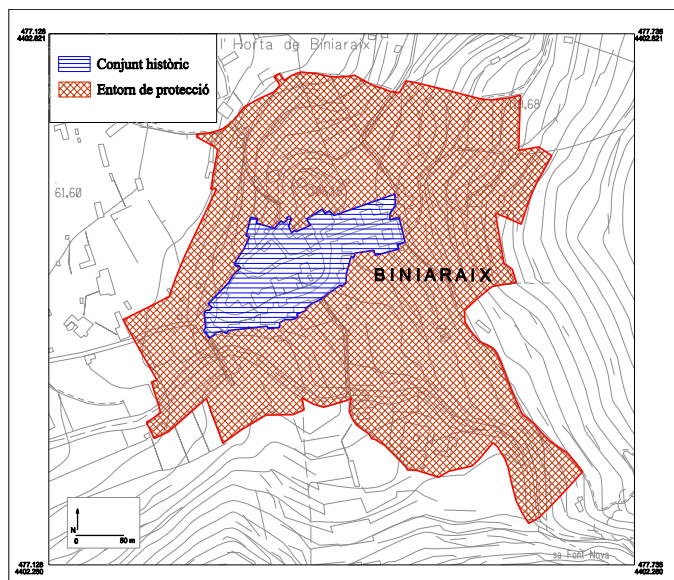


guns dels immobles i elements vegetals de Biniaraix: Font de la Plaça de la Concepció; Sínia de ses portes vermelles; Església parroquial de Biniaraix; Can Ribera ; Cas Don. Els elements vegetals al catàleg són: platan (*Platanus Occidentalis*) de la Plaça de la Concepció; arbre de pisos (*Araucaria Australiana*), l'Horta; palmera, l'Horta ; arbre de pisos de Can Quart; jardí de Travessia de Sant Josep; conjunt de lledoners del Carrer San Guillem; xipresos del carrer Trinitat.

#### Annex 2: Planimetria



— O —

Num. 3180

**Publicació de l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric, de data 23 de gener de 2009, d'incoació de l'expedient de declaració de Bé d'Interès Cultural, amb categoria de Conjunt Històric, a favor Biniaraix, terme municipal de Sóller.**

A la reunió del propassat 23 de gener de 2009, 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, a favor del llogaret de Biniaraix, del terme municipal de Sóller, la descripció i la delimitació de la qual figuren a l'informe tècnic emès pel Cap de Secció de Béns Culturals i la Cap de Secció d'Arquitectura de data 12 de desembre de 2008, 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 si un cop transcorregut aquest termini se sol·licita s'arxivin les actuacions i si en els trenta dies següents no se'n dicta resolució. 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 Sóller 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 Llompart

Palma, 3 de febrer de 2009

Annex 1: (Es publica com a annex un extracte de l'informe tècnic de data 12 de desembre de 2008. L'informe íntegre a què fa referència l'apartat I de l'acord d'incoació, consta a l'expedient administratiu núm. 486/08. 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).

#### 1. Memòria històrica

Les primeres ocupacions humanes d'aquest territori es remunten a la prehistòria, tal i com mostra la presència de coves d'enterrament pròximes a la conrada.

L'actual nucli té el seu origen a l'alqueria islàmica anomenada Beniarraix que, després de la conquesta de 1229 passà a formar part de la porció reial. Ja en època cristiana, al segle XIII, s'han documentat unes 20 o 30 cases, nuclearitzades al voltant de l'alqueria, comptant també amb dos cellers, una o dues tafones, una era i una plaça i quatre camins que comunicaven amb Sóller i amb les alqueries de Binibassí, Fornalutx i Alofre.

L'augment de població va fer que al llarg del segle XVI s'arribés a les 55 i la necessitat de bastir d'un primer temple, que va ser totalment refet al llarg de la següent centúria.

