova (ampliació).*

Es permeten les ampliacions sempre i quan no es trobin annexes a la volumetria principal de l'immoble.

PROPOSTA

1. Desestimar
2. Estimar

Nº DE REGISTRE	1478	DATA REGISTRE	16/07/2020	Nº DE CONTROL	005
-----------------------	------	----------------------	------------	----------------------	-----

INTERESSADA	ÀMBIT GEOGRÀFIC
	Ses Alqueries (Santa Eugènia)

OBJECTE

L'objecte de les al·legacions presentades és la Normativa d'usos permesos del conjunt del Llogaret.

En relació als **usos principals** demanen que (1) s'elimini l'ús administratiu, religiós i sanitari-assistencial d'entre els permesos, ja que el llogaret té accés a aquests serveis al nucli de Santa Eugènia; (2) que s'admeti l'ús turístic dels habitatges, en règim de turisme rural.

En relació als **usos complementaris** consideren excessiu el límit de 311.5m² per a ús comercial i (3) proposen la reducció d'aquest límit a 50m² per unitat o activitat i especificar que l'ús comercial mai podrà suposar activitats insalubres, molestes, perilloses, que impliquin contaminació lumínica o acústica, o que suposin un ús industrial de terra o el deteriorament de l'entorn.

En relació a l'**ús professional** sol·liciten (4) que es permeti l'ús parcial dels habitatges per al desenvolupament d'activitats professionals i, per a l'adaptació a les necessitats del teletreball.

INFORME

(i) Es proposa la modificació del usos permesos en la Zona Nucli Antic Llogarets (Article 16 de la Normativa), que quedaria de la següent forma:

Usos permesos:

- *Ús principal: Residencial.*
- *Ús complementari: ⁽³⁾ Administratiu, sanitari-assistencial, comercial ⁽⁴⁾ instal·lacions i serveis⁽⁵⁾, telecomunicacions⁽⁵⁾.*

(ii) L'ús turístic queda regulat per l'aplicació sectorial vigent i no és objecte d'aquest Pla Especial. L'ordenació d'aquest Pla estableix els usos permesos en cada qualificació, que no inclouen l'ús turístic. No obstant, en relació a la comercialització d'Estades Turístiques en Habitatges, s'estarà al que disposa la zonificació d'ETH vigent (2018).

(iii) La superfície màxima permesa d'ús comercial és per a tot el nucli, no per cadascuna de les unitats o parcel·les. Així mateix, com a ús complementari que és, s'estableix un màxim del 50% de la superfície d'us de cada unitat, havent d'estar vinculat a l'ús residencial principal.

(iv) No és necessari la regulació de l'ús administratiu per al teletreball ja que, precisament, aquest suposa el desenvolupament de les tasques des del propi habitatge. No obstant, la modificació dels usos principals i complementaris permetria destinar una part de l'edificació a l'ús administratiu.

PROPOSTA

(i) Estimar, (ii) Desestimar, (iii) Desestimar, (iv) Estimar parcialment

Nº DE REGISTRE	1479	DATA REGISTRE	16/07/2020	Nº DE CONTROL	006
-----------------------	------	----------------------	------------	----------------------	-----

INTERESSADA	ÀMBIT GEOGRÀFIC
	Ses Coves (Santa Eugènia)

OBJECTE

L'objecte de les al·legacions presentades és la qualificació de les parcel·les situades al carrer de Ses Coves, 3A i a la parcel·la 25 del polígon 1, en relació a la ubicació de la Estació Transformadora (ET).

A partir d'aquestes consideracions generals sol·licita:

- 1) Que es qualifiqui la parcel·la del carrer Ses Coves 3A com "Zona Extensiva Baixa Llogarets (EB-LL)", i la parcel·la 25 del polígon 1 com a dotació d'estació transformadora.

INFORME

Els espais reservats per a dotació d'infraestructures amb la qualificació "E.T." segons els plànols d'ordenació ubicats en els tres llogarets corresponen a una reserva d'equipaments d'ús i domini públic.

Tenint en compte les següents consideracions:

1. Només existeixen aquestes reserves d'espais als tres llogarets qualificats en el moment d'aprovar les NS vigents.
2. En l'actualitat, aquestes infraestructures s'ubiquen en funció de les necessitats de l'empresa distribuïdora d'electricitat i, normalment, en terrenys privats. Fins a dia d'avui no s'han utilitzat per a aquest ús.
3. Les necessitats de superfície d'una estació transformadora són molt menors a les superfícies de terreny així qualificades.
4. Son espais massa petits per dedicar-los a altres tipus d'equipament municipal.

Per tant, aquests espais es requalifiquen, en el cas de Ses Alqueries com a Nucli antic, a Ses Olleries com Extensiva baixa i a Ses Coves com Extensiva baixa.

PROPOSTA

Estimar

Nº DE REGISTRE	1480	DATA REGISTRE	16/07/2020	Nº DE CONTROL	007
-----------------------	------	----------------------	------------	----------------------	-----

INTERESSADA	ÀMBIT GEOGRÀFIC
	Ses Alqueries (Santa Eugènia)

OBJECTE

L'objecte de les al·legacions presentades és l'immoble de tipus unifamiliar adossat del carrer Ses Alqueries núm. 16.

L'al·legant exposa disconformitat i incoherències entre la normativa i els tipus d'obres permeses segon el quadre resum (taula 4 de la Memòria del PEP).

A partir d'aquestes consideracions generals demana:

- 1) Que es modifiqui el nivell de protecció de l'habitatge (actualment D-a) a D-c.
- 2) Que en cas de no modificar-se el nivell de protecció, es modifiquin les obres i intervencions permeses en el nivell D-a.

INFORME

En resposta dels diferents informes rebuts en el període d'informació pública de les administracions competents, s'han revisat les taules de protecció en relació a les intervencions que s'hi poden fer i s'han modificat les intervencions permeses per tal d'assegurar una coherència entre l'element protegit i les obres que s'hi poden fer.

La nova redacció pel que fa al nivell de classificació D-a queda de la següent forma en referència als articles 21 i 41 que són els que afecten al que exposa l'al·legant:

Article 21. D-a. *Aquesta protecció suposa el manteniment de la volumetria existent i de les tipologies de coberta tradicional dels immobles, el manteniment de les obertures existents. S'ha de conservar els acabats exteriors tradicionals originals de l'immoble en particular (característiques dels materials, colors, textures, detalls estilístics i constructius).*

La protecció afecta a la totalitat de les edificacions principals excloent els annexes situats a l'interior de les parcel·les.

Article 41. D-a. *Es permetran obres de reforma (conservació o manteniment, restauració i consolidació), de rehabilitació (rehabilitació parcial i reestructuració), d'obra nova (ampliació).*

Es permeten les ampliacions sempre i quan no es trobin annexes a la volumetria principal de l'immoble.

PROPOSTA

1. Desestimar
2. Estimar

Nº DE REGISTRE	1514	DATA REGISTRE	20/07/20	Nº DE CONTROL	008
-----------------------	------	----------------------	----------	----------------------	-----

INTERESSADA	ÀMBIT GEOGRÀFIC
	Ses Alqueries (Santa Eugènia)

OBJECTE

L'objecte de les alegacions presentades són les Mesures de control arqueològic de la Normativa, que en el seu punt 1.a indica la obligatorietat d'una excavació arqueològica prèvia a qualsevol intervenció que afecti al subsòl de la zona delimitada coma BIC.

A partir d'aquestes consideracions generals demana:

- 1) Eliminar l'obligatorietat de l'excavació arqueològica prèvia a determinades intervencions que no afectin a gran escala al subsòl al llogaret de Ses Alqueries.
- 2) En cas de no contemplar l'estimació del punt 1, argumentar la necessitat d'obligar els veïns del llogaret de Ses Alqueries a fer la despesa per aquest estudi o excavació arqueològica prèvia.
- 3) En cas de mantenir la obligatorietat de l'excavació, que l'administració competent es faci càrrec de la despesa; o, que es facin varies excavacions aleatòries en el nucli per tal de poder concloure la necessitat de subjecció o no a l'excavació prèvia obligatòria.

INFORME

Segons l'article 37, punts 1 i 3, de la Llei de Patrimoni Històric de les Illes Balears (LPHIB), la competència de l'autorització de les intervencions en zones arqueològiques recau en la CIPH, i així també recau la competència en determinar el tipus d'intervenció arqueològica necessària, prèviament a l'atorgament de la llicència municipal.

Per tant, qualsevol intervenció que afecti el subsòl de la zona delimitada com a Conjunt Històric o del seu Entorn de Protecció, i que s'hagi de dur a terme en matèria arqueològica, haurà de comptar amb l'autorització de la CIPH prèviament a l'atorgament de la llicència municipal.

PROPOSTA

Desestimar

Nº DE REGISTRE	1515	DATA REGISTRE	20/07/2020	Nº DE CONTROL	009
-----------------------	------	----------------------	------------	----------------------	-----

INTERESSADA	ÀMBIT GEOGRÀFIC
-	Ses Alqueries (Santa Eugènia)

OBJECTE

L'objecte de les al·legacions presentades és l'immoble de tipus unifamiliar adossat del carrer Ses Alqueries núm. 82.

L'al·legant exposa disconformitat i incoherències entre la normativa i els tipus d'obres permeses segon el quadre resum (taula 4).

A partir d'aquestes consideracions generals demana:

- 1) Que es modifiqui el nivell de protecció de l'habitatge (actualment D-a) a D-c.
- 2) Que en cas de no modificar-se el nivell de protecció, es modifiquin les obres i intervencions permeses en el nivell D-a, i s'hi inclogui *la Ampliació dins els paràmetres de les Normes i, sempre d'acord amb la normativa de protecció del conjunt*

INFORME

En resposta dels diferents informes rebuts en el període d'informació pública de les administracions competents, s'han revisat les taules de protecció en relació a les intervencions que s'hi poden fer i s'han modificat les intervencions permeses per tal d'assegurar una coherència entre l'element protegit i les obres que s'hi poden fer.

La nova redacció pel que fa al nivell de classificació D-a queda de la següent forma en referència als articles 21 i 41 que són els que afecten al que exposa l'al·legant:

Article 21. D-a. *Aquesta protecció suposa el manteniment de la volumetria existent i de les tipologies de coberta tradicional dels immobles, el manteniment de les obertures existents. S'ha de conservar els acabats exteriors tradicionals originals de l'immoble en particular (característiques dels materials, colors, textures, detalls estilístics i constructius).*

La protecció afecta a la totalitat de les edificacions principals excloent els annexes situats a l'interior de les parcel·les.

Article 41. D-a. *Es permetran obres de reforma (conservació o manteniment, restauració i consolidació), de rehabilitació (rehabilitació parcial i reestructuració), d'obra nova (ampliació).*

Es permeten les ampliacions sempre i quan no es trobin annexes a la volumetria principal de l'immoble.

PROPOSTA

1. Desestimar
2. Estimar

3. TRACTAMENT DELS INFORMES

A continuació es transcriuen les consideracions tècniques dels informes emesos per les diferents administracions afectades (en color gris) i el seu tractament (en color negre):

3.1 Informe del Departament de Cultura, Patrimoni i Política Lingüística.

En data 4 d'agost de 2020 va tenir entrada a l'Ajuntament l'informe emès pel Servei de Patrimoni Històric del Departament de Cultura, Patrimoni i Política Lingüística, del Consell de Mallorca, de data 17 de juliol de 2020.

D'acord amb el que determina l'article 161 del Reglament de la LOUS per l'Illa de Mallorca, en la tramitació dels 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 tingui 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.

3.1.1. Consideracions generals en relació al Pla Especial:

Una de les competències dels plans especials és la de completar el pla general. En aquest sentit trobam a faltar que el PE completi el següent:

- Regulació de lluernaris. Element que amb freqüència s'inclou en aquests tipus de nuclis tradicionals per efecte de les limitacions en la reforma de façanes. Entenem que haurien d'instal·lar-se en el mateix pla de coberta sense sobresortir, adaptant-se a la tipologia estructural, i de la dimensió mínima necessària per complementar els buits de façana i dotar d'habitabilitat a la dependència servida, i establint un màxim del 3% de la superfície de la teulada.
- Definició del concepte d'altura total.
- Regulació de l'adaptació de l'edifici al terreny en tipologia edificatòria d'alineació a vial; i una mes completa regulació en cas d'habitatges aïllats, que tengui en consideració el pendent del terreny.
- Regulació de la distància mínima entre edificacions. Especialment de cara a possibles ampliacions sobre una mateixa parcel·la on existeixin immobles a preservar.

Així mateix trobam a faltar la justificació de l'adopció en el PE de les qualificacions urbanístiques NA-LL, i EB-LL, que no modifiquen cap paràmetre de les qualificacions del planejament general vigent.

Manca un estudi de les possibilitats edificatòries en les parcel·les de sol rústic afectades per l'entorn de protecció, per tal d'analitzar el possible impacte visual i adoptar mesures de limitació de la dimensió i ubicació de les noves edificacions. En entorns de protecció

d'elements individuals del catàleg on cada fitxa especifica les limitacions dins l'entorn, en canvi, el PE no recull limitacions per l'entorn de protecció de cada conjunt històric.

A part de la protecció individual de catàleg, el pla especial només proposa la protecció anomenada "de conjunt (D-a, D-b, D-c i D-d)" i s'empra tant al conjunt històric que coincideix bàsicament amb el sol urbà, com a l'entorn de protecció que afecta bàsicament a sol rústic. La protecció "de conjunt D" està clarament redactada amb criteris de sol urbà, per això mancava una protecció específica dedicada per l'entorn de protecció en sol rústic.

- (i) En relació a la regulació de lluernaris, s'afegeix un punt 7 a l'article 25, corresponent a la seva regulació i apareixerà de la següent forma:

Article 25. Cobertes i coronaments

7. En el cas d'instal·lació de lluernaris s'haurà de fer en el mateix pla de coberta sense sobresortir, adaptant-se a la tipologia estructural. Es faran de la dimensió mínima necessària per complementar els buits de façana i dotar d'habitabilitat a la dependència servida. Com a màxim, el 3% de la superfície de la teulada podrà dedicar-se a lluernari.

- (ii) A l'apartat 3.1.18 *Sobre l'alçada reguladora*, les cobertes i els coronaments d'aquest mateix informe, s'aclareix com apareixerà la definició del concepte alçada total (Article 24 de la Normativa). Per altra banda, en els quadres de les dues qualificacions residencials s'han afegit els paràmetres d'alçada total i reguladora.
- (iii) Pel que fa a l'adaptació de l'edifici al terreny en tipologia edificatòria d'alineació a vial, s'ha revisat la seva descripció tal i com s'especifica en l'apartat 3.1.2.16 *Sobre els nivells de protecció del conjunt* d'aquest informe.
- (iv) S'afegeix, a la regulació de la zona EB-LL, el paràmetre de distància entre edificacions que s'ha fixat en 6 metres. Es proposa, també en aquesta qualificació, introduir un paràmetre de volum màxim per edificació, que s'estableix en 1.800 m³. Pel que fa a la qualificació de nucli antic dels llogarets (NA-LL) s'introdueix un topall màxim de volum per parcel·la, de 1.500 m³. L'objectiu d'aquests nous paràmetres persegueix preservar la dimensió i el gra de les construccions de l'entorn (en el punt 3.1.12 *Sobre les qualificacions urbanístiques del sòl urbà*, s'especifiquen els canvis de les qualificacions del PEP respecte de les NNSS).
- (v) Les possibilitats edificatòries en sòl rústic quedaran determinades per la regulació del sol rústic, d'acord amb el que s'exposa a l'apartat 3.2.12, d'aquest document.
- (vi) La protecció D determina el règim d'intervenció en edificacions existents, més enllà de la classificació i qualificació del sòl en què es troba. La regulació de la parcel·la i de les condicions d'edificació del sòl rústic vendrà determinada per la regulació vigent del sòl rústic.

3.1.2. Sobre les tipologies edificatòries

Apartat 3.3. Tipologies edificatòries.

Es descriuen 5 tipologies edificatòries: casa de pagès o fora vila tradicional, casa vilatana entre mitgeres, casa moderna (aïllada, aparellada, adossada, entremitgeres), edificacions agràries, i "altres" (sense interès).

Aquestes tipologies, en principi han de servir de referència en els diferents graus de protecció i intervenció del conjunt i entorn, però manca una concreció clara dels trets fonamentals de cada tipologia i la seva transposició a normes aplicables amb les que qualsevol intervenció d'obra nova, reforma o ampliació no es pugui desviar per tal d'ajustar-se i conservar la tipologia que pertoca.

En especial es troben a faltar criteris de composició de façana (ordenació en eixos verticals, nombre d'eixos segons l'amplada de façana, relació dels buits dins cada eix, etc.).

- (i) Com s'explica a la memòria del Pla Especial, "S'han definit una serie 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." En la memòria informativa s'expliquen les principals característiques de cada una de les tipologies i gràficament s'han identificat en el plànol d'informació SA-I-03 les tipologies que corresponen a cada una de les edificacions compreses dins els llogarets.

Degut a la diversitat de les situacions urbanes, es classifiquen els diferents immobles a nivell tipològic edificatori com un exercici descriptiu dels llogarets previ a la definició de la protecció i de l'ordenació del conjunt històric i del seu l'entorn. A partir d'aquesta descripció de les tipologies però, sobre tot, a partir de la qualitat arquitectònica de l'element o immoble i a la recerca bibliogràfica s'ha fet la identificació dels elements a protegir.

Les edificacions incloses en alguna categoria de protecció ho fan com a béns inventariats i si existeixen formes d'actuació i procediments per a la intervenció a partir de la tipologia concreta es precisen de forma detallada per a cada immoble declarat en el Pla Especial en la fitxa del Catàleg de Patrimoni.

- (ii) Pel que fa als criteris de composició de façana, el teixit urbà compost per tipologies mixtes dels llogarets de Ses Coves, Ses Olleries i Ses Alqueries i per la diversitat de situacions urbanes (front a un carrer, a dos, cantonada, enretirat, alineació a parcel·la, etc.) fan que no existeixi una configuració urbana homogènia que presenti característiques conjuntes del paisatge urbà del carrer. Per tant, s'han revisat les descripcions de les tipologies a la memòria i s'ha eliminat tota referència a la tipologia de carrer en la normativa ja que no existeix en el cas dels llogarets.

3.1.3. Sobre l'ampliació del Catàleg

Punt 4 de la Memòria Informativa. Ampliació de catàleg.

Diu que en el nivell de protecció de catàleg C, 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.

Així com esta plantejat aquest nivell de protecció de catàleg "C" només resultaria una protecció volumètrica de la primera crugia. el qual s'ajusta als mínims establerts a la norma 47.1.b.3 del PTM.

Encara així, com es tracta d'un BIC conjunt històric, on ha de primar la conservació, la protecció de catàleg C s'ha de plantejar com una protecció major, que ha d'incloure volumetria, els buits i la seva composició, tècnica constructiva i acabats. En cas de que hi pogués haver salvetats, aquestes es podrien indicar a l'apartat d'intervencions permeses.

Efectivament, en aquest cas hi ha hagut un error de coherència entre els diferents documents que s'ha corregit de la següent forma en l'article 36 de les normes que estableix les intervencions permeses als elements catalogats:

Article 36. Intervencions permeses als elements catalogats

Als efectes d'aquest Pla Especial i per tractar-se d'un àmbit BIC de conjunt històric, on ha de prevaldre la conservació, la protecció de catàleg inclou la preservació de la volumetria, els buits i la seva composició, la tècnica constructiva i els acabats.

A més, es defineixen els següents tipus d'intervencions sobre els elements catalogats que es podran permetre, en funció del grau de protecció que s'estableixi i de les concretes prescripcions contingudes en la fitxa individualitzada:

1. Protecció A nivell integral. Es permetran obres de reforma (conservació o manteniment, restauració i consolidació) i de rehabilitació (rehabilitació parcial). En cap cas es permetran obres de reestructuració.

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.

2. Protecció B nivell parcial. Es permetran obres de reforma (conservació o manteniment, restauració i consolidació) i de rehabilitació (rehabilitació parcial i reestructuració).

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 que permetin 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 qual es destina.

3. Protecció C nivell ambiental. Es permetran obres de reforma (conservació o manteniment, restauració i consolidació), de rehabilitació (rehabilitació parcial i reestructuració) sempre i quan l'estructura de l'immoble no es vegi afectada i es preservi el caràcter característic del conjunt urbà.

Es permeten les intervencions que afectin l'espai interior de les edificacions conservant la volumetria original de l'edifici i no estaran permeses les ampliacions annexes.

3.1.4. Sobre l'errada material detectada en la Memòria Justificativa

Apartat 3.

En el segon paràgraf es fa referència a la Llei 12/1988, que entenem vol dir la Llei 12/1998 del PHIB. Es deu tractar d'una errada ortogràfica.

S'ha detectat l'errada al punt 5 de l'apartat 3 de la memòria justificativa i es corregirà d'acord amb el que s'indica (pàg. 29).

3.1.5. Sobre les intervencions permeses en el nivell de protecció A

Apartat 6. Protecció A. Nivell Integral.

Diu que aquest tipus de protecció implica una preservació íntegra del bé que implica la impossibilitat d'un canvi d'ús o de rehabilitació, havent de continuar segons el seu ús original.

El canvi d'ús ha de ser acceptable sempre que aquest sigui urbanísticament possible i no perjudiqui els valors pels quals l'immoble fou protegit. Entenem que la flexibilitat d'ús afavoreix la pervivència del bé, moltes vegades abandonat per falta de condicions per a l'ús al que es destina.

Quan a les intervencions de rehabilitació, entenem que ha de poder ser possible actualitzar i adaptar les instal·lacions a les normatives actuals (aigua, llum, electricitat, sanejament, etc) sempre que no perjudiquin els valors pels quals el bé fou protegit. No obstant entenem que es poden imposar limitacions a les intervencions de rehabilitació, per tal d'evitar, per exemple, les redistribucions.

(i) Canvi d'ús: vegeu la reformulació de l'article 36 de les normes detallat en el punt 3.1.3 *Sobre l'ampliació del Catàleg* d'aquest mateix informe.

(ii) Pel que fa a l'article 22 Tipus d'intervenció en l'edificació, s'ha modificat l'apartat 2.a. corresponent a les obres de rehabilitació de la normativa del Pla Especial de la següent forma:

Article 22. Tipus d'intervenció en l'edificació

2. Obres de rehabilitació

a. Rehabilitació parcial. Tenen per objecte adequar l'edificació a les condicions d'habitabilitat, mantenint en tot cas les característiques estructurals del bé (estructura portant) i els aspectes fonamentals de la seva tipologia. Aquest tipus d'obres podrà suposar l'adequació dels usos dels porxos sota cobertes actuals, modificació dels patis interiors o de les obertures que no siguin de façana, i l'obertura de patis interiors i buits d'escaleres que no afectin a l'estructura portant dels elements. No es podrà augmentar la volumetria del bé.

També seran possibles les actualitzacions i adaptacions de les instal·lacions a les normatives actuals (aigua, llum, electricitat, sanejament, etc) sempre que no perjudiquin els valors pels quals el bé fou protegit.

3.1.6. Sobre l'ús del terme "catalogat"

Article 7. Sol·licitud de llicència.

En general tots els punts d'aquest article fan referència a elements "catalogats" quan sembla que només el punt 1 es refereix a elements catalogats pels seus valors individuals (elements inclosos al Catàleg), i la resta de punts pareix que es refereixen a tots els elements dins l'àmbit del PE.

Tal i com ja s'ha dit, considerem que elements catalogats han de ser només aquells que tenen valors patrimonials individuals, que és com s'usa el terme "catalogat" de forma habitual. Per a evitar confusions, s'hauria d'evitar referir-se a la resta d'elements i parcel·les dins l'àmbit del PE com catalogades.

S'ha revisat la terminologia de l'article 7 d'acord amb el que s'indica.

3.1.7. Sobre les intervencions permeses en les obres de "reestructuració"

Punt 3.

En els elements catalogats, diu que podran ser demolides les parts de l'estructura o elements que siguin permesos, segons els graus i categoria de catalogació de l'edifici, i sempre que aquestes obres resultin imprescindibles per a la seva màxima garantia d'estabilitat i seguretat, cosa que requerirà un informe que argumenti la seva necessitat.

Aquesta darrera redacció entra en conflicte amb la intervenció tipus "reestructuració" definida a l'article 22.2.b. de la normativa i que permet el "buidat de l'edifici", es a dir una demolició quasi total sense més requisits.

Recordam que la intervenció de "reestructuració" es troba admesa en els nivells de protecció de catàleg "B" i "C" i en les proteccions de conjunt "D (a,b,c,d)" (Taules 3 i 4 del apartat 4 de la Memòria Informativa).

Com a conclusió, en la definició de la intervenció de "reestructuració" de l'article 22.2.b. de la normativa, s'ha d'incloure una referència al cas dels elements catalogats advertint que només podran ser demolides les parts de l'estructura o elements que siguin permesos, segons els graus i categoria de catalogació de l'edifici, i sempre que aquestes obres resultin imprescindibles per a la seva màxima garantia d'estabilitat i seguretat, cosa que requerirà un informe que argumenti la seva necessitat i en tot cas, inspecció prèvia dels SSTT municipals.

Pel que fa a l'article 22 Tipus d'intervenció en l'edificació, s'ha modificat l'apartat 2.b. corresponent a les obres de rehabilitació de la normativa del Pla Especial de la següent forma:

Article 22. Tipus d'intervenció en l'edificació

2. Obres de rehabilitació

b. Reestructuració. Tenen per objecte la transformació de l'espai interior de l'edifici amb l'objectiu de millorar-ne les condicions d'habitabilitat, incloent la possibilitat de demolició o de substitució parcial d'alguns dels elements estructurals de forma excepcional, sempre mantenint les façanes, on únicament es podran introduir nous buits quan aquests segueixin els ritmes compositius i la tipologia de les obertures existents.

Tot projecte haurà de justificar que no està en cap dels supòsits de runa segons l'article 126 de la LUIB i 348 de la R-LOUS-M, i per tant que no resulta d'aplicació l'article 42 de la LPHIB, o normativa vigent que les substitueixi.

Pel que fa a les obres de reestructuració en elements catalogats, només podran ser demolides les parts de l'estructura o elements sempre i quan aquestes obres resultin imprescindibles per a la seva màxima garantia d'estabilitat i seguretat, cosa que requerirà un informe que acompanyi el projecte que argumenti la seva necessitat així com la inspecció prèvia dels serveis tècnics municipals.

