



d'edificació o d'enderrocament en la zona afectada i, també, la suspensió dels efectes de les llicències ja concedides. Qualsevol obra que calgui realitzar a l'immoble afectat per la incoació haurà de ser prèviament autoritzada per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric.

Aquesta suspensió dependrà de la resolució o de la caducitat del procediment.

L'acord de declaració s'haurà d'adoptar en el termini màxim de vint mesos comptadors des de la data d'iniciació del procediment, el qual caducarà un cop transcorregut aquest termini. Caducat el procediment, no es podrà tornar a iniciar en els tres anys següents, llevat que ho demani el titular del bé.

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

IV. Publicar aquest acord d'incoació 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 comunicu al Registre General de Béns d'Interès Cultural de l'Estat les inscripcions i anotacions que es realitzin.

Tot això, de conformitat amb el que estableix l'article 7 i següents reguladors del procediment de declaració de béns d'interès cultural de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears.

A més a més, sense perjudici del tràmit d'audiència als interessats, inclòs l'Ajuntament afectat, previst a l'article 9 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, així com del període d'informació pública, i en definitiva, de la resolució de l'expedient.

El trasllat d'aquest acord es fa a reserva de l'aprovació de l'Acta.

**El secretari delegat de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori,  
Urbanisme i Patrimoni Històric**  
Miquel Barceló Llompard

Palma, 4 de febrer de 2008

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 d'incoació, consta a l'expedient administratiu núm. 151/07. Aquest expedient es podrà consultar a les dependències del Servei de Patrimoni Històric (c/ General Riera, 113, 1er. 07010- 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 den Tòfol, que té la cota més alta del terme (320 m.) i que, juntament amb el Puig de Santa Eugènia (245 m.), conformen l'espai més muntanyós del terme, tot i que amb contorns molt suaus.

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 cruïjes, 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 edili-

ci 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 m<sup>2</sup>

##### 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 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'altra costat, cap al nord, es tenen les visuals cap a la vall més pròxima 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 atrevesa 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 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 156.469 m<sup>2</sup>.

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'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 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.

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 prevists.

#### 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 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 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.

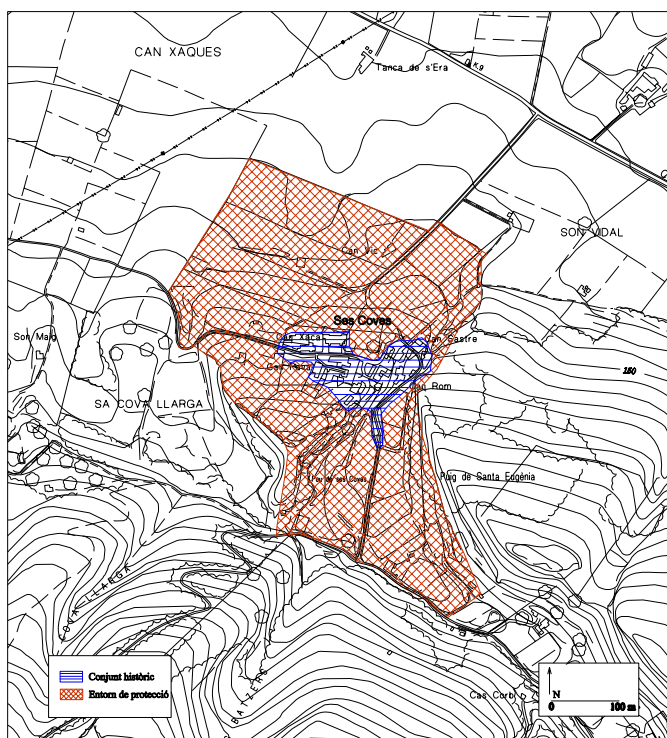
2. Les transformacions que han anat configurant l'actual nucli de Ses Coves no han comportat cap ruptura amb l'adaptació del seu traçat urbà a les característiques topogràfiques, presentant una trama urbana orgànica, integrada al seu entorn.

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 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 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.



— 0 —

Num. 2623

**Incoació d'expedient de declaració de Bé d'Interès Cultural, amb categoria de Conjunt Històric, a favor de Ses Olleries, terme municipal de Santa Eugènia.**

A la reunió del propassat 14 de desembre de 2007, la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric, sobre l'expedient de referència va acordar el següent:

I. Incoar l'expedient de declaració com a Bé d'Interès Cultural, amb categoria de Conjunt Històric, el llogaret de Ses Olleries, la descripció i la delimitació des qual figuren a l'informe tècnic de data 10 d'abril de 2007, que s'adjunta i forma part integrant del present acord.

II. Suspènre la tramitació de les llicències municipals de parcel·lació, d'edificació o d'enderrocament en la zona afectada i, també, la suspensió dels efectes de les llicències ja concedides. Qualsevol obra que calgui realitzar a l'immoble afectat per la incoació haurà de ser prèviament autoritzada per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric.

Aquesta suspensió dependrà de la resolució o de la caducitat del procediment.

L'acord de declaració s'haurà d'adoptar en el termini màxim de vint mesos comptadors des de la data d'iniciació del procediment, el qual caducarà

un cop transcorregut aquest termini. Caducat el procediment, no es podrà tornar a iniciar en els tres anys següents, llevat que ho demani el titular del bé.

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

IV. Publicar aquest acord d'incoació 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.

Tot això, de conformitat amb el que estableix l'article 7 i següents reguladors del procediment de declaració de béns d'interès cultural de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears.

A més a més, sense perjudici del tràmit d'audiència als interessats, inclòs l'Ajuntament afectat, previst a l'article 9 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, així com del període d'informació pública, i en definitiva, de la resolució de l'expedient.

El trasllat d'aquest acord es fa a reserva de l'aprovació de l'Acta.

**El secretari delegat de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric**  
Miquel Barceló Llompart

Palma, 1 de febrer de 2008

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 d'incoació, consta a l'expedient administratiu núm. 153/07. Aquest expedient es podrà consultar a les dependències del Servei de Patrimoni Històric (c/ General Riera, 113, 1er. 07010- 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 traslladren 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 número d'habitatges, tot i que no arriben a estar agrupats. La resta de carrers, perpendiculars al carrer principal, rectes i no molt amples, conduïxen als habitatges situats a la part més elevada del nucli. Cada casa conserva al seu entorn espais exteriors.

El teixit edílci 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 cruïjies, de planta baixa i pis, de gran austeritat formal i constructiva, amb escassa presència d'elements decoratius. Del conjunt edílci 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.