

PLANEJAMENT DE REFERÈNCIA

PLANEJAMENT EN TRAMITACIÓ

OIUbase	PLA	DESCRIPCIÓ	FASE	ACORD	BOIB
5173	CATÀLEG	REVISIÓ DE CATÀLEG I ADAPTACIÓ PTIM	2ºINICIAL	22/03/11	26/03/11
4579	NNSS	REVISIÓ I ADAPTACIÓ PTIM	PROVISIONAL	19/05/11	

PLANEJAMENT APROVAT DEFINITIVAMENT

OIUbase	PLA	DESCRIPCIÓ	ACORD	BOIB	Nº PÀG
1444	NNSS	NNSS'89	01/12/89	30/01/90	
3292	NNSS	ADAPTACIÓ A LES DOT (TEXT REFÓS)	20/02/03	01/05/03	2
3209	NC	REGULACIÓ CAPACITAT DE POBLACIÓ	11/05/01	31/05/01	13
3432	CATÀLEG	DE PATRIMONI ARQUITECTÒNIC	11/05/01	05/06/01	14
3477	NNSS	MD 1/2001 APLIA SÒL URBÀ UA-1 ÚS RESIDENCIAL	21/03/03	28/04/03	
3010	NNSS	MD 1/1999 POLIESPORTIU MUNICIPAL	18/06/04	13/07/04	
3782	NNSS	MD SECTOR URBANITZABLE POLÍGON INDUSTRIAL	18/03/05	07/04/05	
4905	BIC	SES OLLERIES, SES ALQUERIES I SES COVES	05/03/09	02/05/09	16

ADVERTÈNCIES

Es recorda als col·legiats que tenen accés a la documentació gràfica dels plans a l'arxiu d'urbanisme de la pàgina web del Consell de Mallorca:

<http://www.conselldemallorca.net/planejament/>

Quant al sòl rústic, juntament amb les NS del municipi s'haurà d'aplicar el Pla Territorial de Mallorca. Podeu consultar la documentació referent al PTIM a la pàgina web del Consell de Mallorca:

<http://www.conselldemallorca.cat/sit/ptm/>

Marratxí, 17 de marzo de 2003.

EL DIRECTOR GENERAL DE INTERIOR,
Antoni Torres i Martorell.

— o —

CONSEJERÍA DE BIENESTAR SOCIAL

Num. 7521

Anuncio de licitación de un concurso público para el suministro de vestuario para el personal de la Residencia Mixta de Pensionistas Bonanova

- 1.- Entidad adjudicadora.
 - a) Organismo: INSTITUT BALEAR D'AFERS SOCIALS
 - b) Dependencia que tramita el expediente: Departamento de contratación de la Residencia Bonanova
 - c) Número de expediente: 2003/1147
- 2.- Objeto del contrato:
 - a) Descripción del objeto: Suministro de vestuario para el personal de la Residencia Bonanova
 - b) División por lotes y número: 4 lotes

Lote nº 1	350 pijamas sanitarios y 230 pijamas personal de servicio
Lote nº 2	Vestuario personal de mantenimiento (10)
Lote nº 3	270 chaquetas azul marino
Lote nº 4	720 pares de zapatos
 - c) Lugar de entrega: Residencia Mixta Pensionistas Bonanova
 - d) Plazo de entrega: 45 días desde la firma del contrato
- 3.- Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación.
 - a) Tramitación: Ordinaria
 - b) Procedimiento: Abierto
 - c) Forma: Concurso
- 4.- Presupuesto base de licitación: Importe total: 36.455,69 euros.

Lote nº 1	12.336,62 euros
Lote nº 2	1.025,19 euros
Lote nº 3	4.644,72 euros
Lote nº 4	18.449,16 euros
- 5.- Garantía provisional: Importe total: 729,11 euros

Lote nº 1	246,73 euros
Lote nº 2	20,50 euros
Lote nº 3	92,90 euros
Lote nº 4	368,98 euros
- 6.- Obtención de documentación e información.
 - a) Entidad: Residencia Mixta Pensionistas Bonanova
 - b) Domicilio: c/ Francisco Vidal Sureda, 72
 - c) Localidad y código postal: Palma 07015
 - d) Teléfono: 971 402061
 - e) Telefax: 971 405858
 - f) Fecha límite de obtención de documentación e información: 15 días desde la publicación en el BOIB
- 7.- Requisitos específicos del contratista. Solvencia económica y financiera y solvencia técnica y profesional: artículos 16 y 18 de la LCAP
- 8.- Presentación de las ofertas :
 - a) Fecha límite: 15 días desde la publicación en el BOIB
 - b) Documentación a presentar: la especificada en el pliego de cláusulas administrativas particulares
 - c) Lugar:
 - Entidad: Residencia Mixta Pensionistas Bonanova
 - Domicilio: c/ Francisco Vidal Sureda, 72
 - Localidad y código postal: Palma 07015
 - b) Plazo durante el cual el licitador estará obligado a mantener su oferta (concurso): 3 meses
 - c) Admisión de variantes (concurso): si se admiten
- 9.- Apertura de ofertas.
 - a) Entidad: Institut Balear d'Afers Socials

- b) Domicilio: Via Alemania nº 6
- c) Localidad: Palma 07006
- d) Fecha: 3 días después de la finalización del plazo de presentación, o diez días si se recibe comunicación de envío de ofertas por correo
- e) Hora: 9,00 horas

10.- Gastos de anuncios: a cargo del adjudicatario

Directora-Gerent
Josefina Santiago Rodriguez

— o —

Secció II - Consells Insulars

Mallorca

Num. 6643

Acord d'adaptació a les DOT de les NNSS de Santa Eugènia. Reparació de deficiències.

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric, en sessió celebrada el dia 20 de febrer de 2003, adoptà, entre d'altres, el següent acord:

“Atès l'expedient relatiu a l'adaptació de les normes subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eugènia a la Llei de les Directrius d'Ordenació Territorial i a la normativa general sobrevinguda incorporant així mateix modificacions puntuals realitzades per l'Ajuntament, un cop reparades les deficiències assenyalades en la sessió d'aquesta Comissió de data 15 de novembre de 2003, i d'acord amb el dictamen de la Ponència Tècnica, en el tràmit previst a l'article 132.3 del Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, Reglament de Planejament Urbanístic, aquesta Comissió acorda Aprovar Definitivament l'esmentat expedient, amb la següent prescripció: a la pàgina 6 de la Memòria justificativa, al títol de Pla Director Sectorial de Pedreres a on posa: “Segons el Pla Director Sectorial de Pedreres, al terme municipal hi ha una pedrera, que ha quedat grafiada als plànols de rústica...”, ha de posar: “Segons el Pla Director Sectorial de Pedreres, al terme municipal hi ha una pedrera que no ha tramitat la seva incorporació al PDS i per tant no es troba recollida als plànols.”

Així mateix es fan públiques les Normes Urbanístiques:

Normes urbanístiques

capítol primer. Disposicions generals

art. 1. Aplicabilitat

Les presents ordenances són d'aplicació per a tots els actes que segons l'art.178 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril, i l'art.2 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de Disciplina urbanística estan subjectes a llicència prèvia i es realitzin en el terme municipal de Santa Eugènia.

La modificació de les presents ordenances s'ajustarà al que es preceptua als ats.49 i 50 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

art. 2. Publicitat

Pel que fa referència a la publicitat de tots i cada un dels documents de les presents Normes, s'estarà al que es preceptua als arts.164 i següents del Reglament de planejament.

art. 3. Informació Urbanística

L'Ajuntament de Santa Eugènia facilitarà, per escrit, totes les dades urbanístiques que facin referència a l'edificació, parcel·la o solar en qüestió en el termini màxim d'un mes a partir de la data d'entrada en el Registre de l'Ajuntament de la sol·licitud escrita i dirigida al Sr. Batle President de la Corporació.

Així mateix, igualment es facilitarà al que ho sol·liciti les alineacions i rasants de la parcel·la o solar en qüestió, d'acord amb el plànol corresponent d'aquestes Normes subsidiàries.

art. 4. Obres i Usos provisionals

Sempre que no s'obstaculitzi l'execució de les Normes subsidiàries es podran autoritzar obres i usos provisionals amb les condicions establertes a l'art.17 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, i als apartats 2 i 3 de l'art.58 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril.

art. 5. Situació Urbanística dels edificis existents

5.1.- Es consideren exclusivament fora d'ordenació:

- a) Les edificacions o instal·lacions afectades pel sistema viari
- b) Les edificacions o instal·lacions que ocupin totalment o parcial, sòl destinat a equipaments i espais lliures públics, si l'ús resulta disconforme amb el que les Normes subsidiàries prevegin en aquestes zones.
- c) Les edificacions que, d'acord amb les determinacions del planejament, estiguin afectades per operacions de remodelació urbana que s'hagin d'executar per qualsevol dels sistemes d'actuació continguts a la legislació urbanística vigent.
- d) Així mateix, s'han de considerar com a edifici o instal·lacions fora d'ordenació els que es construïxin o s'hagin construït en contra de les determinacions contingudes a les Normes complementàries i subsidiàries de planejament, així com els construïts en contradicció amb la legislació urbanística vigent, encara que hagi transcorregut el termini de prescripció.

A les edificacions o instal·lacions fora d'ordenació no es podran realitzar obres de consolidació, d'augment de volum, de modernització o d'increment del valor d'expropiació, però sí les petites reparacions que exigeixen la higiene de les persones que hagin d'ocupar-les. Als edificis o instal·lacions que es construïxin a partir de la data de 21 XII 1.988 i que quedin qualificats com a fora d'ordenació, d'acord amb el que preveu aquest article, no es podrà obtenir la contractació dels serveis de subministrament d'energia elèctrica, gas, aigua, clauveruam i telèfon.

5.2.- Obres que es poden realitzar en els edificis existents:

5.2.1.- Edificis existents en sòl urbà:

En els edificis existents, construïts a l'empara de la normativa vigent en el moment de la seva construcció i sempre que no es trobin en el supòsit previst en el punt 5.1., s'hi podran realitzar les obres regulades a continuació per a cadascuna de les situacions següents:

Situació 1a

Edificacions amb una superfície edificada superior a la permesa per les ordenances de cada zona.

En aquests edificis es permetran:

- a) Obres parcials i circumstancials de consolidació.
- b) Modernització o millora de les seves condicions estètiques, higièniques o de funcionalitat.
- c) Reformes i canvis d'ús fins i tot totals, sempre que el nou ús previst formi part de la relació dels permisos a la zona.
- d) Obres d'adequació de l'edifici a alguna de les situacions dels apartats següents.

En aquests edificis no es permetrà augment de volum, de superfície construïda ni d'altura.

Situació 2a

Edificacions amb una edificabilitat inferior a la permesa per les ordenances de cada zona, però que incompleixin algun o alguns dels altres paràmetres urbanístics aplicables.

Es permetran les obres esmentades a l'apartat corresponent a la regulació de la situació 1a, així com les d'ampliació fins a un màxim del vuitanta per cent (80%) del paràmetre de superfície edificable permès per l'ordenança general a cada zona.

En tot cas, les obres d'ampliació s'hauran d'adaptar als paràmetres urbanístics aplicables. Es permetran també les obres necessàries per adequar l'edifici a la situació següent.

Situació 3a :

Edificis que no incompleixin cap limitació imposada per les normes de cada zona per a edificis de nova planta.

Regulació: les reformes i obres d'ampliació s'ajustaran als límits imposats per l'ordenança. En la seva realització s'hauran d'adequar a la tipologia original de l'edifici i a la seva correcta integració en l'entorn.

5.2.2- Edificis existents en sòl rústic:

En els edificis existents, construïts a l'empara de la normativa vigent en el moment de la seva construcció i sempre que no es trobin en el supòsit previst en el punt 5.1., s'hi podran realitzar les obres regulades a continuació per a cadascuna de les situacions següents

Situació 1a

Queden dins l'àmbit d'aquesta situació les següents edificacions:
Les edificacions amb una superfície edificada superior a la permesa per les ordenances de cada zona.

En aquests edificis es permetran els següents tipus d'obres:

- a) Obres parcials i circumstancials de consolidació.
- b) Modernització o millora de les seves condicions estètiques, higièniques o de funcionalitat.
- c) Reformes i canvis d'ús fins i tot totals, sempre que el nou ús previst

formi part de la relació dels permisos a la zona, i complint amb la tramitació com si d'una edificació de nova planta es tractara.

d) Obres d'adequació de l'edifici a alguna de les situacions dels apartats següents.

En aquests edificis no es permetrà augment de volum, de superfície construïda ni d'altura.

Situació 2a

Queden dins l'àmbit d'aquesta situació les següents edificacions:

Les edificacions amb una edificabilitat inferior a la permesa per les ordenances de cada zona, però que incompleixin algun o alguns dels altres paràmetres urbanístics aplicables.

L'incompliment de la parcel·la mínima establerta en les disposicions particulars de cada zona, es considerarà com l'incompliment d'un paràmetre edificatori més.

En aquests edificis es permetran els següents tipus d'obres:

Es permetran les obres esmentades a l'apartat corresponent a la regulació de la situació 1a, així com les d'ampliació fins a un màxim del vuitanta per cent (80%) del paràmetre de superfície edificable i d'ocupació permès per l'ordenança general a cada zona.

En tot cas, les obres d'ampliació s'hauran de complir:

El resultat de l'ampliació no pot superar els 450 m².

Es permetran també les obres necessàries per adequar l'edifici a la situació següent.

Situació 3a :

Edificis que no incompleixin cap limitació imposada per les normes de cada zona per a edificis de nova planta.

Regulació: les reformes i obres d'ampliació s'ajustaran als límits imposats per l'ordenança. En la seva realització s'hauran d'adequar a la tipologia original de l'edifici i a la seva correcta integració en l'entorn.

Capítol II.- Les llicències d'obres i el seu procediment

art. 6. Disposicions generals

Estaran subjectes a llicència d'obres els actes d'edificació i ús del sòl que es relacionen a l'art.178 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril, i a l'art.2 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de Disciplina urbanística.

Les llicències es concediran d'acord amb les previsions d'aquestes Normes subsidiàries i de la legislació del sòl.

El procediment per a la concessió de les llicències s'ajustarà al que es preceptua a la legislació de Règim Local, a la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de Disciplina urbanística i a la resta de disposicions d'aplicació. En cap cas s'entendran com a concedides per silenci administratiu facultats en contra de les prescripcions de la legislació del sòl i d'aquestes Normes.

Les llicències d'obres en zones de servituds, ja siguin aèries o de carreteres, no podran concedir-se sense l'informe favorable d'Aviació Civil i dels organismes titulars de les carreteres, respectivament.

En el plànol de sistemes generals es grafien les zones de seguretat radioelèctrica, com també les zones pròximes de seguretat de les instal·lacions militars.

L'àrea de servitud aèria abarca els nuclis dels nuclis de Santa Eugènia i de Ses Olleries.

art. 7. Infraccions i sancions

La vulneració de les prescripcions contingudes a les presents Normes o a la legislació del sòl, tindrà la consideració d'infracció urbanística i comportarà la imposició de sancions als responsables, a més de les conseqüències previstes a l'art.25 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística. Les infraccions es classificaran en greus i lleus d'acord amb el que es disposa a l'art.28 d'aquesta llei i se sancionaran segons s'estableix al seu art.31 i següents.

art. 8. Pagament de taxes i drets

L'expedició de llicències d'obres, informació urbanística i qualsevol resposta de l'Administració al ciutadà estarà subjecta al pagament de les taxes corresponents que estiguin fixades i aprovades per les ordenances municipals.

art. 9. Cartell a peu d'obra

En el cas d'obra major, serà obligatòria la col·locació en obra i en un lloc visible des de la via pública sense necessitar entrar a l'obra, d'un cartell amb fons blanc i lletres negres de 60X80 cm. amb les següents dades:

Ajuntament de Santa Eugènia

Nom i promotor

Núm. de llicència i data

Termini d'execució de les obres

Ordenança aplicada

Altura de l'edifici en plantes
Noms de l'arquitecte i de l'aparellador
Nom del constructor

Capítol III.- Ordenances d'estètica

Subcapítol III-a.- Disposicions generals i ordenances específiques en els edificis a protegir

art. 10. Respecte a l'entorn

Les noves construccions que es projectin i edifiquin en els nuclis de Santa Eugènia, Ses Olleries, Ses Alqueries i Ses Coves es faran amb coherència amb la voluntat de conservació d'aquests conjunts arquitectònics.

L'Ajuntament de Santa Eugènia denegarà la llicència d'obres als projectes d'edificacions que per la seva composició, colors, materials, etc., no s'integrin dins l'entorn on es pretenguin ubicar.

art. 11. Adesament de les façanes

Els propietaris dels immobles estan obligats a mantenir decorosament l'aspecte de l'exterior de les edificacions, i les obres necessàries per a aquest manteniment estaran subjectes a llicència municipal.

art. 12. Construcció de voravies

Es construiran voravies en els carrers que actualment en disposen i en els que tinguin una amplada igual o superior a 10 metres. El paviment serà de tipus "panot".

La construcció de la voravia que limiti amb l'edifici que es pretengui construir anirà a càrrec del seu propietari. S'haurà de col·locar la peça de voreta i el paviment mantenint la mateixa amplada general de la voravia.

La llicència per a la construcció de la voravia es considera inclosa amb la de l'obra. El manteniment de les voravies anirà a càrrec de l'Ajuntament.

art. 13. Tancament dels solars sense edificar

En benefici de l'ornament públic els propietaris de solars no edificats estaran obligats a construir un tancament massís d'obra d'1 metre d'alçada i fins a 2 metres de tela metàl·lica o bardissa vegetal.

La paret d'1 metre d'alçada tindrà un acabat d'acord amb l'entorn.

El tancament de solars serà objecte de llicència d'obres, i l'alineació de façana corresponent serà facilitada per l'Ajuntament.

art. 14. Edificis i conjunts a protegir

Els edificis dels nuclis antics de Santa Eugènia i Ses Alqueries que han estat considerats com a singulars reben la denominació d'Edificis i espais a protegir", i es garfien al corresponent plànol de les presents Normes.

Aquests edificis formen part del patrimoni cultural i històric de Santa Eugènia i hauran de conservar els elements característics que els fan representants de la seva tipologia.

art. 15. Obres de reforma en edificis a protegir

Totes les obres de reforma en edificis a protegir haurà de tendir a conservar l'aspecte tradicional i històric de l'edifici i a recuperar els elements d'interès que poguessin restar ocults.

No es permetrà cap mutilació o ocultació dels elements arquitectònics característics dels edificis, els quals s'hauran de restaurar, en el moment que ho precisin, amb sistemes constructius i materials semblants als originals.

art. 16. Demolició dels edificis a protegir

Els edificis grafiats al plànol d'Edificis i espais a protegir" només es podran enderrocar en el cas que se'n declari la ruïna imminent, l'expedient de la qual serà incoat per l'Ajuntament de Santa Eugènia.

En aquests edificis tan sols es podran realitzar obres de restauració i reposició dels seus elements arquitectònics característics amb les condicions de l'art.10.

art. 17. Fusteria exterior en els edificis a protegir

En els edificis objecte de protecció, les fusteries dels buits situats a totes les façanes exteriors seran de fusta semblants a les tradicionals i es podran acabar amb pintures de color verd obscur o de la gamma dels ocres torrats, o bé deixant el color natural de la fusta amb tractaments incoloros.

art. 18. Cobertes en els edificis a protegir

No es permetrà cap canvi en el tipus de coberta existent, de manera que en tot cas s'hauran de restaurar les que posseeixi l'edifici, incloent les volades o cornises existents.

art. 19. Revestiments de façana i buits en edificis a protegir

No s'admetrà el revestiment de façana amb cap tipus de material o mescla

que no siguin els tradicionals. Es restauraran els paraments actuals amb els mateixos materials que els formen. Els buits es mantindran de les mateixes dimensions, conservant els elements arquitectònics que els emmarquen actualment.

Subcapítol III-b.- Ordenances d'estètica en el nucli (casco) antic general
art. 20. Nucli antic general

La major part del nucli urbà de Santa Eugènia i dels nuclis adjacents està conformada per edificacions que són representatives de l'arquitectura rural del Pla de Mallorca. Si bé aquestes edificacions s'han de conservar com a conjunt, cada una d'elles no és objecte d'una protecció especial.

art. 21. Actuacions en el nucli antic general

Totes les actuacions arquitectòniques o urbanístiques en el nucli antic seran tendents a conservar o ressaltar l'aspecte tradicional i històric del conjunt.

art. 22. Noves construccions en casc antic

Les noves construccions a les zones de nucli antic general antic dels nuclis de Santa Eugènia, Ses Olleries, Ses Alqueries i Ses Coves, ja sigui per demolició d'edifici ruïnós o per edificació en solar, adaptarà l'estil arquitectònic que harmonitzi amb l'entorn, sense desentonar del conjunt.

art. 23. Construccions damunt edifici demolit

En el cas d'edificació de nova planta en solar resultant de la demolició d'un edifici ruïnós, la nova construcció mantindrà el mateix caràcter de la construcció demolida. (Veure ordenances d'edificació nucli antic general).

art. 24. Reformes en nucli antic general

Les obres de reforma en edificis del nucli antic general conservaran i respectaran els elements arquitectònics existents. (Veure ordenances d'edificació nucli antic general).

art. 25. Façanes a via pública en nucli antic

Les façanes a la via pública visibles des d'aquesta, hauran de quedar correctament rematades utilitzant, a ser possible, els mateixos materials que l'entorn. En cas de revocar-se s'utilitzarà una pintura color ocre torrat que no desentoni amb el conjunt.

art. 26. Elements arquitectònics a emprar en el nucli antic

Tots els elements arquitectònics a utilitzar en aquest conjunt urbà no desentonaran de la resta de construccions, i no es permetrà substitucions d'aquests si no és dins de les mateixes qualitats i textures.

Subcapítol III-b.- Ordenances d'estètica en la zona intensiva

art. 27. Ordenances d'estètica en zona intensiva

La zona intensiva es mantindrà dins del mateix estil que la resta de l'eixample del nucli de Santa Eugènia, ja que aquesta zonificació ocupa illetes iniciades en construcció d'estil tradicional, completant-les

art. 28. Cobertes

La primera crugia de les edificacions es cobrirà amb teulada, per tal de mantenir una perspectiva uniforme dels carrers. Les teules seran ceràmiques tradicionals de color ocre. Es prohibeixen les teules de formigó i les vermelles.

