



Ajuntament d'Estellencs



Consell de Mallorca

R24/03

PLA GENERAL D'ESTELLENCs

Desembre de 2025

Ferran Navarro Acebes, arquitecte

b. NORMES URBANÍSTIQUES

0. Índex

TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS.....	5
<i>CAPÍTOL I. OBJECTE, ÀMBIT TERRITORIAL DEL PLA</i>	<i>5</i>
Article 1. Objecte i àmbit territorial	5
Article 2. Marc legal	5
Article 3. Determinacions del Pla General	6
Article 4. Vigència i revisió del Pla General	7
<i>CAPÍTOL II. CONTINGUT I SEGUIMENT DEL PLA GENERAL</i>	<i>8</i>
Article 5. Contingut del Pla General	8
Article 6. Interpretació dels documents	8
Article 7. Modificació i adaptació	8
TÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA GENERAL	9
Article 8. Desenvolupament del Pla General.....	9
Article 9. Actuacions urbanístiques	9
Article 10. Sistemes d'actuació urbanística	9
TÍTOL TERCER. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	10
Article 11. Instruments del règim urbanístic del sòl.....	10
Article 12. Classificació del sòl.....	10
Article 13. Qualificació del sòl	11
Article 14. Criteris per a la determinació de l'aprofitament urbanístic mitjà	11
Article 15. Ajust de límits en els plànols d'ordenació i les superfícies corresponents	12
TÍTOL QUART. SISTEMES	13
<i>CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS</i>	<i>13</i>
Article 16. Tipus de sistemes i identificació.....	13
Article 17. Titularitat, gestió i execució dels sistemes.....	13
<i>CAPÍTOL II. SISTEMES DE COMUNICACIONS</i>	<i>13</i>
Article 18. Definició i tipus.....	13
Article 19. Subsistema viari. Definició, tipus i identificació	13
Article 20. Subsistema viari. Titularitat, gestió i regulació	14
Article 21. Subsistema d'aparcament. Definició, tipus i identificació	14
Article 22. Subsistema d'aparcament. Titularitat, gestió i regulació.....	14
<i>CAPÍTOL III. SISTEMES D'ESPAIS LLIURES.....</i>	<i>15</i>
Article 23. Sistemes d'espais lliures. Definició, tipus i identificació	15
Article 24. Sistemes d'espais lliures. Titularitat, gestió i regulació.....	15
Article 25. Sistemes d'espais lliures. Condicions d'ordenació	15
<i>CAPÍTOL IV. SISTEMA D'EQUIPAMENTS.....</i>	<i>16</i>
Article 26. Sistema d'equipaments. Definició, tipus i identificació	16
Article 27. Sistema d'equipaments. Titularitat, gestió i regulació.....	16
Article 28. Sistema d'equipaments. Condicions d'ordenació i edificació.....	16
<i>CAPÍTOL V. SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES O SERVEIS URBANS</i>	<i>17</i>
Article 29. Sistema d'infraestructures o serveis urbans. Definició, tipus i identificació	17
Article 30. Sistema d'infraestructures o serveis urbans. Titularitat, gestió i regulació.....	17
Article 31. Sistema d'infraestructures o serveis urbans. Condicions d'ordenació i edificació	17
TÍTOL CINQUÈ. SÒL URBÀ.....	19
<i>CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS</i>	<i>19</i>
Article 32. Estructura de l'ordenació i regulació del sòl urbà.....	19
Article 33. Desenvolupament i execució del sòl urbà	19

Article 34.	Registre Municipal de Solars sense Edificar i Edificis per Rehabilitar	19
Article 35.	Definició de paràmetres urbanístics	19
CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ.....		20
Article 36.	Zones en sòl urbà. Identificació i condicions generals	20
Article 37.	Zona del conjunt històric, codi CH.....	20
Article 38.	Zona d'edificació residencial intensiva unifamiliar, codi IU	22
Article 39.	Zona d'edificació residencial extensiva unifamiliar, codi EU	23
Article 40.	Zona d'edificació residencial extensiva plurifamiliar, codi EP.....	24
Article 41.	Zona d'espai lliure privat, codi ELp.....	25
Article 42.	Zona d'activitat turística, codi TU	25
CAPÍTOL III. REGULACIÓ DE LES ACTUACIONS DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA EN SÒL URBÀ.....		26
Article 43.	Unitats d'actuació i actuació aïllada delimitades pel PG	26
TÍTOL SISÈ. SÒL URBANITZABLE		27
Article 44.	Regulació del sòl urbanitzable.....	27
Article 45.	Paràmetres i condicions dels sectors de sòl urbanitzable	27
TÍTOL SETÈ. SÒL RÚSTIC		28
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS		28
Article 46.	Definició i objectius	28
Article 47.	Delimitació i regulació del sòl rústic.....	28
CAPÍTOL II. PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT I DEL PAISSATGE.....		29
Article 48.	Protecció de la biodiversitat, masses forestals i arbrat	29
Article 49.	Protecció enfront a incendis forestals	29
Article 50.	Mobilitat de la fauna	30
Article 51.	Instal·lacions d'energies renovables	30
CAPÍTOL III. AFECTACIONS DE NORMATIVES SECTORIALS.....		31
SECCIÓ I. EN RELACIÓ A LES AIGÜES SUPERFICIALS		31
Article 52.	Legislació aplicable	31
Article 53.	Domini públic hidràulic i zones de servitud	32
Article 54.	Zona de servitud per a ús públic	32
Article 55.	Zona de policia	33
SECCIÓ II. EN RELACIÓ A LES INFRAESTRUCTURES DE COMUNICACIONS		33
Article 56.	Servituds viàries	33
CAPÍTOL IV. NORMES D'EDIFICACIÓ I D'USOS EN SÒL RÚSTIC		33
Article 57.	Implantació del programa d'habitatge unifamiliar	33
Article 58.	Condicions d'implantació, estètica i composició exterior.....	34
Article 59.	Règim dels habitatges existents.....	35
Article 60.	Condicions de les explotacions agràries d'oci i autoconsum	36
Article 61.	Moviments de terres.....	37
Article 62.	Tancament de finques.....	37
Article 63.	Aigües residuals en sòl rústic	38
Article 64.	Aigües grises i aigües pluvials.....	38
Article 65.	Camins particulars	39
Article 66.	Prohibició d'instal·lació de caravanes o altres elements mòbils habitables en sòl rústic	39
Article 67.	Règim dels actes de divisió de terrenys classificats com a sòl rústic	39
Article 68.	Superfície mínima de parcel·la afectada per diverses qualificacions	39
Article 69.	Classificació i definicions dels usos	40
CAPÍTOL V. CATEGORIES DE SÒL RÚSTIC		40
Article 70.	Sòl rústic protegit	40

Article 71.	Sòl rústic comú	40
CAPÍTOL VI. QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES.....		40
Article 72.	Qualificació del sòl rústic.....	40
Article 73.	Àrea natural d'especial interès (ANEI)	41
Article 74.	Àrea natural d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP)	41
Article 75.	Àrees de prevenció de riscos (APR).....	42
Article 76.	Àrees de protecció territorial de carreteres (APT-CR)	43
Article 77.	Àrees de protecció territorial de costes (APT-CO)	43
Article 78.	Àrea rural d'interès paisatgístic – Boscós (ARIP-B)	43
Article 79.	Àrea rural d'interès paisatgístic (ARIP).....	44
Article 80.	Plans Especials en sòl rústic.	44
TÍTOL VUITÈ. PATRIMONI HISTÒRIC I PAISATGE URBÀ		45
Article 81.	Catàleg d'elements i espais protegits	45
Article 82.	Designació i codificacions de les categories d'elements catalogats	45
Article 83.	Valor normatiu	46
Article 84.	Deures de les persones propietàries d'elements catalogats.	46
Article 85.	Documents per sol·licitar les llicències d'obra en elements catalogats.....	47
Article 86.	Nivells de protecció dels elements catalogats	47
Article 87.	Règim d'usos en els elements catalogats	52
Article 88.	Definicions de les fitxes quant a protecció dels elements	52
Article 89.	Espais catalogats no edificats.....	52
Article 90.	Entorn de protecció.....	52
Article 91.	Règim especial per a obres de demolició.....	53
Article 92.	Definicions.....	53
Article 93.	Estètica i composició dels edificis catalogats	53
Article 94.	Condicions generals d'estètica	54
Article 95.	Façanes.....	55
Article 96.	Instal·lacions a façanes.....	55
Article 97.	Portals, marquesines i tendals	56
Article 98.	Anuncis i rètols en façana	56
Article 99.	Fanals i elements d'il·luminació	56
Article 100.	Construcció de voravies	56
Article 101.	Passos per a l'entrada de vehicles	57
Article 102.	Tancament de solars en sòl urbà	57
Article 103.	Barreres arquitectòniques a l'espai urbà i al transport	58
Article 104.	Obertura de síquies i excavacions.....	58
Article 105.	Elements vegetals	58
TÍTOL NOVÈ. COMPLIMENT DEL PECMA		59
Article 106.	Ordenança d'adequació comercial.....	59
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.....		60
Disposició transitòria primera		60
Construccions, edificacions i usos preexistents inadequats al nou planejament		60
Disposició transitòria segona		61
Parcel·les inferiors a la mínima		61
DISPOSICIÓ FINAL		61
Annex : Fitxes normatives dels àmbits de planejament i gestió		62

TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL I. OBJECTE, ÀMBIT TERRITORIAL DEL PLA

Article 1. Objecte i àmbit territorial

1. El *Pla General d'Estellencs* (d'ara endavant, PG o Pla) és l'instrument d'ordenació urbanística integral del territori del terme municipal d'Estellencs, de conformitat amb la legislació urbanística vigent.
2. D'acord amb l'anterior, el PG defineix els elements que conformen l'estructura general i orgànica del territori, classifica el sòl, defineix l'ordenació urbanística general i detallada del territori i estableix les previsions temporals per al seu desenvolupament i execució.

Article 2. Marc legal

1. El present PG s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i la legislació sectorial vigent aplicable.
2. La referència a la "legislació urbanística vigent" feta en aquest article i en els preceptes successius s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a les Illes Balears, consistent en les lleis aprovades pel seu Parlament i en els reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació estatal del sòl i valoracions. En cas de substitució o aprovació de noves normatives, seran d'aplicació les noves, quedant sense efecte aquelles substituïdes.

La utilització de determinades abreviacions en les presents Normes urbanístiques s'entendran referides a les disposicions normatives següents:

Legislació urbanística estatal:

LS: Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Legislació urbanística del Govern de les Illes Balears:

LUIB: Llei 12/2017, de 29 de desembre 2017, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB 29-12-2017) i les seves modificacions, en especial el Decret Llei 10/2022 de 27 de desembre de mesures urgents en matèria urbanística.

Disposicions aprovades pel Consell Insular de Mallorca:

RLUIB: Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de març 2023, per a l'illa de Mallorca (BOIB 22-4-2023)

PTIM: Pla Territorial Insular de Mallorca. Ple del Consell Insular de Mallorca el 13 de desembre de 2004 – BOIB núm. 188 Ext. de 31-12-2004, actualitzades d'acord amb la modificació número 1 aprovada el 3 de juny de 2010 – BOIB núm. 90 de 15-06-2010; i amb la modificació número 2 aprovada el 13 de gener de 2011 – BOIB núm. 18 Ext. de 4-02-2011 i amb la modificació número 3 aprovada l'onze de maig de 2023 – BOIB núm. 73, de 3 de juny de 2023

3. El Pla és públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les determinacions que estableixi la legislació o reglamentació urbanística de superior rang.

Article 3. Determinacions del Pla General

1. D'acord amb el que es determina a l'article 37 de la LUIB les determinacions estructurals que es contenen en aquest PG són les següents:
 - a) Classificació del sòl.
 - b) Assenyalament dels usos globals majoritaris: residencial, industrial, terciari o turístic.
 - c) Definició de l'estructura general i orgànica del territori integrada pels sistemes generals viaris i de comunicacions així com pels sistemes generals d'espais lliures i zones verdes públiques i pels sistemes generals d'equipaments i infraestructures.
 - d) Els índexs d'edificabilitat bruta assignats a cadascuna de les actuacions de transformació urbanística en sòl urbà i dels sectors de sòl urbanitzable.
 - e) Determinació de la capacitat màxima de població a cada àrea homogènia en sòl urbà i de cada sector en sòl urbanitzable.
 - f) Establiment dels criteris per a la determinació de l'aprofitament urbanístic mitjà de cada àmbit d'actuació en sòl urbà i en sector de sòl urbanitzable.
 - g) Previsions temporals per al desenvolupament de les seves determinacions o, si no, l'assenyalament de les prioritats d'actuació.
 - h) Normativa general per a les dues categories bàsiques del sòl rústic.
 - i) Avaluació de les necessitats d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública.
 - j) Assenyalament de les circumstàncies en què s'ha de fer la seva revisió.
2. Les determinacions estructurals hauran de ser respectades en els documents de desenvolupament del Pla General.
3. D'acord amb el que es determina a l'article 42 de la LUIB les determinacions del present PG a nivell d'ordenació detallada són les següents:
 - l) En el sòl urbà, pel que fa als àmbits definits per usos i tipologies homogènies que permetin conformar zones d'ordenació concretes per a l'aplicació d'ordenació d'edificació:
 - a) L'assenyalament de les parcel·les subjectes a actuacions de dotació i a actuacions edificatòries i aïllades, en els termes establerts en l'article 23.3 de la LUIB, així com dels àmbits espacials subjectes a actuacions de transformació.
 - b) La qualificació de la totalitat de terrenys inclosos a les zones d'ordenació, amb la definició dels usos compatibles i prohibits en relació amb el global establert pel Pla General i els índexs d'edificabilitat neta aplicables a les parcel·les aïllades integrades a les zones d'ordenació en sòl urbà.
 - c) La definició dels terrenys destinats a espais lliures públics, equipaments i centres de les infraestructures i serveis, en funció de la capacitat potencial del pla i dels estàndards dotacionals prevists en l'article 29 de la LUIB.
 - d) El traçat i les característiques de la xarxa viària i dels espais destinats a aparcament amb assenyalament de la totalitat de les alineacions i rasants.
 - e) El traçat i les característiques de les xarxes d'abastament d'aigua, sanejament, energia elèctrica i altres serveis prevists.
 - f) La reglamentació detallada de l'ús, el volum, l'ocupació màxima, el nombre de plantes per sobre i sota rasant, l'altura màxima de les edificacions, les reculades a límits, les condicions higièniques sanitàries

dels terrenys i les construccions, així com de les característiques estètiques i tipològiques de les construccions, les edificacions i el seu entorn.

- g) Les normes urbanístiques i les actuacions autoritzables a les construccions o edificacions inadequades al nou planejament, conforme al previst en l'article 129 de la LUIB.
- h) La qualificació urbanística de sòl que es destini totalment o parcialment a habitatge amb protecció oficial o altres règims de protecció pública.

II) En els sectors de sòl urbanitzable:

- a) Les mateixes determinacions de caràcter detallat assenyalades en el número 1 anterior, excepte les que s'estableixen en la lletra a).
- b) L'adscripció dels sistemes generals previstos pel Pla General, així com les connexions que, si escau, fossin necessàries per a la funcionalitat correcta de les xarxes d'infraestructures bàsiques municipals.

III) En el sòl rústic:

- a) Les mesures i condicions necessàries per a la conservació de les característiques pròpies del rústic comú, i per al rústic protegit, la protecció de tots i cadascun dels seus elements naturals rellevants pels valors que s'acreditin.
- b) La regulació detallada de les condicions i els usos de l'edificació, respectant els límits de la legislació específica.

Article 4. Vigència i revisió del Pla General

1. La vigència d'aquest Pla General és indefinida a partir de la seva executivitat mitjançant la seva publicació al Butlletí Oficial de les Illes Balears.
2. Podrà portar-se a terme la revisió del PG quan es produeixi algun dels supòsits següents:
 - a) Quan hagin transcorregut 15 anys des de la seva publicació
 - b) Quan es justifiqui l'existència de disfuncions entre les previsions d'aquest Pla i les necessitats reals de sòl per crear habitatges, per establir activitats econòmiques, o bé la necessitat d'infraestructures d'interès general.
 - c) Quan, per l'elecció d'un model territorial diferent o per circumstàncies de tipus econòmic o demogràfic, es plantegin nous criteris respecte a l'estructura general del territori o al model d'ordenació o de classificació del sòl preestablerts.
 - d) Quan l'ajuntament ho apreciï i així ho acordi per raons justificades d'oportunitat o de canvi de la situació urbanística del mercat immobiliari del seu municipi.
 - e) Podrà constituir revisió del planejament general l'alteració del planejament general vigent que consisteix en la modificació de la classificació del sòl rústic que comporta, per si mateixa o conjuntament amb les modificacions aprovades en els tres anys anteriors, un increment superior al 20% de la suma de la superfície del sòl classificat pel planejament general com a sòl urbà que ja disposi de les obres d'urbanització executades.

CAPÍTOL II. CONTINGUT I SEGUIMENT DEL PLA GENERAL

Article 5. Contingut del Pla General

1. El Pla General està integrat pels documents següents:
 01. Memòria informativa i justificativa.
 02. Normes urbanístiques.
 03. Estudis econòmics.
 04. Estudi ambiental estratègic.
 05. Memòria social.
 06. Catàleg d'elements i espais protegits.
 07. Plànols d'informació.
 08. Plànols d'ordenació.
2. De la documentació relacionada al punt anterior tenen caràcter normatiu i d'ordenació els documents següents: *08. Plànols d'ordenació; 02. Normes urbanístiques; i 06. Catàleg d'elements i espais protegits*. La resta de documents s'incorporen com a parts justificatives o informatives.
3. El present PG es tramita segons el que disposa l'article 36 bis de la LUIB, pel que té la condició d'ordenació estructural i d'ordenació detallada alhora.

Article 6. Interpretació dels documents

1. Les presents normes urbanístiques (d'ara endavant, Normes), juntament amb els annexes normatius i els plànols d'ordenació, constitueixen un cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi d'Estellencs i prevalen sobre els restants documents del Pla. En allò no previst per aquestes Normes s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.
2. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala s'estarà al que indiquin els plànols d'escala més gran (el divisor de l'escala més petit), és a dir, en els que la definició sigui més acurada. Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions del PG en els diferents documents es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més amplis i una menor densitat d'habitatges o un índex d'aprofitament urbanístic menor. Sense perjudici del que determina l'article 10 de la LUIB, quan hi hagi contradiccions.

