

**PLAN
GENERAL
CALVIÀ
AVANCE
2017
CATÁLOGO**

ANEXO I

ANÁLISIS HISTÓRICO DE LOS NÚCLEOS URBANOS
TRADICIONALES Y DEFINICIÓN DE LAS ÁREAS
PATRIMONIALES DE PAISAJE URBANO

Catálogo de Bienes Culturales

CATÁLOGO DE BIENES CULTURALES

ANEXO I

ANÁLISIS HISTÓRICO DE LOS NÚCLEOS URBANOS TRADICIONALES Y DEFINICIÓN DE LAS ÁREAS PATRIMONIALES DE PAISAJE URBANO

1. INTRODUCCIÓN

El municipio de Calvià está formado actualmente por 18 núcleos de población, entre los que se encuentran los núcleos tradicionales de Calvià Vila y Es Capdellà.

La actual situación urbana de estos dos núcleos responde, claramente, a su evolución histórica a lo largo de los siglos.

Junto a las grandes fincas, denominadas *possessions*, que se repartían las tierras del término coexistían pequeñas explotaciones de subsistencia. La mayoría de *calvianers* trabajaban y, en ocasiones, también residían en las grandes explotaciones agro-ganaderas. De esta manera, Calvià Vila y Es Capdellà pasaron a albergar a las familias de los trabajadores y a los payeses de pequeñas fincas que rodeaban las tierras de la Iglesia, convirtiéndose en los núcleos donde residía el grueso de la población. El desarrollo urbanístico de ambos pueblos es lento hasta finales del siglo XIX, cuando la población crece paulatinamente hasta mediados del siglo XX, momento en el que se produce un auge considerable de habitantes y, por tanto, de viviendas.

A continuación se describirá la evolución de los pueblos de Calvià Vilà y Es Capdellà y se definirá la propuesta de protección establecida en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana a través de las Áreas Patrimoniales de Paisaje Urbano.

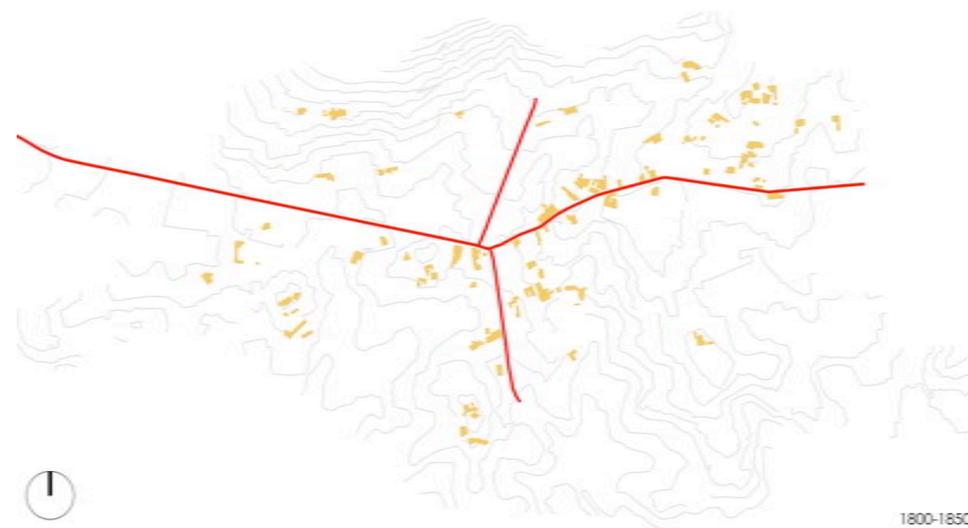


Vista aérea del pueblo de Calvià

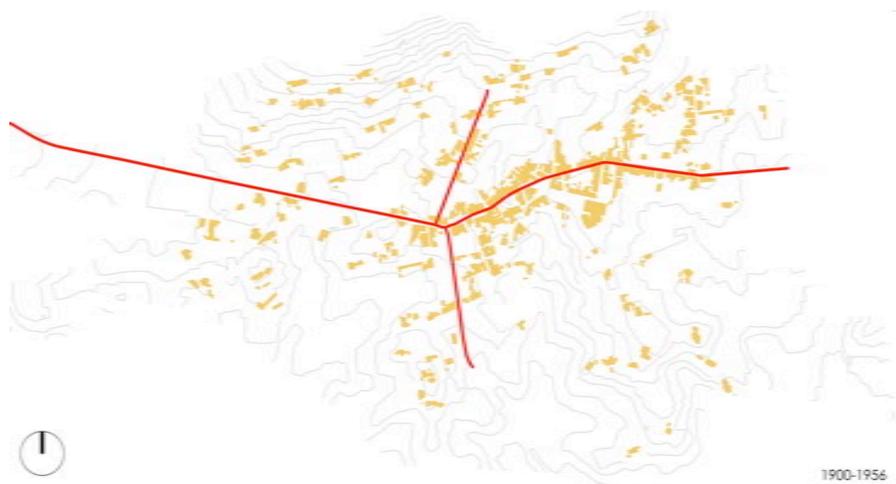
2. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL PUEBLO DE CALVIÀ

El pueblo de Calvià presenta, desde sus comienzos y hasta inicios del siglo XX, un planteamiento urbanístico diseminado, creando pequeños núcleos o agrupaciones formadas por un número indeterminado y más bien parco de viviendas.