Es permetran terrats a partir de la segona crugia a comptar des de la façana del carrer.

art. 29. Façanes

Les façanes es podran referir amb morters de ciment i pintar amb tonalitats ocre o terra.

art. 30. Fusteria exterior

En façana s'usarà la persiana mallorquina de fusta, pintada en colors verd o ocre, o bé amb acabat de fusta natural amb vernís incolor. Es prohibeix l'ús de l'alumini en façanes exteriors. S'autoritza el ferro forjat o pintat en els arrambadors i les reixes, usat de forma tradicional.

Subcapítol III-d.- Ordenances d'estètica en la zona extensiva

art. 31. Zona extensiva en sòl urbà

L'estil arquitectònic, la composició, els elements de façana i coberta, com també els materials colors emprats, estaran en consonància amb el seu entorn urbà.

art. 32. Estètica de les edificacions

Els nous edificis aïllats tindran cobertes inclinades de teulada ceràmica

tradicional. La fusteria exterior serà de fusta i les persianes seran les tradicionals. Els colors d'acabat de les façanes estaran en la gamma dels ocres o blanc.

CAPÍTOL IV.- Condicions higièniques, normes d'habitabilitat i accessibilitat en edificis, habitatges o locals

art. 33. Dimensions i condicions higièniques mínimes de l'habitatge, serveis comuns i espais exteriors

Es complirà el que es disposa al respecte al 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, com també l'expedició de cèdules d'habitabilitat.

No es permet la sortida de fums per cap façana que doni al carrer o a espai lliure públic.

Les sortides de fum per damunt la coberta de les edificacions s'elevaran un mínim d'1 metre per damunt les angules de les teulades.

art. 34. Accessibilitat de les edificacions

Les edificacions, com també els espais d'ús públic, estaran subjectes al compliment de les condicions sobre accessibilitat establertes a la Llei 3/1.993, de 4 de Maig, per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de les barreres arquitectòniques i al reglament que les desplega.

Capítol V.- Règim del sòl

SUBCAPÍTOL V-a.- DEFINICIONS

art. 35. Condició de solar

Es consideraran com a solar les parcel·les de sòl urbà que disposin dels següents serveis:

- Accés rodat
- Encintat de voravia (en els carrers que en disposin)
- Xarxa pública de clavegueram
- Abastament d'aigua
- Enllumenat públic
- Subministrament d'energia elèctrica

De forma transitòria, i mentre no entri en funcionament la xarxa d'abastament d'aigua potable i clavegueram, en el nucli de Ses Coves i en aquelles altres àrees també mancades de l'esmentada xarxa, es consideraran com a solar les parcel·les de sòl urbà que disposin dels següents serveis:

- Accés rodat
- Encintat de voravia (en els carrers que en disposin)
- Enllumenat públic
- Subministrament d'energia elèctrica

En aquestes àrees, mentre no entri en funcionament l'esmentada xarxa d'abastament d'aigua potable i clavegueram només s'autoritzarà la construcció d'un habitatge per parcel·la.

art. 36. Abastament d'aigua i clavegueram

Es refereix a la xarxa pública ja existent en els nuclis de Santa Eugènia, Ses Olleries i Ses Alqueries. En el nucli de Ses Coves i en aquelles àrees on encara no hagi entrat en funcionament la xarxa d'abastament d'aigua potable i clavegueram, només s'autoritzarà la construcció d'un habitatge per parcel·la. Aquest habitatge haurà de complir les condicions que per a dotació d'aigua potable i evacuació d'aigües residuals es determinen a l'Apartat VII de l'Annex I 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, com també l'expedició de cèdules d'habitabilitat.

art. 37. Accés rodat

El servei d'accés rodat requerirà el paviment asfàltic del vial d'accés.

art. 38. Zonificació

Les presents Normes contenen per al sòl urbà les següents qualificacions: Nucli ("casco") antic general: Hi pertany el sòl on se situa el major nombre d'edificis representatius i d'un valor arquitectònic gran (nuclis de Santa Eugènia, Ses Alqueries, Ses Olleries i Ses Coves).

Zona intensiva: Correspon a la part del nucli de Santa Eugènia compost per illetes amb edificació tradicional o moderna entre mitgeres.

Zona extensiva: Són àrees de desenvolupament dels nuclis urbans amb una tipologia d'edificació aïllada.

Zona de serveis: correspon als equipaments d'ús i domini públic.

Àrees lliures: Són espais d'ús públic que s'han de conservar, atesos els seus valors paisatgístics i mediambientals.

art. 39. Normes de parcel·lació i edificació

No es podran realitzar parcel·lacions que donin com a resultat parcel·les

inferiors als paràmetres mínims d'amplada, fondària i superfície mínima de parcel·la establerts per les Normes per a cada qualificació. No obstant, seran edificables aquelles parcel·les que incompleixin algun d'aquests paràmetres si han estat segregades amb anterioritat a l'aprovació inicial de les presents Normes.

CAPÍTOL VI.- Ordenances de volum

art. 40. Càlcul de superfície edificada

Superfície total edificada és la suma de les superfícies de cada una de les plantes de l'edifici mesurades dins els límits definits pels plans perimetrals de les façanes i, si s'escau, dels eixos de les mitgeres.

Els voladissos coberts per elements constructius es computaran íntegrament com a superfície edificada quan es trobin tancats lateralment per parets. En cas contrari computarà com a superfície edificada només el 50% de la superfície real dels voladissos coberts.

Planta edificada és tot l'espai habitable o útil limitat per la solera inferior sobre el terreny i el forjat de sostre o coberta, per dos forjats consecutius o per un forjat i la coberta.

Si el desnivell entre dues superfícies trepitjables és inferior a 50 cm, se les considerarà pertanyents a la mateixa planta.

Els soterranis no computaran com a superfície edificada sempre que es destinin a aparcaments de vehicles de tipus turisme.

art. 41. Superfície d'ocupació

Superfície d'ocupació és la superfície abastada per la projecció vertical de totes les plantes edificades de l'edifici, exclouent els soterranis destinats a aparcaments de tipus turisme.

Les cornises i volades de fins a 60 cm de vol no computaran com a superfície ocupada.

L'ocupació es mesurarà amb un percentatge sobre la superfície del solar.

art. 42. Volum edificat

Volum edificat és el comprès entre els elements constructius de tancament i coberta de totes i cada una de les plantes habitables de l'edifici. No computaran com a volum els soterranis si es destinen a aparcament de vehicles de tipus turisme.

art. 43. Coeficient d'edificabilitat net

El coeficient d'edificabilitat net d'una parcel·la es pot definir, depenent de si es mesura en volum o en superfície, de les següents dues maneres:

- a) - El quocient, en m³/m², entre el volum edificable i l'àrea de la parcel·la.
- b) - El quocient, en m²/m², entre la superfície total edificable i l'àrea de la parcel·la.

art. 44. Coeficient d'edificabilitat global

Correspon al paràmetre que es defineix d'igual manera que el coeficient d'edificabilitat neta amb la diferència que la superfície de referència és la total superfície ordenada de la illeta, en lloc de la parcel·la.

art. 45. Medició d'altura en edificació segons alineació a vial o a espai lliure públic

L'altura en les edificacions segons alineació a vial o a espai lliure públic es defineix com 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'altura de l'edificació no podrà sobrepassar el paràmetre d'altura màxima reguladora, condició que s'haurà de complir des de tots els punts de la rasant de la voravia o del paviment de la via pública, encara que s'hagi d'escalonar la façana de l'edificació.

art. 46. Medició d'altura en edificació aïllada

L'altura en les edificacions de tipologia aïllada es defineix com la dimensió vertical mesurada des del nivell més baix del paviment de la planta més baixa, exceptuant els soterranis, i l'intradós de l'últim forjat de coberta. El nivell del paviment de la planta més baixa podrà situar-se en qualsevol dels seus punts com a màxim a 1,50 m sobre el terreny natural.

art. 47. Illeta

a) - Es defineix la illeta com l'agrupació de parcel·les en un cert ordre que es troba envoltada per vials públics a les que donen façana les parcel·les.

b) - El perímetre edificable d'una illeta ve determinat per les alineacions dels vials públics que l'envolten.

c) - L'alineació interior d'illeta és la línia delimitadora del fons de les edificacions a partir de la qual queda un espai no edificable denominat pati d'illeta.

d) - Profunditat edificable és la distància entre l'alineació exterior de façana i l'alineació interior de la illeta mesurada horitzontalment i perpendicularment.

ment a l'alineació exterior. Les profunditats edificables vénen definides al plànol de zonificació del nucli de Santa Eugènia.

art. 48. Nucli (casco) antic general

L'ordenació en la zonificació de nucli antic general es fa en illeta tancada mantenint inalterada l'alineació actual d'edificació contínua.

art. 49. Altura en nucli antic general

L'altura reguladora màxima sobre la rasant de la voravia o paviment de la via pública és de 7 metres, corresponent a una altura màxima en plantes de dues (planta baixa més una planta pis).

art. 50. Voladissos sobre la via pública en nucli antic general

Els únics voladissos permesos, llevat de les volades de coberta, seran els balcons oberts. Aquests s'hauran de situar a un mínim de 3,50 metres per damunt la rasant de la voravia o paviment de la via pública i tindran una amplada màxima d'1/10 de l'amplada del carrer i en tot cas de 0,70 metres i una longitud màxima de 2 metres.

art. 51. Zona intensiva

L'ordenació en la zona intensiva es fa en illeta tancada amb edificació contínua. Les alineacions i les profunditats edificables es determinen al plànol de zonificació.

art. 52. Altura en zona intensiva

L'altura reguladora màxima sobre la rasant de la voravia o paviment de la via pública és de 7 metres, corresponent a una altura màxima en plantes de dos (planta baixa més una planta).

art. 53. Ocupació en zona intensiva

Ve determinada per la profunditat edificable, variable per a cada illeta, definida al plànol de zonificació.

art. 54. Voladissos sobre la via pública en zona intensiva

Es permetran balcons o terrasses situades a un mínim de 3,50 metres per damunt la rasant de la voravia o paviment de la via pública, que podran tenir una amplada màxima d'1/10 de l'amplada del carrer i en tot cas de 1,50 metres.

art. 55. Zona extensiva

L'ordenació en la zona intensiva permet tant habitatges unifamiliars aïllats com habitatges adossats, amb la possibilitat d'agrupar solars sempre que es compleixin 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.

art. 56. Altura en zona extensiva

L'altura reguladora màxima de 7 metres, corresponent a una altura màxima en plantes de dues (planta baixa més planta pis). L'altura de les edificacions es mesurarà tal com es determina a l'art.46.

Capítol VII.- Condicions d'ús

art. 57. Usos permesos en nucli antic general

Habitatge entre mitgeres, unifamiliar i plurifamiliar

Comercial (*)

Recreatiu

Administratiu

Religiós

Sanitari-assistencial

Indústria tipus A

(*) La superfície edificada màxima susceptible d'ús de comerç per a cada nucli és la següent:

Santa Eugènia	3132,50 m2
Ses Alqueries	311,50 m2
Ses Alqueries	413,00 m2
Ses Coves	84,00 m2
TOTAL	3941,00 m2

Aquesta superfície màxima és per cada nucli tenint en compte la zonificació Nucli Antic General i Zona Intensiva.

Definició ús comercial

Són les activitats així definides a l'article 1 del Pla director sectorial d'equipaments comercials de les Illes Balears (Decret 217/96, de 12 de desembre;

BOCAIB núm. 9, de 21/1/97).

art. 58. Usos permesos en zona intensiva

Habitatge entre mitgeres, unifamiliar i plurifamiliar

Comercial (*)

Hoteler

Residencial

Recreatiu

Administratiu

Militar

Cultural

Sanitari

Abastaments

Centres mercantils

Transports terrestres

Parcs i tallers

Instal·lacions annexes a infraestructures

Indústries tipus A, B i C

(*) La superfície edificada màxima susceptible d'ús de comerç per a cada nucli és la següent:

Santa Eugènia	3132,50 m2
Ses Alqueries	311,50 m2
Ses Alqueries	413,00 m2
Ses Coves	84,00 m2
TOTAL	3941,00 m2

Aquesta superfície màxima és per cada nucli tenint en compte la zonificació Nucli Antic General i Zona Intensiva.

Definició ús comercial

Són les activitats així definides a l'article 1 del Pla director sectorial d'equipaments comercials de les Illes Balears (Decret 217/96, de 12 de desembre; BOCAIB núm. 9, de 21/1/97).

art. 59. Usos permesos en zona extensiva

Habitatge unifamiliar aïllat i adossat

art. 60. Usos permesos en zona de serveis

Esportiu (polisportiu)

Cultural (local social, biblioteca etc.)

Espais lliures (àrees d'esbarjo)

Capítol VIII.- Disciplina urbanística

art. 61. Protecció de la legalitat urbanística

D'acord amb el que es disposa a l'art.61 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de Disciplina urbanística, l'Ajuntament disposarà la suspensió immediata de les obres que es realitzin sense llicència o sense ordre d'execució, o bé sense ajustar-se a elles.

Se seguiran els procediments que, sobre suspensió d'actes d'edificació o ús de sòl, obertura i tramitació d'expedients sancionadors, revisió de llicències i, en general, sobre protecció de la legalitat urbanística, s'estableixen a la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de Disciplina urbanística.

Capítol IX.- Execució i conclusió de les obres

art. 62. Modificacions en el transcurs de les obres

Qualsevol modificació del projecte aprovat que es dugui a terme en el transcurs de l'execució de les obres haurà de seguir el mateix procediment administratiu per obtenir la llicència que el del projecte original. En tot cas, s'estarà al que es determina a l'art.5 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de Disciplina urbanística.

art. 63. Reparació de danys en la via pública

Tots els danys que es produeixin en la via pública, voravies i demés espais públics hauran de reparar-se abans que es puguin donar per acabades les obres.

art. 64. Responsables en l'obra

Tota obra major disposarà d'una direcció tècnica de les obres composta de tècnic de grau superior i tècnic de grau mitjà, que seran responsables solidaris.

La realització de les obres es farà a càrrec d'una empresa constructora constituïda legalment i que disposi dels permisos necessaris per actuar com a tal.

En cas de presentar-se la renúncia de l'equip tècnic, l'Ajuntament decretarà d'immediat la paralització de les obres fins que un nou equip tècnic no n'assumeixi la direcció.

art. 65. Inspecció municipal

L'Ajuntament de Santa Eugènia disposarà les visites d'inspecció necessà-

ries, per part del tècnic municipal i del zelador d'obres o saig, per tal de comprovar que les obres s'executin d'acord amb el projecte aprovat.

art. 66. Caducitat de les llicències

D'acord amb el que es disposa a l'art.8 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de Disciplina urbanística, l'Ajuntament iniciarà expedient de caducitat de les llicències quan hagi transcorregut el termini d'inici de les obres sense que aquestes hagin estat començades, com també quan hagi transcorregut el termini d'execució de les obres sense que hagin estat acabades. El termini màxim d'inici de les obres s'estableix amb caràcter general en dotze mesos comptadors des de l'atorgament de la llicència.

art. 67. Comunicació a l'ajuntament de la finalització de les obres

El titular de la llicència està obligat a comunicar a l'Ajuntament la finalització de les obres i a autoritzar la inspecció municipal per tal de comprovar si les obres s'han realitzat d'acord amb la llicència atorgada.

art. 68. Certificat municipal de terminació de les obres

Una vegada que s'hagi presentat a l'Ajuntament el certificat de final d'obra i habitabilitat subscrit pels tècnics directors de l'obra, es farà la corresponent inspecció municipal per tal de comprovar si les obres s'han realitzat d'acord amb la llicència atorgada. Si efectivament les obres s'ajusten a la llicència l'Ajuntament emetrà el corresponent certificat municipal de terminació de les obres que, d'acord amb el que es disposa al Títol segon 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, com també l'expedició de cèdules d'habitabilitat, s'haurà d'adjuntar a la documentació a presentar per l'interessat per a l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat.

Capítol XI.- Sòl rústic

art. 69. Zonificació del sòl rústic

El sòl rústic de Santa Eugènia es divideix en les següents zones:

En sòl rústic comú:

- Zona agrícola-ramadera – àrea d'interès agrari.
- Àrea de transició en zona de protecció entorn al nucli urbà de Santa Eugènia
- Àrea de transició en zona agrícola-ramadera

En sòl rústic protegit:

- Àrea natural d'especial interès d'alt nivell de protecció en zona forestal.
- Àrea natural d'especial interès en paisatge preservat
- Àrea natural d'especial interès en zona forestal
- Àrea natural d'especial interès en zona agrícola-ramadera
- Zona forestal
- Àrea de protecció territorial

SUBCAPÍTOL XI-a.- DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL EN SÒL RÚSTIC

art. 70. Parcel·la formada per sòls amb diferents superfícies de parcel·la mínima

En el cas de que la finca estigui formada per dos o més sòls amb diferents superfícies de parcel·la mínima, als efectes de poder construir un habitatge unifamiliar aïllat, es donen dues situacions diferents:

1.- Sempre que un, varis o tots els sòls compleixin amb la condició de superfície de parcel·la mínima independentment, es considera que la finca compleix amb la condició de superfície de parcel·la mínima.

En aquest cas l'habitatge s'ha d'ubicar a un dels sòls que compleixin la condició de superfície mínima, o bé a un amb condició de superfície mínima inferior encara que no compleixi amb la referida condició.

2.- En el cas que cap dels sòls compleixi independentment amb la condició de superfície mínima, per determinar si la finca es construïble, s'aplicarà la següent fórmula, a on els factors que intervenen són les superfícies de cada sòl de la finca dividides per la superfície mínima de cada zonificació.

Quan un dels sòls sigui no construïble, la seva aportació al sumatori serà 0.

(Sup. sòl A / Sup. mínima zonificació A) + (Sup. sòl B / Sup. mínima zonificació B) + >= 1

En el cas de que la finca compleixi amb aquesta condició, la construcció s'ha de situar al sòl corresponent a la superfície de parcel·la mínima menor.

art. 71. Segregacions en sòl rústic

1.- En el sòl rústic només es podran efectuar actes que tinguin per objecte o conseqüència la parcel·lació, la segregació o la divisió de terrenys o finques quan siguin conformes amb allò que disposa la Llei des sòl rústic i la legislació

agrària pròpia de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

2.- Els actes als quals es refereix el punt anterior estaran subjectes a l'obtenció de llicència municipal prèvia. Seran nuls les que s'efectuïn sense aquesta llicència.

3.- S'exceptuaran de la necessitat d'obtenció de llicència, havent d'aportar en tals supòsits certificat que no és necessària, els casos següents:

a.- Quan els actes siguin conseqüència de l'execució de determinacions del planejament o de les infraestructures públiques.

b.- En les supòsits en què s'estableixi reglamentàriament.

4.- La divisió o segregació d'una finca rústica només serà vàlida quan doni com a resultat parcel·les d'extensió igual o superior a la unitat mínima de cultiu. S'entén per unitat mínima de cultiu, la superfície suficient que ha de tenir una finca rústica, per a que les feines fonamentals de cultiu, fent servir els mitjans normals i tècnics de producció, es puguin realitzar satisfactòriament, tenint en compte les característiques sòcio econòmiques de l'agricultura de la comarca o zona.

5.- Als efectes de unitat mínima de cultiu es considera

15.000 m2 en finques amb explotació de secà

2.000 m2 en finques amb explotació de regadiu.

6.- En cas que la divisió o segregació d'una finca rústica doni com a resultat parcel·les de superfície inferior a la corresponent a la parcel·la mínima als efectes de poder-se construir un habitatge aïllat, s'haurà d'inscriure al Registre de la Propietat la seva condició d'inedificable per a habitatges unifamiliars. Aquesta obligació s'haurà d'imposar com a condició de la llicència municipal.

art. 72. Característiques tipològiques i estètiques de les edificacions en sòl rústic

1. La morfologia general de les noves edificacions s'haurà de fonamentar en les tipologies tradicionals.

2. La volumetria de les edificacions estarà conformada per un o més cosos de geometria simple, bàsicament paral·lelepípedica, i en la seva major part coberts amb coberta inclinada de teula ceràmica tradicional a una o dues aigües de pendent no superior al 30%.

4. Els materials a utilitzar en els panys de paret seran bàsicament petris. Els panys massissos hauran de predominar substancialment sobre els buits. Es prohibeix l'arquitectura de fusta, prefabricada o no.

5. El color de les edificacions haurà d'estar entre la gamma dels ocres. Queda prohibida la utilització en façana de revestiments no tradicionals, tant pel seu material com per la seva disposició. No es permetrà la fusteria metàl·lica en exteriors.

6. Queda prohibida la utilització folklorista o historicista, deslligada del seu original sentit constructiu, d'elements constructius tradicionals (per exemple, folros en simulació de cantoneres). Així mateix queda prohibida la utilització d'elements constructius derivats d'arquitectures foranes o impropies de l'entorn rústic mallorquí (elements d'arquitectura tradicional eivissenca, cobertes de pissarra, etc.). No es permetran les balustrades ni les successions d'arcs.

art. 73. Tancament de les finques rústiques

Els tancaments de les finques es faran de pedra seca, fins una altura màxima de 80 cm podent instal·lar damunt una reixeta tipus "autopista" d'altura màxima 100 cm.

També es poden realitzar amb pals de fusta i reixeta.

art. 74. Règim d'usos del sòl rústic

El règim d'usos aplicable al sòl rústic es regirà segons la següent taula:

	Sòl Rústic Protegit				Sòl Rústic Comú				
	AANPZF	ANEIPP	ANEI	ANEI	AT	AT	ZAR	ZAR	
		ZF	ZAR	ZF	APT	ZP	ZAR	AIA	
SECTOR PRIMARI:									
Activitats extensives	1	1	1	1	1	1	1	1	
Activitats intensives	2	2	2	2	2	1	1	1	
Activitats Complementaries	2-3	2	2	2	2	2	2	2	
SECTOR SECUNDARI:									
Indústria transform. Agrària	2-3	2-3	2-3	2-3	2-3	2	2	2	
Indústria General	3	3	3	3	3	3	3	2-3	
EQUIPAMENTS:									
Sense Construcció	2-3	2	2	2	2	2	2	2	
Resta d'equipaments	3	3	3	3	2	3	2	2	

ALTRES:

Activitats									
extractives	3	2-3	2-3	2-3	2-3	2-3	3	3	2-3
Infraestructures	2-3	2	2	2	2	2	2	2	2
Habitatge aïllat	3	3	3	3	2	3	2	2	2
Protecció i Educació ambiental	2	1	1	1	1	1	1	1	1

Regulació dels usos

1: Admès sense perjudici del compliment de la normativa específica.

2: Condicionat segons estableixi el Pla Territorial Parcial.

