

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### ADMINISTRACIÓN LOCAL

**1686** *Resolución de 18 de enero de 2024, del Consejo Insular de Mallorca (Illes Balears), referente a la incoación del expediente de declaración como bien de interés cultural, con categoría de monumento, de la Casa Huarte, en el término municipal de Pollença.*

En la sesión del día 19 de diciembre de 2023, la Comisión Insular de Patrimonio Histórico de Mallorca, acordó, entre otros, lo siguiente:

«I. Incoar el expediente de declaración de Bien de Interés Cultural, con categoría de monumento, el inmueble conocido como Casa Huarte, situada en Formentor, Pollença, de acuerdo con las consideraciones contenidas en el informe técnico de día 13 de noviembre de 2023, que se adjunta y forma parte integrante del presente acuerdo, dejando sin efecto el anterior acuerdo de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico de 24 de octubre de 2023.

II. Suspender la tramitación de las licencias municipales de parcelación, edificación o derribo en la zona afectada por la incoación así como de los efectos de las licencias ya concedidas.

Cualquier obra a realizar en la zona afectada por la incoación deberá ser previamente autorizada por la Comisión Insular de Patrimonio Histórico.

Esta suspensión dependerá de la resolución o caducidad del procedimiento.

III. El acuerdo de declaración deberá adoptarse en el plazo máximo de veinte meses a contar desde la fecha de iniciación del procedimiento. Caducado el procedimiento, no se podrá volver a iniciar en los tres años siguientes, salvo que lo solicite el titular del bien, de conformidad con el artículo 10.6 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Islas Baleares.

IV. Notificar esta resolución a los interesados, al Ayuntamiento de Pollença y al Gobierno de las Islas Baleares.

V. Publicar este acuerdo de incoación en el Boletín Oficial de las Illes Balears y en el Boletín Oficial de Estado y anotarlo en el Registro Insular de Bienes de Interés Cultural de Mallorca y comunicarlo a la Comunidad Autónoma de las Illes Balears para que proceda a su anotación en el Registro de Bienes de Interés Cultural de las Illes Balears y a la vez comunique al Registro General de Bienes de Interés Cultural del Estado las inscripciones y anotaciones que se realicen.

Todo esto de conformidad con los artículos 7 y siguientes de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Illes Balears.»

Palma, 18 de enero de 2024.–La Vicepresidenta Primera y Consejera Ejecutiva de Cultura y Patrimonio, Antonia Roca Bellinfante.

#### ANEXO I

**Se adjunta como anexo el informe técnico de incoación de 13 de noviembre de 2023**

*Informe técnico*

En fecha 28 de marzo de 2023, con registro general núm. 34022, tuvo entrada en el Consejo Insular de Mallorca, remitida por María del Rosario Huarte Giménez, Sonsoles María Josefa Huarte Giménez, Juan Félix Huarte Giménez e Ignacio Huarte Giménez la

solicitud de incoación de declaración de Bien Catalogado, a favor de la Casa Huarte, ubicada en el municipio de Pollença.

En la solicitud de incoación se incluían escritos de reconocimiento del valor arquitectónico de Casa Huarte de los Colegios Oficiales de Arquitectos de Madrid, Almería, Murcia, Asturias y León.

Durante la tramitación del expediente se han incorporado nuevos documentos, correspondientes a la petición de informe a la Fundación Docomomo Ibérico, por parte del Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares, sobre los valores arquitectónicos de la casa Huarte, así como las contestaciones de este colegio al COAM y CSCAE.

Se ha aportado también informe de la Fundación Docomomo Ibérico sobre la relevancia de la actuación Oíza en casa Huarte y sus valores patrimoniales.

Protección actualmente existente.

La Casa Huarte, objeto de este expediente, se encuentra incluida en el Catálogo de protección de edificios y elementos de interés histórico, artístico y arquitectónico y paisajístico del término municipal de Pollença, con aprobación provisional de 24 de julio de 2020, con la ficha identificada U-128, Casa Huarte-Can Pi, y grado de protección B.

Este informe se ha redactado a partir de la inspección ocular del elemento y la consulta de la bibliografía especializada. En el Anexo I se recoge la específica sobre la descripción y evolución de Casa Huarte.

En fecha 16 de octubre de 2023 los servicios técnicos de patrimonio emitieron informe donde se proponía «[...] incoar expediente para la declaración de la Casa Huarte como Bien Catalogado [...]»

En fecha 24 de octubre de 2023, la Comisión Insular de Patrimonio Histórico de Mallorca, acordó, entre otros:

«I. Incoar el expediente de declaración de Bien de Interés Cultural, con categoría de monumento, el inmueble conocido como Casa Huarte, ubicada en Formentor, Pollença, de acuerdo con las consideraciones contenidas en el informe técnico de día 16 de octubre de 2023 (excepto la parte relativa a la figura de protección), que se adjunta y forma parte integrante del presente acuerdo.»