Article 7. Modificació i adaptació

1. Tindrà la consideració de modificació de PG la implementació de determinacions que territorialment i/o sectorialment siguin manifestament diferents de les definides en el present PG i sense que les mateixes suposin un canvi total de model general de planejament urbanístic, ja que en aquest cas estaríem davant d'una revisió de planejament general.
2. La modificació haurà de raonar i justificar la coherència de la proposta amb les previsions del PG, la incidència de la nova ordenació en les previsions del Pla vigent i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva revisió. Així mateix, s'haurà de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i la conveniència de la modificació proposada en relació amb els interessos públics i privats concurrents.
3. La modificació de qualsevol dels elements d'aquest Pla es subjectarà a les mateixes normes aplicables per a la seva formació, així com al que determina l'art. 59 LUIB.

TÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA GENERAL

Article 8. Desenvolupament del Pla General

1. Aquest PG conté la delimitació de diferents sectors de sòl urbanitzable (SB) i unitats d'actuació (UA), els quals venen grafiats en els plànols d'ordenació i regulats normativament dins d'aquestes Normes. La delimitació d'aquests instruments de planejament es fa de manera estructural i pormenoritzada, assenyalant aquelles actuacions que el PG determina que són necessàries per la correcta ordenació general del municipi.
2. La delimitació de l'àmbit dels sectors de sòl urbanitzable i de les unitats d'actuació podrà ser ajustada i precisada, de forma raonada i justificada, en el document de desplegament que correspongui, sense que la modificació dels seus límits no sigui substancial respecte a les assenyalades en aquest instrument de planejament general. Les noves delimitacions que s'assenyalin pels planejaments derivats i per les UA seran coherents, en qualsevol cas, amb les determinacions estructurals del model urbanístic d'Estellencs que es defineixen en aquest PG.
3. L'Ajuntament d'Estellencs, d'acord amb la legislació vigent, pot aprovar ordenances d'urbanització, d'edificació i d'altres que consideri necessàries per regular aspectes que no són objecte de les Normes urbanístiques d'aquest PG, sense contradir-ne ni alterar-ne les determinacions.

Article 9. Actuacions urbanístiques

1. D'acord amb l'article 23 de la LUIB, aquest PG identifica els següents tipus d'actuacions de transformació urbanística:

Actuació de nova urbanització: És aquella que habilita per a la transformació completa de la seva situació originària rural a la final de sòl urbanitzat. El PG preveu el seu desenvolupament mitjançant la redacció del corresponent Pla Parcial i Projectes de Reparcel·lació i d'Urbanització.

Actuació de dotació: és aquella que habilita per a l'obtenció en el sòl urbà de parcel·les dotacionals en proporció als increments d'aprofitament.

La relació detallada, el contingut i les determinacions dels diferents sectors de sòl urbanitzable i les unitats d'actuació es relacionen a l'Annex *Fitxes de planejament i gestió*.

2. Així mateix, el PG delimita les Actuacions aïllades necessàries, tant en sòl urbà com en sòl rústic, per tal d'obtenir aquells terrenys destinats a sistemes i que no es poden incloure en una actuació de transformació.

La relació detallada, el contingut i les determinacions de les diferents actuacions aïllades es relacionen a l'Annex *Fitxes de planejament i gestió*.

3. Pla Especial en sòl rústic. El PG delimita el Pla Especial Cala Estellencs, el contingut i les determinacions del qual es relaciona a l'Annex *Fitxes de planejament i gestió*.

Article 10. Sistemes d'actuació urbanística

1. L'execució i la gestió del planejament es realitzarà mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació previstos en la legislació urbanística vigent, indicats a l'article 75 de la LUIB.
2. Els sistemes d'actuació regulats a la LUIB són:
 - El d'expropiació
 - El de reparcel·lació, en les modalitats de compensació i de cooperació.

TÍTOL TERCER. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 11. Instruments del règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl es determina en aquest Pla General a partir de tres instruments:

- a) La classificació del sòl en tot el terme municipal, amb tres classes de sòl bàsiques: sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl rústic.
- b) La qualificació del sòl segons l'ordenació urbanística del sòl en sistemes urbanístics i zones urbanístiques:
 - Els sistemes urbanístics, com a conjunt d'elements d'interès general per al desenvolupament urbà i el funcionament del territori en tota classe de sòl.
 - Les zones urbanístiques, per la determinació de l'aprofitament privat de les parcel·les amb ordenació detallada en sòl urbà o d'un planejament derivat, i en el sòl rústic pel seu tipus i nivell de protecció i, en general, pel seu ús i gaudi de caràcter privatiu de les finques.
- c) La inclusió del sòl en un sector de sòl urbanitzable o en una unitat d'actuació, d'acord amb els paràmetres corresponents de cessió de sòl públic i d'intensitats d'edificació per usos definits. Les parcel·les incloses en un mateix sector o unitat, encara que tinguin ordenació detallada mitjançant la qualificació de sòl, però l'àmbit de planejament està pendent d'executar, tenen el règim urbanístic del sòl del sector o unitat del que formen part.

Article 12. Classificació del sòl

El Pla General d'Estellencs classifica el sòl del terme municipal en tres classes de sòl bàsiques, a efectes de la regulació del seu règim urbanístic:

- a) Sòl urbà: Constitueixen el sòl urbà els terrenys que el planejament urbanístic general inclou de manera expressa en aquesta classe de sòl perquè han estat legalment sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà i disposen de tots els serveis urbanístics bàsics. Així com els terrenys que, en execució del planejament urbanístic, assoleixen el grau d'urbanització que aquest determina.
- b) Sòl urbanitzable: Constitueixen el sòl urbanitzable els terrenys que el planejament urbanístic general municipal, d'acord amb les determinacions i els límits del pla territorial insular corresponent, classifica així perquè els considera adequats per garantir el creixement i les necessitats de la població i de l'activitat econòmica.
- c) Sòl rústic: Constitueixen el sòl rústic els terrenys que el planejament urbanístic general preserva dels processos de desenvolupament o transformació urbanística, mitjançant la seva ordenació i la protecció dels elements d'identitat que els caracteritzen en funció dels seus valors agrícoles, forestals, pecuaris, cinegètics, naturals, paisatgístics o culturals, i la seva aportació a la defensa de la fauna, la flora i el manteniment de l'equilibri territorial i ecològic. També constitueixen sòl rústic els terrenys no classificats expressament com a urbans o urbanitzables pel planejament urbanístic general.

El PG diferencia dins del sòl rústic dues categories:

- Sòl rústic protegit.
- Sòl rústic comú.

La classificació del sòl i les categories del sòl rústic s'indiquen als plànols d'ordenació del PG.

Article 13. Qualificació del sòl

1. La qualificació del sòl és l'instrument que concreta el règim urbanístic del sòl urbà i del sòl rústic, i en el planejament derivat posterior dels àmbits que el PG determina, pendents de desenvolupar i de qualificar, per tal de regular en cada cas els paràmetres urbanístics corresponents i associats a cada àmbit.
2. Amb aquesta finalitat, dins del PG s'estableixen dos tipus en la qualificació del sòl:
 - a) Els sistemes, són els sòls que es qualifiquen per una funció pública en el territori, en relació amb les infraestructures per la mobilitat, els espais lliures, els equipaments comunitaris i els àmbits d'habitatge dotacional públic, i les infraestructures dels serveis tècnics i ambientals, amb independència de la classe de sòl en què es trobin.
 - b) Les zones urbanístiques, que són els sòls amb ús i aprofitament privats en l'ordenació del sòl definida per aquest PG i en el planejament derivat, que qualifica el sòl en zones urbanístiques, diferenciant els teixits urbans en funció del seu ús assignat i de les seves condicions d'ordenació detallades.
3. La codificació i nomenclatura de la qualificació urbanística del sòl d'aquest PG, en concret, els sistemes urbanístics i les zones urbanístiques previstes per aquest Pla i els codis alfanumèrics identificadors dels mateixos són els següents:

SISTEMES

Sistema de comunicacions	codi VI
Sistema d'espais lliures	codi EL
Sistema d'equipaments	codi EQ
Sistema d'infraestructures o serveis urbans	codi SE

ZONES URBANÍSTIQUES EN SÒL URBÀ:

Conjunt Històric	codi CH
Extensiva plurifamiliar	codi EP
Intensiva unifamiliar	codi IU
Extensiva unifamiliar	codi EU
Turística	codi TU

ÀREES HOMOGÈNIES EN SÒL RÚSTIC:

Àrea de sòl rústic protegit	SRP
Àrea de sòl rústic comú	SRC

Article 14. Criteris per a la determinació de l'aprofitament urbanístic mitjà

1. L'aprofitament urbanístic mitjà es calcula d'acord amb l'estudi de mercat realitzat per aquest Pla i segons els diferents usos i les seves corresponents intensitats que es reparteixen en cada sector de planejament i les diferents unitats d'actuació que es delimiten en el planejament urbanístic.
2. Intensitat de sostre, ús i rigidesa de mercat són els tres factors que es fan servir per avaluar les unitats d'aprofitament de cada sector de planejament.
3. Els coeficients de ponderació d'aplicació a les qualificacions urbanístiques previstes al PG es determinen per referència a l'ús característic, que és el que tingui major edificabilitat atribuïda en l'actuació urbanística

i al qual se li assigna el valor de la unitat (1 ua/m² de sostre). Als usos restants detallats prevists en l'actuació, se'ls assignen valors de comparació amb la unitat, determinats en proporció als diferents valors de repercussió de sòl (€/m² de sostre) corresponents a cadascun d'aquests usos. Són els següents:

Zona TU	1,00
Zona CH	0,37
Zona EU	0,36
Zona IU	0,36
Zona EP	0,19
HPO	0,09

Article 15. Ajust de límits en els plànols d'ordenació i les superfícies corresponents

1. El planejament derivat haurà de respectar les determinacions estructurals contemplades en aquest PG, tan pel que fa a la part quantitativa com a la part qualitativa d'aquestes determinacions.
2. En els processos de desenvolupament, gestió i execució del PG, la precisió de qualsevol límit, sigui de la classificació del sòl, dels sectors de planejament, de les unitats d'actuació o de les qualificacions urbanístiques, s'ha d'interpretar en els plànols d'ordenació de més precisió o de major escala.
3. En relació amb els límits i superfícies dels sectors de planejament.
 - a) Les superfícies dels sectors de planejament que aquest PG descriu en les fitxes de l'Annex tenen caràcter normatiu.
 - b) Els límits dels sectors de planejament dels plànols d'ordenació i de les seves corresponents superfícies, poden ajustar-se en el moment de desenvolupar el planejament derivat, sempre que es mantingui l'objectiu i la voluntat del límit que l'ordenació pretén, i els ajustos estiguin fonamentats per una informació topogràfica més precisa que la que es va utilitzar en l'elaboració del PG.
 - c) La suma dels ajustos possibles regulats no poden variar en més o menys d'un 5% la superfície indicada en el PG, traspassats mimèticament a la cartografia que s'usi per desenvolupar el planejament derivat.
4. Les superfícies de les unitats d'actuació dels plànols de l'ordenació detallada del sòl urbà del PG, poden ajustar-se en el moment d'elaborar el projecte de reparcel·lació, d'acord amb el que es regula en l'anterior apartat 3.c). La cartografia a utilitzar per a l'elaboració d'un projecte de reparcel·lació serà, com a mínim, a escala 1:500.

TÍTOL QUART. SISTEMES

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 16. Tipus de sistemes i identificació

1. Els sistemes són els elements d'ordenació urbana que configuren l'estructura general del territori. S'identifiquen en els plànols d'ordenació. D'acord amb l'article 15 RLUIB, s'identifiquen als plànols d'ordenació, distingint entre generals i locals.

2. Els sistemes previstos per aquest PG i els codis alfanumèrics identificadors dels mateixos són els següents:

SISTEMES DE COMUNICACIONS	codi CI
SISTEMES D'ESPAYS LLIURES	codi EL
SISTEMES D'EQUIPAMENTS	codi EQ
SISTEMES DE INFRAESTRUCTURES O SERVEIS URBANS	codi SE

Article 17. Titularitat, gestió i execució dels sistemes

1. El sòl qualificat de sistema queda vinculat a aquesta destinació.
2. Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública tot i que podran ser de titularitat privada quan ho determina aquest PG, indicant la sigla "p" a continuació del codi del sistema.
3. Per la gestió i execució dels sistemes, així com per la seva adquisició, es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en què se situïn, d'acord amb el que es determina en el present article i altres concordants d'aquestes Normes i d'acord amb la legislació urbanística vigent.
4. Els terrenys qualificats com a sistemes per aquest PG que hagin de ser necessàriament de titularitat pública, seran adquirits per l'administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest PG, o per expropiació forçosa.
5. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla. S'exceptua d'aquesta possibilitat el sistema d'espais lliures (EL), al qual només s'admet a les instal·lacions accessòries previstes a l'article 2.2.d) de l'annex 2 del RLUIB.

CAPÍTOL II. SISTEMES DE COMUNICACIONS

Article 18. Definició i tipus

1. Els sistemes de comunicacions són aquells que conformen la xarxa de comunicacions del territori.
2. Els sòls destinats per aquest PG a sistemes de comunicacions s'inclouen en una de les categories següents:
 - Subsistema viari codi VI
 - Subsistema d'aparcament codi AP
 - Subsistema viari privat codi VIp

Article 19. Subsistema viari. Definició, tipus i identificació

1. Comprèn el sòl reservat al traçat de la xarxa viària destinat a la vialitat, que ha de permetre la connexió

entre els diferents punts del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins del terme municipal.

2. Els sòls que aquest Pla destina a sistema viari s'identifiquen en els plànols d'ordenació amb el codi VI.
3. El subsistema viari privat (Vip) està format pels passatges privats existents que donen accés a interiors d'illa. El viari privat no dona la condició de solar a les parcel·les que hi donen front.

Article 20. Subsistema viari. Titularitat, gestió i regulació

1. El sòl qualificat de subsistema viari serà de titularitat pública, amb l'excepció dels passatges qualificats com a viari privat, indicats als plànols amb el codi Vip.
2. Les línies que delimiten la xarxa viària en els plànols d'ordenació d'aquest PG indiquen la magnitud i la disposició del sòl reservat per al subsistema viari.
3. Els plans derivats o projectes d'urbanització que s'elaborin per a l'execució o condicionament i millora de la xarxa viària podran precisar i adequar les alineacions i rasants d'aquesta a la topografia i altres característiques geogràfiques del terreny, així com a les característiques de l'edificació i els àmbits que conformen, sense disminuir-ne la superfície establerta pel Pla.
4. La legislació sectorial de carreteres és d'aplicació a tots els efectes en les qüestions relatives a les carreteres, no als vials urbans. En cas de produir-se contradicció entre la normativa del PG i la legislació de carreteres vigent, prevaldrà el que determina aquesta legislació.
5. Regulació dels usos: L'ús de xarxa viària comprèn el trànsit de persones i vehicles i l'estacionament d'aquests darrers a les àrees regulades a aquest efecte.

Article 21. Subsistema d'aparcament. Definició, tipus i identificació

1. Comprèn les àrees annexes o separades de la xarxa viària, però que per la seva forma o ubicació, només admeten el moviment del vehicle imprescindible per a estacionar-hi.
2. Els sòls que aquest Pla destina a sistema d'aparcament s'identifiquen en els plànols d'ordenació amb el codi AP.

Article 22. Subsistema d'aparcament. Titularitat, gestió i regulació

1. El sòl qualificat de sistema d'aparcament podrà ser de titularitat pública o privada.
3. Per a l'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació del sistema d'aparcament s'estarà a la naturalesa pública o privada del mateix. L'explotació dels aparcaments de titularitat pública podrà ser privada, mitjançant concessió administrativa o altre instrument legítim en dret.
2. Regulació dels usos: l'ús d'aparcament de vehicles, que comprèn els espais d'ús públic, col·lectiu o privat, destinats a estacionar-hi els vehicles tipus turisme o motocicletes, ja siguin soterranis, en superfície o en edificis construïts a aquest efecte. Així mateix, s'inclou en aquest ús el de dipòsit o de guarda de grans vehicles automòbils com autobusos i camions.
3. Condicions d'ordenació dels aparcaments en superfície.
 - Hauran de complir les condicions establertes a l'article 3 de l'annex 1 del RLUIB
 - Es permet edificar la caseta de vigilància, amb un màxim de 10 m²st i 3 m d'alçada.
 - El paviment ha de ser drenant
 - S'haurà d'equipar amb plantació d'arbres, d'espècies autòctones
 - Si la superfície d'aparcament és superior als 1.000 m²s caldrà equipar-lo amb pèrgoles cobertes amb plaques fotovoltaiques.

CAPÍTOL III. SISTEMES D'ESPAIS LLIURES

Article 23. Sistemes d'espais lliures. Definició, tipus i identificació

1. El sistema d'espais lliures inclou aquells sòls que, localitzats estratègicament en les diferents àrees del municipi, permeten estructurar una xarxa d'espais forestals, agrícoles i espais lliures urbans interrelacionada a través de l'ordenació d'eixos cívics, itineraris paisatgístics i recorreguts per als vianants.
2. El sistema d'espais lliures ordena els espais de lleure i esbarjo dels ciutadans, alhora que determina la imatge final del poble i del seu entorn no urbanitzat. S'identifica als plànols d'ordenació amb el codi EL.