Transitoriament les condicions seran les de l'instrument de planejament general vigent o les de la declaració d'interès general.

2-3: Prohibit amb les excepcions que estableixi el Pla territorial parcial

3: Prohibit.

Categories de sòl

SRP: sòl rústic protegit

-AANPZF: àrea natural d'especial interès d'alt nivell de protecció en zona forestal.

-ANEIPP: àrea natural d'especial interès en paisatge preservat

-ANEIZF: àrea natural d'especial interès en zona forestal

-ANEIZAR: àrea natural d'especial interès en zona agrícola-ramadera

-ZF: zona forestal

-APT: àrea de protecció territorial

SRC: sòl rústic comú

-ATZP: àrea de transició en zona de protecció entorn al nucli urbà de Santa Eugènia

-ATAR: àrea de transició en zona agrícola-ramadera

-ZAR-AIA: zona agrícola-ramadera – àrea d'interès agrari.

Definició de les activitats regulades a la matriu d'usos

A. Activitats del sector primari

1. Activitats de caràcter extensiu

Són les pròpies de les explotacions agràries, ramaderes i forestals, i d'altres com l'apicultura i similars, caracteritzades pel seu caràcter extensiu, siguin de secà o de regadiu. Estaran destinades a preparar la terra per a l'obtenció dels conreus agrícoles, de les pastures i farratges o de l'aprofitament forestal i l'activitat cinegètica a vedats no intensius.

Inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació, en el cas que aquestes estiguin permeses en funció de la qualificació del sòl.

Queda prohibida la figura de caseta d'eines, assimilant aquesta construcció al magatzem agrícola.

2. Activitats de caràcter intensiu

Són les mateixes que les de l'apartat anterior però diferenciades pel seu caràcter intensiu, segons els criteris establerts per l'organisme corresponent, com també la piscicultura.

Inclouen les construccions i instal·lacions pròpies d'aquestes activitats, com són els hivernacles, les infraestructures de reg, les granges i magatzems de certes dimensions, les instal·lacions lligades a explotacions piscícoles intensives, i d'altres similars, sempre que aquestes construccions i instal·lacions estiguin permeses en funció de la qualificació del sòl.

Queda prohibida la figura de caseta d'eines, assimilant aquesta construcció al magatzem agrícola.

3. Activitats complementàries

Són l'agroturisme, el turisme rural, regulats d'acord amb el que es disposa al Decret 62/1.995, les granges cinegètiques, els albergs, les cases de colònies, els refugis i d'altres instal·lacions destinades a l'estada i allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb els objectius de conservació i protecció del sòl rústic.

En qualsevol cas, s'entendran compreses dins aquest apartat les activitats complementàries a què es refereix la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernització de las explotaciones agrarias.

4. Activitats extractives

Són activitats encaminades a l'extracció dels recursos minerals en explotacions a cel obert o al subsòl o les auxiliars destinades a les anteriors. S'hi inclouen les edificacions i instal·lacions destinades a l'extracció i primer tractament dels recursos geològics situats a la mateixa zona.

Segons el Pla Director Sectorial de Pedreres de les Illes Balears Decret 61/1.999, hi ha una pedrera al terme municipal classificada com "Activitat extractiva pendent de regularització fora d'àrea d'especial protecció", aquesta pedrera figura amb la referència n° 436, està situada a la zonificació de agrícola ramadera – àrea d'interès agrícola, i s'ha grafiat al plànol de zonificació rús-

tica.

B. Activitats del sector secundari

1. Indústria de transformació agrària

Són les activitats destinades a emmagatzemament, destriament, classificació, manipulació o primer tractament industrial dels productes agraris i al seu envasat per tal de comercialitzar-los i distribuir-los al mercat corresponent.

S'hi inclouen les construccions i infraestructures que necessàriament s'hagin d'ubicar per al desenvolupament d'aquestes activitats.

2. Indústria en general

Són les activitats destinades a l'obtenció, la transformació o el transport de productes a partir de les matèries primeres.

S'hi inclouen les construccions i infraestructures que necessàriament s'hagin d'ubicar per al desenvolupament d'aquestes activitats.

C. Equipaments

1. Equipaments sense construcció

Es refereix a equipaments situats a terrenys no afectes a explotacions agràries, els quals es defineixen a l'apartat A.3.

Suposen l'adaptació d'un espai, sense implicar transformació de les seves característiques inicials, per a activitats d'oci i esplai de distint tipus, de caràcter concentrat o no, com són les àrees recreatives.

S'hi inclouen les instal·lacions de taules, bancs, barbacoes, fonts, serveis sanitaris desmuntables, jocs de nins, papereres, aparcaments i la xarxa viària interna destinada a feines de manteniment, serveis i vigilància.

2. Resta d'equipaments

Es refereix a aquells equipaments que suposen la transformació de les característiques d'un espai per tal de permetre la realització d'una activitat, o per ubicar instal·lacions i construccions de nova planta destinades a les activitats d'oci, recreatives, científiques, culturals, comercials i d'emmagatzemament, educacionals, socioassistencials i al turisme de certa dimensió que, per les seves característiques, necessàriament s'havien de situar a sòl rústic.

S'hi inclouen, a manera d'exemple, els camps de golf i la seva oferta complementària segons la seva legislació específica, càmpings, parcs zoològics o circuits esportius.

També s'entenen inclosos dins aquest apartat, els establiments turístics a què fa referència l'art 19.1.a del Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística de l'Illa de Mallorca Decret 54/1.995.

D. Infraestructures

Són un conjunt ampli d'instal·lacions superficials, subterrànies o aèries, de caràcter local o supramunicipal amb alternatives de localització restringides, necessàries per a la creació i el funcionament d'una organització qualsevol.

1. Petites infraestructures

S'hi inclouen torres, antenes i estacions de telecomunicacions, de navegació aèria i d'altres instal·lacions de comunicació d'impacte semblant, com també les infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus de superfície no superior a 200 m2.

2. Vies de transport

S'hi inclouen autopistes, autovies, carreteres, ferrocarrils i les seves instal·lacions complementàries.

3. Conduccions i esteses

Són el conjunt de xarxes de transport o distribució d'energia elèctrica, aigua, telecomunicacions, sanejament i similars, i altres línies d'estesa aèria o enterrada, juntament amb els suports i les instal·lacions complementàries a la xarxa.

4. Grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal

S'hi inclouen les grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure, infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus de superfície superior a 200 m2, aeroports i qualsevol altra instal·lació d'interès general o d'impacte semblant sobre el medi físic.

E. Habitatge aïllat

Es tracta dels edificis unifamiliars destinats a habitatge de nova planta en el sòl rústic, vinculats o no a l'explotació agrària.

F. Protecció i educació ambiental

Comprèn les instal·lacions necessàries per dur a terme aquestes activitats: habilitació de camins i accessos, instal·lacions d'observació, centres d'interpre-

tació, aules de la natura, granges escola, passos sobre rierols o torrents, miradors o similars.

Subcapítol XI-b.- Zones prevenció de riscos

art. 75. Zones de prevenció de riscos

Aquestes zones es defineixen en funció dels criteris aprovat per la Comissió Permanent de la CBMA de 24 de maig de 2.001.

Aquestes zones no tenen la categoria d'àrea de prevenció de risc (APR), definides a les Directrius d'Ordenació del Territori, sent el planejament municipal el que delimitarà de manera precisa les APR en una fase posterior a l'aprovació del Pla Territorial Parcial, per tant es tracta de una zonificació transitòria.

Al terme municipal tenim les següents zones:

Zpr d'inundació

Zpr de risc molt alt o extremadament alt d'incendi

Zpr de risc d'esllavissament

Zpr de risc alt d'erosió

Zpr de risc alt o moderat de contaminació d'aqüífers

1.- Zpr d'inundació, sense perjudici de la regulació que els sigui d'aplicació per mor de la qualificació de sòl corresponent, l'autorització dels usos residencial i turístic quedarà condicionada a l'informe favorable de l'organisme gestor del domini públic hidràulic, en el que s'especifiqui que és raonablement assumible el possible risc per a la seguretat personal dels usuaris. En aquestes zones estarà prohibit l'emmagatzemat de substàncies tòxiques o perilloses, segons les definicions del Reglament d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses.

2.- ZPR DE RISC MOLT ALT o EXTREMADAMENT ALT D'INCEN-DI, sense perjudici de la regulació que els sigui d'aplicació per mor de la qualificació del sòl, s'estableixen les següents condicions.

Les noves construccions d'ús residencial o turístic hauran de disposar d'una franja perimetral de protecció d'ample no inferior a 30 metres. En aquesta franja no podrà haver més del 75% de Fracció de Cabuda coberta de vegetació arbòria que, a més, haurà d'ésser esbrotada fins una altura de 2,5 m. Els arbusts i mates herbàcies no podran superar la densitat del 20% de la superfície coberta i no tindran un altura superior a 1 m. En cap cas podrà afectar l'esmentada franja a les àrees d'alzinar protegides per la LEN ni a qualsevol altra espècie de la flora protegida.

3.- ZPR DE RISC MIG i ALT D'ESLLAVISSAMENT, sense perjudici de la regulació que els sigui d'aplicació per mor de la qualificació del sòl, en cas d'assentaments humans o obres civils, a les zones de risc mig d'esllavissament s'ha de realitzar un estudi geomorfològic senzill, i a les zones de risc alt d'esllavissament s'ha de realitzar un estudi geomorfològic en detall

4.- ZPR DE RISC MIG i ALT D'EROSIÓ, sense perjudici de la regulació que els sigui d'aplicació per mor de la qualificació del sòl, qualsevol alteració de l'orografia o la cobertura vegetal del sòl comportarà les mesures correctores oportunes tendents a que l'actuació disminueixi el nivell preexistent de risc d'erosió.

En cas d'assentaments humans o obres civils, a les zones de risc mig d'erosió s'ha de realitzar un estudi geomorfològic senzill, i a les zones de risc d'erosió alt s'ha de realitzar un estudi geomorfològic en detall

5.- ZPR DE RISC ALT DE CONTAMINACIÓ D'AQUÍFERS, sense perjudici de la regulació que els sigui d'aplicació per mor de la qualificació del sòl, s'estableixen les següents limitacions:

a) L'instal·lació de fosses sèptiques, a més de complir amb els requisits generals que en aquestes normes i en la legislació sectorial s'estableixen, requerirà d'una justificació exhaustiva de l'impossibilitat de que els afluents puguin contaminar les capes subterrànies.

b) Les instal·lacions destinades a estabulació d'animals tindran el trespòl impermeable destinat a impedir que els residus orgànics puguin contaminar les aigües freàtiques. Els residus líquids s'abocaran a un sistema depurador de dimensions i característiques adequades a la quantitat que s'hagi de generar. Els residus sòlids, en tant no es distribueixen com adob pel terreny, s'emmagatzemaràn en llocs amb pavimentació impermeable destinada a impedir que els residus orgànics puguin contaminar les aigües freàtiques.

c) Les instal·lacions destinades a l'ús de venda de carburants al por menor (benzineres) hauran de garantir l'impossibilitat de que fuites dels dipòsits puguin accedir al terreny, mitjançant els sistemes precisos d'impermeabilització i detecció primerenca de fuites.

6.- Per autoritzar qualsevol obra o instal·lació a ubicar en aquestes zones serà precís aportar per la propietat una justificació de que s'han avaluat els riscos considerats i es detallaran les mesures a prendre per a atenuar els efectes de les activitats a implantar. L'ajuntament podrà exigir informes mediambientals o

avaluacions d'impacte ambiental si el caràcter o la importància de l'actuació així ho requereix. De cara a l'impacte ambiental es contemplaran al menys els cinc tipus considerats i es detallaran les mesures preses per atenuar o eliminar els efectes de les activitats a implantar.

7.- Les anteriors mesures corresponents a les zones de possibles riscos d'inundació, d'incendi, esllavissament o erosió no tindran aplicació als terrenys classificats com a sòl urbà.

Subcapítol XI-b.- Sòl rústic comú

art. 76. Àrea agrícola-ramadera – àrea d'interès agrari

1. Es considera com a Zona agrícola-ramadera el sòl rústic que es conrea amb un aprofitament notable, que justifica la seva protecció d'altres usos no agrícoles. Atès que dins d'aquesta zona queda inclosa la zona de valor cerealístic indicada a les Directrius d'Ordenació del Territori, de manera cautelar es considera que tota aquesta zona té possibilitats cerealístiques de manera que s'unifiquen les dues zonificacions a l'espera de que el Pla Territorial Parcial determini l'Àrea d'Interès Agrari.

2. Els paràmetres urbanístics aplicables per a les construccions lligades als usos permesos i per a l'habitatge aïllat són els següents:

2.1 Condicions mínimes de parcel·la

Parcel·la mínima per l'habitatge aïllat:

21.000 m2 amb parcel·les segregades amb anterioritat a 16/jul/1997

Les parcel·les segregades amb posterioritat a 16/jul/1997 no seran edificables per a l'habitatge aïllat fins que el corresponent Pla Territorial Parcial no n'estableixi les condicions.

2.2 Condicions d'edificació

Coefficient d'edificabilitat màxima:

0,03 m2/m2

Ocupació màxima: 4% (*)

Altura màxima: 6 m (2 plantes)

Altura total: 8 m

Separacions a partions: 3 m o l'altura de l'edificació en habitatges i 0m en edificacions agrícoles,

Separacions a vials: 3m o l'altura de l'edificació en habitatges i 3 m en edificacions agrícoles, comptadors a partir, si escau, del límit de l'àrea de protecció territorial corresponent.

Volum Màxima: 1500 m3

(*) Computen als efectes d'ocupació tots aquells elements, que impliquin la transformació de la destinació i característiques essencials dels terrenys com són: piscines, terrasses, camins d'accés a les vivendes, etc., així com la resta d'elements constructius destinats a altres usos.

3. El règim d'usos permesos és l'establert a la matriu d'usos de l'art.74.

art. 77. Àrea de transició en zona de protecció entorn al nucli urbà de santa eugènia

1. Està constituït per les àrees immediatament adjacents al nucli urbà de Santa Eugènia que es determinen als plànols i que, a més, es corresponen amb una àrea de transició definida d'acord amb els criteris establerts a la disposició transitòria cinquena de la Llei 6/99, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries.

2. Els paràmetres urbanístics aplicables per a les construccions lligades als usos permesos i per a l'habitatge aïllat són els següents:

2.1 Condicions mínimes de parcel·la

Parcel·la mínima per a l'habitatge aïllat:

30.000 m2 en parcel·les segregades amb anterioritat a 16/jul/1997

Les parcel·les segregades amb posterioritat a 16/jul/1997 no seran edificables per a l'habitatge aïllat fins que el corresponent Pla Territorial Parcial no n'estableixi les condicions.

2.2 Condicions d'edificació

Coefficient d'edificabilitat màxima: 0,03 m2/m2

Ocupació màxima: 4% (*)

Altura màxima: 6 m (2 plantes)

Altura total: 8 m

Separacions a partions: 3 m o l'altura de l'edificació en habitatges i 0m en edificacions agrícoles,

Separacions a vials: 3m o l'altura de l'edificació en habitatges i 3 m en edificacions agrícoles, comptadors a partir, si escau, del límit de l'àrea de protecció territorial corresponent.

Volum Màxima: 1500 m3

(*) Computen als efectes d'ocupació tots aquells elements, que impliquin la transformació de la destinació i característiques essencials dels terrenys com són: piscines, terrasses, camins d'accés a les vivendes, etc., així com la resta d'elements constructius destinats a altres usos.

3. El règim d'usos permesos és l'establert a la matriu d'usos de l'art.74.

art. 78. Àrea de transició en zona agrícola-ramadera - aia

1. Està constituït per les àrees adjacents al sòl urbà que es determinen als plànols d'acord amb els criteris establerts per a les àrees de transició a la disposició transitòria cinquena de la Llei 6/99, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries.

2. Els paràmetres urbanístics aplicables per a les construccions lligades als usos permesos i per a l'habitatge aïllat són els mateixos que els establerts per a les zones agrícola-ramaderes.

3. El règim d'usos permesos és l'establert a la matriu d'usos de l'art.74.

Subcapítol XI-c.- Sòl rústic protegit

art. 79. Àrea natural d'especial interès d'alt nivell de protecció en zona forestal

1. Correspon al barranc situat al sud del terme, i que delimita la divisió amb el terme municipal de Palma en aquesta zona, declarat així per la Llei 1/91, de 30 de gener, d'espais naturals i règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.

2. No més es permetran les edificacions pròpies dels usos permesos, segons la matriu d'usos de l'art 74.

3. Els paràmetres urbanístics aplicables per a les construccions lligades a l'ús agrícola-ramader, així com per les vivendes existents, són els següents:

Condicions d'edificació

Coefficient d'edificabilitat màxima: 0,1 %

Ocupació màxima: 0,1%(*)

Altura màxima: 6 m (2 plantes)

Altura total: 8 m

Separacions a partions: 3 m o l'altura de l'edificació en habitatges i 0m en edificacions agrícoles,

Separacions a vials: 3m comptadors a partir, si escau, del límit de l'àrea de protecció territorial corresponent.

Volum Màxima: 1500 m3

(*) Computen als efectes d'ocupació tots aquells elements, que impliquin la transformació de la destinació i característiques essencials dels terrenys com són: piscines, terrasses, camins d'accés a les vivendes, etc., així com la resta d'elements constructius destinats a altres usos.

4. Els habitatges existents que siguin clars exponents de l'arquitectura tradicional, com les cases de possessió, de lloc o de pagès, podran ésser objecte de petites obres d'ampliació per tal de dotar-les de les condicions mínimes d'habitabilitat. Aquestes obres han de respectar les determinacions contingudes a les fitxes del Catàleg de Patrimoni Arquitectònic.

5. El règim d'usos permesos és l'establert a la matriu d'usos de l'art.74.

art. 80. Àrea natural d'especial interès en paisatge preservat

1. Correspon a la major part de l'àmbit del Puig de Son Seguí declarat com a àrea d'especial interès per la Llei 1/91, de 30 de gener, d'espais naturals i règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.

2. No més es permetran les edificacions pròpies dels usos permesos, segons la matriu d'usos de l'art 74.

3. Els paràmetres urbanístics aplicables per a les construccions lligades a l'ús agrícola-ramader, així com per les vivendes existents, són els següents:

Condicions d'edificació

Coefficient d'edificabilitat màxima: 0,1 %

Ocupació màxima: 0,1%(*)

Altura màxima: 6 m (2 plantes)

Altura total: 8 m

Separacions a partions: 3 m o l'altura de l'edificació en habitatges i 0m en edificacions agrícoles,

Separacions a vials: 3m comptadors a partir, si escau, del límit de l'àrea de protecció territorial corresponent.

Volum Màxima: 1500 m3

(*) Computen als efectes d'ocupació tots aquells elements, que impliquin la transformació de la destinació i característiques essencials dels terrenys com són: piscines, terrasses, camins d'accés a les vivendes, etc., així com la resta d'elements constructius destinats a altres usos.

4. Els habitatges existents que siguin clars exponents de l'arquitectura tradicional, com les cases de possessió, de lloc o de pagès, podran ésser objecte de

petites obres d'ampliació per tal de dotar-les de les condicions mínimes d'habitabilitat. Aquestes obres han de respectar les determinacions contingudes a les fitxes del Catàleg de Patrimoni Arquitectònic.

5. El règim d'usos permesos és l'establert a la matriu d'usos de l'art.74.

art. 81. Àrea natural d'especial interès en zona forestal

1. Correspon als terrenys ocupats per garriga o aptes per a la repoblació forestal, com també d'altres terrenys adjacents no especialment aptes per a l'exploració agrícola, que han estat declarats com a àrea d'especial interès per la Llei 1/91, de 30 de gener, d'espais naturals i règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.

2. No més es permetran les edificacions pròpies dels usos permesos, segons la matriu d'usos de l'art 74.

3. Els paràmetres urbanístics aplicables per a les construccions lligades a l'ús agrícola-ramader, així com per les vivendes existents, són els següents:

Condicions d'edificació

Coefficient d'edificabilitat màxima: 0,1 %

Ocupació màxima: 0,1%(*)

Altura màxima: 6 m (2 plantes)

Altura total: 8 m

Separacions a partions: 3 m o l'altura de l'edificació en habitatges i 0m en edificacions agrícoles,

Separacions a vials: 3m comptadors a partir, si escau, del límit de l'àrea de protecció territorial corresponent.

Volum Màxima: 1500 m3

(*) Computen als efectes d'ocupació tots aquells elements, que impliquin la transformació de la destinació i característiques essencials dels terrenys com són: piscines, terrasses, camins d'accés a les vivendes, etc., així com la resta d'elements constructius destinats a altres usos.

4. Els habitatges existents que siguin clars exponents de l'arquitectura tradicional, com les cases de possessió, de lloc o de pagès, podran ésser objecte de petites obres d'ampliació per tal de dotar-les de les condicions mínimes d'habitabilitat. Aquestes obres han de respectar les determinacions contingudes a les fitxes del Catàleg de Patrimoni Arquitectònic.

5. El règim d'usos permesos és l'establert a la matriu d'usos de l'art.74.

art. 82. Àrea natural d'especial interès en zona agrícola-ramadera - aia

1. Correspon al sòl rústic que es conrea amb un aprofitament notable, que justifica la seva protecció d'altres usos no agrícoles inclòs dins una àrea d'especial interès per la Llei 1/91, de 30 de gener, d'espais naturals i règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.

2. No més es permetran les edificacions pròpies dels usos permesos, segons la matriu d'usos de l'art 74.

3. Els paràmetres urbanístics aplicables per a les construccions lligades a l'ús agrícola-ramader, així com per les vivendes existents són els següents:

Condicions d'edificació

Coefficient d'edificabilitat màxima: 0,1 %

Ocupació màxima: 0,1%(*)

Altura màxima: 6 m (2 plantes)

Altura total: 8 m

Separacions a partions: 3 m o l'altura de l'edificació en habitatges i 0m en edificacions agrícoles,

Separacions a vials: 3m comptadors a partir, si escau, del límit de l'àrea de protecció territorial corresponent.

Volum Màxima: 1500 m3

(*) Computen als efectes d'ocupació tots aquells elements, que impliquin la transformació de la destinació i característiques essencials dels terrenys com són: piscines, terrasses, camins d'accés a les vivendes, etc., així com la resta d'elements constructius destinats a altres usos.

4. Els habitatges existents que siguin clars exponents de l'arquitectura tradicional, com les cases de possessió, de lloc o de pagès, podran ésser objecte de petites obres d'ampliació per tal de dotar-les de les condicions mínimes d'habitabilitat. Aquestes obres han de respectar les determinacions contingudes a les fitxes del Catàleg de Patrimoni Arquitectònic.