L'agricultura va ser l'activitat econòmica principal des dels seus orígens dedicant-se, principalment a horta, vinya i olivera. Al segle XVIII, quan comença l'exportació de cítrics i hortalisses a Europa, l'horta va guanyar terreny, desplaçant l'oliverar a la muntanya on encara es manté.

L'important comerç dels cítrics amb el mercat europeu va suposar una forta immigració al sud de França, a la vegada que creixia el nombre d'habitants, arribant-se als 120 habitatges documentats a la segona dècada del segle XIX.

La dependència de les activitats agrícoles i exportadores de cítrics va fer que, amb l'estancament del comerç marítim que es va iniciar amb el segle XX, també es produís un progressiu estancament del nucli, el que ha permès la conservació d'un espai urbà homogeni, amb poques construccions que rompin amb la tipologia tradicional en que s'estructura el conjunt del nucli.

#### 2. Memòria descriptiva

El nucli de Biniaraix es troba situat al nord-est de la Vall de Sóller, sobre un turó, que s'estén des de l'horta i el límit meridional del terme de Fornalutx fins al pont i el Barranc de Biniaraix.

El sòl que envolta el nucli de Biniaraix, segons el Pla Territorial de Mallorca, rep la classificació d'AAP (Àrea d'assentament paisatgístic d'interès) en sòl rústic, amb les excepcions de l'àrea de sòl que limita amb Fornalutx, que rep la classificació d'ARIP (Àrea rural d'interès paisatgístic), al igual que la part oriental del terme.

El nucli urbà de Biniaraix, de petites dimensions, es conforma amb una plaça, la plaça de la Concepció, i els carrers de la Trinitat, Sant Josep, Sant Guillem, Santa Catalina i Sant Salvador. Aquesta trama urbana, d'estructura irregular, es caracteritza per la seva adaptació al terreny, amb carrers de poca amplada i empinats, la majoria d'ells peatonals i empedrats.

Aquest entramat urbà ha mantingut inalterable els seus trets principals, amb fortes reminiscències d'altres èpoques, sense que s'hagin obert nous eixos, ni s'hagin efectuat operacions noves d'esponjament.

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, no trencat per cap edificació aliena. Se pot afirmar que el teixit construït presenta una homogeneïtat considerable.

Un aspecte a destacar a aquest nucli, és la presència d'algunes volades amb teules pintades, que es poden veure a les cases situades en front de l'església de la Concepció i de la plaça.

Les edificacions presenten una estructura vertical i tancaments de mamposteria ordinària de la pedra calissa irregular del lloc.

Destaquen com a elements singulars una sèrie d'immobles per les seves característiques tècniques o estilístiques. Cal mencionar l'Església de la Immaculada Concepció, casa i antiga tafona de can Det, Cas Don, l'habitatge del c/ Trinitat 27 o els rentadors.

També són destacables les cases de les possessions de cas Don, can Gotleu i Can Quart, els grans horts de can Det, cas Fiol, can Gurgai, can Pesa, sa Quintana, can Garbull i can Porret i un conjunt de petites finques que constitueixen l'horta del mateix nom.

Tant al nucli de Biniaraix, com a l'espai del seu entorn hi ha una diversitat d'elements etnològics destacables, la majoria vinculats a l'aprofitament de l'aigua, i la seva posterior distribució. Són principalment les síquies, els safareigs, i les rentadores (fins a tres). Altres elements molt importants són les marjades, tant de reguiu (cítrics) com de secà (oliveres). Destaquen també la parets que delimiten els camins o el llit del torrent, així com un camí empedrat com és el camí de l'Horta de Biniaraix, dit també la costa de Biniaraix.

### 3. Estat de conservació

L'estat de conservació de la tipologia urbana és elevat. Es pot apreciar tant l'entramat urbà com el teixit edificat i el parcel·lari. Això deriva també de la inexistència d'actuacions urbanístiques contundents que poguessin haver desfigurat aquest entramat original.

