



## 9. SISTEMA TERRITORIAL



El municipio de Estellencs, por su ubicación en un espacio de alto valor natural, está protegido íntegramente por diferentes figuras legales tanto a nivel autonómico como europeo.

Por otra parte, en 2006 se aprobaron las Normas Subsidiarias, totalmente condicionadas por la normativa de rango superior, que afecta en buena medida a toda la Serra de Tramuntana.

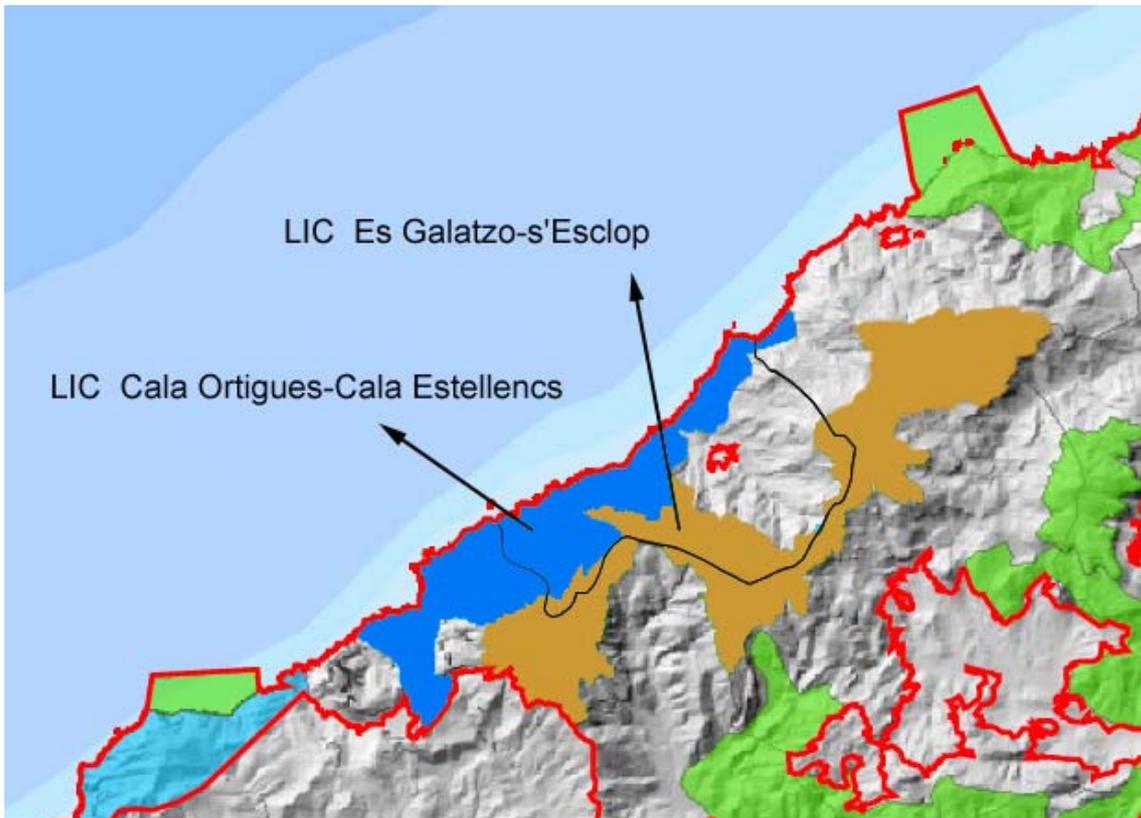
### 9.1. RED NATURA 2000

---

La Red Natura constituye el reto más ambicioso a nivel europeo en materia medioambiental. Los diferentes estados miembros de la UE, conscientes de la degradación generada en aras de los procesos urbanizadores, la industrialización y la intensificación agrícola, especialmente a lo largo del siglo XX, tienen en este proyecto una oportunidad única –quizá la última- para preservar en un estado mínimamente aceptable los hábitats y especies que quedan en el viejo continente. Esta red integra espacios resultantes de la aplicación de dos directivas europeas: ZEPA (Zonas de Especial Protección para las Aves), a partir de la Directiva de Aves (79/409/CEE); y ZEC (Zonas Especiales de Conservación), a partir de la Directiva de Hábitats (92/43/CEE), que temporalmente y hasta su aprobación definitiva por la Comisión Europea, adquieren el nombre de LIC (Lugares de Importancia Comunitaria).

En el término municipal de Estellencs se incluyen dos LIC, uno de carácter costero y otro más montano, respectivamente (Fuente: Ministerio de Medio Ambiente): Cala Ortigues-Cala Estellencs, de 876 hectáreas, y Es Galatzó-s'Esclop, de 1423,2 hectáreas. Ambos LIC suponen más de la mitad de la superficie total municipal.

Esta figura legal establece un régimen preventivo de protección según el cual no es posible realizar ningún tipo de proyecto con efectos negativos para la conservación del área, salvo que exista una razón imperiosa de interés público (seguridad, salud humana, etc.).



Red Natura 2000. Fuente: PORN Serra de Tramuntana.

El desarrollo de la Directiva Hábitat 92/43/CEE impuso la necesidad de realizar un Inventario Nacional, de carácter exhaustivo, sobre los tipos de Hábitat del Anexo I de la Directiva, tarea que llevó a cabo el Ministerio de Medio Ambiente en 1997. En la siguiente tabla se muestran los 19 hábitats identificados en Estellencs, de los cuales 2 son de carácter prioritario y, por tanto, deben ser objeto de medidas de protección urgentes: el primero, *Hypochoerido-Brachypodietum retusi*, es una comunidad terofítica asociada a los *marges de pedra en sec*, constituida por plantas herbáceas de floración primaveral, que desaparecen rápidamente con la llegada del verano; el segundo, *Posidonietum oceanicae*, se corresponde con las praderas de *Posidonia oceanica*.



Hàbitats identificats en virtut de la Directiva 92/43/CEE

Hàbitat	Prioritari
<i>Eucladio-Adiantetum capilli-veneris</i>	
<i>Anthyllido cytisoidis-Teucrietum majorici</i>	
<i>Cneoro tricocci-Ceratonietum siliquae</i>	
<i>Hypochoerido-Brachypodietum retusi</i>	√
<i>Oleo-Ceratonion</i> \$ Br.-Bl. ex Guinochet & Drouineau 1944 (comunitats con <i>Ampelodesmos mauritanica</i> )	
<i>Buxo balearicae-Genistetum majoricae</i> Rivas-Martínez in Rivas-Martínez, Costa, P. Soriano, Pérez Badia, Llorens & Roselló 1992	
<i>Bellio bellidioidis-Crocetum cambessedesii</i> O. Bolòs, Molinier & P. Montserrat 1970	
<i>Hippocrepidetum balearicae</i> O. Bolòs & Molinier 1958	
<i>Crithmo-Limonietum balearici</i> Gil & Llorens 1994	
<i>Fraxino-Ulmenion minoris</i> , Rivas-Martínez 1975 (bosques de fresnos)	
<i>Molinio-Holoschoenion</i> , Br.-Bl. (1931) 1947	
<i>Arundini-Convolvuletum sepium</i> Tüxen & Oberdorfer ex O. Bolòs 1962	
<i>Tamaricion africanae</i> , Br.-Bl. & O. Bolòs 1958	
<i>Launaeenion cervicornis</i> , O. Bolòs & Vigo ex Llorens & Gil 1994	
<i>Clematido cirrhosae-Quercetum rotundifoliae</i> (O. Bolòs & Molinier 1958) Rivas-Martínez & Costa 1987	
<i>Smilaco balearicae-Ampelodesmetum mauritanicae</i> Rivas-Martínez in Rivas-Martínez, Costa, P. Soriano, Pérez Badia, Llorens & Roselló 1992	
<i>Selaginello-Anogrammetum leptophyllae</i> , R. Molinier 1937	
Comunidad de <i>Limonium bonneti</i>	
<i>Posidonietum oceanicae</i> Molinier 1928	√