A la hora de entender el urbanismo de Calvià, no hay que olvidar que se trata de un núcleo de escasa población, puesto que las grandes possessions organizaban el espacio y la economía del municipio. Los pocos habitantes que no residían en las grandes possessions se establecieron en el núcleo central poblacional, en torno a las tierras de la Iglesia, de forma dispersa, y sin alinearse a la red de caminos existente. Posteriormente, a finales del siglo XIX y principios del XX con la venta de los terrenos propiedad de la Iglesia y el crecimiento poblacional, el núcleo urbano de Calvià empieza a desarrollarse, dejando patente en los planos de evolución su progresión. (Plano nº 4)



1800-1850



1900-1956



1984-2000

Catálogo de Bienes Culturales

Geográficamente, la Vila de Calvià se encuentra situada en una zona con algunos cerros o ligeras elevaciones, rodeada de tierras más o menos planas, destinadas al cultivo del olivo y la almendra. Las primeras noticias que se tienen de este núcleo hacen referencia a la existencia de la Iglesia, que aparece citada en 1248 en la Bula Papal de Inocencio III, en la que se reconocen las parroquias de Mallorca bajo su protección. Algunos autores [Grimalt Rigo, F. (2001) p. 31-32] justifican la elección de este lugar para fundar la parroquia de *Sante Johannes de Calviano*, al situarse en un lugar elevado, próximo a un cruce de caminos, entre los que se encuentra el Camino Real, que unía las poblaciones de Andratx y Palma; el camino de Santa Ponça que subía por la actual calle de Can Vic hasta lo que hoy en día se conoce como plaza de la Vila; el camino de Bendinat, que subía por la calle del Serral y el camino de Puigpunyent, que bajaba de la Vallnegra. Además, estaba próxima a una zona cercana a corrientes de agua. Estos datos, unidos a la posibilidad de que existiese algún tipo de arquitectura islámica previa que fuese amortizada y reutilizada a la hora de situar la Iglesia, nos ayudan a entender la elección de este lugar.

Como ya hemos dicho antes, las primeras noticias hacen referencia a la existencia de una Iglesia ubicada en lo alto de un cerro. Esta Iglesia, de la que se conservan escasos restos originales, al ser sustituida en distintas épocas por construcciones más modernas, estaba constituida por un edificio principal, una zona dedicada a cesterío y diferentes dependencias, además de tierras de cultivo. Los terrenos de su propiedad se extendían a su alrededor, por lo que las primeras construcciones civiles se localizaban bastante alejadas de ella. Seguramente, estas viviendas llegarían, en la parte delantera, a lo que es la actual plaza de la Vila o de la Constitución, como se puede apreciar en el mapa del Cardenal Despuig de 1785, en el que se observa la Iglesia en lo alto de la colina y casi en la base un primer núcleo de viviendas, que se correspondería con las viviendas entre la actual calle Sor Rosenda y la calle Major.

Diferentes noticias y datos históricos nos indican que en Calvià, la evolución de la población a lo largo de la Edad Moderna es muy lenta.

Berard, todavía a finales del siglo XVIII en su *Viaje a las villas de Mallorca*, describe una visita al municipio, en la que la Iglesia es "... propiamente rural porque lo que forma algún género de población está a unos cincuenta pasos distante de ella. Y está formada por apenas 150 viviendas."

El diccionario de Pascual Madoz^[1] (Tomo V, p 297-298 publicado entre 1846 y 1850) enumera, más de medio siglo después, un número considerablemente

mayor: "Tiene 520 casas desunidas entre sí, sin alineación, ni formación de plazas y calles". Aunque no es un número que se corresponda con las cifras que barajan otros autores de la época.

El Archiduque Luis Salvador escribe en el *Die Balearum*, publicado entre 1867-1891, que Calvià estaba formado por 1.146 habitantes y por 228 casas, de las cuales 11 estaban deshabitadas. Además, añade que las casas eran pequeñas, de una sola planta, aunque había 8 que contaban con dos plantas.



Joan Seguí en su relato titulado "Excursión histórica por Calvià", publicado entre 1885 y 1887 en el *Boletín de la Sociedad Arqueológica Luliana*, cita la existencia de 300 casas en Calvià "sin orden ni uniformidad de plazas y calles, poco espaciosas y de construcción sencilla."

