



AJUNTAMENT DE CAPDEPERA

PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CASTELL DE CAPDEPERA

Desembre de 2023

(V.AI/2309)

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

MGL
urbanisme
proximitat
cooperació

marès
arquitectura
paisatge
territori



TAULA DE CONTINGUT

1	INTRODUCCIÓ	5
1.1	Antecedents	5
1.2	Marc legal i urbanístic d'aplicació	5
1.3	Àmbit i objecte del PERI	6
2	MEMÒRIA DESCRIPTIVA	8
2.1	Evolució històrica de Capdepera	8
2.1.1	Origen, formació i evolució històrica	8
2.1.1	Evolució de la trama urbana	10
2.2	Demografia	13
2.2.1	Evolució de la població	13
2.2.2	Població actual	14
2.2.2.1	Estructura d'edats	14
2.2.2.2	Lloc de naixement i nacionalitat	14
2.2.2.3	Domicilis	16
2.3	Característiques del parc residencial	17
2.3.1	Estructura de la propietat del sòl	17
2.3.1	Les tipologies edificatòries	17
2.3.2	Estat de conservació i ús del parc	19
2.3.3	Al·lotjament turístic	20
2.3.1	Amplada dels fronts de parcel·la	21
2.3.2	Alçada de les edificacions	22
2.3.3	Activitats econòmiques	23
2.4	Evolució històrica del planejament vigent	24
2.4.1	Antecedents de les NS86	24
2.4.1	Planejament vigent	24
2.4.1	Grau de desenvolupament del planejament vigent	26
2.4.2	Sistemes d'espais lliures	28
2.4.2.1	Regulació dels sistemes d'espais lliures	28
2.4.2.2	Catalogació dels sistemes d'espais lliures	28
2.4.3	Sistemes d'equipaments	29
2.4.3.1	Regulació dels sistemes d'equipaments	29
2.4.3.2	Catalogació dels sistemes d'equipaments	30
2.4.4	Sòl vacant	31
2.5	Mobilitat	33
2.5.1	Xarxa de vianants	33
2.5.1.1	Tipologia de carrers	33

2.5.1.2	Amplada dels carrers	34
2.5.1.3	Pendent dels carrers	35
2.5.2	La mobilitat turística	36
2.5.1	Aparcament	38
2.6	Patrimoni i paisatge	39
2.6.1	El paisatge i l'entorn	39
2.6.1.1	Tipus de paisatge	39
2.6.1.2	Factors de visibilitat	40
2.6.1.3	Elements visuals del paisatge	45
2.6.2	Inventari dels components del paisatge	46
2.6.2.1	Component biòtic	46
2.6.2.2	Component abiòtic	47
2.6.2.3	Component antròpic	47
2.6.3	Paisatge urbà	48
2.6.3.1	Els eixos tradicionals	48
2.6.3.2	L'ecosistema forestal del Castell	49
2.6.3.3	L'espai no edificable de parcel·la	49
2.6.3.4	Protecció del patrimoni arquitectònic	50
2.6.4	Avaluació de la qualitat paisatgística del PERI	50
2.6.5	Avaluació de la fragilitat paisatgística del paisatge del PERI	51
2.7	Les infraestructures	52
3	MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ	53
3.1	Necessitat, conveniència i oportunitat del PERI	53
3.2	Contingut documental del PERI	54
3.3	Directrius i criteris d'ordenació del PERI	55
3.3.1	Mantenir les característiques identitàries i patrimonials del paisatge	55
3.3.2	Regular els sistemes urbanístics i les afectacions vigents	56
3.3.3	Regular l'ordenació física dels habitatges amb criteris de condicions de conservació, salubritat i activitats	56
3.3.4	Garantir una mobilitat racional i sostenible	57
3.3.5	Garantir uns criteris adequats per a la millora ambiental	58
3.4	Desenvolupament urbanístic sostenible i perspectiva de gènere	59
3.4.1	Quadres de les qualificacions vigents i proposades	59
3.4.2	Perspectiva de gènere	61
3.5	Ordenació territorial i sectorial	62
3.5.1	Adaptació al Pla Territorial de Mallorca	62
3.5.2	Adaptació al Pla d'intervenció en àmbits turístics de Mallorca	63
3.5.2.1	Determinacions sobre la densitat turística	64
3.5.2.2	Càlcul d'indicadors per a establir les zones aptes per a la comercialització d'establiments turístics vacacionals (ETV)	64
3.5.3	Adaptació al Pla director sectorial d'equipaments comercials de Mallorca	65

3.6	Protecció del patrimoni	66
3.6.1	Descripció de la solució adoptada	66
3.6.1.1	La transposició de la normativa de la LUIB i el RLUIB	66
3.6.1.2	La transposició de la normativa del PTIM al catàleg	66
3.6.1.3	Categories i elements inclosos en el catàleg	66
3.6.1.4	Nivells de protecció	67
3.6.1.5	Codificació dels elements catalogats	67
3.6.2	Determinacions del PTIM	68
3.6.2.1	Catàlegs (Norma 47)	68
3.6.2.2	Elements etnològics (Norma 48)	68
3.7	Gestió i desenvolupament del PERI	69
3.8	Programa de participació ciutadana	69
3.9	Estudi de mobilitat generada pel desenvolupament del PERI	70
3.10	Avaluació econòmica de les actuacions proposades pel desenvolupament del PERI	70

1 INTRODUCCIÓ

1.1 Antecedents

El present Pla especial urbanístic promogut per l'ajuntament de Capdepera desenvolupa les previsions de la modificació puntual de les Normes Subsidiàries de planejament de 1986 (d'ara endavant NS86) amb número d'expedient 53/1996 (ara exp. 7354/2022) *Àrea de protecció del Castell* que té per finalitat essencial la d'establir unes normes adequades per a la protecció ambiental, visual i paisatgística del Castell de Capdepera i el seu entorn. L'anomenada modificació puntual no es va aprovar definitivament per la Comissió Insular d'Urbanisme fins a la data 01/04/1997 i no es varen fer més actuacions.

En data 01/12/2022, el Ple de l'Ajuntament de Capdepera en sessió ordinària acordà la suspensió potestativa de llicències urbanístiques en la zona delimitada pel Plànol d'Ordenació amb la voluntat de redactar la documentació necessària per la tramitació del Pla Especial de Reforma Interior del Castell de Capdepera (en endavant PERI del Castell).

Ens trobam així davant una mesura cautelar administrativa que pretén vetllar sobre la posterior i futura ordenació urbanística que resulti efectiva evitant la producció de fets que podrien desvirtuar l'àmbit a protegir.

L'àmbit que delimita la modificació de NS86 per a la redacció del present Pla especial és de 85.816 m² (8,58 Ha) i inclou, a més del Castell de Capdepera, el nucli urbà més antic que consisteix en l'entorn immediat del Castell.

1.2 Marc legal i urbanístic d'aplicació

El municipi de Capdepera compta amb unes Normes Subsidiàries de planejament de 1986 que han tengut modificacions fins a dia d'avui.

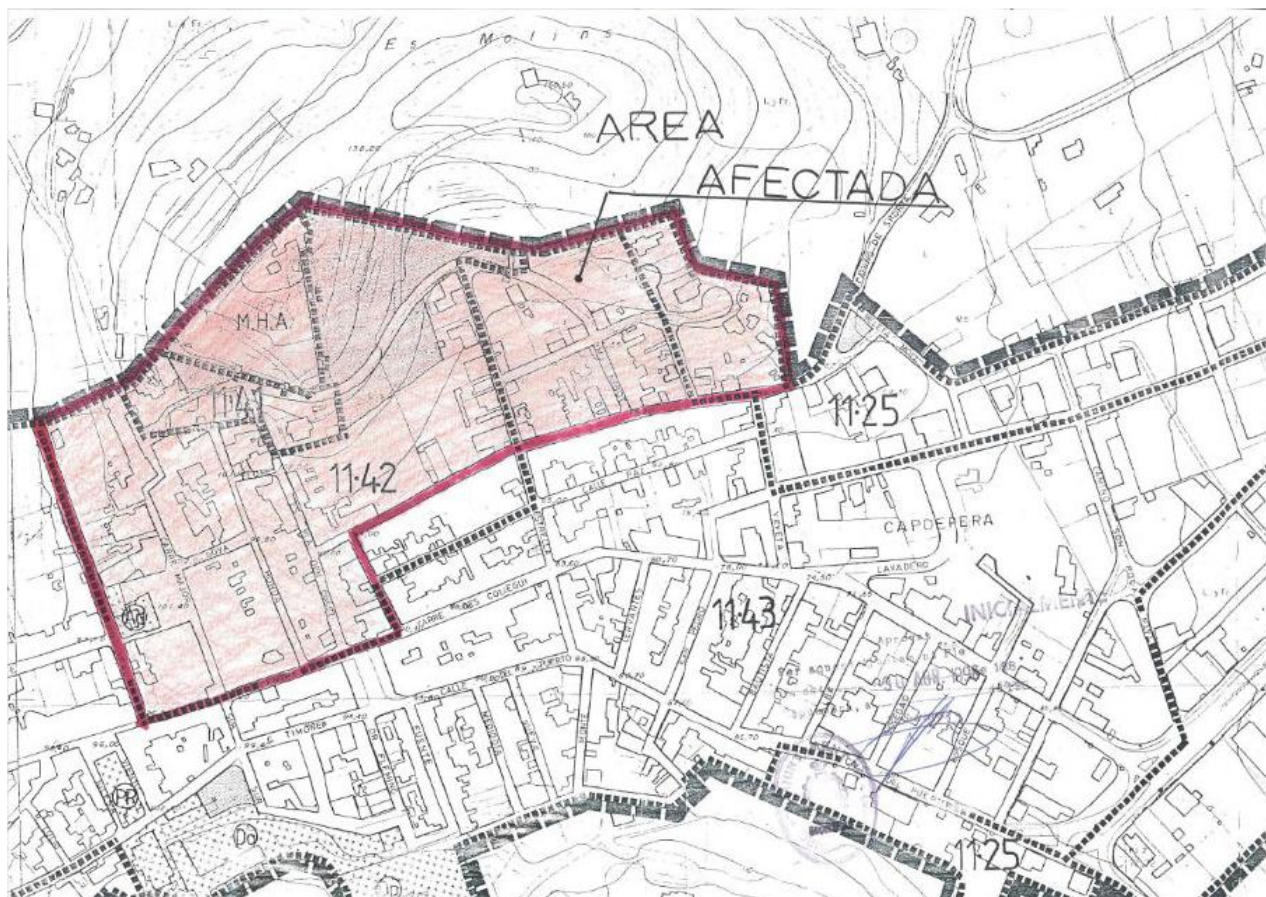
La documentació que s'elabori per a l'execució d'aquest Pla Especial de Reforma Interior estarà ajustada a la legislació de patrimoni històric i urbanística vigent d'aplicació:

- La Llei 12/1998, de 21 de desembre, de Patrimoni Històric de les Illes Balears.
- La Llei 16/1985, de 25 de juny, del Patrimoni Històric Espanyol.
- La Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB).
- Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, per a l'illa de Mallorca (BOIB núm. 51 de 22/04/2023)
- El Reial Decret Legislatiu 7/2015 del 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.
- Així com la normativa ambiental i sectorial que sigui d'aplicació.

1.3 Àmbit i objecte del PERI

La delimitació d'aquest àmbit respon als objectius descrits a la justificació de la Suspensió i que es poden resumir en l'estudi urbanístic dels sòls de l'entorn del Castell de Capdepera.

L'àrea del terme municipal de Capdepera afectada per la suspensió potestativa d'atorgament de llicències en l'àmbit del Castell de Capdepera per a la formulació del PERI està recollida al Plànol d'Ordenació inclòs a l'expedient administratiu núm. 53/1996 i correspon a la següent imatge.



Imatge 1. Àmbit del PERI. Font: Ajuntament de Capdepera.

El Pla especial de reforma interior del Castell de Capdepera conforma el Castell de Capdepera i el seu entorn.

D'acord amb ajustos menors que s'introdueixen en el perímetre en contacte amb l'àmbit del PERI, l'àmbit objecte d'estudi es veu modificat per la delimitació gràfica que es descriu a continuació.

La superfície del PERI és de 85.628 m².

L'àmbit pel nord i est delimita amb el Puig de Capdepera que s'eleva poc més de 150 m.s.n.m., coincidint amb el límit de sòl urbà per aquesta zona. A l'oest pel carrer Principal i al sud amb el carrer Ciutat fins a carrer Centre, pujant per Segadors gabellins i per carrer del Mar un poc abans d'arribar al creuament amb camí i de s'Horta.



Imatge 2. Ortofotografia 2021. Font: IDEIB

La necessitat de redactar un Pla especial ve donada principalment pel creixement infrarregulat en l'entorn del Castell, ja que algunes construccions més recents dificulten el manteniment dels valors morfològics singulars del paisatge urbà i els valors paisatgístics de l'entorn.

Així doncs el Pla especial té per objectiu general la millora urbanística, paisatgística i ambiental de l'entorn del Castell de Capdepera i pretén:

1. Conservar i mantenir el teixit històric

- Manteniment, la rehabilitació i la millora del paisatge urbà de les façanes i del teixit construït;
- Definició dels instruments urbanístics i revisió de les afectacions urbanístiques per a la seva conservació i manteniment;
- Elaboració del catàleg d'elements protegits;

2. Promoure el manteniment de l'habitatge

- Avaluació de les activitats actuals, les dotacions, i l'estructura del parc d'habitatges per tal d'afavorir el manteniment i foment dels usos d'habitatge i de les activitats que hi donin servei en el marc dels criteris de sostenibilitat i de respecte a les persones residents;

3. Promoure la sostenibilitat ambiental

- Incorporació de totes les mesures possibles per al manteniment i millora dels espais amb arbrat i vegetació existents, siguin públics o privats, atesa la densitat i compacitat del teixit edificatori;
- Avaluació de la capacitat dels carrers, de les places i dels interiors d'illa, per tal d'estructurar un sistema urbà eficient i sostenible des del punt de vista ambiental; i
- Racionalitzar les infraestructures de la mobilitat per reduir els impactes del trànsit sobre el teixit històric.

2 MEMÒRIA DESCRIPTIVA

2.1 Evolució històrica de Capdepera

2.1.1 Origen, formació i evolució històrica

Dins el terme municipal de Capdepera hi ha presència de població des d'època pretalaiòtica i talaiòtica com evidencien els diversos jaciments que han perdurat fins a dia d'avui, com Son Sastres o el Claper dels Gegants. L'element més pròxim a la vila actual es troba al sud i es tracta del talaiot des Claper.

De l'època romana, hi ha evidència de material arqueològic recuperat dins el castell que apunta a algun tipus de presència en aquell moment.

En època islàmica Capdepera estava dins la divisió administrativa del Yuz de Yartan. La primera evidència arquitectònica de poblament el lloc on s'ubica la vila actualment és la torre de Miquel Nunis, una torre de guaita islàmica del segle X-XII que s'ubica dins el recinte actual del Castell de Capdepera.

La primera evidència documental on apareix Capdepera és en el *Llibre dels Feyts* de Jaume I. *Cap de la Pera*, com ho referència la crònica, és el lloc on es signà la submissió feudal de Menorca al Comte Rei. En el repartiment de Mallorca, tot el Yuz de Yartan quedà dins la part reial.

Després de recuperar els seus regnes, el rei Jaume II de Mallorca promulgà les Ordinacions de 1300. Un projecte que hauria de desenvolupar el regne i consolidar la Casa de Mallorques. Una de les 14 viles de nova fundació era Capdepera. El cas d'aquesta fundació fou prou singular donat que, en lloc de construir el mur de planta quadrada segons indicava el plànol ideal de les Ordinacions, s'aprofità l'orografia del territori per crear una plaça forta entorn de la torre d'en Nunis. L'esforç fou ràpid i l'any 1316 ja s'havien alçat les murades, les portes i el santuari. A 1328 la població ja comptava amb 59 caps de família o pobladors.



Imatge 3. Vista posterior del Castell de Capdepera, 2022. Font: Dron YL

Al llarg del segle XVI i XVII, els desembarcaments i saquejos de corsaris turcs i nord-africans eren una constant pràcticament a totes les poblacions costaneres de l'illa. En aquest

període sembla que la Vila, per la protecció dels murs, estava densament poblada. Joan de Binimelis referència l'any 1595 que a la vila no hi caben més pobladors.

El segle XVIII dugué canvis substancials per a la població. Amb victòria Borbònica a la guerra de Successió s'implantà un sistema administratiu i militar completament diferent. Es professionalitzà l'exèrcit i deixaren d'existir les milícies. Un cos de *Dragons* amb governador s'establiren al nucli de Capdepera per tal de controlar la costa i el territori de llevant. En aquest moment es despoblarà progressivament el recinte emmurallat i començà una tímida expansió extramurs.

Al segle XIX, a diferència d'altres municipis de l'illa, Capdepera tengué un desenvolupament extraordinari. Els múltiples factors relacionats ho feren possible foren, en primer lloc, el desenvolupament demogràfic. La població passà de 750 habitants l'any 1750 a 1.505 habitants l'any 1844, és a dir que la població es duplicà en menys de cent anys. En segon lloc, el creixement econòmic per l'explotació pesquera, la construcció de barques, la indústria de la palma i l'explotació de pedreres de marès. També, el contraban i els seus beneficis tengueren un pes important en aquest creixement, juntament amb l'arribada de doblers de les persones que migraren a americà.



Imatge 4. Vista lateral del Castell de Capdepera, 2022. Font: Dron YL

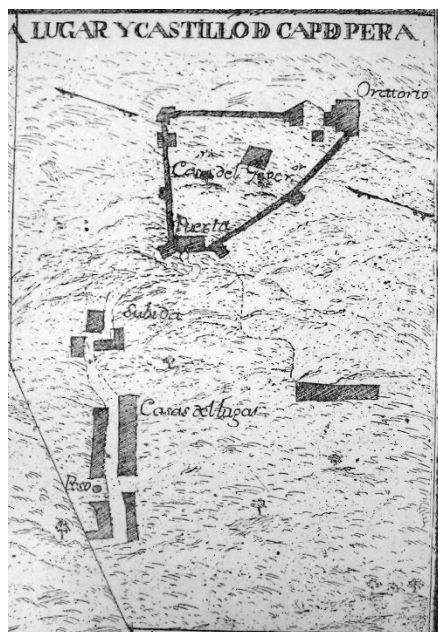
No va ser fins l'any 1858 que, finalment, Capdepera va assolir l'autonomia politico-administrativa d'Artà i es constituí com a municipi propi, després d'un llarg procés de 21 anys.

Durant el segle XX, Capdepera es consolida com el municipi que coneixem actualment. Ja en època democràtica, i després de nombroses iniciatives, l'any 1983 l'ajuntament adquireix la propietat del recinte emmurallat que, tot i haver estat en mans privades, continuava sent un lloc de pelegrinatge religiós i espiritual per a la població.

2.1.1 Evolució de la trama urbana

L'àmbit que ens ocupa el present PERI es situa al nucli antic de Capdepera, el territori més oriental de l'illa de Mallorca. No sols era la zona més allunyada de la ciutat, sinó que va veure les seves possibilitats de creixement molt minvades durant dècades per raons geoestratègiques.

Com bé s'explica en l'apartat anterior sobre la formació del municipi, l'origen de Capdepera és el recinte emmurallat. La trama urbana que es desenvolupa extramurs a partir de la victòria borbònica i l'ocupació del recinte per militars. El nou entramat de carrers s'estengué baixant des del puig en un recorregut llarg i estret, determinat per les muntanyes de Ses Penyes, que s'aixequen al seu davant. A finals del segle XVIII el poble de Capdepera estava format per tres agrupacions de cases: unes estaven situades a baix del Castell, altres als voltants de les sitges i unes quantes a l'inici del camí de la mar. No seguien una alineació i cada redol estava separat dels altres dos.



Imatge 5. Capdepera al 1789, De Berard.

Si, segons el plànol de De Berard, l'any 1789 eren unes vint-i-cinc les cases que estaven situades dins el recinte emmurallat, la població no militar ja vivia pràcticament fora del recinte.

Al plànol de Pere Alcántara Peña de l'any 1859, un poc menys d'un segle més tard, les noves llars havien anat omplint els buits existents entre els petits nuclis que s'havien creat extramurs. El poble ja ha sortit totalment del castell i s'estén per tres carrers perpendiculars al puig emmurallat, seguint el traçat del carrer Major, amb la Sala Consistorial devora el Jutjat i el gran aljub, tot envoltant la nova plaça del municipi.

Les cases que s'amuntegaven a baix del Castell eren petites i desgarrbades, era el barri vell, on hi havia la plaça Vella. Les cases més noves i espaioses s'anaven situant a prop de les sitges, en la zona amb menys pendent on es creà un nou barri, que s'allargà en sentit perpendicular dels carrers que baixen del Castell, per una via que connecta el nucli d'Artà amb la costa (avui carrer de ciutat i el carrer de la mar).

L'any 1830 s'iniciava la construcció de la nova església, espai referent per la població del barri que més havia crescut.



Imatge 6. Parcel·lari al 1859, Pere Alcántara Peña.

Si analitzam la trama urbana de Capdepera a partir de la comparació de la cartografia de Berard i Alcántara Peña, de 1789 i 1859 respectivament, es pot veure l'enorme evolució que el poble sofrí durant aquesta setantena d'anys. Fent l'anàlisi d'edificacions, podem dir en el primer hi ha una cinquantena de cases i/o edificacions mentre que en el segon s'afegeixen almenys uns quatre-cents més, dels quals un centenar estan dins l'àmbit d'estudi del PERI.

Amb el pas del temps, amb la retirada dels militars del castell l'any 1856, un cop els anglesos varen partir de Menorca, i que el castell va perdre la importància estratègica per l'estat espanyol, el municipi va començar el creixement cap a la costa i el moll de Cala Rajada, fins llavors limitat per motius defensius, amb la construcció d'una carretera per anar al Cap i del Far.



Imatge 7. Ortofotografia 1956. Font: IDEIB

Dins l'àmbit del PERI, no hi ha gaire creixement pel que fa a nous habitatges a partir del segle XIX. Aquestes primeres edificacions baixes aniran donant pas, a partir de la segona meitat del XIX, a edificis amb la mateixa superfície de solar, però amb major volum, amb més construccions que van ocupant els patis interiors i, en alguns casos puntuals, passant de la tipologia d'habitatge unifamiliar a bifamiliar o plurifamiliar.