5. El règim d'usos permesos és l'establert a la matriu d'usos de l'art.74.

art. 83. Zona forestal

1. Correspon als terrenys ocupats per garriga o aptes per a la repoblació forestal, com també d'altres terrenys adjacents no especialment aptes per a l'exploració agrícola, situats fora de l'àmbit de les àrees d'especial interès declarades per la Llei 1/91, de 30 de gener, d'espais naturals i règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.

2. No més es permetran les edificacions pròpies dels usos permesos,

segons la matriu d'usos de l'art 74.

3. Els paràmetres urbanístics aplicables per a les construccions lligades als usos permesos i per a l'habitatge aïllat són els següents:

3.1 Condicions mínimes de parcel·la

Parcel·la mínima per a l'habitatge aïllat:

50.000 m2 en parcel·les segregades amb anterioritat a 27/maig/1958

100.000 m2 en parcel·les segregades entre 27/maig/1958 i 19/nov/1986

200.000 m2 en parcel·les segregades entre 19/nov/1986 i 16/jul/1997

Les parcel·les segregades amb posterioritat a 16/jul/1997 no seran edificables per a l'habitatge aïllat fins que el corresponen Pla Territorial parcial no n'estableixi les condicions.

3.2 Condicions d'edificació

Coefficient d'edificabilitat màxima: 0,1 %

Ocupació màxima: 0,1%(*)

Altura màxima: 6 m (2 plantes)

Altura total: 8 m

Separacions a partions: 3 m o l'altura de l'edificació en habitatges i 0m en edificacions agrícoles,

Separacions a vials: 3m o l'altura de l'edificació en habitatges i 3m en edificacions agrícoles, comptadors a partir, si escau, del límit de l'àrea de protecció territorial corresponent.

Volum Màxima: 1500 m3

(*) Computen als efectes d'ocupació tots aquells elements, que impliquin la transformació de la destinació i característiques essencials dels terrenys com són: piscines, terrasses, camins d'accés a les vivendes, etc., així com la resta d'elements constructius destinats a altres usos.

4. El règim d'usos permesos és l'establert a la matriu d'usos de l'art.74.

art. 84. Àrea de protecció territorial

1. Correspon als terrenys de sòl rústic compresos entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes d'explanació de les carreteres i a una distància d'aquestes de 18 metres a les carreteres de dos carrils de les xarxes primària i secundària i de 8 metres a les carreteres de dos carrils de les xarxes local o rural, segons el que es disposa a la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de les Illes Balears.

2. En aquestes àrees no es podran realitzar obres ni es permetran més usos que els compatibles amb la seguretat vial, i en qualsevol cas amb l'autorització prèvia de l'organisme gestor. En tot cas es podrà autoritzar la utilització dels terrenys per raons d'interès general o quan ho requereixi el millor servei de la carretera, en concordança amb el que s'estableix per a aquestes àrees a la matriu d'usos de l'art.74.

NUCLI DE SANTA EUGÈNIA

ZONES	TIPUS ORDENACIÓ	COEF. EDIF. NETO M3/M2	COEF. APROV NETO M2/M2	AMPLE VIES PÚBLIQUES	SUPERFÍC EMINIMA	DIMENSIONS FAÇANA FONDO	OCUP.	ÚS HABITATGE	ÚS PÚBLIC	ÚS INDUSTRIAL	ALTRES USOS	ALTURA		SEPARACIONS			ÍNDEX D'INTENSITAT (1)	OBSERVACIONS		
												METRES	PLANTES	FAÇANA	LATERAL	FONDO				
RESIDENCIAL	NUCLI ANTIC GENERAL	CONTÍNUA	6	2	-	200 m2	7/20	60%	SI	1,3,5,6,8 i 9	TIPUS A	-	A.R.M. 7 m	Pb+1P	-	-	5,00 m	1/166 m2	ES RESPETARÀ L'ALINEACIÓ ACTUAL	
	INTENSIVA BAIXA	CONTÍNUA	-	-	PLÀNOL Nº 5	250 m2	14/20	-	SI	1,2,3,5,6,7,8 i 9	TIPUS A,B i C	-	A.R.M. 7 m	Pb+1P	-	-	Fondària edificable	1/75 m2 (ocup*)	-	
	EXTENSIVA BAIXA	AÏLLADA i ADROSSADA	2,5	0,7	10,00	400 m2	15/15	40%	SI	1,3,5,7,9 i 10	-	GUARDERIA	7,00 m	Pb+1P	5,00	3,00	3,00	1 viv / 400 m2	SEPARACIÓ MÍNIMA EDIFICIS EN EL MATEIX SOLAR 3,00 m	
EQUIPAMENT	CÍVIC SOCIAL	AÏLLADA	0,6	0,2	-	2.000 m2	40/40	30%	-	2,3,5,8,9 i 10	-	-	10,00 m	Pb+2P	5,00	H/2	H/2	-	-	
	ALTRES ACTIVITATS	AÏLLADA	0,3	0,1	-	2.000 m2	40/40	15%	-	-	-	ESPORTIU	7,00 m	Pb	5,00	H/2	H/2	-	EDIFICIS ANNEXES AL POLIESPORTIU	
DUSTRIAL		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ESPais VERDES	ÀREES VERDES	-	-	-	6,00 m	-	-	-	-	3,4 i 10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	CIRCULACIÓ PEATONAL
	ZONES DE PROTECCIÓ	-	-	-	6,00 m	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	CIRCULACIÓ PEATONAL

(*) Com és que la zona intensiva té una edificabilitat en funció de la zona construïble de la parcel·la, l'índex s'aplica a la superfície d'aquesta zona construïble.

NUCLI DE SES OLLERIES

ZONES		TIPUS ORDENACIÓ	COEF. EDIF. NETO M3/M2	COEF. APROV. NETO M2/M2	AMPLE VIES PÚBLIQUES	SUPERFÍCIE MÍNIMA	DIMENSIONS FACANA FONDO	OCUP.	ÚS HABITATGE	ÚS PÚBLIC	ÚS INDUSTRIAL	ALTRES USOS	ALTURA		SEPARACIONS			ÍNDEX D'INTENSITAT	OBSERVACIONS	
													METRES	PLANTES	FAÇANA	LATERAL	FONDO			
RESIDENCIAL	NUCLI ANTIC GENERAL	CONTÍNUA	6	2	-	200 m2	7/20	60 %	SI	1,35,6,8/19	TIPUS A	-	A.R.M. 7 m	Pb + 1P	-	-	5,00 m	1 vlv / 200 m2	ES RESPETARÀ L'ALINEACIÓ ACTUAL	
	EXTENSIVA BAIXA	AÏLLADA I ADOSSADA	2,5	0,7	10,00	400 m2	15/15	40%	SI	1,35,7,9/10	-	-	7,00 m	Pb + 1P	5,00	3,00	3,00	1 vlv / 400 m2	VER *	
ESPAIS VERDS	ZONES A PROTEGIR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

NUCLI DE SES ALQUERIES

ZONES		TIPUS ORDENACIÓ	COEF. EDIF. NETO M3/M2	COEF. APROV. NETO M2/M2	AMPLE VIES PÚBLIQUES	SUPERFÍCIE MÍNIMA	DIMENSIONS FACANA FONDO	OCUP.	ÚS HABITATGE	ÚS PÚBLIC	ÚS INDUSTRIAL	ALTRES USOS	ALTURA		SEPARACIONS			ÍNDEX D'INTENSITAT	OBSERVACIONS	
													METRES	PLANTES	FAÇANA	LATERAL	FONDO			
RESIDENCIAL	NUCLI ANTIC GENERAL	CONTÍNUA	6	2	-	200 m2	7/20	60 %	SI	1,35,6,8/19	TIPUS A	-	A.R.M. 7 m	Pb + 1P	-	-	5,00 m	1 vlv / 200 m2	ES RESPETARÀ L'ALINEACIÓ ACTUAL	
	EXTENSIVA BAIXA	AÏLLADA I ADOSSADA	2,5	0,7	10,00	400 m2	15/15	40%	SI	1,35,7,9/10	-	-	7,00 m	Pb + 1P	5,00	3,00	3,00	1 vlv / 400 m2	VER *	
ESPAIS VERDS	ZONES A PROTEGIR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

NUCLI DE SES COVES

ZONES		TIPUS ORDENACIÓ	COEF. EDIF. NETO M3/M2	COEF. APROV. NETO M2/M2	AMPLE VIES PÚBLIQUES	SUPERFÍCIE MÍNIMA	DIMENSIONS FACANA FONDO	OCUP.	ÚS HABITATGE	ÚS PÚBLIC	ÚS INDUSTRIAL	ALTRES USOS	ALTURA		SEPARACIONS			ÍNDEX D'INTENSITAT	OBSERVACIONS	
													METRES	PLANTES	FAÇANA	LATERAL	FONDO			
RESIDENCIAL	NUCLI ANTIC GENERAL	CONTÍNUA	6	2	-	200 m2	7/20	60 %	SI	1,35,6,8/19	TIPUS A	-	A.R.M. 7 m	Pb + 1P	-	-	5,00 m	1 vlv / 200 m2	ES RESPETARÀ L'ALINEACIÓ ACTUAL	
	EXTENSIVA BAIXA	AÏLLADA I ADOSSADA	2,5	0,7	10,00	400 m2	15/15	40%	SI	1,35,7,9/10	-	-	7,00 m	Pb + 1P	5,00	3,00	3,00	1 vlv / 400 m2	VER *	
ESPAIS VERDS	ZONES A PROTEGIR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Contra aquest acord, que no exhaureix la via administrativa, es pot interposar el recurs d'alçada davant el Consell Executiu d'aquest Consell Insular de Mallorca, dins el termini d'un mes, comptador a partir del dia següent al de la present publicació.

Contra la desestimació expressa del recurs d'alçada podrà interposar-se el recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de justícia de les Illes Balears, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent al de la recepció de la notificació de la desestimació de l'esmentat recurs. Contra la desestimació per silenci del recurs d'alçada podrà interposar-se el recurs contenciós administratiu, en el termini de sis mesos, comptadors a partir del dia següent a la desestimació presumpta (tres mesos des de la interposició del recurs sense que s'hagi notificat la resolució).

No obstant l'anterior, es pot exercitar, si n'és el cas, qualsevol altre recurs que s'estimi pertinent. Tot això de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa i de la Llei 4/1999, de 13 de gener, de modificació de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

El Secretari Delegat de la Comissió Insular d'Ordenació Del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric.

Jaume Munar Fullana

— 0 —

Num. 7745

Aprovació inicial de l'expedient núm. 11 de modificació de crèdits en el pressupost propi de 2003.

A la Intervenció d'aquesta Entitat Local i conformement al que disposen els articles 112 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, i 150 de la Llei 39/1988, de 28 de desembre, Reguladora de les Hisendes Locals, es troba exposat al públic, a l'efecte de reclamacions, l'expedient núm. 11 de Modificació de Crèdits en el pressupost propi de 2003, aprovat inicialment per la Corporació en Ple, en sessió ordinària celebrada dia 7 d'abril de dos mil tres.

Els interessats que estiguin legitimats segons el que disposen els arts. 63.1 de la Llei 7/1985 citada i 151 de la Llei 39/1988 a la qual també s'ha fet referència i pels motius taxativament enumerats en el núm. 2 de l'esmentat article 151, poden presentar reclamacions i suggeriments, amb subjecció als tràmits següents:

a) Termini d'exposició, admissió de reclamacions i suggeriments: quinze dies hàbils comptadors de l'endemà de la data d'inserció d'aquest anunci al BOIB.

b) Oficina de presentació: Registre General.

c) Òrgan davant el qual s'ha de reclamar: Consell de Mallorca.

La modificació de crèdits al pressupost propi de 2003 es considerarà definitivament aprovada si durant el termini citat no es presenta cap reclamació.

Palma, a 10 d'abril de 2003.

El Secretari General
Signat: B. Tous Aymar.

— 0 —

Sansó per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat al polígon 3, parcel·les 564 i 566.

Promogut per la Sra. Maria Estrany Vert per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat al polígon 6, parcel·la 732.

Promogut pel Sr. Lorenzo Frau Sansó per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat al polígon 2, parcel·la 606.

Promogut pel Sr. Guillermo Quina Riera per a la declaració d'interès general del projecte d'ampliació d'una xarxa en baixa tensió al polígon 6, parcel·les 313 i 855.

Promogut per la Sra. Ana Maria Femenías Pont per a la declaració d'interès general del projecte d'instal·lació d'una xarxa en baixa tensió al polígon 6, parcel·la 423.

Promogut pel Sr. Paul Walter Truninguer per a la declaració d'interès general del projecte d'ampliació d'una xarxa en baixa tensió al polígon 4, parcel·la 469-471.

SANTANYÍ.- Promogut per la Sra. Micaela Mas Vidal per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat al polígon 4, parcel·la 3.

Promogut per l'entitat "Dentol Distribuidor Mallorca, SL" per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat al polígon 10, parcel·les 154, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163 i 164.

Promogut per la Sra. Francisca Vaquer Monserrat per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat al polígon 4, parcel·les 169 i 1013.

Promogut pel Sr. Alfred Kramer per a la declaració d'interès general del projecte d'instal·lació d'una xarxa en baixa tensió al polígon 10, parcel·la 199.

SENCELLES.- Promogut per l'entitat "Associació de propietaris de Son Palou Vell" per a la declaració d'interès general del projecte d'instal·lació d'una xarxa en baixa tensió al polígon 17, parcel·les 11, 86, 117 i 154.

SINEU.- Promogut pel Sr. Francesc Genovart Mas per a la declaració d'interès general del projecte d'instal·lació d'una xarxa en baixa tensió al polígon 5, parcel·la 78.

SON SERVERA.- Promogut pel Sr. Jaume Amer Galmés per al canvi d'ús de magatzem agrícola a habitatge unifamiliar aïllat al polígon 17, parcel·les 190 i 194.

Promogut pel Sr. Miguel Capó Nebot per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat al polígon 17, parcel·la 46.

Promogut pel Sr. Pedro Gili Massanet per a la declaració d'interès general del projecte d'ampliació d'una xarxa en baixa tensió al polígon 15, Xiclati.

Promogut pel Sr. Miguel Vives Sancho per a la declaració d'interès general del projecte d'ampliació d'una xarxa en baixa tensió al polígon 2, parcel·la 135.

Els esmentats expedients podran ésser examinats durant el termini de quinze dies, a partir de l'endemà de la seva publicació, a les dependències administratives de la Comissió Insular d'Urbanisme, situades al carrer General Riera, 111 (Llar de la Joventut), de Palma de Mallorca, i es podran fer les al·legacions que pertoquin dins el mateix termini.

Palma, 3 de maig del 2001.
EL PRESIDENT DE LA COMISSIÓ
INSULAR D'URBANISME,
Sgt.: Rafael de Lacy Fortuny.

— o —

Núm. 10935

La Comissió Insular d'Urbanisme en sessió celebrada el 11 de maig de 2001, adoptà entre d'altres, el següent acord:

Vist l'expedient tramitat relatiu a la Norma Complementària sobre regulació de la capacitat de població del municipi de Santa Eugènia, havent-se procedit a l'esmena de les deficiències assenyalades a la sessió d'aquesta Comissió Insular d'Urbanisme de data 26 de gener de 2001, i d'acord amb el dictamen de la Ponència Tècnica, s'aprova definitivament l'expressat instrument d'ordenació.

Així mateix es fa pública la normativa aplicable.

PARAMETRES PER DETERMINAR L'ÍNDEX D'INTENSITAT D'ÚS

1.- A la zona extensiva es determina un habitatge per superfície de parcel·la mínima, es a dir:

1 viv/400 m2 de parcel·la neta.

2.- En els llogarets l'ús de les parcel·les és principalment unifamiliar i per tant a la zonificació de casc antic, es pren com a índex, la superfície mínima de

parcel·la d'aquesta zonificació, es a dir:

1 viv/200 m2 de parcel·la neta.

3.- A la zona de casc antic del nucli de Santa Eugènia, tenint en compte que l'ocupació màxima permesa és del 60%, i atès a l'aprofitament que s'ha fet tradicionalment del sòl, es determina una superfície mitjana d'habitatge de 200 m2 construïts, el que traduït a la superfície de parcel·la necessària per poder construir-los dona:

1 viv/166 m2 de parcel·la neta.

4.- A la zona Intensiva del nucli de Santa Eugènia, tenint en compte que l'ocupació que implica la part de zonificació edificable respecte del total es del 44.6%, i atès a l'aprofitament que s'ha fet tradicionalment del sòl, es determina una superfície mitjana d'habitatge de 150 m2 construïts, superfície que per poder traduir-la a un índex d'aplicació, no més és possible si es referència respecte de la superfície de sòl dins la profunditat edificable, el que traduït a la superfície de parcel·la ocupable dona:

1 viv/75 m2 de parcel·la dins la fondària edificable. (*)

Tot això aplicat a les superfícies del Terme municipal es tradueix en el següent paràmetre:

	INDEX	Sup zona	Sup zona oc	nºvivendes	nºhabitants
SANTA EUGENIA					
CASC ANTIC	1viv/166m2	50372		303	910
INTENSIVA	1viv/75 m2	107987	48202	643	1928
EXTENSIVA	1 viv/400 m2	24573		61	184
SES ALQUERIES					
CASC ANTIC	1viv/200 m2	38540		193	578
EXTENSIVA	1viv/400 m2	13311		33	100
SES OLLERIES					
CASC ANTIC	1 viv/200 m2	17555		88	263
EXTENSIVA	1 viv/400 m2	47996		120	360
SES COVES					
CASC ANTIC	1viv/200m2	8887		44	133
EXTENSIVA	1 viv/400 m2	8545		21	64
TOTAL				1507	4521

Si calculem la relació entre la capacitat total d'habitants (4.521 hab) i la superfície de sòl urbà (408.697 m2) tenim la següent relació:

110 habitants / hectàrea : El que considerem acceptable

Aquest quadre traduït a una relació (habitatges / m2 de solar urbà) dona el següent resultat:

QUADRE DE PARÀMETRES PER DETERMINAR L'ÍNDEX D'INTENSITAT D'ÚS

	ÍNDEX
SANTA EUGÈNIA	
CASC ANTIC	1 viv / 166 m2 de parcel·la neta
INTENSIVA	1 viv / 75 m2 de parcel·la dins la fondària edificable
EXTENSIVA	1 viv / 400 m2 de parcel·la neta
SES ALQUERIES	
CASC ANTIC	1 viv / 200 m2 de parcel·la neta
EXTENSIVA	1 viv / 400 m2 de parcel·la neta
SES OLLERIES	
CASC ANTIC	1 viv / 200 m2 de parcel·la neta
EXTENSIVA	1 viv / 400 m2 de parcel·la neta
SES COVES	
CASC ANTIC	1 viv / 200 m2 de parcel·la neta
EXTENSIVA	1 viv / 400 m2 de parcel·la neta

El resultat de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial s'arrodonirà per excés quan la part decimal iguali o superi les 5 dècimes i per defecte en cas contrari.

Contra l'anterior acord, que no és ferm en via administrativa, es pot interposar, com a tràmit previ a la Jurisdicció Contenciosa Administrativa, recurs d'alçada davant el Ple del Consell Insular de Mallorca, en el termini d'un mes comptador a partir de l'endemà de la publicació d'aquest acord. Així mateix, es podrà interposar el recurs que s'estimi oportú.

EL PRESIDENT DE LA COMISSIÓ INSULAR D'URBANISME, Rafael de Lacy Fortuny

— o —

Núm. 10939

La Comissió Insular d'Urbanisme en sessió celebrada el dia 11 de maig de 2001, adoptà entre d'altres, el següent acord:

Nº EXP	NOM	LLINATGES	DNI/NIF	MUNICIPI
35-93/00	Enrique	BLANCO GARRITANO		
99-100/97	Sabine Dagmar	BRAUN		MARRATXÍ
99/97	Maximiliam	BRAUN		MARRATXÍ
78/00	José Luis	GUILLOT TUR		PALMA
125/99	Daniel	MARTÍNEZ BENÍTEZ		
45/99	Tamara	MORENO AGUILERA		PALMA
467/99	Juan José	MORENO NAVARRO		PALMA
3/01	Gregoria	PASTOR ARROYO		PALMA
184-5/00	Jatai M. B. Abdal-la	SALEM LAMGALBILA		
171/99	Huguette G. T. Pedro	STEIN SALAS GARAU		ESPORLES

— o —

Núm. 11333

La Comissió Insular d'Urbanisme de Mallorca, en sessió celebrada el dia 11 de maig de 2001, adopta, entre d'altres, el següent acord:

<<Vist l'expedient relatiu al Catàleg del Patrimoni Arquitectònic del Municipi de Santa Eugènia, i d'acord amb la proposta de la Ponència Tècnica, aprovar definitivament l'expressat instrument.>>

Així mateix es fa pública la normativa aplicable.

NORMATIVA DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI AL TERME MUNICIPAL DE SANTA EUGÈNIA.

1.- ÀMBIT D'APLICACIÓ.

- Edificis i elements inclosos al catàleg.
- Tots aquells edificis que puguin tenir elements aïllats d'un interès històric-artístic i que no estan dins el treball de catalogació.

2.- NIVELLS DE PROTECCIÓ.

El patrimoni inclòs en el catàleg es classifica en els quatre nivells de protecció següents:

NIVELL A .- BIC. Bé d'interès cultural. En aquest nivell, de total protecció cap a l'element catalogat, només s'inclouen les fitxes dedicades als jaciments arqueològics. (1 – 18) Amb numeració del 1 al 18.

NIVELL B .- Es tracta d'una protecció integral. Aquest tipus de protecció s'aplica a aquells edificis i elements arquitectònics amb un caràcter singular i conceptualment unitaris.

NIVELL C .- Es tracta d'una protecció general. Aquest tipus de protecció s'aplica als edificis amb un interès global però que han sofert reformes que han desvirtuat el seu conjunt. L'edifici necessita un estudi amb profunditat per establir les possibles reformes tendents a recuperar el seu estat original.

NIVELL D .- Protecció de la façana. S'inclouen en aquest nivell de protecció els edificis que tenen els seus valors fonamentals a la façana.

- Afegim un apartat dedicat als edificis o elements no catalogats i que pertanyen al terme municipal.

NIVELL E .- S'inclouen en aquest nivell de protecció elements que es poden trobar a la façana (portals, finestres, escuts... etc.) i a l'interior de la construcció (cups, tafones, molins de sang, voltes, arcs... etc.) i que no es troben catalogats perquè no estan a la vista, en el cas de la façana i per falta d'informació de l'interior.