Coincidiendo con estos datos está *El diccionario geográfico, estadístico, histórico, biográfico, postal, municipal, militar, marítimo y eclesiástico de España y sus Posesiones de ultramar*, publicado bajo la dirección de Pablo Riera y Sans e impreso entre 1883 y 1887 (Tomo III p. 221.) que, al referirse a la población de Calvià dice así: "Población. Lc forman 300 edific[ic]ios,

Catálogo de Bienes Culturales

esparcidos sin orden ni uniformidad de plazas ni calles, no muy espaciosos y de construcción sencilla, incluyendo en ellos así la casa consistorial como la iglesia que ninguna importancia ofrecen.”

Una interesante prueba que confirma estos datos es el plano de fincas rústicas realizado en 1863 por Miquel Sorà, agrimensor y del que, desgraciadamente, solo se conservan algunas partes. En él se puede apreciar el trazado de algunos caminos y construcciones muy dispersas situadas en torno a ellos.

El catastro de 1809 sugiere un crecimiento urbano iniciado a finales del siglo XVIII, donde ya aparecen “casas con porción de tierra” en diferentes puntos del pueblo: en el Pontet, en el Collet, en la la Costa, en la Creu Juliana, en el rafal de Son Mir, en Can Verger o en el Serralet d’en Estarelles, zonas consideradas periurbanas y que, actualmente, se engloban en el núcleo urbano.

En 1845, en relación a la imposición de un impuesto denominado de “portes” el Ayuntamiento responde a la diputación la imposibilidad de establecer tal impuesto “...puesto que todo el vecindario se halla disperso y sus casas se hallan aisladas [...] puesto que por ninguna parte forma calle ni callejón de manera que hay muchas casas que por si solas tienen un camino y muchas dos...”

Antes de iniciarse el trazado urbano que conocemos actualmente, Calvià se organizaba en base a caminos y senderos que surgían de la calle Major (Camino Real) y se dirigía a las casas vilatanes distribuidas por el núcleo. El entramado que producía este sistema era de carácter organicista, donde las casas se orientaban hacia el sur, se encontraban ubicadas en relación a las viviendas y huertos vecinos y se solía reservar un trozo de carrera privada como espacio de transición entre el camino y la casa, dando lugar a retranqueos y rincones de gran interés, donde los caminos llevaban a las carreras y se compartían pasos privados que actualmente se encuentran cerrados. (García Inyesta y Oliver Sunyer (1983: 20).

Todo parece indicar que el espacio urbano de Calvià se comienza a consolidar a lo largo de la segunda mitad del siglo XIX, coincidiendo con el aumento de la población. El Ayuntamiento se ve obligado a poner en marcha diferentes proyectos de alineación y rasantes de calles que ayuden a organizar el espacio urbano. Las viviendas se comienzan a alinear con las calles, por lo que muchas de las antiguas casas que se encontraban dispersas o alejadas de los caminos por huertos y jardines, quedarán en una segunda línea y se generaran entradas y pasos para acceder a ellas.

La trama vial, que modificó totalmente este modelo, se desarrolló a lo largo de la primera mitad del siglo XX. En 1900 se inicia la construcción de la actual carretera Palma –Es Capdellà, finalizada en 1916. En 1904 se lleva a cabo el proyecto común de Can Ros y Can Vich; este último solo llegaba hasta el cruce con la actual Sor Rosenda y se uniría con la calle Major en 1908. En 1915 se realiza el proyecto de alineación y rasante de la calle Julià Bujosa Sanz y la actual calle Julio Chinchilla para adaptar el desnivel generado por la carretera Palma- Es Capdellà. En 1932 se expropiaron terrenos para abrir la calle Son Mir.

Los arquitectos emplearon las escasas viviendas alineadas a los caminos para definir el trazado, reutilizándolos y ampliándolos para convertirlos en calles.

Poco a poco, hasta la actualidad, se ha ido dibujando la nueva red viaria y cambiando la concepción tradicional del pueblo. A pesar de ello, si se pasea por él es posible observar el gran número de pasajes que dan acceso a una o varias viviendas, cómo algunas casas se encuentran retranqueadas respecto a las calles o cómo conviven casas entre medianeras con casas con jardines y huertos, fruto de la antigua disposición urbana.

[1] Diccionario geográfico-estadístico-histórico de España y sus Posesiones de Ultramar. En Navarro Sánchez, A. C. (2008); I Jornadas d’Estudis Locals de Calvià. p 32 -47.

3. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL PUEBLO DE ES CAPDELLÀ

Es Capdellà limita al sur con Son Alfonso, al este con son Claret, al norte con Son Cabot y son Durí, y al oeste con Son Vic Vell.