Fuente: elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Medio Ambiente y el PORN Serra de Tramuntana



## 9.2. ORDENACIÓN DE ÁMBITO AUTONÓMICO

La Ley 1/1991 de espacios naturales y régimen urbanístico de las áreas de especial protección de Illes Balears (en adelante, LEN) regula los espacios AANP (Área Natural de Especial Interés de Alto Nivel de Protección), ANEI (Área Natural de Especial Interés) y ARIP (Área Rural de Interés Paisajístico). El objetivo fundamental de esta ley es establecer un régimen urbanístico protector que favorezca y facilite la conservación de estos espacios.

En esta ley aparece una referencia expresa al conjunto de la Serra de Tramuntana, que es definida por el artículo 6 como un Área de Especial Protección, indicando que está integrada por espacios pertenecientes a cualquiera de las tres categorías anteriormente mencionadas.

### Ordenación establecida por la Ley 1/1991 de Espacios Naturales (LEN)

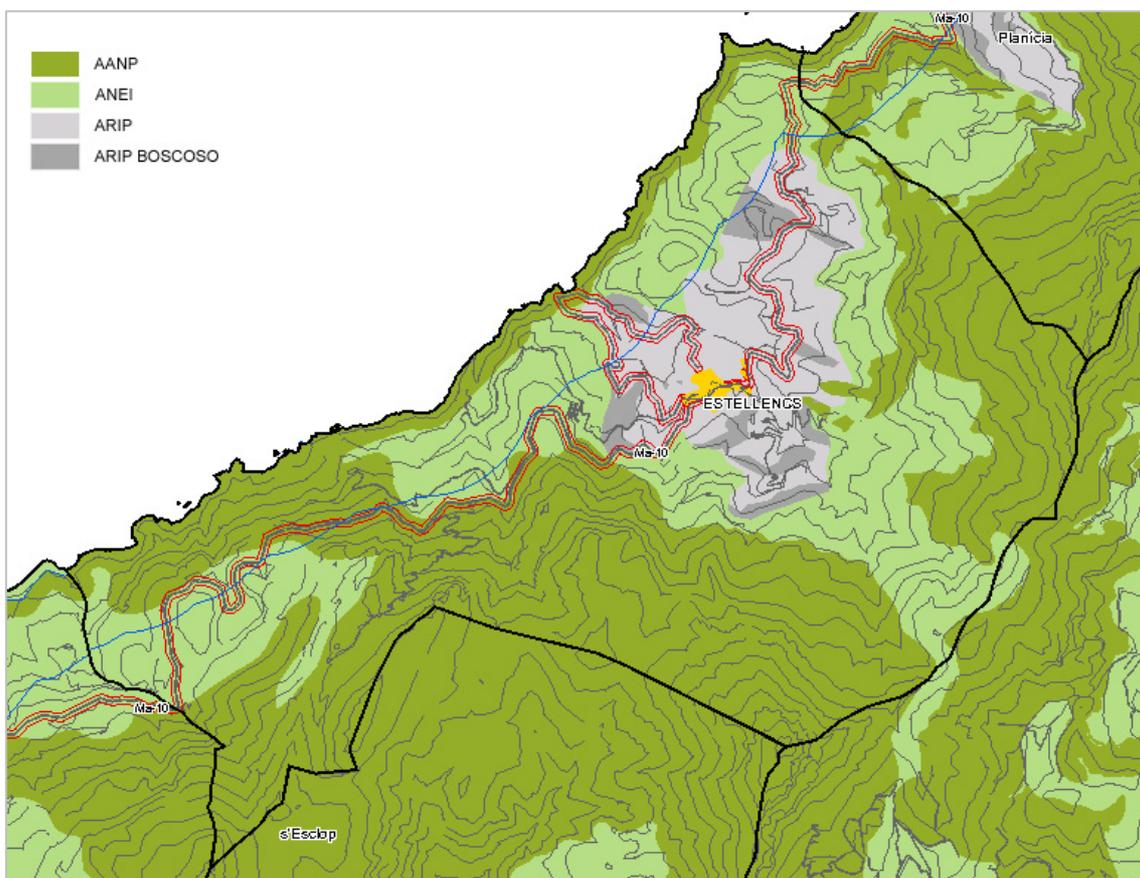
	Superficie (ha)	%
AANP	499,4	37,3
ANEI	645,5	48,2
<b>Total AANP + ANEI</b>	<b>1144,9</b>	<b>85,5</b>
ARIP	137,5	10,3
ARIP boscoso	45,2	3,4
<b>Total ARIP</b>	<b>182,7</b>	<b>13,7</b>
<b>Total protegido</b>	<b>1338,1</b>	<b>100</b>
<b>Total municipio</b>	<b>1338,1</b>	<b>100</b>

Fuente: NNSS

Según el Plan Territorial de Mallorca, que desarrolla las figuras legales establecidas en la LEN, toda la superficie municipal de Estellencs está protegida en virtud de esta ley, al incluirse dentro de la Zona Protegida de la Tramuntana bajo las figuras de AANP, ANEI y ARIP.



Como puede observarse, la mayor parte del territorio de Estellencs (85 %), con una superficie de 1144,9 hectáreas, se incluye dentro de AANP y ANEI, es decir, bajo un elevado nivel de protección; las zonas de cultivo que rodean el núcleo urbano constituyen una ARIP, con una superficie de 182,7 hectáreas (aproximadamente una cuarta parte se corresponde con zonas boscosas). Las áreas de mayor protección, es decir, las AANP, incluyen alzinares, torrentes, barrancos, cauces, cumbres y litoral.