3.1.8. Sobre la competència per a l'autorització de les llicències i l'informe preceptiu del CIPH

Punt 5

L'article 37 de la LPHIB, punts 3 i 1. diuen que una vegada aprovat el planejament urbanístic de protecció, en cas d'obres que afectin un monument històric, zona arqueològica o paleontològica, s'haurà de comptar amb l'autorització de la CIPH. prèviament a l'atorgament de la llicència municipal.

Atenent que el subsòl dels llogarets de Santa Eugènia té la consideració de zona arqueològica, segons consta en el propi expedient de declaració de BIC com a CH; allà on diu:

"L'Ajuntament serà competent per autoritzar directament les obres o intervencions que es sol·licitin en desenvolupament d'aquest Pla Especial. En tot cas, un cop aprovat definitivament el Pla Especial (...)"

Ha de dir:

"L'Ajuntament serà competent per autoritzar directament les obres o intervencions que es sol·licitin en desenvolupament d'aquest Pla Especial. a excepció d'aquelles que afectin el subsòl del Conjunt Històric o del seu entorn el qual gaudeix de

la consideració de zona arqueològica, que necessitaran l'autorització prèvia de la CIPH.(.)".

S'ha modificat la redacció de l'article 7 *Sol·licitud de llicència d'acord amb el que s'indica.*

3.1.9. Sobre la cautela arqueològica

A més, dins l'article 7, mancaria afegir un nou apartat relatiu a la necessària cautela arqueològica en el cas d'intervencions que afectin el subsòl tant del Conjunt Històric com del seu Entorn de protecció i que es proposa quedi redactat de la següent manera:

"Qualsevol intervenció que afecti el subsòl de la zona delimitada com a Conjunt Històric o del seu Entorn de Protecció, està sotmès a cautela arqueològica i requereix autorització prèvia de la Comissió Insular de Patrimoni Històric del Consell Insular de Mallorca"

També s'ha de indicar que, en aquells casos que es consideri pertinent, i tot depenent dels valors de l'immoble i si el tipus d'intervenció ho requereix, es pot sol·licitar, prèviament a l'autorització de l'obra, l'aportació d'un estudi històric, o bé l'execució de tasques d'arqueologia vertical, sempre per part d'un tècnic competent i amb l'autorització prèvia de la CIPH.

Article 8. Mesures de control arqueològic.

El seu apartat 1.a) estableix que qualsevol actuació que afecti al subsòl de la zona delimitada com a Conjunt Històric requerirà d'excavació arqueològica prèvia.

El seu apartat 2.b) diu que qualsevol intervenció que afecti el subsòl de la zona delimitada com a Entorn de Protecció requerirà control arqueològic, o seguiment durant l'execució de la intervenció.

Entenem que aquesta norma presentaria una disjuntiva sobre el tipus d'intervenció que sembla quedar en mans de l'Ajuntament o de la promoció, quan segons l'article 37, punts 3 i 1, de la LPHIB la competència de l'autorització de les intervencions en zones arqueològiques recau en la CIPH, i així també recau la competència en determinar el tipus de intervenció arqueològica necessària, prèviament a l'atorgament de la llicència municipal.

Per tant, faltaria afegir un punt en que quedés clar que qualsevol intervenció que afecti el subsòl de la zona delimitada com a Conjunt Històric o del seu Entorn de Protecció, i que s'hagi de dur a terme en matèria arqueològica, haurà de comptar amb l'autorització de la CIPH prèviament a l'atorgament de la llicència municipal

A més a més, s'ha de indicar que, en aquells casos que es consideri pertinent, i tot depenent dels valors de l'immoble i si el tipus d'intervenció ho requereix, es pot sol·licitar, prèviament a l'autorització de l'obra, l'aportació d'un estudi històric, o bé l'execució de tasques d'arqueologia vertical, sempre per part d'un tècnic competent i amb l'autorització prèvia de la CIPH.

S'ha modificat la redacció de l'article 8 segons en els termes que s'indiquen. L'article 7 no s'ha modificat ja que la cautela arqueològica ja queda recollida en l'article 8.

3.1.10. Sobre l'estudi específic de no afectació del jaciment. Objectiu i contingut

El seu apartat 2. En relació amb els jaciments arqueològics assenyala:

- a. Qualsevol actuació a realitzar dintre de l'àrea de control o de la zona de protecció d'un jaciment arqueològic haurà de comptar amb un estudi específic elaborat per tècnic competent que assegurï la no afectació del jaciment així com la preservació de les principals visuals sobre el mateix.
- b. Aquest estudi identificarà els efectes de l'actuació sobre el jaciment arqueològic, incorporarà les mesures protectores o correctores i establirà el programa de vigilància de l'execució de l'actuació.
- c. Qualsevol actuació a l'interior d'una àrea de control o d'una zona de protecció haurà de comptar amb l'autorització de l'òrgan competent en matèria de patrimoni històric, previ a l'atorgament de la llicència municipal d'edificació i ús del sòl.

En aquest sentit tot i que aquests estudis són fonamentals, és més important saber perquè es delimita i amb quina finalitat, que saber quins seran els mecanismes perquè sapiguem si hi ha restes o no, que aquests estan força ben establerts i son competència del Consell. Per tant, el que cal és que, en el cas dels jaciments arqueològics, la regulació sigui més explícita per tal que es reguli clarament que es permet a les zones de protecció dels jaciments; com quedaria l'afectació d'aquest àmbit en el cas que no surtin restes (es podria construir o no? amb quines limitacions?, alçades, volums? Si hi ha possibilitat de fer-ho fora la zona protegida, és preferible modificar la ubicació?, etc.). Per tant, s'han de regular aquests aspectes relatius als jaciments arqueològics.

Entenem que la delimitació de zones de protecció respecte als jaciments no contradiu la possibilitat d'intervenció o construcció en l'àmbit. La delimitació de zones protegides o de control es fa, atenent a la possibilitat que marquen el estudis sobre els jaciments, que en aquella zona hi apareixin restes, d'algun tipus. La delimitació d'aquestes zones, per tant, preveu, tan sols, la imposició d'unes mesures de control en el cas que s'hi duguin a terme intervencions. Per tant, en el cas que l'estudi determini que en aquell àmbit no s'hi troben restes, o que la intervenció a dur a terme no malmet ni perjudica els elements existents, la delimitació de l'àrea no suposaria una limitació per a l'actuació a executar.

3.1.11. Sobre el deure de conservació del Patrimoni Històric

Punt 3.

Reiterar que la demolició no autoritzada o la provocació de runa per defecte en el deure de conservació, no només afectaria als elements inclosos al Catàleg, sinó també a qualsevol edificació/construcció dins el Conjunt Històric i el seu àmbit de protecció, sempre que no estigui qualificada com a "D-d o de reedificació"

En tot cas es prescriu que la reconstrucció s'ha de fer formal i morfològicament igual a l'edifici original, recuperant els valors que motivaren la seva protecció com la tipologia estructural, les tècniques constructives i materials originals, sense que en cap es pugui guanyar cap aprofitament, paràmetre urbanístic o millora més enllà de les autoritzables abans de la demolició no autoritzada o ruïna negligent. En cap cas tampoc es podran reconstruir *els afegits impropis de la tipologia ni les parts fora d'ordenació*.

S'ha inclòs l'aclariment proposat, en el punt 3 de l'Article 10. Deure de conservació del patrimoni històric, de la següent forma:

3. La demolició no autoritzada o la provocació de runa per defecte en el deure de conservació, no només afecta als elements inclosos al Catàleg, sinó també a qualsevol edificació o construcció dins el Conjunt Històric i el seu àmbit de protecció, sempre que no estigui qualificada com a "D-d", comportarà l'obligació de la seva reconstrucció en les condicions assenyalades a la Llei 12/1998, del Patrimoni Històric de les Illes Balears.

3.1.12. Sobre les qualificacions urbanístiques del sòl urbà

Article 12. Abast de les Normes reguladores de les zones i règim d'usos.

Diu que el present pla especial crea dues noves zones urbanístiques, en substitució de les previstes en el planejament municipal, no obstant s'observa que només es tracta d'un canvi de nom de les qualificacions vigents, sense modificació de cap paràmetre urbanístic. Tampoc s'observa cap alteració de zonificació a la documentació gràfica.

Manca la justificació de que els paràmetres de les dues qualificacions adoptades (NA-LL entre mitgeres i EB-LL aïllada) estan en consonància amb els criteris de protecció del Conjunt i el seu entorn. En aquest sentit observam que la tipologia d'alineació a vial (NA-LL), no sembla ajustar-se a la realitat edificatòria d'alguns àmbits dels llogarets, ja que nombroses edificacions presenten carreres i horts davanters, i una llibertat de posició i implantació respecte a la via pública, que no serà possible aplicant els paràmetres proposats per dita qualificació.

- (i) Tal i com s'exposa a l'apartat 5 de la Memòria del PEP, 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, s'han introduït una sèrie de canvis significatius a les noves qualificacions – Zona Nucli Antic Llogarets (NA-LL) i Zona Extensiva Baixa Llogarets (EB-LL)– que venen definides en la Normativa d'aquest Pla Especial i en els plànols d'ordenació SC/O-02, SO/O-02 i SA/O-02:

- 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.

Els efectes d'aquests canvis, en termes de potencial edificatori, s'han estudiat i exposat en un nou apartat de la Memòria (6. *Estudi del potencial edificatori amb l'aplicació de*

les determinacions del PEP). Els resultats obtinguts permeten concloure que la nova proposta suposa una moderació molt significativa del potencial edificatori actual.

- (ii) Tot i que la qualificació NA-LL es defineix com "contínua", en contraposició amb la tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat que representa la zonificació extensiva, aquesta qualificació no defineix els paràmetres edificables a partir d'una aliniació a vial i una profunditat edificable màxima, sinó que estableix un índex d'edificabilitat que relaciona el sostre construït amb la superfície sòl de la parcel·la, permetent adaptar-se a la varietat tipològica del lloc.

3.1.13. Sobre les condicions de parcel·lació

Punt 2.b.

S'ha de clarificar la redacció, ja que es molt interpretable.

Punt 3.

Diu que a la resta de parcel·les situades fora de l'àmbit dels Conjunts Històrics dels llogarets es permetrà la segregació, sempre que això no comporti un augment d'aprofitament. Seria més clar dir a parcel·les situades a entorn de protecció.

Atenent les indicacions de l'informe de Patrimoni, s'ha inclòs el que es demanava i s'ha simplificat la redacció, quedant l'article redactat de la següent forma:

Article 14. Condicions de parcel·lació

1. *No s'admeten noves parcel·lacions en els àmbits de Conjunt Històric dels llogarets.*
2. *Les parcel·les situades a l'entorn de protecció dels llogarets es permetrà la segregació, sempre que això no comporti un augment d'aprofitament, perjudiqui cap espai d'interès ambiental pel municipi o contradigui la normativa urbanística.*
 - a. *En sòl urbà, els àmbits afectats per la qualificació de catàleg seran indivisibles.*
 - b. *En sòl rústic les segregacions només podran ser d'acord amb les condicions establertes en la legislació vigent en matèria de segregacions en sòl rústic, sens perjudici de l'element protegit.*

3.1.14. Sobre la superfície d'ús comercial en els llogarets

Observació (4).

Aquesta observació concreta la superfície edificada màxima susceptible d'ús comercial per a cada nucli. Mancaria aclarir si aquestes superfícies són les màximes en global per a tot el nucli o per cada parcel·la o per cada local. Mancaria la justificació de xifres tan concretes.

- (i) Es tracta d'una superfície màxima per a cada un dels llogarets. S'ha modificat la nota (4) de l'article 16, especificant que es tracta del total acumulat per a cada llogaret i no d'una màxim per parcel·la o comerç.
- (ii) Aquestes xifres ja es recullen en les NNSS vigents i es preserven en el Pla Especial.

3.1.15. Sobre l'amplada de la via pública

Article 17. Zona Extensiva Baixa Llogarets (EB-LL)

Al quadre de paràmetres consta el concepte "*amplada via pública. 10 metres*". Es tracta d'un paràmetre que no és habitual. S'ha d'aclarir l'objectiu pel qual s'implanta aquest paràmetre, i si escau els efectes del seu incompliment. Es recorda que el mateix pla especial diu que es mantenen les alineacions existents, pel que no és un paràmetre modificable sense una modificació de planejament.

S'ha suprimit el paràmetre "*amplada de la via pública*" de la qualificació "*Zona Extensiva Baixa Llogarets*", i també de la "*Zona Nucli Antic Llogarets*", seguint les indicacions de l'informe, ja que la intenció del pla és la conservació de les alineacions existents i no es preveu l'obertura de nous carrers.

3.1.16. Sobre els nivells de protecció del conjunt

Article 21. Nivells de protecció del Conjunt.

Punt 1. Nivell D-a o de rehabilitació

La protecció de conjunt D-a supera el nivell de protecció de catàleg "C", cosa que sembla una contradicció.

Aquest grau de protecció del conjunt suposa el manteniment de la volumetria i de les tipologies de coberta. Admet intervencions de "reestructuració" segons l'art.22.2.b de les normes, inclouen obres d'ampliació sempre que no s'adossin a les seves façanes representatives.

El fet de realitzar una ampliació adossada, sigui o no a una façana representativa, ja altera la volumetria de l'edifici principal, per tant, s'ha de revisar la definició del tipus d'intervenció de reestructuració, recomanant que les obres d'ampliació quedin recollides exclusivament a la seva tipologia pròpia d'intervenció.

Punt 2. Nivell D-b o adaptació al tipus general del conjunt.

Diu que es poden adaptar a la tipologia predominant del conjunt on s'ubica, però en l'article 41 fa referència al tram de carrer, no al conjunt. En tot cas, aquesta protecció requereix que el PE determini quines són les tipologies característiques de cada conjunt, carrer, zona, etc, i determinar amb major detall normes i regles aplicables per adaptar-se a la tipologia que pertorqui.

Punt 3. Nivell D-c o d'adaptació al tipus concret de l'immoble.

En aquest cas, no queda gens clar el que es pot i no es pot fer. Diu que s'ha de considerar la referència tipològica pròpia i original de l'immoble.

No s'han definit la volumetria i alçades característiques de cada tipologia, i s'han de definir per evitar interpretacions.

Segons l'article 41, amb relació directe amb el ara comentat article 21.

El nivell de protecció de conjunt D-b, permet obres d'intervenció per a l'adaptació de l'immoble volumètricament a la volumetria característica de la tipologia assignada al carrer, a les altures predominants del carrer, o la eliminació dels volums inadequats.

Consideram que el PE hauria de definir, i no deixar a la interpretació particular de cada promotor, quina és la tipologia predominant a cada àmbit, i amb ella la seva volumetria característica, alçada predominant i també hauria d'identificar els volums inadequats. No s'han de computar en el càlcul de la tipologia predominant, els immobles que no siguin tradicionals o originals, inadequats, fora d'ordenació, i tampoc els D-d.

El nivell de protecció de conjunt D-b, permet també intervencions d'adaptació de les obertures de façana a la tipologia general del conjunt, no obstant d'acord amb l'exposat en relació a les tipologies edificies, el PE no defineix com ha de ser la façana tipològica.

A més inclou intervencions en els acabats i detalls estilístics, per adaptar-se a la tipologia predominant del carrer, i que permet l'eliminació dels detalls estilístics, constructius o materials introduïts inadecuadament. En aquest apartat reiterar que el propi PE hauria de definir els acabats i detalls estilístics predominants de cada carrer i que aquest acabat predominant ha de ser propi i original, no podent-se comptabilitzar en el carrer els acabats impropis o inadequats. En tot cas, no es té perquè adoptar un acabat predominant, si resulta científicament conegut l'acabat tradicional original d'un immoble en particular que no té perquè coincidir amb la predominant. Per exemple si un immoble presentava originalment un revestiment continu, s'ha de poder recuperar a pesar de que el predomini del seu carrer sigui de paredat en verd.

- (i) S'han revisat les descripcions i s'han eliminat totes les referències a les tipologies de carrer, ja que s'ha revisat i en el cas dels llogarets no es tracta d'una tipologia existent pròpia.

S'ha especificat, en els articles 16 i 17 de les normes particulars de cada zona, l'alçada que regula la pròpia qualificació en:

Alçada reguladora o màxima = 7 metres

Alçada total = 8,5 metres

- (ii) Vegeu la reformulació de la redifinició de del tipus d'intervenció "reestructuració" en el punt 3.7 Sobre les intervencions permeses en les obres de "reestructuració".

- (iii) S'ha revisat la redacció per tal d'assegurar la coherència entre les definicions de les classificacions i les intervencions, tenint en compte els comentaris i les recomanacions de l'informe de patrimoni, de la següent forma:

Classificació D-a	
Article 21	<p><i>Aquesta protecció suposa el manteniment de la volumetria existent i de les tipologies de coberta tradicional dels immobles, el manteniment de les obertures existents. S'ha de conservar els acabats exteriors tradicionals originals de l'immoble en particular (característiques dels materials, colors, textures, detalls estilístics i constructius).</i></p> <p><i>La protecció afecta a la totalitat de les edificacions principals excloent els annexes situats a l'interior de les parcel·les.</i></p>
Article 41	<p><i>Es permetran obres de reforma (conservació o manteniment, restauració i consolidació), de rehabilitació (rehabilitació parcial i reestructuració), d'obra nova (ampliació).</i></p> <p><i>Es permeten les ampliacions sempre i quan no es trobin annexes a la volumetria principal de l'immoble.</i></p>

Classificació D-b	
Article 21	<p><i>Aquesta protecció suposa el manteniment de la volumetria existent i la conservació dels acabats exteriors tradicionals originals de l'immoble en particular (característiques dels materials, colors, textures, detalls estilístics i constructius).</i></p> <p><i>La protecció busca respectar el caràcter de conjunt on s'ubica l'immoble i preservar les característiques pròpies de l'edificació tradicional existent.</i></p>
Article 41	<p><i>Es permetran obres de reforma (conservació o manteniment, restauració i consolidació), de rehabilitació (rehabilitació parcial i reestructuració), d'obra nova (ampliació i reconstrucció) i d'enderrocs (demolició parcial).</i></p> <p><i>La demolició parcial estarà permesa, sense que en cap cas suposi el buidat de l'edifici. Els nous elements han de suposar una millora respecte dels substituïts.</i></p>

Classificació D-c	
Article 21	<p><i>Aquesta protecció suposa el manteniment de la volumetria existent sempre que sigui possible així com dels acabats exteriors tradicionals (característiques dels materials, colors, textures, detalls estilístics i constructius).</i></p>
Article 41	<p><i>Es permetran obres de reforma (conservació o manteniment, restauració i consolidació), de rehabilitació (rehabilitació parcial i reestructuració), d'obra nova (ampliació i reconstrucció) i d'enderrocs (demolició parcial).</i></p> <p><i>Es conservarà almenys la façana original de l'edifici. La demolició parcial estarà permesa, sense que en cap cas suposi el buidat de l'edifici. Els nous elements han de suposar una millora respecte dels substituïts.</i></p>

Classificació D-d	
Article 21	<p><i>Aquest nivell no té cap protecció específica i per tant correspon a aquells immobles sense tipologia arquitectònica destacable que no té cap valor patrimonial pel conjunt on s'ubica.</i></p>
Article 41	<p><i>Es permetran tot tipus d'intervenció, fins i tot, la demolició total.</i></p> <p><i>En aquest cas, per a la seva demolició no serà necessària cap declaració de runa prèvia.</i></p>

3.1.17. Sobre les intervencions permeses en l'edificació

Punt 2.b. Reestructuració.

*"(...) El cas extrem d'aquest tipus d'obra serà el **buidat de l'edifici**, entenent per tal la **demolició interior generalitzada amb el manteniment de la façana** o façanes*

exteriors i els seus coronaments i la coberta que en cas de substitució serà exactament en les mateixes condicions que l'original"

Aquesta definició general, sobrepassa les directrius d'intervenció i mesures de protecció del Conjunt Històric (apartat IV, BOIB declaració):

"Un dels preceptes bàsics i evidents és que s'han de conservar les característiques tipològiques del bé, tant en els aspectes urbanístics com arquitectònics i ambientals (art. 41.2 a. es mantindrà l'estructura urbana i arquitectònica del conjunt i les característiques generals de l'ambient i de la silueta paisatgística...).

Aquesta conservació tipològica hauria d'arribar també a la conservació a nivell de tipologia estructural de les edificacions, tècniques i materials de construcció tradicionals"

En la definició de la intervenció de "reestructuració" s'haurà de remarcar la excepcionalitat del "buidatge" de l'edifici i afegir també, que en cas de reestructuració, tot projecte haurà de justificar que no està en cap dels supòsits de runa segons l'article 126 de la LUIB i 348 de la R-LOUS-M, i per tant que no resulta d'aplicació l'article 42 de la LPHIB, o normativa vigent que les substitueixi.

El mateix punt 2.b. (reestructuració), també diu:

"(...)La qualificació urbanística de l'entorn serà subsidiària i es permetran obres d'ampliació d'acord amb els seus paràmetres sempre que no s'amaguin o emmascarin amb elles els cossos d'edificació protegits i no s'adossin a les seves façanes representatives i, en tot cas, sempre que s'ajustin a la sistemàtica tipològica"

La definició de la intervenció de reestructuració inclou obres d'ampliació, en tant que la intervenció d'ampliació està descrita en el punt 3.a (Obra nova / ampliació) del mateix article, sense afegir major informació que la contemplada dins el punt 2.b.

Per a una major comprensió i simplicitat, s'hauria d'eliminar la intervenció d'ampliació de dins la definició de reestructuració i traslladar tota la informació al respecte al punt 3.a.

També ha de quedar clar el concepte de "*façana representativa*" que entenem que a priori és la façana a carrer, però que en el cas de façanes laterals i posteriors, o el cas de que un edifici sigui aïllat, pot resultar interpretable. En cas de plantejar qualsevol ampliació adossada al volum principal de l'immoble, emmascararia una part de la façana, per tant convé definir el concepte de façana representativa. En cas de no poder-se adossar a cap de les façanes, s'hauria de regular la separació per poder edificar l'ampliació respecte a l'edifici existent.

A més, també diu que es podran fer ampliacions sempre que no s'amaguin amb elles els cossos d'edificació protegits. Però, en cas de protecció de conjunt manca definir quins són els cossos protegits.

Punt 2.b. Reestructuració i Punt 3.a. Ampliació

Diu que les ampliacions sempre han de respectar la tipologia arquitectònica del bé catalogat. S'ha d'aclarir si es refereix als immobles inclosos individualment al catàleg o a tots els elements dins el conjunt i entorn.

Per tal de conservar el perfil urbà i l'ambient, no s'ha d'admetre l'increment de l'altura d'un edifici existent, llevat de l'increment a causa de les gruixes constructives de millora de les prestacions de la coberta, si aquest edifici ja disposa de l'altura necessària per ser habitable en totes les plantes.

Apartat 4. Enderrocs. Així com està redactat només resulta aplicable al nivell D-d. Manquen referències respecte a les demolicions possibles d'elements catalogats i demolicions possibles als elements dins el conjunt i entorn.

S'hauria de recordar que per la demolició d'un element del conjunt, que no fos D- d, hi hauria d'haver una declaració de runa prèvia, que en cap cas no s'hauria d'acceptar el supòsit de runa econòmica.

- (i) Vegeu la reformulació de la redifinició de del tipus d'intervenció "reestructuració" en el punt 3.1.7 *Sobre les intervencions permeses en les obres de "reestructuració"*.
- (ii) Pel que fa a l'article 22 Tipus d'intervenció en l'edificació, s'ha modificat l'apartat 3 corresponent a l'obra nova de la normativa del Pla Especial de la següent forma:

Article 22. Tipus d'intervenció en l'edificació

3. Obra nova

a. **Ampliació.** *Tenen per objecte incrementar la superfície o volums construïts essent harmoniosos amb la tipologia de construcció tradicional dels immobles del conjunt on s'ubiquen.*

La qualificació urbanística de l'entorn serà subsidiària i es permetran augments de volums dins els paràmetres establerts sempre i quan l'increment sigui a causa de les gruixes constructives de millora de les prestacions de la coberta, si aquest edifici ja disposa de l'altura necessària per ser habitable en totes les plantes.

Les obres d'ampliació estaran permeses d'acord amb els paràmetres urbanístics de la zona sempre i quan les ampliacions no alterin la volumetria de l'edifici principal i no s'adossin a la façana de carrer. En el cas de ser immobles enretirats o de tipologia aïllada, no es podran adossar a la façana que dona entrada a l'edifici.

b. **Reconstrucció.** *Tenen per objecte la reposició parcial d'un edifici preexistent, reproduint la totalitat o part de les seves característiques morfològiques, a partir de parts originals.*

En cas d'enderroc parcial, tot projecte haurà de justificar que no està en cap dels supòsits de runa segons l'article 126 de la LUIB i 348 de la R-LOUS-M, i per tant que no resulta d'aplicació l'article 42 de la LPHIB, o normativa vigent que les substitueixi.

c. **Nova planta.** *Tenen per objecte la construcció d'edificacions en parcel·les de sòl vacant o espais buits. S'hauran d'adaptar al tipus general del conjunt on es troben.*

- (iii) Pel que fa a l'article 22 Tipus d'intervenció en l'edificació, s'ha modificat l'apartat 4.a. corresponent a les obres de rehabilitació de la normativa del Pla Especial de la següent forma:

Article 22. Tipus d'intervenció en l'edificació

4. Enderrocs

a. **Demolició.** *Tenen per objecte la supressió total o parcial d'un edifici. Prèviament es procedirà a la documentació exhaustiva de l'element en què s'actua.*

Per tal de dur a terme una demolició, hi haurà d'haver una declaració de runa prèvia, que en cap cas no s'acceptarà en el supòsit de runa econòmica.

3.1.18. Sobre l'alçada reguladora, les cobertes i els coronaments

Article 24. Alçada reguladora.**Punt 2.**

Diu que els edificis que han d'adaptar la seva volumetria serà la corresponent a la mes baixa de les cases veïnes amb mitgera amb el mateix nombre de plantes. En cas de no existir cases veïnades amb mitgera, l'alçada reguladora coincidirà amb el promig de les edificacions existents amb el mateix nombre de plantes en el tram de façana. S'ha d'aclarir com es realitza aquest promig, d'on a on, un costat del carrer o els dos, i només s'haurien de tenir en compte les edificacions de la mateixa tipologia, en ordenació, sense considerar els afegits o peraltaments inadequats o impropis. Aclarir també com s'aplicaria en cas d'un habitatge en sol rústic.

Punt 5.