Según Ramón Serra Isern (2002) fue constituido durante la segunda mitad del siglo XVII, entre 1663 y 1699, año en el que ya se contabilizan 27 familias establecidas. El origen del pueblo se atribuye a la edificación de las viviendas de los jornaleros de las grandes *possessions* que se encontraban en la zona. Poco a poco el pueblo fue aumentando su población, lo que motivo la construcción de la Iglesia en 1766 cuando ya contaban con 200 habitantes. Su crecimiento es paulatino hasta que prácticamente se estanca en la primera mitad del siglo XX, como se puede apreciar en los siguientes datos. ((Plano nº 5)

Antes de 1800 se contabilizan unas 60 casas, entre 1801 y 1850 suma 25 casas más, y al comenzar el siglo XX llega a las 105 casas, aumentando en la primera mitad de siglo en 24 viviendas, lo que sumaría un total de 189 casas previas al boom turístico.

Su distribución según Serra era disperso, sin planificación ni alineación, sin crear calles y generalmente manteniendo un huerto, en la parte delantera o trasera de la parcela. La escasez de agua en la zona motivo la construcción de dos pozos: el Pou Nou en 1828 y el Pou de Can Roses en 1879. Otros datos significativos son la construcción del convento de monjas franciscanas en 1888 y del nuevo cementerio en 1890. Es en estas fechas donde se comienzan a definir el proyecto de la calle Major (1892) y se inicia el camino hacia el Galatzó, motivado por las peticiones de construcción en esa zona.

Poco a poco, el núcleo se va articulando en torno a un eje divisor como es la calle Major, que reorganizaría las entradas en el pueblo.

Se observan numerosas viviendas tradicionales del tipo 2, 3 y 4 mayoritariamente, aunque el crecimiento sufrido a partir de la década de los años 80 del siglo XX ha desvirtuado la unidad urbanística existente, introduciendo viviendas de nueva planta sin un estilo homogéneo.



Catálogo de Bienes Culturales

4. TIPOS DE ARQUITECTURA CIVIL RESIDENCIAL DE CALVIÀ VILA Y ES CAPDELLÀ

Al analizar las tipologías arquitectónicas que caracterizan los núcleos antiguos del municipio: Calvià, Calvià Vila y Es Capdellà, hay que tener en cuenta que no se puede establecer una clara separación cultural y tipológica, entre las casas de campo o *cases de pagès*, y las de pueblo o *cases vilatanes*, ya que los dos conceptos se encuentran muy unidos, al utilizar, en ambos casos, las mismas técnicas constructivas y estilísticas [García Inyesta y Oliver Sunyer (1983: 156)]. Incluso, como se ha explicado anteriormente, la urbanización de los dos núcleos tradicionales era muy dispersa y algunas de las casas situadas actualmente en el núcleo urbano, en un principio serían *cases de pagès*, destinadas a cultivos y huertos y se encontrarían en las afueras o límites de la población y al extenderse estos, han quedado integradas en la actual trama urbana del pueblo.

Como características comunes a las casas de pueblo podemos indicar que suelen presentar unos volúmenes condicionados por un espacio mucho más limitado que las casas de *pagès*, debido a que se encuentran delimitadas por la parcelación urbana, las calles y caminos adyacentes y las casas vecinales adosadas.

Este hecho obliga a modificar la tipología arquitectónica empleada antiguamente para adaptarse a las nuevas condiciones, generando unas variaciones en las características comunes de las viviendas tradicionales.

Por ejemplo, las fachadas de tendencia rectangular son más estrechas, más altas, normalmente de dos o tres plantas, más profundas, con varias crujías, y presentan las dependencias anexas en la parte trasera, alrededor de un patio o jardín (Mulet Ramis, 1984, García Inyesta y Oliver Sunyer, 1983).

Por otra parte, estas casas se caracterizan por ser viviendas en su mayoría unifamiliares, que se realizaron utilizando recursos constructivos tradicionales, establecidos a lo largo de los años, desde época medieval hasta los años 30 del siglo XX, momento en el que comienzan a emplearse otros estilos arquitectónicos en este tipo de construcciones (Andreu Galmés 2008: 38).

4.1. Las casas vilatanes

Las casas *vilatanes*, tanto en Calvià como en Es Capdellà, presentan diferentes ejemplos arquitectónicos que recogen un amplio repertorio tipológico de la arquitectura tradicional, común a todos los pueblos de Mallorca. Si se pasea por las calles de Calvià y Es Capdellà se pueden observar casas entre medianeras, pero también casas exentas con jardín. En la mayoría de los casos, suelen ser de planta rectangular, con dos o tres pisos, con diferente número de crujías y, dependiendo de éstas, con una o dos vertientes, con acabado normalmente de teja árabe

Las fachadas suelen responder a un modelo simétrico y ordenado, gracias a los vanos, que aparecen alineados en ejes horizontales y verticales en cada una de las plantas de la casa. En algunos casos, debido a la estrechez de la fachada o a remodelaciones posteriores en las que se varía su forma, tamaño u orden respecto al resto, se rompe dicha simetría.