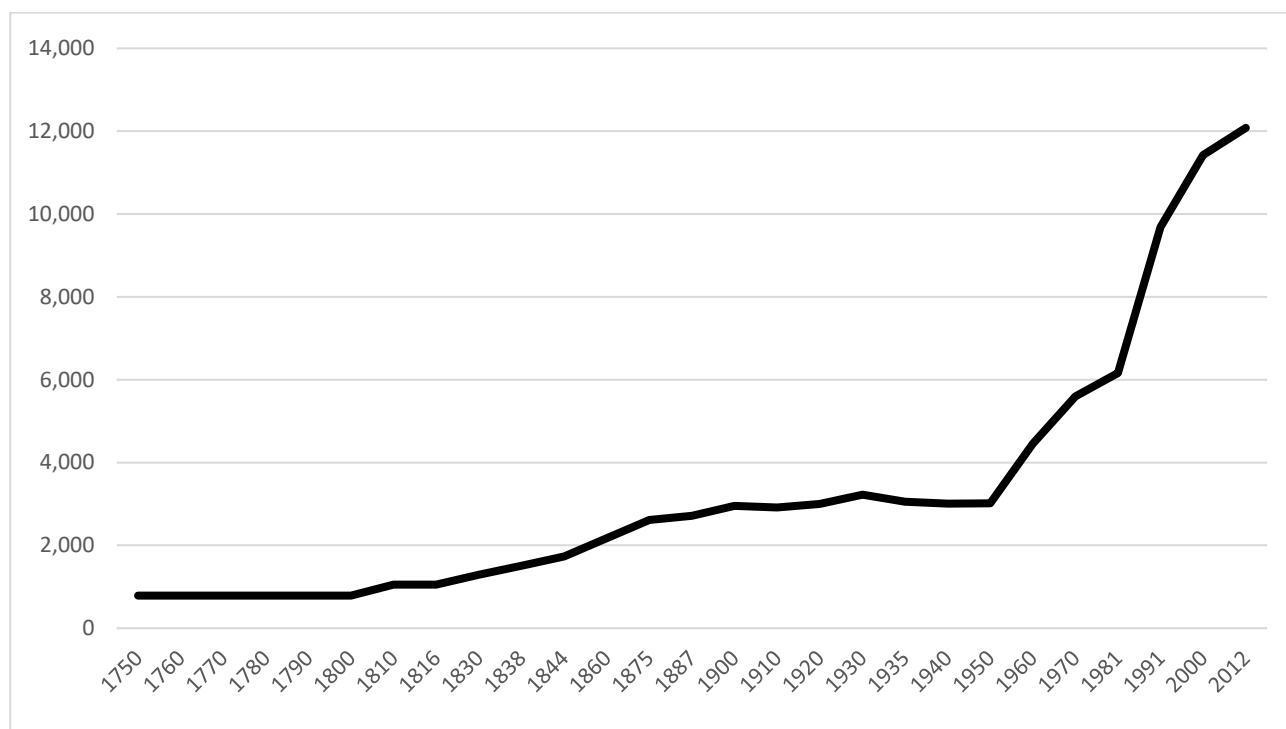
Imatge 8. Mapa de densitats de les edificacions: 1956 (esquerra) i 2021 (dreta).

2.2 Demografia

2.2.1 Evolució de la població

La població de Capdepera ha sofert, des de principis del segle XIX, una evolució amb característiques pròpies i diferenciades dels municipis veïns i de la resta de l'illa.

Les dades de l'evolució de la població no es poden detallar a nivell de l'àmbit del PERI però les dades a nivell municipal ens permeten contextualitzar els diferents canvis ocorreguts en relació amb l'evolució urbana. Com ja s'ha esmentat, dins la zona d'estudi pràcticament no hi ha hagut gaires moviments però en canvi durant el segle XIX existeix un augment de població considerable que va relacionat amb el creixement de les zones costaneres.



Taula 1. Evolució de la població al municipi de Capdepera. Font: Elaboració pròpia a partir de dades de Alzina, J. (1993), Ballester, L. (2001) i IBESTAT (2022).

La població total del municipi de Capdepera a l'any 2022, segons les dades d'IBESTAT, és de 12.081 habitants, dels quals 298 habitants, un 2,5% de la població total, viuen dins l'àmbit de l'entorn del PERI del Castell de Capdepera.

L'edat mitjana de la població dins l'àmbit del PERI és de 44,7 anys, 46,1 anys per a les dones i 43,9 anys pels homes.

2.2.2 Població actual

En el cas de l'anàlisi de població actual s'ha pogut comptar amb dades de padró actualitzades a dades d'agost 2023 i s'han utilitzat dades d'IBESTAT (2022) per tal de fer les comparatives amb la resta del municipi.

La població actual de l'àmbit del PERI és de 298 persones, que representen el 2% de la població total de Capdepera.

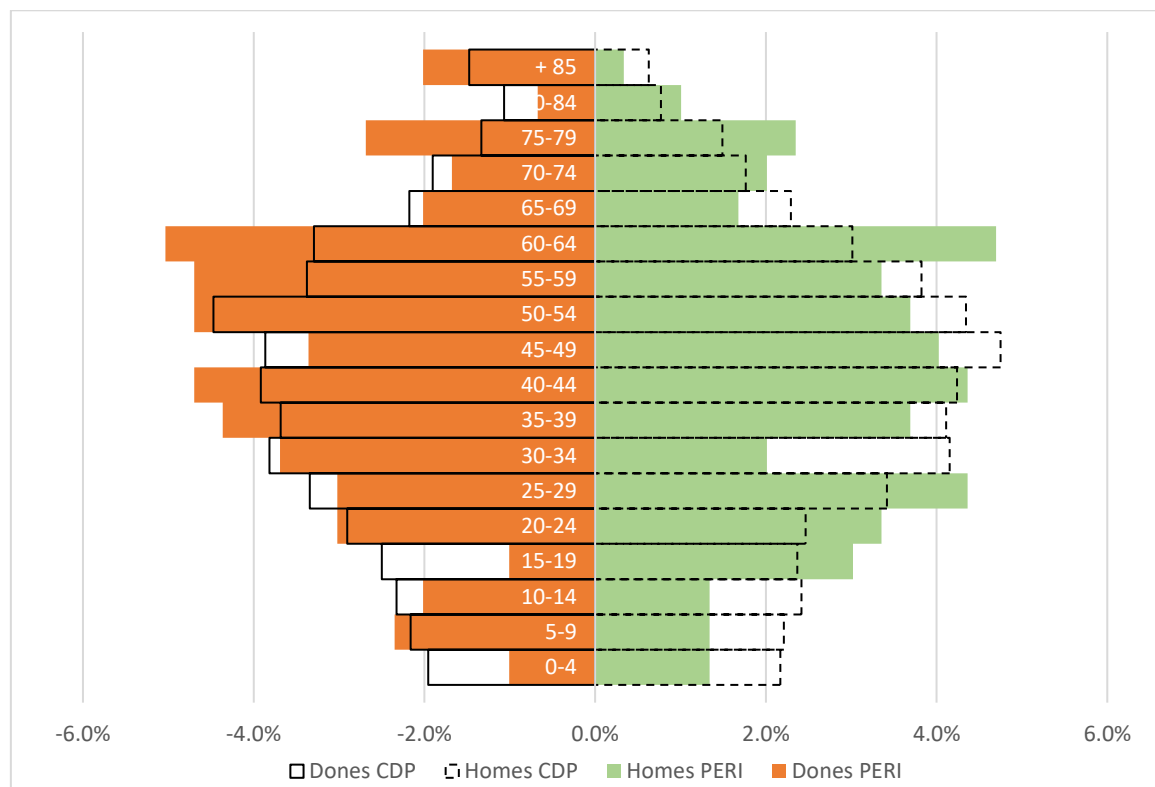
2.2.2.1 Estructura d'edats

La maduració de l'estructura d'edats, tant al conjunt del municipi com dins l'àmbit del PERI, es manifesta en la reducció de volum i pes de la població jove.

La diferència més gran, però, s'observa en el gran pes que té grup de persones de mitjana edat, de 35 a 60 anys dins l'àmbit.

Altres diferències entre l'àmbit d'estudi i la resta del municipi les trobem en els més petits, de menys de cinc anys i, en general en menors de vint anys, aquests es redueixen.

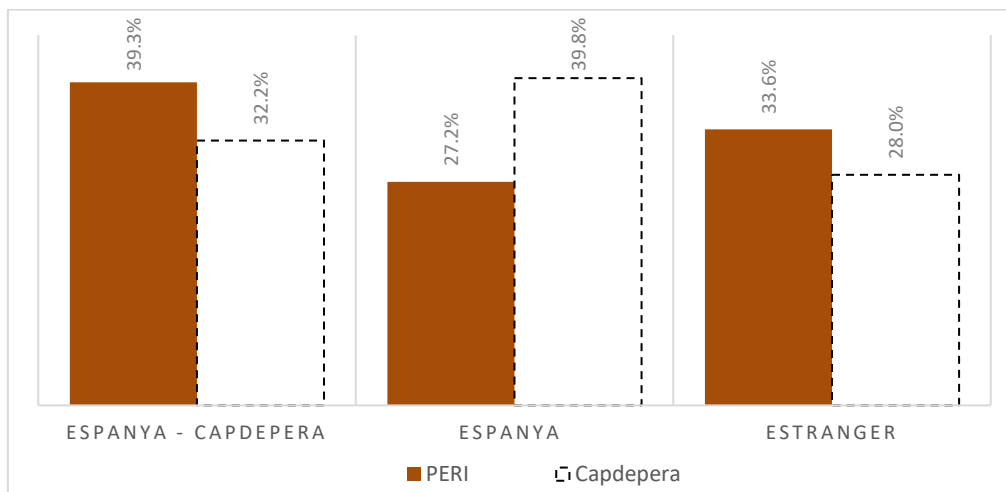
Destaca el pes de dones majors de 65 anys dins l'àmbit del PERI.



Taula 2. Piràmide d'edats de Capdepera i de l'àmbit d'estudi. Font: Elaboració pròpia a partir de dades del padró municipal (2023) i IBESTAT (2022).

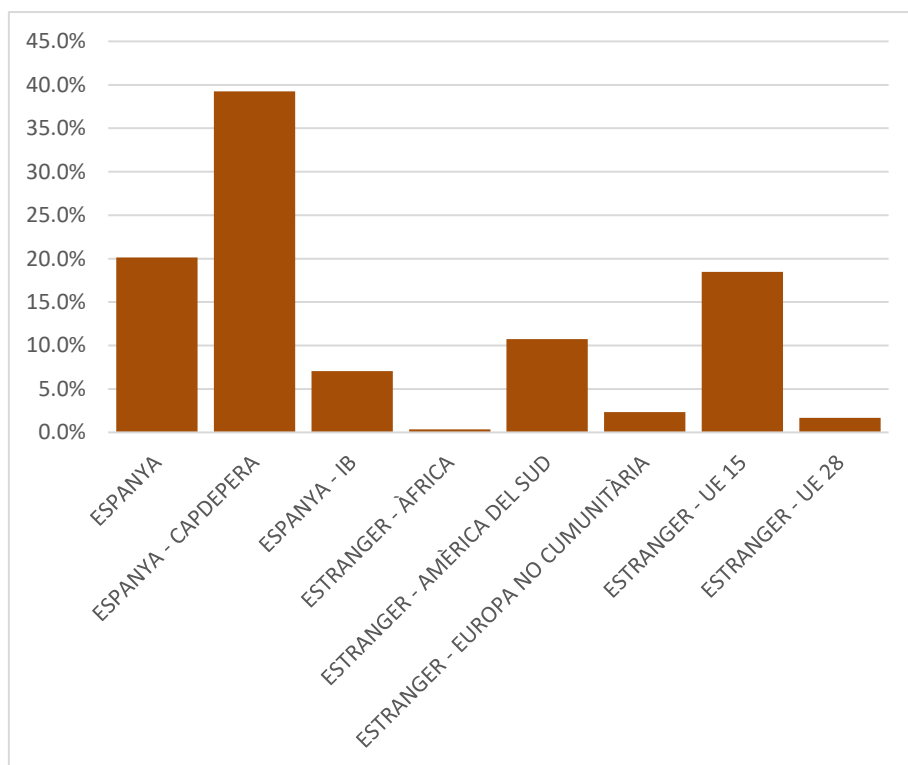
2.2.2.2 Lloc de naixement i nacionalitat

El lloc de naixement és també una dada interessant, ja que en certa manera és expressió del grau d'obertura que ha tingut la ciutat al llarg dels anys. En l'àmbit del PERI, gairebé un 40% dels seus habitants són nascuts a Capdepera, un pes superior al que passa al conjunt del municipi, mentre que la població nascuda a altres municipis de les illes o d'Espanya està en un pes molt inferior que la resta del municipi.



Taula 3. Nascuts a Capdepera. Font: Elaboració pròpia a partir de dades del padró municipal (2023) i IBESTAT (2022).

Destaca la població nascuda a l'estranger, que dins l'àmbit d'estudi suposa un pes superior que a la resta del municipi. En concret, les persones estrangeres de la UE-15, que inclou les nacionalitats que corresponen a un dels països que integraren la UE 15, excepte Espanya.



Taula 4. Distribució de la població resident per àrea de nacionalitat. Font: Elaboració pròpia a partir de dades del padró.

2.2.2.3 Domicilis

Els domicilis unipersonals són els que tenen major pes, entorn a un terç, seguit dels de dues persones amb poc més d'un quart.

1	33	30,0%
2	28	25,5%
3	19	17,3%
4	12	10,9%
5	10	9,1%
6 i més	8	7,3%
Total	110	100,0%

Taula 5. Domicilis segons el nombre de persones. Font: Elaboració pròpia a partir de dades del padró.

Al 77% de les llars no hi viu cap menor de 18 anys.

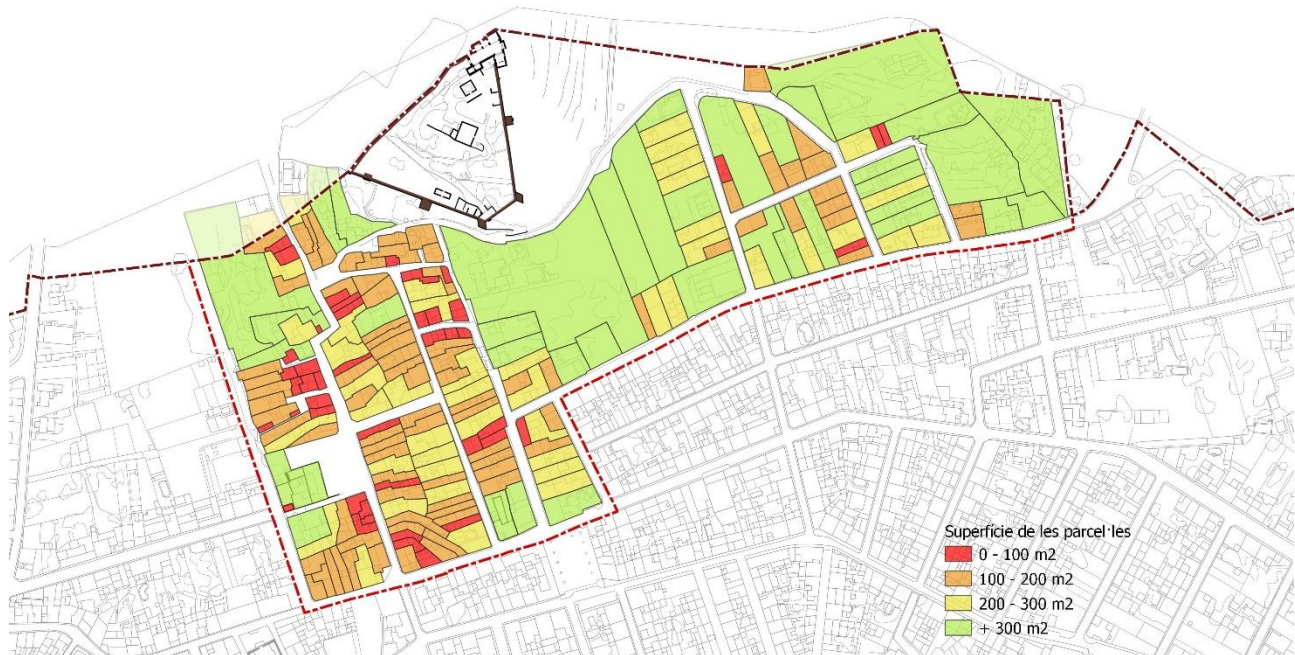


Imatge 9. Habitants per parcel·la. Font: Elaboració pròpia a partir del padró

2.3 Característiques del parc residencial

2.3.1 Estructura de la propietat del sòl

Segons els arxius del Centre de Gestió Cadastral, l'àmbit té un total de 212 parcel·les. Gran part de les parcel·les tenen una dimensió d'entre 100 i 200 m², essent aquestes gairebé el 40% del total, seguides per les de dimensions entre 0 i 100 m², que constitueixen el 21% del total i les de dimensions entre 200 i 300 m², el 22%. En concret, la superfície de les parcel·les de l'àmbit són les que es poden veure en el plànol a continuació.



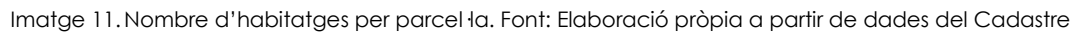
Imatge 10. Superfície de les parcel·les. Font: Elaboració pròpia a partir de dades de Cadastre

2.3.1 Les tipologies edificatòries

El fet que el creixement, dins l'àmbit del PERI, en el lapse de temps entre finals del segle XVIII i principis del XIX, fos tan gran, tant en nombre de població com d'habitatges, facilità que Capdepera mantengués pràcticament l'antic parcel·lari de petites dimensions i sovint ben envitricollat. Les edificacions que s'han mantingut tenen una identitat i unes característiques urbanes i arquitectòniques pròpies.

Les tipologies edificatòries, algunes disposades en parcel·les de major superfície, contenen també més espais enjardinats i arbrats que acompanyen les cases.

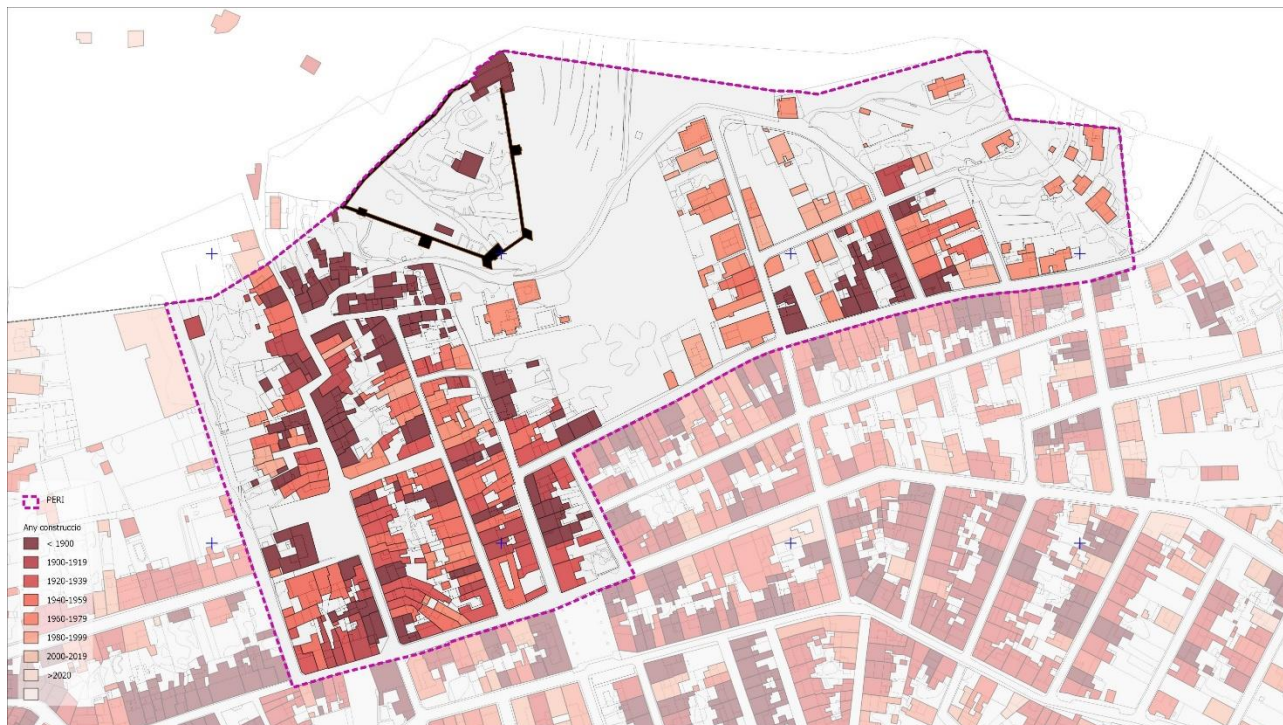
En l'actualitat, trobam 194 habitatges dins l'àmbit del PERI dels quals 92% són unifamiliars, 6% són bifamiliars i només el 2% són plurifamiliars.



MGL+marès

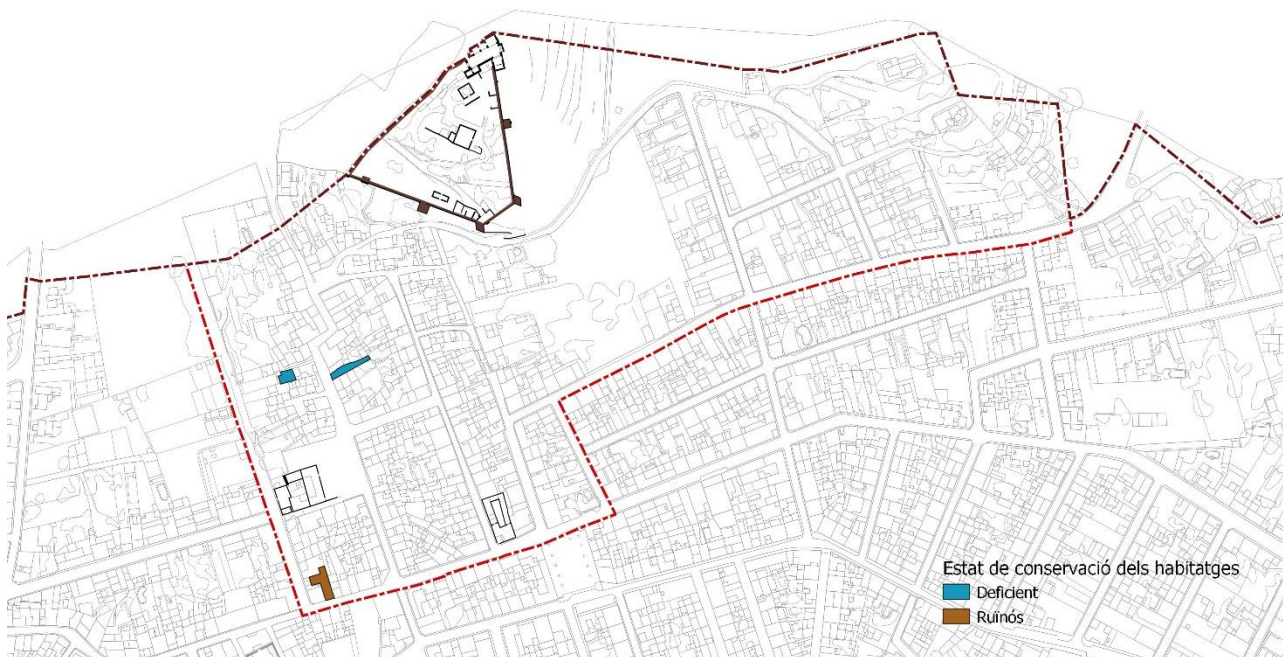
2.3.2 Estat de conservació i ús del parc

L'estat de conservació del parc d'habitatges depèn, en moltes ocasions, de l'any de construcció de les edificacions. El 40% dels habitatges dins l'àmbit del PERI són anteriors a 1900 i el 34% foren construïts la primera meitat del s.XX.