Diu que els edificis no catalogats podran augmentar l'alçada si l'alçada mínima interior de la coberta de les estances existents a la planta superior no arriben a la mínima alçada requerida per l'habitabilitat. L'anterior entra en conflicte amb el grau de protecció de conjunt D-a (no catalogat), i que segons descriu la normativa no admet alteracions de volum.

Article 25. Cobertes i coronaments

Respecte a les teulades, en cas d'intervenció, manca fer una referència a la recuperació de teules, per a una millor integració en el conjunt.

Punt 2.

Finalitza dient: "(...) *El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'altura reguladora*"

En aquest sentit la definició d'altura segons alineació a vial, donada pel planejament general en el seu article 45:

"(...) *la dimensió vertical mesurada des de la rasant de la voravia o del paviment de la via pública fins a l'intradós de l'últim forjat o cornisa*"

L'intradós de la cornisa exterior i l'intradós de l'últim forjat en el pla de façana, normalment no coincideixen en l'arquitectura tradicional.

(i) L'article 24 s'ha modificat de la següent forma:**Article 24. Alçada de les edificacions**

1. L'alçada màxima o reguladora així com l'alçada total de les edificacions seran les indicades per la qualificació establertes en aquest Pla Especial segons la zona on s'ubiquin.

**2. En cas d'existir una edificació catalogada o amb protecció de volum, no es podrà modificar la seva alçada. En els canvis de coberta, les solucions constructives no suposaran la modificació de l'alçada existent de l'edifici.
En cap cas es podrà augmentar l'alçada interior del sotacoberta**

3. S'enten per alçada màxima o reguladora la dimensió vertical (en metres) mesurada des del paviment de la planta baixa fins a la cara inferior del forjat del sostre de la planta més elevada.

4. S'enten per alçada total la dimensió vertical (en metres) mesurada des del paviment de la planta baixa fins a la màxima altura de coronació de cobertes.

Aquestes normes determinen els elements i/o instal·lacions que queden exclosos de l'amidament de l'alçada total.

5. En edificació aïllada la planta baixa no podrà sobresortir més de 90cm en terrenys plans o amb pendents inferiors al 10%, i fins a 1,5m en terrenys amb pendent superior al 10%, mesurada des de la cara superior del forjat de planta respecte al terreny natural existent. En les edificacions aliniades a vial, l'alçada màxima de la planta baixa serà, com a màxim, 20cm superior a l'alçada del carrer. En els carrers amb pendent, es considerarà l'alçada mitjana del carrer, compresa entre els extrems de la parcel·la.

- (ii) S'han modificat els punts 1 i 2 de l'Article 25 Cobertes i Coronaments, que quedarà redactat de la següent manera:

Article 25. Cobertes i Coronaments

1. La coberta serà inclinada de teula àrab, de manera que tot el pla de façana vendrà rematat per la coberta inclinada amb el seu vessant orientat al carrer o façana principal, i amb un pendent comprès entre el 20% i el 30%. En les intervencions en cobertes existents es reposaran només les teules malmeses, i s'hauran de mantenir i recuperar les teules en bon estat bon estat.
2. La volada màxima de les cobertes serà de cinquanta centímetres (50cm), formant una cornisa. Quan l'edificació consti únicament de planta baixa, la volada de la coberta haurà de situar-se a una alçada superior a tres metres i cinquanta centímetres (3,50m) sobre la voravia del carrer.

3.1.19. Sobre la composició de les façanes

Article 26. Composició de façanes.

En general trobam a faltar una concreció de les directrius de composició de les façanes així com la definició i concreció de les façanes tipològiques.

Entenem que els buits s'han d'ordenar en eixos verticals i el nombre d'eixos ha de ser consonant amb l'amplada de la parcel·la segons l'estudi tipològic. Per norma general els buits han de decreixer de dimensió a mida que es puja de planta. Quan al material d'acabat de les façanes la regla general hauria de ser que apart de l'ús de materials tradicionals compatibles amb el suport, es mantingués la tècnica constructiva original.

Punt 1.

Entenem que manca indicar com elements permesos sobre el pla de façana els elements etnològics existents, com per exemple anelles i cavalcadors.

Punt 2.

Per evitar interpretacions sobre el concepte de façana, s'ha de concretar que per façana s'entenen tots els paraments verticals de tancament de l'immoble a carrer, laterals, posteriors, a patis, etc.

Punt 3.

Respecte a la proporció dels buits, trobam a faltar una limitació també a la proporció vertical dels buits de forma justificada, així com també una separació mínima entre buits per tal d'evitar sèries i reiteracions que acabin donant una lectura dels buits en horitzontal.

Punt 4.

Pel cas de que les dimensions del carrer dificultin l'entrada al garatge, també s'ha de definir una amplada màxima, i en tot cas, donades les reduïdes dimensions del nucli, es poden conèixer el carrers que presentarien aquesta dificultat i quedar recollits expressament a la normativa.

(i) Així com ja s'ha explicat en el punt 3.1.2 *Sobre les tipologies edificatòries* d'aquest mateix informe, 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. Tampoc per la seva façana que en molt poques ocasions presenta una composició a partir d'eixos, ja que en la majoria dels casos es tracta d'edificacions de caràcter rural que han crescut amb l'evolució del temps i dels recursos.

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.

S'ha justificat a la memòria que la composició de la façana no és determinant de cap de les tipologies edificatòries dels llogarets.

(ii) Seguint les indicacions de l'informe de patrimoni, s'han afegit les concrecions especificades i l'article 26 quedarà redactat de la següent forma:

Article 26. Composició de les façanes

1. *S'han de mantenir les aliniacions existents. No s'admeten cossos avançats o plans endarrerits, ni elements sortints del pla de façana, amb l'excepció de les canals, els baixants i les cornises, o dels elements etnològics existents, com anelles i cavalcadors, entre altres.*
2. *En la composició de les façanes, entenent com a tal tots els paraments verticals de tancament de l'immoble, tant els confrontants a carrer com els laterals o interior de la parcel·la, la superfície màxima de buits admesa respecte de la façana sobre la qual es situïn serà del trenta per cent (30%).*
3. *Els buits hauran de ser rectangulars i el seu eix vertical serà el de major magnitud. A la fi de garantir el compliment d'aquest apartat la longitud de l'eix vertical serà de com a mínim, un vint per cent (20%) superior a la de l'eix horitzontal. Quedaran exclosos d'aquesta regla els buits de planta baixa destinats a garatge i els buits de dimensions inferiors a quaranta centímetres (40cm), els qual podran ser quadrats.*
4. *L'amplada màxima de l'eix horitzontal dels buits no superarà, un metre vuitanta centímetres (1,80m), amb l'excepció del buit, en planta baixa, que doni accés a un garatge, l'amplada màxima del qual serà de dos metres cinquanta centímetres (2,50m). Tan sol es podran admetre amplades superiors, de fins a tres metres com a màxim, quan la reduïda dimensió del carrer dificulti de manera evident l'accés a l'interior de l'habitatge, en carrers d'amplada lliure inferior a 3m. L'alçada màxima dels buits de façana no podrà superar en cap cas els dos metres i quaranta centímetres (2,40m).*

5. *Queden totalment protegits els tancaments de portasses i pallisses, normalment de taulons de fusta d'olivera, en estat original. Tant cal conservar el seu buit arquitectònic com la tècnica constructiva, material i disseny de l'element; sense perjudici de que es puguin instal·lar millores per a assegurar l'habitabilitat i la ventilació dels espais que tanquen sense que malmenin l'element de tancament en sí.*

3.1.20. Sobre els materials de fusteria

Article 27. Fusteries, persianes i baranes.

Punt 3.

S'assenyala que les persianes, en el cas de reedificacions, seran de fusta o alumini. L'alumini (o alumini imitació fusta) és un material impropi de l'origen tradicional dels llogarets. Per tant, portes finestres i persianes, tant en reforma o substitució de les existents com en reedificació o obra nova han de ser de fusta o ferro, de disseny tradicional i color tradicional propi de l'entorn.

El redactat dels punts 2 i 3 de l'article 27 s'han reformulat de la següent manera:

2. Les fusteries de portes i finestres de tots els edificis, tant en reforma com en substitució, ubicats en els llogarets seran de fusta i de tipologia tradicional mallorquina. S'utilitzaran pintures amb els colors tradicionals del conjunt on s'ubica o bé deixant el color natural de la fusta, amb tractaments incoloros. S'utilitzaran els colors tradicionals del conjunt.

3. Les persianes de tots els edificis, tant en reforma com en substitució, ubicats en els llogarets seran de fusta i de tipologia tradicional mallorquina. S'utilitzaran pintures amb els colors tradicionals del conjunt on s'ubica o bé deixant el color natural de la fusta, amb tractaments incoloros. No s'admeten les persianes enrotllables de caixó superior.

En el cas de tancaments de portasses i pallisses, en estat original, normalment de taulons de fusta d'olivera, s'ha de conservar el seu buit arquitectònic, la tècnica constructiva, material i disseny; sense perjudici de que es puguin instal·lar millores com per exemple una vidriera interior.

3.1.21. Sobre la regulació de l'espai lliure no edificat. Espais lliures privats i piscines

Article 28. Espais lliures privats.

Així com està redactat aquest article, només fa referència a les zones que els plànols d'ordenació qualificarien com "espai lliure privat", que en realitat no n'hi ha en cap dels tres llogarets.

Per això, s'haurien de regular apart les piscines. S'ha de limitar la seva forma, a les estrictament rectangulars, o donat el cas, adaptades als límits de la parcel·la. No s'admeten-se formes curvilínies.

Manca una regulació de l'espai lliure de les parcel·les en general, es a dir, aquell espai no edificat de cada solar urbà i que no està qualificat com a "espai lliure privat".

i) S'ha indicat en el redactat de l'article 28 la definició d'espais lliures privats sense fer referència a cap qualificació. El redactat de la introducció de l'article 28 s'ha reformulat de la següent manera:

Els espais lliures privats són els espais que queden lliures d'edificació que formen part d'una parcel·la edificable en condició de solar urbà i que per les seves especials característiques s'han de protegir de l'edificació. S'aplica per tant als espais lliures de domini privat les condicions d'urbanització següents.

ii) El redactat del punt 2 de l'article 28 s'ha modificat com segueix:

2. Es permeten les piscines, sempre que el seu volum no sigui superior a 60 m³ i que com a màxim sobressurti 0,90 m en terrenys inferiors al 10% de pendent i 1,50 m en terrenys superiors al 10% de pendent. Els acabats i revestiments hauran d'estar integrats amb l'entorn, conservant les tonalitats verds, terres i ocres propis del lloc. No s'admeten formes curvilínies.

iii) S'ha eliminat el punt 3 de l'article 28.

3.1.22. Sobre les condicions estètiques de l'edificació. Materialitat, cromatisme i elements superposats de façana

Article 29. Materials i colors.

Punt 1. Per evitar interpretacions s'hauria de concretar que no s'admeten les bigues de formigó armat imitació fusta.

Punt 2.2.1. Entenem que els folres de pedra no poden ser inferiors a 25 o 30cm. Dimensions inferiors són aplacats, que en la seva majoria desmereixen els folres de pedra i els paredats en verd de l'entorn tradicional. Els morters han de ser compatibles amb el suport (calç).

Punt 2.2.2. En cas de que s'hagi de pintar l'aterracat, s'hauria de limitar el tipus de pintura, recordant que les pintures plàstiques no són pròpies de l'arquitectura tradicional.

Punt 2.2.4. Respecte als aplacats de pedra en recerclats de buits, manca afegir que mai no ocultaran ni substituiran elements singulars de buits arquitectònics originals. Manca definir també l'alçada màxima dels aplacats de sòcol.

Punt 4. Diu que no s'admeten els aplacats ni els emmarcaments amb pedra aplacada però en canvi en el punt 2.2.4 diu que els aplacats de pedra s'admeten en sòcols i recercats de buits de façana. En general no convenen els aplacats.

S'ha modificat la redacció de l'article 29, que queda de la següent forma:

Article 29. Material i colors

1. *En general, la utilització dels materials d'acabat i solucions constructives seran d'anàlogues característiques a les tipologies tradicionals de la zona, cercant la correcta harmonització amb el seu entorn. No s'admeten imitacions de cap tipus de material i en tot cas es prioritzarà la honestat material de les intervencions.*
2. *La utilització dels diferents materials es regularà de la següent manera:*
 - 2.1- *Pedra calcària: preferentment morterada, on predomini el morter sobre la pedra, amb un gruix mínim de vint-i-cinc centímetres (25 cm). El tractament de les juntes serà amb els colors establerts com a permesos.*

2.2- Aterracats: *Preferentment amb acabat gratallós i amb coloració natural provenint de l'àrid emprat. Si posteriorment s'ha de pintar, es farà amb pintures de calç o a l'aigua, no estant permeses les pintures plàstiques, i el color emprat s'ajustarà als establerts com a permesos.*

2.3- Marès: *La utilització de peces massisses de marès es permetrà sempre que quedi estèticament justificat i convenientment integrat amb l'entorn.*

2.4.- Aplacats de pedra: *No s'admetrà el seu ús.*

Article 30. Elements sobreposats a les façanes.

Aquest article s'ha de fer concordar amb l'article 26.1. que només admet "canals, baixants i cornises".

Punt 1. La limitació s'ha d'entendre per a tots els elements dins l'àmbit del PE, i no només als béns catalogats pels seus valors individuals.

S'ha eliminat el punt 1 de l'article 30.

Article 31. Rètols publicitaris.

Els llogarets de Santa Eugènia són nuclis d'unes dimensions tan reduïdes que els rètols publicitaris exteriors s'han de limitar molt i regular de forma molt específica, atenent els especials característiques del nucli; no essent vàlids els criteris generals d'aplicació en altres nuclis antics més grans. En aquest cas, els materials i colors a utilitzar han de ser molt restringits i adaptats al lloc. Per tant, s'ha de millorar la regulació de publicitat i informació exterior.

Punt 5. Recordar que els únics elements permesos sobre façana són cornises, baixants i canals. Per tant la il·luminació dels rètols que pot sobresortir fins a 6cm.

S'ha descartat la possibilitat de sobresortir als rètols per a l'il·luminació i per tant el punt 5 de l'article 31 ha quedat redactat de la següent forma:

5. Els elements d'il·luminació del rètol, en cas de ser independent d'aquest, no sobresortiran del pla de façana.

Article 33. Instal·lacions de serveis urbans.

Punt 1. Les normes proposades en el PE en relació al cablejat en façana són en general insuficients. S'enfoquen principalment a la limitació de noves instal·lacions. És necessari també incloure normes per reduir progressivament el cablejat existent a tot el Conjunt. S'han d'ampliar els casos en que sigui obligatori retirar el cablejat de façana.

S'ha modificat l'article 33 de la Normativa, amb noves propostes per a la progressiva eliminació de les esteses aèries i el cablejat i equips ja existents en les façanes dels immobles que integren els conjunts històrics (vegeu epígraf 2) i buscant la conciliació del que disposa la LPHIB i la legislació vigent en matèria de telecomunicacions (vegeu apartat 3.8 del present document). L'article 33 ha quedat redactat de la següent manera:

"Article 33. Instal·lacions de serveis urbans

- 1. La instal·lació de noves esteses aèries, cablejats i equips el l'àmbit d'aquest Pla Especial utilitzaran preferentment les canalitzacions subterrànies que s'executin a l'efecte. Únicament en el cas de no existir dites canalitzacions subterrànies o si es justifica la impossibilitat tècnica o econòmica de la seva utilització, 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.*
2. *Als efectes d'eliminar progressivament les esteses aèries i el cablejat i equips ja existents en les façanes dels immobles que integren els conjunts històrics, l'Ajuntament, en la mesura que sigui possible i en coordinació amb la resta d'Administracions competents, companyies i operadors implicats, redactarà un Pla Especial d'adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions històriques i ambientals dels nuclis de població, que contindrà totes les determinacions legals i reglamentàries exigides i, en tot cas:*
- a) *Àmbit d'actuació i la seva justificació amb relació a les mesures específiques de protecció de l'àrea i els graus d'adequació per a tots els elements que la componen, la interrelació amb la resta de les àrees, així com els sistemes urbanístics que l'afecten o que modifica.*
 - b) *Estimació de les necessitats de subministrament o evacuació globals i detallades per sectors, amb previsions per a un termini mínim de deu anys.*
 - c) *Estimació de les dificultats previstes per a l'adequació de les instal·lacions a les condicions històriques i ambientals, i també les solucions generals per a aquestes.*
 - d) *Determinació de les característiques generals de les xarxes d'instal·lacions, així com de les mesures d'adequació al medi històric i ambiental.*
 - e) *Establiment de les servituds, els límits i les alineacions forçoses necessàries.*
 - f) *Previsió d'etapes, de terminis d'actuació i de sistemes de gestió, amb inclusió dels canvis pertinents en els sistemes de subministrament, evacuació i preses, i també la retirada de les instal·lacions que s'han de reformar.*
 - g) *Previsió, si escau per la magnitud de l'actuació, del sistema d'actuació mitjançant qualsevol dels que es determinen en la LOUS i en aquest Reglament, amb preferència pel sistema de cooperació.*
 - h) *Avaluació econòmica, amb determinació de la distribució de càrregues i beneficis, amb especial esment a les servituds i les alineacions forçoses, així com de la participació en aquelles de les persones propietàries implicades, l'administració, les companyies subministradores i, si escau, les persones usuàries dels diferents serveis de subministrament.*
 - i) *Estimació global de les conseqüències econòmiques i socials d'adequar les xarxes d'instal·lacions sobre les persones usuàries dels diferents serveis de subministrament, així com les mesures adients perquè continuï el subministrament.*
 - j) *Normativa referent a les condicions particulars de connexió, xarxes i elements.*
3. *Les caixes de les escomeses d'entrada d'aigua i electricitat que, segons la normativa de les corresponents companyies subministradores, hagin de situar-se en façana, es col·locaran protegides en l'interior d'armaris tancats per marcs i portes metàl·liques de fulles batents. Es pintaran de tal manera que quedin integrades en el tractament del revestiment de façana. Els armaris en cas de ser necessaris quedaran reflectits en el projecte de façana.*
4. *En particular queda prohibit:*

- La destrucció total o parcial d'elements constructius o ambientals de difícil recuperació, com a estucs en bon estat, arcs, brancals, faixes i motlures, paviments, arbres singulars, o qualsevol altre element amb valor patrimonial.
- L'ús de materials vists inadequats.
- Les instal·lacions de serveis d'ús individual, així com les d'extracció de fum, no podran passar per la façana principal de carrer”.

3.1.23. Sobre el tancament de les parcel·les

Article 34. Tanques.

Diu que les tanques dels solars sense edificar hauran de complir amb les condicions de materials i colors fixades per aquestes normes. S'ha d'incloure la possibilitat de tancar les parcel·les amb murs de pedra en sec.

Diu també que la seva alçada serà la que es fixa com a alçada lliure mínima per a la planta baixa, però el PE no defineix cap alçada mínima per a la planta baixa.

En tot cas, nombroses parcel·les estan tancades per murs de pedra en sec. que s'han de conservar per regla general.

El redactat de l'article 34. *Tanques* s'ha reformulat de la següent manera:

Les tanques dels solars seran preferentment amb murs de pedra en sec, o de cantons de marès sense aterracar. La seva alçada serà de màxim 1 metre, o 1 metre i 20 centímetres en el cas de murs de pedra en sec amb esquena d'ase. Per sobre d'aquesta alçada només podran situar-se tancaments permeables a la vista o bardisses. Aquests tancaments que no siguin d'obra hauran de ser amb pals de fusta i reixa metàl·lica.

Caldrà mantenir tant els murs de pedra en sec com les tanques històriques existents en tot cas.

3.1.24. Sobre les condicions d'adaptació de les noves edificacions

Article 35. Condicions generals d'adaptació de les noves edificacions.

Punt 1.

S'ha d'aclarir que vol dir que les noves edificacions hauran de "mantenir-se al màxim dins el volum edificat existent". No se sap si es refereix a un suposat edifici preexistent que ha estat demolit, o a la envoltant virtual generada per dos suposats edificis veïnats mitjaners.

Punt 2.

No ha de ser possible projectar en un estil arquitectònic diferent als tradicionals propis dels llogarets. Quan als aspectes a tenir en compte (escala i tamany, línies de cornisa, coronació i forjats, nombre i tamany de les obertures, tractament de paraments i qualitats dels materials) no queda clar si es refereix a un edifici preexistent que ha estat demolit o als edificis veïnats.

El redactat de l'article 35. *Condicions generals d'adaptació de les noves edificacions* s'ha reformulat de la següent manera:

1. *Els projectes de nova edificació hauran de referir-se a les edificacions del seu entorn i sempre dins les condicions estètiques i de composició definides en aquest Pla Especial.*

2. Es prohibeix qualsevol moviment de terres que comporti una alteració superior a 0,9 metres de desmunt o terraplenament respecte del terreny original en parcel·les amb pendent de fins al 10% i superior a 1,5 metres en parcel·les amb major pendent. Es prohibeix també qualsevol abocament d'escombraries, runes o deixalles.

3.1.25. Sobre les intervencions permeses, preferents i admissibles als elements catalogats

Article 36. Intervencions permeses als elements catalogats.

Reiterar que la protecció de catàleg B admet reestructuració i que la reestructuració inclou intervencions d'ampliació, si bé la protecció B no admet ampliacions específicament. Es reitera que les obres de reestructuració no han d'incloure obres d'ampliació.

Article 37. Intervencions preferents i admissibles en els elements catalogats.

En aquest article s'han d'incloure les mesures per la reducció i eliminació de les esteses aèries i per façana.

(i) Vegeu la redacció proposada de a l'article 36. *Intervencions permeses als elements catalogats* en el punt 3.1.3 *Sobre l'ampliació del Catàleg* d'aquest mateix informe.

(ii) Vegeu la reformulació de la redifinició del tipus d'intervenció "reestructuració" en el punt 3.1.7 *Sobre les intervencions permeses en les obres de "reestructuració"* d'aquest mateix informe.

(iii) Vegeu la reformulació de les definicions permeses en obra nova en l'apartat 3.1.7 *Sobre les intervencions permeses en l'edificació* d'aquest mateix informe.

(iv) S'han inclòs en l'article 37 les mesures per la reducció i eliminació de les esteses aèries i per façana que es detallaven en el punt 5 de l'article 40.

3.1.26. Sobre la regulació de la zona de protecció dels elements catalogats

Article 39. Zona de protecció dels elements catalogats.

Diu que la fitxa individual estableix les condicions d'edificació dins l'entorn de protecció, no obstant hi ha elements amb entorn de protecció sense cap condició definida.

(i) S'ha modificat l'article 39 per tal d'incorporar una regulació genèrica de les condicions de la zona de protecció. Ha quedat redactat en els següents termes:

Article 39. Zona de protecció dels elements catalogats

- 1. Per a alguns elements catalogats es determina una zona de protecció, dins la qual estarà prohibida la construcció d'edificacions i la implantació de qualsevol element que pugui comprometre la integritat o l'adequat manteniment del bé o bé afectar la seva visibilitat.*
- 2. Cada fitxa particularitzada determinarà, si s'escau, limitacions específiques d'obligat compliment.*
- 3. Per obtenir llicència per a la construcció de qualsevol edificació en aquest àmbit s'haurà d'aportar un estudi justificatiu del compliment de les determinacions establertes a la fitxa de catàleg corresponent.*

(ii) En els casos en que era necessari, s'han establert amb més precisió les condicions específiques de cada element en la seva fitxa corresponent.

3.1.27. Sobre els criteris generals d'intervenció als elements catalogats i als elements del conjunt

Article 40. Criteris generals d'intervenció als elements catalogats.

En primer lloc, entenem que aquest article s'ha de referir en general a la totalitat d'elements dins el Pla Especial i no només als béns catalogats.

Punt 5.

Es remarca que la prohibició d'afegir nou cablejat sobre les façanes ha de ser extensiva a tot l'àmbit del Pla i no només als elements catalogats.

S'han d'establir mesures concretes per tal de reduir progressivament el cablejat aeri i sobre les façanes.

Article 41. Intervencions permeses als elements del conjunt.

Nivell D-a. Es permeten obres de reestructuració que inclouen ampliacions, però en altres apartats del PE es diu que aquesta protecció ha de conservar la volumetria existent.

Nivell D-b. L'adaptació de volumetria, façana, acabats i detalls estilístics a la tipologia general del conjunt, precisa la definició prèvia en el PE de la tipologia predominant i la volumetria, façana, acabats i detalls característics de cada tipologia. També hauria d'incloure a la documentació gràfica, alçats dels carrers amb identificació d'aquells volums, obertures, acabats i detalls discordants o inadequats.

Nivell D-c. Es reitera el mateix que a l'apartat anterior.

(i) S'ha aclarit, en l'article 40, que el que indica es refereix a la totalitat d'elements del Pla Especial i no només als béns catalogats.

(ii) Vegeu el punt 3.1.22 d'aquest mateix informe.

(iii) S'ha eliminat el punt 5 de l'article 40, ja que la regulació de les mesures de reducció i soterrament de cablejat s'han establert a l'article 33, sent d'aplicació per al conjunt d'edificacions del Pla Especial i no únicament als elements del catàleg.

(iv) Vegeu la reformulació de la redifinició de del tipus d'intervenció "reestructuració" en el punt 3.1.16 Sobre els nivells de protecció del conjunt d'aquest mateix informe.

3.1.28. Consideracions generals sobre el Catàleg d'elements i espais protegits

- En general les fitxes presenten poques fotos, i aquestes no es troben en alguns casos, actualitzades respecte a les darreres intervencions o estat de conservació. Manquen fotos concretes dels elements a preservar en molts casos.

S'incorporen noves fotografies realitzades el 10/04/2019 (a Ses Coves) i el 04/09/2019 (a ses Olleries i Ses Alqueries).

- En cas de que per l'elaboració del catàleg no s'hagi pogut accedir a l'interior de les edificacions, abans de l'autorització de qualsevol intervenció ha de ser preceptiva la inspecció dels SSTT municipals.

S'ha revisat la redacció de l'article 7.1 de les normes adequant-ho als comentaris obtinguts en aquest informe i afegint que per a la concessió de la llicència d'obres en edificacions catalogades serà preceptiva la visita del ST municipals:

Article 7. Sol·licitud de llicència

1. En els elements catalogats, serà preceptiu que, en el moment de sol·licitar la llicència es presenti un informe signat per un tècnic amb la titulació exigible d'acord amb la legislació aplicable, on es detallin les tasques de preservació, conservació i rehabilitació, si escau, que es volen dur a terme en els elements d'interès patrimonial d'acord amb la protecció establerta en cada cas.