Como ya se ha comentado, todas estas casas tienen características básicas similares, pero son muchas las variaciones, tanto internas como externas, que pueden presentar entre ellas. Por ese motivo, se han clasificado siguiendo los aspectos tipológicos definidos por Andreu Galmés (2008), que establece una serie de modelos de casas urbanas tradicionales, que nos guiarán a la hora de organizar las casas del municipio de Calvià. En total se han identificado hasta 6 tipos de viviendas, con diferentes características que las definen y, aunque muchas de ellas presentan elementos heterogéneos, si que mantienen líneas constructivas similares.



Tipo 1

Catálogo de Bienes Culturales

A) Tipo 1

El primer tipo, poco común en el municipio, es el de la casa de geometría estrecha entre medianeras, compuesta por una planta rectangular que sitúa la fachada en el lateral corto, de dos o tres plantas, con una sola crujía y cubierta de teja árabe de una vertiente, inclinada hacia la fachada principal.

Los vanos, debido a la falta de espacio, mantienen un eje central con un portal y una ventana por planta. En algunas ocasiones, si el ancho de la vivienda lo permite, puede presentar dos ejes verticales de vanos, perdiendo la simetría.

Las fachadas laterales, normalmente entre medianeras, no suelen presentar aberturas y, si aparecen, son de pequeño tamaño.

Este tipo de viviendas se correspondería con el modelo más humilde y antiguo, ya que se puede encontrar sus orígenes en las viviendas de tradición medieval.



Tipo 2

B) Tipo 2

El segundo tipo constructivo suele presentar planta rectangular, una crujía, dos pisos, y cubierta a una vertiente inclinada hacia la fachada principal. La organización de la fachada se suele estructurar en dos ejes horizontales y tres ejes verticales, estableciendo así una marcada simetría en la disposición de los vanos. Actualmente, en muchas ocasiones se han adosado estructuras de nueva construcción sobre todo en la parte trasera y en los laterales.



Tipo 3

Catálogo de Bienes Culturales

C) Tipo 3

En tercer lugar, encontramos aquellas casas que comprenden una evolución del esquema anterior, al mantener la planta rectangular y una organización similar de fachadas y una o dos alturas, incrementando su profundidad a dos crujías, y cubierta a doble vertiente. El número de los ejes verticales que organizan los vanos puede variar entre tres y cuatro. En algunos casos incorporan un balcón en la ventana central.

Sigue predominando el concepto de simetría si no tanto en el tipo de vanos, sí en los ejes que los configuran y en los volúmenes.

Tanto en el tipo 2 como en el tipo 3 es común encontrar modificaciones en la fachada, al introducir un cuerpo destinado a una *portassa* para los carros o el establo, con un pequeño ventanal en el piso superior. Este piso solía emplearse como almacén, por lo que también es común que conserve un vano de tamaño medio y la polea para subir y bajar los productos almacenados en él. Este lugar era conocido como el *sostre de la palla*. La aparición de estos espacios, tiene su origen en los siglos XIX y XX, tanto en edificios de nueva planta como en otros ya existentes (Andreu Galmés 2008: 41). En Calvià existen algunos ejemplos donde se observan *portassas*. En la mayoría de casos están cerradas, pero también se pueden encontrar algunos ejemplos en los que se mantienen abiertas, actuando como pasos al interior de huertos o pasajes de acceso a otras viviendas.



Tipo 4

D) Tipo 4

En cuarto lugar, aparecen aquellas casas con una tercera altura. Éstas repiten el esquema de la vivienda de dos plantas y dos crujías, pero aumentando su altura y, con ello, su complejidad. En el tercer piso o *porxo*, se suelen situar ventanas de menor tamaño que las anteriores y de formas diversas: ovaladas, cuadradas, poligonales, lobuladas, cruciformes, etc. Los vanos se mantienen alineados en cada planta, horizontal y verticalmente, marcando una fuerte simetría. Se pueden encontrar dos o tres líneas de vanos verticales. En los casos en los que se encuentran tres líneas de vanos suelen presentar un balcón en la ventana central de la segunda planta.



Tipo 5

Catálogo de Bienes Culturales

E) Tipo 5

También se puede observar un tipo de casa menos tradicional, que se enmarcaría cronológicamente a principios del siglo XX. Son casas de planta rectangular que, cuando es necesario, se adaptan a la pendiente de la calle, por lo que pueden presentar dos o tres pisos, aunque en los casos observados, la fachada principal únicamente muestra dos alturas, mientras que las laterales presentan tres.

Las cubiertas son planas transitables y se encuentran rodeadas por barandillas de diferentes tipos.

Las fachadas principales, de marcada simetría, alinean los vanos en las dos plantas, pero rompen el esquema general seguido hasta ahora, es decir, una única ventana central con balcón, introduciendo balcones dobles, dos balcones separados en los extremos combinados con una ventana simple en el centro, o un único balcón en un extremo de la fachada.