Del teixit edificat es pot documentar un bon grau de conservació de la tipologia edificatòria per excel·lència (gra petit de parcel·lari destinat a residencial, amb immobles amb una cruïja, de planta baixa, baixa i pis o baixa, pis i porxo). L'evolució constructiva que hi ha hagut ha sigut molt integrada.

Pel que fa a la trama urbana, com s'ha assenyalat, el nucli presenta pocs carrers, però els que hi ha, mantenen el seu traçat original, estrets, amb forta pendent i que normalment enllacen amb la xarxa de camins rurals.

Una de les motivacions per a la conservació descrita, és que no s'hagi vist afectat pel turisme de masses com a la majoria dels municipis costaners de l'illa.

### 4. Descripció i justificació de la delimitació del bé i de l'entorn de protecció.

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

La delimitació del conjunt històric s'ha realitzat fent l'estudi dels aspectes físics, morfològics, estètics, tipològics, constructius, històrics, etc. de l'indret. Aquesta delimitació incorpora tot el nucli urbà, tal i com es mostra a l'annex gràfic de delimitació del conjunt històric.

S'ha inclòs dins la delimitació de conjunt tot el nucli urbà degut a que no ha estat objecte de cap creixement urbanístic distorsionador en les darreres dècades. Tampoc ha estat objecte de cap intervenció important de reforma interior a nivell urbanístic. Per això, la situació que actualment ens trobam és una situació que podem considerar com a ja consolidada històricament i per això tot el nucli urbà s'ha considerat que hauria de gaudir de la condició de conjunt històric.

La zona inclosa dins la delimitació del conjunt històric abarca una superfície aproximada de 1,5 ha.

#### 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. Pel que respecta a la protecció, aquesta faria referència en primer terme a agressions directes com contaminació visual, acústica o en general ambiental del bé.

2. Estructura orgànica del territori i relació del bé 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. Cal destacar, en aquest cas, que el nucli de Biniaraix gaudeix d'unes immediacions que en general es poden considerar bastant ben conservades paisatgísticament, on no s'observa cap actuació que resulti especialment distorsionadora.

3. Un criteri que aniria molt relacionat amb l'anterior és el de les necessitats de visualització i significació del conjunt històric. Es pot establir la següent classificació de les visuals:

- Visuals del conjunt històric: de tal manera que es pugui entendre el mateix, o alguna de les seves característiques més rellevants. En el cas d'aquest conjunt històric, i per la configuració topogràfica de la zona, es té una visió de tot el conjunt històric des de la carretera que condueix a Fornalutx, des d'on es té una panoràmica completa del conjunt, la qual es va transformant en perspectives parcials a mida que ens acostem al nucli urbà. Per la seva banda, l'accés des de Sòller, presenta unes visuals menys obertes, no obrint-se cap perspectiva fins que no s'arriba al propi nucli. Altres perspectives del conjunt, ja més llunyanes, s'aconseguirien des d'alguna de les possessions del terme o des de les cotes altes de les muntanyes que l'envolten.

- Visuals i perspectives estètiques consolidades històricament i/o col·lectivament: es tracta d'aquelles visuals que ja s'han integrat a la idiosincràsia del lloc. Entre aquestes, i d'acord amb la forma d'estructuració del nucli des de l'origen i que ha perviscut fins als nostres dies estan les que s'obtenen des dels camins d'accés que, tal i com ja s'ha comentat, se caracteritzen per ser una visió des de la carretera de Fornalutx, la qual, a mida que es va apropant, va sectoritzant les visuals. Aquestes visuals, remarquen l'alt nivell d'integració del nucli urbà en el paisatge. També resulten significatives les visuals més pròximes, però que ja són interiors i per tant quedarien protegides per la pròpia delimitació del conjunt o del seu entorn més pròxim.

- Visuals des del conjunt històric: les més significatives precisament són les que abasten tot l'espai de l'horta que envolta el nucli. Aquest tipus de visuals però, s'han hagut de corregir pel criteri de proximitat i cap a la muntanya que més endavant es citarà per tal de no estendre excessivament l'entorn.