Serà preceptiva també la visita dels serveis tècnics municipals per a la concessió de la llicència d'obres.

- Un dels trets que es repeteix en aquest tres nuclis és que molts dels immobles tenen una carrera davant l'accés principal, algunes amb petits murs de tancament, d'altres obertes i que ajuden a configurar petites agrupacions d'edificacions. Tot i que aquestes carreres es mencionen a l'apartat de descripció de l'element moltes no s'han inclòs com a elements a preservar i no s'han grafiat com a part integrant de l'element catalogat. A les fitxes SC-06 (Can Miquel Puput), SC-08 (Can Rom), SC- 09 (Son Jaume), SO-05 (Can Ferriol Vell), SO-06 (Can Pelús) SO-10 (Son Xelet), SO-11 (Son Móra), SO-13 (Can Pep Matxo), SO-14 (Cas Curro), SO-15 (Son Rigo), SO-16 (Can Prim), SO-22 (Can Rovira), SA-01(Can Battlet), SA-08 (Can Casanova d'Avall), SA-10 (Can Pinco), SA-18 (Can Paduria) s'haurà d'especificar que és un element a preservar i s'hauran de grafiar com a part integrant de l'element catalogat o, en cas contrari, justificar perquè no s'inclou com element a preservar.

S'han redelimitat els elements catalogats per incloure els àmbits de les carreres i altres elements a preservar seguint el que s'indica en el present informe. Tots aquests elements s'han incorporat en les seves fitxes corresponents, tot afegint la protecció i les intervencions necessàries en cada cas.

- SC-06 (Can Miquel Puput), SO-03 (Can Palou), SO-11 (Son Móra), SO-16 (Can Prim), SA-04 (Can Peraire). En tots aquestes casos, a la part descriptiva de la fitxa, s'especificarà que es conserva el sistema tradicional de recollida d'aigües. S'ha d'incloure com un dels elements a preservar.

S'han incorporat, a les fitxes, els sistemes tradicionals de recollida d'aigües com a elements a preservar.

- SC-10 (Sa Cova Llarga), SC-13 (Ses Coves), SO-17 (Aljub de Sa Cova), SO-18 (Es Comellar), SO-19 (Coves de Can Palou), SA-05 (Molí de Son Pau), SA-07 (Molí de Ses Alqueries), SA-15 (Pou de Ses Alqueries). En aquelles fitxes que s'ha marcat una zona de protecció aquesta no queda definida concretament i només s'especifica de manera molt genèrica, per exemple: L'àrea delimitada en la documentació gràfica adjunta: Es determina gràficament al plànol d'ordenació o sense una definició concreta. Per tant, amb caràcter general, i al marge del que es pugui especificar en algunes fitxes en concret, s'han de definir amb més concreció les mides dels entorns, per tal que quedi ben recollit a la fitxa el seu abast.

S'han delimitat clarament a la documentació gràfica les zones de protecció de cada element i s'ha definit amb més precisió la seva delimitació a les fitxes corresponents. Cal remarcar que tots els plànols de les fitxes tenen escala gràfica, la qual cosa permet mesurar les dimensions de cada àmbit.

- A les fitxes dels murs (SC14, SC15, SO21, SA16 i SA17) s'ha d'especificar que la restauració s'ha de dur a terme amb la mateixa tècnica constructiva. També s'ha d'especificar que els tancaments a sobre els murs s'han de fer amb pals de fusta.

S'ha especificat en les fitxes esmentades la necessitat de dur a terme restauració dels murs en la mateixa tècnica constructiva que la tradicional així com les característiques permeses per als tancaments a sobre dels murs.

- Manca incloure un pou a Ses Alqueries (Alqueries 18) (ref. Catastral: 6872003DD88675) i una era a ses Coves, amb sa caseta situada damunt (sa Tanca de s'Era. Ref. Catastral: 07053A00100884).

S'han incorporat aquests dos elements al catàleg, tant pel que fa a la documentació cartogràfica com en les fitxes corresponents: Era de Ses Coves (SC-17) i Pou de Ses Alqueries II (SA-19).

- Existeixen nombrosos tancaments de portasses i pallisses, en estat original, normalment de taulons de fusta d'olivera. S'haurien de protegir en general per tal de conservar el seu buit arquitectònic, la tècnica constructiva, material i disseny; sense perjudici de que es pugui instal·lar millores com per exemple una vidriera interior.

S'ha introduït un punt 5 en la reformulació de l'article 26 que es pot veure en el punt 3.1.19 *Sobre la composició de les façanes* d'aquest mateix informe per tal de protegir totes les portasses i pallisses existents.

- En cas de la protecció de cisternes, algunes fitxes especifiquen "amb el seu coll" "amb les piques annexes", etc. Aquest fet dona peu a pensar que si no s'especifica alguna part de la cisterna, aquest no s'ha de protegir. S'ha de concretar de manera general que les cisternes es protegeixen amb tots els seus elements propis annexes incloses les canals, si escau, dins el seu entorn de protecció.

S'ha incorporat la protecció del conjunt dels sistemes tradicionals de recollida d'aigües a les fitxes dels elements que en tenen.

3.1.29. Sobre les fitxes del catàleg

- SC-01 (Son Sastre). A la part descriptiva es diu que la descripció respon a l'estat original d'abans d'una moderna intervenció per després, a l'apartat d'intervencions especificar que ha estat "Reformada., malmesa per una rehabilitació desencertada que ha modificat les proporcions i la composició de la façana i el tancament de la parcel·la..."

La descripció s'ha d'ajustar a la realitat existent, tot i que es pugui fer referència a les característiques preexistents a la reforma. A les intervencions preferents s'han d'incloure (com es fa en referència a l'acabat de façana) si són possibles, totes aquelles intervencions que es puguin recollir de cara a la recuperació de les característiques prèvies a la reforma.

S'ha modificat la descripció de l'edificació fent referència únicament al seu estat actual. També s'han incorporat intervencions preferents per a recuperar els valors que motivaren la catalogació de l'immoble.

- SC-04/C – Per error en el plànol s'assenyala com "SC-05"; El document d'avaluació ambiental conté una foto més actualitzada que la que consta en el catàleg, on es pot observar que hi ha hagut una recent intervenció de consolidació.

S'ha corregit l'errada en la numeració i s'ha actualitzat la documentació fotogràfica.

- SC-07 (Can Sant). S'ha d'incloure l'aljub a la part gràfica ja que forma part de l'element

catalogat. Així mateix s'ha de definir un entorn que inclogui les restes de la pedrera de marès. Manquen fotos de l'aljub de pera excavat en la roca, i del fonal situat arran de la part posterior de la casa.

S'ha incorporat l'aljub a la delimitació gràfica de l'element protegit i s'han aportat noves fotografies actualitzades.

- SC-08 (Can Rom) entre els elements a preservar s'han d'incloure l'aljub i la cisterna. S'ha d'ajustar la cartografia a la descripció de l'edifici. Es protegeix també l'acabat de coberta; cal a dir, que si per la pervivència de l'ús d'habitatge, s'ha de procurar un poc més d'habitabilitat, enlloc de foradar la façana (element més visible) es podrien permetre, amb limitacions, alguns lluernaris.

S'ha ajustat la cartografia i s'ha revisat la fitxa per afegir els elements a protegir esmentats i actualitzar les intervencions admeses proposades.

- SC-09/C – L'element a preservar "portasses obertes al carrer" s'hauria de matissar, amb l'admissió d'un tancament tipus reixa que permeti la visió interior, ja que ha de ser viable el tancat d'una propietat. Com a intervencions preferents podria afegir-se l'eliminació de les balustradetes dels buits del tester/façana, eliminació de l'aplatat de pedra de planta baixa de la entrada, i l'eliminació de les dues volades / viseres de la façana d'accés. Sembla que no s'ha inclòs foto, per si procedeix protegir, del cos que acaba semicircular en la carrera d'entrada. No s'hauria de protegir gràficament el cos afegit amb balustrada de la façana posterior.

S'ha ajustat la cartografia, incorporant la carrera de la façana principal i excloent la balaustrada de la façana posterior. S'ha revisat la fitxa per a incorporar els canvis esmentats en els elements a preservar i actualitzar les intervencions preferents proposades.

- SC-10/A – Es tracta d'una cova amb protecció de catàleg integral "A". Manca assenyalar l'entorn de protecció.

S'ha definit una zona de protecció adient a l'element.

- SC-12 (Pou de ses Coves). Es grafia un entorn que apareix descrit a la fitxa. Als elements a preservar sols parla del coll – la part més moderna-. Consultant l'inventari de pous comuns de Mallorca (servei de patrimoni històric) es poden localitzar més dades sobre aquest pou, tals com la profunditat, la secció, el paredat etc. Cal incorporar les dades d'aquesta fitxa del inventari a la fitxa del catàleg de Pla especial.

S'ha incorporat la informació addicional de l'inventari de pous comuns de Mallorca (servei de patrimoni històric).

- SC-14/B El concepte rehabilitació sembla no encaixar amb un mur. En la descripció parla de 2 trams, però en el primer tram només es descriu un costat. S'ha d'aclarir si només es protegeixen els murs d'un costat o dels dos i assenyalar clarament a la documentació gràfica. Manca definir més específicament el que es vol protegir: tècnica constructiva de la pedra en sec. S'ha de evitar l'ús de formigó i morters. S'hauria de regular la possibilitat d'obertura d'accessos. S'hauria de regular la possibilitat de suplementar els murs.

S'ha ajustat la cartografia, identificant amb precisió el mur que cal protegir dins l'àmbit del BIC i definint la seva zona de protecció. S'ha revisat la fitxa per a incorporar els canvis esmentats quan als elements a preservar i les intervencions preferents proposades.

- SC-15/B. Ídem el que s'ha comentat per la fitxa anterior.

S'ha ajustat la cartografia, identificant amb precisió els murs que cal protegir dins l'àmbit del BIC i definint la seva zona de protecció. S'ha revisat la fitxa per a incorporar els canvis esmentats quan als elements a preservar i les intervencions preferents proposades.

- SC-16/C. S'haurien d'incloure com a intervencions preferents la reforma per la recuperació de valors tradicionals compatibles amb la protecció, dels tancaments de parcel·les. Quan a les abundants edificacions, mes que afavorir la integració, es poden marcar intervencions preferents d'integració com la inclusió de teulades enlloc de les cobertes planes. També es prohibeix la construcció a partir de la cota de 200m, pel que dita cota s'hauria de marcar al plànol de la fitxa. Observam que manca un plànol topogràfic que inclogui tot aquest element, només visible parcialment en el plànol topogràfic corresponent al nucli de ses coves...

S'han incorporat les intervencions indicades. S'ha destacat també, en la cartografia de la fitxa, la cota de 200 metres, a partir de la qual no es permet construir.

- SA-01/C – Diu que es protegeix el coll de la cisterna. Com s'ha dit en general, s'han de protegir les cisternes i això inclou totes les seves parts i elements annexes.

S'han incorporat a la fitxa, com a elements a protegir, els sistemes tradicionals de recollida d'aigües en el seu conjunt.

- SA-02/C – La seva protecció ha de ser "B".

S'ha modificat la protecció tal com es proposa.

- SA-03/C – S'ha d'especificar per la protecció de façana que haurien de quedar inclosos els elements etnològics afegits sobre la mateixa (crossa, fermadora, i a la cantonada, l'antiga cornisa de quan l'edificació era només de planta baixa ja que és informació històrica).

S'ha incorporat a la fitxa el que s'indica.

- SA-04 (Can Peraire) A l'apartat elements a preservar s'han d'incloure el cup, el forn de pa, el cossi, la cisterna i els aburedors.

S'ha incorporat a la fitxa el que s'indica.

- SA-05/A – S'ha delimitat un entorn de protecció d'uns 80m de radi entorn de la torre del molí. Aquest entorn es redueix per deixar lloc a la qualificació d'alineació a vial NA-LL, cap a la carretera principal. La qualificació NA-LL d'alineació a vial i entre mitgeres donarà lloc a una barrera visual cap el molí i es perdrà relació paisatgística urbà-rural. S'ha de revisar.

La delimitació actual de l'entorn de protecció del molí queda prou justificada ja que la intenció paisatgística de conservar les visuals llunyanes queden protegides amb l'entorn de protecció definit. La relació paisatgística urbà-rural en cap cas quedarà perjudicada ja que les visuals des del nucli urbà, no estan obstaculitzades per les edificacions sinó per la topografia que compta amb un desnivell en aquest punt.

Així mateix les alçades que permeten les qualificacions d'aquest Pla Especial són suficientment reduïdes per no constituir barreres visuals de gran impacte al molí en qüestió.

- SA-06 (Cas Curandero). La protecció ha de ser "B". A l'apartat d'intervencions preferents s'ha d'incloure especificacions per tal que s'eliminin els finestrons que ara

s'insereixen als arcs rebaixats tapiats de la planta baixa.

S'ha modificat la protecció tal com es proposa. S'ha especificat la necessitat d'eliminar els finestrons dins els arcs rebaixats tot tenint en compte les limitacions del PEP, que es podran obrir finestres sense fer malbé els arcs, per tal que els espais interiors siguin habitables.

- SA-07/A – Moli. Manca indicar les limitacions dins l'entorn de protecció.

S'ha modificat la fitxa per tal de limitar les intervencions permeses dins l'àmbit de protecció del molí.

- SA-08/B – S'observa que la foto es obsoleta, anterior a 2012. S'ha de afegir com intervenció preferent el tractament tradicional de la pilastra d'entrada. S'ha de protegir la visió d'aquesta façana. que configura una entrada paradigmàtica al nucli.

S'ha incorporat una fotografia actualitzada de la façana que dona al carrer. S'ha inclòs la zona d'accés com a zona de protecció per tal de conserva les visuals de la façana des del carrer.

- SA-09 (Can Casanova de Dalt). A l'apartat elements a preservar s'han d'incloure, la cisterna, l'empedrat, el cavalcador, i els pedrissos del portal. Per altra banda, aquests elements s'han d'incloure a la cartografia. S'ha d'actualitzar la fitxa segons les darreres intervencions realitzades entre 2015 i 2018.

S'han inclòs els elements esmentats tant en l'apartat d'elements a preservar dins la fitxa com en la delimitació de d'element catalogat, i s'han actualitzat les intervencions per a incloure la més recent.

- SA-11 (Sa Torre). Ha de ser protecció "A". S'han d'incloure fotografies actualitzades dels elements interiors recollits a la descripció per tal que es puguin avaluar, reconèixer i fer efectiva la seva conservació. Per altra banda, entre els elements a preservar s'han d'incloure la clastra, els cups, els estables, les piques i les cisternes.

(i) S'ha modificat el nivell de protecció tal com es proposa.

(ii) Només s'han incorporat fotografies d'alguns dels elements interiors on es va tenir accés. Cal recordar però que, d'acord amb l'article 7, reformulat en el punt 3.1.28 *Consideracions generals sobre el Catàleg d'elements i espais protegits d'aquest mateix informe, abans de qualsevol intervenció en els elements, és preceptiu l'entrega d'un informe amb fotografies de l'estat actual.*

(iii) S'han inclòs els elements a preservar esmentats en la fitxa.

- SA-12/C Diu que el volum a preservar es el buc principal de dos aiguavessos. però gràficament agafa els afegits. inclòs el balcó que diu que es impropí, i una edificació secundària solta.

S'ha modificat la delimitació de l'element.

- SA-13 (Camí de ses Alqueries, 15) Indica com elements a preservar la volumetria del primer aiguavés, però en canvi es grafien 4 aiguavessos. A l'apartat Elements a preservar s'ha d'incloure la cisterna. Així mateix, aquesta cisterna s'ha d'incloure a la cartografia ja que ara no apareix recollida.

S'ha modificat la delimitació de l'element i s'han inclòs com a elements protegits de la fitxa, la cisterna i la volumetria del conjunt edificat.

- SA-14 Siquia de Son Mascaró. Aquest element se li atorga un entorn de 100 metres a banda i banda i gran part d'ell es situa fora de l'àmbit del BIC i del seu entorn. S'haurà de justificar l'amplitud d'aquest entorn i ajustar-ho a l'àmbit del Pla Especial.

S'ha reduït l'àmbit de protecció a la zona d'afectació a un franja de 10 metres a banda i banda del tram de siquia afectada pel PEP. S'ha especificat a la fitxa que l'element trascendeix fora de l'àmbit. Per tal que l'element quedi protegit en la seva totalitat, s'ha corregit la taula de fitxes del catàleg de 2001 que queden derogades a la Normativa, per tal que aquesta segueixi vigent.

- SA-15 (Pou de Ses Alqueries). Dins l'entorn de protecció hi ha un marge esbaldregat, encara que a l'apartat d'estat de conservació es reflexa un bon estat. Consultant el inventari de pous comuns de Mallorca (servei de patrimoni històric) es poden localitzar més dades sobre aquest pou, tals com la profunditat, la secció, el paredat etc. S'han de corregir les dades de l'estat de conservació i s'han d'incorporar les dades del inventari de pous comuns a la fitxa. Manca el pou gràficament. Només es veu el seu entorn.

S'ha corregit l'estat de conservació i s'ha grafiat el pou al plànol SA-O-01 i a la documentació gràfica de la fitxa. S'ha completat la descripció a partir de l'*inventari de pous comuns* de Mallorca.

- SO-01/C – S'ha de revisar si després de la intervenció que ha compromès els valors que fonamentaren la seva inclusió al catàleg de 2001, mereix seguir catalogada. En tot cas incloure a la fitxa les intervencions necessàries per recuperar els valors perduts.

S'ha considerat necessari eliminar la protecció al cos perpendicular del fons de parcel·la. S'ha incorporat la necessitat de recuperar el referit tradicional com a intervenció preferent.

- SO-02 (Son Pericàs) Entre els elements a preservar s'ha d'incloure el molí de sang i la dependència de l'antic forn d'olles i la cisterna, i s'han d'incloure fotos. Per altra banda, a la cartografia s'ha de grafiar la cisterna. Sembla que falta per incloure gràficament com a protegida l'edificació de l'esquerra entrant a la parcel·la des del carrer.

S'ha modificat la delimitació de l'element per a incloure l'edificació que s'indica, la carrera d'accés i la cisterna. Atès que no s'ha tingut accés a l'interior de l'habitatge, no es poden aportar fotografies d'alguns dels elements que es descriuen. En qualsevol cas, l'article 7 de la normativa en garanteix la seva conservació, ja que la concessió de llicències està condicionada a la visita prèvia dels serveis tècnics municipals.

- SO-03/B – El cos de la portassa original de la esquerra de la façana s'ha d'incloure dins l'àmbit protegit, i la foto s'hauria d'actualitzar. Hi ha un segon volum amb porta de garatge adossat al cos de la portassa, que s'ha d'incloure com intervenció preferent el seu tractament tradicional, ja que mostra bloc de formigó i porta metàl·lica enrotllable. S'haurien de preservar els murs de tancament de pedra en sec de la parcel·la al carrer.

S'ha actualitzat la fotografia del bé i s'ha inclòs el volum de la portassa (part antiga) dins l'àmbit protegit.

S'ha incorporat com a intervenció preferent l'eliminació del volum de la portassa nova o el tractament de la seva façana i fusteria.

- SO-06/B – S'ha d'incloure com element a preservar la carrera frontal.

S'ha incorporat, com es proposa, la carrera principal.

- SO-07/B – Incloure com a intervenció preferent la substitució de la gelosia ceràmica d'ampit sobre la portassa per una tradicional. A més, es podrien eliminar els pegats de ciment. S'ha de conservar també el nombre "21" pintat amb almagre sobre una dovella del portal.

S'han incorporat les intervencions proposades.

- SO-10/B - La fitxa s'ha d'actualitzar segons les darreres intervencions observades consistents en rehabilitació de façana i de coberta.



S'han actualitzat la fitxa amb les intervencions recents, així com les fotografies on aquestes es poden apreciar. S'ha afegit, com a intervenció preferent, la necessitat de recuperar l'emblanquinat i el revestiment del sòcol de la façana.

- SO-11/B – La fitxa ha de concretar que s'ha de protegir la composició de façana.

S'incorpora la proposta a la fitxa.

- SO-12/C – Es tracta d'un clar exemple que les proteccions tipo C que només afecten la primera crugia poden donar lloc a volums distorsionadors. S'ha d'indicar a la fitxa les intervencions per tal de recuperar els valors perduts en relació a l'excessiva presència de la pedra vista en façana.

S'ha incorporat, com a intervenció preferent, la recuperació de l'aterratat en la façana principal, i l'eliminació de l'aplatat de la segona crugia.

- SO-14/C – Manca afegir la retirada de l'antena parabòlica instal·lada en el ràfec de façana, i les canals de PVC de la porxada lateral.

S'han incorporat les propostes a la fitxa com a intervencions preferents. També s'ha modificat el punt 6 de l'Article 25. Cobertes i coronaments per tal d'incloure les antenes entre els elements que no poden ser visibles des de la via pública.

- SO-15/C – Manca indicar com intervenció preferent un tractament d'acabat integrador per la zona peraltada de coberta.

S'ha incorporat, com intervenció preferent, el tractament de recrescut de coberta amb morters, aterrats i cromatisme integrador amb la resta de la façana existent.

- SO-16 – No se pot determinar amb certesa quin es el volum que s'ha d'eliminar com intervenció preferent. S'ha de descriure amb major detall i aportar foto.

Com s'ha indicat a la fitxa, es tracta de l'únic cos adossat al segon aiguavés que correspon

a una dependència de servei. Atès que no s'ha tingut accés a la propietat no es poden aportar noves fotografies.

- SO-17. (Aljub de sa Cova). A l'apartat propietat s'ha d'especificar que és pública.

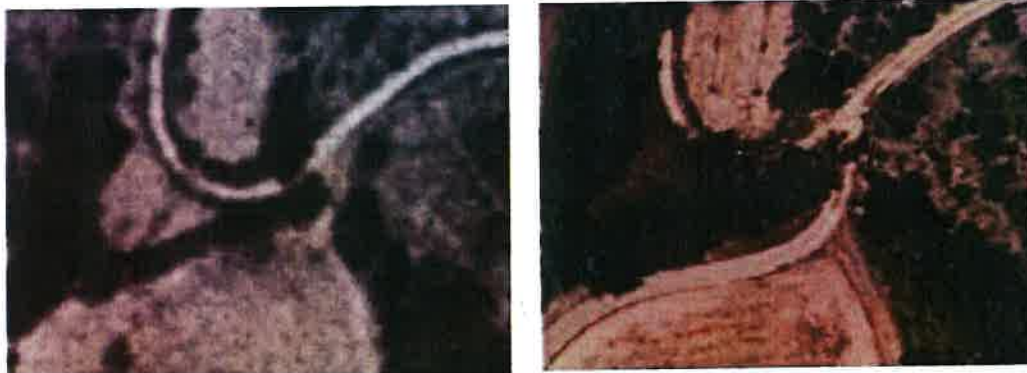
S'ha corregit.

3.1.30. Sobre els béns arqueològics

- L'apartat de descripció reproduïx literalment les dades aportades a la Carta Arqueològica (instrument redactat entre els anys 80 i 90). Tot i que aquesta descripció és en general correcta, la situació d'aquests jaciments ha pogut sofrir canvis a l'estat de conservació o d'altre tipus. Per tant s'haurien de revisar aquests elements, per part d'un arqueòleg, per tal de recollir dades més actualitzades sobre l'estat d'aquests elements patrimonials.

Durant el recent treball de camp, es va concloure que no hi ha constància de cap intervenció que pugui haver alterat l'estat dels jaciments tal i com ja es descriuen a les Cartes Arqueològiques. Si bé alguns d'ells (com Sa Cova Llarga) se situen en propietats privades on no s'hi va tenir accés, els propietaris i veinats van assegurar que en les darreres dècades no hi ha hagut cap mena d'activitat que pugui haver suposat la modificació del bé.

Per altra banda, s'ha comprovat, a partir de fotografia aèria, que tampoc hi ha hagut canvis remarcables en la cobertura vegetal que, de forma natural, hagin pogut alterar l'estat dels jaciments.



Com s'observa en les fotografies aèries de 1984 i de 2021, respectivament, la cobertura vegetal en l'àmbit de Sa Cova Llarga, no ha sofert canvis destacables.

- SC-10 (Sa Cova Llarga). No gaudeix de la declaració de BIC ja que no va ser recollida a l'inventari de Mascaró Passarius que va servir de base per a la declaració com a Monument en virtut del decret 2563/1966 de declaració dels monuments megalítics, coves prehistòriques i altres restes prehistòrics i protohistòrics de Mallorca. Per altra banda, s'ha de revisar la seva identificació i localització, ja que aquesta es confusa amb les fotografies aportades i respecte a la carta Arqueològica.

S'ha eliminat de la fitxa la menció a la declaració BIC com a monument i s'ha corroborat que la localització que ja es feia a les cartes arqueològiques és correcta. L'àmbit delimitat coincideix amb el de la carta arqueològica amb codi 39/7.

- SO-19 (Coves de Can Palou). La identificació dins el plànol sembla correcta en

- referència a la Carta Arqueològica, però les imatges generen dubtes respecte de la seva identificació. Com a mínim una de les coves està en un espai antropitzat, i només hi ha una imatge a la fitxa que no es correspon amb aquest paisatge de marjades. S'han de corregir aquestes dades.

S'ha corroborat que la localització que ja es feia a les cartes arqueològiques és correcta. L'àmbit delimitat coincideix amb el de la carta arqueològica amb codi 39/13.

3.1.31. Sobre la documentació gràfica i planimètrica

- S'observa que els plànols d'ordenació de qualificació del sol, on figuren les zonificacions NA-LL i EB-LL, representen els edificis en un color gris, que es sobreposa al color assignat a les parcel·les segons la seva qualificació, el que pot generar confusió ja que el que importa es la qualificació del sol subjacent a l'edifici. Els edificis ja estan representats en el plànol d'ordenació de nivells de protecció i d'intervenció.

S'ha eliminat la trama de les edificacions en el plànols d'ordenació de qualificació de sòl, d'acord amb l'indicat.

- Immoble de C/ Ses Alqueries 33. No és acceptable la seva protecció "D-d" (reconstrucció). S'observa que és un immoble tradicional anterior a 1956.

S'ha modificat la qualificació de l'immoble tal i com s'indica.