La fachada principal cobra protagonismo, incorporando tratamientos que rompen o modifican los acabados tradicionales, añadiendo nuevos elementos como la barandilla de la terraza superior, juegos de molduras de diferentes tipos, algunas de ellas retranqueadas en los vanos, policromías y diferentes acabados de las fachada.

F) Tipo 6

Este tipo consiste en fachadas estrechas, de una o dos líneas verticales de vanos con cubierta plana o a una o dos vertientes, con tratamientos de fachada diferenciados del resto. Muchas de ellas se encuentran rehabilitadas, aunque por fecha de inclusión en el catastro fueron realizadas entre los años 30 y 70 del siglo XIX.



Tipo 6

Catálogo de Bienes Culturales

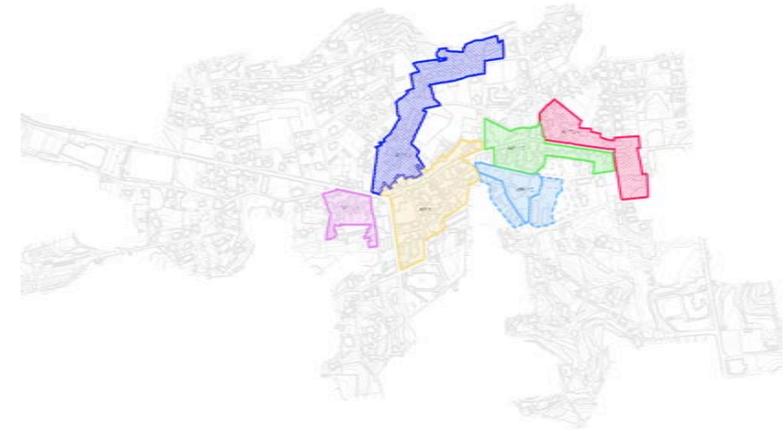
5. ÁREAS PATRIMONIALES DE PAISAJE URBANO

Dentro del Plan General de Ordenación Urbana se ha definido una estrategia de protección del paisaje urbano con el fin de respetar y recuperar el espacio tradicional de los núcleos más antiguos del municipio. Dicha estrategia pretende englobar los núcleos de Calvià y Es Capdellà en 7 Áreas Patrimoniales de Paisaje Urbano dependiendo de las características que presenten las diferentes zonas. (Plano nº 3)

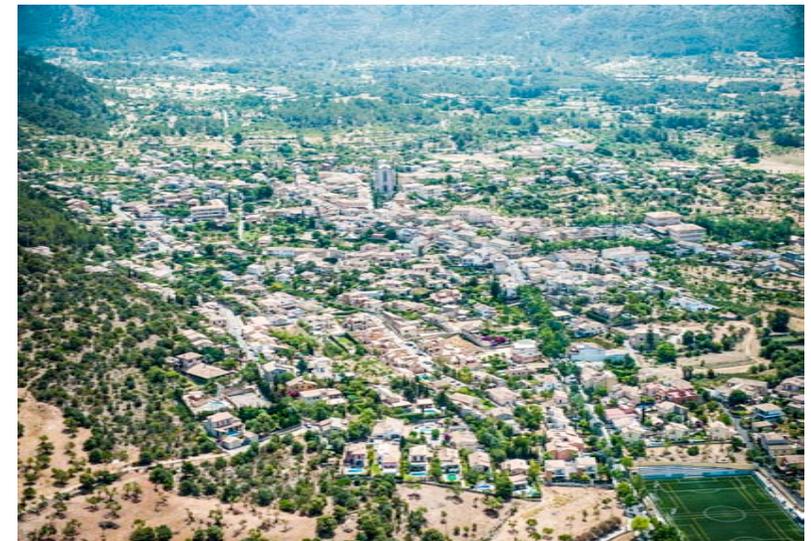
A la hora de generar las Áreas Patrimoniales de Paisaje Urbano se han utilizado los siguientes criterios:

- Trama urbana
- Documentación histórica
- Coherencia paisajística-estilística de los edificios
- Tipologías arquitectónicas

A continuación se describirán las Áreas Patrimoniales de Paisaje Urbano de los pueblos de Calvià y Es Capdellà.



ÁREAS PATRIMONIALES DE PAISAJE URBANO
 - Áreas Patrimoniales de Paisaje Urbano



Catálogo de Bienes Culturales

5.1. Área Patrimonial de Paisaje Urbano 1

Se trata de un Área Patrimonial de Paisaje Urbano que englobaría las viviendas situadas entre el número 1 y el 49 de la calle Major, la calle Rosenda, la calle Can Vich, la calle Julià Bujosa Sans y la avenida de Palma-Es Capdellà. Al igual que las calles y pasajes que la atraviesan: Passatge de ses Monges, c/ Nissagues, etc (Ver anexo gráfico plano 3).