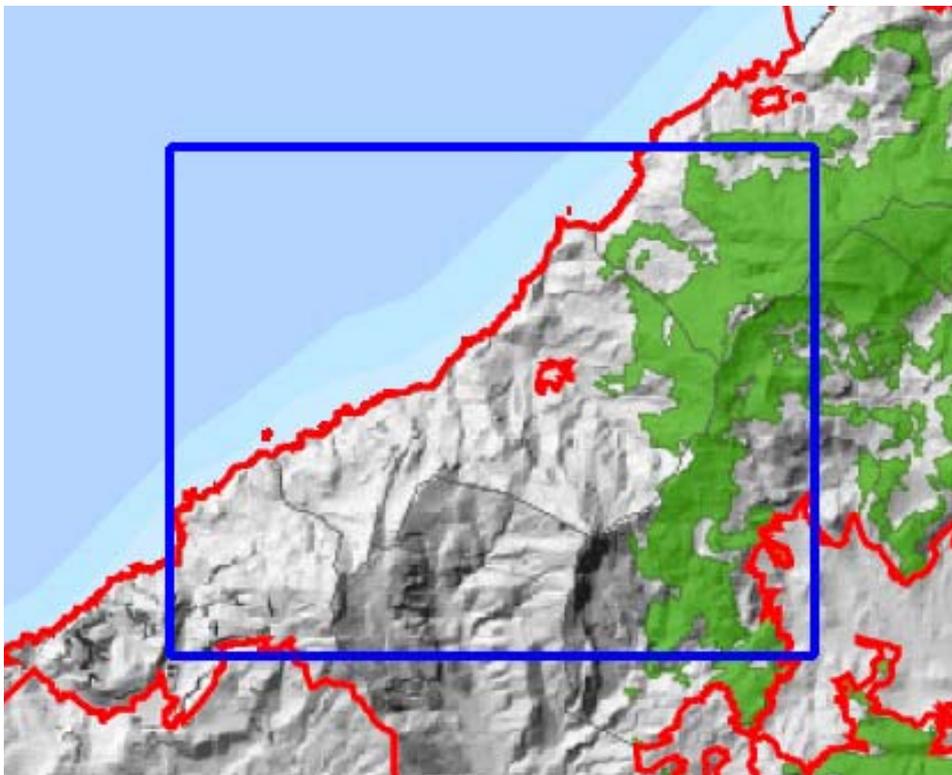
Áreas protegidas en virtud de la Ley 1/91 de Espacios Naturales. Fuente: PTM

Estas zonas, según la Ley 6/97 de Suelo Rústico, pasan a ser suelo rústico protegido; esta ley permite al planeamiento urbanístico municipal establecer principios básicos reguladores sobre su uso siempre que respeten las determinaciones establecidas en su articulado. Así mismo, la Ley 6/99 de las Directrices de Ordenación del Territorio establece una matriz de ordenación del suelo rústico, en la que queda



prohibida la construcción de viviendas unifamiliares en zonas ANEI y AANP, mientras que las zonas ARIP quedan sometidas a una parcela mínima de 3 hectáreas para la construcción de viviendas unifamiliares aisladas.

Por otra parte, la Ley de Espacios Naturales de Illes Balears de 1991 otorgó a los alzinares de la región la máxima garantía de conservación mediante su declaración como “Áreas Naturales de Alto Nivel de Protección” (Fuente: PORN Serra de Tramuntana). Hubo que esperar hasta el Decreto 130/2001, 10 años más tarde, para que esta propuesta se materializara en una delimitación geográfica de los espacios a proteger, que se muestra en el siguiente mapa.



Alzinares declarados como “Áreas naturales de alto nivel de protección” según el Decreto 130/2001. Fuente: PORN Serra de Tramuntana.

En Estellencs se concentra aproximadamente el 1,1 % de los alzinares protegidos por el decreto 130/2001 en la Serra de Tramuntana, lo que supone aproximadamente 140 hectáreas (10,5 % de la superficie del municipio).



### PORN Paraje Natural Serra de Tramuntana

Por último, el municipio queda incluido en su totalidad dentro del Paraje Natural de la Serra de Tramuntana, que afecta a 63.000 hectáreas de la comarca y cuyo PORN (Plan de Ordenación de los Recursos Naturales) fue aprobado el 16 de marzo de 2007. Según la Ley 5/2005 de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental (LECO), los parajes naturales *“son los espacios naturales relativamente extensos en que coexisten actividades agrícolas, ganaderas o pesqueras, de transformación agraria y actividades de otros sectores económicos que hacen compatible la conservación con su desarrollo sostenible, configurando un paraje de gran interés ecocultural que hace necesaria su conservación. La declaración de un paraje natural tiene por objeto la conservación de todo el conjunto y, al mismo tiempo, hacer posible el desarrollo armónico de las poblaciones afectadas y la mejora de sus condiciones de vida, no siendo compatibles los otros usos que sean ajenos a estas finalidades”*.

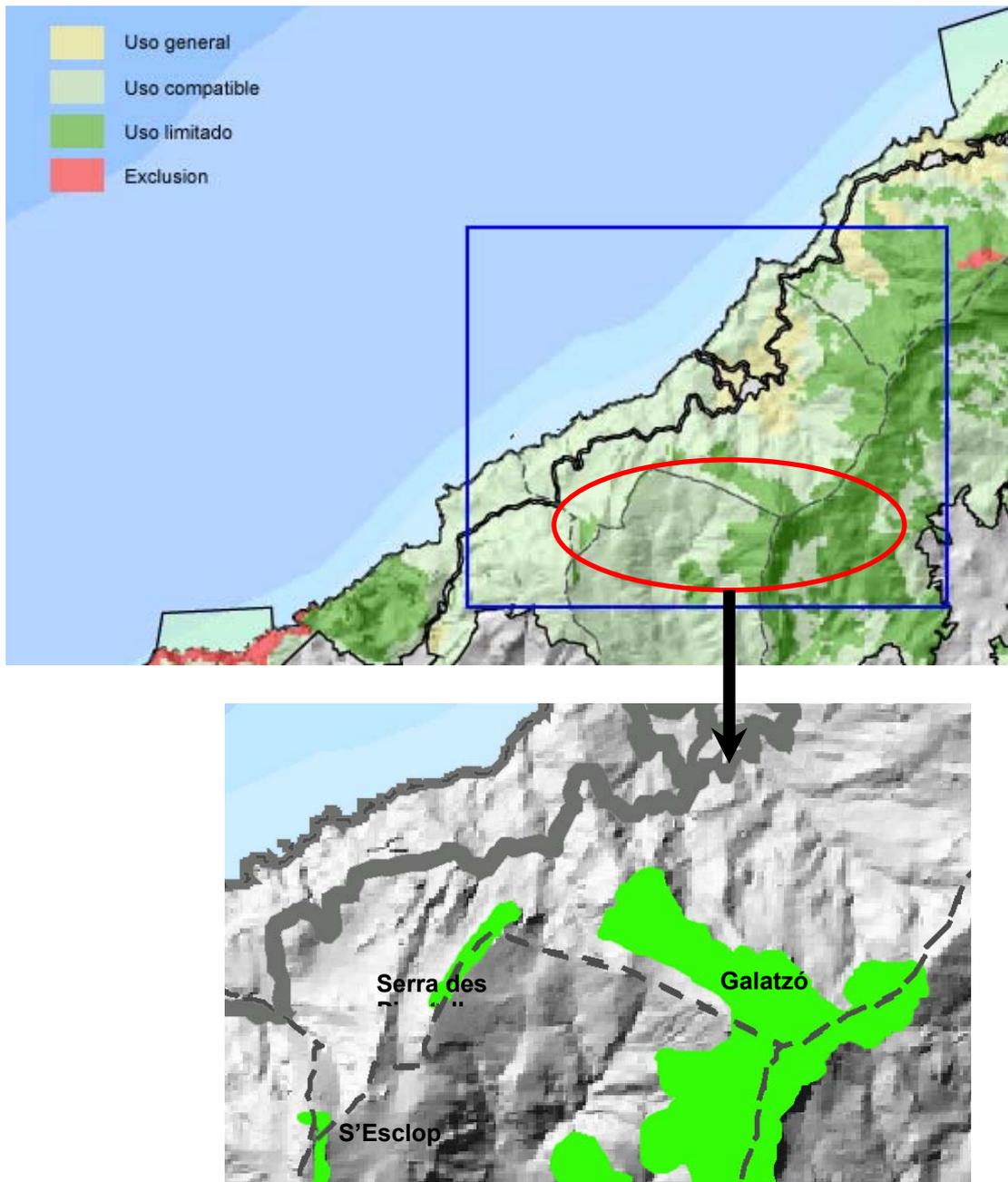
El PORN establece una zonificación según la intensidad de los usos, ordenando el territorio según cuatro categorías (Fuente: PORN Serra de Tramuntana):