Aquests elements s'identificaràn en funció de la documentació que s'ha de presentar a l'hora de sol·licitar la llicència d'obra que inclourà fotografies i croquis de l'edificació.

Els elements arquitectònics trobats s'hauràn de conservar.

3.- TIPUS D'OBRES I INTERVENCIIONS.

A. Les obres que es poden realitzar en els edificis del catàleg poden variar segons la següent gradació:

1.- Restauració.- Es tracta d'obres que tenen com a finalitat tornar a l'edifici les seves característiques originals, no admetent en el procés aportacions de nou disseny.

2.- Rehabilitació.- Son obres que milloren les condicions d'habilitat o redistribució de l'espai interior, mantenint en tot cas les característiques estructurals de l'edifici (estructura portant) i els aspectes fonamentals de la tipologia.

En aquest tipus d'obra es podran adequar els usos davall les cobertes actuals, modificar els patis interiors o buits que no siguin de façana, obertura de patis interiors i buits d'escala que no afectin a l'estructura portant i l'ocupació de patis interiors quan aquests tinguin dimensions inferiors a les permeses com a mínimes per les Ordenances Municipals o no siguin un element fonamental de la tipologia.

També s'inclouen les obres pel manteniment i consolidació de les estructures i elements de l'edifici. Tenen cabuda dins aquest apartat les eventuais reparacions de tots aquells elements i instal·lacions que es considerin en mal estat (coberta, baixants, instal·lacions sanitàries...) i estrictes obres de manteniment com reparacions de paviments, revoques o pintures.

B. Obres permeses en els diferents nivells de protecció.

En el nivell de protecció A només es permetran obres de restauració.

En el nivell de protecció B només es permetran obres de restauració

En el nivell de protecció C es permetran fer obres de restauració i totes les obres que amb la justificació d'un estudi previ recuperin l'estat original, es a dir la rehabilitació de l'edifici.

En el nivell de protecció D només es permetran les obres de restauració de la façana.

4.- ORDENANÇA D'ÚS.

L'ús del bens catalogats, de propietat particular, s'haurà d'acomodar a llurs característiques, no podent ser destinats a finalitats, usos o activitats incompatibles amb el seu valor i significat artístic, històric o arquitectònic o que d'alguna manera perjudiqui la seva conservació o comporti perill de degradació.

5.- DOCUMENTS PER A LA SOL·LICITUD DE LLICÈNCIES.

Juntament amb la sol·licitud de llicències es presentaran els següents documents:

1.Documentació informativa de l'edifici existent:

1.1. Memòria descriptiva de l'edifici i indicativa del destí que se li vol donar, exposant la intervenció que es pretén en relació a les especificades en aquesta normativa.

1.2. Plànols d'informació de l'estat actual:

- Plànols dels distins nivells, incloent planta cobertes i soterranis o semisoterranis a escala 1/50.

- Plànols de façanes, alçats interiors i posteriors, a escala 1/50.

- Seccions longitudinals i transversals, a escala 1/50.

- Assenyalament damunt els plànols anteriors de les parts, elements, zones o instal·lacions que s'hagin de reparar, substituir o altres intervencions.

1.3. Documentació fotogràfica de l'edifici en el seu

Conjunt i del estat actual de les estructures, dels detalls interiors, façanes, patis, colors, decoracions, motlures...

1.4. Documentació històrica i historiografia de

l'immoble i el seu entorn, sempre que es conegui.

1.5. Documentació gràfica de l'entorn, plànols de

Situació a escala 1/1000 en el que es detallin les formes de les parcel·les contigües i els elements definidors de la situació que afectaran a la parcel·la, així com l'alçat dels edificis continguts i perspectives del carrer en que es troba.

1.6. Igualment s'aportará tota la documentació precisa per a la perfecta identificació dels usos proposats, amb una anàlisi de l'impacte i conseqüències espacials i funcionals dels mateixos.

2.- Documentació del projecte: Sense perjudici de complir amb la normativa general s'han d'aportar els documents següents:

2.1. Memòria descriptiva i justificativa del projecte.

2.2. Plànols de l'estat final en planta, seccions, alçats, a escala 1/50, especificant els materials emprats.

6.- CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES EN EDIFICIS I ELEMENTS CATALOGATS.

L'obra, a més de complir amb les Normes Urbanístiques generals, es sotmetrà també a aquestes ordenances especials per a les edificacions i elements catalogats i, es proposará:

a) La concessió de llicència sempre que s'ajusti a les normes de protecció definides en aquestes ordenances.

b) En el cas contrari:

b.1.) La denegació de la llicència de les obres de la sol·licitud en base a l'art. 73 de la Llei del Sòl i de les Normes Subsidiàries vigents.

b.2) En els edificis i elements del Catàleg en el que existís algun error informatiu, a la vista de la documentació presentada per la propietat i de l'informe tècnic municipal, la Comissió de Govern de l'Ajuntament podrà pronunciar-se sobre elements puntuals a protegir. També podrà proposar una variació en el nivell de protecció seguint els criteris establerts en aquestes ordenances.

7.- INFORME URBANÍSTIC.

Podrà sol·licitar-se informe urbanístic en base a l'article 55.2 de la Llei del Sol, previ a la petició de llicència, aportant la propietat la documentació indicada a l'art. 7.

8.- ORDRES D'EXECUCIÓ.

1.Els bens catalogats seran objecte de les obres i atencions de conservació i consolidació que precisin.

2. L'Ajuntament podrà ordenar als propietaris dels bens catalogats, l'execució d'obres de conservació i consolidació, quan el seu estat posi en perill la permanència de l'immoble.

9.- INFRACCIIONS URBANÍSTIQUES.

1.Es consideraran infraccions urbanístiques greus:

- a) La destrucció total o parcial dels bens catalogats.
- b) L'execució d'obres en bens catalogats sense llicència municipal.
- c) La modificació de l'ús del bé catalogat sense autorització municipal.
- d) L'inobservança de les clàusules de les llicències d'obres.
- e) La no execució d'obres de conservació ordenades per l'Administració.

2. Se tendrà en compte, igualment, el que disposa el Reglament de Disciplina Urbanística, en quant a la qualificació de les faltes i la imposició de sancions.

Contra l'anterior acord, que no és ferm en via administrativa, es pot interposar, com a tràmit previ a la Jurisdicció Contenciosa Administrativa, recurs d'alçada davant el Ple del Consell Insular de Mallorca, en el termini d'un mes comptador a partir de l'endemà de la publicació d'aquest acord. Així mateix, es podrà interposar el recurs que s'estimi oportú.

EL PRESIDENT DE LA COMISSIÓ INSULAR D'URBANISME; Rafael de Lacy Fortuny

— o —

Núm. 11490

Conformement amb el que disposen els articles 36.3 i 37.2 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del Sòl Rústic de les Illes Balears, amb aquest anunci queden sotmesos a informació pública per espai de quinze dies els següents expedients d'autorització d'activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar i per a la declaració d'interès general a Sòl Rústic:

ALARÓ.- Promogut pel Sr. José Manuel Menendez Rojas per a la declaració d'interès general del projecte d'instal·lació d'una xarxa en baixa tensió al polígon 2, parcel·la 133.

Promogut pel Sr. Andrés Frontera Vila per a la declaració d'interès general del projecte d'instal·lació d'una xarxa en baixa tensió al polígon 4, parcel·les 11 i 12.

ALGAIDA.- Promogut pel Sr. Volker Andreae per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat al polígon 25, parcel·les 246, 249 i 253.

Promogut per l'entitat "Construcciones Algaida, S.L." per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat al polígon 15, parcel·la 127.

ANDRATX.- Promogut pel Sr. Bartolomé Enseñat Sancho per a la declaració d'interès general del projecte d'instal·lació d'una xarxa en baixa tensió al polígon 4, part parcel·les 76-77 (A) i part parcel·les 75-76 (B) i al polígon 15, part parcel·les 96-97 (C) i part parcel·les 96-97 (D).

Promogut pel Sr. Bartolomé Enseñat Sancho per a la declaració d'interès general del projecte d'instal·lació d'una xarxa en mitjana tensió i centre de transformació al polígon 4, part parcel·les 76-77 (A) i part parcel·les 75-76 (B) i al polígon 15, part parcel·les 96-97 (C) i part parcel·les 96-97 (D).

BÚGER.- Promogut per la Sra. Isabel Capó Capó per a la declaració d'interès general del projecte d'instal·lació d'una xarxa en baixa tensió al polígon 2, parcel·la 19.

BUNYOLA.- Promogut pel Sr. Juan Perelló Picornell per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat al polígon 2, parcel·la 58 (subparcel·la 1).

Promogut pel Sr. Juan Perelló Picornell per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat al polígon 2, parcel·la 58 (subparcel·la 4).

CAMPOS.- Promogut pel Sr. Miguel Suñer Riera per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat al polígon 14, parcel·la 126.

Promogut per la Sra. Ivonne Jeaneth Cifuentes de Bleyer per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat al polígon 9, parcel·la 125.

Promogut per l'entitat "Melchor Mascaró, S.A." per a la declaració d'interès general del projecte d'instal·lació d'un centre de triatge i transferència de residus de la construcció al polígon 12, parcel·la 225.

Promogut pel Sr. Juan Adrover Adrover per a la declaració d'interès general del projecte d'instal·lació d'una xarxa en baixa tensió al polígon 20, parcel·la 153.

CAPDEPERA.- Promogut pel Sr. Monserrat Sureda Santandreu per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat al polígon 15, parcel·la 41.

Promogut per l'entitat "Construcciones Gómez-Garau, S.L." per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat al polígon 4, parcel·la 137.

FELANITX.- Promogut per l'entitat "Alcanview Limited" per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat al polígon 36, parcel·les 152, 150 i part de la 151.

Promogut pel Sr. Roberto David Grima Guallart per a la construcció d'un

habitatge unifamiliar aïllat al polígon 61, parcel·la 259-2.

Promogut per la Sra. Carmen Elena Rosselló per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat al polígon 30, part parcel·la 1, Es Portell.

Promogut pel Sr. Pedro Juan Alou Rigo i altres per a la declaració d'interès general del projecte d'instal·lació d'una xarxa en baixa tensió al polígon 31, parcel·les 393, 417, 427-685, 528 i 619.

Promogut pel Sr. Pedro Juan Alou Rigo i altres per a la declaració d'interès general del projecte d'instal·lació d'una xarxa en mitjana tensió i estació transformadora al polígon 31, parcel·les 393, 417, 427-685, 528 i 619.

Promogut per Sr. Miguel Soler Cerdá per a la declaració d'interès general del projecte d'instal·lació d'una xarxa en baixa tensió al polígon 2, parcel·la 57.

Promogut pel Sr. Rolf Verstege per a la declaració d'interès general del projecte d'instal·lació d'una xarxa en baixa tensió al polígon 10, parcel·la 113-A.

INCA.- Promogut pel Sr. Andrés Pericás Genestra i altra per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat al polígon 2, parcel·la 478.

Promogut pel Sr. Juan Capó Planas i altres per a la declaració d'interès general del projecte d'ampliació d'una xarxa en baixa tensió al polígon 3, parcel·les 21, 12, 16, 18, 360, 6, 19 i 231-230-228.

LLORET DE VISTALEGRE.- Promogut per la Sra. Maria Vanrell Nicolau per a la reforma i ampliació d'una construcció existent per a l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat al polígon 3, parcel·la 22.

Promogut per l'entitat "Pirotècnia Jordà, S.L." per a la declaració d'interès general de la modificació del projecte de construcció d'un taller pirotècnic al polígon 3, parcel·la 268.

LLUCMAJOR.- Promogut per l'Institut Nacional de Meteorologia per a la declaració d'interès general del projecte d'instal·lació d'un radar meteorològic a la finca S'Àguila, Puig d'Escorca a la zona des Cap Blanc.

MANACOR.- Promogut pel Sr. Luis Francisco Bezzina Morey per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat al polígon 34, parcel·la 1212-A.

Promogut pel Sr. Miguel Femenías Sitges per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat al polígon 2, parcel·la 150.

Promogut pel Sr. Luis Francisco Bezzina Morey per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat al polígon 34, parcel·la 1212-B.

Promogut pel Sr. Juan Fullana Parera per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat al polígon 33, parcel·les 167, 168 i 169.

Promogut pel Sr. Pedro Alcover Mestre per a la reforma i ampliació d'un magatzem agrícola per a canvi d'ús d'habitatge unifamiliar aïllat al polígon 18, parcel·la 17.

MARIA DE LA SALUT.- Promogut per la Sra. Magdalena Juan Perelló per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat al polígon 1, parcel·la 425.

MURO.- Promogut per la Sra. Petra Heinemann per a la reforma i ampliació d'un local agrícola i canvi d'ús a habitatge unifamiliar aïllat al polígon 3, parcel·la 1399.

Promogut per la Sra. Núria López López i altre per al canvi d'ús d'un local a habitatge unifamiliar aïllat al polígon 5, parcel·la 186.

PALMA.- Promogut per l'entitat "Promotora Gea Balear, S.L." per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat a la parcel·la 88-A de Puntiró.

Promogut per l'entitat "Construcciones Pont d'Inca, S.L." per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat a la parcel·la 98-B de Puntiró.

Promogut per l'entitat "Promociones Esmuga, S.L." per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat a la finca Son Prunes.

Promogut per l'entitat "Promotora Gea Balear, S.L." per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat a la parcel·la 90-B de Puntiró.

POLLENÇA.- Promogut pel Sr. Juan Morro Mayol per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat al polígon 1, parcel·la 214.

PORRERES.- Promogut per la Sra. Rita Henrietta Alphonsina Van Ostaeyen per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat al polígon 17, parcel·les 144, 145, 146, 147 i 148.

Promogut pel Sr. Antonio Lliteras Garí i altra per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat al polígon 4, parcel·les 397 i 369.

Promogut pel Sr. José Forteza-Rey Borralleras per a la legalització de canvi d'ús de magatzem agrícola a habitatge unifamiliar aïllat al polígon 7, parcel·la 39.

SANT JOAN.- Promogut per la Sra. María Asunción Ripoll Bauzá per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat al polígon 9, parcel·la 183.

Promogut per la Sra. Maria Font Morlà per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat al polígon 4, parcel·la 592.

assenyalant quins són els preceptes bàsics a incorporar:

- catalogació, tant si són immobles edificats com espais lliures interiors o exteriors, dels elements que formen part del conjunt, les estructures significatives i els components naturals de cada element i el seu entorn, dispensant una protecció integral als immobles declarats BIC i per a la resta un règim adequat i especial de protecció per a cada cas.
- Les remodelacions urbanes només es permetran excepcionalment quan impliquin una millora de l'entorn territorial o urbà i contribueixin a la conservació general del conjunt.
- S'haurà de mantenir l'estructura urbana i arquitectònica, com també les característiques generals de l'ambient. Les substitucions d'immobles seran excepcionals i només si han de contribuir a la conservació general del conjunt. Es mantendran les alineacions urbanes existents.

Demés articles

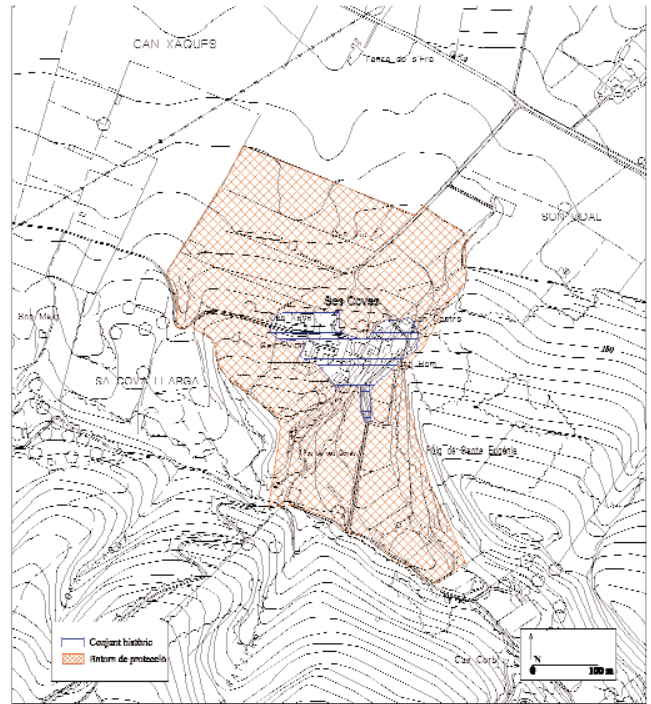
A part dels citats, hi ha a més tota una sèrie d'articles de la llei 12/98, del patrimoni històric de les Illes Balears, que també són d'aplicació: article 2 (col·laboració entre les administracions públiques), 3 (col·laboració del particulars), 22 (protecció generals dels béns del patrimoni històric), 23 (protecció de béns immobles), 24 (suspensió d'obres), 26 (deure de conservació de béns culturals i catalogats), 27 (incompliment dels deures de conservació), 28 (reparació de danys), 29 (informes i autoritzacions), 36 (planejament urbanístic), 37 (autorització d'obres), 38 (instruments d'ordenació urbanística i mesures de protecció), 39 (plans urbanístics de conjunts històrics), 40 (licències), 41 (criteris d'intervenció), i tot allò resulti d'aplicació del títol III (patrimoni arqueològic i paleontològic).

V. Conclusions

A l'hora de concloure sobre els aspectes que fan de Ses Coves un dels nuclis amb valors històrics i paisatgístics més destacats de l'illa, i per tant mereixedors d'una especial protecció, caldria remarcar els següents:

1. La seva implantació a un emplaçament de gran atractiu, amb importants valors paisatgístics, s'ha fet d'una manera integradora, sense grans estridències.
2. Les transformacions que han anat configurant l'actual nucli de Ses Coves no han comportat cap ruptura amb l'adaptació del seu traçat urbà a les característiques topogràfiques, presentant una trama urbana orgànica, integrada al seu entorn.
3. A la vegada que s'ha mantingut l'estructura urbana, Ses Coves continua formant un conjunt edilici coherent amb mostres d'una arquitectura adaptada al territori, constituint un important exemple de l'arquitectura de la zona, on se combinen valors arquitectònics i etnològics. La presència de jaciments arqueològics pròxims al nucli, així com l'ocupació continuada des de l'època medieval, i la conservació de bona part del seu teixit edilici fa que hi hagi restes susceptibles de ser estudiats amb metodologia arqueològica i per tant, i d'acord amb l'art. 6.6 de la Llei 12/1998, també ha de tenir la consideració de zona arqueològica.
4. Ses Coves és un exemple resultant d'una ocupació del territori mesurada i reposada al llarg del temps, responent a la coherència i racionalitat de les necessitats constructives en relació als mitjans que es disposava en el seu moment i d'una cultura sobre 'la construcció del lloc'. En aquest cas, són presents els valors del nucli que ha sabut resoldre adequadament el diàleg entre el lloc on s'ubica, pel que fa als seus valors de territori i paisatge, i l'assentament del conjunt edificat.

Annex 2: Planimetria.



Num. 9097

Acord del Ple del Consell de Mallorca de declaració de Bé d'Interès Cultural, amb la categoria de Conjunt Històric, a favor del llogaret de Ses Olleries, terme municipal de Santa Eugènia.

El Consell de Mallorca en la sessió ordinària del Ple que va tenir lloc el dia 5 de març de 2009, adoptà, entre d'altres, el següent acord:

A la vista que, mitjançant l'acord de data 14 de desembre de 2007, la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric de Mallorca va acordar la incoació de l'expedient de declaració de Bé d'Interès Cultural, amb la categoria de Conjunt Històric, a favor del llogaret de Ses Olleries (terme municipal de Santa Eugènia).

A la vista que, mitjançant acord de data 23 de gener de 2009, la Comissió d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric de Mallorca va acordar informar favorablement aquest expedient i elevar-lo al Ple del Consell de Mallorca per a la seva declaració.

Atès l'informe jurídic, de data 2 de febrer de 2009, de la tècnica de la Secció Jurídicoadministrativa del Servei de Patrimoni Històric.

Per tot això, i en virtut del que disposa el Títol I de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears, i d'acord amb les competències atribuïdes per la Llei 6/1994, de 13 de desembre, als Consells Insulars en matèria de Patrimoni Històric, i el Reglament Orgànic del Consell de Mallorca, aprovat pel Ple del 8 de març de 2004, aquesta Presidenta de la Comissió d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric eleva al Ple la següent proposta d'acord:

I. Declarar com a Bé d'Interès Cultural, amb categoria de conjunt històric, a favor de Ses Olleries del terme municipal de Santa Eugènia, la descripció i la delimitació del qual figuren a l'informe tècnic de data 10 d'abril de 2007, que s'adjunta i forma part integrant del present acord.

II. Els efectes d'aquesta declaració són els que genèricament estableixen la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears i la normativa concordant.

III. Notificar aquesta resolució als interessats, a l'Ajuntament de Santa Eugènia i al Govern de les Illes Balears.

IV. Publicar aquest acord de declaració al Butlletí Oficial de les Illes Balears, i en el Boletín Oficial del Estado i anotar-ho al Registre Insular de Béns d'Interès Cultural i comunicar-ho al Registre de Béns d'Interès Cultural de les Illes Balears per tal que es procedeixi a la seva inscripció, i a la vegada comunicui al Registre General de Béns d'Interès Cultural de l'Estat les inscripcions i anotacions que es realitzin.

Contra aquest acord que esgota la via administrativa es poden interposar, alternativament, els recursos següents:

a. Directament el recurs contenciós administratiu davant el tribunal que resulti competent, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent de la notificació del present acord.

b. El recurs de reposició potestatiu davant l'òrgan que ha dictat aquest acord, el Ple del Consell, en el termini d'un mes, comptador a partir del dia següent de la notificació del present acord. Contra la desestimació expressa del recurs de reposició podrà interposar-se el recurs contenciós administratiu, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent al de la recepció de la notificació de la desestimació de l'esmentat recurs.

Un cop transcorregut un mes des de la interposició del recurs sense que s'hagi notificat la resolució, podrà interposar-se el recurs contenciós administratiu, contra la desestimació presumpta del recurs de reposició, sense limitació temporal, mentre no hi hagi resolució expressa.

No obstant l'anterior, es pot exercitar, si n'és el cas, qualsevol altre recurs que s'estimi pertinent. Tot això de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa i de la llei 4/1999, de 13 de gener, de modificació de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Palma, 14 d'abril de 2009.