Esta delimitación incluye lo que todo parece indicar sería el núcleo más antiguo de población, al encontrarse muy próxima a la Iglesia y a lo que serían sus dominios.

Así aparece recogido en el grabado del pueblo de Calvià realizado por el Cardenal Despuig en 1785, citado anteriormente, y en el que se visualiza la Iglesia y, a su mano derecha, una agrupación de construcciones que podrían concentrarse en torno al antiguo Camino Real, lo que hoy sería la actual calle Mayor.

A continuación, se recogen algunos datos históricos de los elementos que se incluyen en esta área, como por ejemplo el Aljub Vell, situado en el número 8 de la calle Major y realizado en torno al 1625.

No contamos con mucha más información hasta el siglo XIX, cuando se inician los proyectos de la red viaria.

En 1885 se funda la casa convento de las Franciscanas, dando nombre a la calle en la que se sitúa, calle del Convento, hoy en día, calle Sor Rosenda.

En el proyecto de la calle Major de 1895 se observa cómo los límites de las parcelas con la calle son barreras y límites del terreno sin cerrar, ya que muchas casas no confrontaban con la vía pública, o no presentaban su fachada principal en la calle Major. En 1904 se realiza el proyecto de la calle de Can Vich que llegaba hasta Sor Rosenda y que, posteriormente, en 1908 se amplía hasta la calle Major.

En 1929 se documenta la petición de permiso para la construcción de Sa Societat, que ya se realiza en línea con la carretera Palma-Es Capdellà.

Este Área Patrimonial de Paisaje Urbano se estructura en torno a la calle Major que, en origen, se correspondía con el trazado del Camino Real y que se caracteriza por:

- Un alto numero de pasajes internos que recorren la manzana, propios de un entramado urbano más organicista.
- Carreras que en el pasado daban acceso a las viviendas situadas en una segunda línea y que, hoy por hoy, se encuentran cerradas al público.
- Fachadas y accesos preferentes que miran actualmente a pasajes secundarios.
- Adaptación del trazado de la calle Major a construcciones antiguas, como por ejemplo el Aljub Vell.
- Viviendas retranqueadas respecto a las vías y aceras.
- Utilización de diferentes tipológicas constructivas 1, 2, 3, 4, 5 y 6.

En resumen, recoge singularidades propias de un crecimiento original y orgánico que se ha visto adaptado a una nueva trama urbana, pero que por ello no ha perdido sus particularidades de una evolución histórica de tipo orgánico.



Catálogo de Bienes Culturales

5.2. Área Patrimonial de Paisaje Urbano 2

Este Área Patrimonial englobaría la plaza de la Vila, la plaza de la Iglesia de San Juan y una serie de calles adyacentes y se delimitaría por un tramo de la calle Mayor, la calle Costeta de la música y la calle del Serral (Ver anexo gráfico plano 3).

Se trata de una zona definida por espacios y edificios públicos: la Iglesia, el Ayuntamiento viejo, el Aljub Nou (documentado desde 1843) y las plazas de la Iglesia y de la Vila.

Como ya se ha explicado anteriormente, la Iglesia permanece aislada durante muchos siglos del resto de construcciones. La plaza pública próxima a ella, aparece citada por primera vez en 1362, pasando en el siglo XVI a ser conocida como Plaça de la Cort. En torno al siglo XVII las casas que la rodeaban se encontraban aproximadamente en la actual plaza de la Vila, tras la Tanca del Roser, que separaba los terrenos de la Iglesia del resto del pueblo. Se cree que la Iglesia actuaría como centro de reuniones hasta la aparición de la primera Casa de la Vila y que las casas más antiguas del pueblo se situarían en las zonas próximas a la plaza. La Casa de la Vila fue construida en 1661 como hospedaje para personajes ilustres y se encontraría localizada en el actual Ayuntamiento Viejo.

Antiguamente, toda esta zona se encontraba delimitada por el Camino Real que unía la ciudad de Palma con Andratx y que en la actualidad se correspondería con la calle Major.

Las obras realizadas en la Iglesia a finales del siglo XIX cambiaron la fisonomía de este espacio y de toda la Vila, al otorgarle una mayor monumentalidad. Desde entonces, la Iglesia se ha convertido en un icono del municipio, y por ese motivo es importante proteger el skyline que genera, definiendo una importante zona de respeto y delimitación de alturas para evitar la aparición de barreras visuales que desvirtúen la percepción de la panorámica municipal.

Este Área Patrimonial de Paisaje se caracteriza por:

- Espacios públicos comunes: Iglesia, plaza de la Iglesia, plaza de la Vila y Ayuntamiento Viejo.
- Importancia del skyline definido por la Iglesia y su fachada monumental.