- Zonas de exclusión, que serán "intocables" y cuya protección será "integral" debido a su carácter más frágil, no permitiéndose ningún uso o actividad humana.
- Zonas de uso limitado, que permiten un uso público reducido y ordenado, sin la presencia de instalaciones permanentes.
- Zonas de uso compatible, cuyas características permiten compatibilizar la conservación con los usos humanos.
- Zonas de uso general, áreas de "calidad relativa" que admiten la presencia de visitantes y la ubicación de instalaciones, además de la caza.

En Estellencs están presentes todas las categorías a excepción de las "zonas de exclusión", predominando las zonas de uso compatible y, en menor medida, las



zonas de uso limitado, que son consideradas “Reservas Naturales Especiales”, quedando restringidas al entorno del Galatzó (Sa Coma des Morro, Moleta Rasa) y a las cumbres de la Serra des Pinotells y de sa Moleta de s’Esclop. La zona de uso general se corresponde en gran medida con la ARIP definida por el Plan Territorial de Mallorca.



Zonificación del PORN en Estellencs y situación de las Reservas Naturales Especiales. Fuente: PORN Serra de Tramuntana



### 9.3. PLANEAMIENTO MUNICIPAL

---

Hasta la aprobación de las normas subsidiarias, el urbanismo de Estellencs se regía por la Ley del Suelo del 76, una regulación obsoleta para los actuales tiempos de gran presión urbanística.

Las normas subsidiarias de Estellencs, aprobadas en 2006 por la *Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme y Patrimoni Historic*, constituyen la principal herramienta de planeamiento urbanístico del municipio, siendo una de sus funciones básicas la diferenciación de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

Sin embargo, dado que existen disposiciones legales de rango superior altamente proteccionistas desde el punto de vista ambiental (Plan Territorial de Mallorca, PORN de la Serra de Tramuntana), cualquier propuesta de ordenación del planeamiento municipal debe adaptarse a lo establecido por ellas. Ello supone, por tanto, una elevada protección del término municipal, donde las posibilidades de crecimiento urbanístico son muy reducidas, y un modelo de desarrollo basado en el patrimonio natural y cultural.

Los objetivos que plantean son los siguientes (Fuente: NNSS):

- Estructura urbana ligada al medio natural
- Conservar el patrimonio natural, la biodiversidad, los ecosistemas y la estructura del paisaje; recuperar la calidad ambiental donde se haya perdido y gestionar racionalmente el patrimonio natural y cultural.
- Conservar y revitalizar el patrimonio arquitectónico, para lo cual se crean una serie de normas estéticas para las edificaciones.
- No promover nuevo suelo urbanizable fuera del núcleo urbano.



### 9.3.1. ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

La ordenación del suelo rústico queda, por tanto, condicionada por la LEN, que protege todo el término municipal bajo diferentes figuras jurídicas, en lo que a la edificación se refiere. Se prevén las siguientes actuaciones:

- Ordenación de Cala Estellencs mediante un Plan Especial.
- Para el uso del agua depurada se deberá pedir autorización a la *Direcció General de Recursos Hídrics*. Este mismo organismo también deberá autorizar que el agua de los aljibes se utilice para riego.
- Construcción de una nueva depuradora que sustituya a la existente, en proceso de saturación.
- Protección del patrimonio cultural y etnológico mediante la elaboración de un catálogo de bienes (siquies, molins, barraques, casas de possessió, etc.).
- Calificación del Port como núcleo rural.

### 9.3.2. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

Estellencs es uno de los núcleos de la Serra de Tramuntana donde se ha desarrollado una estructura urbana perfectamente vinculada al medio natural, permaneciendo inalterables sus valores estéticos y paisajísticos, a diferencia de lo que suele ocurrir con otros pueblos de similares características, donde las nuevas construcciones no se integran adecuadamente en el conjunto urbano histórico.



Una de las principales determinaciones de las normas subsidiarias de Estellencs es, precisamente, la propuesta del conjunto urbano como Bien de Interés Cultural (BIC), que se materializó el 9 de febrero de 2007 mediante una resolución del Consell Insular de Mallorca.



Por otra parte, las normas subsidiarias no prevén en ningún caso nuevas ocupaciones del territorio fuera del núcleo urbano, aunque proponen algunas actuaciones encaminadas a cubrir el déficit de equipamientos e infraestructuras del municipio, teniendo todas ellas la premisa de causar el mínimo impacto ambiental y paisajístico:

- 3 nuevos usos residenciales: creación de una plaza para actos públicos, una zona verde y un vial peatonal hasta Cala Estellencs.
- 1 equipamiento deportivo
- 1 estacionamiento público a la entrada del pueblo
- 1 nueva depuradora
- Ampliación del actual cementerio

Así mismo, se plantea la posibilidad de disponer de nuevo suelo edificable en el núcleo urbano para la construcción de viviendas, dado que la inexistencia de una delimitación de suelo que diera seguridad jurídica a la concesión de licencias ha provocado hasta ahora una actividad constructiva prácticamente nula, produciéndose una excesiva concentración, con los consiguientes problemas de densificación edificatoria y bajos niveles de habitabilidad (Fuente: NNSS). Por ello, las Normas Subsidiarias contemplan la posibilidad de construir 23 viviendas con una capacidad de población de 69 personas, ocupando solares que han quedado sin edificar en el núcleo urbano.



Sin embargo, es reseñable la falta de previsión de suelo para vivienda de protección oficial (VPO).

Por otra parte, y al igual que ocurre con el suelo rústico, se propone la protección y conservación del patrimonio cultural del núcleo urbano mediante la elaboración de un catálogo y unas normas de protección.



#### 9.4. VIVIENDA

---

El municipio de Estellencs cuenta con un único núcleo de población, la vila; aunque no existen otros núcleos urbanos, sí que es importante la existencia de segundas residencias en modo diseminado, especialmente a lo largo del valle de s'Ull de s'Aigo.