El secretari general del Consell de Mallorca
Jeroni M. Mas Rigo

Annex 1: (Es publica com a annex un extracte de l'informe tècnic de data 10 d'abril de 2007. L'informe íntegre a què fa referència l'apartat I de l'acord de declaració, consta a l'expedient administratiu núm. 153/07. Aquest expedient es podrà consultar a les dependències del Servei de Patrimoni Històric (Plaça de l'Hospital, 4. 07012- Palma) per aquells interessats en el procediment i que acreditin aquesta condició, d'acord amb el que disposa l'art. 31 i ss. de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener).

I. Memòria descriptiva

El llogaret de Ses Olleries, al terme de Santa Eugènia, deu el seu topònim al gran nombre d'obradors de terrissers especialitzats en la fabricació d'olles, tasses i altres recipients i atuells de cuina que hi havia fins el segle XVII i XVIII, en que molts d'ells es traslladaren al nucli de Pòrtol, introduint allà aquesta activitat.

El nucli de Ses Olleries es troba al municipi de Santa Eugènia, al declivi meridional del Puig de Son Seguí, que té la cota més alta del terme (320 m.) i que, juntament amb el Puig de Santa Eugènia (245 m.), conformen l'espai més muntanyós del terme, tot i que amb contorns molt suaus.

A diferència d'altres nuclis rurals de petites dimensions presenta una disposició allargassada tot seguint el traçat del camí que uneix la vila de Santa Eugènia amb la carretera Palma-Sineu.

La trama urbana s'estructura a partir del carrer principal, que travessa tot el nucli, amb les construccions disperses, a excepció d'una àrea on es presenten més pròxims un major nombre d'habitatges, tot i que no arriben a estar agrupats. La resta de carrers, perpendiculars al carrer principal, rectes i no molt amples, condueixen als habitatges situats a la part més elevada del nucli. Cada casa conserva al seu entorn espais exteriors.

El teixit edíllici està caracteritzat per un gran equilibri general gràcies a la presència d'una certa uniformitat en quant al tipus d'habitatges, de poques plantes. Se pot afirmar que tot i el llarg desenvolupament cronològic d'aquest assentament, el teixit construït presenta una homogeneïtat considerable.

L'abandonament progressiu que es dona a partir de la segona meitat del segle XX ha fet que el llogaret no s'hagi vist molt modificat per construccions alienes a la tipologia tradicional, mostrant-se com un conjunt arquitectònic representatiu de l'arquitectura rural mallorquina.

El teixit residencial, està format per una seixantena de cases. Es tracta d'edificacions d'una o dues crujies, de planta baixa i pis, de gran austeritat formal i constructiva, amb escassa presència d'elements decoratius. Del conjunt edíllici destaca Cas Penós, sa Cova, son Mora, can Prim, can Planiol, son Pericàs, son Rigo, son Ponç, Can Freixura, Can Palou, Can Rom, Can Cotà, ses Rotes Velles, can Vidal, son Garrit. Entre ells es conserven alguns forns d'ollers.

II. Estat de conservació

L'estat de conservació de la tipologia urbana és elevat. Es pot apreciar tant l'entramat urbà com el teixit edíllici i el parcel·lar que s'ha anat creant, desenvolupant i consolidant al llarg dels segles. Això deriva també de la inexistència d'actuacions urbanístiques contundents que poguessin haver desfigurat aquest entramat original.

Una de les motivacions per a la conservació descrita, és que fins fa molt poc no s'hagi vist afectat pel turisme de masses com a la majoria dels municipis costaners de l'illa. Per això ha estat preservat de pressions urbanitzadores i edificatòries incontrolades.

El nucli presenta encara però prou característiques coherents i rellevants, tant a nivell d'entramat urbà com edificatori (teixit residencial i edificis singulars), i amb una gran adaptació al lloc i amb un paisatge que defineix completament el casc urbà.

III. Descripció i justificació de la delimitació del bé i de l'entorn

a) Descripció i justificació de la delimitació del Conjunt Històric:

La delimitació del conjunt històric, fent l'estudi dels aspectes físics, morfològics, estètics, tipològics, constructius, històrics, etc. hauria de conjuntar la trama urbana consolidada, i l'espai adjacent de terres que el circumval·len, per tal de mantenir la consonància entre els dos elements que configuren el conjunt: el nucli i el camp.

Aquesta delimitació, tal i com es mostra a l'annex gràfic, incorpora tot el conjunt edificatori original i històric de Ses Olleries i els espais exteriors més immediats.

La superfície inclosa dins aquest conjunt històric és de 72.841 m²

b) Descripció i justificació de la delimitació de l'entorn de protecció del Conjunt Històric:

Per a aquesta delimitació, i tot recordant els preceptes que amb ella es pretenen salvaguardar, s'han tengut en compte la combinació d'una sèrie de criteris, aplicats de forma combinada:

1. Vinculació amb el propi bé i protecció física del mateix: El primer al que ha de respondre l'entorn de protecció d'un bé és a les característiques del propi bé, per això, cada entorn serà diferent i fet a mida ja que dependrà en primer lloc de les específiques característiques del bé en qüestió. En general, tota la zona immediata del conjunt es pot definir com a directament relacionada amb el mateix. L'entorn de protecció inclourà les terres de conreu més pròximes, i se li requerirà que permeti el manteniment de l'aïllament que caracteritza el nucli, i que posa de manifest que la implantació d'aquest nucli respon a la estreta vinculació de l'home amb el medi rural.

2. Estructura orgànica del territori i relació del conjunt amb aquest territori: S'ha de valorar si el propi bé està emmarcat en el que es podria considerar una 'unitat paisatgística'. D'aquest criteri en derivaria la consideració de la integració del bé en el paisatge. La singular característica d'aquest conjunt històric és que no limita amb zones urbanes sinó que, per l'escàs desenvolupament del nucli, en la majoria del seu perímetre limita directament amb el sòl rústic. Però per altra banda, la unitat paisatgística en la que se situaria el conjunt, presenta una extensió excessivament gran, que podria portar fins i tot a desvirtuar les finalitats de protecció perseguides amb la declaració.

3. Per això, corregim el criteri anterior amb l'anàlisi de visuals que hem dut a terme. En el cas de Ses Olleries, i parlant de les visuals des del nucli cap a fora i des de fora cap al nucli es pot definir que:

a) visuals des del nucli cap a l'exterior: des del nucli, tal i com ja s'ha dit abans, mai es perd de vista la relació amb l'entorn natural que l'envolta, per un costat del nucli es tenen clares visuals cap a la muntanya que té just per sobre, i per l'altra costat, cap al nord, es tenen les visuals molt extenses cap a l'est i el sud-est, sobre l'extensa planura amb els camps de cultiu.

b) visuals des de l'exterior del nucli cap al nucli: com que ses Olleries se situa a una vessant orientada a sud-est, les visuals des de la zona més alta de ses Olleries, des d'alguns dels habitatges situats a cota més elevada, són sobre el nucli i sobre la planura descrita en el punt exterior. Des de la carretera de Palma a Sineu es té alguna visual sobre el nucli, però com que aquest té una certa condició de dispers i està tan integrat en l'entorn, costa d'apreciar.

4. Evolució històrica de l'entorn de protecció: Cal conèixer no tan sols l'e-

volució històrica del propi bé sinó també del que l'envolta. Veure si aquest manté característiques que resultessin definitòries en els moments que principalment marcaren el bé. En aquest cas, i més enllà del paisatge en general, es tractaria de preservar l'aïllament del nucli, una de les seves característiques, així com la seva vinculació amb el món agrari que li donà origen. Cal comentar que en aquest entorn, més enllà dels canvis en la vegetació o en els tipus de cultius que hi pugui haver hagut, els principals canvis deuen ser els esdevinguts per la construccions d'alguns habitatges unifamiliars aïllats en algunes de les parcel·les properes.

5. Estat de conservació: Cal determinar d'aquest entorn, mantingui o no característiques originals o primigènies, quin grau de conservació presenta, i si a més, el grau de conservació d'aquest entorn pot afectar d'alguna manera el propi bé. En aquest cas, i més enllà del que s'ha exposat en el punt anterior, l'entorn de protecció és una part que contribueix de forma crucial a valoritzar el propi bé, i presenta un estat de conservació en general acceptable.

6. Criteri de proximitat: L'aplicació dels criteris citats fins ara ha d'ésser corregida per factors de proximitat, ja que sinó, s'obté un entorn de protecció excessivament ampli que tanmateix no ajudaria a aconseguir les finalitats perseguides amb aquest expedient.

Tenint en compte totes les consideracions citades, se proposa la delimitació de l'entorn de protecció del conjunt històric que figura a la documentació gràfica adjunta.

La superfície inclosa dins aquest entorn de protecció és de 391.393 m²

IV. Principals directrius d'intervenció i mesures de protecció per al conjunt històric i el seu entorn de protecció

Conjunt Històric

Establir les directrius d'intervenció i mesures de protecció d'un conjunt històric i del seu entorn de protecció resulta complex. Hi ha però una sèrie de directrius bàsiques, encaminades a protegir aquelles característiques i valors que han estat exposats a la memòria que figura en aquest informe i que són les principals que en motiven la seva 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.

S'haurà de preservar la forma singular d'implantar les edificacions en els solars i permetre la pervivència dels espais de transició entre la via pública i les zones privades, les carreres o clastes obertes.

S'ha de procurar corregir aquells elements que resultin dissonants amb l'entorn.

S'han de mantenir també aquells indrets i aspectes que resultin destacats en relació a l'activat relacionada amb la terrissa que va singularitzar aquest lloc durant una època i li donà nom.

També són importants els aspectes de contemplació d'aquest conjunt, en aquest sentit l'art. 41.2.b i c assenyalen que 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, així com la col·locació d'anuncis i rètols publicitaris que atemptin contra els valors estètics.

Entorn de protecció

Les motivacions assenyalades a l'apartat de justificació de delimitació d'aquest entorn ens poden començar a indicar cap on han d'estar dirigides les mesures encaminades a la seva protecció. En primer lloc creim que una de les funcions fonamentals d'aquest entorn de protecció és la preservació del paisatge més proper que fa d'envolvent del conjunt històric. Ja que el paisatge fa de suport i caracteritza tan singularment aquest conjunt, la seva preservació des d'un punt de vista integral potser sigui la millor preservació per al conjunt, després de la preservació d'ell mateix. Aquesta preservació integral hauria de comprendre no tan sols la preservació de les visuals, sinó que hauria de procurar que continués la relació harmònica establerta i mantinguda durant segles entre la zona urbana i la zona natural, el conjunt històric i l'espai en la que se situa.

En aquest cas resulta important de mantenir tant l'entorn rural agrícola com el boscós.

La llei 12/98 tracta el tema dels criteris d'intervenció en els entorns de protecció dels béns d'interès cultural en el seu art. 41.3, assenyalant que el volum, la tipologia, la morfologia i el cromatisme de les intervencions en els entorns de protecció d'aquests béns no podran alterar el caràcter arquitectònic i paisatgístic de l'àrea ni pertorbar la visualització del bé. Així mateix, es prohibirà

qualsevol moviment de terres que comporti una alteració greu de la geomorfologia i la topografia del territori i qualsevol abocament d'escombraries, runes o deixalles.

Planejament urbanístic municipal

La legislació vigent assenyalen uns preceptes concrets en relació al planejament urbanístic per a la preservació dels conjunts històrics:

- En l'art. 36, després de recordar que la declaració d'un immoble com a BIC vincularà els plans i normes urbanístiques que l'afectin, assenyalen que en el cas d'un conjunt històric, entre d'altres, serà necessari elaborar, per part de l'ajuntament, 'un pla especial de protecció o un instrument urbanístic de protecció, o adequar-ne un de vigent', que compleixi les exigències de la llei.

- En l'art. 37 assenyalen que mentre no s'hagi aprovat definitivament aquesta normativa urbanística de protecció, 'per a la concessió de llicències o l'execució de les atorgades abans d'iniciar-se l'expedient de declaració, serà necessària l'autorització de la Comissió Insular del Patrimoni Històric, i en tot cas, no es permetran alineacions noves, alteracions de l'edificabilitat, parcel·lacions ni agregacions'. Una vegada aprovada definitivament aquesta normativa, els ajuntaments seran competents per autoritzar directament les obres que desenvolupin el planejament aprovat (excepte quan es tracti de monuments, zona arqueològica o zona paleontològica) i hauran de comunicar a la Comissió, en el termini màxim de 10 dies, les autoritzacions i llicències concedides.

- En l'art 39 fa referència als plans urbanístics dels conjunts històrics, assenyalant quins són els preceptes bàsics a incorporar:

catalogació, tant si són immobles edificats com espais lliures interiors o exteriors, dels elements que formen part del conjunt, les estructures significatives i els components naturals de cada element i el seu entorn, dispensant una protecció integral als immobles declarats BIC i per a la resta un règim adequat i especial de protecció per a cada cas.

Les remodelacions urbanes només es permetran excepcionalment quan impliquin una millora de l'entorn territorial o urbà i contribueixin a la conservació general del conjunt.

S'haurà de mantenir l'estructura urbana i arquitectònica, com també les característiques generals de l'ambient. Les substitucions d'immobles seran excepcionals i només si han de contribuir a la conservació general del conjunt. Es mantendran les alineacions urbanes existents.

Demés articles.

A part dels citats, hi ha a més tota una sèrie d'articles de la llei 12/98, del patrimoni històric de les Illes Balears, que també són d'aplicació: article 2 (col·laboració entre les administracions públiques), 3 (col·laboració del particulars), 22 (protecció general dels béns del patrimoni històric), 23 (protecció de béns immobles), 24 (suspensió d'obres), 26 (deure de conservació de béns culturals i catalogats), 27 (incompliment dels deures de conservació), 28 (reparació de danys), 29 (informes i autoritzacions), 36 (planejament urbanístic), 37 (autorització d'obres), 38 (instruments d'ordenació urbanística i mesures de protecció), 39 (plans urbanístics de conjunts històrics), 40 (llicències), 41 (criteris d'intervenció), i tot allò resulti d'aplicació del títol III (patrimoni arqueològic i paleontològic).

V. Conclusions

A l'hora de concloure sobre els aspectes que fan de Ses Olleries un dels nuclis amb valors històrics i paisatgístics més destacats de l'illa, i per tant mereixedors d'una especial protecció, caldrà remarcar els següents:

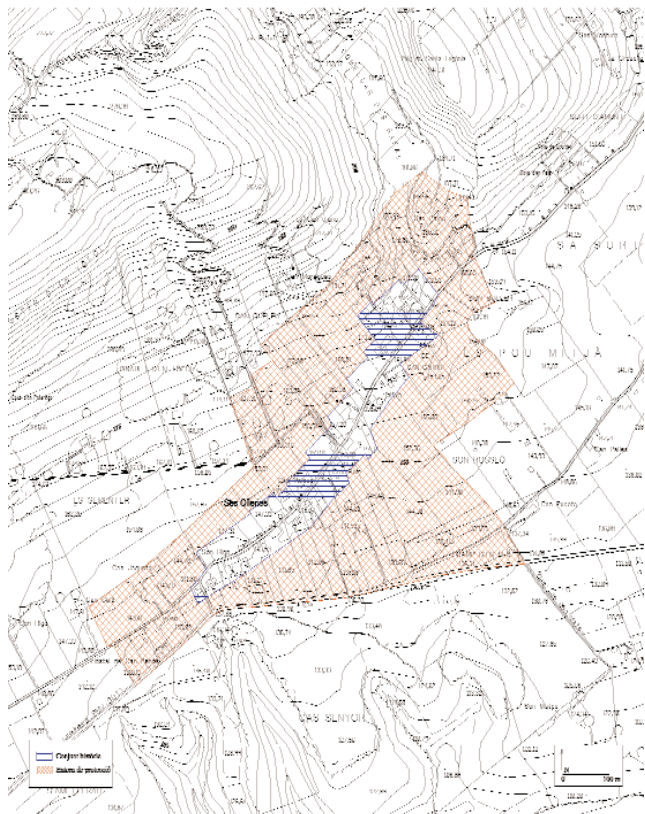
1. La seva implantació a un emplaçament de gran atractiu, amb importants valors paisatgístics, s'ha fet d'una manera integradora, sense grans estridències.

2. Les transformacions que han anat configurant l'actual nucli de Ses Olleries no han comportat cap ruptura amb l'adaptació del seu traçat urbà a les característiques topogràfiques, presentant una trama urbana orgànica, integrada al seu entorn.

3. A la vegada que s'ha mantingut l'estructura urbana, Ses Olleries continua formant un conjunt edilici coherent amb mostres d'una arquitectura adaptada al territori, constituint un important exemple de l'arquitectura de la zona, on se combinen valors arquitectònics i etnològics. La conservació de bona part del seu teixit edilici fa que hi hagi restes susceptibles de ser estudiats amb metodologia arqueològica i per tant, i d'acord amb l'art. 6.6 de la Llei 12/1998, també ha de tenir la consideració de zona arqueològica.

4. Ses Olleries és un exemple resultant d'una ocupació del territori mesurada i reposada al llarg del temps, responent a la coherència i racionalitat de les necessitats constructives en relació als mitjans que es disposava en el seu moment i d'una cultura sobre 'la construcció del lloc'. En aquest cas, són presents els valors del nucli que ha sabut resoldre adequadament el diàleg entre el lloc on s'ubica, pel que fa als seus valors de territori i paisatge, i l'assentament del conjunt edificat.

Annex 2: Planimetria



— 0 —

Num. 9099

Notificació per edictes als possibles interessats, als efectes de l'article 59.4 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, de l'acord del Ple del Consell de Mallorca de data 5 de març de 2009 relatiu a la declaració de Bé d'Interès Cultural, amb categoria de Conjunt Històric, a favor del llogaret de Ses Olleries (terme municipal de Santa Eugènia).

De conformitat amb el que disposa l'article 59.4 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, es procedeix mitjançant aquesta publicació a la formal notificació als possibles interessats de l'acord del Ple del Consell de Mallorca de data 5 de març de 2009 relatiu a la declaració de Bé d'Interès Cultural, amb categoria de Conjunt Històric, a favor del llogaret de Ses Olleries (terme municipal de Santa Eugènia), i que es transcriu literalment:

El Consell de Mallorca en la sessió ordinària del Ple que va tenir lloc el dia 5 de març de 2009, adoptà, entre d'altres, el següent acord:

A la vista que, mitjançant l'acord de data 14 de desembre de 2007, la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric de Mallorca va acordar la incoació de l'expedient de declaració de Bé d'Interès Cultural, amb la categoria de Conjunt Històric, a favor del llogaret de Ses Olleries (terme municipal de Santa Eugènia).

A la vista que, mitjançant acord de data 23 de gener de 2009, la Comissió d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric de Mallorca va acordar informar favorablement aquest expedient i elevar-lo al Ple del Consell de Mallorca per a la seva declaració.

Atès l'informe jurídic, de data 2 de febrer de 2009, de la tècnica de la Secció Jurídicoadministrativa del Servei de Patrimoni Històric.

Per tot això, i en virtut del que disposa el Títol I de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears, i d'acord amb les competències atribuïdes per la Llei 6/1994, de 13 de desembre, als Consells Insulars en matèria de Patrimoni Històric, i el Reglament Orgànic del Consell de Mallorca, aprovat pel Ple del 8 de març de 2004, aquesta Presidenta de la Comissió d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric eleva al Ple la següent proposta d'acord:

I. Declarar com a Bé d'Interès Cultural, amb categoria de conjunt històric, a favor de Ses Olleries del terme municipal de Santa Eugènia, la descripció i la delimitació del qual figuren a l'informe tècnic de data 10 d'abril de 2007, que s'adjunta i forma part integrant del present acord.

II. Els efectes d'aquesta declaració són els que genèricament estableixen la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears i la normativa concordant.

III. Notificar aquesta resolució als interessats, a l'Ajuntament de Santa Eugènia i al Govern de les Illes Balears.

IV. Publicar aquest acord de declaració al Butlletí Oficial de les Illes Balears, i en el Boletín Oficial del Estado i anotar-ho al Registre Insular de Béns d'Interès Cultural i comunicar-ho al Registre de Béns d'Interès Cultural de les Illes Balears per tal que es procedeixi a la seva inscripció, i a la vegada comuniqui al Registre General de Béns d'Interès Cultural de l'Estat les inscripcions i anotacions que es realitzin.

Contra aquest acord que esgota la via administrativa es poden interposar, alternativament, els recursos següents:

a. Directament el recurs contenciós administratiu davant el tribunal que resulti competent, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent de la notificació del present acord.

b. El recurs de reposició potestatiu davant l'òrgan que ha dictat aquest acord, el Ple del Consell, en el termini d'un mes, comptador a partir del dia següent de la notificació del present acord. Contra la desestimació expressa del recurs de reposició podrà interposar-se el recurs contenciós administratiu, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent al de la recepció de la notificació de la desestimació de l'esmentat recurs.

Un cop transcorregut un mes des de la interposició del recurs sense que s'hagi notificat la resolució, podrà interposar-se el recurs contenciós administratiu, contra la desestimació presumpta del recurs de reposició, sense limitació temporal, mentre no hi hagi resolució expressa.

No obstant l'anterior, es pot exercitar, si n'és el cas, qualsevol altre recurs que s'estimi pertinent. Tot això de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa i de la llei 4/1999, de 13 de gener, de modificació de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Palma, 14 d'abril de 2009.

El secretari general del Consell de Mallorca
Jeroni M. Mas Rigo

Annex 1: (Es publica com a annex un extracte de l'informe tècnic de data 10 d'abril de 2007. L'informe íntegre a què fa referència l'apartat I de l'acord de declaració, consta a l'expedient administratiu núm. 153/07. Aquest expedient es podrà consultar a les dependències del Servei de Patrimoni Històric (Plaça de l'Hospital, 4. 07012- Palma) per aquells interessats en el procediment i que acreditin aquesta condició, d'acord amb el que disposa l'art. 31 i ss. de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener).

I. Memòria descriptiva

El llogaret de Ses Olleries, al terme de Santa Eugènia, deu el seu topònim al gran nombre d'obraders de terrissers especialitzats en la fabricació d'olles, tasses i altres recipients i atuells de cuina que hi havia fins el segle XVII i XVIII, en que molts d'ells es traslladaren al nucli de Pòrtol, introduint allà aquesta activitat.

El nucli de Ses Olleries es troba al municipi de Santa Eugènia, al declivi meridional del Puig de Son Seguí, que té la cota més alta del terme (320 m.) i

Telèfon: 971-219951/ 971-173592.

Fax: 971-219988.

E-mail: contractacioop@conselldemallorca.net

Data límit per a la presentació d'ofertes: VINT-I-SIS dies naturals a partir del dia següent al de la publicació de l'anunci en el BOIB (si és inhàbil o dis-sabte finalitzarà el dia hàbil següent).