A raíz de este acuerdo se redacta este nuevo informe para adaptarlo a la declaración de BIC, con la categoría de Monumento, que viene a mantener, en esencia, el contenido del informe anterior, pero completando todos los apartados necesarios para adaptarlos a una declaración de BIC.

### 1. Introducción

Casa Huarte es una residencia unifamiliar ubicada en Formentor, en el municipio de Pollença. Fue construida para la familia Huarte y proyectada por los arquitectos Javier Carvajal y José María García de Paredes en 1960. En 1968 Juan Huarte encarga al arquitecto Francisco Javier Sáenz de Oíza la ampliación de la vivienda.

El exhaustivo estudio por parte de Sáenz de Oíza del lugar, una zona de pinar en la costa, y de las preexistencias, la vivienda original, dio lugar a una intervención integrada en el entorno y con un abordaje muy característico de la adición sobre lo existente. Oíza reconoce el entorno e incorpora el paisaje en la casa, disolviendo los límites entre dentro y fuera.

El proyecto se transforma en una intervención global sobre la vivienda existente, con la construcción de un pabellón que incorpora al volumen original, y la construcción de unas terrazas que se adentran en el mar a través de unos caminos que se entienden en forma de muelle como una prolongación de la casa. Casa, naturaleza y muelles se convierten en un conjunto indivisible.

La Casa Huarte constituye un ejemplo característico de la construcción del espacio intermedio, de cómo «estar» en la naturaleza, en un momento en que en la arquitectura se debatía sobre el sitio y sus relaciones con el objeto arquitectónico.

## 2. Ficha técnica

Denominación: Casa Huarte-Can del Pi.  
Emplazamiento: Calle ZN Formentor núm. 12 (T).  
Ref. Catastral: 1196404EE1119N.  
Municipio: Pollença.  
Cronología: Original 1960; ampliación 1969.  
Usos: Residencial.  
Clasificación de suelo: Suelo urbano.  
Protecciones existentes: Catálogo de protección de edificios y elementos de interés histórico, artístico y arquitectónico y paisajístico del término municipal de Pollença. Ficha U-128. Grado de protección B.

## 3. Memoria histórica

Francisco Sáenz de Oíza (Cáseda, Navarra, 1918-Madrid, 2000) estudió arquitectura en la Escuela de Arquitectura de Madrid, donde años después acabaría ejerciendo de profesor, catedrático y director de la Escuela. Un año después de terminar sus estudios, en 1947, viajó a Estados Unidos, becado por la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando, lo que marcó su carrera y su interés hacia la tecnología.

A su regreso a España, Sáenz de Oíza encontró un país empobrecido después de la guerra civil. Fruto de este contexto y de la influencia de las ideas, entre otros, de Louis Kahn, comenzó una labor de estudio sobre los modelos de vivienda social, que se convirtió en uno de los ejes de su carrera. Esta dedicación a los proyectos de vivienda social, muy relevante sobre todo en la década de los 50 a los 70, con proyectos de poblados de absorción en barrios de Madrid como Carabanchel, Entrevías o Fuencarral, culminó con las viviendas de la M30 de Madrid (1991). Su reflexión sobre la vivienda social también influyó en el desarrollo de proyectos residenciales privados; viviendas unifamiliares o proyectos de vivienda colectiva turística como Ciudad Blanca en Alcúdia.

Sáenz de Oíza participó en numerosos concursos de ideas a lo largo de su carrera. Uno de los primeros en ganar, junto a Luis Laorga, fue la Basílica de Aránzazu (1950-1955), que se convirtió en lugar de encuentro del arquitecto con artistas como Chillida, Lucio Muñoz y Oteiza. La práctica de Sáenz de Oíza estuvo marcada desde entonces por los encuentros y colaboraciones que estableció con algunos de estos creadores, como Oteiza, que influyeron en algunos de sus proyectos más importantes.

Algunos de estos concursos se convirtieron en encargos, como la sede de Banco de Bilbao en Madrid, los recintos feriales de Madrid, el Palacio de Festivales de Santander o el Museo de Arte Contemporáneo de Las Palmas.

En 1954, Oíza conoce al promotor y mecenas Juan Huarte a través de Oteiza, que empezarían a colaborar pocos años después. Juan Huarte, constructor y promotor, hijo del empresario navarro Félix Huarte, figura clave de la expansión industrial de Navarra, desarrolló durante toda su vida un gran interés por el arte y la cultura. A su alrededor se formó un grupo de vanguardia y encuentros culturales de artistas a los que apoyaba, como Oteiza, Palazuelo, Luis de Pablo y el propio Sáenz de Oíza.