A continuación se reproduce la memoria descriptiva de la vila, según la Resolución de 9 de febrero de 2007, del Consell Insular de Mallorca, referente a la Declaración de Bien de Interés Cultural (BIC) a favor del núcleo de Estellencs:

*“Estellencs tiene el núcleo de población articulado en tres barrios, s'Arraval, sa Vileta y el centro. Situado en el centro de un valle, en dirección al mar, aprovechando las mejores tierras de cultivo con la construcción de grandes terrazas. Al margen de este núcleo principal, el resto del término se caracteriza por tener una población dispersa en pequeñas explotaciones agrícolas”.*

*La trama urbana se constituye por un eje central que se desarrolla a lo largo de la carretera de Pollença a Andratx, convirtiéndose en su calle principal. El resto de la trama urbana, a excepción de la calle de bajada al mar se conforma a partir de calles estrechas, empinadas, la mayoría peatonales, que conforman una estructura irregular adaptada a la topografía.*

*El tejido constructivo se caracteriza por un gran equilibrio general gracias a la presencia de una cierta uniformidad en cuanto al tipo de edificios, normalmente de pocas plantas, solo roto de forma puntual por edificaciones no tradicionales, tanto formalmente como por su volumen. Este tejido residencial se compone básicamente por edificaciones de pequeño tamaño destinadas a uso residencial, siendo la proporción de edificios destinados a otros usos, y por tanto de morfología diferente, bastante bajo”.*



A la izquierda, carrer de sa Siqui, donde se observa una cierta uniformidad edificatoria; a la derecha, edificios de reciente construcción en la salida hacia Andratx, que rompen en cierta medida la homogeneidad constructiva del núcleo urbano.

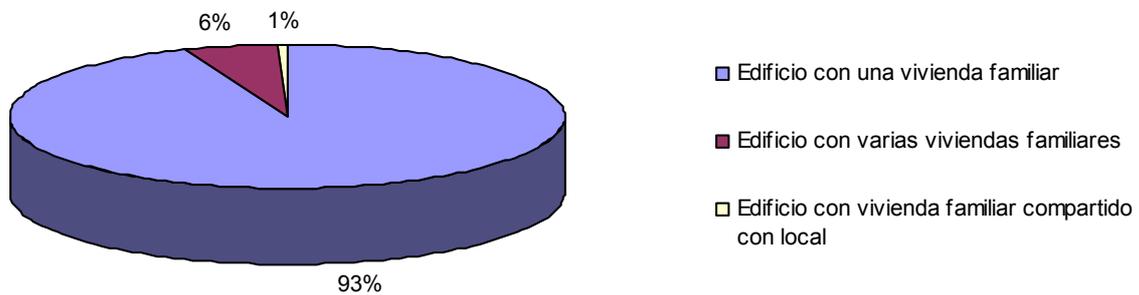
#### 9.4.1. TIPOLOGÍA DE LOS EDIFICIOS

La tipología de los edificios se distribuye de la siguiente forma, según datos del INE correspondientes al censo de viviendas de 2001.

**Tipo de edificios (2001)**

Tipo	Nº	%
Edificio con una vivienda familiar	304	93,8
Edificio con varias viviendas familiares	18	5,6
Edificio con vivienda familiar compartido con local	2	0,6
TOTAL	324	100

Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE

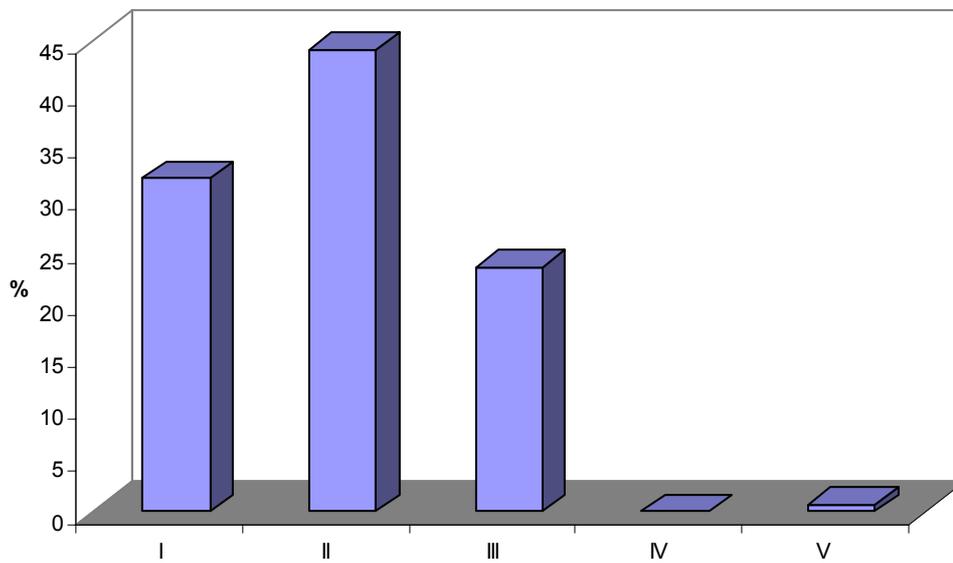


En Estellencs predominan los edificios destinados a vivienda unifamiliar. Ello supone edificios no excesivamente elevados, de entre 1 y 3 alturas, siendo mayoritarios los de 2 alturas (44,2 % del total).

#### Edificios según alturas en viviendas principales (2001)

Alturas	Nº viviendas	%
I	49	31,8
II	68	44,2
III	36	23,4
IV	0	0
V	1	0,6
TOTAL	154	1

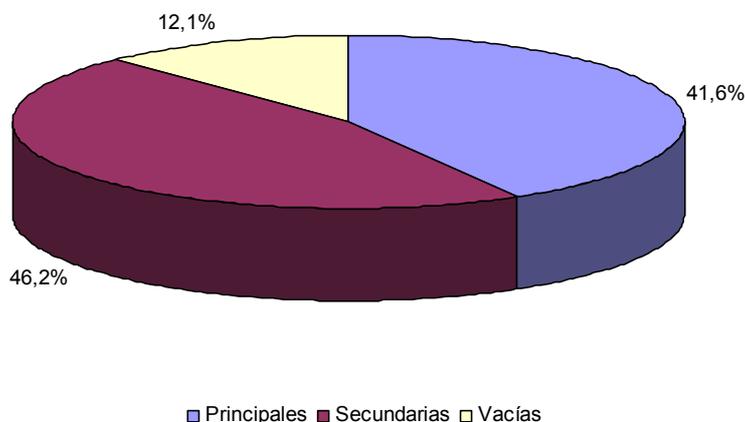
Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE



**Viviendas familiares según tipología (2001)**

Tipo	Nº	%
Principales	154	41,6
Secundarias	171	46,2
Viviendas secundarias vacías	45	12,1
Otro tipo	0	0
Vivienda colectiva	0	0
TOTAL	370	100

Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE



En 2001, existían en Estellencs 154 viviendas principales (ubicadas en el núcleo urbano) y 171 viviendas secundarias; es decir, el número de viviendas secundarias superaba notablemente el de viviendas principales.

Llama la atención que el número de viviendas principales iguale aproximadamente la cifra de población residente en el municipio; ello ofrece dos posibles interpretaciones: por un lado, la baja ocupación de las viviendas; por otro, la abundancia de viviendas vacías en el núcleo urbano.



El número de viviendas secundarias (aquellas utilizadas solamente parte del año, de forma estacional, periódica o esporádica y que no constituyen residencia habitual) deshabitadas es de 45, es decir, más del 12 % del total de viviendas del municipio. Se trata de un dato llamativo, dada la actual dificultad de acceso a la vivienda.