Imatge 13. Any de construcció dels habitatges. Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Cadastre

Ara bé, segons les dades del cadastre, gairebé la totalitat del parc té un estat de conservació "funcional" i només dos habitatges tenen un estat "deficient" i un d'ells "ruïnós".

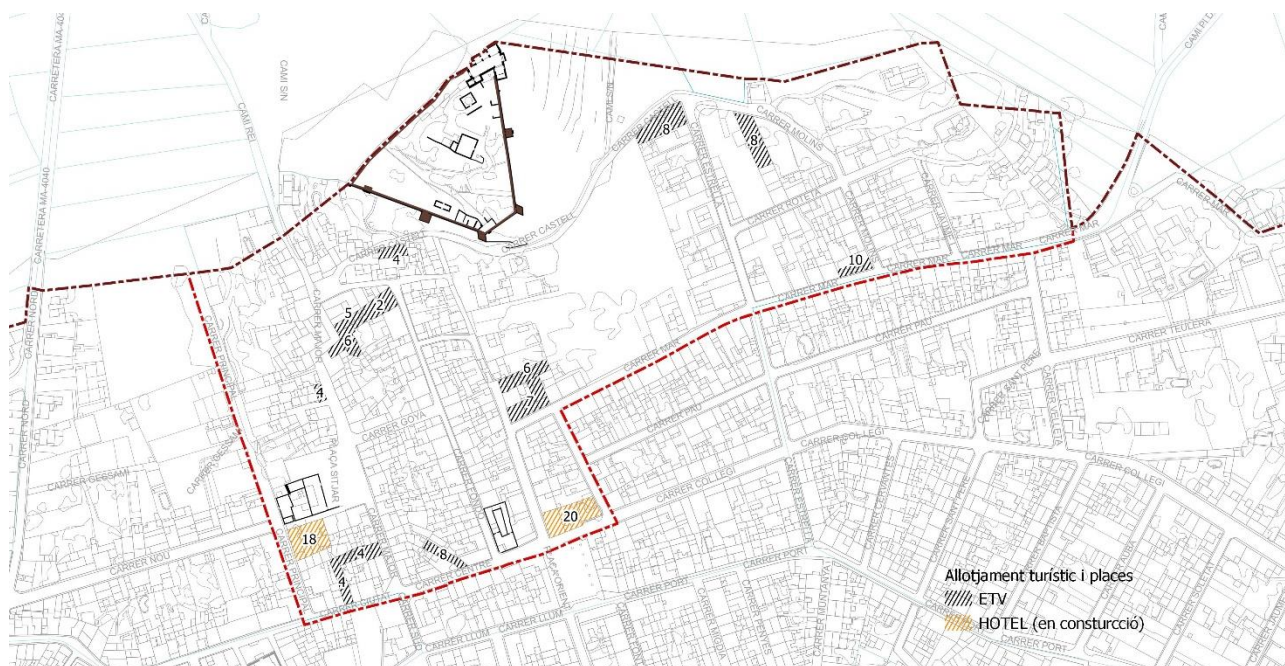


Imatge 14. Estat de conservació dels habitatges. Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Cadastre

2.3.3 Allotjament turístic

Els allotjaments turístics es limitaven històricament a hotels, hostals i apart hotels. En els darrers anys, els habitatges d'ús turístic o estades turístiques vocacionals (ETV) van proliferar primer a les zones d'atracció turística per estendre's ràpidament cap als barris amb interès històric i, ara ja, són presents a la totalitat del territori. L'àmbit del PERI no n'és una excepció. En tot cas, cal discernir entre els que tenen llicència i els d'activitat il·legal.

Dins l'àmbit del PERI, hi ha actualment en construcció dos hotels d'interior ubicats en antics habitatges que suposaran 38 places turístiques noves i hi ha 13 habitatges d'ús turístic, ETV amb llicència, que suposen el 6% del parc total d'habitatges i comercialitzen 76 places.



Imatge 15. Places turístiques. Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Conselleria de Turisme i de l'Ajuntament de Capdepera

Les ETV afecten de ple l'àmbit d'estudi i, com ja assenyalen nombrosos estudis, afecta principalment els habitatges buits, que ja hem vist que el cas de l'àmbit d'estudi suposen el 38% del parc d'habitatges.

2.3.1 Amplada dels fronts de parcel·la

Històricament, els propietaris del terrenys que havien de ser edificats tendien a ordenar les edificacions segons un procés de parcel·lació on se cercava el màxim aprofitament per tal que en resultés el major nombre de parcel·les possibles. L'amplada del front de parcel·la és un indicador de la forma de les mateixes i de les possibilitats de desenvolupar diferents tipus edificatoris sobre el teixit de les finques existents.

El planejament urbanístic vigent en l'àmbit d'estudi estableix una parcel·la i un front mínim de 10 metres per a cada zona en la que ordena l'àmbit.

En l'actualitat, el 65% de les façanes són de 0 a 10 metres d'amplada, el 15% tenen entre 10 i 20 metres d'amplada i el 20% tenen un front de façana major a 20 metres.

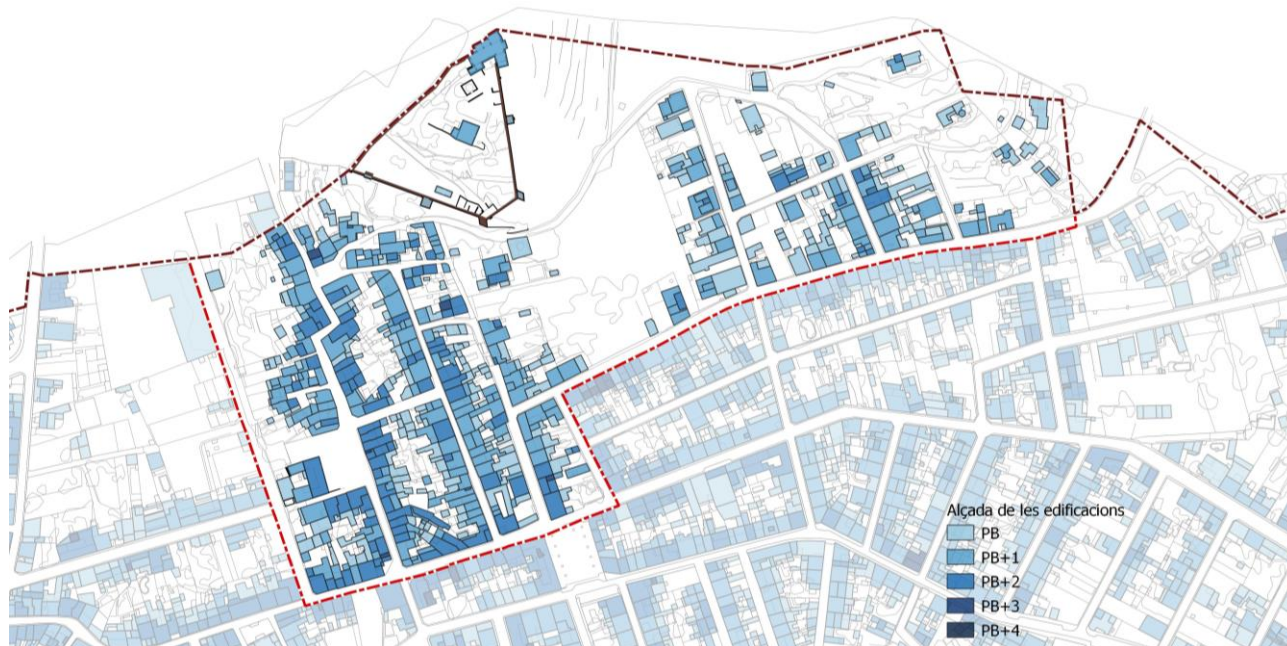


Imatge 16. Amplada de les façanes. Font: Elaboració pròpia a partir de dades de Cadastre

2.3.2 Alçada de les edificacions

Segons la cartografia vectorial (format shapefile) de la Sede electrónica del Catastro les alçades consolidades de les edificacions dins l'àmbit d'estudi del PERI oscil·len entre la planta baixa (pb) i les tres plantes (pb+2).

La majoria de les edificacions del centre de Capdepera consten d'una alçada que es situa entre planta baixa i la planta baixa i 2 pisos.



Imatge 17. Alçades existents de les edificacions. Font: Elaboració pròpia a partir de dades de Cadastre

2.3.3 Activitats econòmiques

Les activitats econòmiques de l'àmbit es troben, de forma majoritària en les plantes baixes. D'acord amb les dades del cens d'activitats de l'Ajuntament de Capdepera existeixen dotze establiments actius entre els quals hi ha certa diversitat en les tipologies. Existeix una certa tendència a ubicar-los pels voltants de la Plaça d'Orient, sense poder-hi detectar cap tendència a l'aglomeració d'activitats.



Imatge 18. Cens d'activitats. Font: Elaboració pròpia a partir de dades de L'Ajuntament de Capdepera.

2.4 Evolució històrica del planejament vigent

El planejament actualment vigent en el terme municipal de Capdepera són les Normes de Planejament de 1986 tant pel que fa al sòl urbà com a l'urbanitzable, recollides en el text consolidat aprovat en sessió del Ple de l'Ajuntament de data 5 de desembre de 2019 i per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme en sessió de dia 24 d'abril de 2020.

2.4.1 Antecedents de les NS86

Anteriorment a les NS86, existien altres instruments de planejament les directrius dels quals varen ser recollides en el planejament.

1. Pla General Estadístic de Pere d'Alcántara Peña de 1859
2. Parcel·lari de 1955
3. Pla General d'Ordenació Urbana de 1962
4. NNSS de planejament de 1986 i les seves modificacions posteriors

2.4.1 Planejament vigent

El planejament municipal vigent al municipi de Capdepera són les NS86. No va ser fins a l'any 1996 que l'Ajuntament de Capdepera no va delimitar l'àmbit del Pla Especial de Reforma Interior del Castell de Capdepera amb la modificació puntual de les NS86 amb el títol *Àrea de protecció del Castell* amb la finalitat essencial d'establir unes normes adequades per a la protecció ambiental, visual i paisatgística del Castell de Capdepera i el seu entorn. L'anomenada modificació puntual no es va aprovar definitivament per la Comissió Insular d'Urbanisme fins a la data 01/04/1997.

L'àmbit del PERI es grafia en els plànols amb una línia discontinua vermella.



Imatge 19. Planejament vigent: NS86. Font: NS86

Pel que fa als sistemes dins l'àmbit del PERI, hi trobam tres espais lliures que, en total, ocupen l'11,7% de l'àmbit, dos equipaments que suposen el 8,1% i finalment el sistema viari que ocupa el 14,8%. Tots ells de titularitat pública i municipal.

Les qualificacions del sòl lucratiu que estableixen les NS86 en l'àmbit del PERI són les següents: 11/25, 11/41, 11/42 i 11/43. La primera zona respon a una ordenació aïllada unifamiliar mentre que les tres altres fan referència a una ordenació entre mitgeres de centre històric. Les principals determinacions de les qualificacions es detallen en la taula següent:

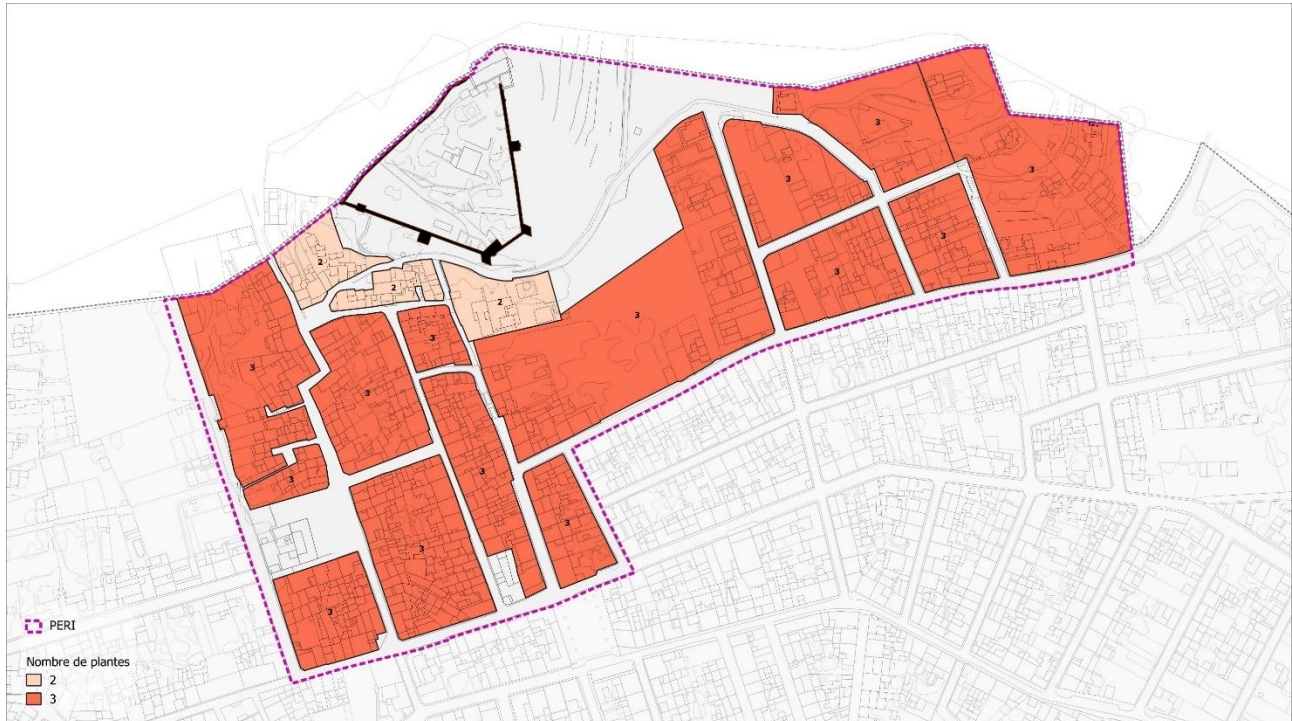
	PLANEJAMENT VIGENT			
	Zones Casc Antic			
	11/25	11/41	11/42	11/43
tipologia edif.	aïllada	entre mitgeres	entre mitgeres	entre mitgeres
parcel·la mín.	300	200	200	200
condicions parcel·la	es permet la reparcel·lació			
amplada mín. de parcel·la	10	10	10	10
edificabilitat màx.	4,5 m ³ /m ²	2,8 m ³ /m ²	6,0 m ³ /m ²	6,0 m ³ /m ²
edif. màx. en cantonada	-	6,0 m ³ /m ²	9,0 m ³ /m ²	9,0 m ³ /m ²
edif. màx. baix rasant	1,5 m ³ /m ²	1,4 m ³ /m ²	2,0 m ³ /m ²	2,0 m ³ /m ²
edif. màx. b.r. en cantonada	-	2,0 m ³ /m ²	3,0 m ³ /m ²	3,0 m ³ /m ²
profunditat edificable	-	s'haurà de poder inscriure un cercle de 10 m de diàmetre dins el pati d'illa, i només en cas de resultar una profunditat edificable inferior a 12 m es considerarà la illeta completament edificable (art. 29).		
índex d'intensitat d'ús residencial	1/100	1/200	1/100	1/100
índex d'intensitat d'ús turístic	-	-	-	1/60
ocupació màx. de parcel·la	50%	70%	70%	70%
ocupació màx. en cantonada	-	100%	100%	100%
reculades	2 m	-	-	-
altura reguladora	9 m	6 m	9 m	9 m
altura total màx.	els elements sortints quedaran inscrits dins del pla de 45° de la part alta de la façana i no podran excedir més de 4m de l'altura reguladora (art. 24)			
cossos i elements sortints	s'admeten per damunt dels 3,50 metres de la rasant de l'espai lliure i amb un vol màxim de 1 m (art. 70).			
plantes	sot.+3	sot.+2	sot.+3	sot.+3
usos permesos	residencial, restauració i comercial	residencial i hotelier	residencial, restauració, comercial i hotelier	residencial, restauració, comercial i hotelier
usos permesos condicionats a que ocupin la totalitat de la illeta	equipament assistencial, religiós, sanitari, sociocultural i esportiu	equipament assistencial, religiós, sanitari, sociocultural, espectacles i administratiu. Ús industrial permès només 1a categoria en situació B	equipament assistencial, religiós, sanitari, sociocultural, espectacles, esportiu i administratiu. Ús industrial permès només 1a categoria en situació B	equipament assistencial, religiós, sanitari, sociocultural, espectacles, esportiu i administratiu. Ús industrial permès només 1a categoria en situació B
usos no permesos	hotelier	-	-	-
dotacions d'aparcament en parcel·la	Una plaça cada 75 m ² construïts d'habitatge i una plaça cada 100 m ² construïts de local comercial o fracció. Queda exclosa la reserva en edificis residencials on el càlcul sigui igual o inferior a 6 o bé en aquells solars d'amplada inferior a 12m (art. 119)			

Taula 6.

Taula de paràmetres del planejament vigent. Font: Elaboració pròpia.

2.4.1 Grau de desenvolupament del planejament vigent

Segons les NS86 vigents, el desenvolupament en nombre de plantes en l'àmbit del PERI és pràcticament en la seva totalitat de PB+2, menys a les parcel·les qualificades com 11/41 que com a màxim es poden tenir PB+1.

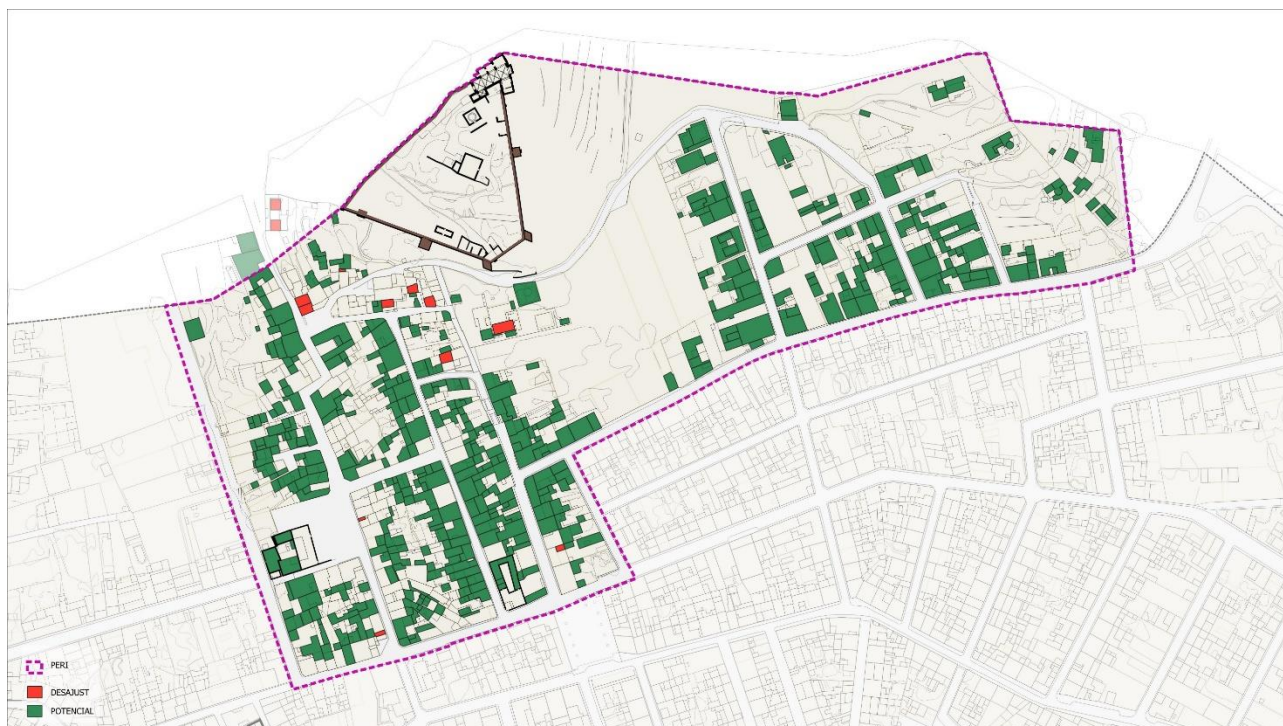


Imatge 20. Alçades segones les NS86. Font: Elaboració pròpia.

Pel que fa a les profunditats edificables, les NS86 en el seu article 29 desenvolupa que s'haurà de poder inscriure un cercle de 10 m de diàmetre dins el pati d'illa, i només en cas de resultar una profunditat edificable inferior a 12 m es considerarà la illeta completament edificable. El fet de no tenir dibuixades les profunditats específicament per a cada illeta ha fet que a la pràctica no s'han considerat i per tant el que havien de ser patis d'illa s'han anat colonitzant d'edificacions.

Tot i així, cal destacar que el planejament vigent és del tot desenvolupista i tant pel que fa a les alçades com a les profunditats, la realitat és que el grau de desenvolupament real és molt inferior al que preveu el planejament.

Mitjançant la utilització del sistema GIS s'ha efectuat el creuament de les alçades determinades pel cadastre i pel planejament vigent relacionades anteriorment, i s'han obtingut una sèrie de disconformitats en alçada. Totes les edificacions en verd al plànol següent corresponen a creixements potencials en possibles remunes.



Imatge 21. Desajustos i potencials segones les NS86. Font: Elaboració pròpia.

Aquest grau de desenvolupament baix també es reflecteix en la densitat permesa que, segons les NS86, es podrien arribar a construir fins a 539 habitatges mentre que, comparant-ho amb les dades d'habitatges del cadastre, només s'ha executat el 40% dels habitatges permesos pel planejament.

QUAL NS86	SUPERFÍCIE	
11/25	6.136	7,1%
11/41	3.683	4,3%
11/42	32.829	38,2%
11/43	11.236	13,1%
Espai lliure públic	9.776	11,4%
Equipament	724	0,8%
Equipament	6.210	7,2%
Viari	15.288	17,8%

Taula 7. Superfícies de les qualificacions del planejament vigent. Font: Elaboració pròpia.

2.4.2 Sistemes d'espais lliures

2.4.2.1 Regulació dels sistemes d'espais lliures

El conjunt dels espais lliures forma un sistema de vital importància en el manteniment dels principals processos ecològics i territorials.

S'ha de tenir en compte que, tot i tractar-se d'un nucli històric que no va disposar d'una planificació urbanística fins a l'any 1962, quan bona part de l'àmbit ja estava urbanitzat i edificat, s'hi va poder fer una reserva d'espai lliure ajustada als requeriments de la legislació del sòl de 1956 i posteriors modificacions amb una configuració dels espais lliures públics.