Article 24. Sistemes d'espais lliures. Titularitat, gestió i regulació

1. El sòl qualificat com a sistema d'espais lliures serà de titularitat pública.
2. En l'obtenció, finançament, ús i conservació del sistema d'espais lliures generals i locals, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes.
3. Regulació dels usos: L'ús d'espais lliures d'ús i domini públics, comprèn les zones d'ús i domini públic destinades a l'esbarjo i l'esplai de la població.
4. Usos complementaris: petites instal·lacions accessòries a la seva funcionalitat com quioscs o elements similars, d'una sola planta i de superfície inferior a un 5 % del total de la zona

Article 25. Sistemes d'espais lliures. Condicions d'ordenació

1. Els espais lliures hauran de tenir les condicions apropiades per plantar-hi espècies vegetals, en almenys un 50 % de la superfície i s'hauran d'ordenar amb elements d'urbanització propis per a l'ús a què es destinen i que són fonamentalment: arbrat, jardineria, aigua, i el mobiliari urbà corresponent.
2. El paviment dels espais lliures ha de ser permeable en un 50%. En els no permeables, s'ha de preveure la re-direcció de l'aigua de pluja cap a les zones de plantació per al seu aprofitament per part de la vegetació.
3. De forma general, la tria d'espècies vegetals per a l'ordenació dels parcs i jardins urbans haurà de respectar els següents criteris:
 - a) Ser ben adaptades a les condicions climàtiques del medi. No necessàriament seran espècies autòctones, però no s'utilitzaran espècies amb demostrat comportament invasor.
 - b) Ser ben adaptades a les condicions particulars del medi físic: orientació, pendent, il·luminació, vent, cobertura del sòl, tipus de sòl, etc.
 - c) Ser ben adaptades a l'espai disponible, tant en el moment de la seva implantació com tenint en compte el seu desenvolupament futur.
 - d) Afavorir l'augment de la biodiversitat de l'espai urbà.
 - e) Tenir requeriments de manteniment mínims.
 - f) Comptaran amb sistemes automatitzats de reg localitzat. Sempre que sigui possible es regaran amb aigua de captacions existents provinents del freàtic o amb aigua reciclada.
 - g) Només s'admetran les construccions complementàries al servei de l'espai lliure (fonts, pèrgoles, casetes d'eines, quadres de comandament, etc.) i els edificis o les instal·lacions descobertes per la pràctica esportiva, jocs infantils o edificis culturals. En tot cas, les construccions no superaran el 5% d'ocupació i s'hauran d'integrar estètica i paisatgísticament en l'entorn. L'alçada màxima d'aquestes edificacions serà de 3 metres i amb una sola planta útil. Les instal·lacions i/o edificis no perjudicaran la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns.

4. Llistat dels elements que formen el sistema d'espais lliures:

Espai lliure	Codi localització	Tipus	Superfície (m²s)
Plaça nova i Saló social	L01	EL-G	357,50
Plaça Constitució	L02	EL-G	47,40
Plaça es Triquet	L03	EL-G	332,46
carrer Vaquet	L04	EL-G	24,40
Ajuntament	L05	EL-G	18,70
Aparcament	L06	EL-G	892,76
AA 03	L07	EL-G-J	1.097,08
SBO 01	L08	EL-G-J	2.626,15
AA 01	L09	EL-L-Aj	727,46

CAPÍTOL IV. SISTEMA D'EQUIPAMENTS**Article 26. Sistema d'equipaments. Definició, tipus i identificació**

1. El sistema d'equipaments comprèn els sòls destinats a instal·lar dotacions d'interès públic i social necessàries en funció de les característiques demogràfiques i socioeconòmiques de la població.
2. En els plànols d'ordenació d'aquest PG s'identifiquen els sòls qualificats com a sistema d'equipaments.
3. El Pla diferencia els sòls qualificats com a sistema d'equipaments, en alguna de les qualificacions que es detallen tot seguit en base als usos definits a l'article 1.4.5.d) de l'Annex 1 del RLUIB:
 - Equipament cultural codi EQ-CU
 - Equipament docent o educatiu codi EQ-Ed
 - Equipament sanitari codi EQ-SA
 - Equipament administratiu i institucional codi EQ-AI
 - Equipament esportiu codi EQ-ES
 - Equipament assistencial codi EQ-AS

Article 27. Sistema d'equipaments. Titularitat, gestió i regulació

1. Els sòls que el present PG i qualifica com a sistema d'equipaments comunitaris podran ser de titularitat pública o privada, d'acord amb allò que s'estableix en aquestes Normes.
2. Els sòls d'equipament de titularitat privada existents abans de l'entrada en vigor d'aquest PG, podran conservar la seva titularitat i ajustaran la seva activitat conforme a l'ús dominant pel qual aquest PG ha qualificat el sòl o l'edificació. S'indiquen als plànols amb la sigla "p".
3. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant el planejament urbanístic derivat.

Article 28. Sistema d'equipaments. Condicions d'ordenació i edificació

1. L'edificació en àrees qualificades de sistema d'equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen i a les condicions ambientals del lloc.

2. Paràmetres urbanístics de cada equipament:

Equipament	Codi localització	Tipus	Tipus ordenació	CEN m²st/m²s	ARM (m)	Nº plantes
Rentadors	E 01	EQ-G-CU	volumetria específica	existent	existent	existent
Associació de gent gran i Biblioteca	E 02	EQ-G-CU	alineació a vial	existent	existent	existent
Església de Sant Joan Baptista	E 03	EQp-G-CU	volumetria específica	existent	existent	existent
Col·legi Públic Gabriel Palmer	E 04	EQ-G-Ed	volumetria específica	existent	existent	existent
Ajuntament i unitat bàsica de salut	E 05	EQ-G-AI-SA	alineació a vial	existent	existent	existent
Pista esportiva	E 06	EQ-G-ES	-	-	-	-

CEN: Coeficient d'edificabilitat neta. ARM: Alçada reguladora màxima

CAPÍTOL V. SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES O SERVEIS URBANS**Article 29. Sistema d'infraestructures o serveis urbans. Definició, tipus i identificació**

1. L'ús d'infraestructures o serveis urbans és el que comprèn les activitats vinculades a les infraestructures bàsiques i de serveis, com les relacionades amb el cicle hidràulic, les instal·lacions d'energia i de telecomunicacions, el tractament de residus, les estacions de servei de subministrament de carburant o d'energia i els cementiris. Amb caràcter no exhaustiu, s'hi poden diferenciar els usos d'infraestructures o serveis urbans indicats a l'article 1.4.5.b) de l'Annex I del RLUIB.
2. Els sòls que aquest Pla destina a sistema d'infraestructures o serveis urbans s'identifiquen en els plànols d'ordenació amb el codi SE.
3. El Pla diferencia els sòls qualificats com aquest sistema en alguna de les qualificacions que es detallen tot seguit en base als usos següents:
 - Cementiris codi CE
 - Instal·lacions i serveis codi IS

Article 30. Sistema d'infraestructures o serveis urbans. Titularitat, gestió i regulació

1. El sòl destinat a sistema d'infraestructures o serveis urbans podrà ser de titularitat pública o privada.
2. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació del sistema d'infraestructures o serveis urbans s'observarà allò establert en aquestes Normes, en els plans que es desenvolupin i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.
3. Regulació dels usos previstos a aquest Sistema:
 - a) L'ús de cementiris: són les activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a serveis funeraris en general, cementiris o tanatoris, d'acord amb la legislació sectorial aplicable.
 - b) L'ús d'instal·lacions i serveis comprèn les activitats destinades a les grans xarxes d'abastiment i centres de producció o emmagatzematge d'energia, i també les xarxes i instal·lacions de tractament de residus

Article 31. Sistema d'infraestructures o serveis urbans. Condicions d'ordenació i edificació

Es respectaran les següents condicions:

Infraestructura o serveis urbans	Codi localització	Clau	Tipus ordenació	Ocupació %	ARM (m)	Nº plantes
Cementiri	s01	CE	Volumetria específica	existent	existent	existent
Serveis tècnics cementiri	s02	IS	Volumetria específica	s/necessitat	s/necessitat	s/necessitat
Torre telecomunicacions	s03	IS	Volumetria específica	existent	existent	existent
EDAR existent	s04	IS	Volumetria específica	existent	existent	existent
EDAR proposada	s05	IS	Volumetria específica	s/necessitat	s/necessitat	s/necessitat
Dipòsit d'aigua camí	s06	IS	Volumetria específica	existent	existent	existent
Estació transformadora	s07	IS	Volumetria específica	existent	existent	existent
Dipòsit d'aigua	s08	IS	Volumetria específica	existent	existent	existent
Central de telecomunicacions	s09	IS	Volumetria específica	existent	existent	existent
Pou AA01	s10	IS	Volumetria específica	existent	existent	existent

ARM: Alçada reguladora màxima

Els espais no ocupats per a les instal·lacions i que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.

TÍTOL CINQUÈ. SÒL URBÀ

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 32. Estructura de l'ordenació i regulació del sòl urbà

El sòl urbà d'aquest PG es regula bàsicament pels instruments següents:

- a) La qualificació urbanística, amb sistemes i zones, establint si s'escau subzones, i regulant en cada qualificació l'ordenació volumètrica de detall o mitjançant els paràmetres propis de cada zona i subzona, d'acord amb la regulació del capítols següents.
- b) Actuació de dotació: és aquella que habilita per a l'obtenció en el sòl urbà de parcel·les dotacionals, sempre que no sigui necessària la reforma integral de la urbanització. Per tal d'assegurar l'execució, es delimiten les corresponents Unitats d'Actuació.

La relació detallada, el contingut i les determinacions de les diferents unitats d'actuació es relacionen a l'Annex Fitxes de planejament i gestió.

Article 33. Desenvolupament i execució del sòl urbà

En sòl urbà, aquest PG es desenvolupa i s'executa amb els projectes, tràmits i actuacions següents:

- a) Actuacions edificatòries: edificar un solar que té tots els serveis. Requereix l'oportuna llicència urbanística
- b) Les unitats d'actuació amb ordenació detallada delimitades en el PG, a executar mitjançant el sistema d'actuació urbanística definit pel PG, fent efectius els drets i deures de les persones propietàries del sòl urbà. Amb aquesta finalitat, caldrà elaborar i tramitar els projectes de reparcel·lació o d'expropiació, segons es determini, i els projectes d'urbanització corresponents.
- c) Les actuacions aïllades, a executar mitjançant el sistema d'expropiació.

Article 34. Registre Municipal de Solars sense Edificar i Edificis per Rehabilitar

L'Ajuntament podrà crear un Registre de solars sense edificar i edificis a rehabilitar, d'acord amb el que determinen l'article 115 i següents de la LUIB.

Aquest registre té per objecte la inscripció de les declaracions d'incompliment de l'obligació d'edificar referides a solars concrets o de rehabilitar les edificacions identificades en l'ordre d'execució corresponent i ha d'expressar, respecte de cada finca, les circumstàncies que es fixin de forma reglamentària o, en tot cas, pel mateix acord de creació del registre.

Article 35. Definició de paràmetres urbanístics

Els paràmetres urbanístics utilitzats al present Pla General són els definits a l'annex II del Reglament general de la Llei 12/2017.

Tal com indica l'article 39.2 de l'esmentat Reglament: *... no s'han d'introduir les definicions sobre els elements i els paràmetres urbanístics, així com la manera de mesurar-los, que figuren a l'annex II d'aquest Reglament, que tindran el significat exacte que hi figura.*

CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ

Article 36. Zones en sòl urbà. Identificació i condicions generals

1. Les zones del sòl urbà es determinen segons els diferents teixits urbans, essent les que regula aquest PG les següents:

SÒL RESIDENCIAL

- Zona del conjunt històric	codi CH
- Zona d'edificació residencial intensiva unifamiliar	codi IU
- Zona d'edificació residencial extensiva unifamiliar	codi EU
- Zona d'edificació residencial extensiva plurifamiliar	codi EP
- Zona d'espai lliure privat	codi ELp

SÒL D'ACTIVITAT ECONÒMICA I DE SERVEIS TERCIARI

- Zona d'activitat turística	codi TU
------------------------------	---------

2. En el cas que una modificació puntual del PG introdueixi una nova zona, la codificació corresponent haurà de ser coherent amb l'ordre i el sistema de codificació establert en aquest PG.
3. Els sòls qualificats d'habitatge de protecció pública en aquest PG incorporen el codi "hp" al codi alfanumèric que identifica la zona.
4. Per a la regulació específica de cada zona, aquest PG es remet als conceptes i definicions indicades a l'Annex II del RLUIB pel que fa als paràmetres edificatoris, i a l'Annex I pel que fa als usos.
5. En general, a totes les zones caldrà instal·lar mecanismes que permetin regular el cabal d'aigua, airejadors, economitadors o semblants o bé mecanismes reductors de cabal. Les aixetes d'utilització pública han de disposar de temporitzadors o de qualsevol altre mecanisme similar de tancament automàtic que limiti el consum d'aigua. Les cisternes d'inodors i urinaris han de disposar d'un mecanisme que dosifiqui el consum d'aigua limitant-ne les descàrregues. En les cisternes dels inodors d'edificis d'ús públic ja equipats amb aquests mecanismes s'ha de col·locar un rètol que informi que les cisternes disposen d'un mecanisme que permet parar la descàrrega o d'un sistema de doble descàrrega. S'aconsella utilitzar sistemes de reg eficients (goteig, microaspersió), programables i ajustant la programació a les demandes hídriques reals del sòl i de les espècies existents.

Article 37. Zona del conjunt històric, codi CH

1. Definició. Correspon al nucli històric d'Estellencs, amb ordenació d'il·les compactes i tancades i/o edificació entre mitgeres seguint el procés de creixement històric del poble.

La regulació normativa d'aquesta zona té per objecte el manteniment de les seves característiques ambientals i històriques, d'acord amb les actuacions de rehabilitació, ampliació de l'edificació existent o nova construcció. Cal tenir present que una bona part del nucli està declarat com a Bé d'Interès Cultural per resolució del Consell de Mallorca el 22 de gener de 2007. Al tractar-se d'un nucli molt consolidat i amb un alt nivell de protecció, aquestes normes recullen la situació actual establint únicament les condicions que hauran de complir les actuacions de rehabilitació, ampliació i, en pocs casos, les d'obra nova.

A més a més, cal dir que, en aquesta zona consten com incloses al Catàleg d'elements i espais protegits un total de 89 elements, que són cases en sòl urbà. Això significa que gairebé el 90% dels edificis que formen la zona disposen de la seva fitxa al Catàleg, fitxa que ja regula les intervencions permeses i que, en cas de contradicció amb aquestes normes, **preval la regulació de la fitxa**.

2. Tipus bàsic de l'edificació: Edificació alineada a espai públic, disposant-se entre mitgeres amb les veïnes.

3. Parcel·la mínima: l'existent.
4. Amplada mínima de parcel·la: l'existent.
5. Es mantindrà la parcel·lació existent, no permetent-se agregacions ni segregacions, excepte que es justifiqui que alguna de les parcel·les no té la superfície o l'amplada mínima suficient per a la construcció de l'habitatge mínim. En qualsevol cas, el front de façana de la parcel·la resultant no podrà superar els 12 metres. Per a les noves edificacions en les parcel·les existents superiors als 12 metres les façanes es fraccionaran formalment mitjançant recursos compositius, de tal manera que cadascuna de les parts mantingui la relació entre amplària i altura pròpia de les tipologies tradicionals del carrer on se situen. Veure plànol d'ordenació P.08.
6. Altura reguladora màxima (ARM): 2p: 8,00 m. 3p: 11,00 m.
7. Coberta: Conservar la tipologia de coberta existent sigui plana o inclinada. En cas de ser inclinada amb pendent màxim del 30% a dues vessants i feta amb teula àrab. Si és plana només s'admet en segona crugia i en un 20% màxim de la coberta. En cas de ser una nova construcció es mantindrà la tipologia de coberta utilitzada anteriorment.

Elements que poden sobrepassar l'altura reguladora màxima en 2,00m com a màxim: lluernaris, fumeral, plaques fotovoltaïques. Les plaques s'han de col·locar damunt les teules seguint la seva inclinació.
8. Nombre màxim de plantes: l'existent. en cas de substitució serà la indicada als plànols d'ordenació. en cas que no sigui indicat als plànols serà de tres plantes (pb+2pp).
9. Profunditat edificable: l'existent. Als plànols d'ordenació s'indica amb les sigles "ne" l'espai no edificable de parcel·la.
10. Espai no edificable de parcel·la: El 50% de la seva superfície haurà d'estar enjardinada o amb paviments drenants. Pot ser ocupat per elements auxiliars com pèrgoles, magatzem, cotxeres, amb un màxim del 20% de la superfície no edificable de la parcel·la. Les piscines no podran superar 12 m²s d'aigua ni 1,5 m de fondària.
11. Criteris compositius de façana: Segons plànols normatius, i les següents indicacions:
 1. Les actuacions han de tendir a recuperar els elements i els materials originals, que s'han de netejar i sanejar adequadament.
 2. Els materials i colors han de ser els originals i s'han de mantenir les tècniques, els materials i els colors propis de cada immoble.
 3. Els tancaments i les proteccions exteriors dels buits de façana s'han de fer amb materials tradicionals (fusta i ferro), es prohibeix la fusteria metàl·lica d'alumini, acer, PVC o similars.
 4. Per a les canals i baixants es prohibeix l'ús del PVC, s'ha d'utilitzar zinc o ceràmica.
 5. Els sòcols de façana s'han de mantenir amb el seu tractament original, es prohibeixen els aplacats amb materials discordants com referit de ciment, folre de pedra o rajoles.
 6. Es prohibeixen les marquesines i els tendals.
 7. Es prohibeix instal·lar-hi tanques publicitàries. S'admeten únicament rètols informatius sobre l'activitat que es desenvolupa a l'immoble, que s'han d'integrar en la composició i estètica de la façana.
 8. Quan siguin admeses noves obertures, els nous buits a la façana han de respectar els ritmes compositius, les tipologies, els materials i les tècniques dels buits que ja hi ha a l'immoble. L'eix vertical ha de ser de major magnitud que l'eix horitzontal. Queden exclosos d'aquesta regla els buits de la darrera planta d'edificacions de tres o més plantes on els finestrans de menor proporció acostumen a seguir un esquema regular: quadrats, ovalats, poligonals, etc. o si hi ha un porxo obert solucionat mitjançant jàsseres de fusta o amb arcs.
 9. No es permeten obertures noves (com els accessos a garatges), s'admet la reforma de les obertures existents sempre que l'actuació segueixi el model tradicional de les portasses del poble, amb arc rebaixat o

llinda i portes de fusta.

10. No es permet instal·lar aparells d'aire condicionat a la façana. S'han de situar en un lloc no visible des de la via pública, compositivament integrat i on no produeixin distorsions estètiques. Queda prohibit qualsevol desguàs a la via pública.

11. Els conductes o sortides de fums no es poden situar o sortir per la façana del carrer.

12. En referència als materials i acabats de façana: Segons plànols normatius.

13. Índex d'intensitat d'ús residencial: 1 habitatge cada 91 m²sòl.