#### 9.4.2. RÉGIMEN DE TENENCIA

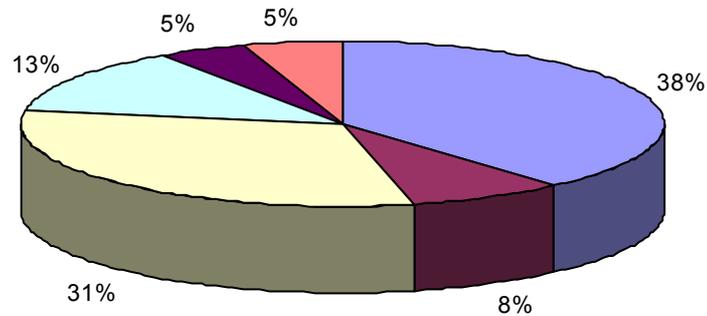
En la siguiente tabla se muestra la tendencia en la adquisición de vivienda en el municipio. La principal conclusión que puede extraerse es que la modalidad mayoritaria es la propiedad, ya que casi el 80 % de las viviendas están ya pagadas, o bien pendientes de pagar o adquiridas en concepto de herencia. Es destacable, así mismo, este último dato (casi un tercio de las viviendas de Estellencs proceden de herencias).



### Tipología de hogares según régimen de tenencia de la vivienda (2001)

Régimen de tenencia	Nº	%
En propiedad por compra, totalmente pagada	134	38,6
En propiedad por compra, con pagos pendientes	27	7,78
En propiedad por herencia	108	31,1
En alquiler	45	13
Cedida gratis o a bajo precio por otro hogar, la empresa, etc.	16	4,61
Otra forma	17	4,9

Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE



- En propiedad por compra, totalmente pagada
- En propiedad por compra, con pagos pendientes
- En propiedad por herencia
- En alquiler
- Cedida gratis o a bajo precio por otro hogar, la empresa, etc.
- Otra forma



### 9.4.3. AÑO DE CONSTRUCCIÓN

En cuanto al año de construcción de las viviendas principales, casi el 60 % es anterior a 1950, aunque sólo el 1,3 % tiene más de un siglo.

Respecto al año de construcción de las viviendas secundarias, cabe destacar la mayor antigüedad de éstas en comparación a las viviendas principales, ya que más del 80 % fue levantada antes de 1950.

La siguiente tabla compara el año de construcción de las viviendas principales y secundarias. Como puede observarse, desde 1960 apenas se han construido viviendas secundarias (sólo 6), mientras que el número de viviendas principales de ese periodo es de 37.

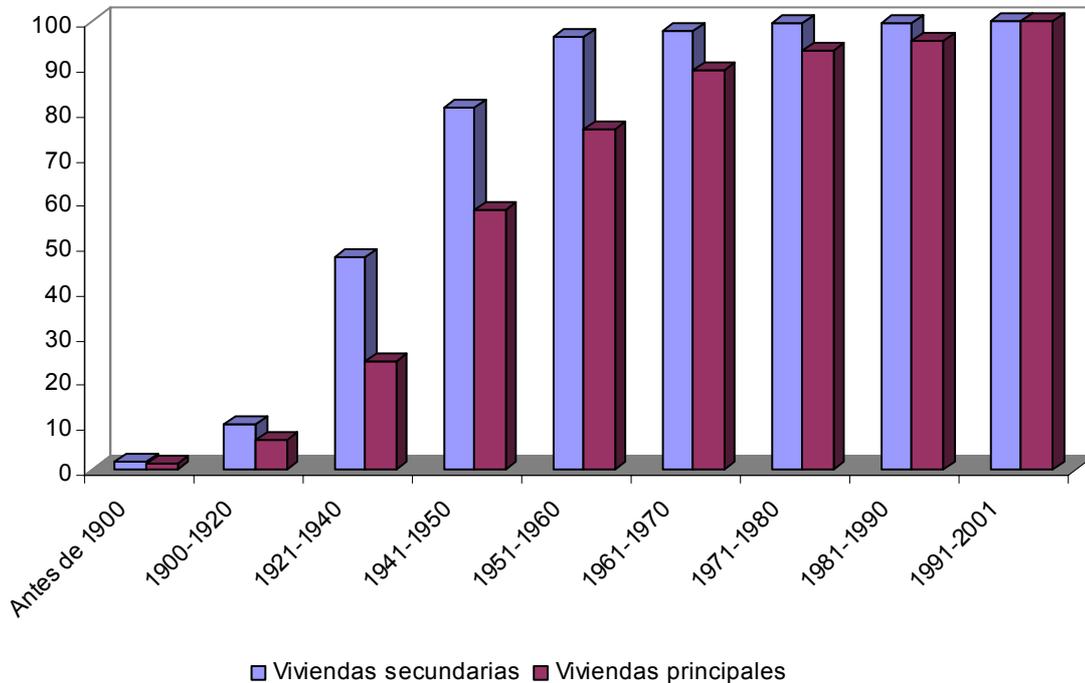
#### Edificios destinados a viviendas principales y secundarias según el año de construcción del edificio (2001)

Viviendas principales				Viviendas secundarias			
Año	Nº	%	% acumulado	Año	Nº	%	% acumulado
Antes de 1900	2	1,3	1,3	Antes de 1900	3	1,8	1,8
1900-1920	8	5,2	6,5	1900-1920	14	8,2	9,9
1921-1940	27	17,5	24	1921-1940	64	37,4	47,4
1941-1950	52	33,8	57,8	1941-1950	57	33,3	80,7
1951-1960	28	18,2	76	1951-1960	27	15,8	96,5
1961-1970	20	13,0	89	1961-1970	2	1,2	97,7
1971-1980	7	4,5	93,5	1971-1980	3	1,8	99,4
1981-1990	3	1,9	95,5	1981-1990	0	0	99,4
1991-2001	7	4,5	100	1991-2001	1	0,6	100

Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE



Comparación de viviendas principales y secundarias según año de construcción (% acumulado)



La política de vivienda del gobierno balear ofrece un amplio abanico de ayudas y subvenciones destinadas a la rehabilitación de edificios y viviendas:

- Rehabilitación de edificios (programa RHE):

[http://www.caib.es/govern/sac/visor\\_proc.do?codi=46946&lang=ca&coduo=182](http://www.caib.es/govern/sac/visor_proc.do?codi=46946&lang=ca&coduo=182)

- Rehabilitación de viviendas (programa RHH):

[http://www.caib.es/govern/sac/visor\\_proc.do?codi=46287&lang=ca&coduo=182](http://www.caib.es/govern/sac/visor_proc.do?codi=46287&lang=ca&coduo=182)

#### 9.4.4. ESTADO DE CONSERVACIÓN

Como consecuencia de lo expuesto anteriormente, es de esperar que el estado de conservación de las viviendas secundarias sea peor que el de las viviendas principales, dada su mayor antigüedad. En efecto, mientras solo el 1,3 % de las