La actividad inmobiliaria del Grupo Huarte, de su propiedad, a pesar de desarrollar proyectos residenciales para clientes de alto poder adquisitivo, se preocupó también por dar alternativas a la problemática de la vivienda en España y por buscar soluciones para la construcción de viviendas accesibles. Esta reflexión e interés hacia la arquitectura residencial es la semilla de la relación entre Huarte y Oíza, que trabajaron juntos, incorporando al proceso de investigación del arquitecto sobre la vivienda, el potencial de la constructora.

De la relación entre Huarte y Oíza surgieron proyectos muy interesantes como Ciudad Blanca, casa Huarte o Torres Blancas una obra de carácter experimental que se convierte en símbolo del organicismo en España.

En 1960 Oíza recibe el encargo por parte de Huarte de proyectar Ciudad Blanca, un ambicioso proyecto de urbanización turística en el Puerto de Alcudia (1961-1963), del

que finalmente sólo se construyó un edificio de apartamentos y una torre. Oíza aborda este proyecto de apartamentos veraniegos desde su experiencia en el estudio de la vivienda social y abre nuevas vías de trabajo sobre el alojamiento turístico de masas. Con influencias reconocidas de Jörn Utzon, en cuanto a la búsqueda de unas estructuras orgánicas construidas a partir de la adición de elementos y de forma contemporánea a las nuevas inquietudes que se plantean en el TEAM 10 sobre nuevas formas de entender la ciudad, Oíza hace una reflexión compleja sobre el fenómeno turístico y sobre la forma de vida y las relaciones que el lugar permite. Hay una clara voluntad de creación de un sitio, con una superposición de piezas (tumbonas al sol) que construyen una topografía artificial que permite ver el mar desde el interior de las viviendas, con especial cuidado a las relaciones que se producen entre ese interior y el exterior.

En 1968 Huarte le encarga a Oíza la ampliación de su casa en Formentor. En aquella época Oíza ya tenía una casa en Mallorca, la casa de Colonya en Pollença (1965), propiedad de Guillem Cifre, y en 1985 compraría otra cercana, la casa de Ses Rotes, que posteriormente amplió.

La relación de Oíza con Mallorca se inició en 1949, con el primer viaje del arquitecto a la isla, y durante cuarenta años se consolidó un fuerte vínculo personal y profesional, que dio como resultado dos obras primordiales para entender arquitectura española de la segunda mitad del siglo XX, Ciudad Blanca y la ampliación de la casa Huarte.

La arquitectura en Mallorca durante las décadas de los 60 y 70 del siglo XX.

En los años 40 los arquitectos isleños empezaron a abandonar el racionalismo en favor de un regionalismo, que empezó a desarrollarse en los años 20, que no reinterpretaba la arquitectura popular, sino que adoptaba un lenguaje superficial de apariencia tradicional que toma como modelo la arquitectura señorial de las casas urbanas de Palma y de las grandes posesiones. Hacia la segunda mitad de la década, las directrices historicistas y monumentalistas empiezan a imponerse, hasta que a finales de los 50 se abandonan progresivamente en favor del Movimiento Moderno.

De esa época destacan algunos autores, como el arquitecto Josep Ferragut, que lleva a cabo una interpretación moderna de los elementos tradicionales. En generaciones posteriores se distingue la obra de Pere Garau, que comienza a manifestar una nueva sensibilidad hacia el lugar, reinterpretando la arquitectura tradicional y leyendo el paisaje con el que se relaciona cada obra. Este camino, que se abrió con Ferragut y Garau, entre otros, encuentra su continuación en otros autores, como el arquitecto Antoni Alomar, quien incorpora de forma definitiva la sensibilidad y trabajo de la arquitectura desde el lugar, asumiendo el paisaje como elemento de proyecto y reinterpretando los elementos constructivos tradicionales.

A partir de los años 60, la arquitectura europea había empezado a mostrar una nueva sensibilidad, sin renunciar a los principios del Movimiento Moderno, pero buscando una reconciliación con la historia y el contexto. El TEAM X había introducido en los Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna (CIAM) el interés por la consideración del lugar y la atención a la forma de vivir. Se abre en ese momento un debate sobre el lugar y sus relaciones con el objeto arquitectónico. Los proyectos de Oíza en Mallorca, y de forma destacada la casa Huarte, se convierten en un ejemplo de la construcción a partir del lugar, del paisaje como parte indivisible del proyecto.