14. Condicions d'ús:

- Ús global: Residencial
- Ús detallat: Plurifamiliar, Unifamiliar
- Usos compatibles: Comercial de superfície menor a 400m², terciari, sòcio-cultural recreatiu.
- Usos prohibits. Ús turístic: No s'admet l'ús turístic d'allotjament ni la resta d'usos no contemplats en aquest apartat.

15. Edificacions abandonades. A les edificacions abandonades indicades als plànols d'ordenació es podrà aplicar, si escau, el règim d'edificació forçosa regulat a l'article 114 i següents de la LUIB. A més a més, s'estableix el règim de habitatge de protecció oficial (hp) a aquestes parcel·les.

16. Entorn de protecció. S'indica als plànols d'ordenació. La llei 12/98 en el seu art. 41.3, assenyala que el volum, la tipologia, la morfologia i el cromatisme de les intervencions en els entorns de protecció d'aquests béns no podran alterar el caràcter arquitectònic i paisatgístic de l'àrea ni pertorbar la visualització del bé.

- Les intervencions en el conjunt històric hauran de respectar els criteris següents:
 - Es mantindrà l'estructura urbana i arquitectònica del conjunt i les característiques generals de l'ambient i de la silueta paisatgística.
 - Es prohibirà la col·locació d'anuncis i rètols publicitaris que atemptin contra els valors estètics.
 - En cas d'obres en façana, caldrà eliminar les línies elèctriques i telefòniques penjades. Caldrà soterrar-les o ocultar-les.
 - Les obres que afecten el subsòl hauran de preveure la realització d'un control arqueològic en els termes reglamentàriament prevists.
- El volum, la tipologia, la morfologia i el cromatisme de les intervencions en els entorn de protecció dels béns immobles d'interès cultural no podran alterar el caràcter arquitectònic i paisatgístic de l'àrea ni pertorbar la visualització del bé. Així mateix, es prohibeix qualsevol moviment de terres que comporti una alteració greu de la geomorfologia i la topografia del territori i qualsevol abocament d'escombraries, runes o deixalles.

Article 38. Zona d'edificació residencial intensiva unifamiliar, codi IU

1. Definició. Correspon a àrees urbanes del nucli, amb edificis d'habitatges formant **fileres**, alineats a vial, però sense tancar completament les il·letes.
2. Tipus bàsic de l'edificació: Edificació alineada o reculada a espai públic, disposant-se entre mitgeres amb les veïnes. Formant fileres homogènies.
3. Parcel·la mínima: 200 m²s. Amplada mínima de parcel·la: 7,00 m.
4. Altura reguladora màxima (ARM): 2p: 7,50 m.

Altura total màxima: 2p: 10,20 m. Elements que poden sobrepassar l'altura total: lluernaris, caixes d'escala,

fumerals, plaques fotovoltaïques.

Nombre màxim de plantes: S'indica en els plànols d'ordenació corresponents. En cas que no sigui indicat als plànols serà de dues plantes

Coberta: Plana o inclinada. En cas de ser inclinada amb pendent màxim del 30% a dues vessants i feta amb teula ceràmica.

5. Profunditat edificable: La profunditat edificable màxima s'indica en els plànols d'ordenació corresponents, així com la línia de col·locació de la façana en cas de reculada respecte a l'alineació de vial.
6. Espai no edificable de parcel·la: El 50% de la seva superfície haurà d'estar enjardinada o amb paviments drenants. Pot ser ocupat per elements auxiliars com pèrgoles, magatzem, cotxeres, amb un màxim del 20% de la superfície no edificable de la parcel·la. Les piscines no podran superar 12 m²s d'aigua ni 1,5 m de fondària.
7. Plantes sota rasant: S'admet una planta soterrani.
8. Cossos i elements sortints: S'admeten cornises i balcons per damunt dels 3,50 metres de la rasant de l'espai públic i amb un vol màxim de 45 cm.
9. Índex d'intensitat d'ús residencial: Un habitatge/200 m²sòl o parcel·la mínima. **En cas de destinar-se a habitatge de protecció pública es permeten dos habitatges/200 m²s. o parcel·la mínima.**
10. Sistemes d'aparcament en parcel·la: Una plaça per habitatge. En els edificis sotmesos a algun règim de protecció i de promoció pública s'estarà al que determini l'administració competent.
11. Condicions d'ús:
 - Ús global: Residencial
 - Ús detallat: Unifamiliar o bifamiliar en cas de HPO
 - Usos compatibles: Comercial de superfície menor a 400m², terciari.
 - Ús prohibit: Turístic, en la modalitat d'allotjament, i la resta d'usos no contemplats en aquest apartat.

Article 39. Zona d'edificació residencial extensiva unifamiliar, codi EU

1. Definició. Correspon a àrees urbanes amb edificis d'habitatges unifamiliars aïllats a la parcel·la.
2. Tipologia: Edificació aïllada
3. Paràmetres referits a la parcel·la:

Parcel·la mínima: 300 m²s. Aquesta superfície és d'aplicació a les unitats de zona incloses a un àmbit d'actuació (UA 01 i SBO 01). A la resta de la zona EU es mantenen les parcel·les existents quan estan edificades, i les parcel·les indicades amb línia discontinua als plànols d'ordenació a les no edificades o infraedificades.

Ample mínim parcel·la: 15,00m. Aquesta longitud és d'aplicació a les unitats de zona incloses a un àmbit d'actuació. A la resta es mantenen els amplex de les parcel·les existents quan estan edificades, i les indicades amb línia discontinua als plànols d'ordenació a les no edificades o infraedificades.

4. Paràmetres referits a l'edificació:

Coeficient d'edificabilitat neta: 0,40 m²st/m²s.

Ocupació màxima: 40% de la parcel·la.

Reculades: L'edificació ha de mantenir una distància de 3 metres als límits de la parcel·la, sens perjudici de les toleràncies especificades a continuació que tenen per objecte la integració de l'edificació amb l'entorn:

- a) Les edificacions existents que no compleixin aquestes distàncies no es consideraran inadequades, als efectes de la possibilitat d'ampliació si escau.
 - b) Quan la parcel·la veïna a la què s'edifica tingui l'edificació principal adjacent a la partió lateral comú de la parcel·la, l'edificació pot disposar-se aparellada amb l'existent.
 - c) Quan una parcel·la es troba entre dues parcel·les edificades que tinguin l'edificació principal adjacent a la línia de façana de les parcel·les, la nova edificació en la parcel·la intermèdia haurà de disposar-se també en línia de façana
 - d) S'admet la disposició aparellada de les noves edificacions
 Nombre màxim de plantes: PB+1PP.
 Altura reguladora màxima (ARM): 2p: 7,50 m.
 Altura total màxima: 2p: 10,20 m. Elements que poden sobrepassar l'altura total: lluernaris, caixes d'escala, fumerals, plaques fotovoltaïques.
17. Espai no edificable de parcel·la: El 50% de la seva superfície haurà d'estar enjardinada o amb paviments drenants. Pot ser ocupat per elements auxiliars com pèrgoles, magatzem, cotxeres, amb un màxim del 20% de la superfície no edificable de la parcel·la. Les piscines no podran superar 12 m²s d'aigua ni 1,5 m de fondària.
5. Plantes sota rasant. S'admet una planta soterrani sota la planta baixa.
6. Coberta: Inclínada o plana. En cas d'inclínada amb pendent màxim del 30%
7. Cossos i elements sortints: S'admeten cornises i balcons amb un vol màxim de 50 cm.
8. Índex d'intensitat d'ús residencial: A aquesta zona es defineixen dos índex d'ús residencial diferents: A les parcel·les incloses al SBO 01 i a la UA 01 de 1 htge cada 300 m²sòl. A les parcel·les en sòl urbà directe 1 htge cada 700 m²sòl.
9. Sistemes d'aparcament en parcel·la: Dues places per parcel·la.
10. Condicions d'ús:
- Ús global: Residencial
 - Ús detallat: Unifamiliar
 - Usos compatibles: Comercial de superfície menor a 400m², terciari.
 - Ús prohibit: Turístic, en la modalitat d'allotjament, i la resta d'usos no contemplats en aquest apartat.

Article 40. Zona d'edificació residencial extensiva plurifamiliar, codi EP

1. Definició. Correspon a àrees urbanes amb edificis d'habitatges plurifamiliars aïllats a la parcel·la.
2. Tipologia: Ordenació volumètrica
3. Paràmetres referits a la parcel·la:
 Parcel·la mínima: L'existent.
 Ample mínim parcel·la: L'existent.
4. Coeficient d'edificabilitat neta: 1,00 m²st/m²s.
5. Ocupació màxima: 50% de la parcel·la.
 Reculades: L'edificació ha de mantenir una distància de 3 metres als límits de la parcel·la. Les edificacions existents que no compleixin aquestes distàncies no es consideraran inadequades, als efectes de la possibilitat d'ampliació si escau.
 Nombre màxim de plantes: S'indica en els plànols d'ordenació corresponents. En cas que no sigui indicat als

plànols serà de tres plantes.

Altura reguladora màxima (ARM): 3p: 11,00 m.

Altura total màxima: 3p: 13,00 m. Elements que poden sobrepassar l'altura total: lluernaris, caixes d'escala, funerals, plaques fotovoltaiques.

Espai no edificable de parcel·la: Coincidirà amb l'existent i haurà de conservar el jardí existent. No s'admet cap construcció. Les piscines no podran superar 12 m²s d'aigua ni 1,5 m de fondària.

Plantes sota rasant: S'admet una planta soterrani.

Coberta: Inclorada o plana. En cas d'inclorada amb pendent màxim del 30%

Cossos i elements sortints: S'admeten cornises i balcons amb un vol màxim de 50 cm.

Índex d'intensitat d'ús residencial: Un habitatge cada 42 m² de sòl.

Sistemes d'aparcament en parcel·la: Una plaça per habitatge.

6. Condicions d'ús:

- Ús global: Residencial
- Ús detallat: Plurifamiliar
- Usos compatibles: Comercial de superfície menor a 400m², terciari.
- Ús prohibit: Turístic, en la modalitat d'allotjament, i la resta d'usos no contemplats en aquest apartat.

Article 41. Zona d'espai lliure privat, codi ELp

En l'anàlisi del nucli urbà també s'ha detectat alguns espais interiors on hi ha grans masses de vegetació en bon estat i que es considera important conservar com a pulmons verds i que ajuden a esponjar la trama urbana. Caldrà conservar la vegetació existent.

No es permet cap edificació, excepte les existents.

Article 42. Zona d'activitat turística, codi TU

1. Definició. Correspon a les activitats que duen a terme les persones durant els viatges i les estades en llocs diferents dels del seu entorn habitual, sigui quina sigui la finalitat i per períodes temporals determinats, i que inclouen els serveis d'allotjament, restauració o altres activitats d'entreteniment, esbarjo o esportives i la prestació de qualsevol altre servei relacionat amb el turisme, d'acord amb la legislació autonòmica pròpia de les Illes Balears. S'hi distingeixen els usos detallats següents:

a) Ús d'allotjament turístic: integrat per les activitats consistents en la prestació d'un servei d'allotjament al públic mitjançant preu, de forma professional i habitual, tant si és de manera permanent com temporal, i amb la prestació de serveis complementaris o sense. Llevat de les excepcions establertes en la legislació turística, no s'admet l'ús detallat d'allotjament turístic i el residencial com a compatibles en una mateixa parcel·la.

b) Ús d'establiment turístic: integrat per les activitats que, incloent o no el servei d'allotjament, es duen a terme en unitats funcionals dirigides i disposades per a la prestació adequada d'un o diversos serveis turístics d'acord amb la legislació sectorial.

c) Ús compatible i secundari al turístic: integrat per les activitats i els usos que determina, amb aquest caràcter detallat, el planejament urbanístic, d'acord amb la legislació autonòmica pròpia de les Illes Balears.

2. Paràmetres urbanístics

Atès l'existència de cinc unitats de zona TU de característiques molt diferents, es determinen els paràmetres específics per a cada una:

Activitat	Tipus ordenació	Parcel·la mínima (m²s)	Sostre actual (m²st)	Sostre màx (m²st)	Superfície actual (m²s)	Nº plantes*	CEN m²st/m²s	Profunditat edificable*	Ocupació actual	Ocupació màx*	ARM (m)*	Nº places
Hotel Nord	alineació a vial	Existent	511	511	292	PB+2	1,75	existent	77%	77%	7,50m	32
Hotel Maristel (nord)	alineació a vial	Existent	1.258	1.258	462	PB+2	2,72	existent	84%	84%	7,50m	111
Hotel Maristel (sud)	alineació a vial	Existent	2.317	2.317	1.590	PB+4	1,46	existent	29%	29%	13,50m	
Petit Hotel Sa Plana	aïllada	Existent	455	894,75	1193	PB+3	0,38	existent	14%	25%	10,50m	10
Restaurant Giardini	alineació a vial	Existent	238	238	238	PB	1,00	existent	100%	100%	4,00m	0

*Paràmetre aplicable per a noves construccions

3. Condicions d'ús de la zona TU

Ús global: Turisme (Nombre màxim de places 153).

Usos detallats: Allotjament turístic, Establiment turístic.

Usos compatibles: Activitats turístiques d'entreteniment, d'esbarjo, esportius, culturals, lúdics i de turisme actiu, tot d'acord amb la definició de l'article 60 i 61 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears.

CAPÍTOL III. REGULACIÓ DE LES ACTUACIONS DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA EN SÒL URBÀ

Article 43. Unitats d'actuació i actuació aïllada delimitades pel PG

El PG delimita una Unitat d'Actuació, la UA 01, i una Actuació Aïllada, la AA 03, les característiques i condicions de les quals són indicades a l'Annex *Fitxes de planejament i gestió* d'aquest PG.

TÍTOL SISÈ. SÒL URBANITZABLE

Article 44. Regulació del sòl urbanitzable

1. El sòl urbanitzable s'identifica en els plànols d'ordenació.
2. Aquest PG preveu un únic sector de sòl urbanitzable directament ordenat, el SBO 01.

Article 45. Paràmetres i condicions dels sectors de sòl urbanitzable

1. Els paràmetres i condicions del sector de sòl urbanitzable es detallen a la fitxa de l'Annex *Fitxes de planejament i gestió* d'aquest PG.
2. La fitxa s'estructura amb els continguts següents:
 - a) Àmbit: es descriu la superfície i s'adjunta una imatge amb la delimitació del sector.
 - b) Objectius: es descriu l'objecte i finalitat del desenvolupament del sector.
 - c) Paràmetres d'ordenació, edificació i ús. En aquest apartat es fixen:
 - Les superfícies i els percentatges de sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes.
 - La superfície i el percentatge de sòl lucratiu màxim del sector.
 - Les reserves de sòl per habitatges de protecció pública, si és el cas.
 - El nombre màxim d'habitatges.
 - Les determinacions fonamentals de l'ordenació.
 - d) Condicions de gestió i execució: on s'indica el sistema d'actuació proposat.

TÍTOL SETÈ. SÒL RÚSTIC

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 46. Definició i objectius

1. Definició:

- a) Constitueixen el sòl rústic els terrenys que el planejament urbanístic general preserva dels processos de desenvolupament o transformació urbanística, mitjançant la seva ordenació i la protecció dels elements d'identitat que els caracteritzen en funció dels seus valors agrícoles, forestals, pecuaris, cinegètics, naturals, paisatgístics o culturals, i la seva aportació a la defensa de la fauna, la flora i el manteniment de l'equilibri territorial i ecològic.
- b) Segons la intensitat de la protecció, el planejament ha de diferenciar en aquesta classe de sòl les qualificacions bàsiques de sòl rústic protegit i sòl rústic comú.
- c) Aquells terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos al sòl urbà.

2. En concret, les finalitats del Pla en la regulació del sòl rústic són:

- a) Preservar el medi natural d'Estellencs amb la finalitat de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.
- b) Protegir aquests sòls dels processos d'urbanització de caràcter urbà.
- c) Preservar i millorar les explotacions agrícoles i forestals.
- d) Protegir els espais i elements ambientals més singulars i més representatius, per tal de mantenir els processos ecològics, potenciar la biodiversitat i constituir reserves de sòl que configurin corredors ecològics territorials preservadors de la connectivitat ecològica.
- e) Regular la implantació i el desenvolupament d'aquells usos i activitats que el Pla admet en cada zona del sòl rústic de forma que no malmetin els valors que es pretén protegir, i impedir la implantació d'aquells usos o activitats que siguin incompatibles amb la destinació definida per aquest PG municipal en aquests sòls, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals, i dins dels límits establerts per la legislació sectorial i per aquest PG.
- f) Regular els sistemes i elements generals.
- g) Establir els criteris sobre les característiques i localitzacions més adients per a les instal·lacions d'interès públic i social, i sobre aquelles destinades a l'execució i manteniment de les obres públiques, de manera que no trenquin l'equilibri ecològic de les diferents zones de sòl rústic, així com, determinar els instruments i procediments adients en cada cas per a la seva autorització.
- h) Preservar el paisatge com un valor social i un actiu econòmic del territori.
- i) Evitar la implantació d'activitats en el sòl rural afectat per riscos ambientals.
- j) Potenciar l'activitat ramadera adreçada al manteniment sostenible de les superfícies forestals i les franges de protecció d'incendis.

Article 47. Delimitació i regulació del sòl rústic

1. Aquest PG classifica el sòl rústic i el delimita, d'acord amb el que determina l'article 42 del RLUIB, en els plànols d'ordenació.