10è.- Obertura de les ofertes:

Entitat: Consell de Mallorca. Departament d'Obres Públiques. Secretaria Tècnica. Contractació.

Domicili: General Riera 113. Palma de Mallorca.

Data:

De les proposicions administratives: Sessió no pública.

La data, hora i lloc en què se farà la mesa de valoració de les propostes tècniques i d'obertura de les ofertes econòmiques, que seran públiques, es comunicarà als licitadors amb un mínim de dos dies d'antelació.

11è.- Despeses d'anuncis. Import màxim: mil euros (1.000 euros).

Palma, 14 d'abril de 2009

El Secretari del Consell Executiu
Cosme Bonet Bonet

— o —

Num. 9084

Acord del Ple del Consell de Mallorca de declaració de Bé d'Interès Cultural, amb la categoria de Conjunt Històric, a favor del llogaret de Ses Alqueries, terme municipal de Santa Eugènia.

El Consell de Mallorca en la sessió ordinària del Ple que va tenir lloc el dia 5 de març de 2009, adoptà, entre d'altres, el següent acord:

A la vista que, mitjançant l'acord de data 14 de desembre de 2007, la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric de Mallorca va acordar la incoació de l'expedient de declaració de Bé d'Interès Cultural, amb la categoria de Conjunt Històric, a favor del llogaret de Ses Alqueries (terme municipal de Santa Eugènia).

A la vista que, mitjançant acord de data 23 de gener de 2009, la Comissió d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric de Mallorca va acordar informar favorablement aquest expedient i elevar-lo al Ple del Consell de Mallorca per a la seva declaració.

Atès l'informe jurídic, de data 2 de febrer de 2009, de la tècnica de la Secció Jurídicoadministrativa del Servei de Patrimoni Històric.

Per tot això, i en virtut del que disposa el Títol I de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears, i d'acord amb les competències atribuïdes per la Llei 6/1994, de 13 de desembre, als Consells Insulars en matèria de Patrimoni Històric, i el Reglament Orgànic del Consell de Mallorca, aprovat pel Ple del 8 de març de 2004, aquesta Presidenta de la Comissió d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric eleva al Ple la següent proposta d'acord:

I. Declarar com a Bé d'Interès Cultural, amb categoria de conjunt històric, a favor de Ses Alqueries del terme municipal de Santa Eugènia, la descripció i la delimitació del qual figuren a l'informe tècnic de data 10 d'abril de 2007, que s'adjunta i forma part integrant del present acord.

II. Els efectes d'aquesta declaració són els que genèricament estableixen la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears i la normativa concordant.

III. Notificar aquesta resolució als interessats, a l'Ajuntament de Santa Eugènia i al Govern de les Illes Balears.

IV. Publicar aquest acord de declaració al Butlletí Oficial de les Illes Balears, i en el Boletín Oficial del Estado i anotar-ho al Registre Insular de Béns d'Interès Cultural i comunicar-ho al Registre de Béns d'Interès Cultural de les Illes Balears per tal que es procedeixi a la seva inscripció, i a la vegada comunicari al Registre General de Béns d'Interès Cultural de l'Estat les inscripcions i anotacions que es realitzin.

Contra aquest acord que esgota la via administrativa es poden interposar,

alternativament, els recursos següents:

a. Directament el recurs contenciós administratiu davant el tribunal que resulti competent, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent de la notificació del present acord.

b. El recurs de reposició potestatiu davant l'òrgan que ha dictat aquest acord, el Ple del Consell, en el termini d'un mes, comptador a partir del dia següent de la notificació del present acord. Contra la desestimació expressa del recurs de reposició podrà interposar-se el recurs contenciós administratiu, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent al de la recepció de la notificació de la desestimació de l'esmentat recurs.

Un cop transcorregut un mes des de la interposició del recurs sense que s'hagi notificat la resolució, podrà interposar-se el recurs contenciós administratiu, contra la desestimació presumpta del recurs de reposició, sense limitació temporal, mentre no hi hagi resolució expressa.

No obstant l'anterior, es pot exercitar, si n'és el cas, qualsevol altre recurs que s'estimi pertinent. Tot això de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa i de la Llei 4/1999, de 13 de gener, de modificació de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Palma, 14 d'abril de 2009.

El secretari general del Consell de Mallorca
Jeroni M. Mas Rigo

Annex 1: (Es publica com a annex un extracte de l'informe tècnic de data 10 d'abril de 2007. L'informe íntegre a què fa referència l'apartat I de l'acord de declaració, consta a l'expedient administratiu núm. 152/07. Aquest expedient es podrà consultar a les dependències del Servei de Patrimoni Històric (Plaça de l'Hospital, 4. 07012- Palma) per aquells interessats en el procediment i que acreditin aquesta condició, d'acord amb el que disposa l'art. 31 i ss. de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener).

I. Memòria descriptiva

El llogaret de Ses Alqueries, al terme municipal de Santa Eugènia, sembla, segons la bibliografia publicada sobre aquest nucli, que deu el seu nom a les dues alqueries o rahals d'arrel islàmica que en constitueixen la seva base original, les alqueries de Benibahari (o Benibafari) i la de Beniporrex.

El nucli de Ses Alqueries es troba a la part nord del municipi de Santa Eugènia, a la plana meridional del Raiguer, travessada pel torrent de Solleric i la siqueta de son Mascaró, predominant el cultiu de la vinya i els cereals.

El teixit edilici està caracteritzat per un gran equilibri general gràcies a la presència d'una certa uniformitat en quant al tipus d'habitatges, de poques plantes. Se pot afirmar que tot i el llarg desenvolupament cronològic d'aquest assentament, el teixit construït presenta una homogeneïtat considerable.

L'abandonament progressiu que es dona a partir de la segona meitat del segle XX ha fet que el llogaret no s'hagi vist molt modificat per construccions alienes a la tipologia tradicional, mostrant-se com un conjunt arquitectònic representatiu de la Mallorca del s.XVI-XIX.

El teixit residencial, està format per una trentena de cases, sense esmentar les situades al seus voltants, principalment destinades a ús residencial. Del conjunt edilici destaquen, entre d'altres, la possessió de La Torre, documentada des del segle XVI i una mica apartada del nucli central, Cas Teixidor, can Caló, can Batlet, els molins de Son Pau, i és Molí, Son Paraire, Can Casanova, etc. Molts dels habitatges tenen el seu propi pou, amb la part exterior adossada a façana. Es coneixen dos pous públics: el de na Perota; i el pou de ses Alqueries.

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

II Estat de conservació

L'estat de conservació de la tipologia urbana és elevat. Es pot apreciar tant l'entramat urbà com el teixit edilici i el parcel·lari que s'ha anat creant des de l'edat mitjana i desenvolupant i consolidant als segles posteriors. Això deriva també de la inexistència d'actuacions urbanístiques contundents que poguessin haver desfigurat aquest entramat original.

Una de les motivacions per a la conservació descrita, és que fins fa molt poc no s'hagi vist afectat pel turisme de masses com a la majoria dels municipis costaners de l'illa. Per això ha estat preservat de pressions urbanitzadores i edificatòries incontrolades.

L'estat de conservació material de les edificacions en general és bo, la

majoria d'elles han estat objecte de manteniments per als seus propietaris.

El nucli presenta encara característiques coherents i rellevants, tant a nivell d'entramat urbà com edificatori (teixit residencial i edificis singulars), tot això amb una gran adaptació al lloc i amb un paisatge que defineix completament el casc urbà.

III. Descripció i justificació de la delimitació del bé i de l'entorn

a) Descripció i justificació de la delimitació del Conjunt Històric:

La delimitació del conjunt històric, fent l'estudi dels aspectes físics, morfològics, estètics, tipològics, constructius, històrics, etc. hauria de conjuntar la trama urbana consolidada, i l'espai adjacent de terres que el circumval·len, per tal de mantenir la consonància entre els dos elements que configuren el conjunt: el nucli i el camp.

Aquesta delimitació, tal i com es mostra a l'annex gràfic, incorpora tot el conjunt edificatori original i històric de Ses Alqueries, conformat a partir de la intersecció del camí de Muntanya i el camí de Ses Alqueries, entorn de la qual es varen anar edificant la resta d'habitatges i edificis que configuren el nucli actual i les cases de Sa Torre. La superfície inclosa dins aquest conjunt històric és de 42.597 M2.

b) Descripció i justificació de la delimitació de l'entorn de protecció del CH:

Per a aquesta delimitació, i tot recordant els preceptes que amb ella es pretenen salvaguardar, s'han tengut en compte la combinació d'una sèrie de criteris, aplicats de forma combinada:

1. Vinculació amb el propi bé i protecció física del mateix: El primer al que ha de respondre l'entorn de protecció d'un bé és a les característiques del propi bé, per això, cada entorn serà diferent i fet a mida ja que dependrà en primer lloc de les específiques característiques del bé en qüestió. En general, tota la zona immediata del conjunt es pot definir com a directament relacionada amb el mateix. L'entorn de protecció inclourà les terres de conreu més pròximes, i se li requerirà que permeti el manteniment de l'aïllament que caracteritza el nucli, i que posa de manifest que la implantació d'aquest nucli respon a la estreta vinculació de l'home amb el medi rural. S'inclou dins l'entorn de protecció una edificació que fou destinada a hostal, situada al nord-est del nucli, just al costat de la carretera que va a Sencelles.

2. Estructura orgànica del territori i relació del conjunt amb aquest territori: S'ha de valorar si el propi bé està emmarcat en el que es podria considerar una 'unitat paisatgística'. D'aquest criteri en derivaria la consideració de la integració del bé en el paisatge. La singular característica d'aquest conjunt històric és que no limita amb zones urbanes sinó que, per l'escàs desenvolupament del nucli, en la majoria del seu perímetre limita directament amb el sòl rústic. Però per altra banda, la unitat paisatgística en la que se situaria el conjunt, presenta una extensió excessivament gran, que podria portar fins i tot a desvirtuar les finalitats de protecció perseguides amb la declaració.

3. Per això, corregim el criteri anterior amb l'anàlisi de visuals que hem dut a terme. En el cas de Ses Alqueries, i parlant de les visuals des del nucli cap a fora i des de fora cap al nucli es pot definir que:

a) visuals des del nucli cap a l'exterior: des del nucli, tal i com ja s'ha dit abans, mai es perd de vista la relació amb l'entorn natural que l'envolta, per un costat del nucli es tenen clares visuals sobre el poble de Santa Eugènia, i per l'altra costat es tenen les visuals més llunyanes cap a la Serra de Tramuntana.

b) visuals des de l'exterior del nucli cap al nucli: des de tota una franja de Santa Eugènia es tenen visuals cap a Ses Alqueries, de fet, sortint de Santa Eugènia per qualsevol de les dues carreteres cap a Ses Alqueries es tenen bones visuals sobre el llogaret. Per la banda nord en canvi, des de la carretera anomenada Ma 3020, que discorre pel Nord de Ses Alqueries i a poca distància, i degut a la topografia del terreny, no es tenen visuals sobre aquest nucli.

4. Evolució històrica de l'entorn de protecció: Cal conèixer no tan sols l'evolució històrica del propi bé sinó també del que l'envolta. Veure si aquest manté característiques que resultessin definitòries en els moments que principalment marcaren el bé. En aquest cas, i més enllà del paisatge en general, es tractaria de preservar l'aïllament del nucli, una de les seves característiques, així com la seva vinculació amb el món agrari que li donà origen. Cal comentar que en aquest entorn, més enllà dels canvis en la vegetació o en els tipus de cultius que hi pugui haver hagut, els principals canvis deuen ser els esdevinguts per la construccions d'alguns habitatges unifamiliars aïllats en algunes de les parcel·les pròximes.

5. Estat de conservació: Cal determinar d'aquest entorn, mantingui o no característiques originals o primigènies, quin grau de conservació presenta, i si a més, el grau de conservació d'aquest entorn pot afectar d'alguna manera el

propi bé. En aquest cas, i més enllà del que s'ha exposat en el punt anterior, l'entorn de protecció és una part que contribueix de forma crucial a valoritzar el propi bé, i presenta un estat de conservació en general acceptable.

6. Criteri de proximitat: L'aplicació dels criteris citats fins ara ha d'ésser corregida per factors de proximitat, ja que sinó, s'obté un entorn de protecció excessivament ampli que tanmateix no ajudaria a aconseguir les finalitats perseguides amb aquest expedient.

Tenint en compte totes les consideracions citades, se proposa la delimitació de l'entorn de protecció del conjunt històric que figura a la documentació gràfica adjunta.

La superfície inclosa dins aquest entorn de protecció és de 311.883 m2

IV. Principals directrius d'intervenció i mesures de protecció per al conjunt històric i el seu entorn de protecció

Conjunt històric

Establir les directrius d'intervenció i mesures de protecció d'un conjunt històric i del seu entorn de protecció resulta complex. Hi ha però una sèrie de directrius bàsiques, encaminades a protegir aquelles característiques i valors que han estat exposats a la memòria que figura en aquest informe i que són les principals que en motiven la seva 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 aquest sentit, s'haurà d'entendre com a norma general que els immobles tinguin com a màxim planta baixa i planta pis, tret d'algunes excepcions ja existents.

S'haurà de preservar la forma singular d'implantar les edificacions en els solars i permetre la pervivència dels espais de transició entre la via pública i les zones privades, les carreres o clastes obertes.

S'ha de procurar corregir aquells elements que resultin dissonants amb l'entorn.

També són importants els aspectes de contemplació d'aquest conjunt, en aquest sentit l'art. 41.2.b i c assenyala que 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, així com la col·locació d'anuncis i rètols publicitaris que atemptin contra els valors estètics. En aquest cas s'hauran de preservar també les possibilitats de contemplació des del conjunt cap a l'entorn rural que l'envolta.

Entorn de protecció

Les motivacions assenyalades a l'apartat de justificació de delimitació d'aquest entorn ens poden començar a indicar cap on han d'estar dirigides les mesures encaminades a la seva protecció. En primer lloc creim que una de les funcions fonamentals d'aquest entorn de protecció és la preservació del paisatge més pròxim que fa d'envolvent del conjunt històric. Ja que el paisatge fa de suport i caracteritza tan singularment aquest conjunt, la seva preservació des d'un punt de vista integral potser sigui la millor preservació per al conjunt, després de la preservació d'ell mateix. Aquesta preservació integral hauria de comprendre no tan sols la preservació de les visuals, sinó que hauria de procurar que continués la relació harmònica establerta i mantinguda durant segles entre la zona urbana i la zona natural, el conjunt històric i l'espai en la que se situa.

En aquest cas concret, el nucli de Ses Alqueries està envoltat de terrenys de conreu de important qualitat agrícola i visual, que presenten un bon grau de conservació, que encara avui en dia són conreats, i han estat poc afectats per la construcció de noves edificacions a sòl rústic. S'haurà de preservar aquesta condició.

La llei 12/98 tracta el tema dels criteris d'intervenció en els entorns de protecció dels béns d'interès cultural en el seu art. 41.3, assenyalant que el volum, la tipologia, la morfologia i el cromatisme de les intervencions en els entorns de protecció d'aquests béns no podran alterar el caràcter arquitectònic i paisatgístic de l'àrea ni pertorbar la visualització del bé. Així mateix, es prohibirà qualsevol moviment de terres que comporti una alteració greu de la geomorfologia i la topografia del territori i qualsevol abocament d'escombraries, runes o deixalles.

Planejament urbanístic municipal

La legislació vigent assenyala uns preceptes concrets en relació al planejament urbanístic per a la preservació dels conjunts històrics:

- En l'art. 36, després de recordar que la declaració d'un immoble com a BIC vincularà els plans i normes urbanístiques que l'afecten, assenyala que en el cas d'un conjunt històric, entre d'altres, serà necessari elaborar, per part de

l'ajuntament, 'un pla especial de protecció o un instrument urbanístic de protecció, o adequar-ne un de vigent', que compleixi les exigències de la llei.

- En l'art. 37 assenyalava que mentre no s'hagi aprovat definitivament aquesta normativa urbanística de protecció, 'per a la concessió de llicències o l'execució de les atorgades abans d'iniciar-se l'expedient de declaració, serà necessària l'autorització de la Comissió Insular del Patrimoni Històric, i en tot cas, no es permetran alineacions noves, alteracions de l'edificabilitat, parcel·lacions ni agregacions'. Una vegada aprovada definitivament aquesta normativa, els ajuntaments seran competents per autoritzar directament les obres que desenvolupin el planejament aprovat (excepte quan es tracti de monuments, zona arqueològica o zona paleontològica) i hauran de comunicar a la Comissió, en el termini màxim de 10 dies, les autoritzacions i llicències concedides.

- En l'art 39 fa referència als plans urbanístics dels conjunts històrics, assenyalant quins són els preceptes bàsics a incorporar:

- catalogació, tant si són immobles edificats com espais lliures interiors o exteriors, dels elements que formen part del conjunt, les estructures significatives i els components naturals de cada element i el seu entorn, dispensant una protecció integral als immobles declarats BIC i per a la resta un règim adequat i especial de protecció per a cada cas.

- Les remodelacions urbanes només es permetran excepcionalment quan impliquin una millora de l'entorn territorial o urbà i contribueixin a la conservació general del conjunt.

- S'haurà de mantenir l'estructura urbana i arquitectònica, com també les característiques generals de l'ambient. Les substitucions d'immobles seran excepcionals i només si han de contribuir a la conservació general del conjunt. Es mantendran les alineacions urbanes existents.

Demés articles

A part dels citats, hi ha a més tota una sèrie d'articles de la llei 12/98, del patrimoni històric de les Illes Balears, que també són d'aplicació: article 2 (col·laboració entre les administracions públiques), 3 (col·laboració del particulars), 22 (protecció general dels béns del patrimoni històric), 23 (protecció de béns immobles), 24 (suspensió d'obres), 26 (deure de conservació de béns culturals i catalogats), 27 (incompliment dels deures de conservació), 28 (reparació de danys), 29 (informes i autoritzacions), 36 (planejament urbanístic), 37 (autorització d'obres), 38 (instruments d'ordenació urbanística i mesures de protecció), 39 (plans urbanístics de conjunts històrics), 40 (llicències), 41 (criteris d'intervenció), i tot allò resulti d'aplicació del títol III (patrimoni arqueològic i paleontològic).

V. Conclusions

A l'hora de concloure sobre els aspectes que fan de Ses Alqueries un dels nuclis amb valors històrics i paisatgístics més destacats de l'illa, i per tant mereixedors d'una especial protecció, caldria remarcar els següents:

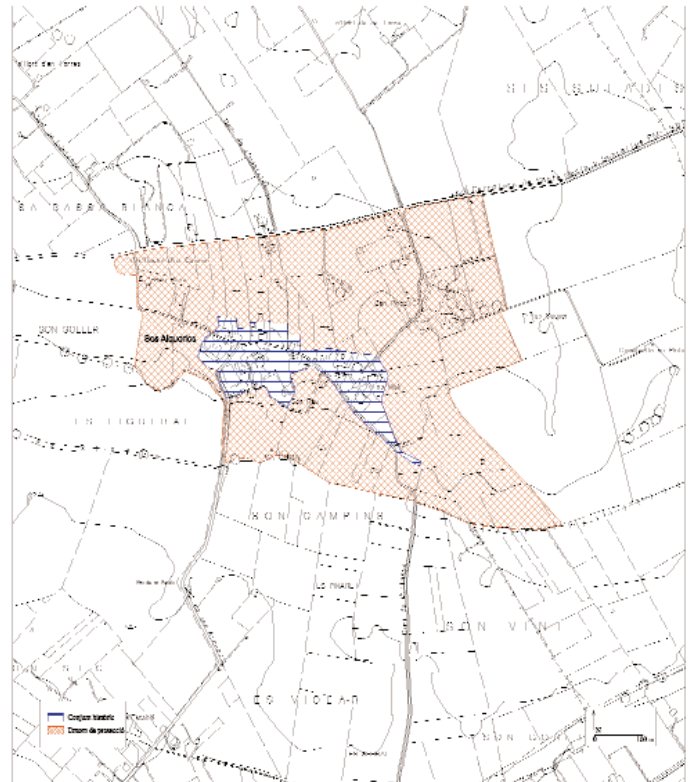
1. La seva implantació a un entorn de gran atractiu, amb importants valors paisatgístics, s'ha fet d'una manera integradora, sense grans estridències.

2. Les transformacions que han anat configurant l'actual nucli de Ses Alqueries no han comportat cap ruptura amb l'adaptació del seu traçat urbà a les característiques topogràfiques, presentant una trama urbana orgànica, integrada al seu entorn.

3. A la vegada que s'ha mantingut l'estructura urbana, Ses Alqueries continua formant un conjunt edificat coherent amb mostres d'una arquitectura adaptada al territori, constituint un important exemple de l'arquitectura de la zona, on se combinen valors arquitectònics i etnològics. La conservació de bona part del seu teixit edificat fa que hi hagi restes susceptibles de ser estudiats amb metodologia arqueològica i per tant, i d'acord amb l'art. 6.6 de la llei 12/1998, també ha de tenir la consideració de zona arqueològica.

4. Ses Alqueries és un exemple resultant d'una ocupació del territori mesurada i reposada al llarg del temps, responnent a la coherència i racionalitat de les necessitats constructives en relació als mitjans que es disposava en el seu moment i d'una cultura sobre 'la construcció del lloc'. En aquest cas, són presents els valors del nucli que ha sabut resoldre adequadament el diàleg entre el lloc on s'ubica, pel que fa als seus valors de territori i paisatge, i l'assentament del conjunt edificat.

Annex 2: Planimetria



Num. 9088

Notificació per edictes als possibles interessats, als efectes de l'article 59.4 de la llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, de l'acord del Ple del Consell de Mallorca de data 5 de març de 2009 relatiu a la declaració de Bé d'Interès Cultural, amb categoria de Conjunt Històric, a favor del llogaret de Ses Alqueries (terme municipal de Santa Eugènia).

De conformitat amb el que disposa l'article 59.4 de la llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, es procedeix mitjançant aquesta publicació a la formal notificació als possibles interessats de l'acord del Ple del Consell de Mallorca de data 5 de març de 2009 relatiu a la declaració de Bé d'Interès Cultural, amb categoria de Conjunt Històric, a favor del llogaret de Ses Alqueries (terme municipal de Santa Eugènia), i que es transcriu literalment:

El Consell de Mallorca en la sessió ordinària del Ple que va tenir lloc el dia 5 de març de 2009, adoptà, entre d'altres, el següent acord:

A la vista que, mitjançant l'acord de data 14 de desembre de 2007, la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric de Mallorca va acordar la incoació de l'expedient de declaració de Bé d'Interès Cultural, amb la categoria de Conjunt Històric, a favor del llogaret de Ses Alqueries (terme municipal de Santa Eugènia).