«Colocar un edificio frente al mar o en cualquier otro lugar es, sobre todo, un problema de “decoro” en términos clásicos, es decir, de adecuación. La respuesta en gran parte viene dictada por el sitio. No hay proyecto sin sitio. Por eso cuando hice la Ciudad Blanca de Alcudia, como cuando construí la Basílica de Aránzazu, residí y murió en dichos sitios (...).»

#### 4. Memoria descriptiva

La casa Huarte, en Formentor, de los arquitectos Javier Carvajal y José María García de Paredes fue construida por Juan Huarte en 1960. El edificio se configuraba a partir de

dos cuerpos de una sola planta, situados paralelos a la línea de costa y desplazados uno respecto a otro, generando un patio que separaba el cuerpo donde se encontraban las estancias principales (sala, comedor, dormitorios y baños), más cercano a la costa, del cuerpo donde se encontraban las dependencias de servicio.

En 1968 Huarte encarga a Sáenz de Oíza el proyecto de ampliación de la casa. El autor se instaló en Mallorca durante unos meses y estudió en profundidad el solar, documentando cada elemento, dibujando cuidadosamente todas las preexistencias: topografía, árboles, vegetación, línea de costa, rocas, etc. Un exhaustivo reconocimiento del entorno que fue decisivo para el desarrollo del proyecto y que queda recogido en numerosos croquis y dibujos que reflejan la línea de trabajo sobre el sitio y sus relaciones con el objeto arquitectónico. Los dibujos de Oíza ponen al mismo nivel lo construido, los dos edificios de García Paredes y Carvajal, con lo que lo rodea, la abundante vegetación y la costa. El nuevo pabellón, objeto del encargo, se convierte en el tercer ingrediente, que lo vincula, generando un todo.

El nuevo pabellón se sitúa perpendicular a los volúmenes existentes, siguiendo la alineación del volumen más cercano a la costa. Se extiende la cubierta original, que ata los tres edificios, articulando diferentes espacios vacíos cubiertos y descubiertos, que generan estancias habitables al aire libre y dejan entrar la vegetación en el interior.

El nuevo pabellón está formado por dos cuerpos anejos prácticamente cuadrados y de diferente tamaño. Forman un único volumen en planta baja, con estructura de pilares de geometría elíptica y cubierta ligeramente inclinada hacia el mar, a fin de abrir las vistas hacia la bahía. La fachada está acristalada prácticamente en su totalidad, lo que permite la entrada del entorno dentro de la casa, disolviendo los límites entre dentro y fuera.

Las dependencias interiores se sitúan a distintos niveles, conectadas por tramos de escaleras de pocos escalones. En el cuerpo superior se sitúan los dormitorios y baños, organizados a partir de un eje central perpendicular a la línea de costa, una franja donde se ubica uno de los baños y un tramo de escaleras, delimitados ambos por armarios. En la zona inferior encontramos la sala, escalonada también en varios niveles, abierta hacia el mar y vinculada al porche de acceso.

Las divisiones entre espacios se realizan a través del propio programa; baños, armarios, estanterías constituyen los tabiques interiores. Los baños son de formas orgánicas y recuerdan al «aseo cápsula» que Oíza diseñó en 1970 para la casa Roca.

El pavimento interior, de mármol con tonalidades rosas, destaca sobre el blanco que abarca la totalidad de la intervención. Paredes, techo, pilares, carpinterías interiores y exteriores, todo en color blanco, sólo interrumpido por algunos elementos de madera natural como los marcos de las puertas de acceso al baño o el interior de los armarios o el baño de la señora, todo revestido de madera.

Buena parte del mobiliario del nuevo pabellón fue diseñado a medida durante el proyecto, se trata de mobiliario fijo, como los armarios, las camas, el banco de la sala o los muebles de baño, que son parte indivisible de la composición del espacio. En el pabellón cada geometría responde a una voluntad y el continente y contenido son casi indivisibles. El techo se interrumpe en el perímetro, generando una superficie curva para recoger las cortinas que cubren las vidrieras, el techo se interrumpe para dejar paso a los troncos de los árboles, a las claraboyas o a las luminarias. De hecho, toda la iluminación fija es también diseñada a medida.

En cuanto a la relación con la edificación existente, la extensión de la cubierta original se extiende sobre los tres volúmenes, aglutinándolos debajo y configurando un conjunto. La conexión entre el nuevo pabellón y los volúmenes originales se realiza a través de un espacio porchado que cubre parte del espacio vacío entre los cuerpos, interrumpido por una trama de pilares de sección circular y unos pinos.