2. La regulació del sòl rústic es realitza en base a:
 - les condicions generals de protecció ambiental i del paisatge;
 - les afectacions de les normatives sectorials;
 - les diferents categories de sòl rústic;
 - les normes reguladores de l'ús i d'edificació;
3. Les condicions generals de protecció ambiental i del paisatge en el sòl rústic, són les següents:
 - protecció de la biodiversitat, masses forestals i arbrat;
 - protecció enfront a incendis forestals;
 - mobilitat de la fauna;
 - instal·lacions d'energies renovables;
 - contaminació lumínica;
 - contaminació acústica;
 - xarxa natura 2000;
 - zones humides;
4. Les afeccions de la normativa sectorial sobre el sòl rústic són:
 - servituds respecte a les aigües superficials;
 - servituds i protecció de costes;
 - servituds viàries
5. El Pla identifica els sistemes urbanístics en sòl rústic i les dues categories bàsiques del sòl rústic. Pel que fa referència a l'establiment de les categories bàsiques del sòl rústic, aquest Pla defineix les següents:
 - Sòl Rústic Protegit, SRP
 - Sòl Rústic Comú, SRC

CAPÍTOL II. PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT I DEL PAISSATGE

Article 48. Protecció de la biodiversitat, masses forestals i arbrat

1. Qualsevol actuació que es desenvolupi en el territori ha de tenir en compte els efectes sobre la fauna i la flora i ha d'incorporar les mesures necessàries per garantir la protecció dels hàbitats que alberguin endemismes.
2. Amb independència del compliment de la legislació vigent en matèria forestal sobre arbres singulars i espècies vegetals protegides, s'han de conservar les espècies vegetals autòctones, limitar les tals i qualsevol altre tipus d'alteració o canvi d'ús del sòl, i fomentar les accions de neteja de boscs. Els aprofitaments forestals i les recuperacions de cultiu necessitaran la corresponent autorització per part de l'administració forestal, si n'és el cas. Es fomentaran les accions silvícoles encaminades a la prevenció d'incendis forestals.
3. Caldrà tenir en compte allò que es disposa en el *Capítol VII. Gestió i aprofitament forestal de la llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears* o aquella que la substitueixi.

Article 49. Protecció enfront a incendis forestals

Els terrenys forestals qualificats com a tals en aquest Pla es troben subjectes al següent règim jurídic:

- a) Pel que fa a les mesures preventives i de seguretat, de caràcter obligatori, a adoptar en zones urbanitzades contigües o interiors a terreny forestal, s'han de realitzar de conformitat amb el Decret

125/2007, de 5 d'octubre, i amb el Codi tècnic d'edificació (Reial decret 314/2006, document bàsic SI, seguretat en cas d'incendi) o normativa que els substitueixi.

- b) Pel que fa a les mesures de prevenció a carreteres, vies fèrries i d'altres vies de comunicació, els seus titulars, quan aquestes vies travessin terrenys forestals, han d'establir una franja de prevenció d'incendis forestals d'almenys el 10% de l'amplada de la via i mínim un metre, comptador des de cadascun dels límits exteriors.
- c) Pel que fa a les mesures preventives a adoptar en relació a les línies aèries de conducció d'energia elèctrica, s'ha de tenir en compte el que disposa l'article 162.3 del RD 1955/2000, l'article 13 del Decret 125/2007, de 5 d'octubre i el Reial decret 223/2008.
- d) Els abocadors s'han d'atendre al que disposa l'article 14 del Decret 125/2007 de 5 d'octubre.

Article 50. Mobilitat de la fauna

La concessió de llicència per construir tanques, així com també l'aprovació dels plans i projectes de carreteres de titularitat municipal i de la resta d'infraestructures lineals han de tenir en compte els efectes sobre els desplaçaments dels animals silvestres i han d'habilitar els passos de fauna i la resta de mesures que es considerin oportunes per no alterar aquests moviments. La instal·lació de línies elèctriques d'alta tensió s'ha de fer amb dispositius adequats per evitar l'electrocució, a les zones de pas, de les aus que per la seva mida es puguin veure afectades.

Article 51. Instal·lacions d'energies renovables

Les instal·lacions d'energia renovable fotovoltaïques, eòliques i microeòliques es regulen segons el que disposa el Decret 96/2005, de 23 de setembre, d'aprovació definitiva de la revisió del Pla director sectorial energètic de les Illes Balears (BOIB núm. 143, de 27 de setembre de 2005) endavant PDSE, i les seves modificacions posteriors, inclosa la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica (BOIB núm. 27, de 2 de març de 2019), o aquella normativa que el substitueixi.

Segons aquest Decret 96/2005, Estellencs es situa en Zona d'exclusió, a l'estar inclòs al Paratge natural de la Serra de Tramuntana.

a) Segons el PDSE les instal·lacions de producció d'energia elèctrica fotovoltaica sobre el terreny es classifiquen en:

Instal·lacions de tipus A: aquelles amb una ocupació territorial inferior a 0,3 ha i potència no superior a 100 kW.

Instal·lacions de tipus B: aquelles amb una ocupació territorial inferior a 1 ha i potència no superior a 500 kW, i que no són del tipus A.

Instal·lacions de tipus C: aquelles amb una ocupació territorial inferior o igual a 10 ha, i les que independentment de la seva ocupació s'ubiquin en espais degradats, i que no són ni de tipus A ni de tipus B.

Instal·lacions de tipus D: aquelles amb una ocupació territorial superior a 10 ha.

1. Es permetrà la implantació d'instal·lacions fotovoltaïques sobre coberta o de forma integrada a qualsevol edificació tant en sòls urbans i urbanitzables com rústics i rústic protegit, en aquest últim només per a autoconsum. També es permetran en les construccions dedicades a dotacions, sistemes generals i equipament i les vinculades a activitats turístiques, industrials, comercials i a l'activitat agrària o complementària en sòl rústic.

2. Instal·lacions fotovoltaïques sobre el terreny.

Les instal·lacions fotovoltaïques sobre el terreny en sòl urbà i urbanitzable es podran admetre amb caràcter provisional sempre que no puguin dificultar-ne l'execució, i sempre que se'n justifiqui la necessitat i el caràcter

no permanent, ateses les seves característiques tècniques o la temporalitat del seu règim de titularitat o explotació.

El desenvolupament d'instal·lacions fotovoltaiques de tipus A i B en les zones d'exclusió, sempre que no ho impedeixin els instruments d'ordenació vigents en aquests espais i d'acord amb la normativa sectorial d'aplicació, queda restringit exclusivament a la possible implantació en espais degradats (espais denudats, pedreres abandonades, abocadors per restaurar i espais no agrícoles ja transformats per activitats antròpiques en desús) o en terrenys de baixa productivitat agrícola, com també en altres indrets quan es tracti d'instal·lacions per a autoconsum promogudes per les diferents administracions públiques en desenvolupament o exercici d'actuacions lligades a l'ús o servei públic.

El desenvolupament d'instal·lacions queda condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general o d'utilitat pública d'acord amb els procediments establerts per a cada cas.

Les instal·lacions de tipus C i D no s'admeten en zones d'exclusió, excepte si aquestes instal·lacions formen part d'un projecte de rehabilitació. A aquestes instal·lacions els és d'aplicació el que estableix la legislació agrària vigent en relació amb la seva localització i/o amb la integració efectiva amb l'activitat agrària quan s'escaigui.

b) Instal·lacions eòliques: Segons el PDSE les instal·lacions eòliques de producció d'energia elèctrica es classifiquen en:

Instal·lacions de tipus A: aquelles amb una potència total no superior a 10 kW.

Instal·lacions de tipus B: aquelles amb una potència total inferior a 100 kW, nombre total d'aerogeneradors no superior a 2 i que no siguin de tipus A.

Instal·lacions de tipus C: aquelles amb una potència total no superior a 10 MW, nombre total d'aerogeneradors no superior a 6 i que no siguin de tipus B.

Instal·lacions de tipus D: les que no pertanyen a cap de les categories anteriors.

El desenvolupament d'instal·lacions eòliques de tipus A i B en les zones d'exclusió està subjecte al que estableixin els instruments i la normativa d'ordenació territorial, sectorial i urbanística vigents en aquests espais. Queden prohibides en aquestes zones les instal·lacions eòliques de tipus C i D.

El desenvolupament de les instal·lacions queda condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general.

Les instal·lacions eòliques de tipus C i D no s'admeten en l'àmbit delimitat com a serra de Tramuntana en els plànols d'ordenació, àmbit delimitat pel perímetre exterior de l'àmbit del PORN i de l'ANEI de la serra de Tramuntana, incloent-hi també les ARIP adjacents que queden majoritàriament envoltades per aquest límit.

c) Les instal·lacions microeòliques, tal com venen definides a l'article 39 del PDSE, són un ús admès en els àmbits assenyalats com a sistema general en sòl rústic, en les construccions agràries situades en els terrenys rústics, en les construccions dedicades a sistemes, sistemes generals i equipament, i les vinculades a activitats turístiques, industrials i comercials del sòl rústic, sempre que s'hagin edificat legalment.

CAPÍTOL III. AFECTACIONS DE NORMATIVES SECTORIALS

SECCIÓ I. EN RELACIÓ A LES AIGÜES SUPERFICIALS

Article 52. Legislació aplicable

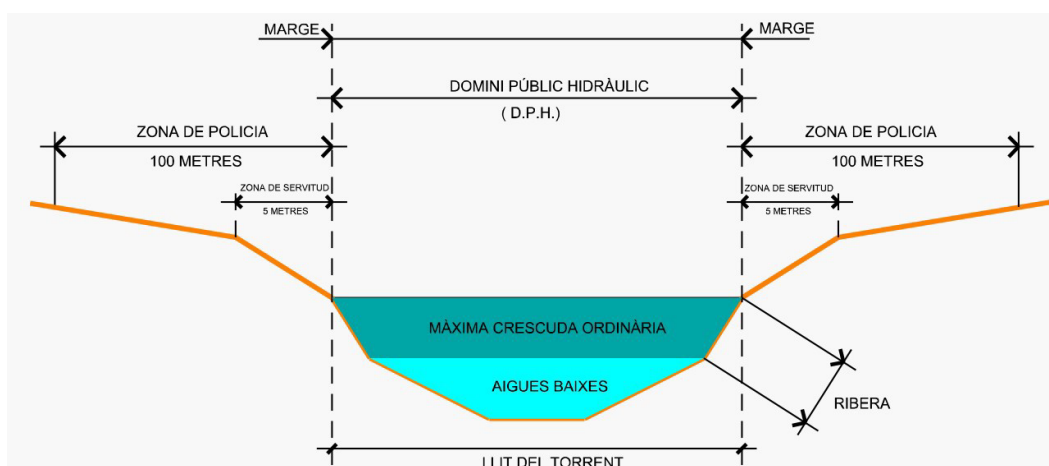
1. En matèria d'aigües serà d'aplicació el règim establert per la legislació sectorial vigent o la normativa que la substitueixi en el futur.
2. Les obres i instal·lacions en domini públic hidràulic, en zones de servitud, en zones de policia i en zones inundables o potencialment inundables necessiten autorització administrativa prèvia de la Direcció General de Recursos Hídrics. Aquesta autorització és independent de qualsevol altra que hagi de ser atorgada pels

diferents òrgans de les administracions públiques, i, si escau, dels propietaris de terrenys particulars. No obstant això, queden excloses de l'autorització de l'Administració Pública Hidràulica les previstes en el *Pla Hidrològic de les Illes Balears (RD 49/2023 de 24 gener)* o la normativa que la substitueixi en el futur.

3. L'afecció o no de futurs projectes a la zona de domini públic hidràulic i a les seves zones de protecció (servitud i policia), s'ha de realitzar amb la informació disponible a la infraestructura de dades espacials de les Illes Balears (IDEIB).

Article 53. Domini públic hidràulic i zones de servitud

1. Els marges dels terrenys que limiten amb els llits de domini públic estan subjectes en tota la seva extensió longitudinal:
 - a) a una zona de servitud de cinc metres (5 m) d'amplària per a ús públic,
 - b) a una zona de policia de cent metres (100 m) d'amplària, en la qual es condiona l'ús del sòl i les activitats que s'hi desenvolupin.
2. La regulació de les zones de servitud i de policia té com a finalitat la consecució dels objectius de preservar l'estat del domini públic hidràulic, prevenir la deterioració dels ecosistemes aquàtics, contribuir a la seva millora, i protegir el règim dels corrents en avingudes, afavorint la funció dels terrenys adjacents amb als llits en la laminació de cabals.
3. Les zones definides en els apartats anteriors es corresponen al grafisme següent:



Article 54. Zona de servitud per a ús públic

1. La zona de servitud de cinc metres (5 m) d'amplada mesurats horitzontalment a partir del llit queden sotmesa al que disposa el Reglament del domini públic hidràulic vigent.
2. La zona de servitud per a ús públic té les finalitats següents:
 - a) Protecció de l'ecosistema fluvial i del domini públic hidràulic.
 - b) Pas públic, per als vianants i per al desenvolupament dels serveis de vigilància, conservació i salvament, tret que per raons ambientals o de seguretat la Direcció General de Recursos Hídrics en consideri convenient la limitació.
 - c) Avarat i amarrament d'embarcacions de forma ocasional i en cas de necessitat.

3. Els propietaris d'aquestes zones de servitud poden sembrar i plantar espècies no arbòries lliurement, sempre que no deteriorin l'ecosistema fluvial o impedeixin el pas assenyalat a l'apartat anterior. Les tales o plantacions d'espècies arbòries requereixen autorització de la Direcció General de Recursos Hídrics.
4. Amb caràcter general no es pot realitzar cap tipus de construcció en aquesta zona tret que resulti convenient o necessària per a l'ús del domini públic hidràulic o per a la seva conservació i restauració. Només poden autoritzar-se edificacions en zona de servitud en casos molt justificats.

Les edificacions que s'autoritzen s'han d'executar en les condicions menys desfavorables per a la pròpia servitud i amb la mínima ocupació, tant en el sòl com en el vol. Ha de garantir-se l'efectivitat de la servitud, procurant-ne la continuïtat o la ubicació alternativa i la comunicació entre les àrees del seu traçat que quedin limitades per la servitud.

Article 55. Zona de policia

1. A la zona de policia de cent metres (100 m) d'amplada mesurats horitzontalment a partir del llit queden sotmesos al que disposa el Reglament del domini públic hidràulic vigent les següents activitats i usos del sòl:
 - a) Les alteracions substancials del relleu natural del terreny.
 - b) Les extraccions d'àrids.
 - c) Les construccions de tot tipus, tinguin caràcter definitiu o provisional.
 - d) Qualsevol altre ús o activitat que suposi un obstacle per al corrent en règim d'avingudes o que pugui ser causa de degradació o deterioració de l'estat de la massa d'aigua, de l'ecosistema aquàtic, i en general, del domini públic hidràulic.
2. L'execució de qualsevol obra o treball a la zona de servitud de policia del domini públic hidràulic requerirà d'autorització administrativa prèvia de l'administració hidràulica de les Illes Balears.

SECCIÓ II. EN RELACIÓ A LES INFRAESTRUCTURES DE COMUNICACIONS

Article 56. Servituds viàries

1. En matèria viària serà d'aplicació el règim establert per la legislació sectorial vigent (Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de la comunitat autònoma de les Illes Balears, o la normativa que la substitueixi o desenvolupi en el futur).
2. Els plans i projectes que desenvolupin les actuacions previstes al Pla i que puguin afectar les carreteres titularitat del Consell de Mallorca, els seus elements complementaris, les seves zones de domini públic, protecció o afecció, o bé les zones de reserva viària previstes al PDSCMa, hauran de comptar amb l'autorització prèvia del Consell de Mallorca, d'acord amb la Llei de carreteres de la CAIB.

CAPÍTOL IV. NORMES D'EDIFICACIÓ I D'USOS EN SÒL RÚSTIC

Article 57. Implantació del programa d'habitatge unifamiliar

1. La configuració de l'habitatge unifamiliar resultant d'una nova implantació, reforma o ampliació d'un habitatge ja existent, o en el supòsit de canvi d'ús d'edificació per implantar el d'habitatge, en el cas que sigui un ús admès segons la regulació detallada de cada zona, ha de complir les condicions establertes en aquestes normes i en els instruments d'ordenació territorial (Norma 20 del PTIM)
2. El programa i la distribució del conjunt de les dependències, de forma inequívoca, constituirà un únic

habitatge unifamiliar, no podent, a aquests efectes, incloure espais de comunicació vertical ni dependències auxiliars, d'estar, menjar, cuinar o dormir, que distorsionin, per la seva reiteració o pel seu excessiu nombre, el caràcter unifamiliar de l'habitatge.

3. Totes les dependències de l'habitatge destinades a morada de les persones es desenvoluparan en un únic edifici i tindran accés totes elles des de l'interior del mateix.
4. Pel que fa a la data de divisió, segregació o fragmentació de la parcel·la, acreditada aquesta mitjançant la seva constància en document públic, es trobi en algun dels supòsits següents:
 - a) Que la parcel·la on es pretengui implantar l'ús d'habitatge unifamiliar procedeixi d'una divisió, segregació o fragmentació practicada abans de dia 16 de juliol de 1997.
 - b) En cas de parcel·les segregades des del dia 16 de juliol de 1997 i abans del 13 d'octubre de 1999, només es podrà autoritzar l'ús d'habitatge unifamiliar quan aquesta divisió, segregació o fragmentació no hagi donat lloc, simultàniament o successiva, a més de cinc unitats registrals independents, exclosa la finca matriu, llevat que amb posterioritat s'hagin tornat a agrupar per davall d'aquest límit o que es tracti d'actuacions emparades en el punt c. següent i es compleixi amb el requisit de parcel·la mínima d'aquesta norma.
 - c) A les parcel·les segregades des del dia 13 d'octubre de 1999, queda prohibit l'ús habitatge unifamiliar excepte en aquelles que provenguin d'una primera divisió, segregació o fragmentació practicada en document públic en virtut de donació de pares a fills —o a fills de fills premorts— o a causa d'herència entre pares i fills —inclosa la substitució per al cas de premoriència i la successió per dret de representació—, limitada l'excepció, en ambdós supòsits, a un màxim d'una parcel·la per fill i un sol cop, per la qual cosa aquesta excepció ja no es podrà aplicar a les noves fragmentacions que es puguin fer de les parcel·les resultants d'aquesta primera.

Juntament amb la sol·licitud inicial de llicència, s'haurà de presentar un certificat expedit pel Registre de la Propietat acreditatiu de l'historial continuat de la parcel·la, que indiqui si ha estat objecte de cap divisió, segregació o fragmentació i, si n'és el cas, si ho ha estat per donació, herència o qualsevol altra causa que consti en el Registre.