- Immoble de C/ Ses Alqueries 5. Es proposa la protecció "D-c" (adaptació a la tipologia pròpia) però en el planol de tipologies consta com "altres" (sense tipologia). Entenem que conforma un dels espais més singulars del llogaret pel que hauria de ser protecció "D-a"

S'ha modificat la qualificació de l'immoble tal i com s'indica.

- En els plànols de tipologies, s'observen edificacions en gris flux que no tenen cap protecció. Algunes d'elles mereixerien protecció com per exemple: C/Ses Olleries 3 (foto).



S'ha modificat la qualificació de l'immoble tal i com s'indica.

- En cas d'edificacions que no merèixen cap protecció haurien de ser D-d o en cas de que no interessés la seva reconstrucció per ser inadequades o no fos possible la seva reconstrucció per estar fora d'ordenació, manca una categoria que permetés la demolició sense reconstrucció. Exemple: C/ Ses Olleries 27 (foto).



En les edificacions en gris clar, en les que no s'especificava una protecció, s'ha especificat una protecció D-d. El nivell de protecció D-d ja serveix per a aquest propòsit ja que no té cap protecció de l'edificació existent i la seva demolició, ja que la qualificació D-d permet l'enderroc sense reconstrucció. Es pot veure la reformulació de l'Article 41 sobre les intervencions permeses en l'apartat 3.1.16 *Sobre els nivells de protecció del conjunt* d'aquest informe.

- Immoble C/Ses Olleries 38. Es proposa amb nivell "D-c" (adaptació a la tipologia pròpia) no obstant s'observa que està parellat amb un immoble catalogat (SO-14/C). Té la coberta peraltada i coincideix amb les alçades de façana del veïnat catalogat. El seu grau de protecció hauria de ser "D-a".



S'ha modificat la qualificació de l'immoble tal i com s'indica.

- Plànol d'ordenació de ses alqueries. L'immoble de c/ses alqueries 3 té protecció de conjunt "D-a" i l'immoble del seu costat C/Ses alqueries 30 té protecció de conjunt "D-d". Els dos immobles són de la mateixa promoció de l'any 2008. Els dos han de ser "D-d"

S'ha modificat la qualificació de l'immoble tal i com s'indica.

- S'ha de canviar l'etiqueta del mapa de la fitxa SC-04; posa SC05 i ha de ser SC-04

S'ha corregit l'errada.

- S'han de resituar les coordenades dels elements SC-14/B i SO-20/B donat que ambdues estan localitzades fora de l'element protegit.

Atès que es tracta d'elements lineals (i no puntuals), s'ha considerat oportú eliminar les coordenades.

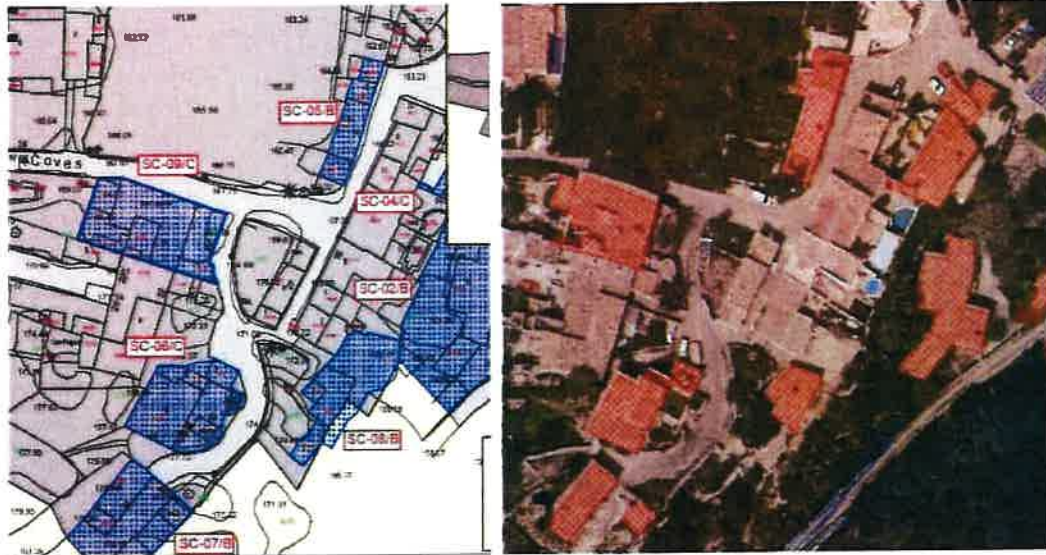
- S'han de grafiar els murs amb el color corresponent a l'element protegit de les fitxes SC14, SC15, SO21, SA16 i SA17 i a partir d'aquest posar l'entorn de protecció adient.

D'acord amb el que s'exposa, s'han grafiat amb precisió els murs i s'ha establert una zona de protecció de 5 metres a banda i banda de cada element.

- A moltes fitxes l'àmbit inclòs com a catalogat s'ha reduït respecte a l'àmbit recollit al al

Catàleg municipal de Santa Eugènia, amb aprovació definitiva des del 2001. S'ha d'incloure l'àmbit del catàleg municipal o justificar aquesta diferència en la delimitació, molt més reduïda, per alteracions importants que hagin comportat l'eliminació d'elements o la seva modificació significativa. A tall d'exemple el mateix emplaçament a la cartografia del catàleg municipal i a la cartografia del pla especial.

S'han recuperat els àmbits protegits del catàleg del 2001 i s'han revisat tots d'acord amb el que s'indica al llarg de l'informe.



3.2. Informe de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme

En data 29 de juny de 2020 va tenir entrada a l'Ajuntament de Santa Eugènia (RE nº 1294) l'informe adoptat per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, en sessió del dia 26 de juny de 2020, sobre el document del Pla Especial de Protecció dels BIC de Ses Coves, Ses Olleries i Ses Alqueries aprovat inicialment, en el marc del tràmit previst en l'article 55.6 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

Aquest informe es basa en les consideracions efectuades pel Servei tècnic d'Urbanisme i el Servei jurídic d'Urbanisme del Departament de Territori, en data 9 de juny de 2020.

En el present apartat es recullen i analitzen totes i cadascuna de les consideracions tècniques i jurídiques efectuades, algunes d'elles de caràcter vinculant i d'altres addicionals i no vinculants, i s'explica el tractament que se n'ha fet en el document del Pla Especial, de cara a la seva aprovació definitiva per part de l'Ajuntament.

3.2.1. Sobre l'errada material detectada en la memòria

En primer lloc, cal indicar que en l'apartat d'introducció es detecta una errada material, ja que s'indica el BOIB 115 quan és el BOIB 65, també s'ha inclòs una data incorrecta

S'ha corregit d'acord amb el que s'indica.

3.2.2. Sobre les qualificacions urbanístiques del Pla Especial i la vigència de les NNSS

En la memòria justificativa al punt 5 criteris i línies d'actuació al punt 1 s'indica que es creen dues noves qualificacions urbanístiques dins l'àmbit del Pla Especial: Zona Nucli Antic Llogarets i Zona Extensiva Baixa Llogarets. En el punt 4.1 Solucions de l'adaptació del catàleg de la memòria informativa s'indica que s'han adaptat les qualificacions urbanístiques de les NNSS en unes noves qualificacions pròpies. A l'article 12 s'indica que el Pla crea dues noves zones urbanístiques per als terrenys inclosos dins el seu àmbit territorial, en substitució de les previstes en les Normes Subsidiàries.

La regulació que es fa a la normativa d'aquestes qualificacions, és correspon amb la que preveu les NNSS per a les qualificacions de nucli antic general i de zona extensiva baixa, en els quadres resumits de les NNUU, de paràmetres urbanístics en sòl urbà, i la delimitació de les zones en la documentació gràfica sembla que es correspon amb la que les presents NNSS preveuen.

Més que crear o adaptar dues noves qualificacions sembla que es mantenen les vigents tant en els seus paràmetres urbanístics com en la seva delimitació, si és així hauria de quedar clar a la memòria i en el cas que hi hagin diferències amb les qualificacions vigents també hauran de quedar clarament identificades en la memòria.

En aquest sentit falta justificar la coherència entre les determinacions del Pla Especial i les NNSS vigents, donat que s'ha creat una doble regulació tot i que siguin iguals. No queda clar quines parts exactament es substitueixen de les normes vigents, ja que no fa referència a parts de les NNUU ni a plànols en concret. Quan s'aproves definitivament el Pla Especial, hi hauria dos plànols d'ordenació vigents per a cada un dels llogarets per una banda el del les NNSS i per altra els del PE, al igual que pel que fa als paràmetres de les qualificacions urbanístiques, quedaria vigent tant el quadre resum de les NNUU, i les seves especificacions en l'articulat, com les que es proposen als articles 16 i 17 de les normes del PE. Caldrà aclarir aquest tema per tal de que hi hagi coherència entre els dos documents, i evitar la doble regulació.

A l'article 12 s'indica

La regulació de cada una d'aquestes zones ve establerta en aquest Títol III així com els plànols d'ordenació SC/O-02, SO/O-02 i SA/O-02

Però no s'indica en aquest article, en les memòries o en la disposició derogatòria de la normativa, quins són els plànols i les regulacions de la normativa vigent que queden substituïdes.

El mateix passa amb el catàleg vigent, en la memòria es justifica l'increment de protecció que proporciona el PE, però no queda clarament especificada quina serà la coherència entre les normes del catàleg i les previstes en el PE, pel que fa al seu àmbit. En aquest sentit només s'incorpora una disposició derogatòria de fitxes del catàleg vigent que quedaran substituïdes pel Pla Especial, cosa que aclareix la coherència pel que fa a les fitxes que deixen de ser vigents i es substitueixen (cal revisar la disposició derogatòria en el sentit indicat en aquest informe), però no es fa cap indicació pel que fa a les normes del catàleg vigent i les proposades en el PE pel que fa al seu àmbit d'aplicació.

i) Pel que fa a les dues qualificacions dels llogarets, s'han introduït canvis significatius respecte les qualificacions vigents que s'exposen amb detall a l'apartat 3.1.12 del present document, així com al primer punt de l'apartat 5 de la Memòria Justificativa.

ii) L'article 12 s'ha modificat per tal d'aclarir quina és la regulació que se substitueix:

Article 12. Abast de les Normes reguladores de les zones i règim d'usos

El present Pla Especial crea dues noves zones urbanístiques per als terrenys inclosos dins el seu àmbit territorial, en substitució de les previstes en el "Quadre resum de les Ordenances" de les Normes Subsidiàries de Santa Eugènia, als efectes d'assegurar la correcta protecció dels conjunts històrics i els seus entorns de protecció.

La regulació de cada una d'aquestes zones ve establerta en aquest Títol III així com en els plànols d'ordenació SO/O-02 SA/O-02 i SC/O-02, que substitueixen la zonificació establerta en els plànols d'ordenació 6A, 6B i 6C de les vigents NNSS per als sòls inclosos dins l'àmbit del Pla Especial.

iii) Pel que fa al catàleg vigent, al tractar-se d'un Pla Especial que només ha estudiat uns àmbits discontinus del municipi, el catàleg vigent i les seves normes continuen vigents per aquelles fitxes que no es trobin dintre dels àmbits afectats pel Pla Especial dels llogarets. En aquest sentit, la Disposició Derogatòria és clara: només queden derogades una sèrie de fitxes del Catàleg vigent, que queden substituïdes per les noves fitxes del PEP. S'ha afegit, també, un aclariment en aquest sentit en l'epígraf 6 de l'apartat 5 *Criteris i línies d'actuació* de la Memòria Justificativa.

3.2.3. Sobre el llistat de béns catalogats

El llistat de béns catalogats s'adjunta a la memòria. És més recomanable que figurei com a annex de les normes i no a la memòria, ja que el llistat d'elements catalogats també haurà de ser objecte de publicació en el Butlletí Oficial de les Illes Balears per a la seva vigència i aplicabilitat un cop aprovat definitivament.

S'ha afegit l'annex a les normes així com es demana per facilitar la tasca de la seva publicació.

3.2.4. Sobre l'errada material detectada en la normativa

- Al punt 1 de l'article 1 existeix una errada en la data de l'acord del Ple del Consell de Mallorca que varen declarar BIC amb categoria de conjunt històric els llogarets de Ses Coves, Ses Ollerries i Ses Alquerries. L'acord és de data 5 de març de 2009 i a l'article s'indica l'any 2019.

S'ha corregit l'errada material d'acord amb el que s'indica.

3.2.5. Sobre l'entrada en vigor del Pla Especial

- L'article 4 pel que fa a l'entrada en vigor estableix: «El Pla Especial entrarà en vigor i serà executiu l'endemà de la seva publicació en el Butlletí Oficial de les Illes Balears». Atès que aquest Pla especial s'aprovarà definitivament per l'Ajuntament s'ha d'aplicar el que disposa l'article 22.2 del Reglament que desenvolupa la LLOUS per a l'illa de Mallorca que es remet a la legislació de règim local i per tant, per aplicació de l'article 103 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, posat en relació amb l'article 113 de la mateixa llei, el pla especial entrarà en vigor als 15 dies de la seva publicació. Per tant, s'haurà de modificar la redacció de l'article 4.

S'ha corregit l'errada d'acord amb el que s'indica.

3.2.6. Sobre la sol·licitud de llicència i el tècnic competent

- Tant en el punt 1 com en el punt 3 de l'article 7 Sol·licitud de llicència es fa referència a un informe tècnic que s'ha de presentar per sol·licitar la llicència, el primer es necessari per sol·licitar llicència en elements catalogats i el segon quan hi hagi demolicions en el projecte. S'haurà de justificar a la memòria la seva necessitat tenint en compte que s'ha de presentar un projecte al tractar-se d'obres en elements catalogats o inclosos en el conjunt històric a la vegada que s'haurà d'indicar el tècnic competent per emetre'l.

i) S'ha incorporat, al punt 4.2. *Contingut normatiu del Catàleg* de la Memòria Informativa una justificació de la necessitat d'un informe tècnic per a la obtenció de llicències d'obra quan es vol intervenir en un element catalogat.

ii) S'ha especificat, a l'Article 7, que caldrà que l'informe vagi "*signat per un tècnic amb la titulació exigible d'acord amb la legislació aplicable*".

3.2.7. Sobre la confusió del terme reedificació i els nivells d'intervenció

Al punt 4 de l'article, incorpora el terme reedificacions com a tipus d'intervenció en elements catalogats. Les reedificacions no venen com a obres definides a l'article 22 Tipus d'intervenció en l'edificació i per tant no queda clar quin és el seu objecte. Es fa referència al terme reedificació com un nivell de protecció, el D-d, però no com una intervenció. A l'article 27.2 també apareix en el mateix sentit. Caldrà aclarir en quin sentit s'està utilitzant el terme ja que per la redacció sembla que és un tipus d'intervenció però en l'articulat està associat a un nivell de protecció. Es detecta un punt 6 sense contingut.

i) Per tal d'evitar confusions, en els articles 21 i 41 de la normativa s'han eliminat els títols dels nivells d'intervenció i s'han deixat únicament els codis D-a, D-b, D-c i D-d.

ii) S'ha reformulat l'article 27.2, eliminant el terme "reedificació", que resultava ambigu i confús.

3.2.8. Sobre les segregacions en sòl rústic

- L'article 14 regula les condicions de parcel·lacions. El RLOUSM a l'article 109 apartat d'indica que s'haurà de preservar i ordenar l'estructura parcel·laria dels conjunts protegits en els PE, en aquest sentit el punt 1 de l'article 14 de les normes que es proposen recull que no s'admetran noves parcel·lacions en els àmbits del Conjunt Històric del llogaret.

Pel que fa al punt 2 i 3 que són de les parcel·les fora de l'àmbit del conjunt històric i per tant s'ha d'entendre de l'entorn de protecció, s'haurà de justificar a la memòria les condicions que es fixen a la vegada que s'haurà de justificar el compliment de la legislació vigent pel que fa referència a les segregacions de parcel·les en sòl rústic.

S'ha simplificat la redacció per tal que quedi clar que en sòl rústic les segregacions només podran ser d'acord amb les condicions establertes en la legislació vigent en matèria de segregacions en sòl rústic. Vegeu la redacció proposada de l'article en el comentari fet sobre l'informe de patrimoni 3.1.13 *Sobre les condicions de parcel·lació* d'aquest mateix informe.

3.2.9. Sobre les construccions inadequades i fora d'ordenació

- L'article 15 fa referència a les edificacions i construccions inadequades i fora d'ordenació. El punt 1 sobre edificis inadequats transcriu el que s'estableix a l'article 129.1 de la LUIB, en canvi a punt 2 que fa referència als edificis fora d'ordenació fa referència al punt 2 de l'article 129 de la LUIB. En aquest article cal fer referència al que estableix el RLOUM a l'article 86.1.c) que indica que les normes dels instruments de planejament «no han de contenir o reproduir determinacions que siguin objecte de regulació de detall d'acord amb la legislació o normativa sectorial, sense perjudici d'efectuar les oportunes remissions genèriques».

Per tal de millorar-ne l'enteniment i evitar redundàncies, l'article 15 ha quedat redactat com segueix:

“Article 15. Edificacions i construccions inadequades i fora d'ordenació.

1. En les construccions, edificacions i instal·lacions que, d'acord amb les Normes Subsidiàries de Santa Eugènia o la legislació urbanística, es trobin en situació d'inadequades, únicament seran autoritzables les obres o actuacions previstes en l'article 129.1 de la LUIB o normativa que la substitueixi, sempre que aquestes no contravinguin les determinacions d'aquest Pla Especial.

2. En les construccions, edificacions i instal·lacions que, d'acord amb les Normes Subsidiàries de Santa Eugènia o la legislació urbanística, es trobin en situació de fora d'ordenació, únicament seran autoritzables les obres o actuacions previstes a l'article 129.2 de la LUIB o normativa que la substitueixi, sempre que aquestes no contravinguin les determinacions d'aquest Pla Especial.”

3.2.10. Sobre la qualificació D-ET sense regulació

- En les normes no es defineixen quins són els paràmetres urbanístics per la qualificació D-ET. Dotacions, que si apareix en els plànols d'ordenació, i per tant queden sense regulació.

L'ordenació vigent preveu tres àmbits, un per a cada un dels tres llogarets de Santa Eugènia qualificats com a D-ET, que corresponen a tres zones de serveis destinades a equipaments d'ús i domini públic (Estació Transformadora). En el seu dia, el planejament va voler situar un lloc a cada llogaret on col·locar aquestes infraestructures elèctriques. A dia d'avui, aquestes infraestructures es col·loquen en funció de les necessitats de l'empresa distribuïdora d'electricitat i dins terrenys privats. Les necessitats de superfície d'una estació transformadora són molt menors a les superfícies de terreny així qualificades. Son espais molt petits per ser dedicats a equipaments municipals.

Per tot l'exposat i, atès que la qualificació dels esmentats àmbits com a D-ET resulta innecessària, s'ha modificat la cartografia d'ordenació (vegeu SC-O-02, SO-O-02 i SA-O-02) per a requalificarlos de la següent manera:

- L'àmbit D-ET de Ses Coves com a "Zona Extensiva Baixa Llogarets (EB-LL).
- L'àmbit D-ET de Ses Olleries com a "Zona Extensiva Baixa Llogarets (EB-LL).
- L'àmbit D-ET de Ses Alqueries com a "Zona Nucli Antic Llogarets (NA-LL).

3.2.11. Sobre les determinacions generals de les normes vigents

- Pel que fa a l'article 17 on es regula la Zona Extensiva Baixa Llogarets no s'ha tingut en compte el que preveu l'article 55 de les NN UU vigents, que era d'aplicació abans del canvi de qualificació que fa aquest Pla Especial. Com es mantenen tots els paràmetres s'haurà de justificar si les determinacions generals de les normes vigents són o no d'aplicació.

Art. 55. ZONA EXTENSIVA

L'ordenació en la zona extensiva permet tant habitatges unifamiliars aïllats com habitatges adossats, amb la possibilitat d'agrupar solers sempre que es complixin els paràmetres urbanístics.
En el cas de habitatges unifamiliars adossats, 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; així mateix, la ubicació de l'aparcament en el conjunt durà associada l'exigència d'entrada comunitària única.

S'han incorporat les determinacions de l'article 55 de les NNUU en la regulació de la Zona Extensiva Baixa Llogarets (Article 17).

Per altra banda, s'ha incorporat a la Normativa una Disposició Addicional Primera sobre la Relació del Pla Especial de Protecció amb el planejament general de Santa Eugènia.

3.2.12. Sobre el règim d'usos en sòl rústic

- L'article 18 regula el règim d'usos. Pel que fa al règim d'usos en sòl rústic s'indica el següent:

" en sòl rústic el règim d'usos serà la corresponent a la categoria de sòl rural en que es troben "

No queda clara quina és aquesta regulació, i quina és la relació amb la regulació vigent de les NNUU de Santa Eugènia del sòl rústic. Caldrà establir una regulació per tota la zona de sòl rústic que forma part de l'àmbit del Pla Especial i la seva coherència amb la regulació de les NNUU vigents.

S'ha modificat l'article 18 per tal de clarificar quina és la regulació del sòl rústic en l'àmbit dels llogarets i quina és la seva relació amb la que s'estableix a les NNUU vigents:

Article 18. Règim d'usos

1. El règim d'usos dels elements inclosos dins l'àmbit d'aquest Pla Especial, llevat que a la fitxa de catàleg s'especifiqui una altra cosa, serà el següent:

- En sòl rústic el règim d'usos serà el corresponent a la categoria de sòl rural en que es troben. Pel que fa als elements que es trobin en sòl rústic, els usos admesos seran els establerts en les Normes Subsidiàries de Planejament i en el Pla Territorial per a cada una de les categories de sòl assignada en els plànols SC/O-02, SA/O-02 i SO/O-02 respectivament, amb les següents limitacions:
 - Les edificacions, sigui quin sigui el seu ús, s'hauran de situar, sempre que sigui possible, en la part de la parcel·la no afectada per aquest pla especial.
 - Les edificacions que es situïn dins l'entorn de protecció del BIC, només podran ser de planta baixa, amb una alçària màxima de 4m.
 - Quan, per l'ús a que es destini l'edificació sigui necessària una major alçària, s'haurà d'adjuntar un estudi d'impacte paisatgístic de l'edificació sobre el conjunt històric del BIC.
 - L'ocupació màxima de la parcel·la no superarà, en cap cas, els 400m².
- En el sòl urbà dels llogarets, el règim d'usos aplicable serà l'establert en els articles 16 o 17 d'aquestes Normes, segons la zona assignada en plànols SC/O-02, SA/O-02 i SO/O-02 respectivament

2. En cap cas l'ús d'aquests elements podrà alterar ni desmerèixer les característiques fonamentals que varen motivar la seva protecció, perjudicar la seva conservació o comportar risc de degradació.

3. Els usos preexistents legalment implantats amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Pla Especial es poden mantenir sempre que s'adaptin als límits de molèstia, nocivitat, insalubritat i perill establert en la legislació sectorial d'aplicació i no suposin un deteriorament de les qualitats del bé que són objecte de protecció en aquestes normes o, en el seu cas, en les fitxes individualitzades del catàleg.

3.2.13. Sobre la coherència entre la memòria i les normes pel que fa als nivells de protecció i les intervencions permeses

- L'articles 19 estableix la protecció dels immobles i elements inclosos en el PE. Es classifiquen en dos grups (elements catalogats i elements que es troben en el conjunt i la zona de protecció):

Elements catalogats: inclosos en el catàleg L'article 20 per aquests s'estableix tres nivells de protecció:

- A nivell integral
- B nivell parcial
- C nivell ambiental

Protecció del conjunt: aplicable a la totalitat dels immobles que est troben dins l'àmbit del Conjunt Històric i de l'entorn de protecció L'article 21 per aquests estableix quatre nivells de protecció:

- Nivell D-a o de rehabilitació
- Nivell D-b o d'adaptació al tipus general del conjunt
- Nivell D-c o d'adaptació a la tipus concret de l'immoble (hi ha una errada gramatical en el punt 3 de l'article ja que hauria de dir al tipus i no a la tipus, com s'exposa a la memòria)
- Nivell D-d o de reedificació.

A part de definir els nivells de protecció l'article 20 també defineix intervencions que es poden realitzar. Les intervencions estan regulades en l'article 36 Intervencions permeses als elements catalogats. La regulació que es fa en els dos articles i a la memòria no és coherent creant confusió en la intervencions permeses en els elements catalogats. S'exposa a continuació les regulacions de les intervencions per a cada nivell de protecció en la memòria, en l'article 20, i 36:

Protecció A nivell Integral:

- | | |
|-------------|---|
| Memòria: | -Obres de reforma (conservació o manteniment, restauració, consolidació), obres de rehabilitació (rehabilitació parcial) |
| Article 20: | -no es permeten canvis d'ús, s'han de continuar els usos originals
-no es permeten rehabilitacions
-es permeten obres de conservació, restauració i excepcionalment recuperació de les característiques originals |
| Article 36: | -obres de reforma (conservació o manteniment, restauració i consolidació) rehabilitació parcial que pugui comportar la substitució o reforç d'algun dels elements però no de tots
-no es permeten obres de reestructuració |

Protecció B nivell Integral:

- | | |
|-------------|---|
| Memòria: | -Obres de reforma (conservació o manteniment, restauració, consolidació), obres de rehabilitació (rehabilitació parcial, reestructuració) |
| Article 20: | -límit de conservació íntegra de les seves parts essencials i la seva volumetria, es permet l'execució d'una sèrie d'obres 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 |
| Article 36: | -obres de reforma (conservació o manteniment, restauració i consolidació) rehabilitació (rehabilitació parcial i reestructuració) |

Protecció C nivell integral:

Memòria: -Obres de reforma (conservació o manteniment, restauració, consolidació), obres de rehabilitació (rehabilitació parcial, reestructuració), obra nova (ampliacions i reconstruccions) sempre que l'estructura no es vegi afectada

Article 20: - no s'indiquen

Article 36: -obres de reforma (conservació o manteniment, restauració i consolidació) rehabilitació (rehabilitació parcial i reestructuració) i obra nova (ampliacions i reconstruccions) sempre que es preservi el caràcter característic conjunt urbà

Perquè hi hagi una regulació clara de les intervencions permeses segons els nivells de protecció, es podrien regular en un mateix article. O si es fa en dos articles diferents el que fa referència a la definició dels nivells de protecció no hauria de regular les intervencions permeses. La regulació que es proposi ha de ser coherent i justificada en la memòria.

S'han reformulat els articles 20 i 21 per tal que la descripció dels nivells de protecció quedi tan sols en aquests articles i que no es pugui confondre amb els articles 36 i 41, que definiran únicament les intervencions permeses en cada cas.