Avui, la LUIB fa una distinció entre els sistemes d'espais lliures locals i generals i determina que el planejament ha de garantir que els sistemes generals d'espais lliures públics, constituïts pels parcs i els jardins públics, tinguin una proporció adequada a les necessitats socials actuals i previsibles i que no pot ser inferior a 5 m² per habitant amb referència a la població prevista. Així mateix, en el Reglament de la LUIB es divideixen els espais lliures públics en:

- Àrees de joc: han de preveure una superfície mínima de 200 metres quadrats i permetre que s'hi inscrigui un cercle de 12 metres de diàmetre. En tot cas, només poden tenir la consideració de sistema local.
- Jardins: han de disposar d'una superfície mínima de 1.000 metres quadrats i permetre que s'hi inscrigui un cercle de 30 metres de diàmetre. Poden tenir tant la consideració de sistema local com la de sistema general d'espais lliures.
- Parcs: han de disposar d'una superfície mínima de 15.000 metres quadrats i permetre que s'hi inscrigui un cercle de 100 metres de diàmetre. Poden tenir tant la consideració de sistema local com la de sistema general d'espais lliures.

2.4.2.2 Catalogació dels sistemes d'espais lliures

Els sòls qualificats de sistema d'espais lliures tenen una superfície pel planejament vigent sumen un total de 10.130 m² de verd, que representa un 11,8% del total de l'àmbit. Cal tenir en compte, però, el caràcter poc accessible d'aquests a causa dels forts pendents.

La dotació de verd urbà dins l'àmbit és de 7,5 m²/habitant, un rati per sobre de les determinacions de la LUIB però molt inferior a l'estàndard de verd que establert per la UE de 26 m²/habitant.

D'acord amb la informació facilitada per l'Ajuntament de Capdepera, la titularitat i la superfície de les finques qualificades pel planejament vigent com a sistema d'espais lliures és la que s'indica en el quadre següent:

Codi	Nom de l'espai lliure	Titularitat	Obtenció	Sòl (m ²)
1	Bosc del Castell - Llevant	Municipal	Cessió	6.438
		Altres	-	410
2	Bosc del Castell - Ponent	Municipal	Cessió	1.037
3	Carrer del Castell Sud	Altres	-	2.245

Taula 8. Titularitat de les parcel·les qualificades com a sistema d'espais lliures. Font: Elaboració pròpia.

Segons aquesta informació, de les 6 parcel·les que el planejament vigent qualifica com a sistema d'espais lliures, tant sols 2 són de titularitat municipal. Amb una superfície total de

7.475 m², representen el 73,4% del total del sòl qualificat. Resten 4 parcel·les qualificades com a sistema d'espais lliures que tenen altres titulars. Això significa que 2.655 m² són de propietat privada, un 26,6 % del total del sòl qualificat com a sistema d'espais lliures actualment.



Imatge 22. Titularitat dels sistemes d'espais lliures. Font: Elaboració pròpia.

2.4.3 Sistemes d'equipaments

2.4.3.1 Regulació dels sistemes d'equipaments

Els equipaments, per la seva naturalesa i finalitat esdevenen elements cabdals en la configuració de la forma i el funcionament del municipi. Aspectes com la posició, la qualitat funcional i arquitectònica dels mateixos, determinen el nivell de cobertura i de prestació de determinats serveis necessaris per a la vida ciutadana.

A diferència dels altres usos de desenvolupament majoritari i extensiu -habitatge, indústria - els equipaments no composen ciutat per ells mateixos però, en canvi, la seva presència és insubstituïble per a la formació dels teixits urbans de manera completa.

Dins el sistema d'equipaments es diferencien com a sistema general d'equipaments, aquells que estan al servei del conjunt del municipi, i com a sistema local d'equipaments els que estan al servei d'un àmbit geogràfic més reduït dins del mateix municipi. Les reserves de sòl destinades a equipament públic que integren el sistema dotacional, tant de caràcter local com general, s'han de delimitar diferenciant alguna de les qualificacions que es detallen en el Reglament de la LUIB: educatiu, esportiu, cultura, sanitari, assistencial, serveis urbans, administratiu i institucional i allotjament dotacional.

La titularitat dels equipaments podrà ser pública o privada.

2.4.3.2 Catalogació dels sistemes d'equipaments

Els sòls qualificats de sistema d'equipaments tenen una superfície pel planejament vigent sumen un total de 6.934 m², que representa un 8,1% del total de l'àmbit.

El planejament vigent no inclou entre els seus equipaments l'adquisició del Centre Can Melis per part de l'Ajuntament.

D'acord amb la informació facilitada per l'Ajuntament de Capdepera, la titularitat i la superfície de les finques qualificades pel planejament vigent com a sistema d'espais lliures és la que s'indica en el quadre següent:

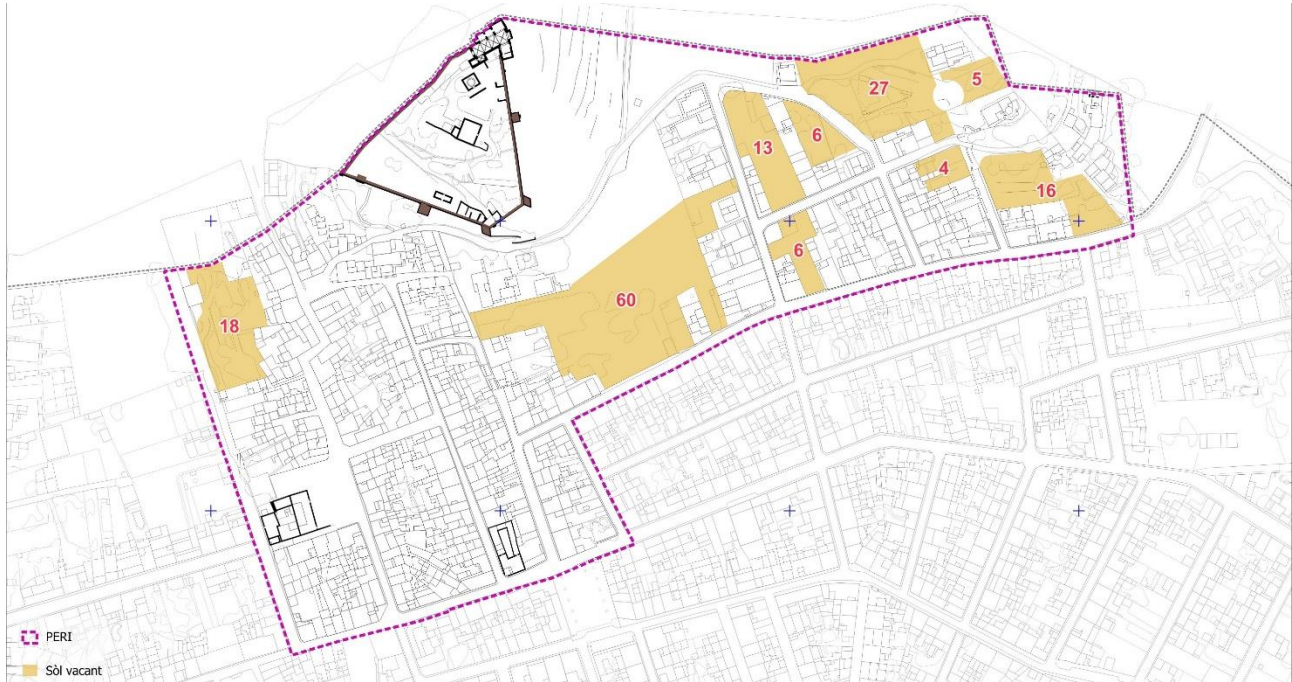
Codi	Nom de l'espai lliure	Titularitat	Sòl (m ²)
1	El Castell de Capdepera	Municipal	5.770
2	Ajuntament de Capdepera	Municipal	724
3	Centre Can Melis	Municipal	322

Taula 9. Titularitat de les parcel·les qualificades com a sistema d'equipaments. Font: Elaboració pròpia.

Tots els equipaments dins l'àmbit del PERI són de titularitat pública i municipal.

2.4.4 Sòl vacant

Segons l'estudi realitzat al 2015 per la Direcció General d'Ordenació del Territori de la Conselleria de Medi Ambient i Mobilitat del Govern Balear sobre la localització i càlcul de la capacitat del sòl vacant de les Illes Balears, al municipi de Capdepera dins l'àmbit del PERI hi havia 155 habitatges potencials, que suposaven un àrea de sòl vacant de 15.257 m² que representa el 27% del sòl lucratiu de l'àmbit.



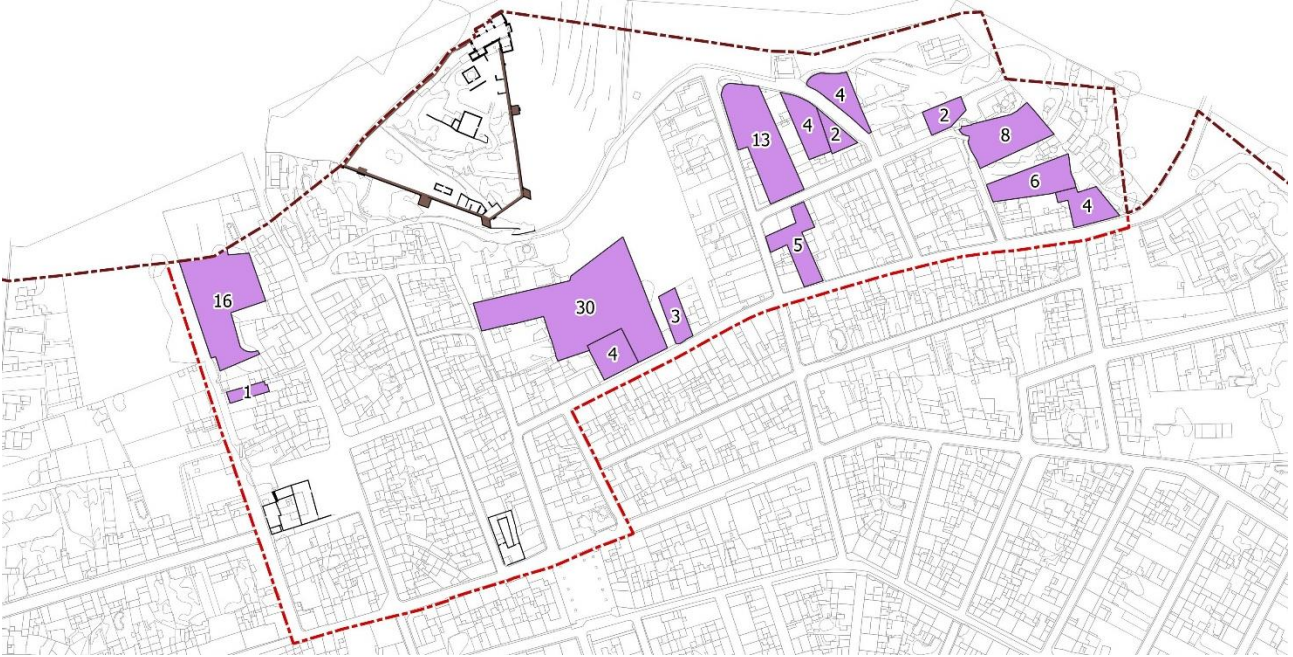
Imatge 23. Estudi de sòl vacant. Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'estudi CAIB 2015.

Per altra banda, l'estudi de sòl vacant de Cadastre tret a partir de l'explotació de les dades dels usos existents de les edificacions, dona unes dades molt diferents. En les parcel·les que identifica sense edificar sumen entre totes un total de 70 habitatges potencials amb els paràmetres del planejament vigent.



Imatge 24. Estudi de sòl vacant. Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'usos existents de Cadastre.

Finalment, per tal de fer una lectura en detall a l'àmbit que ens ocupa el present treball, s'ha elaborat un tercer estudi propi que s'acosta més a la realitat sent els habitatges potencials 102 amb els paràmetres del planejament vigent.



Imatge 25. Estudi de sòl vacant existent. Font: Elaboració pròpia.

2.5 Mobilitat

La xarxa de carrers que configuren l'entorn del Castell de Capdepera té les característiques pròpies dels assentaments fruit de la no planificació amb dimensions molt reduïdes tan pel que fa a la seva longitud com a la seva amplada: amplades de carrer a l'entorn dels 3-4 metres són molt normals en aquest sector.

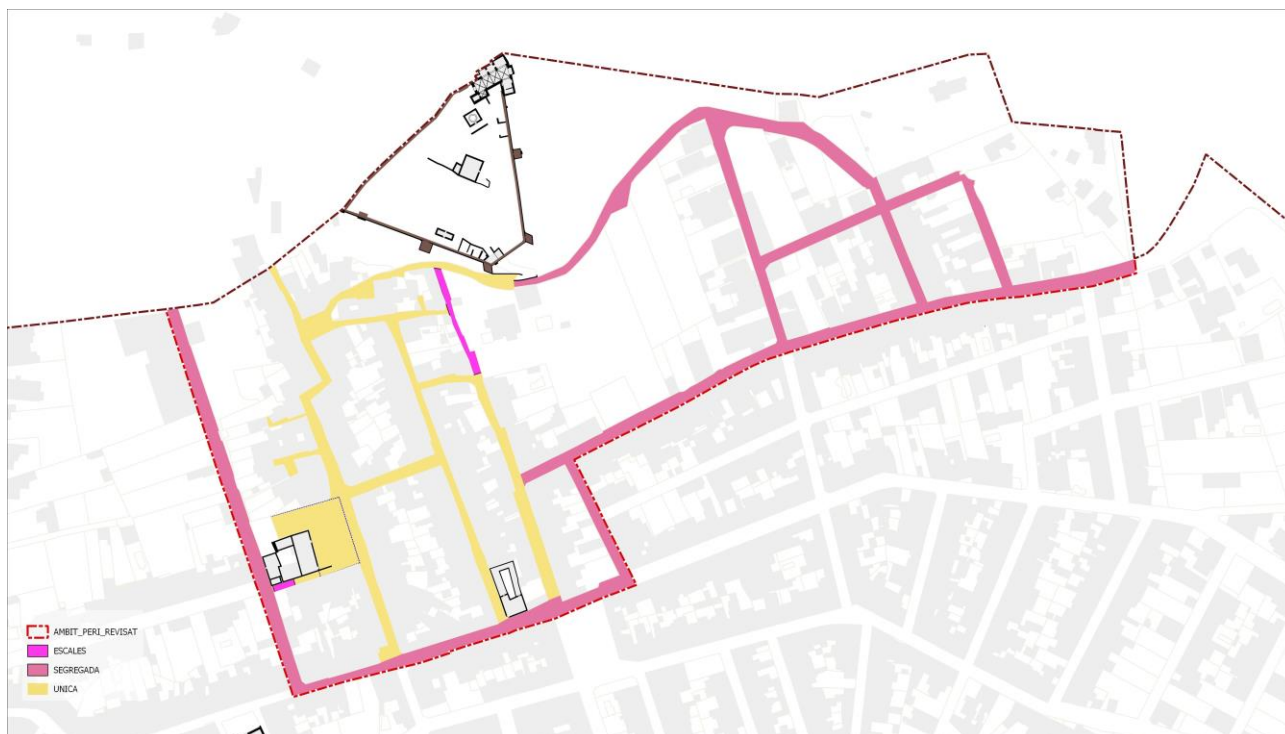
Tanmateix el PERI està assentat sobre un terreny de topografia accidentada amb uns desnivells molt forts en els carrers que es situen perpendicularment al castell, alguns d'ells resolts amb escales i amb nombroses zones amb plataforma única. La resta de carrers de l'àmbit estan configurats amb molta presència de trànsit rodat, voreres excessivament estretes i cotxes aparcats que obstaculitzen el pas.

2.5.1 Xarxa de vianants

2.5.1.1 Tipologia de carrers

Des del punt de vista de la seva urbanització, la xarxa de vianants es pot classificar en:

- Carrers segregats (segregació vorera – calçada): sumen un total de 1.414 m lineals i un 62% del total. Es tracta bàsicament dels carrers regulats com a Zona 30.
- Carrers de plataforma única: sumen un total de 804 m lineals i un 35% del total. Està formada pels carrers exclusius per a vianants i els carrers de prioritat invertida.
- Escales: sumen un total de 78 m lineals i un 3% del total. Es tracta de trams de carrers amb un pendent molt pronunciat.



Imatge 26. Tipologia de carrer. Font: Elaboració pròpia.

Les dades mostren una distribució amb superioritat de les vies segregades sent el predomini de les funcions destinades a la mobilitat motoritzada prioritari en l'àmbit històric. Per altra banda, es considera satisfactori que els carrers de plataforma única siguin aquells que donen accés a vianants per arribar fins al Castell.

Dins l'àmbit del PERI no hi ha voreres de 2 metres o més.

2.5.1.2 Amplada dels carrers

Complementàriament a la tipologia urbanística de les vies s'ha calculat l'amplada de la secció dels carrers (distància entre façanes).

La distància entre façanes d'un tram de carrer condiciona la distribució de l'espai públic entre modes de transport. En l'àmbit del PERI:

- Amplada fins a 4 metres: 17%
- Amplada de 4 – 5 metres: 14%
- Amplada de 5 – 6 metres: 34%
- Amplada de 6 – 7 metres: 26%
- Amplada de 7 – 8 metres: 9%



Imatge 27. Amplada dels carrers. Font: Elaboració pròpia.

Simplificant els càlculs, el 91% dels carrers dins l'àmbit del PERI tenen un amplada inferior a 7 metres. En aquest sentit, els carrers de menys de 7 metres no haurien de ser segregats (suposant voreres amb una amplada de 2 metres i un carril de circulació de 3 metres) i els de menys de 9 metres no haurien de tenir aparcament.

2.5.1.3 Pendent dels carrers

L'accessibilitat del viari es mesura en funció del seu impacte en la mobilitat dels vianants; com més pronunciat és el pendent, més gran és la dificultat per transitar-hi a peu, sobretot per a les persones amb mobilitat reduïda.

Pel que fa al pendent, l'orografia de l'àmbit condiciona l'accessibilitat, sobretot la zona de l'entorn del Castell, i en global un 45% dels carrers tenen pendents superiors al 6% longitudinal, valor considerat màxim a l'Ordre VIV/561/2010, que supera amb escreix els màxims admesos per les normatives.



Imatge 28. Pendent dels carrers. Font: Elaboració pròpia.

2.5.2 La mobilitat turística

Capdepera és un municipi turístic no només per la seva oferta propera a la costa sinó també perquè el Castell és un punt d'interès visitat per milers de persones cada any. És per aquest motiu que el sistema de mobilitat del municipi i el seu component turístic necessita d'un apartat propi.

La mobilitat interna dels turistes es caracteritza per tenir un repartiment modal més sostenible que el de la mobilitat quotidiana dels residents, utilitzen majoritàriament els aparcaments senyalitzats i realitzen els desplaçaments als punts d'interès a peu. I les curtes distàncies afavoreixen aquests fluxos de persones.



Imatge 29. Temps del desplaçament a peu amb origen la Plaça d'Orient. Font: Elaboració pròpia.

Els carrers del PERI concentren una gran densitat de desplaçaments a peu per arribar al Castell. No es coneix concretament la generació de mobilitat turística existent, ara bé, els recorreguts més recurrents per a la seva visita són els que es veuen a la següent imatge.



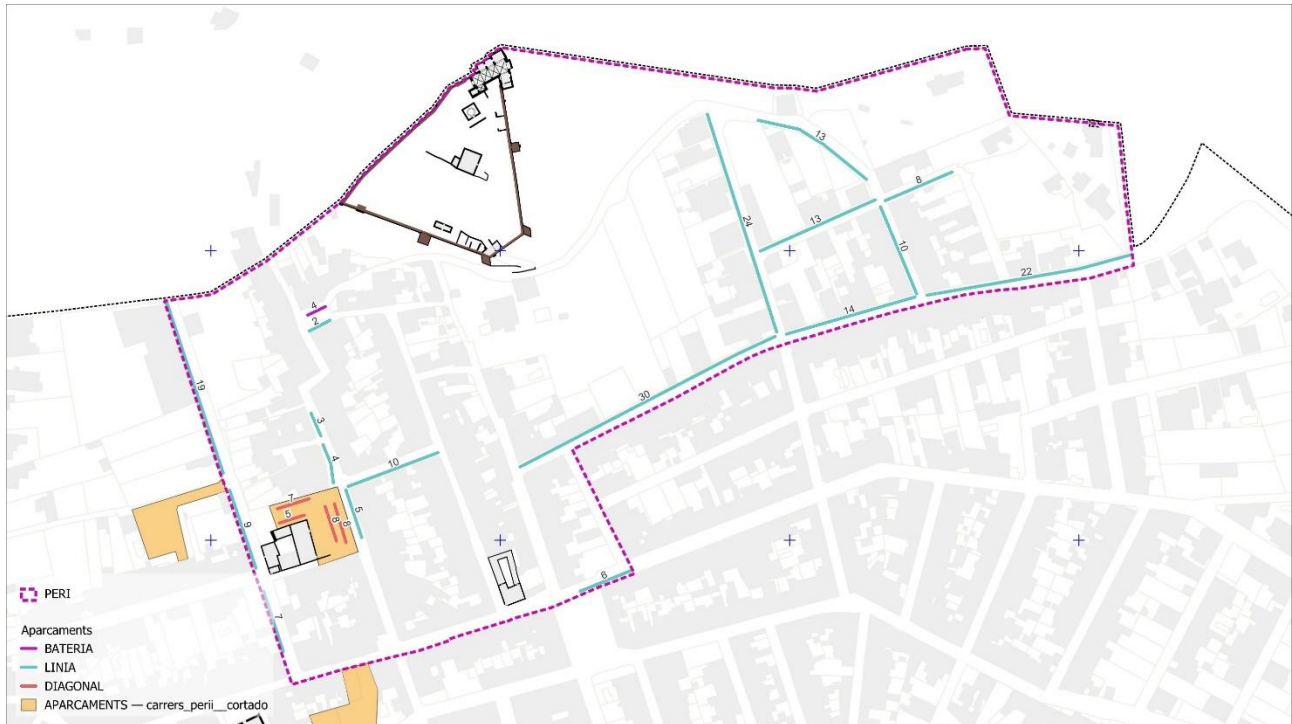
Imatge 30. Mapa de temperatures dels visitants al Castell. Font: Elaboració pròpia.

2.5.1 Aparcament

L'oferta d'aparcament a l'àmbit d'estudi consta de:

- Aparcament públic en calçada (inclou aparcament per a motos).
- Aparcament fora de calçada d'ús públic de titularitat pública o privada.
- Aparcament privat en parcel·la.

En l'actualitat, hi ha un total de 231 places d'aparcament en la via pública dins l'àmbit del PERI, de les quals només 56 d'elles, el 24%, estan ubicades en espais de plataforma única.



Imatge 31. Aparcament públic en calçada. Font: Elaboració pròpia.

2.6 Patrimoni i paisatge

El paisatge es percep actualment com un element important de la qualitat de vida de les poblacions, element essencial del benestar individual i social, tant en els medis urbans com rurals, en els territoris degradats com en els de gran qualitat, en els espais singulars com en els quotidians. El paisatge representa, a més, un component fonamental del patrimoni cultural i natural de cada regió, contribuint al més complet i harmònic desenvolupament dels éssers humans i a la consolidació de la identitat pròpia de cada territori.