Article 58. Condicions d'implantació, estètica i composició exterior

1. Caldrà complir la norma 22 del PTIM i, en tot cas:
2. Els edificis, en la seva ubicació dins la parcel·la, hauran de salvaguardar la condició rústica dels terrenys, la protecció de les característiques generals del paisatge i la reducció de l'impacte visual. Per aconseguir això darrer, l'edificació a les parcel·les amb un pendent mitjà superior al 10% s'haurà de situar a les àrees de menys desnivell de manera que s'evitin grans anivellaments i rebaixos.
3. Les edificacions poden tenir dues plantes i resulta permesa la construcció d'una planta soterrani exclusivament per dependències no habitables amb usos de servei de l'edifici.
4. Les construccions i edificacions s'han d'adaptar a l'entorn amb una arquitectura senzilla i racional, i respectuosa amb els valors culturals i paisatgístics de l'entorn. Aquest precepte s'ha de tenir en compte en la composició volumètrica, els materials emprats i la composició de les façanes, així com en l'impacte visual que generi en l'entorn. En concret:
 - a) Les noves edificacions han de ser de volumetria senzilla, d'acord amb l'estètica tradicional, constituïdes per un cos principal al qual se li poden adossar diversos volums secundaris menors.
 - b) La coberta serà inclinada de teula àrab; es permetrà un altre tipus de cobertes tradicionals als cossos i elements complementaris, sempre que aquests no superin el 20% de la superfície ocupada total de l'edificació principal. A la coberta, hauran de quedar integrats tots els elements que s'hagin d'instal·lar a

la part superior de l'edifici, de manera que no siguin visibles a llarga distància.

- c) Al cos principal se li poden adossar diversos volums secundaris menors, amb coberta plana o inclinada indistintament, que en cap cas poden ocultar o emmascarar el volum principal.
- d) L'alçada màxima dels edificis no podrà superar les dues plantes i els vuit metres (8 m) des del nivell de la planta baixa fins al coronament de la coberta.
- e) El nivell de la planta baixa no podrà estar situat, en cap punt, a més d'un metre (1 m) del nivell del terreny natural.
- f) Els tancaments han de ser l'element compositiu preponderant, de manera que la superfície de buits en cada façana de l'edifici (portals i finestres) ha de ser inferior a la dels panys massissos. Les finestres han de ser rectangulars, més altes que amples, excepte els finestrans. No es permetrà la successió reiterativa d'arcs o altres buits oberts en façana.
- g) La superfície total de porxos no podrà superar el vint per cent (20%) de la superfície ocupada per la resta de l'edificació.
- h) L'aspecte visual dels materials i acabats de les façanes serà de la gamma de la pedra, del marès o dels ocres terra. Es prohibeixen els acabats amb elements constructius vists com ara el maó, el bloc de formigó i similars.
- i) Les fusteries exteriors de les edificacions seran de fusta o metàl·liques amb color de la gamma dels verds o marrons. La seva tipologia ha de ser la tradicional, amb sistema d'obertura batent d'eix vertical.
- j) Es permet la instal·lació de panells tèrmics/fotovoltaics en sòl rústic per a autoconsum sobre el terreny o sobre la coberta dels edificis. Si es col·loquen damunt la coberta han de quedar totalment integrats, han de mantenir la inclinació de la coberta. La instal·lació de panells en el sòl no computa a efectes d'ocupació.
- k) Cap construcció o instal·lació no podrà eliminar o reduir elements edilicis de la parcel·la catalogats de valor cultural, com parets seques, barraques de roter, forns de calç o marjades.
- l) Usos condicionats: Tots els usos que comportin un consum innecessari d'aigua, com les piscines, les quals no podran superar 12 m² d'aigua ni 1,5 m de fondària.

Article 59. Règim dels habitatges existents

Requisits mínims per considerar si un habitatge existent en sòl rústic és susceptible de ser objecte d'obres de reforma i ampliació, d'acord amb la Norma 28 del PTIM:

- a) Que la tipologia, la distribució i el programa de l'edificació siguin els propis d'un habitatge rural tradicional, que presenti característiques arquitectòniques, tipològiques i constructives inequívokes pròpies d'edificació d'habitatge, tal com es coneix a Mallorca, així com una superfície mínima de 35 m² útils i prou capacitat per poder-hi realitzar les funcions d'estar, cuinar i dormir.
- b) Que s'hagués construït a l'empara d'autorització. No serà exigible l'aportació de la llicència municipal en cas d'habitatges existents abans de l'entrada en vigor de la Llei del sòl de 1956, la qual cosa s'acreditarà mitjançant un certificat municipal, emès partint de la constància de l'esmentat habitatge en el cadastre o en qualsevol registre o document públic.
- c) Que per a la seva reforma no sigui necessari que s'actui sobre elements estructurals arquitectònics bàsics de l'edificació, fent necessària la seva reconstrucció, llevat que es tracti d'actuacions parcials en cobertes o forjats o que es tracti d'habitatges catalogats pel planejament vigent. Igualment, la demolició de l'habitatge existent suposarà la pèrdua d'aquest ús i la subjecció al règim de nova construcció

d'edificacions o canvi d'ús regulat en el Pla.

- d) Que l'ampliació projectada, si n'és el cas, s'integri a l'habitatge existent i no es superin els paràmetres vigents per a habitatges de nova planta regulats al planejament general municipal en el moment de l'atorgament de la llicència d'ampliació. En cap cas no podrà donar lloc a cossos d'edificació funcionalment independents destinats a usos residencials.

Article 60. Condicions de les explotacions agràries d'oci i autoconsum

Per a les condicions d'edificació caldrà complir la Instrucció 1/2021 del Director General d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural sobre els criteris d'adequació de les edificacions, construccions i instal·lacions en explotacions agràries d'Oci i Autoconsum (OA) que es reproduïx:

1.- Edificacions agrícoles de nova planta

1.1.- En parcel·les la superfície registral de les quals haurà de ser igual o superior a 1.775,75 m² (un quartó):

- a) L'edificació que es projecti haurà de tenir una superfície màxima útil de 20 m² i incloure la construcció d'un aljub per a l'emmagatzematge de les aigües pluvials contigua a aquesta amb capacitat màxima per a 10 m³.
- b) La tipologia de l'edificació s'adaptarà als materials de l'entorn rural tenint com a màxim dues úniques obertures, una destinada a porta d'accés ampla i una altra a finestra de ventilació i enllumenat que estarà situada a una alçada interior mínima d' 1,50 m des de l'alfeïzar inferior. L'alçada màxima serà de 3,50 m sobre el terreny natural.

1.2.- Per a parcel·les amb una superfície registral igual o superior a 14.000 m²:

- a) L'activitat agrària haurà de generar almenys 0,15 UTAs.
- b) L'edificació que es projecti podrà tenir una superfície màxima útil de 35 m² i incloure la construcció d'un aljub per a l'emmagatzematge de les aigües pluvials contigua a aquesta amb capacitat màxima per a 20 m³.
- c) La tipologia de l'edificació s'adaptarà als materials de l'entorn rural tenint com a màxim tres úniques obertures, una destinada a porta d'accés ampla i dues a finestres de ventilació i enllumenat que estarà situada a una alçada interior mínima d' 1,50 m des de l'alfeïzar inferior. L'alçada màxima serà de 4,50 m sobre el terreny natural.

2. Construccions i instal·lacions agrícoles de nova planta

En qualsevol superfície de parcel·la es permeten:

- a) Infraestructures de reg, com aljubs, llacunes i cambra de bombament, el volum de les quals no podrà ser superior a 10 m³.
- b) Instal·lacions com parrals o pèrgoles no podran superar els 10 m².

3. Edificacions ramaderes de nova planta

En parcel·les la superfície registral de les quals haurà de ser igual o superior a 1.775,75 m² (un quartó):

- a) Les edificacions per a la tinença de porcí, caprí, oví, aus, conills, no podran superar en cap cas els 20 m², de superfície construïda i la seva alçada no superarà 2,00 lliures.
- b) Les edificacions per a la tinença d'equins, no podran superar en cap cas els 16 m², de superfície construïda per èquid, inclosa la repercussió de farratges i arreus, i la seva alçada no superarà 4,00 m lliures. La tipologia serà inequívocament la de quadra. S'haurà de comptar en el moment de realitzar la sol·licitud amb la corresponent targeta sanitària dels èquids.
- c) Haurà de comptar amb subministrament d'aigua per als animals.

d) Es tindrà en compte la taula annexa de superfícies per espècie.

<i>Animal</i>	<i>Superficie construída máxima por cabeza de ganado adulto incluidas las crías</i>	<i>Superficie útil mínima por cabeza de ganado incluidas las crías</i>	<i>Número máximo de animales</i>
<i>Ovino</i>	<i>2.0 m2</i>	<i>1.5 m2</i>	<i>6</i>
<i>Porcino</i>	<i>9.0 m2</i>	<i>7.5 m2</i>	<i>1</i>
<i>Equino</i>	<i>16.0 m2</i>	<i>12.0 m2</i>	<i>2</i>
<i>Conejos</i>	<i>0.2 m2</i>	<i>0.16 m2</i>	<i>6</i>
<i>Aves</i>	<i>0.2 m2</i>	<i>0.16 m2</i>	<i>20</i>

Article 61. Moviments de terres

1. Els moviments de terres estan subjectes a llicència municipal i es poden destinar, sense perjudici dels usos extractius degudament autoritzats, només per adaptar el terreny als cultius agraris, l'adaptació dels exteriors de les edificacions, o la construcció de vies i camins. Les marjades, tant excavades com elevades en el terreny, s'han de deixar acabades amb pedra seca.
2. Els moviments de terres per a la construcció de vies i camins han de respectar els valors paisatgístics i la vegetació del lloc, i han de permetre l'escorrentia natural de les aigües.
3. Els projectes que incloguin moviments de terres han de plantejar alternatives viables. L'alternativa escollida entre les possibles haurà de ser la que respecti els valors paisatgístics i vegetació del lloc, amb el menor moviment de terres possible.
4. Condicions de la parcel·la no ocupada per l'edificació:
 - a) La part de la parcel·la no ocupada ni per l'edificació ni per la resta d'elements constructius s'ha de mantenir en estat natural o en explotació agrícola, ramadera o forestal.
 - b) Els anivellaments exteriors del terreny produïts per l'edificació i resta d'elements constructius no es podran situar a més d'1,50 m per sobre i 2,20 m per davall del terreny natural.

Article 62. Tancament de finques

1. Tant a les partions com a l'interior de la finca es permeten els tancaments necessaris per a la seva explotació, sempre que no provenguin de segregacions o romanents que suposin una infracció de la unitat mínima de cultiu i amb les següents condicions:
 - a) Les tanques de les propietats, quan no siguin d'obra, seran de malla metàl·lica ampla, elèctriques o de bardissa; quan siguin d'obra seran de cantons de marès no aterracats o de pedra seca amb una alçària de cos màxima d'un metre en ambdós casos, i s'admetrà sobre la seva coronació i fins a l'alçària màxima de dos metres i vint centímetres la disposició d'elements diàfans executats mitjançant els sistemes tradicionals de la zona. Excepte en el cas d'horts i d'explotacions intensives, s'hi hauran de deixar separacions o obertures necessàries per permetre el pas de l'aigua i de la fauna silvestre.
 - b) Es prohibeixen els murs realitzats amb peces prefabricades.

- c) Les altures es consideren en cada punt del terreny natural.
- 2. En les finques en les quals es realitzi un nou tancament s'han de complir les següents condicions:
 - a) El pla exterior dels tancaments que confrontin amb carreteres ha de recular la distància estipulada per la legislació de carreteres, i si es tracta de camins municipals o camades incloses a l'inventari de camins i camades d'ús públic s'ha de recular un metre (1 m) respecte de l'aresta exterior, i mai a menys de tres metres (3 m) de l'eix del camí.
 - b) Als encreuaments de vies, les reculades s'han d'efectuar deixant un xamfrà de tres metres (3 m), per tal de facilitar el gir dels vehicles.
- 3. S'han de conservar i restaurar els tancaments existents de parcel·les de paret seca. Només se'n permet la seva demolició parcial:
 - a) En cas d'ampliació de la via. En aquest cas s'ha de reposar el marge amb característiques idèntiques a l'existent.
 - b) Quan els tancaments resultin afectats directament per obres autoritzades en projecte en el qual en consti expressament justificada la demolició.
- 4. Si es disposen pilons al portell d'entrada, tindran una alçada màxima de 2'20 metres respecte al terreny natural, i seran de pedra seca o de cantons de marès sense aterracar, amb secció en planta de dimensions màximes de 80 centímetres en el cas de pedra seca i de 60 centímetres en el cas de cantons de marès, de forma idèntica als pilons tradicionals de la zona

Article 63. Aigües residuals en sòl rústic

- 1. Les aigües residuals generades no poden ser abocades a pous negres o a rases filtrants. La reutilització de les aigües depurades s'ha d'ajustar als plans de l'organisme competent en matèria d'agricultura. Els dipòsits que continguin aigües residuals s'han de separar com a mínim deu metres (10 m) dels dipòsits d'aigua potable i de les partions de la finca. Els projectes tècnics a partir dels quals se sol·liciti la llicència de construcció contindran el sistema d'evacuació que garanteixi el compliment d'aquestes condicions.
- 2. Pel que fa al sistema per a l'evacuació d'aigües residuals:
 - a) Als habitatges unifamiliars ha de ser individual i mitjançant sistemes de depuració autònoma, entesa com la depuració de petits cabals d'aigües residuals domèstiques (o assimilables) provinents d'instal·lacions aïllades, amb desbast de filtres o reixes rentables i, com a mínim, tres cambres (anaeròbia, aeròbia i dipòsit d'aigües tractades).
 - b) El sistema de sanejament autònom ha de complir els requisits que determina el *Pla Hidrològic de les Illes Balears*. Els efluent es podran reutilitzar a la mateixa parcel·la amb els requisits que determina el mateix Pla hidrològic.
- 3. Quan es dugui a terme qualsevol intervenció en el sòl s'han de prendre les mesures oportunes perquè l'escorrentia de les aigües pluvials no arrossegui terra i suposi així un deteriorament del territori.

Article 64. Aigües grises i aigües pluvials

- 1. Tots els habitatges de nova planta, reformes integrals i canvis d'ús a habitatge han de disposar d'un circuit separat per a la reutilització d'aigües grises condicionades i tractades que s'ha de destinar a les cisternes dels inodors i per al reg. Aquesta obligació també és d'aplicació per als edificis no residencials que generin aigües grises.
- 2. Els projectes de construcció d'edificacions en sòl rústic, les reformes integrals i canvis d'ús a habitatges han de preveure la recollida de les aigües pluvials de les cobertes dels edificis per a la seva utilització en les necessitats de l'edificació i/o de la finca. A tal efecte, els habitatges han de disposar d'un dipòsit (cisterna o

aljub) per acumular l'aigua pluvial amb una capacitat mínima de 20 m³. Aquesta obligació també és d'aplicació per als edificis no residencials amb una superfície de coberta superior a 200 m².

3. Les aigües pluvials de les cobertes s'han de conduir fins al dipòsit i hi ha d'haver un derivador que permeti aprofitar l'aigua de pluja o rebutjar-la. El dipòsit ha de comptar amb un sobreexidor.
4. Les aigües provinents de les zones pavimentades no poden dirigir-se cap al camí públic, i aquest fet s'ha d'acreditar en el projecte tècnic.

Article 65. Camins particulars

1. En sòl rústic queda prohibida l'obertura de nous camins de titularitat privada, excepte aquells que transcorrin íntegrament per l'interior d'una finca i serveixin a les necessitats d'aquesta finca, o transcorrin íntegrament per dins de diverses finques a títol de servitud de pas per a un o diversos predis dominants.
2. Per autoritzar l'obertura de nous camins, el projecte ha de preveure les mesures adients per a la seva integració adequada en l'entorn, tant en l'adaptació al terreny com en relació a materials d'acabat, coloracions, evacuació d'aigües, etc.
3. En les autoritzacions relatives a la reforma dels camins existents, el projecte corresponent ha de preveure les mesures adients per tal de conservar els elements o les característiques més rellevants o d'interès cultural o etnològic.

Article 66. Prohibició d'instal·lació de caravanes o altres elements mòbils habitables en sòl rústic

Atès que aquest Pla General no delimita zones concretes habilitades per a aquest ús, es prohibeixen a tot el sòl rústic del terme municipal la disposició sobre el terreny de caravanes o altres elements mòbils que puguin resultar habitables.

Article 67. Règim dels actes de divisió de terrenys classificats com a sòl rústic

1. Qualsevol acte que tingui per objecte o conseqüència la parcel·lació, la segregació o la divisió de terrenys classificats com a sòl rústic per aquest Pla està subjecte a llicència urbanística municipal prèvia, en els termes previstos a la legislació i reglamentació aplicable.
2. Si l'acte de divisió s'empara en la legislació agrària o forestal, s'han de complir exclusivament les limitacions que estableix la legislació esmentada quant al règim d'unitats mínimes de conreu o forestal.
3. Si l'acte de divisió té per objecte la implantació o realització d'activitats regulades per la legislació urbanística, s'apliquen les determinacions sobre parcel·lació, divisió o segregació establertes a les normes particulars per a cada qualificació de sòl que estableix aquest Pla, sens perjudici de l'aplicabilitat, en cas de discrepància, de les normes més restrictives que contengui la legislació urbanística o els instruments d'ordenació territorial.
4. En cap cas l'autorització d'actes de divisions emparats en la legislació agrària o forestal no pressuposa l'autorització d'usos urbanístics.

Article 68. Superfície mínima de parcel·la afectada per diverses qualificacions

1. Si una parcel·la està afectada per diverses qualificacions o categories, per determinar si compleix amb l'exigència de parcel·la mínima, aquesta es verificarà comprovant que la suma de percentatges de superfície de cada zona respecte de la superfície exigible per a cadascuna d'elles ha de ser igual o superior a cent (100).
2. No es podran comptabilitzar per assolir la superfície mínima les àrees incloses en zones de major protecció que no admetin l'ús que es pretengui, llevat que es tracti d'àrees de protecció territorial (APT)

superposades sobre altres categories de sòl rústic que sí permetin aquest ús.

3. L'edificació, en tot cas, se situarà a la zona amb la categoria de sòl de menor protecció on l'ús a implantar sigui permès.

Article 69. Classificació i definicions dels usos

Pel que fa als usos i les activitats permeses al sòl rústic, caldrà complir el que disposa el *Pla Territorial Insular a les Normes 16, 17, 18, 19 i 20, així com al seu Annex "Matriu d'ordenació del sòl rústic i definició de les activitats"* les quals es donen per reproduïdes en aquest article.