Així es proposa que la informació estigui repartida de la forma següent en els diferents articles i memòria per als elements catalogats:

La redacció revisada de l'Article 36. *Intervencions permeses als elements catalogats* es pot veure en la resposta a l'esmena feta a l'informe de patrimoni a l'apartat 3.1.3 *Sobre l'ampliació del Catàleg* d'aquest mateix informe.

La informació de la memòria serà en funció de les intervencions que es recullen en l'article 20. *Nivells de protecció dels elements catalogats* de les normes que un cop revisada la seva redacció quedarà de la següent forma:

Article 20. Nivells de protecció dels elements catalogats

La protecció dels elements individualment catalogats es precisa en relació al seu valor específic. Aquesta es definirà en relació als graus de protecció que s'enumeren a continuació:

1. 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 amb expedients incoats o declarats Bé d'Interès Cultural (BIC). La preservació dels elements objecte d'aquesta protecció ha de ser integral o total.*

2. 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.*

3. 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.

S'exposa a continuació les regulacions de les intervencions per a cada nivell de protecció en la memòria, i en l'article 41:

Nivell D-a o de rehabilitació

Memòria: -Obres de reforma (conservació o manteniment, restauració, consolidació), obres de rehabilitació (rehabilitació parcial, reestructuració*), obra nova (ampliacions* i reconstruccions*)

*sempre i quan l'estructura no es vegi afectada

Article 41: -Obres de reforma (conservació o manteniment, restauració, consolidació) es permeten remodelacions que afectin l'espai interior de les edificacions sempre i quan l'estructura de l'edifici no es vegi afectada

Nivell D-b o d'adaptació al tipus general del conjunt

Memòria: -Obres de reforma (conservació o manteniment, restauració, consolidació), obres de rehabilitació (rehabilitació parcial**, reestructuració**), obra nova (ampliacions** i reconstruccions**)

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

Article 41: -s'estableixen uns paràmetres per les obres d'adaptació de l'immoble:

Adaptació volumetria, adaptació d'obertures de façana, adaptació dels acabats i detalls estilitics

Nivell D-c o d'adaptació al tipus concret de l'immoble

Memòria: -Obres de reforma (conservació o manteniment, restauració, consolidació), obres de rehabilitació (rehabilitació parcial**, reestructuració**), obra nova (ampliacions** i reconstruccions**)

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

Article 41: -s'estableixen els mateixos criteris que el Nivell D-b, però considerant com a referència tipològica la pròpia i original de l'immoble

Nivell D-d o de reedificació

Memòria: -Obres de reforma (conservació o manteniment, restauració, consolidació), obres de rehabilitació (rehabilitació parcial, reestructuració), obra nova (ampliacions i reconstruccions, nova planta), enderrocs.

Article 41: -els edificis es podran enderrocar en la seva totalitat, les noves edificacions s'adaptaran als paràmetres característics de les tipologies característiques del Conjunt dels Hogarets i complir amb els paràmetres defmfts en aquestes normes. Els nous elements han de suposar una millora respecte dels substituïts.

Pel que fa a la regulació de les intervencions en els elements del conjunt haurà d'haver una coherència entre el document de la memòria i el que es reguli a les normes.

La redacció revisada dels articles 21. *Nivells de Protecció del Conjunt* i 41. *Intervencions permeses als elements del conjunt* de les normes es pot veure en la resposta a l'esmena feta a l'informe de patrimoni a l'apartat 3.1.16 *Sobre els nivells de protecció del conjunt* d'aquest mateix informe.

La informació de la memòria s'ha modificat d'acord a les intervencions recollides a l'article 41.

3.2.14. Sobre els edificis amb expedients incoats

- De l'article 20 particularment s'ha d'indicar que al punt 1 que fa referència al nivell A de protecció integral fa referència a edificis incoats, en aquest sentit cal indicar que el terme incoació fa referència als expedients i no als edificis i per tant s'haurà de corregir la terminologia utilitzada

S'ha corregit i s'ha expressat de la següent manera:

1. 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 declarats Bé d'Interès Cultural, o que compten amb un expedient d'incoació per a la seva declaració com a tals. La preservació dels elements objecte d'aquesta protecció ha de ser integral o total.

3.2.15. Sobre el tipus d'intervenció en l'edificació

- L'article 22 fa referència als Tipus d'intervencions en l'edificació incorporant les seves definicions. En les obres de reestructuració es permeten obres d'ampliació. En aquest sentit cal tenir en compte que aquestes obres de reestructuració estan permeses en béns amb un nivell de protecció parcial B, i en aquest no estan permesos les obres d'ampliació. Essent les obres d'ampliació contemplades en el mateix article com obres d'obra nova i no com a obres de rehabilitació no és convenient lligar els dos termes i permetre obres d'ampliació en obres que són de rehabilitació

Per altra banda les obres de reestructuració també permeten de forma genèrica el buidat interior de l'edifici. Aquesta possibilitat no es pot regular de forma genèrica i s'ha de tenir en compte que en cap dels nivells de protecció establerts pels elements catalogats es permeten obres de demolició. Només es permeten en el elements del conjunt no catalogats amb una protecció D-d o de reedificació. La possibilitat del buidat interior mantenint les façanes exteriors i el coronament i la coberta no es compatible amb cap dels nivells de protecció establerts així com estan definides les intervencions permeses.

Pel que fa a la reconstrucció hauria de quedar clar a l'article 22 el que s'indica a l'apartat 3 de l'article 10 i és que la reconstrucció és obligatòria i possible en els casos de demolicions no autoritzades o la provocació de ruïna per abandó o negligència d'un edifici catalogat. S'haurà de justificar la possibilitat prevista a l'article 36, en els béns amb una protecció C nivell ambiental, de realitzar obres de reconstrucció quan estan prohibides les demolicions

i) Per tal d'eliminar el possible vincle entre obres d'ampliació i de rehabilitació s'ha modificat la redacció de l'article 22 tal i com s'exposa en el punt 3.1.17 *Sobre les intervencions permeses en les obres de "reestructuració"* de resposta a les esmenes de patrimoni recollides en aquest mateix informe.

ii) S'ha modificat la redacció en l'article 20 per tal d'excloure descripcions de les intervencions que ja es defineixen a l'article 41, tal i com es recull en la resposta del punt

3.2.13 Sobre la coherència entre la memòria i les normes pel que fa als nivells de protecció i les intervencions permeses.

S'ha volgut emfatitzar, en la redacció de l'article 41, que el buidat interior total de l'edifici en els D-a, D-b i D-c no està permès i en els D-d estarà permesa la demolició total.

iii) Pel que fa a la reconstrucció, en l'article 22 es referenciarà a l'article 10.3 pel que fa a la demolició d'edificis catalogats tal i com es recull en la resposta a l'informe de patrimoni en el punt 3.1.17 *Sobre les intervencions permeses en l'edificació*.

3.2.16. Sobre l'errada material detectada en l'article 24

- Al punt 3 de l'article 24 falta la preposició de, a la frase, als edificis nova construcció quedant la seva redacció: als edificis de nova construcció

S'ha reformulat l'article complet tal i com s'exposa al punt 3.1.18 del present document.

3.2.17. Sobre el material de les fusteries i persianes

- A l'article 27 Fusteries, persianes i baranes, no es regula el material del que hauran de ser les fusteries en general, només s'indica que seran de fusta a les reedificacions, però no es regula en la resta de béns o qualificacions del conjunt. Quan fa referència al punt 3 a les reedificacions (no queda clar si és un nivell de protecció o un tipus d'intervenció no definit a les normes) permet que les persianes siguin de llitret, mallonquí d'alumini, i tampoc queda regulat a la resta de béns catalogats o a les qualificacions del conjunt de quin material han de ser

El redactat dels punts 2 i 3 de l'article 27 s'han modificat tal i com s'especifica en l'apartat 3.1.20 *Sobre els materials de fusteria* a l'informe de patrimoni d'aquest mateix document.

3.2.18. Sobre la regulació dels espais lliures privats

- L'article 28 Espais lliures privats, els defineix com els espais lliures de domini privat, que formen part d'una parcel·la edificable i que per les seves especials característiques s'ha de protegir de l'edificació. Ni en els plànols ni en les fitxes s'han trobat delimitats aquests espais. Si fa referència als espais que queden lliure d'edificació s'haurà d'indicar

El punt 2 de l'article fa referència a les piscines i es regulen certs aspectes com el % d'ocupació respecte de l'àrea d'espai lliure en sòl urbà o les tonafitats. Pel que fa a la regulació del % d'ocupació no és clar, ja que l'espai lliure quan es fan ampliacions, si estan permeses, pot variar, i per altra banda no queda regulat el tema de separacions a l'indar o si comptabilitzen en l'ocupació total de la parcel·la, o quin és la forma que han de tenir. Caldrà regular de forma completa i justificada a la memòria les piscines.

Per altra banda al punt 3 exposa que a les parcel·les d'ús privat no s'estableixen condicions d'urbanització, no queda clar a quines condicions d'urbanització es refereix.

i) El redactat dels punts 2 i 3 de l'article 27 s'ha modificat tal i com s'especifica en la resposta 3.1.21 *Sobre la regulació de l'espai lliure no edificat. Espais lliures privats i piscines* a l'informe de patrimoni d'aquest mateix informe.

ii) S'ha eliminat el punt 3 de l'article 28.

3.2.19. Sobre l'article 31 Rètols publicitaris

- L'article 31 Rètols publicitaris incorpora un punt 6 que fa referència a marquesines i tendals. S'haurà d'ampliar el títol de l'article o incorporar un nou per regular les marquesines i els tendals

S'ha modificat el títol de l'article 31, que queda redactat com següeix:

Article 31 Rètols publicitaris, marquesines i tendals

3.2.20. Sobre la limitació dels moviments de terres

- El punt 3 de l'article 35 Condicions generals d'adaptació de les noves edificacions fa referència a la prohibició de qualsevol moviment de terres que comporti una alteració greu de la geomorfologia i la topografia del territori. Caldria establir unes limitacions en unitat de mesura per tal d'evitar arbitrariedad de l'expressió "alteració greu" en les distintes solucions que es puguin plantejar.

Es modifica el redactat del punt 2 de l'article 35 en els termes que s'exposen a l'apartat 3.1.24 del present document.

3.2.21. Sobre les intervencions admissibles

- L'article 37 Intervencions preferents i admissibles en els elements catalogats al punt 3 vincula l'execució de les obres preferents a que les intervencions admissibles afectin amb caràcter global o en la seva major part l'element catalogat, caldria establir com es quantifica aquesta major part amb un % al igual que es fa per les obres que suposin un augment de volum que es fixa en més d'un 10%, perquè no sigui una qüestió arbitrària el quantificar "la seva major part".

S'ha reformulat el punt 3 de l'article 37 en els termes següents:

3. Les intervencions admissibles que afectin l'element catalogat en un percentatge superior al 50% de la seva superfície o volum, o bé que suposin un augment de més del 10% de la superfície total construïda, hauran de comportar simultàniament l'execució de les intervencions preferents establertes.

3.2.22. Sobre les zones de protecció dels elements catalogats

- Pel que fa a l'article 39 Zona de protecció dels elements catalogats cal dir que tant el PTIM com el RLOUSM indiquen que s'hauran de definir entorns de protecció quan es consideri necessari al voltant dels elements catalogats. Per tant s'haurà d'utilitzar aquesta terminologia. A l'article es difereix la seva regulació a cada una de les fitxes del catàleg, però en aquestes pràcticament en tots els casos no es fa cap indicació de la seva regulació o limitacions.

S'ha incorporat una regulació més precisa tal i com s'exposa en el punt 3.1.26 del present document.

3.2.23. Sobre els criteris d'intervenció en elements catalogats

- L'article 40 criteris generals d'intervenció als elements catalogats al punt 3 en l'excepció que permet l'eliminació de parts del bé, hauria de ser una possibilitat indicada justificada i motivada a la fitxa.

Pel que fa al punt 4 aquest apartat preveu l'incompliment de l'ordenança general d'higiene i composició interior de forma directa, de fet comença dient "no és d'obligat compliment". En primer lloc cal dir que el PE i les MNSS no preveuen cap ordenança en aquest sentit.

La disposició addicional primera del Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat, estableix l'incompliment en el cas especial i justificats de la protecció i conservació. En la redacció que es proposa l'incompliment, que ha de ser sempre un fet excepcional, i motivat en els valors patrimonials, passa a ser la norma general.

En aquest sentit cal dir que el contingut que es proposa seria una reproducció íntegra de la disposició addicional segona del Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat, i que l'article 86 l.c) del RLOUSM indica que les normes dels instruments de planejament «no han de contenir o reproduir determinacions que siguin objecte de regulació de detall d'acord amb la legislació o normativa sectorial, sense perjudici d'efectuar les oportunes remissions genèriques». Proposariem per això que s'incorporés una redacció semblant a la que s'exposa a continuació. Pel que fa a la possibilitat de no complir amb les condicions d'habitabilitat en actuacions sobre edificis inclosos en aquest catàleg és d'aplicació el règim d'excepció que conté la disposició addicional segona del Decret 145/1997, de 21 de

novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat o la normativa sectorial que el substitueixi

D'acord amb el que s'exposa, s'ha modificat el punt 4 de l'article 40, que queda redactat de la següent manera:

4. Pel que fa a la possibilitat de no complir amb les condicions d'habitabilitat en actuacions sobre edificis inclosos en aquest catàleg és d'aplicació el règim d'excepció que conté la disposició addicional segona del Decret 145/1997 de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat o la normativa sectorial que el substitueixi.

3.2.24. Sobre les fitxes que es substitueixen en la disposició de les normes 4

- La disposició derogatòria aporta un llistat on s'indica el conjunt de fitxes que han de quedar derogades i substituïdes per les proposades en el Pla Especial. En la disposició s'indica que el catàleg va ser aprovat pel Ple de l'Ajuntament, cal dir que el catàleg va ser aprovat definitivament per la Comissió Insular d'Urbanisme de Mallorca en sessió celebrada el dia 11 de maig de 2001. A aquest llistat hi ha incoherències pel que fa als elements protegits, que s'indica a continuació:
 - Fitxa 6 catàleg vigent es tracta de restes de murada d'un recinte fortificat. Amb un nivell de protecció A (BIC)
Queda substituït per la fitxa SO 06/B, aquesta fitxa fa referència a una casa de pagès i no a una murada
 - Fitxa 8 catàleg vigent es tracta d'un conjunt de coves naturals retocades. Amb un nivell de protecció A (BIC)
Queda substituïda per la fitxa SO 21/A, aquesta fitxa fa referència a un mur que limita amb camí
 - Fitxa 13 catàleg vigent es tracta d'un conjunt de coves naturals retocades amb una funció indeterminada. Amb un nivell de protecció A (BIC)
Queda substituïda per la fitxa SO 07/C, aquesta fitxa fa referència a una casa de pagès.
 - Fitxa 22 catàleg vigent és d'un edifici amb planta en forma de U. Amb un nivell de protecció C
Queda substituïda per la fitxa SA 06/C, aquesta fitxa fa referència a una casa Viletà i la descripció no coincideix amb la de la fitxa del catàleg vigent.
 - Fitxa 25 catàleg vigent és un aljub. Amb un nivell de protecció B
Queda substituïda per la fitxa SO 05/B, aquesta fitxa fa referència a una casa de pagès
 - Fitxa 28 catàleg vigent es tracta d'un pou. Amb un nivell de protecció B
Queda substituïda per la fitxa SA 11/B, aquesta fitxa fa referència a unes cases de possessió
 - Fitxa 29 catàleg vigent es tracta d'una siquia. Amb un nivell de protecció B
Queda substituïda per la fitxa SA 09/B, aquesta fitxa fa referència a una casa de pagès
 - Fitxa 35 catàleg vigent es tracta d'un edifici. Amb un nivell de protecció B
Queda substituïda per la fitxa SC 10/A, aquesta fitxa fa referència a un jaciment arqueològic.
 - Fitxa 36 catàleg vigent es tracta d'una construcció configurada per tres cossos amb planta amb forma de T. Amb un nivell de protecció C
Queda substituïda per la fitxa SC 11/A, aquesta fitxa fa referència a un pou.

- Fitxa 41 catàleg vigent es tracta d'un molí fariner de pedra vista. Amb un nivell de protecció C
Queda substituïda per la fitxa SO 16/C, aquesta fitxa fa referència a una casa de pagès.
- Fitxa 42 catàleg vigent es tracta d'un molí fariner de torre circular i base quadrada. Amb un nivell de protecció C
Queda substituïda per la fitxa SA 02/C, aquesta fitxa fa referència a una casa viletana
- Fitxa 46 catàleg vigent es tracta d'un habitatge denominat Ca'n Paraire. Amb un nivell de protecció D
Queda substituïda per la fitxa SO 15/C, aquesta fitxa fa referència a una casa de pagès i antiga ollerria denominada Son Rigo
- Fitxa 51 catàleg vigent es tracta d'un habitatge denominat Son Pericàs. Amb un nivell de protecció C
Queda substituïda per la fitxa SA 16/B, aquesta fitxa fa referència a un mur que limita amb camí o carretera
- Fitxa 52 catàleg vigent es tracta d'un habitatge denominat Son Brusquer. Amb un nivell de protecció D
Queda substituïda per la fitxa SA 15/A, aquesta fitxa fa referència al Pou de Ses Alquerries
- Fitxa 53 catàleg vigent es tracta d'un habitatge denominat Ca S'estander situat al ses Ollerries 24
Amb un nivell de protecció D
Queda substituïda per la fitxa SC 06/C, aquesta fitxa fa referència a una casa viletana amb denominació Can Miquel Puput situada al camí de ses coves, 50
- S'haurà de revisar el contingut de tota la disposició per tal que les fitxes que queden substituïdes es corresponguin amb el mateix element catalogat que les fitxes que es proposin.

D'acord amb el s'exposa, s'ha corregit la taula de la disposició derogatòria.

3.2.25. Sobre l'escala dels plànols d'ordenació

- Els plànols d'ordenació s'hauran d'aportar a escala 1.1000 per al sòl urbà com indica l'article 85 2.b) del RLOUSM

S'ha corregit l'errada i es presenten els plànols a escala 1/1000, d'acord amb el que s'indica.

3.2.26. Sobre el grafisme dels plànols d'ordenació

- Els plànol d'ordenació que indiquen la qualificació del sòl (SO/O-2_SA/O-2_SC/O-2) són confusos pel que fa al seu grafisme, ja que la qualificació afecta tant a les parts edificades com a les que no ho estan, en canvi en els plànols es marquen les edificacions amb color gris i la part lliure de la parcel·la amb el color que fa referència a la qualificació segons la llegenda. Aquesta diferenciació crea confusió ja que la qualificació es tant per la part edificada com per la que no ho està, per tant s'haurà de grafiar tant les parts edificades com les no edificades amb el color que correspongui a la qualificació proposada.

D'acord amb el que s'exposa, s'han grafiat les edificacions sense color ple (tan sols amb la línia exterior) per tal que quedi clara la qualificació que afecta tant a les parcel·les com a les edificacions existents.

3.2.27. Sobre les alineacions en els plànols

- Falta aportar els plànols d'ordenació de les alineacions de cada un dels llogarets, que hauran de ser les existents com determina l'article 39 de la Llei 12/1998

S'han incorporat les alineacions existents en els plànols d'ordenació SC-O-02, SO-O-02 i SA-O-02. També s'aporten els plànols informatius SC-I-10, SO-I-10 i SA-I-10, que compten amb les alineacions existents i amb les amplades de diferents seccions de vial.

3.2.28. Sobre les fitxes del catàleg

Pel que fa a les fitxes del catàleg:

En general cal dir que pel que fa a l'apartat II.2 Definició de la zona de protecció s'hauria d'indicar. Definició de l'entorn de protecció

SC-07/B en l'ús actual indica Residencial. En les imatges que s'adjunten a la fitxa es pot observar que es tracta d'una edificació sense ús. S'haurà de comprovar

SC-10/A s'indica en l'apartat II.2 de la fitxa que es defineix una zona de protecció, però no es regula. Per altra banda no ve delimitada la zona de protecció a la part gràfica de la fitxa.

SC-11/A s'indica en l'apartat II.2 de la fitxa que es defineix una zona de protecció, però no es regula. Per altra banda a la part gràfica de la fitxa ve delimitada la zona de protecció però no es veu la delimitació del bé catalogat.

SC-12/B a la part gràfica de la fitxa ve delimitat un entorn de protecció però no ve indicat ni regulat a l'apartat II.2. Per altra banda no s'ha delimitat el bé catalogat al plànol de la fitxa.

SC-13/A a la part gràfica de la fitxa ve delimitat un entorn de protecció però no ve regulat a l'apartat II.2. Per altra banda no s'ha delimitat el bé catalogat al plànol de la fitxa.

SC-14/B _SC-15/B s'indica a l'apartat II.2 que es delimita un entorn de protecció. No es regula i no es grafia a la part gràfica de la fitxa.

SO-18/A _SO-19/A a la part gràfica de la fitxa ve delimitat un entorn de protecció però no ve regulat a l'apartat II.2. Per altra banda no s'ha delimitat el bé catalogat al plànol de la fitxa.

SO-20/B _SO-21/B _SO-23/B s'indica a l'apartat II.2 que es delimita un entorn de protecció. No es regula i no es grafia a la part gràfica de la fitxa.

SA-07/A _SA-14/B s'indica a l'apartat II.2 de la fitxa i es grafia l'entorn de protecció però no es regula.

SA-15/A a la part gràfica de la fitxa ve delimitat un entorn de protecció però no ve regulat a l'apartat II.2. Per altra banda no s'ha delimitat el bé catalogat al plànol de la fitxa.

(i) S'han revisat tots els apartats II.2 de les fitxes per tal de definir la zona de protecció i la seva regulació.

ii) S'ha actualitzat l'ús de l'edificació en la fitxa SC-07/B.

iii) S'han revisat i corregit tant les delimitacions dels elements catalogats com de les seves zones de protecció.

3.3. Informe del Servei d'Estudis i Planificació (Direcció General de Recursos Hídrics)

L'informe signat electrònicament el 20 d'agost de 2020, en les seves conclusions, fa les següents consideracions tècniques:

3.3.1. Sobre la demanda de recursos hídrics i de depuració

Amb la informació presentada no queda clar si hi haurà una nova demanda de recursos hídrics i un increment del volum a depurar. A la normativa es contempla la possibilitat d'obra nova. El que no indica és quants d'habitatges nous són possibles. Tampoc indica quina és la capacitat màxima de població d'aquests nuclis. Amb el visor de la IDEIB (capa sòl vacant) sembla que hi ha una part important del sòl urbà dels tres nuclis està sense edificar i això podria suposar un increment de la demanda de recursos hídrics i de les necessitats de sanejament.

S'ha incorporat al document de Memòria Informativa, un nou apartat 3.4 *Estudi del sòl vacant i de les parcel·les infraedificades*, per tal d'identificar les parcel·les on encara hi ha un cert potencial de creixement edificatori. En base a aquest petit estudi, s'ha incorporat a la Memòria Justificativa un nou apartat 6. *Estudi del potencial edificatori amb l'aplicació de les determinacions del Pla Especial de Protecció*.

Els resultats obtinguts, a mode de resum, són els següents:

	Edificat actual (m ²)	Potencial Vigent (m ²)	Potencial PEP (m ²)	Nº habitatges actuals	Nº nous habitatges potencials vigent	Nº nous habitat potencials PEP
SES COVES	5.818	16.789	8.077	30	24	18
SES OLLERIES	14.318	46.565	22.552	81	106	80
SES ALQUERIES	22.236	55.884	20.213	68	106	74
TOTAL	42.372	119.238	50.842	179	236	172

A la taula es pot observar que actualment els llogarets, en conjunt, admeten un creixement edificatori de quasi 120.000 m² de sostre que se sumarien als 42.372 m² actuals. El manteniment de l'ordenació vigent, doncs, permetria multiplicar per 4 el sostre edificat actual, ja sigui per ampliació de les actuals edificacions o bé construïnt nous habitatges. La nova proposta d'ordenació redueix el potencial sostre edificable a 50.842 m², la qual cosa suposa moderar el topall de creixement en un 57,4%.

Pel que fa al nombre d'habitatges, la normativa vigent permet la construcció de 236 habitatges nous en el conjunt dels llogarets, que se sumarien als 179 actuals. La regulació proposada al PEP, a partir de paràmetres edificatoris més restrictius i de la protecció d'elements catalogats, redueix el nombre potencial d'habitatges a 172.

En cas que hi hagi increment de la demanda aquesta s'haurà de calcular i indicar d'on es durà a terme aquest proveïment i com es durà a terme el sanejament, a més s'haurà d'aportar:

- Certificat del gestor que s'encarregarà del subministrament d'aigua que certifiqui la disponibilitat de recursos per assumir aquest increment de demanda i les fonts disponibles o previstes del recurs.
- Certificat de l'entitat responsable de la depuració que asseguri que els volums generats d'aigua residual, tant en cabal com en concentració de contaminants, podran ser tractats en la seva totalitat per l'EDAR existent i no interferiran amb el

compliment dels valors límit d'emissió imposats en l'autorització d'abocament al domini públic hidràulic o al domini públic marítim terrestre.

El consum d'aigua al conjunt del municipi l'any 2020 va ser de 98.559 m³. Tenint en compte que la població d'aquell mateix any era de 1.641 habitants empadronats, als quals cal afegir una població flotant estimada de 108 habitants, el consum anual per habitant s'estima en 56.339 litres.

Atès que el Pla Especial de Protecció permet la construcció de 172 nous habitatges, la capacitat de població dels llogarets respecte a la situació actual podria incrementar-se en 430 habitants.

A efectes de demanda de recursos hídrics i de necessitats de sanejament, per tant, això suposaria un increment de 24.225,7 m³ anuals; és a dir, quasi un increment del 25% a nivell municipal.

Val a dir, però, que:

- (i) Les tendències de població i les dinàmiques econòmiques actuals, especialment en el món de la construcció, no fan previsible un escenari de creixement massa significatiu. El PEP, justament, moderarà el possible creixement edificatori que s'hagués pogut produir.
- (ii) El PEP incorpora mesures les mesures d'estalvi d'aigua previstes al PHIB 2019, de manera que el consum d'aigua de les noves edificacions previsiblement serà notablement inferior al dels habitatges actuals.

En qualsevol cas, l'Ajuntament de Santa Eugènia aportarà a l'expedient els certificats sol·licitats, tant de l'empresa HIDROBAL, en relació a la suficiència de recursos hídrics, com a ABAQUA, en relació al tractament d'aigües residuals.