Siguiendo el perímetro de las edificaciones, discurre un alero, una especie de visera que forma una superficie curva de cuarto de circunferencia en las fachadas paralelas a la costa y llana a los testeros. Está construido a partir de unas costillas de tubo de acero que salen del forjado de cubierta y que sujetan unas lamas de madera en sentido



horizontal (y diagonal a los testeros) de sección rectangular pintadas en blanco (originalmente de madera y ahora sustituidas por unos tubos de aluminio pintado). Este elemento unifica los tres volúmenes construidos y genera un conjunto, un único volumen formado por distintos espacios interiores y exteriores que se entrelazan. La potencia visual de esta cornisa logra unificar los volúmenes originales y el nuevo pabellón.

El objetivo de Oíza al visitar el solar era construir la casa sin tener que cortar los pinos existentes, que formaron parte del proyecto desde el inicio. Los árboles se integran en la arquitectura: tres frente a la vivienda original, dos en el porche cubierto que articula los volúmenes existentes y el nuevo pabellón, dos árboles en la sala, uno en el dormitorio y uno en el patio. Las losas de planta baja y el forjado de cubierta se abren puntualmente para dejar paso a los troncos, generando una superficie ligeramente curva. Oíza diseña unos lucernarios para cubrir las aberturas en el forjado, garantizado la estanqueidad de la cubrición y el libre movimiento del tronco.

Los árboles determinan dos tipos de relaciones con lo construido; debajo de la cubierta, los árboles ocupan el interior y se integran con naturalidad en los espacios de la vivienda, como si se tratara de pilares. Sobre la cubierta, los árboles se abren como sombrillas que se extienden de forma ininterrumpida construyendo un techo natural.

La nueva cubierta, que unifica los tres edificios, interrumpida por el paso de los árboles y con la visera de lamas como barandilla, se convierte en un nuevo espacio habitable, un nuevo patio, añadiendo una nueva planta al edificio que integra la vegetación existente. A través de una escalera ligera de caracol, situada en el espacio vacío entre los dos edificios originales, se accede a este elevado jardín, bajo la sombra de los árboles, con vistas sobre la bahía.

El acceso al conjunto se produce a través de una gran valla que se abre al camino de Formentor. En el recibimiento, un pavimento tramado de losetas circulares de hormigón intercaladas con el suelo vegetal (en la zona cercana a la valla los espacios intersticiales están llenos con hormigón) conducen hacia una escalera al porche de acceso. Este espacio se concibió como un atrio, un espacio intermedio con vistas transversales, que pudiera alojar diferentes usos y que se convierte en el corazón de la casa, el punto de encuentro de la vida familiar.

En la entrada de este espacio encontramos unos paneles pivotantes, a modo de vallas, que hacen de filtro hacia el porche. La naturaleza que rodea la casa se filtra en su interior a través de estos elementos de madera blanca situados en el porche, pero también a través de unos paneles de madera natural barnizada con un óculo, que recuerdan a la arquitectura náutica, situados perpendiculares a la fachada a mar de la vivienda existente. Actúan como bambalinas, camuflando el edificio y dando privacidad al interior, pero también extendiendo el edificio más allá de sus límites construidos.

La ampliación del edificio más allá de su envolvente se consigue trabajando la topografía de la parcela, a partir de una serie de bancales que descienden desde la casa hacia la costa y que se adentran en el mar a través de un embarcadero de madera y de una plataforma de baño, una pequeña península de hormigón de geometría curva, empleada como solarium y que dispone de unas estructuras metálicas para colgar un toldo. Esta plataforma dota al proyecto de una dimensión espacial aún más extensa, abriendo las visuales hacia la bahía, pero también hacia la casa, generando un punto de observación alejado de los límites de la parcela que permite tener una imagen global del conjunto construido por Oíza.

En la zona exterior de Casa Huarte destacan también algunas esculturas de Oteiza que se entienden como parte del conjunto. En el patio delantero de la casa se encuentra Reloj de luz (1956), una escultura conformada por troncos puestos de forma desordenada, sobre una peana de piedra y dos bloques de madera. En el patio trasero frente al varadero y la terraza-solarium hay una segunda escultura de piedra que se conforma por bloques de piedra irregulares en cuanto a tamaño y forma y agujereados, situados a diferentes alturas. En su interior hay dos esculturas de hierro y dimensiones y forma indeterminada.

En la Casa Huarte la transformación de lo existente se realiza a partir de la adición de nuevos elementos que se integran en el conjunto. Todo se mantiene, apenas se actúa sobre las preexistencias; los edificios existentes, sus fachadas, su geometría, los árboles existentes... Oíza trabaja desde la yuxtaposición para generar una nueva unidad. Nuevas geometrías, nuevas escaleras, nuevos materiales y nuevos sistemas de orden califican el entorno y forman un todo. Los edificios existentes, el nuevo pabellón, la cubierta, la topografía, la vegetación, la línea de costa y los muelles se convierten en una unidad indisoluble.