5.3. Área Patrimonial de Paisaje Urbano 3

El Área Patrimonial de Paisaje Urbano número 3 se corresponde con la denominada por Grimalt [Grimalt Rigo, F. (2001) p.62] "la primera urbanización del término" cuando, tras la desamortización de las tierras de la Iglesia en 1860, su nuevo propietario decide urbanizarlas y negocia con el Ayuntamiento arreglar el camino entre la Cruz de sa Capelleta y el Aljub Nou a cambio de urbanizar el terreno. El Área número 3 se extiende entre el número 36 en el lado par y 53 en el impar hasta el número 75 y 82 de la calle Major

Esta zona se caracteriza por estar formada por:

- Viviendas entre medianeras alineadas a la calle Major, por lo que se deduce que esta calle se adaptó al camino existente.
- Se trata de viviendas de tipo 3 mayoritariamente, con alguna presencia de tipo 2 y tipo 6 que como ya hemos dicho, disponen las fachadas alineadas con la calle y presentan un huerto o jardín en la parte trasera.
- Destaca la alta densidad constructiva de la zona.

Catálogo de Bienes Culturales

5.4. Área Patrimonial de Paisaje Urbano 4

El Área Patrimonial de Paisaje Urbano 4 se encuentra situada en la parte final de la calle Major. Se trata de una zona caracterizada por parcelas de mayor tamaño a las existentes en las Áreas anteriores, con presencia de grandes casas de tipo 3, aunque en algunos casos modificadas, en las que la mayoría no presentan su fachada principal alineada con la calle Major, pero sí muestran zonas de huerto y jardín, tanto en primera línea como en la parte trasera. Además, se observan numerosos pasajes que permiten el paso a viviendas situadas en segunda línea.

Estas características hacen pensar que algunas de las viviendas podrían corresponderse con casas de pagès, en origen aisladas y que han sido incluidas en la trama urbana debido al crecimiento del pueblo.

En este Área se incluyen el pozo de la Capelleta, la Creu de Terme y la Capella del Dolors ya citada en el *Llibre de determinacions* de la Universitat de Calvià el 6 de junio de 1652 (Muntaner 1996:34,35; Valero 1996: 36).

En este caso es importante la protección de la vivienda más la totalidad de la parcela, para evitar nuevas construcciones. Además, se debe tener en cuenta la presencia de huertos en parcelas sin edificar, controlando las tipologías de las futuras construcciones.

Esta zona se caracteriza por:

- Parcelas de mayor tamaño y aisladas del centro del pueblo.
- Existencia de jardines y huertos alrededor de la vivienda.
- Entradas a las viviendas no alineadas con las calles principales.

5.5. Área Patrimonial de Paisaje Urbano 5

Este Área se corresponde con la zona oeste del pueblo, englobando las construcciones que bordean la carretera Palma –Es Capdellà.

Estas edificaciones presentan características similares, al verse afectadas por el desnivel generado tras la realización de la calle para adaptarse al terreno: taludes y puertas de acceso a desnivel, además de jardines en la parte trasera de las viviendas.

Se trata de una zona poco homogénea, en la que no se observa una coherencia de tipos ni ritmo, con una predominancia de los tipos arquitectónicos 2 y 3, que comparten espacio con algunas viviendas tipo 1 de cronología antigua y construcciones de nueva planta.

5.6. Área Patrimonial de Paisaje Urbano 6

Este Área es la que comprendería las edificaciones situadas entre la calle Moncada y son Mir.

Se trata de una zona con abundantes parcelas sin urbanizar y viviendas de carácter tradicional de tipo 3 que se han adaptado al trazado de la vía.

Se caracteriza por:

- Homogeneidad tipológica.
- Alineación de las fachadas de las viviendas a las calles.



Catálogo de Bienes Culturales

5.7. Área Patrimonial de Paisaje Urbano 7

El Área Patrimonial de Paisaje Urbano número 7 se localiza en el núcleo poblacional de Es Capdellà. Los estudios realizados actualmente confirman las notas históricas citadas anteriormente: Es Capdellà tiene un origen muy disgregado y un crecimiento organicista que genera una dispersión de las tipologías tradicionales en el entramado urbano. Este hecho imposibilita la creación de Áreas Patrimoniales de Paisaje en su interior, pasando a ser considerado todo Es Capdellà como un Área Patrimonial de Paisaje.

Este Área se caracteriza por:

- Una abundante existencia de edificaciones de carácter tradicional, tipos 2, 3 y 4 principalmente.
 - Conservación parcial de la trama urbana antigua original.
 - Existencia de una elevada construcción de carácter residencial que rompe con el aspecto tradicional del entorno.
- Resulta imprescindible en este caso establecer una normativa que limite la diversidad tipológica en la trama urbana del pueblo y que recupere los modelos tradicionales de construcción, con el fin de no degradar en su totalidad el paisaje tradicional.



Vista aérea de Es Capdellà