Conscients que el paisatge coopera en l'elaboració de les cultures locals i com a component fonamental de el patrimoni cultural i natural d'Europa, reconeixent que la qualitat i la diversitat dels paisatges europeus constituent un recurs comú per a la protecció, gestió i ordenació es convenient cooperar, es redacta la Convenció Europea del Paisatge, aprovada a Florència l'octubre de 2000 - ratificada a Espanya el 6 de novembre del 2007.

Les mesures particulars proposades parteixen de la sensibilització de la societat civil, de les organitzacions privades i de les autoritats públiques respecte a el valor dels paisatges, a les seves funcions i a la seva transformació. Es fomenta la formació i educació paisatgística tant professionals com d'escolars i universitaris; promovent-la identificació i l'estudi dels paisatges propis a el conjunt de cada territori per tal d'aplicar polítiques de paisatge que estableixin la protecció, la gestió i l'ordenació de tots els paisatges.

A nivell general, s'integra el paisatge en les polítiques d'ordenació del territori, d'urbanisme, i en les polítiques cultural, ambiental, agrària, social i econòmica, així com en altres polítiques que puguin tenir efectes directes o indirectes sobre el paisatge, tot això en el marc d'una cooperació europea. A nivell específic, en l'àmbit d'aquest PERI, es vol donar el reconeixement que li pertoca a l'àmbit del Castell i del seu entorn.

2.6.1 El paisatge i l'entorn

La posició de l'entorn emmurallat en alçada va ser triada per raons geoestratègiques amb visió directa al Canal de Menorca i, aquest fet fa, que no només des del Castell hi ha unes visuals clares i llargues a tota la comarca i cap a la mar, però també, el mateix es veu des de diferents punts del territori.



Imatge 32. Vista de l'àmbit del PERI. Font: Elaboració pròpia.

El puig de Capdepera, on es situa l'edificació històrica, té una alçada de 150 metres per sobre del mar que s'alça per sobre del territori. Només dins l'àmbit del PERI hi ha un desnivell de més de 86 metres.

2.6.1.1 Tipus de paisatge

L'àmbit d'estudi és una zona urbana que és en nucli antic del poble de Capdepera, un enclavament proper a la costa ubicat al llevant de l'Illa de Mallorca.

- Respecte a la **localització longitudinal**, el paisatge de l'àmbit correspon a un cocontext urbà rodejat de conreus de secà mediterranis.

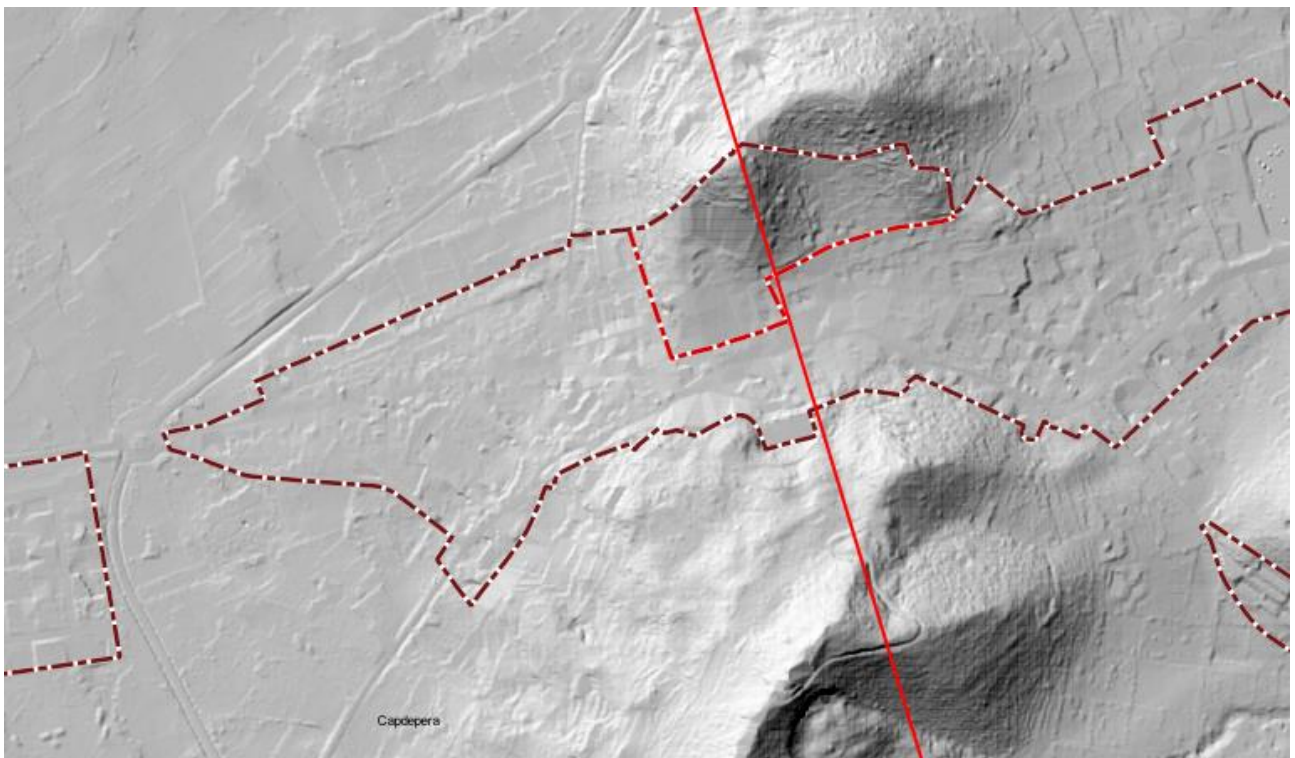
- Respecte als **usos** que s'hi desenvolupen, el paisatge de l'àmbit correspon al propi d'un sòl urbà.
- Respecte a l'**estat** en l'àmbit correspon a un paisatge urbà prou mantingut.
- Respecte al **domini d'un element**, al paisatge de l'àmbit predomina el Castell a la zona alta.
- Respecte a la **distribució espacial**, la orografia de l'àmbit d'estudi ofereix una visió molt oberta dels seus elements, de manera que es pot observar des d'una gran part del territori.

2.6.1.2 Factors de visibilitat

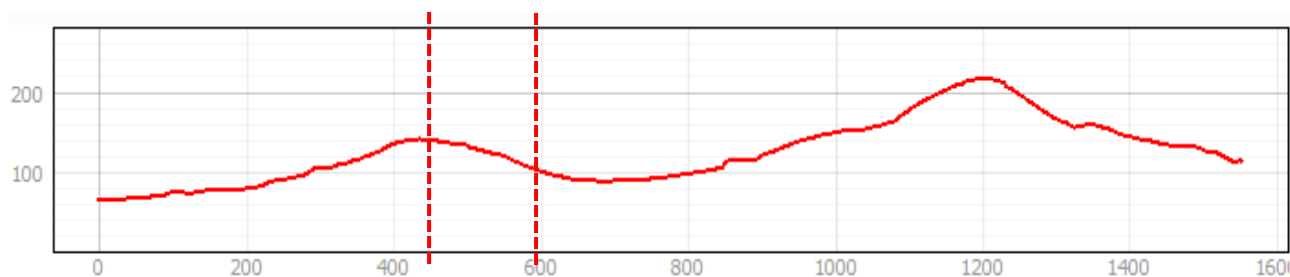
La forta topografia de l'àmbit permet l'anàlisi del paisatge extrínsec amb l'estudi de la conca visual de l'àrea. La conca visual de qualsevol àrea és la porció del territori visible des de la mateixa. S'ha de diferenciar:

- Conca visual topogràfica: es considera únicament la topografia de el terreny, sense tenir en compte els elements presents en el mateix com és el cas de les barreres o pantalles visuals (edificis, vegetació, etc.).
- Conca visual real: considera, a més del relleu, les barreres visuals com són les edificacions o la vegetació arbòria i / o arbustiva

Conca visual topogràfica. El poble de Capdepera es troba situat entre dos turons, el Puig de Capdepera i el Puig de sa Cova Negra. Aquesta marcada topografia crea un relleu molt característic i una relació visual directa amb la presència dels dos puigs.



Imatge 33. Model digital del terreny. Relació entre el poble i els dos puigs Font: Elaboració pròpia a partir de dades Lidar IGN

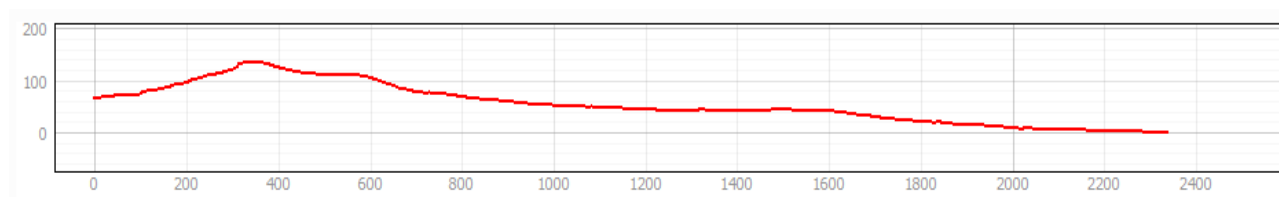


Imatge 34. Perfil del terreny entre el Puig de Capdepera i el Puig de sa Cova Negra (en línies discontinües l'àmbit del PERI).
Font: Elaboració pròpia a partir de dades Lidar IGN

El castell, situat a la part alta del Puig de Capdepera, domina la visual del poble i alhora té una relació visual directa amb la mar.

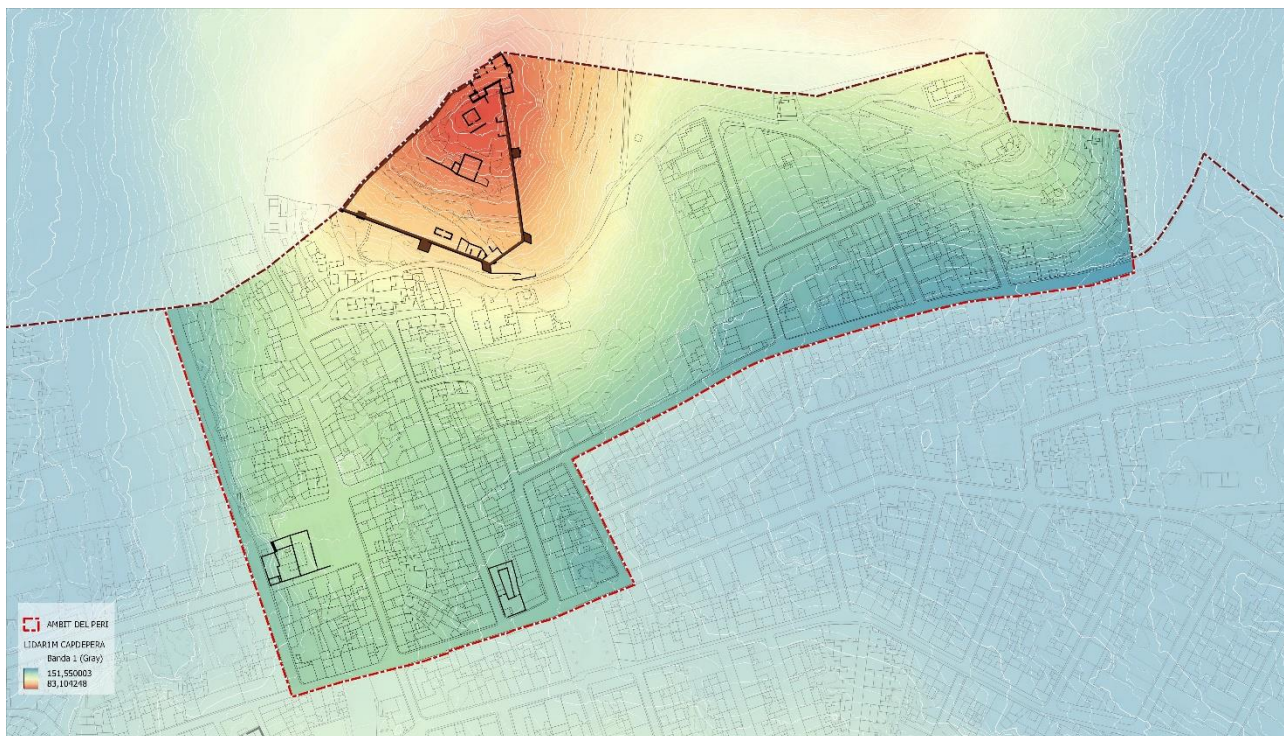


Imatge 35. Model digital del terreny. Relació del Puig de Capdepera amb la mar del Canal de Menorca. Font: Elaboració pròpia a partir de dades Lidar IGN



Imatge 36. Perfil del terreny entre el Puig de Capdepera i la costa. Font: Elaboració pròpia a partir de dades Lidar IGN

Conca visual real. L'impacte visual sobre el paisatge extrínsec, és a dir, sobre les vistes des de l'entorn cap a l'àrea tractada i viceversa, dependrà de les característiques visuals de la conca visual de l'àrea afectada, i evidentment de la planificació urbanística que s'apliqui en ella.



Imatge 37. Hipsometria. Font: Elaboració pròpia a partir de dades del LIDAR.

Els elements principals que defineixen una conca visual són els següents:

- Mida de la conca visual: Per a una determinada distància màxima d'observació, com més gran és la superfície de la conca més gran és la fragilitat visual (a l'ésser observable des de més zones o punts).
- Forma: Les conques visuals de formes excèntriques són més fràgils. L'excentricitat de la conca visual es refereix a l'allunyament de l'àrea afectada pel que fa a centre de gravetat de la superfície de la conca visual. Proporciona un índex de la focalització de la conca visual. La intrusió visual serà més gran com més gran sigui la focalització de la conca visual.
- Compacitat: Les conques compactes, sense "buits" o àrees fosques, són més fràgils que les que tenen molts buits.
- Presència d'observadors potencials: La presència d'observadors potencials dependrà principalment de la localització de focus de concentració d'observadors, com ara poblacions, carreteres, vials o miradors.

A partir del Model Digital del Terreny (Lidar 1 metre IGN) s'ha elaborat una cartografia amb les visuals, fent l'anàlisi des de la parcel·la seleccionada per la ubicació del punt verd.

La intervisibilitat és un factor clau a l'hora de valorar el possible impacte paisatgístic d'un projecte o d'una determinada actuació. Malgrat pot considerar-se una característica intrínseca de la parcel·la, segons l'impacte que pugui tenir la ubicació de les instal·lacions, els efectes visuals van més enllà de l'emplaçament en sí, i cal avaluar amb especial atenció la relació que s'estableix amb l'àrea des d'on les actuacions poden ser visibles.

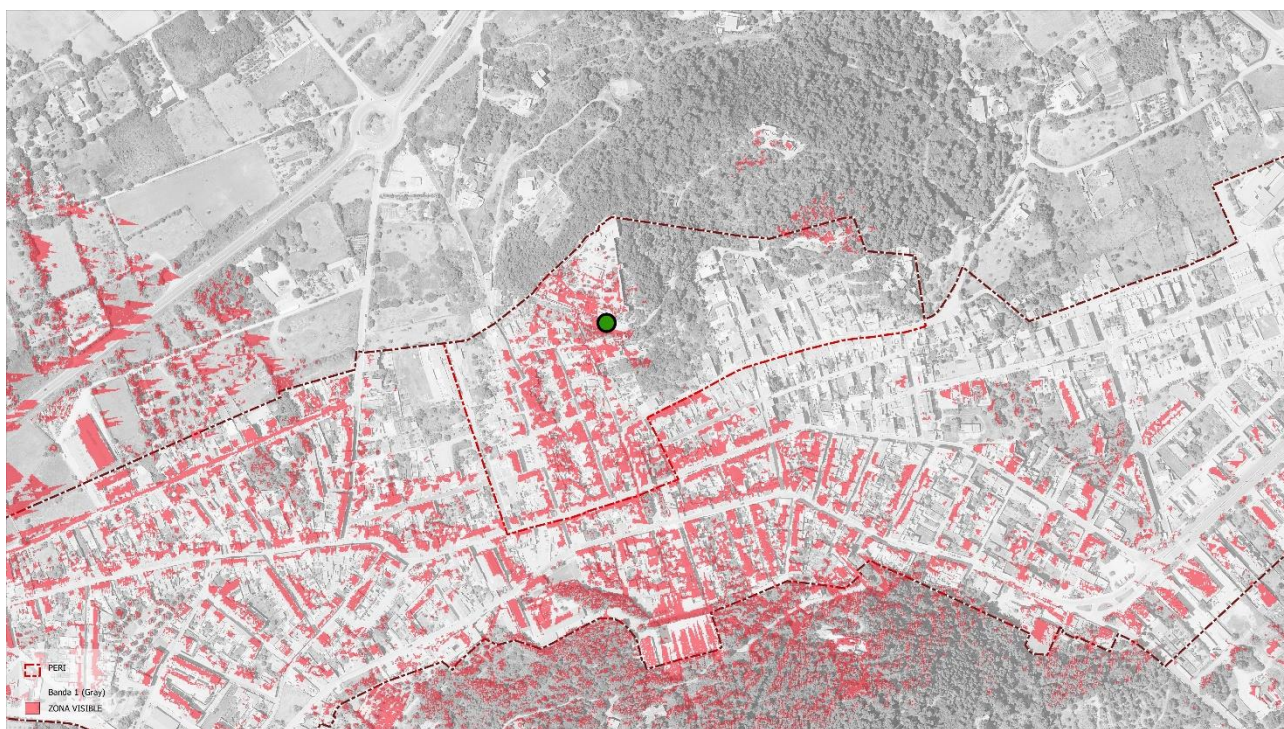
En aquest estudi els càlculs d'intervisibilitat s'han dut a terme a partir d'un model digital d'elevacions de 5m de resolució i considerant tot el municipi. Cal remarcar que el model topogràfic està elaborat únicament a partir de punts LIDAR corresponents al sòl nu. D'aquesta manera, es pot considerar que els resultats obtinguts amb la present anàlisi de visuals sobreestima les àrees des de les quals és visible l'àmbit que es vol destinar al parc verd, ja que descarta l'efecte barrera d'elements verticals com edificis i vegetació.

El Castell de Capdepera, amb un perfil molt característic i degut a la seva situació elevada, es percep des de molts punt de vista del territori. Hem analitzat les visuals de l'entorn més immediat a través de models digitals de terreny LIDAR, per tal d'esbrinar els espais amb visió directa dels punts més rellevants del Castell i poder així preservar la seva visió.

S'han estudiat tres diferents punts de l'observador ubicat al Castell, per detectar les zones visibles de territori des d'aquest punt, que veu i és vist.

Així hem ubicat l'observador en tres punts elevats del Castell:

- Torre de sa Boira
- Torre den Miquel Nunis
- Torre de la Porta den Rei en Jaume



Imatge 38. Estudi de visuals des de la Torre de sa Boira del Castell de Capdepera. En color vermell les zones amb visió directa. Font: Elaboració pròpia a partir de dades Lidar IGN



Imatge 39. Estudi de visuals des de la Torre den Miquel Nunis del Castell de Capdepera. En color vermell les zones amb visió directe. Font: Elaboració pròpia a partir de dades Lidar IGN



Imatge 40. Estudi de visuals des de la Torre de la Porta den Rei en Jaume del Castell de Capdepera. En color vermell les zones amb visió directe. Font: Elaboració pròpia a partir de dades Lidar IGN

2.6.1.3 Elements visuals del paisatge

Reconeixent que existeix subjectivitat que comporta tota percepció, és possible realitzar la descripció del paisatge en termes objectius si s'entén el paisatge com l'expressió espacial i visual del medi. Tot i que la percepció de paisatge també inclou impressions no visuals, per tal de realitzar una descripció objectiva del paisatge de l'àmbit d'estudi, s'ha realitzat una anàlisi dels elements visuals més significatius.

- **Forma:** la forma de l'àmbit d'estudi és tridimensional, dominada per la pendent cap al Castell.
- **Color:** Els colors dominants de l'àmbit són els terrosos, concretament monocromies de verd/marro i anàlegs del mateix. La vegetació dominant de l'àmbit d'estudi és el pinar, així doncs, el paisatge té un color que varia del verd fosc a diverses tonalitats de terres, beixos i grisos, trencat linealment pels colors terra de les zones sense vegetació i pels afloraments de pedra calcària.



#CFA68A

#3C401C

#D9AE5F

#A68776

#A6A6AA

Imatge 41. Estudi dels colors predominants

- **Textura:** L'àmbit d'estudi presenta una textura de gra i densitat mitjanes, amb un grau d'ordenació dels objectes en grups i poc contrast.
- **Espai:** La disposició dels objectes en l'espai de l'àmbit d'estudi determinen un tipus d'escena variant entre la vista encaixada (des dels punts més elevats) i l'escena en espessor (en aquelles zones de vegetació densa).
- **Escala:** La relació entre la mida del projecte i l'entorn on es situa determina que el paisatge es defineix en una escala gran, on l'objecte de l'àmbit d'estudi s'empetiteix en relació a l'entorn.

2.6.2 Inventari dels components del paisatge

L'efecte visual sobre el paisatge propi de l'àrea afectada estarà en funció dels següents factors, a part, és clar, de les característiques tant actuals del medi receptor com del planejament urbanístic definit sobre el mateix:

- Situació topogràfica relativa de l'àrea afectada (en vessant, en pla, etc.).
- Tipologia i naturalesa de la vegetació de l'àrea (arbòria, arbustiva, densa).
- Grau de transformació actual el paisatge per elements antròpics.

A continuació s'exposen tot un seguit de recursos paisatgístics que determinen l'aparença perceptual del medi receptor seleccionat i per tant la seva qualitat.