## 5. Estado de conservación

### 5.1 Estado de conservación tipológico.

El estado de conservación tipológico es muy bueno. El edificio conserva su uso original, residencia unifamiliar y más concretamente de vivienda de ocio. Los espacios exteriores ajardinados y la zona de los muelles también conservan su función original.

Se observan muy pocas modificaciones constructivas, y las realizadas, como la citada en la terraza-solarium, a pesar de haber significado un cambio de materiales, no ha significado ninguna transformación o alteración de la tipología.

### 5.2 Estado de conservación física.

En cuanto a su conservación física, las edificaciones se mantienen en buenas condiciones, presentando únicamente desgaste fruto del propio uso y del paso del tiempo. No se aprecian añadidos recientes ni elementos discordantes con el conjunto.

Se conserva la distribución interior original en los tres edificios, que no ha sufrido reformas interiores ni modificaciones en sus fachadas. El mobiliario a medida diseñado por Oíza para el pabellón (armarios, banco, estanterías muebles de baño,...) se mantiene intacto. También se conserva buena parte del mobiliario de suministro, tanto en la vivienda, como en las dependencias de servicio y en el pabellón, donde también se conservan los sanitarios originales en las cámaras higiénicas.

En cuanto a intervenciones que se hayan llevado a cabo a lo largo de los años y que hayan afectado a los elementos originales, cabe mencionar la sustitución que se hizo de las lamas originales de madera blanca del alero de cubierta, que fueron sustituidas por unas metálicas. También cabe mencionar las lonas transparentes atadas a los troncos de los árboles a nivel de cubierta, que se han dispuesto para garantizar cierta estanqueidad en el lucernario. Y, por último, un nuevo sistema de climatización en el pabellón, con unidades de aire interior vistas tipo split. En la vivienda original también se ha instalado un nuevo sistema de climatización.

En el acabado de los paramentos interiores se aprecian áreas puntuales, que han sido reparadas y pintadas con un color blanco que difiere del blanco original, haciéndose perceptibles.

El espacio exterior, porches, patios y bancales en la zona ajardinada también se conservan en buen estado. Se aprecia el desgaste propio del paso del tiempo, entre otros en las lamas de madera de las tarimas que se secan por la incidencia del sol. Por otra parte, también las piezas circulares de hormigón del espacio de entrada presentan grietas en su superficie.

El embarcadero de madera presenta un mal estado de conservación. La estructura de hormigón armado que soporta la pasarela presenta grietas, provocadas por la oxidación del material del armado, que al aumentar de volumen provoca también el desprendimiento del recubrimiento. Se desconoce el estado de conservación de los pilotes bajo el nivel del agua. La subestructura metálica que soporta las lamas de madera de la pasarela también presenta oxidación.

La plataforma de hormigón presenta buen estado de conservación, sin embargo, la superficie presenta grietas, pérdida de material de acabado y destonificación. Son visibles intervenciones recientes en las que se ha aplicado mortero en algunas zonas. En

cuanto a las estructuras metálicas de soporte del toldo, se encuentran bien conservadas, aunque presenten oxidaciones en puntos concretos.

La Casa Huarte no ha dejado de ser habitada temporalmente desde su construcción, y anualmente se llevan a cabo labores de mantenimiento, lo que ha contribuido a su buena conservación.

El estado de conservación de la vegetación existente es bueno, en tanto, como se ha dicho anteriormente, se realizan regularmente tareas de mantenimiento en el conjunto. Todos los pinos que quedan incluidos en el ámbito de la edificación y que formaron parte del proyecto original se encuentran en buen estado de conservación, así como la vegetación y arbolado de las zonas exteriores. Sin embargo, el temporal que tuvo lugar en Mallorca en febrero de 2023 dejó dañados algunos ejemplares de pinos situados en la zona exterior, uno de los cuales tuvo que ser talado y debería ser restituido por un ejemplar de la misma especie.

## 6. Descripción y justificación de la delimitación del bien y del entorno de protección

### 6.1 Descripción y justificación de la delimitación del bien.

Tal y como se ha ido exponiendo a lo largo de este informe, el elemento con significados y valores patrimoniales es el conjunto formado por los tres volúmenes (los volúmenes originales de los arquitectos Javier Carvajal y José María García de Paredes y el pabellón diseñado por Oíza), el espacio exterior, configurado por terrazas, porches y banales, los muelles y la propia vegetación. Casa, naturaleza y muelles conforman un conjunto indivisible.