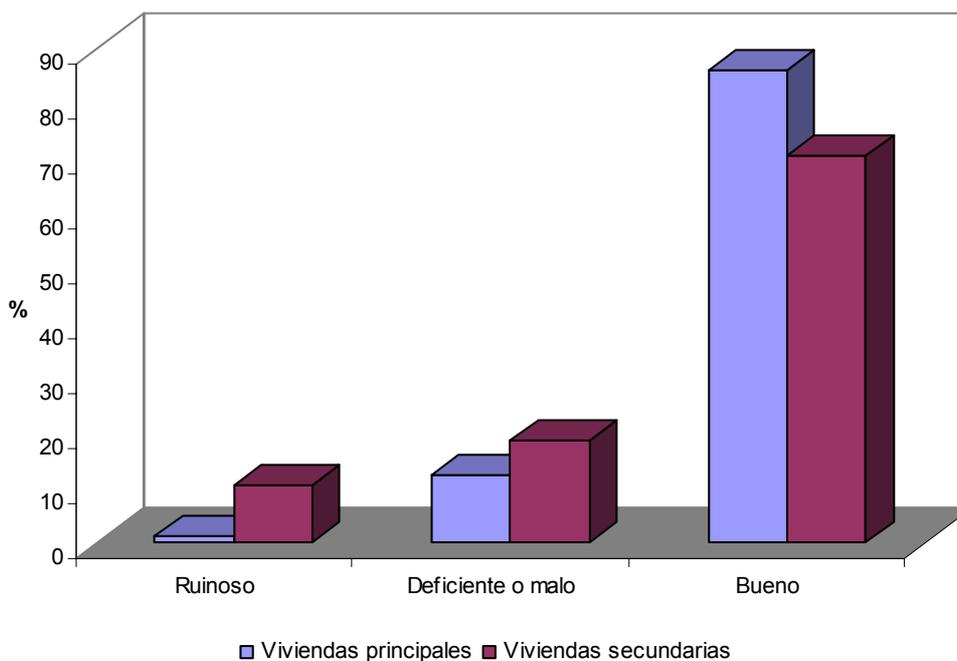


viviendas principales presenta un estado ruinoso, esta cifra asciende hasta el 10,5 % en el caso de las viviendas secundarias.

### Viviendas principales y secundarias según estado de conservación del edificio (2001)

Viviendas principales			Viviendas secundarias		
Estado	Nº	%	Estado	Nº	%
Ruinoso	2	1,3	Ruinoso	18	10,5
Deficiente o malo	19	12,3	Deficiente o malo	32	18,7
Bueno	133	86,3	Bueno	121	70,7
TOTAL	154	100	TOTAL	171	100

Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE





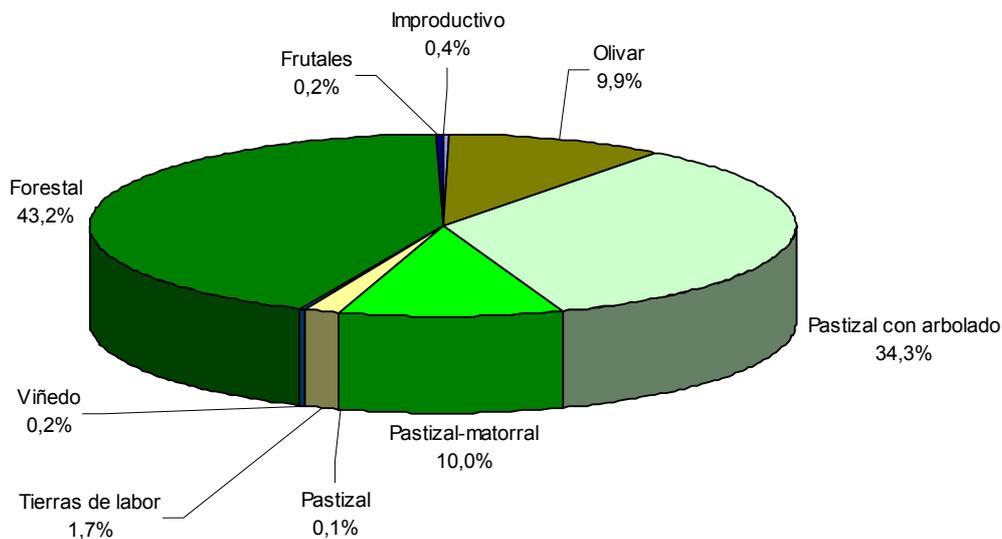
## 9.5. USOS DEL SUELO

La situación actual de los usos del suelo se ha llevado a cabo mediante la fotointerpretación de la fotografía aérea suministrada por el proyecto SIGPAC (Sistema de Identificación Geográfica de Parcelas Agrícolas), llevado a cabo por el Ministerio de Agricultura y Pesca a partir del año 2002. Para ello, se han medido sobre la fotografía aérea, en formato digital y georreferenciada, las superficies correspondientes a los distintos usos. Éstos se detallan en la siguiente tabla:

**Usos del suelo (2002)**

	<b>Superficie (ha)</b>	<b>% total</b>
<b>Improductivo</b>	5,3	0,4
<b>Pastizales</b>	1,4	0,1
<b>Viñedo</b>	2	0,2
<b>Tierras de labor</b>	22,6	1,7
<b>Frutales</b>	3,2	0,2
<b>Olivar</b>	129,5	9,9
<b>Pastizal-matorral</b>	131,9	10
<b>Pastizal con arbolado</b>	450,2	34,3
<b>Forestal</b>	566,4	43,2
<b>TOTAL</b>	1312,5	100