2.6.2.1 Component biòtic

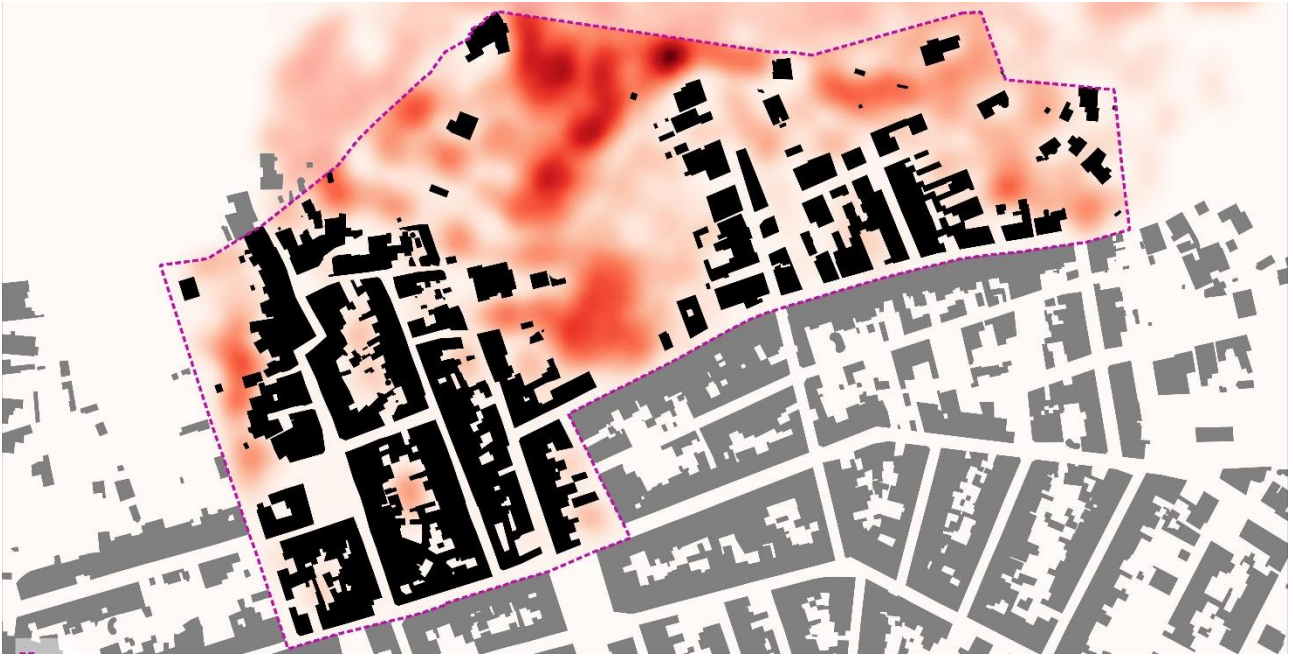
Tant la valoració biòtica com la qualitat biològica poden ser qualificables com altes, ja que ens trobem davant d'un espai natural que no ha sofert cap alteració pel que fa al seu estat natural. Conserva nombrosos elements de gran valor ecològic.

- **Vegetació:** El verd a l'entorn del Castell tenen un paper importantíssim en el reconeixement del patrimoni, es tracta d'un ecosistema forestal. Cal destacar que la cobertura verda no s'ubica només en l'espai verd d'ús públic sinó que crea una xarxa d'infraestructura verda que s'entremescla amb la vegetació dels patis interiors d'illa, així com amb el sòl rústic que envolta el Castell per la seva cara nord. Es tracta d'una formació boscosa on l'espècie arbòria principal és el pi blanc (*Pinus halepensis*) i compta amb un estrat arbustius molt diversificat on s'hi troben, entre d'altres espècies pròpies del pinar mediterrani, el xiprell (*Erica multiflora*), estepa blanca (*Cistus albidus*), estepa negra, ginebró, etc.

Pel que fa a l'arbrat viari, és inexistent dins l'àmbit del PERI. No hi ha cap carrer o plaça arbrada.



Imatge 42. Arbrat. Font: Elaboració pròpia.



Imatge 43. Densitat de l'arbrat. Font: Elaboració pròpia.

La demanda d'una millor qualitat urbana per part dels ciutadans comporta la necessitat de reenverdir progressivament l'espai urbanitzat mitjançant la creació de noves zones verdes i la plantació d'arbres al carrer. Així, la incorporació de totes les mesures possibles per al manteniment i millora dels espais amb arbrat i vegetació existents, siguin públics o privats, atesa la densitat i compacitat del teixit edificatori seran de major importància.



Imatge 44. Fotografia actual amb la presència del verd.

- **Fauna:** Les característiques que proporciona l'ecosistema boscós al voltant del Castell, fa que hi una gran varietat de fauna pròpia del bosc mediterrani. Des de petits ocells insectívors a petits mamífers com eriçons o genestes.
- **Clima:** El seu clima mediterrani proporciona a Capdepera unes temperatures suaus al llarg de tot l'any, sent la mitjana anual de 15 graus centígrads. A l'estiu la mitjana ascendeix fins als 30 graus, i a l'hivern pot baixar fins als 6 graus.

2.6.2.2 Component abiòtic

- **Component hidrològic:** a l'àmbit d'estudi no es troba cap zona humida.
- **Component geològic:** Pel que fa a la singularitat de l'enclavament, aquesta l'hem de considerar com a alta, ja que constitueix una àrea d'incidència visual que originen zones emissores de vistes de qualitat.

2.6.2.3 Component antròpic

- **Elements constructius:** L'entorn del PERI és el propi d'un nucli antic, amb edificacions en filera, carrers irregulars i en aquest cas amb una topografia rellevant.

2.6.3 Paisatge urbà

En parlar del paisatge urbà de l'entorn del Castell de Capdepera parlem, entre altres coses, dels elements privats que defineixen els límits de l'espai públic, què és part substancial de l'estructura del paisatge. Parlem de la importància de la pell dels edificis, sobretot, conscients de que tan sols són un aspecte del paisatge que conformen per associació amb les edificacions col·lindants però que ha d'incidir de manera molt directa i determinant en la redacció de nous projectes i en la sensibilitat de ser conscient que s'intervé en una Unitat d'Interès Patrimonial.

En aquest sentit, el PERI vetllarà per la preservació i manteniment dels valors identitaris de l'entorn del Castell de Capdepera.



Imatge 45. Vista de l'àmbit del PERI. Font: Elaboració pròpia.

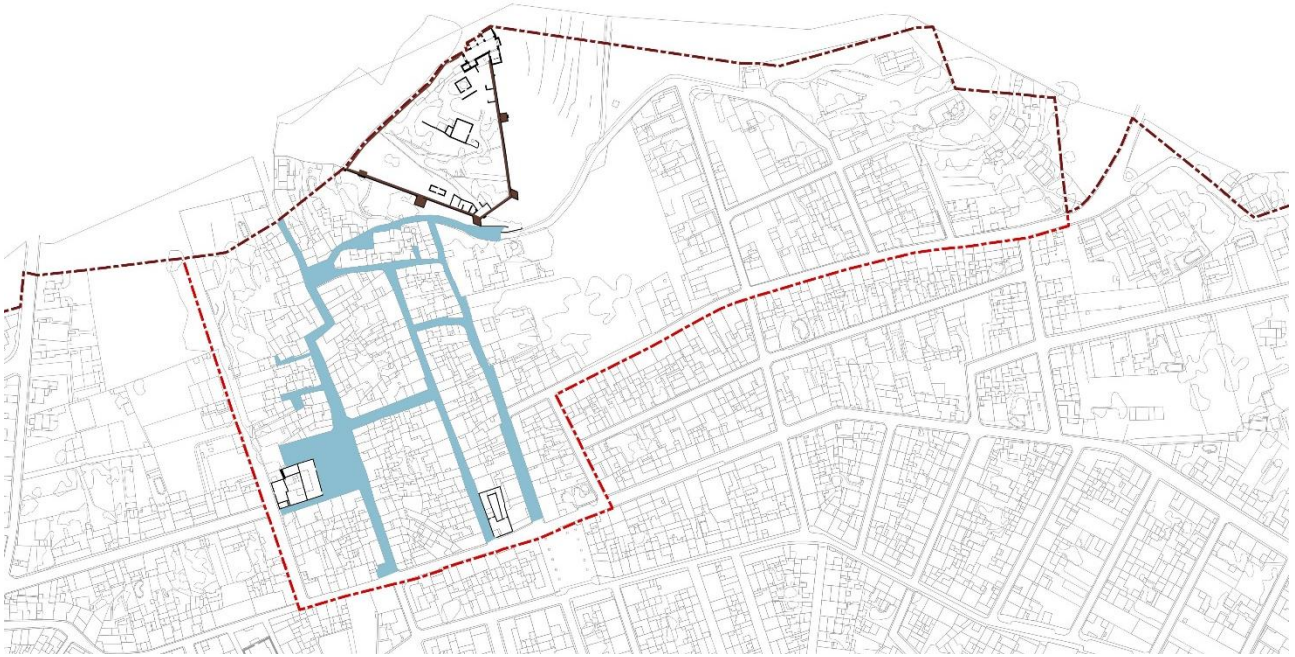
2.6.3.1 Els eixos tradicionals

El valor de l'estructura urbana que s'implanta en aquests eixos al llarg de diferents èpoques es defineix a partir del significat qualitatiu de les seves construccions, pel manteniment de l'estructura parcel·laria i per la presència de tipologies d'un determinat model edificatori. És així que la identificació dels eixos tradicionals té la voluntat de referenciar un reconeixement unitari, tant en el tractament de l'espai públic (mobiliari urbà i infraestructures), amb mesures que facilitin el respecte per les edificacions que el componen i afavoreixin la integració de noves intervencions d'acord amb el desenvolupament específic determinat en la normativa, tant pel que fa als aprofitaments, com per a les condicions de composició arquitectònica de les mateixes.

Altrament, aquesta doctrina ha de ser aplicable, també, al tractament global en les operacions de millora de l'espai públic, amb una visió general que determini una planificació dels seus diversos sectors, preservant valors essencials d'aquests eixos i que són referents històrics.

Relació dels eixos considerats:

- Carrer Major
- Carrer Fondo
- Carrer des Pla de'n Cosset
- Carrer Castell
- Carrer Alt
- Carrer de Ses Flors
- Carrer Goya



Imatge 46. Eixos tradicionals. Font: Elaboració pròpia.

En tots ells es vol preservar, consolidar i millorar la regulació de les condicions urbanístiques de l'espai públic i les edificacions (referents de diverses tipologies essencials en l'evolució i definició dels mateixos) incloses en l'àmbit protegit i la seva repercussió en les actuacions de nova planta per tal d'afavorir la integració en el paisatge urbà en què s'insereixen.

2.6.3.2 L'ecosistema forestal del Castell

Aquestes zones boscoses tenen una estructura vegetal madura i representen un ecosistema forestal, cosa que afavoreix la prestació de serveis ambientals. L'ecosistema forestal del Castell forma part de la xarxa d'espais naturals i espais seminaturals del municipi de Capdepera i consta d'altres característiques ambientals com són la funcionalitat d'ecosistemes, la regulació tèrmica, la retenció de carboni, la millora de la qualitat de l'aire i la infiltració i permeabilitat.

Ara bé, aquesta infraestructura verda, en gran part, està formada per ecosistemes naturals que, si volem que contribueixen en més aspectes, caldrà dissenyar i gestionar per maximitzar els serveis ecosistèmics que pot arribar a proveir. Especialment, en un entorn urbà on el passeig (per a residents i per a visites turístiques), l'activitat esportiva o el joc a l'aire lliure dels infants, l'envelliment actiu o els espais de trobada grupals i familiars adquireixen més importància. Aquests serveis ecosistèmics o serveis socioambientals són els beneficis que els humans obtenen dels ecosistemes i que contribueixen directament o indirectament al benestar de les persones.

2.6.3.3 L'espai no edificable de parcel·la

La totalitat dels interiors d'illa inclosos en l'àmbit d'aquest PERI no són edificables més enllà de la profunditat edificable màxima establerta en els plànols d'ordenació. És l'objectiu d'aquesta mesura protegir els espais no edificats del teixit urbà de l'entorn del Castell de Capdepera, específicament, els patis i jardins privats i la seva vegetació existent.

2.6.3.4 Protecció del patrimoni arquitectònic

El municipi de Capdepera no disposa de Catàleg d'elements i espais protegits. Tan sols hi ha el Castell de Capdepera protegit per la declaració de monument pel "Decret de 22 d'abril de 1949 de Arquitectura Militar" que passà a ser Bé d'Interès Cultural (BIC) per la «Llei de Patrimoni Històric Espanyol 16/85» i posteriorment per la «Llei de Patrimoni Històric de les Illes Balears 12/98».

El desenvolupament del PERI integrarà la identificació d'elements i edificacions que, de forma individual o en associació amb d'altres properes, han arribat als nostres dies sense estridències ni grans transformacions, i actuen com a referents del paisatge del carrer o vial que formen part.

2.6.4 Avaluació de la qualitat paisatgística del PERI

La metodologia desenvolupada per a dur a terme la valoració de la qualitat paisatgística de l'àmbit d'estudi està basada en el mètode indirecte o d'anàlisi dels components descrits del paisatge. A partir de la descripció dels components del paisatge, es defineixen els elements més significatius. Per a valorar cada un d'aquests elements, s'ha desenvolupat una taula on s'han valorat els elements estètics, desnivell, complexitat de les formes, vegetació, aigua i component antròpic. De l'estudi realitzat, s'obtenen els següents resultats:

ELEMENT	VALOR OBTINGUT PER A L'ÀMBIT D'ESTUDI	VALOR MÀXIM PER A PAISATGE IDEAL
ESTÈTICA (forma i línia)	1	1
ESTÈTICA (color)	1	1
DESNIVELL	4	4
COMPLEXITAT	3	4
VEGETACIÓ (diversitat)	3	4
VEGETACIÓ (qualitat visual)	3	4
AIGUA	1	2
COMPONENT ANTRÒPIC	4	4
Total	20	24

Per començar, l'avaluació dels components estètics és que les formes són harmòniques, sense presència de disruptions de la línia i hi ha prou diversitat de textures i colors. El fort desnivell de l'àmbit li dona una gran importància pel que fa al paisatge ja que qualsevol intervenció que s'hi faci serà de gran impacte visual. La complexitat es mesura bastant positivament ja que les formes dels elements són bastant complexes, sobre tot pel que fa a la presència del Castell. Pel que fa a la vegetació, hi ha una bona mescla equilibrada de massa arbrada respecte dels elements construïts. I, a més, es tracta d'un bosc de vegetació autòctona, amb sotabosc i ben constituït. En aquest cas no s'ha donat la puntuació màxima degut a que l'entorn urbà no compleix amb aquest requisit ja que no hi ha vegetació. No hi ha presència d'aigua dins l'àmbit pel que no puntua aquest apartat. Finalment, s'avalua el component antròpic i es considera que els elements no antròpics són uniformes de formes i colors.

És així que el resultat de l'avaluació de la qualitat paisatgística de l'àmbit d'estudi és alta.

2.6.5 Avaluació de la fragilitat paisatgística del paisatge del PERI

La fragilitat paisatgística d'un entorn es defineix com susceptibilitat d'un paisatge al canvi quan s'hi desenvolupa un ús, és a dir, expressa el grau de deteriorament que el paisatge experimentaria en realitzar una actuació sobre ell. Tot i que la fragilitat és una qualitat intrínseca del territori, depèn de l'actuació que es realitzi.

Els factors intrínsecs del paisatge que s'han considerat per determinar la fragilitat paisatgística de l'àmbit d'estudi són el pendent, la fisiografia, l'orientació, la vegetació, el cromatisme, la conca visual i l'accessibilitat. De l'estudi realitzat, s'obtenen els següents resultats:

FACTOR	VALOR OBTINGUT PER L'ÀMBIT D'ESTUDI	VALOR MÀXIM FRAGILITAT
PENDENT	3	3
FIOGRAFIA	4	4
ORIENTACIÓ	4	4
VEGETACIÓ	3	4
CROMATISME	3	4
CONCA VISUAL (forma i mida)	2	4
CONCA VISUAL (complexitat)	4	4
ACCESSIBILITAT	3	3
total	26	31

El paisatge de l'entorn i l'àmbit d'estudi és un paisatge eminentment urbà, en el qual l'orografia dels terrenys pren una gran importància. La gran fragilitat visual de l'àmbit es defineix per un costat, pel gran pendent i per, un altre costat, per la posició i la presència de l'àmbit d'estudi respecte del seu entorn. La seva orientació a sud, i per tant la gran il·luminació que rep, li dona una major fragilitat.

La presència de la vegetació és gran en l'entorn immediat del Castell però, destaca que en la resta de l'àmbit sigui pràcticament inexistent, pel que com menys densitat vegetal major és la fragilitat del paisatge. La coberta del sòl està majoritàriament dominada per edificacions i infraestructures, tot i que amb espais verds als espais lliures públics i als patis interiors d'illa.

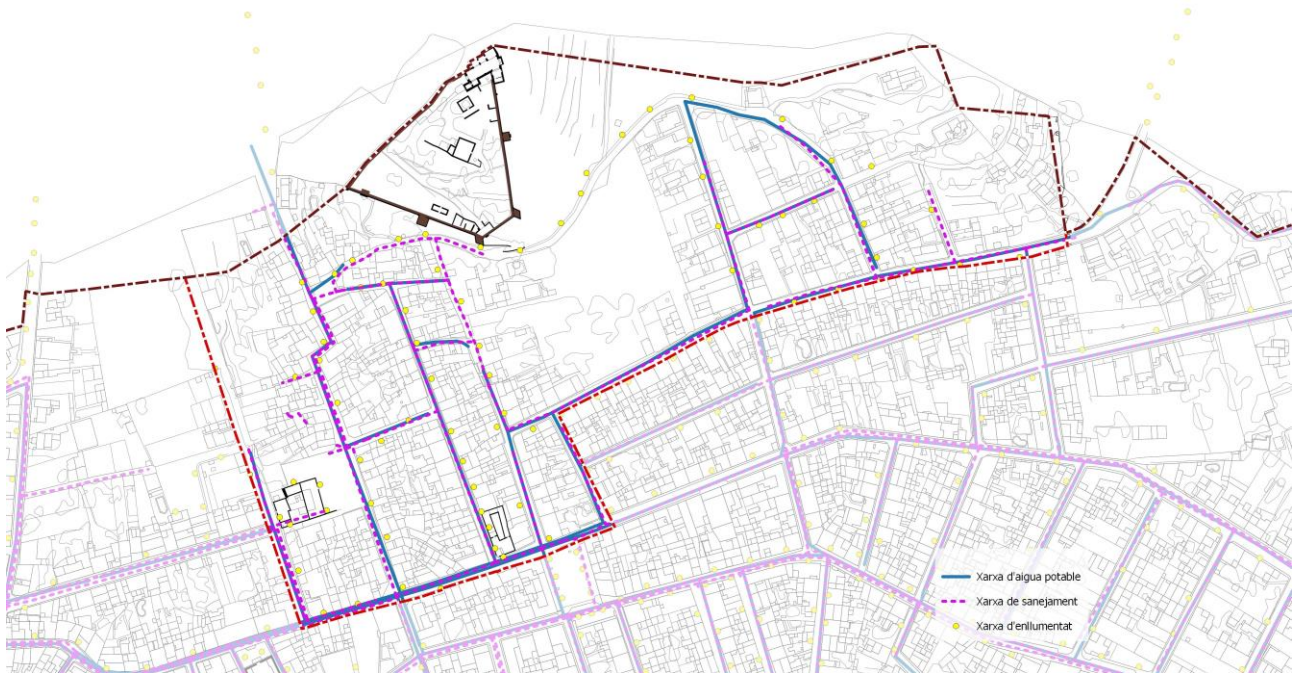
Existeix una diversitat de colors, però poc contrastats, les tanques monocromàtiques del paisatge augmenten la fragilitat. El fet que la conca visual sigui molt visible fa l'àmbit molt vulnerable. I, finalment, l'accessibilitat es valora amb la màxima puntuació perquè disposa d'un bon accés per viari rodar.

És així que el resultat de l'avaluació de la fragilitat paisatgística de l'àmbit d'estudi és alta.

2.7 Les infraestructures

Les capacitats de rehabilitació d'un teixit residencial antic, com es el cas de l'entorn del Castell de Capdepera, vendran també en part determinats per l'estat de les infraestructures que donen suport i alimenten les construccions de l'àmbit.

Les dades de les infraestructures existents s'han pres de l'Enquesta d'Infraestructures i Equipaments Locals que es realitzà per a tots els municipis de Mallorca, a excepció de Palma, l'any 2009. L'enquesta conté informació cartogràfica sobre abastiment d'aigua, sanejament i depuració, equipaments, residus i infraestructura viària. En la imatges següent es recull la informació pertinent a les xarxes bàsiques de serveis estructurants.



Imatge 47. Xarxes bàsiques de serveis estructurals. Font: Elaboració pròpia amb dades de l'EIEL.

3 MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

3.1 Necessitat, conveniència i oportunitat del PERI

El present Pla especial de reforma interior del Castell de Capdepera es redacta en compliment a les determinacions de les Normes subsidiàries de planejament de Capdepera de l'any 1986 i es desprèn la necessitat de la seva redacció de la normativa autonòmica en matèria d'urbanisme.

Les NS86 determinen que la regulació urbanística detallada de l'entorn del Castell de Capdepera es farà mitjançant la redacció d'un Pla especial de reforma interior del qual en delimita l'àmbit. En concret, el PERI diu d'establir unes normes adequades per a la protecció ambiental, visual i paisatgística del Castell de Capdepera i el seu entorn.

Així, i en compliment amb les determinacions de les NS86 i la normativa urbanística vigent, es redacta el present PERI amb l'objectiu d'establir un marc de regulació de les intervencions sobre les edificacions existents a l'entorn del Castell de Capdepera així com establir les pautes d'ordenació de l'espai lliure, tant públic com privat i a més de les actuacions sobre l'espai paisatgístic d'interès de l'entorn del Castell.

Més enllà però, de la regulació urbanística específica per a conservar i mantenir el teixit històric, s'incorporen també com a objectius promoure el manteniment de l'habitatge i de les activitats complementàries al mateix per tal de fomentar la revitalització de l'àmbit i la sostenibilitat ambiental, atesa la densitat i compacitat del teixit edificatori.

La conveniència i oportunitat de la redacció d'aquest PERI vénen, per una banda, perquè existeix la voluntat de crear un marc normatiu capaç de compatibilitzar les necessitats de creixement amb la preservació dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, i garantint estrictament les condicions d'habitabilitat de tots els edificis. Per altra banda, perquè és un bon moment per actualitzar alhora les mancances detectades d'un document amb tant recorregut i els reptes de futur del municipi, tot adequant-lo a les actuals necessitats del territori i a la potencialitat de la nova legislació, adaptant el règim urbanístic a les legislacions sobre sòl, urbanístiques i ambientals vigents amb posterioritat al planejament actualment executiu i als instruments d'ordenació territorial i urbanística incidents sobre el municipi.

Aquest nou marc normatiu permetrà gaudir, als agents interessats i al propi municipi en general, d'un instrument urbanístic adequat a les característiques de l'entorn històric, que tractarà la seva ordenació amb un grau de precisió adequat al seu objecte i la seva finalitat, incrementant l'anàlisi, el grau de detall de protecció, així com l'ajust de l'ordenació previst en les Normes subsidiàries municipals.