El bien a preservar está conformado por la volumetría construida, que engloba las tres construcciones (volúmenes originales y pabellón de Oíza), incluyendo la cubierta y el alero perimetral de lamas de madera. Se incluyen en la volumetría construida, todos aquellos elementos adheridos durante la intervención de Oíza que son parte indivisible del conjunto; las puertas pivotantes del porche de acceso, la escalera de caracol, las mamparas de madera exteriores y la terraza que dan continuidad a la fachada al mar, las cadenas por las que discurre el agua de la cubierta,... También el mobiliario, diseñado a medida (muebles de baño, luminarias, banco,...) y las dos esculturas de Oteiza.

También forman parte del conjunto toda la zona exterior a la vivienda situada dentro de los límites de la parcela, incluyendo los banales de piedra hasta las rocas y terrazas que se generan, la valla de entrada y el espacio de acceso con el pavimento conformado por piezas circulares de hormigón in situ, así como las dos esculturas de Oteiza que se encuentran en el jardín.

Como ya se ha descrito en el cuerpo del informe, el embarcadero de madera y la plataforma de hormigón, con todos los elementos que lo componen, forman parte del conjunto edificado, entendiéndose como la prolongación de la casa hacia el mar.

El arbolado también será considerado parte integrante del bien al formar parte de la arquitectura del edificio y constituir, desde el inicio, un elemento de proyecto.

### 6.2 Descripción y justificación de la delimitación del entorno.

Tras el estudio de las diferentes variables a tener en cuenta para la delimitación de un entorno de protección, se han llegado a las siguientes conclusiones:

1. Este chalet fue construido en una parcela, desde el origen, sin mayor alcance de la intervención que la propia parcela, además de las intervenciones en la orilla del mar ya incluidas dentro de la propia delimitación del bien. Por tanto, no hay otras partes donde se extienda la obra de Oíza.

2. Si bien la edificación tiene muy en cuenta la naturaleza, que condiciona y enriquece el diseño del edificio, el pedazo de naturaleza que se tiene en cuenta es la del propio solar.

3. Por tratarse de una zona de parcelaciones que permite edificaciones aisladas, ni por aspectos relacionados con las visuales ni por aspectos relacionados con la



conservación física se ha considerado necesario afectar a parcelas vecinas dentro de esta declaración, ya que no consideramos que tengan influencia en la preservación de ese elemento.

Por eso, proponemos delimitar un entorno de protección que coincida con la delimitación del propio bien.

#### *7. Principales medidas de protección y criterios de intervención en el bien*

Como norma general, debe señalarse que deberán protegerse aquellas características y valores expuestos en la memoria que figura en este informe y que son los que motivan su declaración.

Deberán conservarse íntegramente las partes del elemento originario que han perdurado, tanto en lo que se refiere a la configuración volumétrica, estructura, composición, como aspectos más concretos como materiales, técnicas constructivas, geometría, acabados que sean recuperables, etc. Esta conservación abarca tanto los elementos construidos (vivienda, porches, mobiliario a medida...) como la zona exterior de la parcela y línea de costa (arbolado, muelles, bancales de piedra, esculturas,...), así como los árboles imbricados con la arquitectura.

Las intervenciones que quieran llevarse a cabo sólo deberían estar encaminadas a su consolidación, conservación y restauración, y en casos excepcionales, de recuperación de algunas de sus características originales. En cualquier caso, las intervenciones deberían ser las mínimas necesarias para la buena conservación del elemento.

Para las reparaciones o en caso de intervención de cualquier tipo sobre el bien, se utilizarán los materiales propios del momento de su construcción, evitando cualquier reconstrucción salvo las necesarias para la estabilidad o para evitar una inminente degradación, siempre con el criterio filológico y de potenciación de la imagen original y, en el caso de los espacios exteriores, con la mínima incidencia paisajística de las intervenciones en los propios elementos y en las intervenciones en su entorno.

La conservación de la casa Huarte pasa por mantener su uso residencial original, para lo que fue diseñada la edificación. Para garantizar la preservación de los valores patrimoniales del bien deberá conservarse la distribución original de la vivienda. Su uso será exclusivamente residencial. En cuanto a las zonas exteriores de terrazas, el muelle de madera y la plataforma de baño, éstos también tendrán que conservar su uso original, mayoritariamente náutico y de disfrute, vinculados al uso principal residencial del conjunto.

En el interior de las edificaciones deberá conservarse el mobiliario original y elementos accesorios, diseñado a medida, por Oíza. Se trata de todos aquellos elementos que se encuentran integrados dentro de la propia arquitectura y cuya eliminación o modificación afectaría a los valores patrimoniales de toda la actuación. Se trata de elementos como el mobiliario de baño, los muebles escaparates divisorios entre la cota de entrada y la cota de la sala, los armarios, el banco corrido de piel de la sala, luminarias empotradas en el techo, manijas de puertas, tiradores etc. Deberán conservarse según su estado y ubicación original. En caso de reparación o sustitución, los nuevos elementos tendrán que ser idénticos a los originales y del mismo material.