Fuente: datos obtenidos del SIGPAC



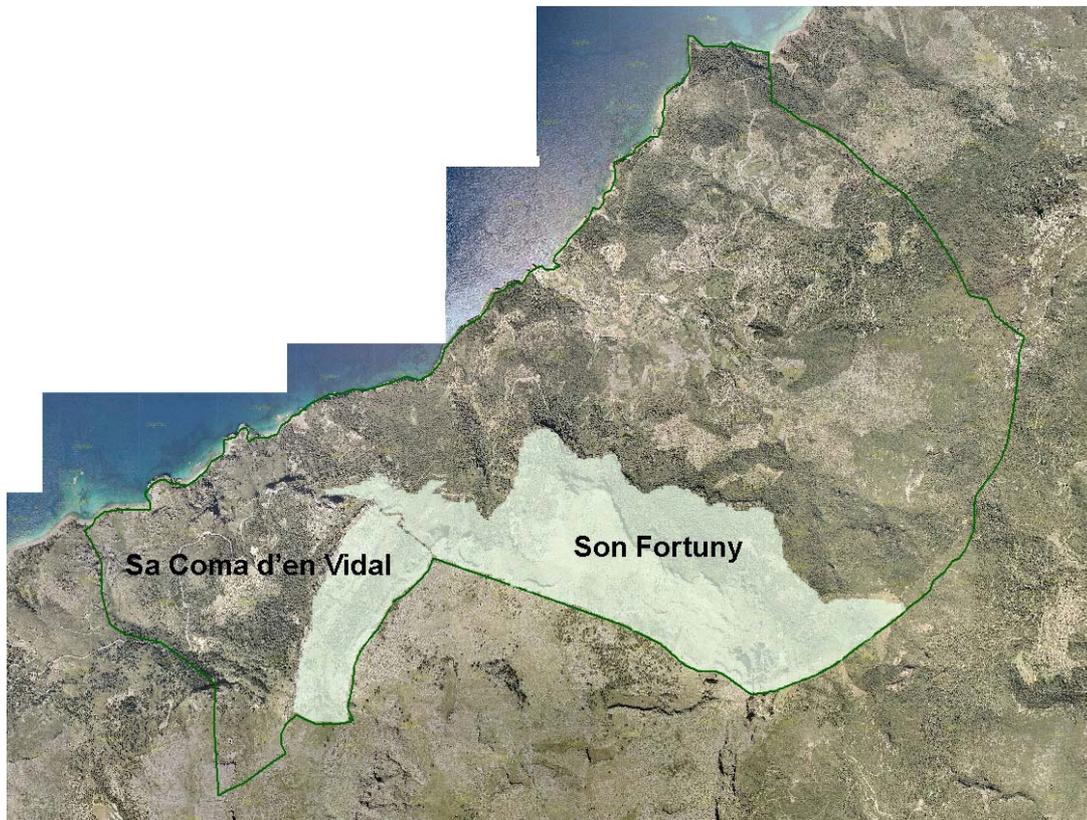
Estellencs mantiene en la actualidad una superficie forestal muy considerable (566,4 hectáreas de superficie forestal cerrada y 450,2 de superficie forestal abierta), aproximadamente un 78 % de la superficie total del municipio. Según el INFOBAL, la superficie forestal sería ligeramente inferior (948 hectáreas, es decir, un 72,2 % del municipio). A ello hay que sumarle el espacio ocupado por el olivar, que constituye el 10 %. En cualquier caso, estos datos convierten a Estellencs en uno de los municipios con mayor superficie forestal de las Illes Balears.

## 9.6. FINCAS PÚBLICAS



El 23 % de la superficie municipal de Estellencs (311,3 hectáreas) es actualmente de titularidad pública, gracias a la compra de dos fincas por parte de la administración:

- Sa Coma d'en Vidal, adquirida por 1,2 millones de euros por el Govern Balear en 2002 mediante la ecotasa.
- Son Fortuny, adquirida por el Consell Insular de Mallorca en 1981.



Situación de las fincas públicas de Estellencs. Fuente: elaboración propia sobre la fotografía aérea del SIGPAC.

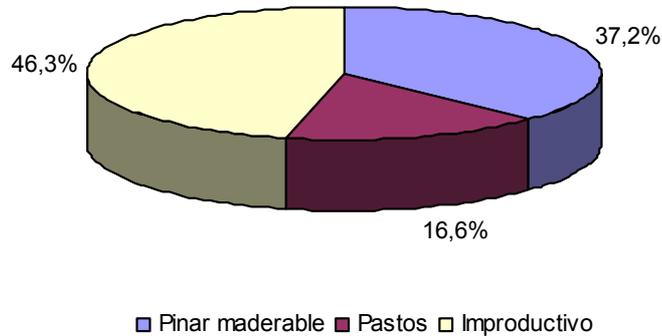
La siguiente tabla muestra las principales características de ambas fincas públicas.

Finca pública	Superficie total	Usos	Superficie (Ha)	% total
Son Fortuny	251,57 ha	Pinar maderable	93,54	37,2
		Pastos	41,65	16,6
		Improductivo	116,37	46,3
Sa Coma d'en Vidal	59,83 ha	Alzinar	5,45	9,1
		Pinar maderable	14,98	25
		Pastos	34,31	57,4
		Labor seco	3,53	5,9
		Improductivo	1,54	2,6

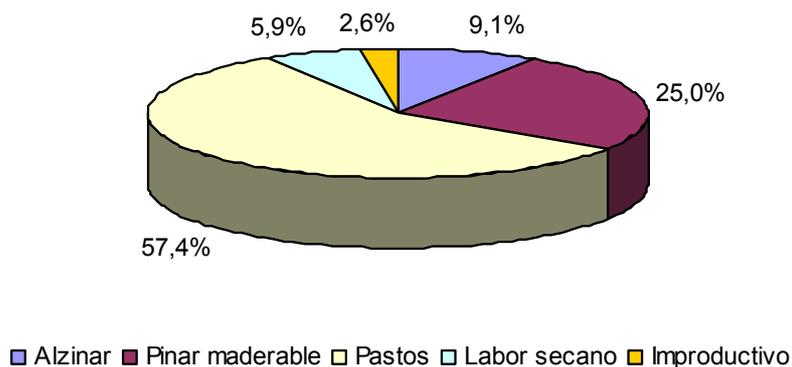
Fuente: elaboración propia a partir de datos del Catastro



### Distribución de usos del suelo en Son Fortuny



### Distribución de usos del suelo en Sa Coma d'en Vidal



El sector de titularidad pública de la finca de Son Fortuny constituye la parte más agreste y menos apta para el cultivo de toda la *possessió*. De hecho, más del 60 % de su superficie se corresponde con áreas improductivas de roca desnuda y pastos; el resto, casi un 40 %, es pinar maderable. En su interior existe un pequeño refugio y un área recreativa (Ses Serveres). En la finca de Sa Coma d'en Vidal existe también un refugio de montaña recientemente restaurado, integrado en la Ruta de la *Pedra en Sec*.



Refugio de montaña de Sa Coma d'en Vidal



Por otra parte, hay que tener en cuenta la reciente adquisición por parte del Ministerio de Medio Ambiente y la Conselleria de Medi Ambient) de la finca de Planisi, cuyo coste asciende a 11 millones de euros, haciendo uso del derecho de retracto. Esta finca, de 455 hectáreas, se sitúa íntegramente en el municipio de Banyalbufar y limita en su extremo sur con Estellencs (finca de Son Serralta). Se trata de un hecho altamente positivo, ya que incrementa la superficie de fincas públicas ya existente en la zona (Son Fortuny y Sa Coma d'en Vidal), lo que resulta muy beneficioso para una mejor gestión y control del uso público en este sector de la Tramuntana.



La finca de Planisi ocupa casi una tercera parte del término municipal de Banyalbufar.

### 9.7. PUNTOS FUERTES Y DÉBILES

PUNTOS FUERTES	PUNTOS DÉBILES
<ul style="list-style-type: none"><li>- Protección integral del territorio mediante diferentes normativas a nivel europeo (LIC), autonómico (ANEI, AANP, ARIP, Paraje Natural Serra de Tramuntana), etc.</li><li>- Casi una cuarta parte del territorio es de titularidad pública: Son Fortuny, Sa Coma d'en Vidal y Planisi (Estellencs-Banyalbufar)</li><li>- Equipamientos de uso público: área recreativa de Ses Serveres en la Finca de Son Fortuny y Refugio de montaña de Sa Coma d'en Vidal</li><li>- Catalogación del conjunto urbano como Bien de Interés Cultural (BIC)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Las Normas Subsidiarias no prevén suelo para la construcción de viviendas de protección oficial (VPO)</li><li>- Elevada proporción de segundas residencias</li><li>- Proporción significativa de viviendas vacías</li><li>- Relativa antigüedad de las viviendas</li></ul>