A la vista que, mitjançant acord de data 23 de gener de 2009, la Comissió d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric de Mallorca va acordar informar favorablement aquest expedient i elevar-lo al Ple del Consell de Mallorca per a la seva declaració.

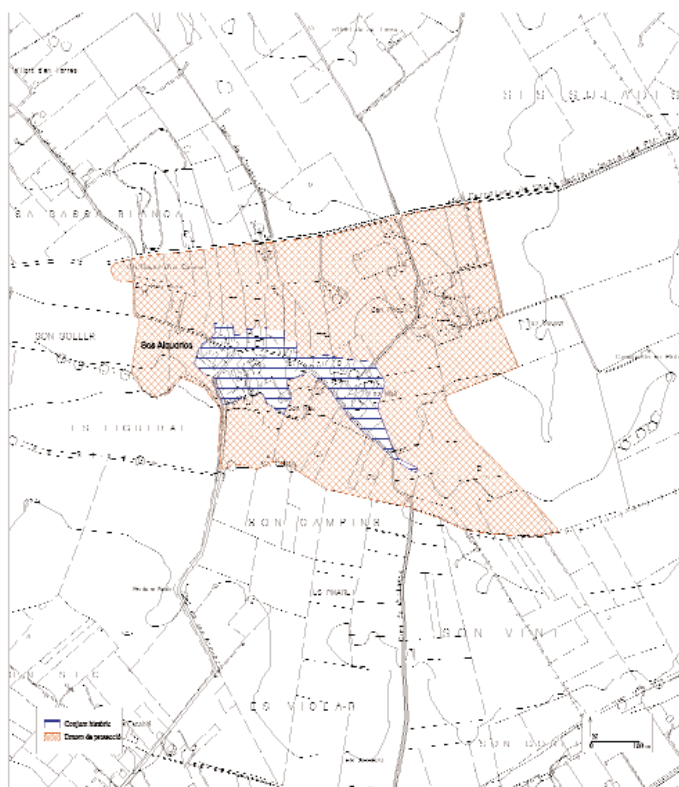
tants valors paisatgístics, s'ha fet d'una manera integradora, sense grans estridències.

2. Les transformacions que han anat configurant l'actual nucli de Ses Alqueries no han comportat cap ruptura amb l'adaptació del seu traçat urbà a les característiques topogràfiques, presentant una trama urbana orgànica, integrada al seu entorn.

3. A la vegada que s'ha mantingut l'estructura urbana, Ses Alqueries continua formant un conjunt edificat coherent amb mostres d'una arquitectura adaptada al territori, constituint un important exemple de l'arquitectura de la zona, on se combinen valors arquitectònics i etnològics. La conservació de bona part del seu teixit edificat fa que hi hagi restes susceptibles de ser estudiats amb metodologia arqueològica i per tant, i d'acord amb l'art. 6.6 de la Llei 12/1998, també ha de tenir la consideració de zona arqueològica.

4. Ses Alqueries és un exemple resultant d'una ocupació del territori mesurada i reposada al llarg del temps, responent a la coherència i racionalitat de les necessitats constructives en relació als mitjans que es disposava en el seu moment i d'una cultura sobre 'la construcció del lloc'. En aquest cas, són presents els valors del nucli que ha sabut resoldre adequadament el diàleg entre el lloc on s'ubica, pel que fa als seus valors de territori i paisatge, i l'assentament del conjunt edificat.

Annex 2: Planimetria



— 0 —

Num. 9092

Acord del Ple del Consell de Mallorca de declaració de Bé d'Interès Cultural, amb la categoria de Conjunt Històric, a favor del llogaret de Ses Coves, terme municipal de Santa Eugènia.

El Consell de Mallorca en la sessió ordinària del Ple que va tenir lloc el dia 5 de març de 2009, adoptà, entre d'altres, el següent acord:

A la vista que, mitjançant l'acord de data 14 de desembre de 2007, la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric de Mallorca va acordar la incoació de l'expedient de declaració de Bé d'Interès Cultural, amb la categoria de Conjunt Històric, a favor del llogaret de Ses Coves (terme municipal de Santa Eugènia).

A la vista que, mitjançant acord de data 23 de gener de 2009, la Comissió d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric de Mallorca va acordar informar favorablement aquest expedient i elevar-lo al Ple del Consell de Mallorca per a la seva declaració.

Atès l'informe jurídic, de data 2 de febrer de 2009, de la tècnica de la Secció Jurídicoadministrativa del Servei de Patrimoni Històric.

Per tot això, i en virtut del que disposa el Títol I de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears, i d'acord amb les competències atribuïdes per la Llei 6/1994, de 13 de desembre, als Consells Insulars en matèria de Patrimoni Històric, i el Reglament Orgànic del Consell de Mallorca, aprovat pel Ple del 8 de març de 2004, aquesta Presidenta de la Comissió d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric eleva al Ple la següent proposta d'acord:

I. Declarar com a Bé d'Interès Cultural, amb categoria de conjunt històric, a favor de Ses Coves del terme municipal de Santa Eugènia, la descripció i la delimitació del qual figuren a l'informe tècnic de data 10 d'abril de 2007, que s'adjunta i forma part integrant del present acord.

II. Els efectes d'aquesta declaració són els que genèricament estableixen la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears i la normativa concordant.

III. Notificar aquesta resolució als interessats, a l'Ajuntament de Santa Eugènia i al Govern de les Illes Balears.

IV. Publicar aquest acord de declaració al Butlletí Oficial de les Illes Balears, i en el Boletín Oficial del Estado i anotar-ho al Registre Insular de Béns d'Interès Cultural i comunicar-ho al Registre de Béns d'Interès Cultural de les Illes Balears per tal que es procedeixi a la seva inscripció, i a la vegada comunicui al Registre General de Béns d'Interès Cultural de l'Estat les inscripcions i anotacions que es realitzin.

Contra aquest acord que esgota la via administrativa es poden interposar, alternativament, els recursos següents:

a. Directament el recurs contenciós administratiu davant el tribunal que resulti competent, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent de la notificació del present acord.

b. El recurs de reposició potestatiu davant l'òrgan que ha dictat aquest acord, el Ple del Consell, en el termini d'un mes, comptador a partir del dia següent de la notificació del present acord. Contra la desestimació expressa del recurs de reposició podrà interposar-se el recurs contenciós administratiu, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent al de la recepció de la notificació de la desestimació de l'esmentat recurs.

Un cop transcorregut un mes des de la interposició del recurs sense que s'hagi notificat la resolució, podrà interposar-se el recurs contenciós administratiu, contra la desestimació presumpta del recurs de reposició, sense limitació temporal, mentre no hi hagi resolució expressa.

No obstant l'anterior, es pot exercitar, si n'és el cas, qualsevol altre recurs que s'estimi pertinent. Tot això de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa i de la Llei 4/1999, de 13 de gener, de modificació de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Palma, 14 d'abril de 2009.

El secretari general del Consell de Mallorca
Jeroni M. Mas Rigo

Annex 1: (Es publica com a annex un extracte de l'informe tècnic de data 10 d'abril de 2007. L'informe íntegre a què fa referència l'apartat I de l'acord de declaració, consta a l'expedient administratiu núm. 151/07. Aquest expedient es podrà consultar a les dependències del Servei de Patrimoni Històric (Plaça de l'Hospital, 4. 07012- Palma) per aquells interessats en el procediment i que acreditin aquesta condició, d'acord amb el que disposa l'art. 31 i ss. de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener).

I. Memòria descriptiva
El llogaret de Ses Coves, al terme de Santa Eugènia deu el nom al gran

nombre de cavitats que es troben als seus voltants. Les agrupacions més nombroses corresponen als vessants de ponent i de mestral del Puig de Santa Eugènia. Algunes d'aquestes cavitats són coves artificials prehistòriques, fet que mostra la presència d'ocupació humana continuada des de la prehistòria.

El nucli de Ses Coves es troba al declivi septentrional del Puig de Son Seguí, o Coster del Tòfol, que té la cota més alta del terme (320 m.) i que, juntament amb el Puig de Santa Eugènia (245 m.), conformen l'espai més muntanyós del terme, tot i que amb contorns molt suaus.

La trama urbana és irregular i s'estructura a partir del carrer principal, que travessa tot el nucli, formant un nus principal on s'agrupa el major nombre d'habitatges.

El teixit edilici està caracteritzat per un gran equilibri general gràcies a la presència d'una certa uniformitat en quant al tipus d'habitatges, de poques plantes. Se pot afirmar que tot i el llarg desenvolupament cronològic d'aquest assentament, el teixit construït presenta una homogeneïtat considerable.

L'abandonament progressiu que es dona a partir de la segona meitat del segle XX ha fet que el llogaret no s'hagi vist molt modificat per construccions alienes a la tipologia tradicional, mostrant-se com un conjunt arquitectònic representatiu de la Mallorca del s. XVI-XIX.

El teixit residencial, està format per una vintena de cases. Es tracta d'edificacions d'una o dues crujies, de planta baixa i pis, de gran austeritat formal i constructiva, amb escassa presència d'elements decoratius. Del conjunt edilici, destaquen, entre d'altres Can Matet, Cas Calasser, amb restes medievals, Can Tiana, Can Miquel Puput, Cas Sant o Can Rom. Destaca d'aquest conjunt edilici la presència de nombrosos pous situats a les façanes dels habitatges.

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

II. Estat de conservació

L'estat de conservació de la tipologia urbana és elevat. Tal i com ja s'ha exposat a la memòria descriptiva es pot apreciar tant l'entramat urbà com el teixit edilici i el parcel·lar que s'ha anat creant i desenvolupant i consolidant al llarg dels segles. Això deriva també de la inexistència d'actuacions urbanístiques contundents que poguessin haver desfigurat aquest entramat original.

Una de les motivacions per a la conservació descrita, és que fins fa molt poc no s'hagi vist afectat pel turisme de masses com a la majoria dels municipis costaners de l'illa. Per això ha estat preservat de pressions urbanitzadores i edificatòries incontrolades.

El nucli presenta encara però prou característiques coherents i rellevants, tant a nivell d'entramat urbà com edificatori (teixit residencial i edificis singulars), i amb una gran adaptació al lloc i amb un paisatge que defineix completament el casc urbà.

III. Descripció i justificació de la delimitació del bé i de l'entorn

a) Descripció i justificació de la delimitació del Conjunt Històric:

La delimitació del conjunt històric, fent l'estudi dels aspectes físics, morfològics, estètics, tipològics, constructius, històrics, etc. hauria de conjuntar la trama urbana consolidada, i l'espai adjacent de terres que el circumval·len, per tal de mantenir la consonància entre els dos elements que configuren el conjunt: el nucli i el camp.

Aquesta delimitació, tal i com es mostra a l'annex gràfic, incorpora tot el conjunt edificatori original i històric de Ses Coves i els espais exteriors més immediats. La superfície inclosa dins aquest conjunt històric és de 16.107 m².

b) Descripció i justificació de la delimitació de l'entorn de protecció del Conjunt Històric:

Per a aquesta delimitació, i tot recordant els preceptes que amb ella es pretenen salvaguardar, s'han tengut en compte la combinació d'una sèrie de criteris, aplicats de forma combinada:

1. Vinculació amb el propi bé i protecció física del mateix: El primer al que ha de respondre l'entorn de protecció d'un bé és a les característiques del propi bé, per això, cada entorn serà diferent i fet a mida ja que dependrà en primer lloc de les específiques característiques del bé en qüestió. En general, tota la zona immediata del conjunt es pot definir com a directament relacionada amb el mateix. L'entorn de protecció inclourà les terres de conreu més properes, i se li requerirà que permeti el manteniment de l'aïllament que caracteritza el nucli, i que posa de manifest que la implantació d'aquest nucli respon a la estreta vinculació de l'home amb el medi rural.

2. Estructura orgànica del territori i relació del conjunt amb aquest territori: S'ha de valorar si el propi bé està emmarcat en el que es podria considerar una 'unitat paisatgística'. D'aquest criteri en derivaria la consideració de la inte-

gració del bé en el paisatge. La singular característica d'aquest conjunt històric és que no limita amb zones urbanes sinó que, per l'escàs desenvolupament del nucli, en la majoria del seu perímetre limita directament amb el sòl rústic. Però per altra banda, la unitat paisatgística en la que se situaria el conjunt, presenta una extensió excessivament gran, que podria portar fins i tot a desvirtuar les finalitats de protecció perseguides amb la declaració.

3. Per això, corregim el criteri anterior amb l'anàlisi de visuals que hem dut a terme. En el cas de Ses Coves, i parlant de les visuals des del nucli cap a fora i des de fora cap al nucli es pot definir que:

a) visuals des del nucli cap a l'exterior: des del nucli, tal i com ja s'ha dit abans, mai es perd de vista la relació amb l'entorn natural que l'envolta, per un costat del nucli es tenen clares visuals cap a la muntanya que té just per sobre, i per l'altre costat, cap al nord, es tenen les visuals cap a la vall més propera i les terres de cultiu i les visuals més llunyanes cap a la Serra de Tramuntana.

b) visuals des de l'exterior del nucli cap al nucli: per la banda nord, des de la carretera Ma 3040, que discorre pel Nord de Ses Coves, a poca distància, i va de Santa Maria a Santa Eugènia, i degut a la topografia del terreny, es tenen visuals sobre aquest nucli, però escasses degut a la seva forta imbricació amb l'entorn. Continuant per la carretera estructuradora, que atrevessa el nucli i va cap a Ses Olleries, des d'aquesta carretera es tenen visuals cap al nucli fins a l'entrada des Comellar des rafal

4. Evolució històrica de l'entorn de protecció: Cal conèixer no tan sols l'evolució històrica del propi bé sinó també del que l'envolta. Veure si aquest manté característiques que resultessin definitives en els moments que principalment marcaren el bé. En aquest cas, i més enllà del paisatge en general, es tractaria de preservar l'aïllament del nucli, una de les seves característiques, així com la seva vinculació amb el món agrari que li donà origen. Cal comentar que en aquest entorn, més enllà dels canvis en la vegetació o en els tipus de cultius que hi pugui haver hagut, els principals canvis deuen ser els esdevinguts per la construccions d'alguns habitatges unifamiliars aïllats en algunes de les parcel·les properes.

5. Estat de conservació: Cal determinar d'aquest entorn, mantingui o no característiques originals o primigènies, quin grau de conservació presenta, i si a més, el grau de conservació d'aquest entorn pot afectar d'alguna manera el propi bé. En aquest cas, i més enllà del que s'ha exposat en el punt anterior, l'entorn de protecció és una part que contribueix de forma crucial a valoritzar el propi bé, i presenta un estat de conservació en general acceptable.

6. Criteri de proximitat: L'aplicació dels criteris citats fins ara ha d'ésser corregida per factors de proximitat, ja que sinó, s'obtendria un entorn de protecció excessivament ampli que tanmateix no ajudaria a aconseguir les finalitats perseguides amb aquest expedient.

Tenint en compte totes les consideracions citades, se proposa la delimitació de l'entorn de protecció del conjunt històric que figura a la documentació gràfica adjunta.

La superfície inclosa dins aquest entorn de protecció és 156.469 m².

IV. Principals directrius d'intervenció i mesures de protecció per al conjunt històric i el seu entorn de protecció

Conjunt històric

Establir les directrius d'intervenció i mesures de protecció d'un conjunt històric i del seu entorn de protecció resulta complex. Hi ha però una sèrie de directrius bàsiques, encaminades a protegir aquelles característiques i valors que han estat exposats a la memòria que figura en aquest informe i que són les principals que en motiven la seva 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.

S'haurà de preservar la forma singular d'implantar les edificacions en els solars i permetre la pervivència dels espais de transició entre la via pública i les zones privades, les carreres o claustres obertes.

S'ha de procurar corregir aquells elements que resultin dissonants amb l'entorn.

S'han de mantenir també aquells indrets i aspectes que resultin destacats en relació a l'activitat d'extracció de marès que va singularitzar aquest lloc durant una època.

També són importants els aspectes de contemplació d'aquest conjunt, en aquest sentit l'art. 41.2.b i c assenyala que 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, així com la col·locació d'anuncis i rètols publicitaris que atemptin contra els valors estètics.

Finalment no es pot oblidar que com a mínim, les obres que afectin al subsòl hauran de preveure la realització d'un control arqueològic, en els termes reglamentàriament previstos.

Entorn de protecció

Les motivacions assenyalades a l'apartat de justificació de delimitació d'aquest entorn ens poden començar a indicar cap on han d'estar dirigides les mesures encaminades a la seva protecció. En primer lloc creim que una de les funcions fonamentals d'aquest entorn de protecció és la preservació del paisatge més pròxim que fa d'envolvent del conjunt històric. Ja que el paisatge fa de suport i caracteritza tan singularment aquest conjunt, la seva preservació des d'un punt de vista integral potser sigui la millor preservació per al conjunt, després de la preservació d'ell mateix. Aquesta preservació integral hauria de comprendre no tan sols la preservació de les visuals, sinó que hauria de procurar que continués la relació harmònica establerta i mantinguda durant segles entre la zona urbana i la zona natural, el conjunt històric i l'espai en la que se situa.

En aquest cas resulta important de mantenir tant l'entorn rural agrícola com el boscós.

La llei 12/98 tracta el tema dels criteris d'intervenció en els entorns de protecció dels béns d'interès cultural en el seu art. 41.3, assenyalant que el volum, la tipologia, la morfologia i el cromatisme de les intervencions en els entorns de protecció d'aquests béns no podran alterar el caràcter arquitectònic i paisatgístic de l'àrea ni pertorbar la visualització del bé. Així mateix, es prohibirà qualsevol moviment de terres que comporti una alteració greu de la geomorfologia i la topografia del territori i qualsevol abocament d'escombraries, runes o deixalles.

Planejament urbanístic municipal

La legislació vigent assenjala uns preceptes concrets en relació al planejament urbanístic per a la preservació dels conjunts històrics:

- En l'art. 36, després de recordar que la declaració d'un immoble com a BIC vincularà els plans i normes urbanístiques que l'afectin, assenjala que en el cas d'un conjunt històric, entre d'altres, serà necessari elaborar, per part de l'ajuntament, 'un pla especial de protecció o un instrument urbanístic de protecció, o adequar-ne un de vigent', que compleixi les exigències de la llei.

- En l'art. 37 assenjala que mentre no s'hagi aprovat definitivament aquesta normativa urbanística de protecció, 'per a la concessió de llicències o l'execució de les atorgades abans d'iniciar-se l'expedient de declaració, serà necessària l'autorització de la Comissió Insular del Patrimoni Històric, i en tot cas, no es permetran alineacions noves, alteracions de l'edificabilitat, parcel·lacions ni agregacions'. Una vegada aprovada definitivament aquesta normativa, els ajuntaments seran competents per autoritzar directament les obres que desenvolupin el planejament aprovat (excepte quan es tracti de monuments, zona arqueològica o zona paleontològica) i hauran de comunicar a la Comissió, en el termini màxim de 10 dies, les autoritzacions i llicències concedides.

- En l'art 39 fa referència als plans urbanístics dels conjunts històrics, assenyalant quins són els preceptes bàsics a incorporar:

- catalogació, tant si són immobles edificats com espais lliures interiors o exteriors, dels elements que formen part del conjunt, les estructures significatives i els components naturals de cada element i el seu entorn, dispensant una protecció integral als immobles declarats BIC i per a la resta un règim adequat i especial de protecció per a cada cas.

- Les remodelacions urbanes només es permetran excepcionalment quan impliquin una millora de l'entorn territorial o urbà i contribueixin a la conservació general del conjunt.

- S'haurà de mantenir l'estructura urbana i arquitectònica, com també les característiques generals de l'ambient. Les substitucions d'immobles seran excepcionals i només si han de contribuir a la conservació general del conjunt. Es mantendran les alineacions urbanes existents.

Demés articles

A part dels citats, hi ha a més tota una sèrie d'articles de la llei 12/98, del patrimoni històric de les Illes Balears, que també són d'aplicació: article 2 (col·laboració entre les administracions públiques), 3 (col·laboració del particulars), 22 (protecció generals dels béns del patrimoni històric), 23 (protecció de béns immobles), 24 (suspensió d'obres), 26 (deure de conservació de béns culturals i catalogats), 27 (incompliment dels deures de conservació), 28 (reparació de danys), 29 (informes i autoritzacions), 36 (planejament urbanístic), 37 (autorització d'obres), 38 (instruments d'ordenació urbanística i mesures de protecció), 39 (plans urbanístics de conjunts històrics), 40 (llicències), 41 (criteris d'intervenció), i tot allò resulti d'aplicació del títol III (patrimoni arqueològic i paleontològic).

V. Conclusions

A l'hora de concloure sobre els aspectes que fan de Ses Coves un dels nuclis amb valors històrics i paisatgístics més destacats de l'illa, i per tant mereixedors d'una especial protecció, caldria remarcar els següents:

1. La seva implantació a un emplaçament de gran atractiu, amb importants valors paisatgístics, s'ha fet d'una manera integradora, sense grans estridències.

2. Les transformacions que han anat configurant l'actual nucli de Ses Coves no han comportat cap ruptura amb l'adaptació del seu traçat urbà a les característiques topogràfiques, presentant una trama urbana orgànica, integrada al seu entorn.

3. A la vegada que s'ha mantingut l'estructura urbana, Ses Coves continua formant un conjunt edifici coherent amb mostres d'una arquitectura adaptada al territori, constituint un important exemple de l'arquitectura de la zona, on se combinen valors arquitectònics i etnològics. La presència de jaciments arqueològics pròxims al nucli, així com l'ocupació continuada des de l'època medieval, i la conservació de bona part del seu teixit edifici fa que hi hagi restes susceptibles de ser estudiats amb metodologia arqueològica i per tant, i d'acord amb l'art. 6.6 de la Llei 12/1998, també ha de tenir la consideració de zona arqueològica.

4. Ses Coves és un exemple resultant d'una ocupació del territori mesurada i reposada al llarg del temps, responent a la coherència i racionalitat de les necessitats constructives en relació als mitjans que es disposava en el seu moment i d'una cultura sobre 'la construcció del lloc'. En aquest cas, són presents els valors del nucli que ha sabut resoldre adequadament el diàleg entre el lloc on s'ubica, pel que fa als seus valors de territori i paisatge, i l'assentament del conjunt edificat.

Annex 2: Planimetria.