CAPÍTOL V. CATEGORIES DE SÒL RÚSTIC

Article 70. Sòl rústic protegit

1. Constitueixen el sòl rústic protegit els terrenys per als quals, pels seus valors excepcionals, la funció territorial o la defensa de la fauna, de la flora i l'equilibri ecològic, s'estableix un règim especial de protecció diferent del general per a aquesta classe de sòl.
2. L'ordenació del sòl rústic protegit es dirigirà a garantir la permanència dels elements d'identitat que els caracteritzen, per als quals es definiran mesures de protecció. Aquestes mesures es podran estendre a la totalitat dels esmentats elements; en aquests casos es determinarà la impossibilitat d'efectuar en els terrenys qualsevol activitat que els alteri.
3. El sòl rústic protegit s'identifica en els plànols d'ordenació d'aquest PG amb el codi SRP

Article 71. Sòl rústic comú

1. Constitueixen sòl rústic comú la resta dels terrenys assignats a aquesta classe de sòl. Dins aquests terrenys, l'ordenació diferenciarà els majoritàriament ocupats per masses forestals i de bosc baix exclosos de la qualificació de sòl rústic protegit, i definirà per als dits terrenys mesures que en fomentin la permanència i el manteniment.
2. El sòl rústic comú s'identifica en els plànols d'ordenació d'aquest PG amb el codi SRC.

CAPÍTOL VI. QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES

Article 72. Qualificació del sòl rústic

El sòl rústic es qualifica seguint l'estructura de la matriu d'ordenació del Pla territorial insular de Mallorca, d'acord amb les següents zones, que es corresponen a les categories definides a l'article anterior de la següent manera:

Sòl rústic protegit:

- Àrea natural d'especial interès (ANEI).
- Àrea natural d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP).
- Àrees de prevenció de riscos (APR)
- Àrees de protecció territorial de carreteres (APT-CR).
- Àrea de protecció territorial de costes (APT-CO)
- Àrea rural d'interès paisatgístic (ARIP)
- Àrea rural d'interès paisatgístic – Boscós (ARIP-B)

Sòl rústic comú: No es preveu aquest tipus de sòl a Estellencs.

Per poder autoritzar qualsevol pla, programa, projecte o instal·lació que pugui afectar als espais Xarxa Natura 2000, ZEPA i ZEC (tant dins l'àmbit dels plans de gestió com fora d'ells, si pot afectar-los) s'haurà de passar una avaluació de les seves repercussions ambientals, d'acord amb l'establert a l'article 39 de la Llei 5/2005.

La delimitació de les categories i de les zones en sòl rústic s'indica als plànols d'ordenació d'aquest Pla.

Article 73. Àrea natural d'especial interès (ANEI)

1. El Pla general recull en el plànol d'ordenació p.03 qualificacions en el sòl rústic, a escala 1:10.000, les diferents zones ANEI.
2. Condicions de parcel·lació:
Les noves parcel·les que resultin dels actes de divisió que es produeixin a partir de l'entrada en vigor d'aquest Pla han de complir la superfície mínima de 30 hes.
3. Règim d'usos: Segons indica l'ANNEX – MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC I DEFINICIÓ DE LES ACTIVITATS del PTIM.
4. Paràmetres urbanístics, aplicables a qualsevol construcció que s'autoritzi, sigui com a ús admès o com interès general.
 - Parcel·la mínima: 30.000m²s.
 - Coeficient d'edificabilitat: 0,0015 m²st/m²s.
 - Ocupació màxima: 0,15%
 - Alçada màxima: 4,00m
 - Alçada total: 6,00m
 - Nombre de plantes: PB
 - Separació a partions: 10m

Article 74. Àrea natural d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP)

1. El Pla general recull en el plànol d'ordenació p.03 qualificacions en el sòl rústic, a escala 1:10.000, les diferents zones AANP
2. Condicions de parcel·lació:
En aquesta zona no es permet la subdivisió de les finques existents al moment de l'aprovació inicial d'aquest Pla.
3. Règim d'usos: Segons indica l'ANNEX – MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC I DEFINICIÓ DE LES ACTIVITATS del PTIM.
4. Paràmetres urbanístics: aplicables a qualsevol construcció que s'autoritzi, sigui com a ús admès o com interès general.
 - Parcel·la mínima: L'existent.
 - Coeficient d'edificabilitat: 0,0015 m²st/m²s.
 - Ocupació màxima: 0,15%
 - Alçada màxima: 4,00m
 - Alçada total: 6,00m
 - Nombre de plantes: PB
 - Separació a partions: 10m

Article 75. Àrees de prevenció de riscos (APR).

1. Les APR d'incendis, inundabilitat, esllavissament i erosió són les grafiades al PTIM i identificades en els plànols d'ordenació del Pla General, i queden regulades segons les limitacions del PTIM i d'aquesta normativa.

No es poden ubicar nous habitatges unifamiliars aïllats en els terrenys que estiguin inclosos dins les Àrees de Prevenció de Riscos (APR), tret que estiguin vinculats a explotacions agropecuàries i d'acord amb l'establert a la legislació específica.

No obstant el que disposa l'apartat anterior, en aquelles parcel·les incloses parcialment dins les Àrees de Prevenció de Riscos (APR), es poden autoritzar els usos, les edificacions o les instal·lacions d'acord amb el pla territorial o el planejament municipal, sempre que l'edificació no s'emplaci en la superfície de la parcel·la inclosa dins l'esmentada àrea. Als efectes de parcel·la mínima, edificabilitat, ocupació, volum màxim i altres paràmetres edificatoris, la superfície a considerar serà la totalitat de la parcel·la.

2. Com que són àrees delimitades de manera independent a la seva inclusió a altres qualificacions de sòl rústic, les condicions de parcel·lació i edificació són les corresponents a les àrees a què pertanyin, sens perjudici de l'aplicació addicional obligatòria de les mesures preventives que cal adoptar a cadascuna de les categories d'APR definides en aquest article i del règim d'usos més restrictius que preveu l'apartat 4 d'aquest mateix article.
3. Les intervencions públiques i privades han d'incorporar, en els seus criteris de disseny i localització, la necessitat de reduir els efectes dels riscos, siguin d'inundacions, incendis forestals, vulnerabilitat d'aqüífers, esllavissament o erosions, i han d'incorporar les mesures necessàries per evitar l'increment de la seva incidència en el territori. Els criteris per a aquesta regulació són els següents:

- a) **Àrees de prevenció de riscos d'incendis (APR-I):** Els projectes que es presentin en aquestes àrees amb relació a usos o activitats admesos i/o condicionats hauran de complir els preceptes relatius a incendis forestals prevists a la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de monts, i al seu reglament, així com els continguts al Pla General de defensa contra incendis forestals.

Quan es destinin a usos o activitats que suposin habitatges han d'incorporar mesures de seguretat vial per garantir l'accés de persones i vehicles, dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència, així com actuacions en la vegetació en un radi de trenta metres (30 m) al voltant de les edificacions per reduir la càrrega de combustible, i se'ls ha d'aplicar el règim d'usos prevists a la categoria de sòl que es correspondria en absència d'aquest risc d'incendi.

- b) **Àrees de prevenció de riscos d'erosió (APR-E):** Els projectes que es presentin en aquestes àrees relatius a usos o activitats admesos i/o condicionats han d'incorporar mesures que evitin els perills derivats del risc d'erosió.

En aquestes àrees de prevenció de riscos d'erosió:

- s'han d'estabilitzar els talussos d'excavació mitjançant murs de contenció o bancals,
- els bancals i parets seques, existents o de nova creació, s'han de mantenir en bon estat de conservació,
- la desforestació ha de ser l'estrictament necessària per a l'execució de l'obra.

- c) **Àrees de prevenció de riscos d'esllavissaments o despreniment (APR-S):** Els projectes que es presentin en aquestes àrees amb relació a usos o activitats admesos i/o condicionats hauran d'incorporar mesures de protecció adequades per evitar aquest risc.

4. Règim d'usos: Els usos ubicats en les àrees de prevenció de riscos només es poden autoritzar amb l'informe previ favorable de l'administració competent en matèria de medi ambient, llevat de les APR d'erosió.

S'atendrà a la regulació d'usos del sòl subjacent, sense perjudici d'haver de disposar, si escau, d'un informe favorable o l'autorització de l'administració competent a efectes de prevenir el risc.

Article 76. Àrees de protecció territorial de carreteres (APT-CR)

1. Com que les APT són àrees delimitades de manera independent a la seva inclusió a altres qualificacions de sòl rústic, les condicions de parcel·lació i edificació són les corresponents a les àrees a les quals pertanyin, aplicant, en tot cas, les condicions d'ús més restrictives que estableix aquest article.
2. Règim d'usos: Segons indica l'ANNEX – MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC I DEFINICIÓ DE LES ACTIVITATS del PTIM.
3. Complementàriament, a les àrees de protecció territorial de carreteres (APT-CR), quan coincideixin amb les zones de protecció definides en la Llei 5/1990, de carreteres de les Illes Balears, s'apliquen igualment les limitacions específiques i concurrents sobre implantació d'usos, edificacions, o realització d'actuacions, que en ella es determinen. Per a qualsevol actuació dins APT de carreteres s'ha de sol·licitar autorització prèvia al servei de Carreteres del Consell de Mallorca.

Article 77. Àrees de protecció territorial de costes (APT-CO)

1. Com que les APT són àrees delimitades de manera independent a la seva inclusió a altres qualificacions de sòl rústic, les condicions de parcel·lació i edificació són les corresponents a les àrees a les quals pertanyin, aplicant, en tot cas, les condicions d'ús més restrictives que estableix aquest article.
2. Règim d'usos: Segons indica l'ANNEX – MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC I DEFINICIÓ DE LES ACTIVITATS del PTIM.
3. Complementàriament, a les àrees de protecció territorial de costes (APT-CO), quan coincideixin amb les zones de protecció definides en la legislació en matèria de Costes (Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.; Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Llei 22/1988, de 28 de julio, de Costas. I Real decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento General de Costas), s'apliquen igualment les limitacions específiques i concurrents sobre implantació d'usos, edificacions, o realització d'actuacions, que en ella es determinen.

Article 78. Àrea rural d'interès paisatgístic – Boscós (ARIP-B)

1. El Pla general recull en el plànol d'ordenació p.03 qualificacions en el sòl rústic, a escala 1:10.000, les diferents zones ARIP-B.
2. Condicions de parcel·lació: En aquesta zona no es permet la subdivisió de les finques existents al moment de l'aprovació inicial d'aquest Pla.
3. Règim d'usos: Segons indica l'ANNEX – MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC I DEFINICIÓ DE LES ACTIVITATS del PTIM.
4. Paràmetres urbanístics: aplicables a qualsevol construcció que s'autoritzi, sigui com a ús admès o com interès general.

- Parcel·la mínima:	50.000 m2s..
- Coeficient d'edificabilitat:	0,0015 m2st/m2s.
- Ocupació màxima:	0,15%
- Alçada màxima:	4,00m
- Alçada total:	6,00m
- Nombre de plantes:	PB
- Separació a partions:	10m

Article 79. Àrea rural d'interès paisatgístic (ARIP)

1. El Pla general recull en el plànol d'ordenació p.03 qualificacions en el sòl rústic, a escala 1:10.000, les diferents zones ARIP.
2. Condicions de parcel·lació:
Les noves parcel·les que resultin dels actes de divisió que es produeixin a partir de l'entrada en vigor d'aquest Pla han de complir la superfície mínima de 3 hes.
3. Règim d'usos: Segons indica l'ANNEX – MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC I DEFINICIÓ DE LES ACTIVITATS del PTIM.
4. Paràmetres urbanístics: aplicables a qualsevol construcció que s'autoritzi, sigui com a ús admès o com interès general.

- Parcel·la mínima	30.000 m2s. per edificar.
- Edificabilitat màxima	0,02 m2st/m2s
- Ocupació màxima	2%
- Alçada reguladora	8,00m
- Alçada total	10,00m
- Nombre de plantes	PB+1PP
- Separació a partions	10 m
- Separació mínima entre edificis	5,00 m

Article 80. Plans Especials en sòl rústic.

Aquest PG delimita l'àmbit orientatiu d'un pla especial en sòl rústic: El PE 01 Cala Estellencs. Els objectius i criteris per a la seva redacció s'indiquen a l'Annex d'aquestes Normes.

TÍTOL VUITÈ. PATRIMONI HISTÒRIC I PAISATGE URBÀ

Article 81. Catàleg d'elements i espais protegits

Aquest PG incorpora el *Catàleg d'elements i espais protegits* en el qual s'identifiquen els elements patrimonials rellevants i s'estableix el nivell de protecció al qual estan subjectes, determinant el tipus d'intervencions o actuacions possibles d'acord amb el contingut normatiu del pla, per tal de garantir la preservació dels valors i de les formes tradicionals d'ocupació humana del sòl.

Aquest catàleg és d'aplicació en tot el terme municipal d'Estellencs.

Article 82. Designació i codificacions de les categories d'elements catalogats

1. Els elements i els espais catalogats s'han de classificar en diferents categories amb un codi assignat. Algunes de les categories tenen subcategories.

CATEGORIA	SUBCATEGORIES	CODI
Jaciments arqueològics		JA-00
Arquitectura religiosa		AR-00
Escultura monumental, religiosa i heràldica		EH-00
Arquitectura i enginyeria civil	Arquitectura civil	AE-A00
	Ponts	AE-P00
	Cases en sòl urbà	AE-U00
	Cases i possessions en sòl rústic	AE-R00
Arquitectura militar		AM-00
Béns etnològics	Murs de pedra seca	BE-S00
	Espais marjats	BE-J00
	Fonts	BE-F00
	Molins d'aigua	BE-M00
	Barraques de roter	BE-BR00
	Eres	BE-E00
	Pous	BE-P00
	Basses	BE-BS00

	Aljubs	BE-AL00
	Sistemes hidràulics	BE-SH00
	Rotlos de sitja	BE-R00
	Aqüeductes	BE-AQ00
	Escars	BE-ES00
	Camins d'interès constructiu	BE-C00
	Conjunts etnològics	BE-CE00
	Tafones	BE-T00
	Forns de calç	BE-FC00
Béns d'interès industrial		BII-00
Béns d'interès paisatgístic i ambiental		BIPA-00
Conjunts històrics		CH-00
Béns d'interès geològic		BIG-00

2. Cada element catalogat es detalla en una fitxa individualitzada que conté: la identificació, la localització, la descripció, l'estat de conservació, el nivell de protecció de l'element, i es defineix un entorn de protecció quan es considera necessari. A més, s'inclouen fotografies de l'estat actual, fotografies antigues, si se n'han trobat, i un plànol de situació. En l'annex A de la memòria del catàleg s'adjunta un model de fitxa.

Article 83. Valor normatiu

El catàleg és un instrument que forma part del planejament general. Les determinacions especificades de cada una de les fitxes dels elements catalogats prevalen sobre les determinacions urbanístiques.

En el cas de contradicció entre la regulació del planejament urbanístic i el catàleg, o entre els diferents documents, es considera vàlida la interpretació que ofereix la solució que afavoreixi la conservació del bé immoble, l'element o l'espai catalogat.

Article 84. Deures de les persones propietàries d'elements catalogats.

1. Les persones propietàries de béns immobles inclosos en aquest catàleg estan obligades a complir els deures d'ús, conservació i rehabilitació en els termes que estableix la legislació estatal de sòl, la legislació urbanística i, si escau, la normativa sectorial de patrimoni històric.
2. D'acord amb la legislació aplicable, les persones propietàries d'edificis catalogats i la resta de persones obligades, han de sufragar el cost de les obres de conservació i rehabilitació que les construccions o edificacions requereixen fins a l'import determinat pel límit del deure normal de conservació. Si no es tracta d'un edifici, sinó d'una altra classe de construcció, el límit s'ha de xifrar, en tot cas, en la meitat del cost d'erigir o implantar una nova construcció de dimensions iguals, en condicions d'ús efectiu per a la destinació que li sigui pròpia.

3. L'incompliment dels deures als quals es refereix aquest article, d'acord amb la legislació aplicable, habilita l'Ajuntament d'Estellencs, o l'Administració competent, a l'execució subsidiària i a càrrec de les persones propietàries de les obres necessàries; facultant així mateix a l'exercici de la potestat d'expropiació forçosa en els termes que estableix la legislació estatal de sòl, la legislació urbanística, i si escau, la normativa sectorial de patrimoni històric.
4. L'ús dels béns catalogats en cap cas no pot alterar les característiques essencials que motiven la protecció del bé, perjudicar-ne la conservació o comportar risc de degradació.

Article 85. Documents per sol·licitar les llicències d'obra en elements catalogats

Per fer obres en elements catalogats o situats en espais catalogats, a més de la documentació genèrica prevista en la legislació i reglamentació urbanística per a les llicències urbanístiques, s'han d'aportar els documents següents:

1. Documentació fotogràfica (interior i exterior) i plànols de l'estat actual del bé catalogat, acompanyada d'una memòria descriptiva de totes les parts de què consta i del seu estat de conservació.
2. Si es tracta d'un edifici en sòl urbà: fotografies de la façana principal i del tram de carrer o del conjunt en el qual es pugui emmarcar l'element catalogat.
3. Descripció de les actuacions i els materials proposats, acompanyada d'una memòria justificativa de la integració en l'entorn i la seva idoneïtat respecte a l'element catalogat.
4. Si es proposen obres de demolició, al projecte ha de quedar clarament definit i delimitat l'abast de la zona afectada.
 1. Si es tracta d'actuacions sobre jaciments arqueològics, tant a la zona monumental com a l'entorn de protecció, s'ha de presentar un estudi específic elaborat pel tècnic competent que asseguri que el jaciment no es veurà afectat i que es preservaran les principals visuals sobre el mateix. Aquest estudi ha d'identificar els efectes de l'actuació sobre el jaciment arqueològic, incorporar les mesures correctores o protectores i programar la vigilància que es farà a l'hora d'executar les actuacions.
 2. Si són béns objecte de protecció mediambiental o que quedin afectats per figures o instruments de planificació mediambiental, s'ha de sol·licitar informe previ, preceptiu i vinculant, de l'organisme gestor corresponent.
 3. Informe històric i artístic redactat per un tècnic competent, en els casos en què la intervenció afecti elements que cal preservar identificats a la fitxa.