3.2 Contingut documental del PERI

El contingut del Pla Especial de Reforma Interior del Castell de Capdepera, d'acord amb el que estableix l'article 72 del Reglament de la LUIB, està integrat pels documents següents:

1. **Memòria informativa i justificativa**, que és un inventari territorial de totes aquelles variables que tenen algun reflex en l'àmbit. Aquesta diagnosi estudia els aspectes edificatoris i històrics característics i reflecteix de forma escrita i gràfica els elements de major importància.
2. **Plànols d'informació**, a escala adequada per a la correcta ubicació i l'anàlisi de l'àmbit d'estudi.
 - PI-2.1 Ubicació i entorn
 - PI-2.2 Hipsometria
 - PI-2.3 Antiguitat de les edificacions
 - PI-2.4 Alçades de les edificacions
 - PI-2.5 Teixit residencial i usos
 - PI-2.6 Xarxa de serveis existents
 - PI-2.7 Planejament vigent: NS86
3. **Plànols d'ordenació**, a escala adequada per a la identificació de les seves determinacions i grau de precisió d'acord amb els seus objectius.
 - PO-3.1 Àmbit del PERI
 - PO-3.2 Ordenació i gestió del sòl urbà
 - PO-3.3 Protecció del patrimoni i del paisatge
 - PO-3.4.1 Ordenació i regulació dels eixos tradicionals
 - PO-3.4.2 Ordenació i regulació dels eixos tradicionals
 - PO-3.4.3 Ordenació i regulació dels eixos tradicionals
 - PO-3.5 Delimitació de la suspensió
 - PO-3.6 Servituds radioelèctriques
4. **Normes urbanístiques**, que estableixen les determinacions urbanístiques d'acord amb la normativa sectorial aplicable.
5. **Estudi Ambiental Estratègic**, per tal de què l'òrgan ambiental de la Comunitat Autònoma admeti el seguiment del procés d'AAE simplificada, d'acord amb allò que preveu la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears.
6. **Fitxes d'elements i espais protegits catalogats**, per tal d'individualitzar les proteccions adequades a cada element identificat.

3.3 Directrius i criteris d'ordenació del PERI

El contingut del PERI es desenvolupa segons el previst per la LUIB, així com al previst en el Reglament general de la LUIB per l'illa de Mallorca. La regulació dels plans especials es troba detallada en el Títol II, de Planejament urbanístic, Capítol II, d'Instruments de planejament urbanístic, articles del 70 al 72 en els que es defineixen l'objecte, les determinacions generals i la documentació de tots els plans especials de reforma interior.

3.3.1 Mantenir les característiques identitàries i patrimonials del paisatge

Les principals directrius pel que fa a la regulació de les intervencions en l'entorn del Castell de Capdepera, són el manteniment i posta en valor dels elements que caracteritzen el nucli i que li atorguen valor patrimonial, així com la garantia d'unes bones condicions de seguretat i salut com a condició bàsica d'habitabilitat.

Per tal de garantir la conservació de les característiques i valors patrimonials de l'entorn del Castell de Capdepera, es vetllarà per la conservació d'aspectes morfològics com el parcel·lari, la volumetria principal, la configuració de les cobertes, etc., i aspectes compositius, com la proporcionalitat dels buits i plens de façana, elements d'especial interès històric o arquitectònic, etc., i aspectes estètics o d'imatge com els materials i acabats, instal·lacions vistes, etc.

En aquest sentit, la regulació urbanística ha de respondre a diferents nivells d'interès patrimonial o de valor de la identitat, diferenciant els que són aspectes o elements que cal conservar i protegir, del que són qüestions de millora per posar en valor el patrimoni.

Els criteris que es plantegen per al manteniment de les característiques identitàries i patrimonials del paisatge dins de l'àmbit del PERI són:

- Identificació detallada dels elements i espais de protecció i millora
- Regulació de les intervencions i obres que es podran realitzar
- Ordenació i regulació de l'espai públic
- Manteniment i millora de les característiques de les edificacions

En parlar del paisatge urbà del Castell de Capdepera i del seu entorn parlem, entre altres coses, dels elements privats que defineixen els límits de l'espai públic, què és part substancial de l'estructura del paisatge. Parlem de la importància de la pell dels edificis, sobretot, conscients de que tan sols són un aspecte del paisatge que conformen per associació amb les edificacions col·lindants però que ha d'incidir de manera molt directa i determinant en la redacció de nous projectes i en la sensibilitat de ser conscient que s'intervé en un espai d'especial interès.

En aquest sentit, les Normes d'aquest PERI estableixen els condicionants normatius que han de garantir el manteniment de les característiques patrimonials i paisatgístiques de l'àmbit, tant dels edificis catalogats com els que no ho estan. Es refereixen a tres aspectes fonamentals que defineixen el nucli edificat: la tipologia de l'edificació, la composició de les façanes, els materials i acabats.

El PERI incorpora 80 fitxes individualitzades per a cada un dels béns a catalogar, diferenciant el que són aspectes o elements que cal conservar i protegir, del que són qüestions de millora per posar en valor el patrimoni.

Finalment, pel que fa als espais d'especial interès en l'entorn del Castell de Capdepera, en diferenciam de dos tipus:

- els eixos tradicionals

- les zones boscoses al voltant del Castell

Els eixos tradicionals, es corresponen amb els carrers que constitueixen els vials essencials que han vertebrat un creixement i una evolució històrica en el desenvolupament urbà de Capdepera. S'han protegit amb una fitxa individualitzada per assegurar la protecció del sistema paisatgístic, on es defineixen també les possibles intervencions admeses baix la premissa de posar en valor l'espai patrimonial i el seu entorn.

3.3.2 Regular els sistemes urbanístics i les afectacions vigents

Els sistemes urbanístics que trobam dins l'àmbit del PERI són sistema de xarxa viària, sistema d'espais lliures i sistema d'equipaments.

Aquests es regulen per les determinacions pròpies que estableixen les Normes en cada cas.

En concret, els sòls d'espais lliures hauran de complir les determinacions pròpies segons els requeriments ambientals i d'acabats superficials següents:

- Mantenint, sempre que sigui possible, la vegetació existent a fi de mantenir al màxim el paisatge urbà tradicional.
- Plantant-hi espècies vegetals, en almenys un 50 % de la superfície.
- Afavorint l'augment de la biodiversitat de l'espai urbà.
- Utilitzant espècies vegetals autòctones i de baixos requeriments hídrics.
- Tenint en compte la orientació, pendent, il·luminació, vent, cobertura del sòl, tipus de sòl, etc.
- Tenint requeriments de manteniment mínims.
- Comptaran amb sistemes automatitzats de reg localitzat. El reg es durà a terme mitjançant la utilització d'aigües pluvials o aigües regenerades, excepte per raons de salut pública acreditades degudament.
- Establint sistemes urbans de drenatge sostenible (SUDS) i implementant sistemes de retenció/infiltració d'aigües pluvials.
- L'ús de paviments durs no permeables en aquests espais verds serà limitat i no podrà ser superior al 5% de la superfície total de cada espai.
- Només s'admetran les construccions complementàries de servei de l'espai.

3.3.3 Regular l'ordenació física dels habitatges amb criteris de condicions de conservació, salubritat i activitats

S'ha realitzat un treball d'adaptació de les condicions d'edificació vigents sobre l'estructura parcel·laria actual, excloent els elements catalogats que tenen protegida la seva volumetria. Les principals directrius per a regular l'ordenació física dels habitatges amb criteris de condicions de conservació, salubritat i activitats es concreten amb les mesures següents:

- Ajustant la zonificació establerta a les característiques pròpies del teixit existent.
- Incorporant i protegint els elements i espais catalogats, a més dels articles de conjunt, mitjançant determinacions de tipus estètic de caràcter general establerts a les Normes, els hi corresponen les determinacions específiques que s'indiquen en les fitxes corresponents.
- Ajustant les fondàries i les alçades màximes als teixits tradicionals.

- Creant espais no edificables de parcel·la amb l'objectiu d'assegurar la correcta ventilació i assoleïament dels habitatges. A més, es vol fomentar el manteniment d'aquests espais lliures privats i el seu tractament en el futur, atesa la importància d'aquests espais en la configuració del teixit tradicional de Gràcia, des d'un aspecte morfològic i també com a qualitat ambiental. Amb aquesta finalitat es vol fomentar la permeabilitat dels sòls i la densitat de vegetació. També es proposa el manteniment dels arbres de major desenvolupament i presència urbana.

També s'estableix que no és edificable el subsòl més enllà de la fondària edificable màxima fixada en els plànols d'ordenació.

- Fent coherents la regulació física de l'ordenació i el patrimoni, vetllant per la imatge urbana del conjunt.
- Garantint uns criteris adequats per a noves intervencions i per a la construcció de noves edificacions. Aquest PERI reconeix i preserva els elements compostius que caracteritzen l'estructura urbana existent pel que, els criteris generals de condicions estètiques i protecció i millora del paisatge, es completaran amb els que s'estableixen per a les zones de teixit a la secció corresponent.

En la mateixa línia, el tractament de les façanes afecta a la integració arquitectònica de les noves edificacions i regula la posició, proporció i dimensions dels forats, així com els materials i colors que es poden utilitzar.

- Fomentant que les activitats que donin servei dins l'àmbit del PERI en el marc dels criteris de sostenibilitat i de respecte a les persones residents. Posant especial èmfasi en la regulació de l'ús turístic que es prohibeix la implantació de més Establiments turístics vocacionals (ETV) dels existents.
- Fomentant l'autoconsum fotovoltaic residencial, sempre respectant el caràcter patrimonial de l'àmbit.
- Regulant detalladament els elements complementaris de l'ordenació de l'arquitectura: tanques, espais no edificables, cossos sortints, senyalètica, etc...

3.3.4 Garantir una mobilitat racional i sostenible

Les principals directrius pel que fa a la mobilitat, s'enfoquen en anar a cercar la mobilitat racional i sostenible mitjançant actuacions que es poden reunir en les línies estratègiques següents:

Línia estratègica A.- Ordenació de l'estructura viària

- Definició de la jerarquia viària diferenciant els carrers estructurants urbans (CI-VI-CE) i els carrers urbans de prioritat per a vianants (CI-VI-CV).
- Racionalització de la xarxa viària existent amb l'eliminació de dues rotondes en cul-de-sac afavorint el de completament de la xarxa viària.

Línia estratègica B.- Xarxa d'eixos cívics, carrers verds i de mobilitat blana

- Increment de l'espai destinat a la mobilitat activa i sostenible.
- Xarxa d'itineraris segurs que permeten, sobre tot a la població infantil i major, desplaçar-se de forma autònoma.
- Reforç del caràcter de proximitat de l'espai públic.

Línia estratègica C.- Plataformes de distribució de mercaderies.

L'heterogeneïtat dels productes a distribuir juntament amb l'increment de l'e-commerce (més entregues a domicili, més devolucions i més lliuraments fallits) augmenta la complexitat del sistema, que té associat un volum d'externalitats no poc significatiu.

Malgrat no hi ha una estratègia municipal definida, sembla evident la necessitat de buscar solucions alternatives i de diferents tipus d'espais per a aquestes operatives. És així, que aquest PERI pretén impulsar la creació de Microplataformes de Distribució d'Última Milla que permetin reduir el trànsit de camions i furgonetes dels carrers interns i pacificats, atès que la distribució final es fa amb tricicles elèctrics o similars, vehicles de menor impacte degut al seu volum i emissions.

3.3.5 Garantir uns criteris adequats per a la millora ambiental

Les principals directrius per a la millora ambiental de l'àmbit del PERI fan referència a la necessitat de preservar el verd. La proposta es basa, partint d'allò que ja existeix i potenciar a través, també dels verds privats, una estructura relligada i extensa.

És a dir que cada espai (ecosistema forestal, parcs i jardins, plaça, terrats i mitgeres, vialitat...) ofereix tot el seu potencial, independentment de la seva qualificació. Així, els serveis ecosistèmics són transversals, i no només patrimoni o servei dels espais lliures.

3.4 Desenvolupament urbanístic sostenible i perspectiva de gènere

Cal assenyalar que la justificació de l'assoliment de l'objectiu de desenvolupament sostenible està àmpliament recollit en diferents apartats d'aquesta Memòria (en els que fa referència tant a les línies estratègiques del nou PERI, com a la reorientació del model de creixement) així com en l'Estudi Ambiental Estratègic.

No obstant, en aquest apartat es fa una síntesi d'aquells aspectes significatius referits, en concret, al compliment d'aquest requeriment.

3.4.1 Quadres de les qualificacions vigents i proposades

Les taules tot seguit es demostra com la nova regulació proposada fa un exercici de racionalització i d'adaptació de la normativa al teixit urbà existent.

NORMES SUBSIDIÀRIES - 1986						
QUAL NS86	SUPERFÍCIE		IUR	SOSTRE	HABITAGES	HABITANTS
11/25	6.136	7,1%	1/100 hbtg/m²	9.204	61	153
11/41	3.683	4,3%	1/200 hbtg/m²	3.437	18	46
11/42	32.829	38,2%	1/100 hbtg/m²	65.658	328	821
11/43	11.236	13,1%	1/100 hbtg/m²	22.472	112	281
Espai lliure públic	9.776	11,4%				
Equipament	724	0,8%				
Equipament	6.210	7,2%				
Equipament	-	-				
Viari	15.288	17,8%				
TOTAL	85.882			100.771	520	1301

Taula 10. Quadre de superfícies de les qualificacions vigents. Font: Elaboració pròpia.

PERI DEL CASTELL - 2023						
QUAL PERI	SUPERFÍCIE		IUR	SOSTRE	HABITAGES	HABITANTS
RE-EU-C	9.809	11,4%	1/300 hbtg/m²	7.847	15	38
RE-NA-C	44.654	52,0%	1p: 1/75 hbtg/m² SPE	32.417	302	755
			2p: 1/100 hbtg/m² SPE			
			3p: 1/125 hbtg/m² SPE			
EL-G-PB	10.130	11,8%				
EQ-AI-L-PB	724	0,8%				
EQ-CU-G-PB	5.770	6,7%				
EQ-CU-L-PB	322	0,4%				
SG VIARI	14.473	16,9%				
TOTAL	85.882			40.264	317	793

Taula 11. Quadre de superfícies de les qualificacions proposades. Font: Elaboració pròpia.

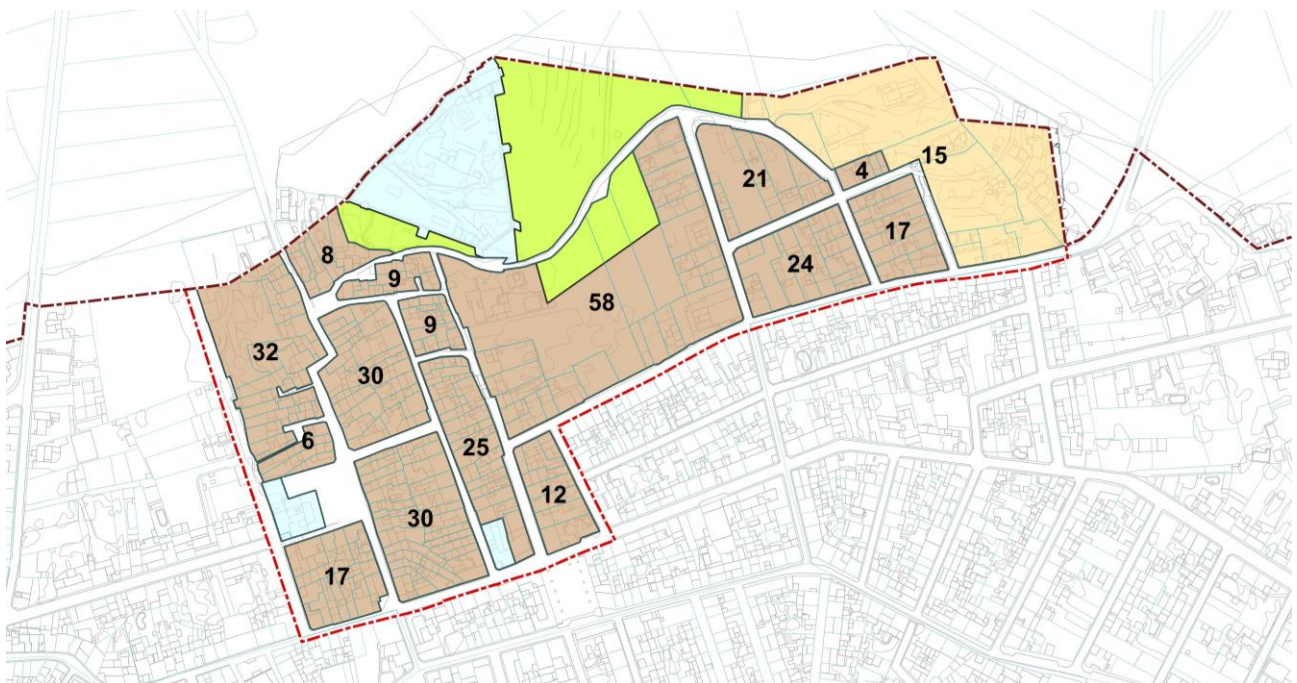
En primer lloc, l'ordenació ha variat lleugerament entre les NS86 i el PERI, però els percentatges de sistemes en relació a les zones s'han mantingut en 63% de zones i 37% de sistemes. Per un costat, s'han ajustat les qualificacions a la cartografia existent i digital. Per un altre costat, s'ha afegit un nou equipament, el Centre Melis, però també han desaparegut dos carrers en cul de sac amb rotondes que hi havia a la part llevant de l'àmbit i s'han eliminat per temes de racionalització de la trama urbana i en consonància amb l'executat fins a dia d'avui.

En segon lloc, per tal de determinar l'índex d'ús residencial corresponent a cada una de les zones definides pel PERI s'ha fet una revisió de la capacitat residencial màxima que resulta de l'ordenació proposada per a cada zona d'acord amb la normativa vigent i la proposada, reduint-ne la capacitat fins a gairebé un 40% del permès actualment.

En la zona RE-NA-C, ordenada per alineació de vial, la intensitat d'ús residencial es regula segons la superfície de solar inclosa dins la profunditat edificable. A més, aquesta intensitat varia segons el nombre de plantes edificables, ja que amb una mateixa clau ens podem trobar diferents alçades, segons amplades de carrers o segons la consolidació majoritària de la zona. S'han calculat les superfícies de solars incloses dins de la profunditat edificable de totes les il·letes, diferenciant en cada cas segons l'alçada permesa. Del resultat anterior obtenim el nombre total d'habitatges per a cada zonificació.

En la zona RE-EU-C, d'edificació aïllada, la intensitat d'ús residencial es regula per referència a la superfície de parcel·la. S'han calculat les superfícies de totes les il·letes i les possibilitats de reparcel·lació d'elles mateixes, i s'ha aplicat a aquest resultat a l'índex d'intensitat d'ús així com, degut a la gran magnitud d'algunes d'elles, s'ha definit una edificabilitat màxima a més de l'IUR.

És així que al nombre d'habitatges per parcel·la que en resulta d'aquest estudi és el que es visualitza en la imatge següent.



Imatge 48. Nombre d'habitatges per parcel·la. Font: Elaboració pròpia.

Finalment, amb aquests criteris, multiplicant per 2,5 el nombre d'habitatges resultants ens dona el resultat de capacitat de població màxima de 793 habitants.

3.4.2 Perspectiva de gènere

L'urbanisme amb perspectiva de gènere, o urbanisme inclusiu, és la disciplina que concep la ciutat i el territori com un espai que facilita i acompanya la realització de les tasques quotidianes i de sosteniment de la vida, amb equitat per a totes les persones i col·lectius.

La transversalitat de gènere consisteix en reconèixer la diversitat de la població i considera que el gènere té un paper entre altres diferències com l'edat, el sexe, la cultura, la formació, l'estatus social, la salut i la capacitat física o psíquica. Per tant, cal adequar l'espai físic i els usos a la bona gestió de la vida quotidiana, on tot tipus de col·lectius puguin gaudir i fer ús de l'espai públic simultàniament.

El planejament ha de ser flexible per adaptar-se a la societat a la qual s'aplica i a les transformacions constants del territori i del medi físic i ambiental; encaixant els interessos de cada grup amb la societat en el procés de fer ciutat.

Des de la perspectiva de l'urbanisme de gènere o, urbanisme inclusiu, no es pot separar l'edifici del carrer: formen un continuïum i el "dins" i el "fora" es desdibuixen. Les plantes baixes tenen la funció de posar en relació allò públic i allò privat, i per això els espais oberts al carrer i transparents faciliten aquest paper. La diversitat de funcions en aquestes plantes baixes, des de comerç de proximitat fins a equipaments, ajuda a facilitar les tasques quotidianes i són un enllaç clau per a la vida comunitària.

Per tots aquests motius, es proposa una regulació que equilibri el dret a l'exercici d'aquestes activitats amb la protecció dels ciutadans que més ho necessiten i el present PERI aposta per una xarxa d'espais de prioritat invertida que garanteixi la lectura dels sistemes d'espais lliures i equipaments de manera integrada.

També, aposta per la integració entre l'ús residencial i el d'activitat econòmica, oferint la necessària mixtura d'usos i, de la mateixa manera, apropant-la als teixits actuals amb monocultiu residencial. L'existència d'activitat permanent, entesa com a contrari a l'aïllament de l'accés puntual a l'habitatge que es dona precisament en aquests àmbits on predomina únicament el teixit residencial, millora la seguretat del seu conjunt.

Finalment, el PERI analitza la mobilitat quotidiana entesa com el conjunt de desplaçaments que els ciutadans i les ciutadanes realitzen habitualment, amb una periodicitat que no superi la freqüència setmanal. Per a aquests desplaçaments, caminar és part de tots recorreguts que feim ja que, és l'acció d'enllaç en la cadena d'espais i modes de transport col·lectiu en el continu urbà. El concepte de la mobilitat quotidiana té les seves bases en el que es va definir com mobilitat inclusiva amb la voluntat de reduir les desigualtats socials causades per una mobilitat que no respon a les necessitats diferenciades de les persones, i que per tant, es troben en risc de quedar excloses de les oportunitats laborals i de socialització.

3.5 Ordenació territorial i sectorial

3.5.1 Adaptació al Pla Territorial de Mallorca

El Pla Territorial Insular de Mallorca (PTM) fou aprovat definitivament el 13 de desembre de 2004 pel Ple del Consell de Mallorca, publicat al BOIB núm.188-ext de 31.12.2004, entrant en vigor l'1 de gener de 2005.

Com s'assenyala a la Norma 1, el Pla territorial de Mallorca, com a desenvolupament de les Directrius d'Ordenació Territorial, és l'instrument general d'ordenació del territori de l'illa de Mallorca; com a tal, li correspon l'ordenació de tot allò que, transcendint l'àmbit estrictament municipal, es refereixi als assentaments humans, a les activitats que es duen a terme sobre el territori, als usos als quals aquest es destina, a la creació de serveis comuns per als municipis i a les mesures per millorar la qualitat de vida i protegir el medi natural.