Asimismo, la Casa Huarte conserva todavía hoy el mobiliario de suministro original. Se trata de piezas de mobiliario, en muchos casos referentes del diseño, contemporáneas a la construcción de la vivienda, como la lámpara TMC de Miquel Milà, de 1961. El valor del espacio construido se encuentra también en la coherencia existente entre el continente y el contenido, que configuran un espacio interior habitable coherente y contextualizado. Por eso la conservación de los valores de la casa pasa también por la conservación de un amueblamiento coherente e integrado en el espacio. Por eso se conservarán todos aquellos elementos de mobiliario, iluminación y decoración originales, que sólo podrán ser sustituidos por otros idénticos o similares en cuanto a estética y época.

Las intervenciones en los espacios libres y vegetación incluidos dentro de la delimitación del bien tendrán que estar de acuerdo con la preservación de las edificaciones existentes y no desmerecer respecto a éstas.

La protección del bien debe incluir también todas las medidas que garanticen el disfrute de las visuales hacia la zona exterior y de costa, y desde éstos hacia la vivienda, por tanto, deben respetarse las visuales que, como se ha explicado en el cuerpo del informe, formaban parte de los criterios de diseño del sitio.

En relación a la vegetación que se encuentra dentro de los límites de la edificación, en caso de muerte o enfermedad de alguno de los árboles, éstos deben sustituirse por unos de la misma especie evitando la distorsión del conjunto original.

### 8. Conclusión

Como se ha expuesto en el informe, la casa Huarte constituye un ejemplo característico de arquitectura moderna residencial en Mallorca. Pero también un ejemplo casi único de proyecto construido en la isla por el arquitecto Francisco Javier Sáenz de Oíza, una de las figuras más relevantes de la arquitectura española del siglo XX.

La casa destaca por su integración en el paisaje. Sáenz de Oíza concibe un proyecto en el que el paisaje es parte indivisible del objeto arquitectónico, haciéndose eco del debate abierto en Europa que el TEAM X había introducido en los Congresos CIAM, en el que, sin renunciar a los principios del Movimiento Moderno, se comenzaba a discutir sobre una nueva arquitectura sensible al contexto y al sitio.

El proyecto se distingue también por su relevancia histórica, en 1969, coincidiendo con el estallido del turismo de masas en la isla y con un bum de construcción indiscriminada que invade el territorio. Es en este contexto que toma más relevancia la labor cuidadosa que el arquitecto llevó a cabo, dibujando todos aquellos elementos naturales presentes en la parcela, conservándolos e integrándolos como parte del proyecto, pero también de la arquitectura ya existente, generando un nuevo contexto en el que perviven los elementos heredados. El proyecto considera las preexistencias como elementos inherentes a la obra y da respuesta concreta a un programa ya un sitio que se entiende como la prolongación de la vivienda.

La casa Huarte destaca por su tratamiento en la arquitectura ya construida sobre la que interviene. La manera en que Oíza se yuxtapone a los volúmenes originales de los arquitectos Carvajal y García de Paredes y cómo interviene en el espacio libre de la parcela y la costa genera una amalgama armónica e indivisible entre lo construido y el entorno natural, con una voluntad explícita de no establecer límite entre interior y exterior.

Este proyecto es un ejemplo de la brillante capacidad de Oíza para abordarlo todo. En la casa se genera un discurso basado en las asociaciones, en cada elemento como parte del todo. Desde las luminarias, integradas en el techo, los sanitarios, el mobiliario a medida, todo diseñado por Oíza, hasta el alero de cubierta de lamas de madera, los márgenes de piedra, los muelles o los propios árboles que se abren paso a el espacio interior, todo forma parte de un conjunto.

Son todos estos valores que se destacan del proyecto de Oíza en Formentor, y de los datos históricos y descriptivos señalados en este informe, que hacen en la casa y en su entorno merecedores de protección especial.

En virtud del acuerdo de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico de Mallorca de 24 de octubre de 2023, se ha modificado el informe técnico inicial, emitido en fecha 16 de octubre de 2023, para dar cumplimiento al acuerdo de CIPH de declaración de la Casa Huarte como Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento, y que el informe técnico contara con todos los puntos y aspectos que son necesarios en una declaración de BIC, de acuerdo con la legislación vigente.

Consta delimitación del Bien en la documentación gráfica adjunta.

## ANEXO II Planimetría

Declaración de Bien de Interés Cultural, con categoría de "Monumento" de la "Casa Huarte" -Pollença-