3.3.2. pous d'abastiment d'aigua potable

A la Direcció General de Recursos Hídrics no tenim constància de cap pou de proveïment anomenat «Pou Mitjà», per tant no es pot emprar per proveir el municipi fins que no s'obtingui la concessió corresponent.

Segons dades que consten a la Direcció General de Recursos Hídrics l'únic pou d'abastiment emprat en el municipi de Santa Eugènia és Son Mateu ARE_1652_Vigent-DI-39245. Però actualment les extraccions per a proveïment urbà (de l'ordre dels 120.000 m³/any) del municipi superen el volum màxim autoritzat (109.500 m³).

És necessari regularitzar la situació dels pous de proveïment al Servei d'Aigües Subterrànies de la Direcció General de Recursos Hídrics.

Tot el municipi de Santa Eugènia (nuclis i llogarets) s'abasteixen mitjançant les extraccions del pou de Son Mateu (ARE_1652_Vigent-DI-39245). Si bé és cert que actualment s'extreu més aigua del volum màxim autoritzat, es preveu corregir aquesta situació.

L'ajuntament de Santa Eugènia ja ha iniciat els tràmits amb l'empresa gestora HIDROBAL per estudiar les possibilitats d'obrir una nova captació per abastament urbà. Els pous que principalment es contemplen són:

- Pou AAS_390_Vigent-A_S_1622, actualment amb una autorització d'extracció per ús de regadiu. Caldria modificar l'ús d'aquest pou i autoritzar l'extracció per abastament urbà. Aquest pou s'ubica al costat (800m) del dipòsit i, per tant, seria l'opció més viable.
- Pou A_S_8270_Vigent-A_S_8270, al costat de la piscina que actualment no s'utilitza. Regularitzar-ne la situació i utilitzar-lo per abastir d'aigua el municipi. Però aquest és

poc viable a causa de la gran distància (4km) en què es troba del dipòsit municipal i s'hauria de travessar tot el nucli de Santa Eugènia

A més, actualment durant els pics de demanda ja es realitza la compra d'aigua potable amb camions cisterna.

Per altra banda, cal destacar que la Mancomunitat des Pla (entitat pública encarregada del subministrament d'aigua potable) està redactant un projecte d'interconnexió de les xarxes municipals amb la xarxa de distribució en alta d'ABAQUA. Es pretén crear un dipòsit regulador a Sineu que connecti amb el dipòsit de Maria de la Salut d'ABAQUA i així poder garantir l'abastiment de tots els municipis gestionats per la mancomunitat amb una aigua de bona qualitat així com minimitzar les extraccions dels aqüífers. De fet, aquesta entitat ha presentat al·legacions a la proposta de projecte del nou Pla Hidrològic de les Illes Balears (2022-2027) sol·licitant que s'incloguin les dues primeres fases d'aquest projecte d'interconnexió al PHIB.

3.3.3. Sobre es mesures d'estalvi d'aigua i tractament d'aigües residuals

S'haurà d'incloure a la Normativa les mesures correctores referents a estalvi d'aigua i tractament d'aigües residuals incloses a l'estudi d'impacte ambiental simplificat. A més de les mesures de gestió de la demanda establertes en el PHIB 2019 o una norma genèrica que indiqui que s'hauran de complir les mesures de gestió de la demanda previstes en el PHIB vigent.

S'ha incorporat, a la Normativa del PEP, una disposició addicional tercera que refereix de manera genèrica a les determinacions del PHIB 2019, en relació a estalvi d'aigua. Les mesures proposades en l'Estudi Ambiental Estratègic es corresponen a les ja previstes en el PHIB.

3.3.4. Sobre la fossa sèptica del nucli de Ses Coves

S'hauran d'indicar les característiques tècniques de la fossa sèptica del nucli de ses Coves i si té capacitat per els nous habitatges. En cas que sigui una fossa estanca de buidatge periòdica s'haurà d'indicar com es realitza el buidatge i presentar un certificat del gestor de l'EDAR on certifiqui que admet aquestes aigües residuals. En cas que sigui un sistema autònom de depuració s'haurà de demostrar que compleixin amb els rendiments exigits a l'article 80 del PHIB 2019. S'haurà d'estudiar l'alternativa d'implantar un col·lector que connecti amb una EDAR.»

No es tracta d'una fossa sèptica sinó que el nucli de Ses Coves compta amb una estació de bombeig que funciona correctament i que dirigeix les aigües del llogaret a la depuradora de Santa Eugènia. Aquest bombament disposa de dues bombes d'impulsió, un sistema d'alertes d'incidències i un grup electrogen d'emergències.

3.3.5. Sobre l'anàlisi dels criteris de l'annex V de la Llei 21/2013

S'han analitzat els criteris de l'annex V de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i es preveu que el pla pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient. en concret:

- Característiques del pla: en la mesura en què el PEP estableix el marc per a la futura autorització de projectes i activitats possibilita un considerable creixement urbanístic, amb el consegüent augment de població i l'increment de la demanda associada de recursos ambientals bàsics (aigua, depuració, energia i residus), de la mobilitat i la contaminació, pèrdua de sòl, impacte paisatgístic, etc., efectes que poden provocar un procés de deteriorament ambiental, social, cultural, i dels valors que feren mereixedors als llogarets de ser declarats BIC.

- Característiques dels efectes i de l'àrea probablement afectada, considerant en particular el valor i la vulnerabilitat de l'àrea probablement afectada a causa de les seves característiques naturals especials i els efectes en el patrimoni cultural.

Els llogarets de ses Coves, ses Alqueries i ses Olleries varen ser declarats BIC amb la categoria de conjunt històric per considerar-los «un dels nuclis amb valors històrics i paisatgístics més destacats de l'illa, i per tant mereixedors d'una especial protecció», segons els respectius acords de declaració de BIC.

Un dels aspectes que es destaca com a mereixedor d'una especial protecció és «la seva implantació a un emplaçament de gran atractiu, amb importants valors paisatgístics».

Les actuacions urbanístiques en l'àmbit dels tres BIC tenen un impacte paisatgístic superior perquè és un territori poc transformat i més fràgil a qualsevol tipus d'actuació, a més la disposició dels terrenys amb pendents i en una ubicació elevada, com és el cas de ses Coves i ses Olleries, implica que les actuacions resultin més impactants visualment. Per això, un dels potencials impactes més significatius derivats de les actuacions que s'autoritzi en el marc del PEP serà sobre el paisatge.

Les actuacions urbanístiques que possibilita el PEP poden desfigurar l'entramat original dels BIC i alterar les visuals (des dels nuclis cap a fora i des de fora cap als nuclis), rompent la relació harmònica entre la zona urbana i la zona natural, el conjunt històric i l'espai en el que es situa.

S'ha elaborat un estudi d'integració paisatgística annex a l'Estudi Ambiental Estratègic que avalua els possibles impactes sobre el paisatge i proposa les mesures necessàries per a garantir una bona integració de les actuacions que es poden dur a terme en el marc del PEP. Totes elles, s'han traslladat a la normativa, en el *Capítol III Normes generals d'intervenció i protecció aplicables a tot l'àmbit del Pla Especial*, i en les fitxes del catàleg.

3.4. Informe Ambiental Estratègic emès per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears

En data 26 d'octubre de 2020 la CMAIB formulà l'informe ambiental estratègic sobre el «Pla Especial de Protecció dels BIC de ses Coves, ses Olleries i ses Alqueries, en el T.M. de Santa Eugènia (36e/2020).

L'informe conclou que *"cal subjectar a avaluació ambiental estratègica ordinària el Pla Especial de Protecció atès que es preveu que pot tenir efectes significatius sobre el medi ambient d'acord amb els criteris de l'annex V de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental"*.

Consegüentment, s'indica que *"El promotor, en base a l'art. 31.2.a) de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, elaborarà l'estudi ambiental estratègic, tenint en compte el document d'abast de l'estudi ambiental estratègic i les consultes a les administracions afectades"*.

S'ha realitzat l'Estudi Ambiental Estratègic, amb els continguts indicats en l'annex IV de la Llei 21/2013 i analitzant, a més a més, els punts requerits en l'informe d'abast emès per la CMAIB que es reproduïxen a continuació:

3.4.1. Sobre la capacitat de població dels llogarets

S'ha de determinar la població màxima prevista per als tres llogarets, als efectes de realitzar el càlcul de les necessitats dels recursos ambientals bàsics (aigua, depuració, energia i residus).

S'ha incorporat al document de Memòria Informativa, un nou apartat 3.4 *Estudi del sòl vacant i de les parcel·les infraedificades*, per tal d'identificar les parcel·les on encara hi ha un cert potencial de creixement edificatori. En base a aquest petit estudi, s'ha incorporat a la Memòria Justificativa un nou apartat 6. *Estudi del potencial edificatori amb l'aplicació de les determinacions del Pla Especial de Protecció*.

Els resultats obtinguts, a mode de resum, són els següents:

	Edificat actual (m ²)	Potencial Vigent (m ²)	Potencial PEP (m ²)	Nº habitatges actuals	Nº nous habitatges potencials vigent	Nº nous habitatges potencials PEP
SES COVES	5.818	16.789	8.077	30	24	18
SES OLLERIES	14.318	46.565	22.552	81	106	80
SES ALQUERIES	22.236	55.884	20.213	68	106	74
TOTAL	42.372	119.238	50.842	179	236	172

A la taula es pot observar, pel que fa al nombre d'habitatges, que la normativa vigent permet la construcció de 236 habitatges nous en el conjunt dels llogarets, que se sumarien als 179 actuals. La regulació proposada al PEP, a partir de paràmetres edificatoris més restrictius i de la protecció d'elements catalogats, redueix el nombre potencial d'habitatges a 172. En termes de capacitat de població, això significa un increment de 430 habitants.

3.4.2. Sobre la capacitat de càrrega dels llogarets

S'ha d'avaluar la capacitat de càrrega dels llogarets. S'ha d'estudiar i valorar l'aptitud del territori per suportar la intensitat d'usos actual i la prevista sense provocar un procés de deteriorament ambiental, social, cultural, i dels valors que feren mereixedors als llogarets de ser declarats BIC.

S'han elaborat una sèrie d'estudis per tal d'avaluar la capacitat de càrrega dels llogarets. En primer lloc, i com s'ha comentat en l'anterior apartat 3.4.2, al document de Memòria s'ha estudiat la capacitat de població del llogarets a efectes d'avaluar la suficiència de recursos i d'infraestructures. La suficiència de recursos hídrics i de depuració es tracta en els apartats 3.3.1 i 3.3.2 del present document, en resposta a l'informe del Servei d'Estudis i Planificació de la DGRH. Per la seva banda, la suficiència d'infraestructures s'avalua a l'apartat 3.1.4 de l'Estudi Ambiental Estratègic i les principals conclusions es resumeixen el següent apartat del present document (3.4.3).

Quan als valors culturals, arquitectònics, estètics i del paisatge que motivaren la declaració de BIC, l'Estudi Ambiental Estratègic incorpora, en el seu primer annex, un estudi d'integració paisatgística. Aquest estudi indica que els llogarets són, efectivament, àmbits singulars, fràgils i sensibles als canvis que es puguin produir en un futur. Per altra banda, però, l'anàlisi de les actuacions que es poden dur a terme en el marc del PEP, dels seus possibles efectes sobre el paisatge i la proposta de mesures d'integració paisatgística que s'han incorporat en la normativa del pla, ofereixen garanties suficients de que es preservaran les característiques estructurals, constructives, estètiques i ambientals dels conjunts històrics, així com la seva singular relació amb el seu entorn de protecció, tant a nivell funcional com visual.

3.4.3. Sobre la suficiència d'infraestructures

S'ha d'avaluar si les infraestructures de serveis existents són suficients i amb un dimensionament i conservació adequat per poder atendre les necessitats de la població actual i de la futura. En el seu cas, s'ha d'indicar si es preveu la implantació de noves infraestructures de serveis i/o l'ampliació de les existents.

A l'Estudi Ambiental Estratègic, en el seu apartat 3.14, s'avaluen les infraestructures existents, així com el seu estat de conservació i de funcionament.

Es detecta que la xarxa d'abastiment té unes pèrdues excessives, que en algun any puntual han superat el percentatge màxim admissible establert en el PHIB 2019. Atès que es tracta d'una qüestió d'abast municipal i que, per tant, supera els objectius del Pla Especial de Protecció, el nou pla incorpora únicament aquelles mesures d'estalvi d'aigua i d'aprofitament de recursos hídrics que pot imposar dins de les seves competències.

Pel que fa al sanejament, els llogarets compten amb una xarxa ben dimensionada i en bon estat. Quan a la depuració d'aigües, segons l'informe de sanejament i depuració de 2020 d'ABAQUA, la depuradora municipal funciona correctament, complint els requisits de DBO i DQO per a l'abocament de l'aigua depurada.

Per altra banda, les actuals línies de baixa tensió, així com els punts de recollida d'escombraries, són adequats i suficients per a les necessitats dels llogarets.

3.4.4. Sobre l'adequació de les tipologies edificatòries proposades

S'ha d'avaluar si les tipologies edificatòries (en concret, la plurifamiliar i l'adossada) i determinats usos (p. ex. el recreatiu) que permet el PEP poden donar lloc a actuacions urbanístiques que desfigurin l'entramat original, els seus efectes sobre el medi ambient, si són coherents amb l'objectiu del PEP i si compleixen amb els criteris d'intervenció establerts en els apartats 2 i 3 de l'article 41 de la LPHIB. Segons resulti, s'han de plantejar alternatives a l'ordenació del PEP, raonables i tècnicament i

ambientalment viables, ajustades a les finalitats de protecció del PEP i als criteris d'intervenció en els entorns de protecció dels BIC fixats per l'article 41.3 de la LPHIB.

Tal i com s'exposa a l'apartat 5 de la Memòria del PEP, 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, s'han introduït una sèrie de canvis significatius a les noves qualificacions – Zona Nucli Antic Llogarets (NA-LL) i Zona Extensiva Baixa Llogarets (EB-LL)– que venen definides en la Normativa d'aquest Pla Especial i en els plànols d'ordenació SC/O-02, SO/O-02 i SA/O-02:

- 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.

Els efectes d'aquests canvis, en termes de potencial edificatori, s'han estudiat i exposat en un nou apartat de la Memòria (6. *Estudi del potencial edificatori amb l'aplicació de les determinacions del PEP*). Els resultats obtinguts permeten concloure que la nova proposta suposa una moderació molt significativa del potencial edificatori actual, la qual cosa s'ajusta als objectius del PEP i als criteris d'intervenció establerts en l'article 41 de la LPHIB.

3.4.5. Sobre la necessitat d'incorporar un estudi d'integració paisatgística

S'ha de presentar un estudi d'integració paisatgística que identifiqui el paisatge afectat pel pla, els efectes del seu desenvolupament i, si escau, les mesures protectores, correctores o compensatòries. Ha d'incloure una anàlisi de visibilitat de l'emplaçament de les potencials edificacions dins l'àmbit dels BIC. S'han d'elaborar conques visuals dels emplaçaments i les orientacions possibles als efectes de triar el que tenguí menor impacte visual potencial.

S'ha incorporat un estudi d'integració paisatgística (vegeu Annex I de l'Estudi Ambiental Estratègic).

3.4.6. Sobre les servituds aeronàutiques

El PEP ha d'incorporar les limitacions que les servituds aeronàutiques imposen a les determinacions que legalment constitueixen l'àmbit objectiu d'aquest instrument de planejament (art. 6.2 del Reial decret 416/2011, de 18 de març, pel qual s'actualitzen les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Palma de Mallorca), sense perjudici d'obtenir les autoritzacions/informes exigits per la normativa d'aplicació.

S'ha incorporat una disposició addicional segona que fa referència a l'obligat compliment de les servituds aeronàutiques incorporant, a més, la cartografia aportada en l'Annex de l'informe de la Subdirecció General d'Aeroports i Navegació Aèria.

3.4.7. Sobre la fauna i flora

S'ha d'avaluar l'afecció de les eventuais actuacions que s'autoritzi a l'empara del PEP sobre la fauna i la flora dels llogarets.

S'ha incorporat, a l'EAE (vegeu apartat 5.1.3), l'avaluació dels efectes sobre la fauna i flora.

3.4.8. Sobre hàbitats i espècies fora de la XN2000

S'han d'adoptar les mesures necessàries per evitar l'alteració, la contaminació i la fragmentació dels hàbitats i les perturbacions que afectin les espècies fora de la Xarxa Natura 2000 (art. 46.3 de la Llei 42/2007, de 13 de desembre, de Patrimoni i Biodiversitat).

S'ha incorporat, a l'EAE (vegeu apartat 5.1.3), l'avaluació dels efectes sobre els hàbitats i espècies fora de XN2000.

3.4.9. Sobre la contaminació acústica

El PEP ha de contemplar la informació i les propostes contingudes en els plans acústics municipals. De no haver-n'hi, s'ha d'incorporar un estudi acústic de l'àmbit d'ordenació que permeti avaluar el seu impacte acústic i adoptar les mesures adequades per a la seva reducció. Així mateix, ha d'incorporar, amb caràcter de mínim, els aspectes indicats a l'article 28.2 de la Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears.

S'ha incorporat a la Memòria Justificativa una anàlisi de l'impacte acústic del PEP que inclou els aspectes indicats a l'article 28.1 de la Llei 1/2007, contra la contaminació acústica de les Illes Balears. Cal remarcar que l'article 28.2 fa referència als instruments de planejament urbanístic general i que, per tant, sobrepassa les competències del PEP dels llogarets de Santa Eugènia.

3.4.10. Sobre la mobilitat generada

S'ha d'estudiar la mobilitat generada i establir quins mitjans de transport alternatius i quines rutes de vianants s'han de fomentar i protegir de cara al desplaçament dels residents del nucli.

S'ha incorporat a la Memòria Justificativa (apartat 7) una anàlisi de la mobilitat generada. Cal remarcar que els eixos viaris que vertebraven els llogarets són camins estrets de secció irregular, les alineacions dels quals, en virtut de la LPHIB, no poden alterar-se. No existeix la possibilitat, per tant de preveure nous carrils per a vianants o bicicletes segregats del transit rodat, ja que la seva secció resulta insuficient. Per altra banda, cal remarcar que el

transit dins dels llogarets, donades les característiques dels viaris, es troba adequadament pacificat.

3.4.11. Sobre la generació de residus

S'ha d'avaluar l'increment de residus que es produirà si augmenta la població segons el que permet el PEP als efectes de preveure l'adequada gestió dels residus que es generin així com de mesures per prevenir, reduir i corregir qualsevol efecte negatiu que es pugui produir.

L'*Estudi del potencial edificatori amb l'aplicació de les determinacions del Pla Especial de Protecció*, de l'apartat 6. de la Memòria Justificativa, permet concloure que la capacitat de població en el conjunt dels llogarets, en cas d'esgotar el màxim potencial edificatori permès per la normativa del PEP, podria incrementar-se en 430 habitants.

En base a les dades de 2020, la generació anual de residus per habitant s'estima en 421,3 kg.

Per tant, en un escenari hipotètic en que es desenvolupés el 100% del potencial de nous habitatges, l'increment de 430 habitants suposaria una generació addicional de 181,2 T de residus anuals.

Com ja s'ha comentat anteriorment, però, les tendències de població i les dinàmiques econòmiques actuals, especialment en el món de la construcció, no fan previsible un escenari de creixement, sinó ben al contrari. El Pla Especial de Protecció, justament, moderarà el possible creixement edificatori que es pugui produir.

En qualsevol cas, el nou PEP incorpora una sèrie de mesures de cara a un possible increment en la generació de residus.

3.4.12. Sobre la necessitat d'incorporar determinacions de la legislació sobrevinguda

S'han de contemplar les determinacions de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica (penetració d'energies renovables, edificis de consum energètic quasi nul, enllumenat públic més eficient, punts de càrrega de vehicles elèctrics, avaluació i compensació d'emissions de CO₂, evitar efecte bombolla calor, avaluar com millorar la mobilitat, millorar les mesures preventives en la fase de construcció, optimitzar la gestió dels recursos hídrics, etc.); les del PHIB (previsió de sistemes urbans de drenatge sostenible (art. 60.6), sistemes de recollida de pluja a les noves edificacions (mesura obligatòria als nous habitatges unifamiliars i les edificacions situades en sòl rústic, art. 60.3), utilització d'aigües pluvials i aigües regenerades per al reg de parcs, jardins i zones verdes urbanes (art. 63.1), mesures de detecció i reducció de fuites i la substitució de xarxes amb fuites i la sectorització adequada amb l'objectiu de millorar l'eficiència en la distribució i el consum d'aigua (art. 64.1), etc.); i qualsevol altra determinació que sigui d'aplicació de conformitat amb la legislació vigent.

S'ha incorporat, a la Normativa del PEP, una disposició addicional tercera que refereix de forma genèrica a les determinacions de la Llei 10/2019 de Canvi Climàtic i Transició Energètica, en relació a les mesures d'eficiència energètica i sostenibilitat, i al PHIB en relació a les mesures d'estalvi d'aigua. Les mesures proposades en l'Estudi Ambiental Estratègic es corresponen a les ja previstes en la legislació esmentada.

Cal remarcar que a l'EAE s'ha incorporat la Perspectiva Climàtica (Annex II de l'EAE) tal i com preveu la Llei de Canvi Climàtic i transició energètica.

També s'ha incorporat un estudi de mobilitat generada (a la Memòria Justificativa) on es proposa la limitació de la velocitat màxima a 30 km/h.

3.4.13. Sobre els informes d'Urbanisme i de la DGRH

S'han de tenir en compte les consideracions fetes en els informes de la Direcció Insular d'Urbanisme del Consell de Mallorca i del Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció General de Recursos Hídrics, de 9 de juny de 2020 i 20 d'agost de 2020, respectivament.

El tractament dels informes mencionats, s'ha dut a terme als apartats 3.2 i 3.3. del present document.

3.4.14. Sobre les mesures preventives, correctores i compensatòries

La proposta de mesures preventives, correctores i compensatòries s'ha de realitzar tenint en compte tots els efectes ambientals que derivaran del pla.

S'ha millorat, en el document ambiental, l'apartat de mesures preventives, correctores i compensatòries, tenint en compte tots els efectes derivats del pla.

3.5. Informe de la Subdirecció general de Aeropuertos y navegación aérea.

L'Informe de la Secretaría General de Transportes y Movilidad de la Dirección General de Aviación Civil, emès en data 16 de març de 2021 *"informa favorablement el "Pla Especial de Protecció dels BIC de Ses Coves, Ses Olleries i Ses Alqueries", en el terme municipal de Santa Eugènia (Illes balears), en el que a servituds aeronàutiques es refereix, sempre i quan les construccions proposades o objectes fixes (pals de llum, antenes, cartells, etc.) no vulnerin les servituds aeronàutiques"*.

No obstant, afegeix:

"Amb independència de l'indicat en el present informe respecte al planejament urbanístic, es recorda que, en trobar-se la totalitat de l'àmbit d'estudi inclosa en les zones i espais afectats per servituds aeronàutiques, l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals de llum, antenes, aerogeneradors –incloses les pales-, mitjans necessaris per a la construcció –incloses les grues de construcció i similars-) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), conforme als articles 30 i 31 del Decret 584/1972 e la seva actual redacció, circumstància que s'ha de recollir en els documents de planejament".

S'ha incorporat una disposició addicional segona que fa referència a l'obligat compliment de les servituds aeronàutiques incorporant, a més, la cartografia aportada en l'Annex de l'informe de la Subdirecció General d'Aeroports i Navegació Aèria.

3.6. Informe de l'Institut Balear de la Dona

L'informe sobre l'impacte de gènere del Pla Especial de Protecció dels BIC de Ses Coves, Ses Olleries i Ses Alqueries, emès en data 9 de desembre de 2020, conclou que *"En la redacció de la normativa no s'ha detectat cap situació de desigualtat per qüestió de gènere, i es considera que la seva aplicació no produirà efectes diferenciadors sobre les dones i els homes, ni incidirà en la possible situació de desigualtat en que es trobin.*

Així, doncs, l'equip redactor entén que s'informa favorablement la documentació del PEP.

3.7. Informe de Edistribución de redes digitales

En relació a l'informe que es va sol·licitar a Edistribución de Redes Digitales SLU, titular de la xarxa elèctrica que abasteix els llogarets de Santa Eugènia, l'empresa indica únicament que: *"Las nuevas instalaciones de distribución de energía eléctrica que se proyecten deberán adaptarse a lo indicado en los proyectos tipos aprobados por la Administración"*

Així, doncs, l'equip redactor entén que l'empresa remet al que disposin altres administracions relacionades amb energia i telecomunicacions tals com el Ministeri d'assumptes econòmics i transformació digital, l'informe del qual es tracta a continuació.

3.8. Informe de la Direcció General de Telecomunicacions (Ministerio de asuntos económicos y transformación digital)

En data 21/10/2021, la Secretaria de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales va informar desfavorablement el PEP dels BIC de Santa Eugènia (expedient URB00397/21), tot formulant una sèrie d'observacions vinculants que es tracten a continuació:

3.8.1. Sobre restriccions desproporcionades al desplegament d'infraestructures que conformen les xarxes públiques de comunicacions electròniques.

(...)