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. En aquest cas, i més enllà del paisatge en general, totes les zones del voltant estan marcades per les terres de conreu i olivar, les quals han contribuït a configurar no tan sols la imatge sinó l'economia i per tant també la configuració social i en darrer extrem física de la zona i per tant també del conjunt.

5. Estat de conservació: Cal determinar d'aquest entorn, mantengui 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 general, l'estat de conservació de l'entorn de protecció és bastant correcte i a nivell paisatgístic, ens trobem en un entorn d'elevades qualitats ambientals.

6. Criteri de proximitat: Aquest criteri s'ha utilitzat per tal d'equilibrar els més amunt assenyalats. Veient la protecció ja existent degut a legislació urbanística i de protecció del medi ambient, s'aplica el criteri de proximitat per tal de compensar els criteris anteriors i de no delimitar un entorn excessivament ampli ja que, tot i que pugui semblar paradoxal, això podria arribar a anar en contra de la protecció del propi bé.

Tenint en compte totes les consideracions citades, se proposa la delimitació de l'entorn de protecció del conjunt històric que figura com a annex i que abarca una superfície aproximada d'unes 11,02 ha.

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

#### Conjunt històric

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 paisatgístic-

ca....).

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 l'alçada que presenten a l'actualitat, tret de les 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.

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 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. 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

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. 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 Biniaraix està envoltat de terrenys que presenten en general un bon grau de conservació, sobre tot la part més pròxima al nucli, havent-se concentrat les noves edificacions a la part de l'horta.

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.

Les directrius de d'intervenció del patrimoni etnològic van encaminades a la conservació i recuperació d'aquests elements dispersos. És especialment necessari l'aixecament dels marges esbaldregats, així com garantir una correcta intervenció als elements etnològics de les possessions (tafoners i aljubers). Les fonts, els torrents i les canalitzacions únicament necessiten actuacions de neteja, encara que són molts els trams de síquies que han estat substituïdes per canonades i cobertes de formigó.

S'haurà de mantenir i garantir la supervivència dels usos agrícoles actuals, amb especial cura en el manteniment dels cultius tradicionals que han caracteritzat el paisatge de l'horta.

#### 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'afecten, 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 mantindran 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 (licències), 41 (criteris d'intervenció), i tot allò resulti d'aplicació del títol III (patrimoni arqueològic i paleontològic).

#### 6. Altres figures de protecció actualment existents

El nucli de Biniaraix se situa dins la zona declarada Paratge Pintoresc pel Decret 984/1972, de 24 de març (BOE 94, 19/4/1972), que mitjançant la disposició addicional primera de la Llei 16/85, del patrimoni històric espanyol, posteriorment la disposició addicional primera de la Llei 12/98, del patrimoni històric de les Illes Balears, va passar a ésser considerada Bé d'Interès Cultural.

El camí de Biniaraix va ser declarat com a BIC, amb categoria de monument, per acord 15 de desembre de 1994 (BOCAIB 159, 29 de desembre de 1994).

A l'àrea proposada per a la declaració com a Conjunt Històric i a l'entorn de protecció, el catàleg municipal de Sóller, aprovat definitivament el 27 de març de 1998 inclou una fitxa per a tot el nucli i fitxes individualitzades d'alguns dels immobles i elements vegetals de Biniaraix: Font de la Plaça de la Concepció; Sínia de ses portes vermelles; Església parroquial de Biniaraix; Can Ribera ; Cas Don. Els elements vegetals al catàleg són: platan (Platanus Occidentalis) de la Plaça de la Concepció; arbre de pisos (Araucaria Australiana), l'Horta ; palmera, l'Horta ; arbre de pisos de Can Cuart; jardí de Travessia de Sant Josep; conjunt de lledoners del Carrer San Guillem; xipresos del carrer Trinitat.

#### Annex 2: Planimetria