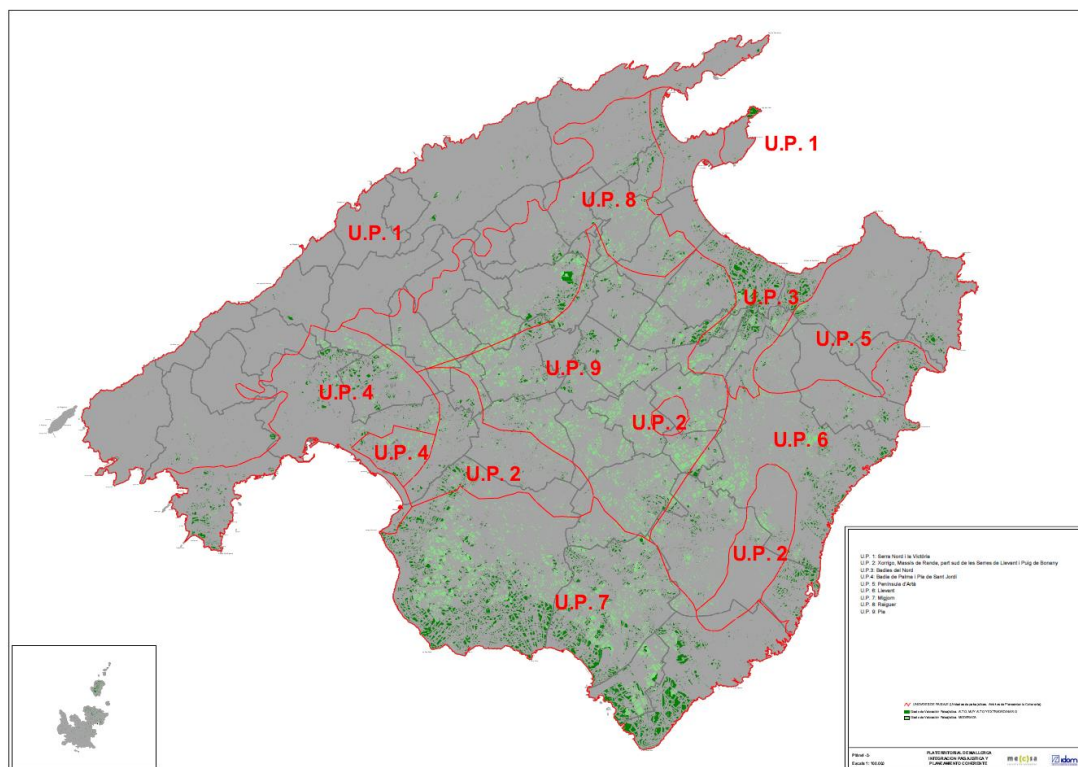
El Pla territorial de Mallorca vincula els instruments de planejament urbanístic general municipal en tots aquells aspectes en que sigui predominant l'interès públic de caràcter supramunicipal.

El contingut del Capítol III fa referència a la integració paisatgística delimitant el territori mallorquí en unitats d'integració paisatgística i ambiental d'àmbit supramunicipal. Les unitats paisatgístiques són, com el seu propi nom indica, àrees indivisibles que presenten la mateixa tipologia paisatgística. L'àmbit de estudi es troba sobre una gran unitat paisatgística.

Observem la divisió espacial en base als següents criteris paisatgístics:

- Criteris visuals: permetran establir conques visuals.
- Criteris d'homogeneïtat: permetran establir unitats homogènies en el seu contingut.

En base a aquests criteris, el Pla Territorial va dividir Mallorca en 9 unitats:



Imatge 49. Mapa d'integració paisatgística i planejament coherent del Pla Territorial Insular de Mallorca.

La totalitat del PERI queda inclòs en la unitat paisatgística (UP5 del PTIM) en la qual es diversifiquen els condicionants ambientals i antròpics caracteritzadors de la seva actual aparença, conferint-li una personalitat pròpia i manifesta. En concret, a la zona d'estudi es donen cita una sèrie de factors ocasionats per la presència humana que li proporcionen a medi una estructuració paisatgística donada.

És així que s'ha realitzat un estudi de valoració del paisatge que parteix de considerar el paisatge com un recurs natural no renovable que concreta perceptualment la integració dinàmica de les variables biòtiques i la influència antròpica d'un territori. La presència d'estructures o elements construïts en superfície resten valor als paisatges on s'insereixen; d'aquí que la consideració del paisatge en el nostre estudi vingui emmarcada per tres aspectes fonamentals, a saber:

- El concepte de paisatge com a element aglutinador de tota una sèrie de característiques del medi físic.
- La capacitat d'absorció que té un paisatge sobre les actuacions que es deriven dels projectes de caràcter constructiu.
- La forta component subjectiva que preval en qualsevol valoració del paisatge.

En el present PERI s'han recollit diverses normes d'intervenció en el patrimoni construït i d'intervenció en el patrimoni natural que venen determinades per assegurar la preservació de la qualitat paisatgística.

L'estudi de paisatge visual d'aquest PERI es realitza sota dos punts de vista que resulten complementaris entre sí:

- El paisatge intrínsec considera només les característiques visuals de l'àrea, sense considerar l'entorn de la mateixa. Consisteix en la descripció dels elements visuals que componen el paisatge intern de l'àrea.
- El paisatge extrínsec considera no només les característiques internes de l'àrea, sinó també les característiques visuals de l'entorn de l'àrea estudiada. S'estudien les relacions paisatgístiques existents entre l'àrea i el seu entorn, és a dir, els accessos visuals i la intervisibilitat. L'estudi del paisatge extrínsec permetrà establir les modificacions produïdes en les vistes des de fora de l'àrea cap a aquesta, i en les vistes des de l'àrea cap al seu entorn.

3.5.2 Adaptació al Pla d'intervenció en àmbits turístics de Mallorca

El Pla d'intervenció en àmbits turístics de Mallorca (d'ara en endavant, PIAT), aprovat definitivament pel Consell Insular de Mallorca en sessió plenària de dia 9 de juliol de 2020, BOIB núm. 126 de 16 de juliol de 2020, és un pla director sectorial que neix de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, de turisme de les Illes Balears, com a instrument d'ordenació de l'activitat turística en el territori amb l'objectiu de determinar la dimensió territorial, ambiental i paisatgística de la planificació sectorial turística, la definició d'estàndards i normes de distribució territorial d'equipaments, d'infraestructures, de sistemes generals, de serveis i d'activitats d'explotació de recursos turístics, i l'estimació i distribució sobre el territori dels recursos disponibles, així com les necessitats, els dèficits o superàvits i les mesures correctores a adoptar.

Dins l'àmbit del PERI, el PIAT no delimita cap zona turística saturada o madura, ni zones residencials turístiques de tipus ZR2, per tant, es troba en una zona residencial tipus 1 (ZR1), una àrea destinada principalment a habitatges de primera residència de la població.

Per tal de diferenciar aquelles zones residencials que tenen major pressió d'activitat turística, especialment de la comercialització d'ETH, es planteja una anàlisi multi-criteri

prenent en consideració quatre indicadors referits a cada un dels aspectes en què s'ha considerat que l'activitat d'ETH té major incidència en aquests àmbits: les infraestructures i recursos de l'entorn; el caràcter i l'estructura urbana i territorial dels nuclis; la dificultat de la població en l'accés a l'habitatge i, l'equilibri en la distribució territorial d'aquesta activitat a l'illa.

3.5.2.1 Determinacions sobre la densitat turística

En aquestes zones ZR1, segons l'Article 16 del PIAT, es determina una densitat turística màxima de 6 places turístiques per hectàrea. El mateix article estableix que els instruments de planejament urbanístic municipal quan s'adaptin al PIAT han d'establir la capacitat màxima de població turística que pot assolir l'àmbit en funció de la zona on s'ubiqui i han d'incorporar els mecanismes de control necessaris perquè no se superi la densitat turística establerta en aquest PIAT.

$$\text{Densitat turística àmbit PERI} = (38 + 76) / 8,5 = 13,4$$

És així que, considerant que s'han superat les recomanacions de densitat turística establertes pel PIAT, que s'han definit en les Normes del PERI els Índex d'intensitat d'allotjament turístic pertinents per a cada zona segons la proposta d'equilibri del PIAT.

3.5.2.2 Càlcul d'indicadors per a establir les zones aptes per a la comercialització d'establiments turístics vacacionals (ETV)

L'annex VIII del mateix document del PIAT, explica com aplicar la parametrització dels indicadors de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial per a zones residencials ZR1 que es desenvolupa tot seguit.

Indicador 1. Incidència sobre les infraestructures i recursos territorials.

$$\text{Valor} = \left(\frac{\text{Població INE} + \text{Places en Establiments Turístics Reglats} + \text{Places en ETH}}{\text{Hectàrees de cada zona}} \right)$$

$$\text{Valor àmbit PERI} = (298 + 38 + 76) / 8,5 = 48,47$$

Segons la taula indicativa, que aquest valor té una puntuació de **3 punts**.

Indicador 2. Incidència sobre la caracterització local

$$\text{Valor} = \left(\frac{(\text{Places en Establiments Turístics Reglats} + \text{Places en ETH}) * 100}{\text{Població INE}} \right)$$

$$\text{Valor àmbit PERI} = (38 + 76) \times 100 / 298 = 38,26$$

Segons la taula indicativa, que aquest valor té una puntuació de **4 punts**.

Indicador 3. Incidència sobre la possibilitat d'accés a l'habitatge de la població resident

$$\text{Valor} = \left(\frac{\text{habitatges buits} * 100}{\text{total habitatges}} \right)$$

Valor àmbit PERI = $(74 \times 100) / 194 = 38,14$

Segons la taula indicativa, que aquest valor té una puntuació de **1 punt**.

Indicador 4. Incidència sobre l'equilibri territorial

$$\text{Valor} = \left(\frac{\text{habitatges ETH municipi} \times 100}{\text{total habitatges municipi}} \right)$$

Valor àmbit PERI = $(13 \times 100) / 194 = 6,7$

Segons la taula indicativa, que aquest valor té una puntuació de **4 punts**.

Càlcul.

Valor àmbit PERI = $3 + 4 + (1 \times 1,5) + 4 = 12,5$ punts.

Es considera com a zona residencial vulnerable per l'activitat turística aquell que supera la meitat de la puntuació d'aquesta anàlisi multi-criteri, és a dir els 23 punts.

Per tant, tot i que l'àmbit del PERI no es pot considerar una zona residencial vulnerable per l'activitat turística amb el present resultat, cal remarcar que l'indicador que més perjudica és el gran percentatge d'habitatges buits o, més aviat, on no hi ha ningú empadronat.

Aquestes dades podrien variar amb un estudi detallat de si realment on no hi ha ningú empadronat coincideix realment amb que no hi viu ningú, o més aviat no hi ha ningú empadronat perquè es tracta d'un habitatge no principal? Només que es pogués confirmar, que dels 74 habitatges on no hi ha ningú empadronat, una cinquantena, no són en realitat habitatges buits sinó que són habitatges no principals, l'índex resultant donaria que l'àmbit del PERI és una zona vulnerable per l'activitat turística.

Per tant, s'ha considerat la incompatibilitat de les estades turístiques en habitatge, dins l'àmbit del PERI, mentre no es puguin fer les comprovacions adients.

3.5.3 Adaptació al Pla director sectorial d'equipaments comercials de Mallorca

El Pla director sectorial d'equipaments comercials de Mallorca, aprovat pel Consell Insular de Mallorca, BOIB 09.05.2019 (d'ara endavant, PECMa) vol gestionar i regular els establiments comercials del territori establint les normes i restriccions que afecten als establiments comercials, incloent-hi les limitacions de superfície, les condicions per obtenir llicències i els requeriments d'accessibilitat, entre altres. El seu objectiu és fomentar la diversitat i la competitivitat en el mercat local, promocionant el desenvolupament de diferents tipus d'establiments comercials i protegint els petits i mitjans comerços locals.

El document identifica no identifica l'àmbit del PERI amb cap Nivell de pormenorització pel que automàticament, la resta d'àmbits queden classificats en Nivell 5.

Com que dins l'àmbit del PERI no existeix cap qualificació de terciari o comercial, només es delimita l'ús residencial RE-NA com una zona compatible amb l'ús comercial. Aquesta regulació cerca evitar transformacions que alterin el caràcter predominant o compatible de l'ús comercial previst i per tant posa un màxim de superfície de 200 m² per parcel·la i en planta baixa, amb accés directe des de la via pública i associada a planta semisoterrani, soterrani i/o planta primera (com a mínim el 50% de l'ús ha d'estar en planta baixa).

El comercial de mida mitjana i de mida gran són incompatibles.

3.6 Protecció del patrimoni

3.6.1 Descripció de la solució adoptada

3.6.1.1 La transposició de la normativa de la LUIB i el RLUIB

La LUIB regula els elements catalogats que han de complir els requeriments formals i materials que determinen. D'acord amb el seu article 63, els municipis han d'elaborar un catàleg en què es prevegin els béns com monuments, immobles o espais d'interès històric, artístic, arquitectònic, paleontològic, formacions geològiques i elements geomorfològics singulars, arqueològics, etnogràfics, ecològics o científics que, bé en funció de les seves característiques singulars o bé segons la legislació sectorial sobre béns de valor cultural de les Illes Balears, hagin de ser objecte de preservació, tot establint el grau de protecció adequada i els tipus d'intervenció que en cada cas s'hi permeten.

Tenint en compte que el municipi de Capdepera no té un catàleg aprovat, l'article 77 del RLUIB, es podran aprovar catàlegs com a documents integrants dels plans especials, amb referència al seu àmbit territorial, així mateix, com a documentació complementària i integrant dels instruments d'ordenació.

És així, que el present PERI inclou en la seva normativa la regulació dels elements catalogats així com el llistat d'elements i espais dins l'àmbit a protegir.

3.6.1.2 La transposició de la normativa del PTIM al catàleg

Considerant que el municipi de Capdepera no disposa d'un catàleg de Patrimoni es procedeix a redactar un catàleg per l'àmbit del PERI del Castell.

Aquesta tasca s'ha portat a terme mitjançant el treball de camp i la delimitació gràfica, bibliogràfica i documental de cada element catalogat.

La incorporació de les directrius que emanen del PTIM, ha implicat:

- Adaptació de les categories a les que estableix el PTIM.
- Adaptació als nivells de protecció que estableix el PTIM (A, B i C).

En total s'han catalogat **80 elements, tots a sòl urbà**.

3.6.1.3 Categories i elements inclosos en el catàleg

S'han estructurat i codificat els elements segons les categories que estableix el Norma 47 del PTIM i de l'article 125 del RLOUSM, amb l'objectiu de donar cabuda a tots els elements de diferent tipologia que integren valors singulars.

S'han inclòs les següents categories:

- **Arquitectura Civil**, amb el codi **AC** (cases urbanes i cases de possessió)
- **Arquitectura Militar** amb el codi **AM** (Castell d'Alaró))
- **Arquitectura Religiosa**, amb el codi **AR** (església, oratori i cementiri)
- **Bé d'Interès Paisatgístic i Ambiental**, amb el codi **BA** (conjunts urbans)
- **Bé Etnològic**, amb el codi **BE** (Fonts, síquies, molins, cases de neu, sitges, forns de calç, ponts, porxos, sistemes hidràulics i altres).
- **Jaciment Arqueològic**, amb el codi **JA** (talaiots, coves, jaciments i altres)

També s'han inclòs tots els elements amb declaració de **BIC**

El resultat és un catàleg que es distribueixen proporcionalment en les següents categories:

CODI	Nº ELEMENTS	PERCENTATGE
AC	60	75.00%
AM	7	8.75%
AR	1	1.25%
BA	8	10.00%
BE	3	3.75%
JA	1	1.25%

Total elements	80	100.00%
-----------------------	-----------	----------------

Taula 1. Resum d'elements catalogats

3.6.1.4 Nivells de protecció

S'estableixen tres nivells de protecció:

- **Protecció integral (A) (A-BIC)**
- **Protecció parcial (B)**
- **Protecció ambiental (C)**

Els nivells de protecció **A, B i C**, corresponen als nivells o graus de protecció que defineix la norma 47.1.b del PTIM i amb l'article 79 del RLUIB.

El elements amb la categoria de "*Bé d'interès cultural*" (BIC), s'integren al Catàleg i amb un grau de Protecció integral (A-BIC).

3.6.1.5 Codificació dels elements catalogats

Es proposa una ordenació de les fitxes de catàleg segons la categoria i el Grau de protecció.

El codi assignat a cada element catalogat està constituït per tres parts:

1. Categoria
2. Nombre d'ordre
3. Grau de protecció

CATEGORIA + NOMBRE CORRELATIU / GRAU DE PROTECCIÓ

Categoria	Codi Categoria	Nombre d'ordre	Grau de protecció	Exemple Codi
Arquitectura Civil	AC	N	A, B o C	AC01/C
Arquitectura Militar	AM	N	A, B o C	AM01/B
Arquitectura Religiosa	AR	N	A, B o C	AR01/B
Bé d'Interès Paisatgístic i Ambiental	BA	N	A, B o C	BA01/C
Bé Etnològic	BE	N	A, B o C	BE01/A
Jaciment Arqueològic	JA	N	A, B o C	JA01/A

Taula 2.

Codificació

3.6.2 Determinacions del PTIM

Les determinacions del Pla Territorial Insular de Mallorca referides a la catalogació d'elements a protegir venen definides al CAPÍTOL II. PATRIMONI URBANÍSTIC I ARQUITECTÒNIC del Pla Territorial Insular de Mallorca.

3.6.2.1 Catàlegs (Norma 47)

Elements (Apartat 1.a)

S'han catalogat els elements inclosos dins les següents categories: jaciments arqueològics, arquitectura religiosa, arquitectura i enginyeria civil, arquitectura militar, béns etnològics, i béns d'interès paisatgístic i ambiental, entenent com a tal no tan sols els espais amb valors naturals destacats (orografia, hidrografia, flora i fauna), sinó també tots aquells conjunts urbans (carrers, barris, etc.) amb unes característiques determinades que els confereixen una unitat valorable des d'un punt de vista etnològic, històric o social.

S'ha diferenciat en el grafisme entre elements i àmbits, entenent-se aquests darrers com a una zona o conjunt d'elements que queden recollits dins la categoria de béns d'interès paisatgístic i ambiental.

Nivell de protecció (Apartat 1.b)

Els nivells de protecció del catàleg es reestructuren segons els tres nivells bàsics: integral, parcial i ambiental

Fitxa individualitzada (Apartat 1.c)

Es reestructura la fitxa individualitzada per tal d'adaptar-se al contingut establert pel PTIM.

Ubicació dels elements (Apartat 2)

La ubicació dels elements catalogats serà indicada en els plànols generals d'informació de les Normes Subsidiàries.

BIC i altres (Apartat 3)

El catàleg recull tots els elements individuals declarats BIC i consigna a cada fitxa particularitzada aquesta protecció específica (A-BIC)

3.6.2.2 Elements etnològics (Norma 48)

S'han catalogat els molins.

3.7 Gestió i desenvolupament del PERI

Les determinacions del present PERI es poden executar majoritàriament de forma directa per aplicació de les pròpies determinacions del pla especial però, en actuacions puntuals, caldrà el desenvolupament d'instruments de gestió del PERI posteriors.

Es preveu el desenvolupament de les determinacions del pla especial que deriven de l'aplicació directa de la normativa i dels plànols d'ordenació normatius en els sòls dins l'àmbit del PERI.

El PERI preveu per al seu desenvolupament els instruments següents:

- a) Per als sòls qualificats com a sistema d'equipaments i serveis es podran redactar plans especials per adequar les determinacions proposades justificades en els programes funcionals i en els projectes constructius corresponents.
- b) Per als sòls destinats a espais lliures de titularitat municipal caldrà la redacció dels projectes executius d'urbanització corresponents.
- c) Per a les actuacions destacades d'interès públic del PERI es preveu l'obtenció de sòls per al desenvolupament d'actuacions de nous espais lliures. S'han previst les delimitacions següents:
 - Espai lliure del Bosc del Castell – Llevant, amb el codi únic 2001
 - Espai lliure al c/ del Castell, amb el codi únic 2003

3.8 Programa de participació ciutadana

El programa de participació ciutadana del PERI del Castell de Capdepera preveu concentrar les actuacions en una única fase d'exposició pública i consultes, amb posterioritat a la seva aprovació inicial.

Així doncs, una vegada aprovat inicialment el PERI serà exposat al públic per un termini mínim de 45 dies hàbils, segons el que estableix les normatives urbanística i ambiental vigents. Durant el tràmit d'exposició pública del PERI del Castell de Capdepera, la ciutadania podrà presentar les seves al·legacions a l'Ajuntament de Capdepera a les quals l'equip redactor donarà resposta. Així mateix, les administracions afectades així com el públic interessat serà consultat també.

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

1. Sessió informativa i de participació ciutadana, durant la qual l'equip redactor i tècnics municipals explicaran els objectius i continguts del PERI aprovat inicialment. La data, hora i lloc en la que es durà a terme aquest sessió informativa es publicarà a la pàgina web municipal.
2. Reunions periòdiques amb la Comissió Informativa d'Urbanisme de l'Ajuntament.
3. Difusió telemàtica de la documentació de l'aprovació inicial mitjançant un apartat propi a la pàgina web de l'Ajuntament.
4. Consultes a la ciutadania i a les administracions públiques afectades i persones interessades durant el tràmit d'exposició pública.
5. Al final de la fase s'elaborarà un informe sobre el seguiment i desenvolupament del pla de participació ciutadana aquí descrit així com contendrà les respostes corresponents a la totalitat de les al·legacions i informes sectorials rebuts.

3.9 Estudi de mobilitat generada pel desenvolupament del PERI

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

No obstant l'anterior, el present PERI no preveu nous grans centres generadors de mobilitat ja que no contempla, en cap cas, nous equipaments o espais lliures públics ni alteracions de la xarxa viària o noves zones d'aparcament. Més aviat, les accions proposades en el present PERI limiten les expectatives de creixement respecte del planejament vigent i volen donar resposta a una realitat canviant en la gestió de la mobilitat, en la qual les xarxes per a vianants, bicicletes i transport col·lectiu incrementen el seu protagonisme en la satisfacció de les necessitats de mobilitat de la població, i en el qual també els valors de qualitat de vida, seguretat en els desplaçaments i sostenibilitat han d'estar cada dia més presents en el disseny i la gestió de la xarxa viària.

Per tant, i d'acord amb la normativa de mobilitat, el present PERI, no té per objectiu la implantació de nous usos o activitats generadors de mobilitat i, per tant, no ha d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada. És a dir, el PERI, atesa la seva naturalesa i finalitats, no suposa una alteració de la situació existent respecte a nous usos o activitats, pel que fa a les condicions de mobilitat en relació amb l'article 45.5 de la LUIB de redacció i regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

3.10 Avaluació econòmica de les actuacions proposades pel desenvolupament del PERI

Segons l'article 45.6 de la LUIB, els plans especials, han d'incloure, si escau, un informe de sostenibilitat econòmica en el cas d'ordenar actuacions urbanístiques.

Donat que les accions proposades en aquest PERI van dirigides principalment a protegir elements i espais dins l'àmbit definit i a regular amb criteris de limitar les expectatives de creixement respecte del planejament vigent el teixit urbà existent, no es preveuen noves actuacions urbanístiques que suposin beneficis o costos econòmics, ja sigui a la hisenda pública o al sector privat.

Per l'exposat, es considera innecessària la redacció d'estudis econòmics i financers que analitzin la rendibilitat d'actuacions ni cap informe de viabilitat i sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les mateixes.

Equip redactor

MARÈS ARQUITECTURA, PAISATGE I TERRITORI SL

Jaume Luis Salas
Kerstin Nething

arquitecte i paisatgista
arquitecta

MGL URBANISME

Maria Gómez Llabrés

arquitecta urbanista

COL LABORADORS

Lluís Garcia Coll

arqueòleg

A Capdepera, a data de la signatura electrònica.

Per l'equip redactor,