En consecuencia, en el instrumento de planificación y ordenación urbanística objeto del presente informe no se deberían establecer restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación de los operadores del dominio público o privado, tales como:

- La imposición de itinerarios o ubicaciones concretas en los que instalar infraestructuras de red de comunicaciones electrónicas. Dicha restricción figura en el "Artículo 30. Elementos sobreposats a les façanes" incluido en el "TÍTOL IV. NORMES D'INTERVENCIÓ I PROTECCIÓ" del documento "NORMATIVA", con la siguiente redacción:

"En els béns catalogats, hauran de tenir les dimensions mínimes tècnicament viables i s'hauran de situar a llocs on no perjudiquin la imatge de l'immoble o no n'alterin la contemplació"

Por tanto, dicha redacción debería ser modificada o matizada y alinearse con lo estipulado en el artículo 34.3 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, teniendo en cuenta los siguientes comentarios:

- ✓ La restricción, tal y como está redactada, sólo podría asumirse para los elementos catalogados oficialmente como BIC (Bien de Interés Cultural). Para el resto de los elementos (edificaciones, elementos y espacios) con cualquier grado de catalogación distinto al de BIC, esta restricción absoluta debería ser eliminada del instrumento de planificación o bien matizada para casos especiales o que puedan afectar a la seguridad pública, buscando siempre el alineamiento con la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones y legislación sectorial aplicable.
- ✓ No obstante, si las medidas quieren conservar su actual redacción para todo tipo de entornos, deberían ir acompañadas de un compromiso por parte del Ayuntamiento de Santa Eugenia por el cual éste debería ofrecer a los operadores, teniendo en cuenta la viabilidad técnica y económica, otras alternativas para la ubicación de las infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados a la hora de

- comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados a la hora de ejecutar los despliegues de las mismas. También se recomienda ofrecer estas alternativas en caso de restricciones en entornos catalogados oficialmente como BIC. Todo ello con la finalidad de garantizar, en todas las circunstancias, la cobertura y calidad del servicio para el usuario.
- ✓ Las administraciones públicas promotoras de los instrumentos de planificación y ordenación urbanística no deberían establecer restricciones absolutas o desproporcionadas que impongan itinerarios o ubicaciones concretas para el despliegue de infraestructuras de red de comunicaciones electrónicas, en aras de facilitar los despliegues, aunque sí que pueden proponer itinerarios o ubicaciones alternativas, siempre que dichas alternativas sean viables tanto desde un punto de vista técnico como económico, la calidad de servicio y cobertura del mismo sean satisfactorias, y la solución sea acordada previamente con los operadores.
 - ✓ Adicionalmente recordar que respecto al posible impacto visual de las instalaciones de las infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas existen métodos para mimetizar dichas instalaciones, que podrían ayudar positivamente a la percepción del ciudadano. En el instrumento de planificación y ordenación urbanística se podría incluir una recomendación a los operadores, en los entornos que se vea necesario, para analizar la implantación de soluciones de mimetización, siempre teniendo en cuenta la viabilidad técnica y económica de dichas soluciones.

L'Article 30 s'ha modificat, tot eliminant el punt mencionat.

- Y, por otra parte, respecto a la prohibición absoluta de despliegue e instalación de equipamientos de telecomunicaciones (por ejemplo, despliegues en fachada) en entornos con diversos niveles de protección. Dicha restricción figura en el siguiente artículo y apartados:
 - ✓ En el "Article 33. Instal·lacions de serveis urbans" del "TÍTOL IV. NORMES D'INTERVENCIÓ I PROTECCIÓ" del documento "NORMATIVA", con la siguiente redacción:

[...]

3. En particular queda prohibit:

[...]

- La col·locació d'instal·lacions vistes que circulin a través de llenços de façana o que els ocupin i que impliquin una ruptura de l'estructura o la composició de la façana.

[...]
 - ✓ En el apartado "Conservació ambiental" y epígrafe "Característiques de la proposta" incluidos en la sección "2.4 ABAST I CONTINGUT DEL PLA I DE LES SEVES ALTERNATIVES RAONABLES, TÈCNICAMENT I AMBIENTALMENT VIABLES" del documento "Avaluació Ambiental Estratègica Simplificada", con la siguiente redacción:

[...]

Es prohibeix la col·locació d'elements i instal·lacions que impliquin una ruptura de l'estructura o la composició de les façanes en edificis d'interès patrimonial, o que impliquin perjudici per a la contemplació i el gaudi ambiental de l'entorn, [...]

- ✓ En el apartado "4.1.3 Detecció i descripció d'efectes ambientals" y epígrafe "4.1 EFECTES AMBIENTALS" incluidos en la secció "4 EFECTES PREVISIBLES" del documento "Avaluació Ambiental Estratègica Simplificada", con la siguiente redacción:

"[...]

Conservació i millora de l'estat de la morfologia urbana.

[...]

Es mantenen les alineacions existents, no es podran preveure remodelacions urbanes i s'opta per prohibir la col·locació d'elements i instal·lacions que impliquin una ruptura de l'estructura o composició de façana, als efectes de garantir la conservació de la morfologia urbana.

"[...]"

- ✓ Y en el apartado "6 MESURES PREVENTIVES" del documento "Avaluació Ambiental Estratègica Simplificada", con la siguiente redacción:

"[...]

2. Mesures destinades a la minva dels efectes sobre el paisatge urbà i el seu entorn:

[...]

- Es prohibirà la col·locació d'elements i instal·lacions que impliquin una ruptura de l'estructura o la composició de la façana, o que impliquin perjudici per a la contemplació i el gaudi ambiental de l'entorn. [...]"

Por tanto, dichas redacciones deberían ser modificadas o matizadas y alinearse con lo estipulado en el artículo 34.3 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, y en el artículo 34.5 de dicha Ley respecto a las disposiciones de despliegue por fachada y líneas aéreas, teniendo en cuenta los siguientes comentarios:

- ✓ Las restricciones, tal y como están redactadas, sólo podrían asumirse para los elementos catalogados oficialmente como BIC (Bien de Interés Cultural). Para el resto de los elementos (edificaciones, elementos y espacios) con cualquier grado de catalogación distinto al de BIC, esta restricción absoluta debería ser eliminada del instrumento de planificación o bien matizada para casos especiales o que puedan afectar a la seguridad pública, buscando siempre el alineamiento con la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones y legislación sectorial aplicable.
- ✓ No obstante, si las medidas quieren conservar su actual redacción para todo tipo de entornos, deberían ir acompañadas de un compromiso por parte del Ayuntamiento de Santa Eugenia por el cual éste debería ofrecer a los operadores, teniendo en cuenta la viabilidad técnica y económica, otras alternativas para la ubicación de las infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados a la hora de ejecutar los despliegues de las mismas. También se recomienda ofrecer estas alternativas en caso de restricciones en entornos catalogados oficialmente como BIC. Todo ello con la finalidad de garantizar, en todas las circunstancias, la cobertura y calidad del servicio para el usuario.

- ✓ Por tanto, limitaciones como las que indica la redacción de la medida deberían ser relativas, con el objetivo de evitar una merma en la calidad de los servicios de telecomunicaciones, y supeditadas al hecho de que la ubicación de los elementos y recursos asociados no se elige de forma aleatoria.
 - ✓ Por último, recordar que respecto al posible impacto visual de las instalaciones de las infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas existen métodos para mimetizar dichas instalaciones, que podrían ayudar positivamente a la percepción del ciudadano. En el instrumento de planificación y ordenación urbanística se podría incluir una recomendación a los operadores, en los entornos que se vea necesario, para analizar la implantación de soluciones de mimetización, siempre teniendo en cuenta la viabilidad técnica y económica de dichas soluciones.
- (i) L'article 33 de la Normativa del PEP, tal i com està redactat, no imposa un itinerari ni ubicació concreta per instal·lar infraestructures de la xarxa de comunicacions electròniques, sinó que, en el marc de les seves competències, es limita a establir mesures de protecció de les façanes dels elements catalogats dins l'àmbit del Pla Especial de Protecció dels conjunts històrics de Ses Coves, Ses Olleries i Ses Alqueries declarats BIC, en compliment del que determina l'article 41 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears:

"Article 41

Criteris de intervenció.

- 1. Qualsevol intervenció en un bé de interès cultural haurà de respectar els següents criteris:*

[...]

e) Es prohibirà la col·locació d'elements i instal·lacions que impliquin una ruptura de l'estructura o de la composició de la façana, o que impliquin perjudici per a la contemplació i el gaudiment ambiental de l'entorn.

- 2. Les intervencions en els conjunts històrics han de respectar els criteris següents:*

[...]

b) Es prohibirà la col·locació dels elements i de les instal·lacions a què fa referència el punt 1.e) d'aquest article.

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

[...]"

Malgrat l'anterior, es proposa ajustar el seu redactat per fer-lo compatible amb les determinacions de la *Ley General de Telecomunicaciones* i demás legislació sectorial aplicable en matèria de telecomunicacions:

Article 33. Instal·lacions de serveis urbans

- 5. La instal·lació de noves esteses aèries, cablejats i equips el l'àmbit d'aquest Pla Especial utilitzaran preferentment les canalitzacions subterrànies que s'executin a l'efecte. Únicament en el cas de no existir dites canalitzacions subterrànies o si es justifica la impossibilitat tècnica o econòmica de la seva utilització, 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.*

6. *Als efectes d'eliminar progressivament les esteses aèries i el cablejat i equips ja existents en les façanes dels immobles que integren els conjunts històrics, l'Ajuntament, en la mesura que sigui possible i en coordinació amb la resta d'Administracions competents, companyies i operadors implicats, redactarà un Pla Especial d'adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions històriques i ambientals dels nuclis de població, que continuarà totes les determinacions legals i reglamentàries exigides i, en tot cas:*
- a. *Àmbit d'actuació i la seva justificació amb relació a les mesures específiques de protecció de l'àrea i els graus d'adequació per a tots els elements que la componen, la interrelació amb la resta de les àrees, així com els sistemes urbanístics que l'afecten o què modifica.*
 - b. *Estimació de les necessitats de subministrament o evacuació globals i detallades per sectors, amb previsions per a un termini mínim de deu anys.*
 - c. *Estimació de les dificultats previstes per a l'adequació de les instal·lacions a les condicions històriques i ambientals, i també les solucions generals per a aquestes.*
 - d. *Determinació de les característiques generals de les xarxes d'instal·lacions, així com de les mesures d'adequació al medi històric i ambiental.*
 - e. *Establiment de les servituds, els límits i les alineacions forçoses necessàries.*
 - f. *Previsió d'etapes, de terminis d'actuació i de sistemes de gestió, amb inclusió dels canvis pertinents en els sistemes de subministrament, evacuació i preses, i també la retirada de les instal·lacions que s'han de reformar.*
 - g. *Previsió, si escau per la magnitud de l'actuació, del sistema d'actuació mitjançant qualsevol dels que es determinen en la LOUS i en aquest Reglament, amb preferència pel sistema de cooperació.*
 - h. *Avaluació econòmica, amb determinació de la distribució de càrregues i beneficis, amb especial esment a les servituds i les alineacions forçoses, així com de la participació en aquelles de les persones propietàries implicades, l'administració, les companyies subministradores i, si escau, les persones usuàries dels diferents serveis de subministrament.*
 - i. *Estimació global de les conseqüències econòmiques i socials d'adequar les xarxes d'instal·lacions sobre les persones usuàries dels diferents serveis de subministrament, així com les mesures adients perquè continuï el subministrament.*
 - j. *Normativa referent a les condicions particulars de connexió, xarxes i elements.*
7. *Les caixes de les escomeses d'entrada d'aigua i electricitat que, segons la normativa de les corresponents companyies subministradores, hagin de situar-se en façana, es col·locaran protegides en l'interior d'armaris tancats per marcs i portes metàl·liques de fulles batents. Es pintaran de tal manera que quedin integrades en el tractament del revestiment de façana. Els armaris en cas de ser necessaris quedaran reflectits en el projecte de façana.*
8. *En particular queda prohibit:*

- *La destrucció total o parcial d'elements constructius o ambientals de difícil recuperació, com a estucs en bon estat, arcs, brancals, faixes i motlures, paviments, arbres singulars, o qualsevol altre element amb valor patrimonial.*
 - *L'ús de materials vists inadequats.*
 - *Les instal·lacions de serveis d'ús individual, així com les d'extracció de fum, no podran passar per la façana principal de carrer.*
- (ii) Pel que fa al document ambiental, per tal de tramitar el PEP per la via de l'avaluació ambiental ordinària tal i com exigia la CMAIB, s'ha redactat un nou Estudi Ambiental Estratègic en el qual s'ha donat resposta a les consideracions del present informe de telecomunicacions.

3.8.2. Sobre les limitacions per a efectuar desplegaments aeris o amb suport a façanes d'edificacions.

(...)

En consecuencia, las redacciones incluidas en los siguientes apartados y artículos:

- En el apartado "Conservació dels conjunts històrics" y epígrafe "2. Conservació dels conjunts històrics dels llogarets" de la secció "5. CRITERIS I LÍNIES D'ACTUACIÓ" en el documento "MEMORIA JUSTIFICATIVA" con el siguiente texto:

"[...]

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, serà obligatori soterrar el cablejat de façanes [...]

- En el documento "NORMATIVA" en los siguientes apartados:

- ✓ En el "Article 33. Instal·lacions de serveis urbans" del "TÍTOL IV. NORMES D'INTERVENCIÓ I PROTECCIÓ" con el siguiente texto:

"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, serà obligatori soterrar el cablejat de façanes [...]

- ✓ Y el "Article 40. Criteris generals d'intervenció als elements catalogats" del "TÍTOL IV. NORMES D'INTERVENCIÓ I PROTECCIÓ" con el siguiente texto:

"5. Es prestarà especial atenció a la col·locació del cablejat vist per la façana d'un element catalogat. No es permetrà afegir nou cablejat per sobre façanes d'aquests elements, i la llicència municipal considerarà la possible eliminació visual del cablejat existent

- En el documento "Avaluació Ambiental Estratègica Simplificada" en los siguientes apartados:

- ✓ En el apartado "Conservació ambiental" y epígrafe "Característiques de la proposta" de la secció "2.4 ABAST I CONTINGUT DEL PLA I DE LES SEVES ALTERNATIVES RAONABLES, TÈCNICAMENT I AMBIENTALMENT VIABLES" con el siguiente texto:

"[...]

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, serà obligatori soterrar el cablejat de façanes

- ✓ Y en el apartado "6 MESURES PREVENTIVES" con el siguiente texto:

[...]

2. Mesures destinades a la minva dels efectes sobre el paisatge urbà i el seu entorn:

[...]

En la mesura que sigui possible, se soterraran els cables de telecomunicacions i elèctrics de baixa tensió existents. 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, serà obligatori soterrar el cablejat de façanes [...]

- Y en el documento "CATÀLEG" en los siguientes apartados:

- ✓ En el apartado "II. PROTECCIÓ I DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ" y epígrafe "DENOMINACIÓ Cas Gorrió CODI SC-05/B" de la secció "Elements catalogats dins l'àmbit del Pla Especial de Protecció Ses Coves" con el siguiente texto:

"Eliminació d'esteses aèries i adossades a façana"

- ✓ En el apartado "II. PROTECCIÓ I DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ" y epígrafe "DENOMINACIÓ Can Rom CODI SC-08/B" de la secció "Elements catalogats dins l'àmbit del Pla Especial de Protecció Ses Coves" con el siguiente texto:

"Eliminació d'instal·lacions en façana [...]"

- ✓ En el apartado "II. PROTECCIÓ I DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ" y epígrafe "DENOMINACIÓ Son Jaume CODI SC-09/C" de la secció "Elements catalogats dins l'àmbit del Pla Especial de Protecció Ses Coves" con el siguiente texto:

"Eliminació d'instal·lacions en façana"

- ✓ En el apartado "II. PROTECCIÓ I DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ" y epígrafe "DENOMINACIÓ Can Ferriol Vell CODI SO-05/B" de la secció "Elements catalogats dins l'àmbit del Pla Especial de Protecció Ses Ollerries" con el siguiente texto:

"[...] Eliminació d'instal·lacions adossades a la façana principal"

- ✓ En el apartado "II. PROTECCIÓ I DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ" y epígrafe "DENOMINACIÓ Can Pelús CODI SO-06/B" de la secció "Elements catalogats dins l'àmbit del Pla Especial de Protecció Ses Ollerries" con el siguiente texto:

"Eliminació d'esteses adossades a façana"

- ✓ En el apartado "II. PROTECCIÓ I DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ" y epígrafe "DENOMINACIÓ Can Vidal nou CODI SO-08/B" de la secció "Elements catalogats dins l'àmbit del Pla Especial de Protecció Ses Olleries" con el siguiente texto:

"Eliminació cablejat en façana principal"

- ✓ En el apartado "II. PROTECCIÓ I DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ" y epígrafe "DENOMINACIÓ Son Xelet CODI SO-10/B" de la secció "Elements catalogats dins l'àmbit del Pla Especial de Protecció Ses Olleries" con el siguiente texto:

"Eliminació de cablejat en façana"

- ✓ En el apartado "II. PROTECCIÓ I DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ" y epígrafe "DENOMINACIÓ Son Móra CODI SO-11/B" de la secció "Elements catalogats dins l'àmbit del Pla Especial de Protecció Ses Olleries" con el siguiente texto:

"Eliminació de cablejat en façana"

- ✓ En el apartado "II. PROTECCIÓ I DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ" y epígrafe "DENOMINACIÓ Can Pep Matxo CODI SO-13/C" de la secció "Elements catalogats dins l'àmbit del Pla Especial de Protecció Ses Olleries" con el siguiente texto:

"Eliminació de cablejat en façana"

- ✓ En el apartado "II. PROTECCIÓ I DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ" y epígrafe "DENOMINACIÓ Cas Curro CODI SO-14/C" de la secció "Elements catalogats dins l'àmbit del Pla Especial de Protecció Ses Olleries" con el siguiente texto:

"Eliminació de cablejat en façana"

- ✓ En el apartado "II. PROTECCIÓ I DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ" y epígrafe "DENOMINACIÓ Can Figuera CODI SA-02/C" de la secció "Elements catalogats dins l'àmbit del Pla Especial de Protecció Ses Alqueries" con el siguiente texto:

"[...] Eliminació esteses adossades a façana."

- ✓ En el apartado "II. PROTECCIÓ I DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ" y epígrafe "DENOMINACIÓ Can Caló CODI SA-03/C" de la secció "Elements catalogats dins l'àmbit del Pla Especial de Protecció Ses Alqueries" con el siguiente texto:

"Eliminació esteses adossades a façana."

- ✓ En el apartado "II. PROTECCIÓ I DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ" y epígrafe "DENOMINACIÓ Can Peraire CODI SA-04/B" de la secció "Elements catalogats dins l'àmbit del Pla Especial de Protecció Ses Alqueries" con el siguiente texto:

"[...] Eliminació d'instal·lacions adossades i afegits"

- ✓ En el apartado "II. PROTECCIÓ I DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ" y epígrafe "DENOMINACIÓ Can Casanova de Dalt CODI SA-09/B" de la secció "Elements catalogats dins l'àmbit del Pla Especial de Protecció Ses Alqueries" con el siguiente texto:

"Eliminació d'esteses i instal·lacions (antena) adossades a façana"

- ✓ Y en el apartado "II. PROTECCIÓ I DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ" y epígrafe "DENOMINACIÓ Can Pinco CODI SA-10/B" de la secció "Elements catalogats dins l'àmbit del Pla Especial de Protecció Ses Alqueries" con el siguiente texto:

"[...] Eliminació de cablejat en façana [...]"

respecto a la obligación de canalización subterránea o la imposición de obligaciones que tengan un carácter retroactivo de las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas, deberían ser modificadas para adecuarlas a lo anteriormente indicado y alinearse con lo estipulado en el artículo 34.5 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, ya que pueden ser contemplados despliegues tanto aéreos como por fachada tal que cumplan la legislación sectorial vigente. Adicionalmente se debería tener en cuenta lo siguiente:

- En consecuencia, siempre que un instrumento de planificación urbanística contemple una restricción a los despliegues aéreos y/o por fachada, deberá cumplir con lo establecido en la legislación sectorial de telecomunicaciones. Por supuesto, las excepciones relativas a despliegues aéreos o por fachadas no son incompatibles con el fomento de técnicas que minimicen el impacto del despliegue de dichos tendidos, siempre que dichas técnicas sean viables desde el punto de vista técnico y económico para el operador.
- De igual forma, se recuerda que la imposición de obligaciones que tengan un carácter retroactivo sobre los despliegues aéreos o por fachadas (por ejemplo, obligar a transformar estos despliegues en subterráneos) podría ser inviable y, en consecuencia, no puede ser exigido salvo acuerdo previo con el operador de telecomunicaciones propietario de la infraestructura.
- Dicha medida debería ser matizada en el instrumento de planificación urbanística informado, circunscribiéndola a casos concretos y justificados de edificaciones del patrimonio histórico-artístico (registradas oficialmente como BIC) o que puedan afectar a la seguridad pública, todo ello sin perjuicio de que la administración encargada de la aprobación de dicho instrumento pudiera proporcionar una solución alternativa que garantizara la disponibilidad de canalizaciones u otros recursos necesarios para desplegar las redes en condiciones viables desde el punto de vista técnico y económico.
- Para la ejecución de este tipo de medidas es muy recomendable que, si finalmente se llevaran a cabo, y siempre que se encuentre una solución satisfactoria al problema, sean articuladas mediante acuerdos con los operadores.

- (i) En la Memòria Justificativa, s'ha matisat l'epígraf 2 de l'apartat 5 per tal d'adequar-lo als canvis introduïts en l'article 33.
- (ii) En la Normativa, s'ha modificat l'article 33 tal i com s'exposa anteriorment. Pel que fa a l'article 40, s'ha eliminat el punt 5, ja que les *Instal·lacions de serveis urbans* ja es regulen en l'article 33.
- (iii) En relació al Document Ambiental, per tal de tramitar el PEP per la via de l'avaluació ambiental ordinària tal i com exigia la CMAIB, s'ha redactat un nou Estudi Ambiental Estratègic en el qual s'ha donat resposta a les consideracions del present informe de telecomunicacions.

- (iv) En el catàleg, s'ha mantingut com a intervenció preferent l'eliminació del cablejat i les instal·lacions en façana, sempre condicionada al que determina l'article 33 de la Normativa del PEP (fitxes SC-05/B, SC-08/B, SC-09/C, SO-05/B, SO-06/B, SO-08/B, SO-010/B, SO-011/B, SO-013/C, SO-014/C, SA-02/B, SA-03/C, SA-04/B, SA-09/B, SA-10/B)

3.8.3. Sobre les referències a la legislació sectorial de telecomunicacions

Las telecomunicaciones son competencia exclusiva de la Administración General del Estado, y en concreto de este Ministerio, tal y como establece la Constitución en su artículo 149.1.21ª y la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, siendo aplicable actualmente la siguiente legislación en materia de telecomunicaciones:

- La Ley General de Telecomunicaciones actualmente en vigor es la Ley 9/2014, de 9 de mayo.
- Normativa específica vigente sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.
- El Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico, y la Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de telecomunicaciones.
- El Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.

Teniendo en cuenta lo indicado, la redacción incluída en el apartado "4.2 EFECTES SOBRE ELS PLANS SECTORIALS I TERRITORIALS" y epígrafe "4 EFECTES PREVISIBLES" del documento "Avaluació Ambiental Estratègica Simplificada":

"Pla Director Sectorial de Telecomunicacions de les Illes Balears.

El Pla Especial s'adequarà a les determinacions d'aquest pla sectorial, especialment en allò que es refereix al soterrament dels cables i les canalitzacions i galeries necessàries per a dur a terme la prestació dels serveis. De tota manera, s'ha d'assenyalar que aquests aspectes van més enllà dels objectius plantejats pel PE, i haurien d'incorporar-se amb detall en els instruments de planejament municipal"

debería ser modificada y matizada en cuanto a que el Plan Especial se adecuará a las determinaciones del Plan Director Sectorial mencionado siempre que dicho Plan Director Sectorial esté alineado, no se oponga ni contradiga a las disposiciones de la legislación sectorial de telecomunicaciones actualmente vigente facilitada en esta observación.

S'ha modificat el document ambiental per a introduir la referència a la legislació sectorial de telecomunicacions mencionada.

3.8.4. Sobre la regulació incorrecta dels usos del sòl

La Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones en su artículo 34.2 indica:

"Las redes públicas de telecomunicaciones electrónicas constituyen equipamiento de carácter básico y su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tienen carácter de determinaciones estructurantes. Su instalación y despliegue constituyen obras de interés general."

En consecuencia, las redacciones incluidas en el instrumento de planificación y ordenación urbanística objeto del presente informe, concretamente en la línea de "Usos permisos" de los "Artículo 16. Zona Nucli Antic Llogarets (NA-LL)" y "Artículo 17. Zona Extensiva Baixa Llogarets (EB-LL)" del "TÍTOL III. NORMES REGULADORES DE LES ZONES I RÈGIM D'USOS" en el documento "NORMATIVA" deberían ser modificadas tal que incorporen y traten a las redes públicas de telecomunicaciones electrónicas como equipamientos de carácter básico, con carácter de determinaciones estructurantes y como obras de interés general, ajustándose a lo establecido en el artículo 34.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, y así, por tanto, no sean consideradas de uso prohibido y su uso sea permitido o compatible en esas zonas, en aras a respetar el derecho de ocupación del dominio público o privado por parte de los operadores de redes públicas de telecomunicaciones electrónicas conforme a lo estipulado en los artículos 29 y 30 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, así como poder satisfacer las necesidades de acceso a los servicios esenciales de telecomunicaciones por parte de los ciudadanos.

L'instrument urbanístic competent per establir les determinacions estructurants del municipi és el Pla General. Per contra, el Pla Especial de Protecció que s'està tramitant, és un instrument de planejament derivat que té un objectiu molt concret i específic, quin és la protecció i la conservació dels conjunts històrics del municipi de Santa Eugènia, complint el mandat establert en l'article 36.2 de la Llei 12/1998, de Patrimoni Històric de les Illes Balears, així com dels acords del Ple de la Consell de Mallorca, de 5 de març de 2009, que varen declarar Béns d'Interès Cultural amb la categoria de Conjunt Històric els llogarets de Ses Coves, Ses Olleries i Ses Alqueries.

Malgrat l'anterior, s'incorporen les "instal·lacions i serveis" i les "telecomunicacions" en els articles 16 i 17, com a usos complementaris condicionats al que determina l'article 33 de la Normativa del PEP.

Per l'Equip Redactor,

Aina Soler Crespi, *arquitecta*

Neus Fontrodona Turró, *advocada*

Maria Gómez Llabrés, *arquitecta*

SOLER
CRESPI
AINA -
43199384W
43199384W
Date: 2022.01.05
08:34:39 +01'00'

FONTRONDA
NA TURRO
NEUS -
77614734S
Firma digitalizada en
REPÚBLICA DE ESPAÑA
Cada documento firmado
electrónicamente en
España debe cumplir con
los requisitos de la Ley
39/2016, de 30 de octubre,
de Transparencia, Acceso
a la Información Pública y
Lucha contra la Corrupción
y el Fraude en la
Administración Pública.
Firma: 2022.01.05 12:25:21 +01'00'

GOMEZ
LLABRES
MARIA -
43194162R
Firmado
digitalmente por
GOMEZ LLABRES
MARIA - 43194162R
Fecha: 2022.01.04
2021:38 +01'00'

Palma, 23 de desembre de 2021

ANNEX I. Al·legacions presentades

ANNEX II. Informes Sectorials

ANNEX III. Documents justificatius de l'inici del procediment per a l'habilitació d'un nou pou d'abastiment d'aigua potable.