Article 86. Nivells de protecció dels elements catalogats

A continuació s'exposen els nivells de protecció que es determinen a cadascuna de les fitxes dels elements, els quals segueixen els criteris de l'**Article 79 (LUIB)** i el **47.b (PTIM)**.

S'entén que el grau de protecció afecta tota la parcel·la o solar on s'ubica l'element catalogat (art 78.b LUIB), llevat que la fitxa individualitzada indiqui el contrari o destaquï algun element o tret concret.

En tots els elements catalogats es restringeixen les actuacions relatives a fixació d'elements estranys a la naturalesa del propi element catalogat com ara esteses aèries de xarxes d'energia, enllumenat o comunicació, senyalització de trànsit, bàculs d'enllumenat, rètols publicitaris, tendals, etc. Els elements de senyalització de les activitats que l'element albergui, i els d'enllumenat dels seus voltants, en el cas que es considerin necessaris, es dissenyaran expressament dins de l'esperit de respecte a l'element catalogat, al seu caràcter i al seu entorn.

A. Nivell de protecció integral

- a. Tenen aquest nivell les construccions, els recintes, o altres elements que, pel seu caràcter singular o monumental o per raons històriques o artístiques, han de ser objecte d'una protecció integral per preservar-ne les característiques arquitectòniques o constructives originàries.
- b. Obres permeses

Estructura i volum	Conservar el volum i els elements estructurals. Es permeten petites obres de reparació destinades a mantenir o reforçar els elements estructurals, respectant els materials i sistemes constructius originals.
Façana	Conservar i restaurar l'acabat de les façanes, els buits originals i els elements característics originals.
Distribució interior	Es permeten obres que comportin una modificació en la distribució original, respectant les parets estructurals i els elements de comunicació principals.
Acabats interiors	Es permeten obres que comportin una modificació o alteració dels acabats originals. Els acabats hauran de ser tradicionals.
Instal·lacions	Es permeten les obres de reparació de les instal·lacions que hi ha i les noves instal·lacions, sempre que no perjudiquin els elements per conservar. No es permeten instal·lacions visibles des de la via pública.

Es poden autoritzar també:

- Obres de demolició dels cossos afegits (construccions, pèrgoles, instal·lacions lleugeres, dipòsits...) que desvirtuen la unitat arquitectònica original.
- Obres de reposició o reconstrucció dels cossos i buits primitius quan beneficiïn el valor cultural del conjunt.

c. Usos permesos

Han de mantenir l'ús original o un altre ús diferent permès per la normativa urbanística i compatible amb el manteniment adequat i la protecció del bé i que no suposi riscos per a la conservació de l'element catalogat.

B. Nivell de protecció parcial

- a. Tenen aquest nivell les construccions, els recintes i altres espais que, pels seus valors històrics o artístics, han de ser objecte de protecció dirigida com a mínim a preservar els elements que en defineixen l'estructura arquitectònica o espacial i els que presenten un valor intrínsec.
- b. Obres permeses

Estructura i volum	Conservar el volum i els elements estructurals. Es permeten les obres de substitució d'elements deteriorats de l'estructura, a fi d'assegurar l'estabilitat i seguretat de l'edifici, respectant els materials i els sistemes constructius originals.
Façana	Conservar i restaurar els acabats de les façanes, els buits originals i els elements característics originals.
Distribució interior	Es permeten obres que comportin una modificació en la distribució interior sempre que siguin congruents amb els valors catalogats i es conservin els elements de comunicació principals.
Acabats interiors	Es permeten obres que comportin una modificació dels acabats interiors sempre que siguin congruents amb els valors catalogats i es conservin els elements de comunicació principals.
Instal·lacions	Es permeten les obres de reparació de les instal·lacions que hi ha i les noves instal·lacions, sempre que no malmetin l'estructura i els elements de comunicació principals. No es permeten instal·lacions visibles des de la via pública.

Es poden autoritzar també:

- Obres de demolició dels cossos afegits (construccions, pèrgoles, instal·lacions lleugeres, dipòsits...) que desvirtuen la unitat arquitectònica original.
- Obres de reposició o reconstrucció dels cossos i buits primitius quan beneficiïn el valor cultural del conjunt.

c. Usos permesos

Han de mantenir l'ús original o un altre ús diferent permès per la normativa urbanística i compatible amb el manteniment adequat i la protecció del bé i que no suposi riscos per a la conservació de l'element catalogat.

C. Nivell de protecció ambiental

- a. Tenen aquest nivell les construccions i els recintes que de forma individual o independent no presenten un valor especial no obstant això, contribueixen a definir un ambient que mereix protecció per l'estètica, el caràcter típic o tradicional. La conservació admet intervencions de major abast que les del grau de protecció anterior.

b. Obres permeses

Estructura	Conservar el volum i els elements estructurals del primer aiguavés. Es permeten les obres de substitució d'elements deteriorats de l'estructura, a fi d'assegurar l'estabilitat i seguretat de l'edifici. Es respectaran els materials i sistemes constructius originals.
Façana	S'han de mantenir els buits originals i els elements característics de les façanes. Es podran obrir nous buits sempre que es mantinguin els eixos existents.
Distribució interior	Es permeten les obres que modifiquin l'espai interior de l'element catalogat (no visibles des de la via pública), sempre que es conservin les característiques originàries de l'edificació, mantenint la protecció de les façanes i la volumetria que té el primer aiguavés.
Acabats interiors	Es permeten obres que comportin una modificació dels acabats interiors sempre que siguin congruents amb els valors catalogats i es conservin els elements de comunicació principals
Instal·lacions	Es permeten les obres de reparació de les instal·lacions que hi ha i les noves instal·lacions, sempre que no malmetin l'estructura i els elements de comunicació principal. No es permeten instal·lacions visibles des de la via pública.

Es poden autoritzar també:

- Obres de demolició dels cossos afegits (construccions, pèrgoles, instal·lacions lleugeres, dipòsits...) que desvirtuen la unitat arquitectònica original.
- Obres de reposició o reconstrucció dels cossos i buits primitius quan beneficiïn el valor cultural del conjunt.

Als béns d'interès paisatgístic i ambiental (BIPA) de carrers o places, barris i nuclis antics cal fomentar la conversió en zona de vianants, la pavimentació en pedra, així com la reducció del trànsit rodat i la redistribució i minimització dels aparcaments. El mobiliari urbà ha de ser homogeni i quedar integrat en l'entorn.

A les façanes dels immobles identificats a les descripcions de les fitxes BIPA de carrer, barris i nuclis antics, i que no tenen fitxa pròpia, es permeten les obres assenyalades al nivell de protecció ambiental per les façanes.

c. Usos permesos

Han de mantenir l'ús original o un altre ús permès per la normativa urbanística i compatible amb el manteniment adequat i la protecció del bé i que no suposi riscos per a la conservació de l'element catalogat.

D. Nivell de protecció derivada de la legislació especial

- a. Tenen aquest nivell de protecció els béns declarats d'interès cultural (BIC) i els béns catalogats (BC) segons la legislació especial de Patrimoni Històric de les Illes Balears, així com els que són objecte de protecció per figures o instruments de planificació mediambiental o una altra legislació anàloga. S'inclouen: els BIC, els escuts heràldics, les creus de terme i els jaciments arqueològics declarats BIC.

- b. Obres permeses

Es regeixen per la normativa específica o la figura de protecció assenyalada. Si no es regulen en la legislació específica, les obres permeses s'indiquen en la fitxa individualitzada del catàleg.

- c. Usos permesos

Són els que regula la normativa específica o la figura de protecció assenyalada. Si aquestes no els regulen, els usos permesos són els que la normativa urbanística pot autoritzar, sempre que siguin compatibles amb el manteniment adequat i la protecció del bé i que no suposin riscos per a la conservació de l'element catalogat.

E. Nivell de protecció específic

- a. Tenen aquest nivell els elements que no entren en els conceptes d'edificació, construcció o recinte, com els jaciments arqueològics (JA) no declarats BIC, els béns etnològics següents: murs de pedra seca (BE-S), espais marjats (BE-J), fonts (BE-F), barraques de roter (BE-BR), eres (BE-E), pous (BE-P), basses (BE-BS), aljubs (BE-AL), sistemes hidràulics (BE-SH), rotllons de sitja (BE-R), aqüeductes (BE-AQ), camins d'interès constructiu (BE-C), conjunts etnològics (BE-CE), forns de calç (BE-FC), els arbres ornamentals (BIPA-01 i BIPA-02), el bé d'interès paisatgístic i ambiental de Cala Estellencs (BIPA-03) i, el bé d'interès geològic (BIG).

- b. Obres permeses

Els béns etnològics esmentats, el bé d'interès paisatgístic i ambiental de Cala Estellencs (BIPA-03), el bé d'interès geològic (BIG), i, la zona monumental dels jaciments arqueològics s'han de conservar íntegrament. En conseqüència, es permeten les petites obres que tenen per finalitat reposar o retornar una part de l'element catalogat a les característiques originals, científicament constatades, de l'estructura, elements, acabats o detalls ornamentals, de manera que el procés sigui reconeixible, destinades al manteniment i la interpretació de l'element. Si ho requereix la protecció de l'element catalogat, en la fitxa individualitzada s'assenyalen d'altres intervencions possibles.

Als jaciments arqueològics (tant a la zona monumental com a l'entorn de protecció) només es permeten les intervencions arqueològiques que desenvolupin equips d'arqueòlegs professionals degudament autoritzats per la Comissió de Patrimoni Històric del Consell Insular de Mallorca i les activitats subsidiàries de les seves intervencions (amuntegament i trasllat de terreres i pedreres, etc.). Igualment, s'accepten intervencions relacionades amb la posada en valor i divulgació del jaciment com ara la instal·lació de panells explicatius o l'habilitació d'àrees d'aparcament que han de comptar amb la supervisió d'un tècnic arqueòleg i s'han d'avaluar segons el cas específic, tot partint dels criteris de no afectació al jaciment ni al seu entorn.

Respecte als arbres ornamentals catalogats (BIPA-01 i BIPA-02) no es poden dur a terme activitats que directament o indirectament puguin deteriorar, malmetre o afectar de qualsevol manera l'estat dels béns catalogats. Aquesta protecció implica la prohibició de tallar-los i d'arrencar-los totalment o parcial, així com de danyar-los per qualsevol mitjà. Per fer els tractaments silvícoles i fitosanitaris que calguin per mantenir el bon estat de l'arbre, cal l'autorització prèvia de l'Ajuntament.

c. Usos permesos

Mantenir l'ús original, si s'escau, així com usos culturals, d'investigació, divulgació del patrimoni històric i arqueològic o un altre ús que s'especifiqui en la fitxa, compatible amb el manteniment adequat i la protecció del bé, i que no suposi riscos per a la conservació de l'element catalogat.

Article 87. Règim d'usos en els elements catalogats

1. El règim d'usos permesos en els elements inclosos en aquest catàleg que se situen en sòl urbà, d'acord amb el planejament municipal, és el que preveuen les normes, sempre que resultin compatibles amb la conservació i la protecció de l'element en els termes que defineix aquest catàleg i la fitxa de catalogació de l'element. Si la fitxa individualitzada de l'element declara incompatibles determinats usos, s'han d'entendre com a prohibits, i aquesta prohibició preval sobre el règim d'usos del planejament municipal.
2. El règim d'usos permesos en els elements inclosos en aquest catàleg que se situen en sòl rústic és el que determina al Pla Territorial Insular de Mallorca, o la normativa i planificació derivada de la legislació sectorial que determini restriccions majors, la que determini el Pla general i sempre que resultin compatibles amb la conservació i la protecció de l'element en els termes que defineix aquest catàleg i la fitxa de catalogació de l'element. Sempre que la fitxa individualitzada de cada element declari incompatibles determinats usos, s'han d'entendre com a prohibits, i aquesta prohibició preval sobre el règim d'usos generals abans esmentat.

Article 88. Definicions de les fitxes quant a protecció dels elements

A l'apartat de protecció de l'element que incorporen les fitxes d'aquest catàleg, es fixen, entre d'altres, els camps d'elements que cal preservar, les intervencions preferents i les intervencions admissibles. A aquest efecte:

- a) Els elements que cal preservar són els més significatius del bé catalogat, que requereixen una protecció especial i no poden ser alterats. En el cas dels jaciments arqueològics, a més, la seva especificitat obliga a tenir en consideració els elements que eventualment poden romandre ocults al subsòl, igualment objecte de protecció i preservació.
- b) Les intervencions assenyalades preferents són les actuacions referides a l'eliminació de factors dissonants que desvirtuen l'element catalogat o dirigides a restituir-ne parts que l'integren. S'han d'executar en el moment de la reforma integral de l'element, de les possibles reformes parcials o de les intervencions.
- c) S'hi admeten les intervencions que estan permeses segons el nivell de protecció. De vegades, en la fitxa individualitzada s'assenyalen altres intervencions possibles que resulten compatibles amb la conservació.

Article 89. Espais catalogats no edificats

Als espais catalogats no edificats no s'hi pot fer cap tipus d'edificació.

Article 90. Entorn de protecció

A l'entorn de protecció queda prohibit instal·lar elements que comportin una distorsió visual del bé i de l'entorn i que impliquin impediments per contemplar-lo, gaudir-lo i interpretar-lo. S'hi han d'eliminar, doncs, els elements dissonants com poden ser, entre d'altres, el cablejat aeri, la instal·lació de cartells a les façanes i la col·locació d'elements fixos o mòbils que dificultin l'observació de l'element. No es poden instal·lar elements permanents o mòbils sobre els volums permesos per la normativa urbanística i s'hi prohibeix l'aparcament de vehicles que dificultin la visibilitat de l'element protegit. Tampoc no s'hi poden fer moviments de terres que alterin la topografia general del terreny.

Qualsevol instal·lació o obra que es vulgui fer a l'entorn de protecció d'un jaciment arqueològic ha de tenir un projecte d'intervenció arqueològica preventiva i durant les obres ha de comptar amb la supervisió d'un arqueòleg o arqueòloga. Aquest projecte s'ha de sotmetre a la valoració i autorització de la Comissió Insular de Patrimoni Històric del Consell Insular de Mallorca. Una vegada finalitzat el projecte, s'ha d'informar novament a la Comissió Insular de Patrimoni Històric perquè doni la conformitat a l'actuació.

Quan l'entorn de protecció afecta sòl urbà, en aquest sòl es poden executar les obres permeses per la normativa urbanística, procurant deixar lliures les visuals del bé catalogat.

Si l'entorn de protecció d'un jaciment arqueològic afecta sòl urbà, la Comissió Insular de Patrimoni Històric del Consell Insular de Mallorca ha de valorar i autoritzar el projecte d'obra i l'estudi arqueològic.

Article 91. Règim especial per a obres de demolició

Els edificis, elements, instal·lacions o conjunts catalogats no poden ser demolits, llevat d'aquelles parts de la seva estructura o elements que s'identifiquin a la fitxa individualitzada.

Article 92. Definicions

1. Parts dels edificis catalogats:
 - a. Estructura. Conjunt d'elements fonamentals d'una construcció: forjats, pilars i columnes, bigues, parets de càrrega i cobertes.
 - b. Façana. Cadascuna de les parts exteriors que limiten un edifici. La façana principal a edificis entre mitgeres és la que dona a la via pública o hi té la porta principal d'entrada.
 - c. Acabats exteriors. El revestiment de les façanes i el tractament dels elements singulars com ara baranes, balcons, cornises, finestres, persianes, portals, sòcols, detalls ornamentals, etc.
 - d. Distribució interior. Repartiment de les diverses dependències d'un edifici segons l'ús al qual es destinen.
 - e. Instal·lacions. Conjunt d'aparells i accessoris que es col·loquen en una construcció per a un determinat ús o servei. Inclou cablejat, conductes, antenes, i tots els elements que en formen part.
2. Tipus d'intervencions arqueològiques:
 - a. Excavacions. Les remocions del subsòl que es duen a terme amb metodologia científica.
 - b. Prospeccions. Les exploracions superficials i sistemàtiques sense remoció del terreny que es fan amb metodologia científica.
 - c. Sondeigs. Les remocions puntuals del terreny per determinar l'existència de restes arqueològiques o paleontològiques en un indret determinat.
 - d. Intervencions d'arqueologia vertical. Els estudis i la documentació d'edificis històrics, construccions etnològiques i altres elements constructius que tenen com a objectiu les fases constructives i la documentació d'un edifici o de qualsevol altra construcció històrica amb metodologia arqueològica.

Article 93. Estètica i composició dels edificis catalogats

1. Les actuacions han de tendir a recuperar els elements i els materials originals, que s'han de netejar i sanejar adequadament.
2. Els materials i colors han de ser els originals i s'han de mantenir les tècniques, els materials i els colors propis de cada immoble.
3. Les cobertes han de mantenir-se tal com són, d'acord amb el que preveu la fitxa de l'immoble corresponent. A les cobertes inclinades s'ha d'emprar únicament teula àrab, de dimensions tradicionals, i és preferible reutilitzar la teula vella o fer-ne servir d'envellides.

4. Els tancaments i les proteccions exteriors dels buits de façana s'han de fer amb materials tradicionals (fusta i ferro), es prohibeix la fusteria metàl·lica d'alumini, acer, PVC o similars.
5. Per a les canals i baixants es prohibeix l'ús del PVC, s'ha d'utilitzar zinc o ceràmica.
6. Els sòcols de façana s'han de mantenir amb el seu tractament original, es prohibeixen els aplacats amb materials discordants com referit de ciment, folre de pedra o rajoles.
7. Es prohibeixen les marquesines i els tendals.
8. Es prohibeix instal·lar-hi tanques publicitàries. S'admeten únicament rètols informatius sobre l'activitat que es desenvolupa a l'immoble, que s'han d'integrar en la composició i estètica de la façana.
9. Quan siguin admeses noves obertures, els nous buits a la façana han de respectar els ritmes compositius, les tipologies, els materials i les tècniques dels buits que ja hi ha a l'immoble. L'eix vertical ha de ser de major magnitud que l'eix horitzontal. Queden exclosos d'aquesta regla els buits de la darrera planta d'edificacions de tres o més plantes on els finestrans de menor proporció acostumen a seguir un esquema regular: quadrats, ovalats, poligonals, etc. o si hi ha un porxo obert solucionat mitjançant jàsseres de fusta o amb arcs.
10. No es permeten obertures noves (com els accessos a garatges), s'admet la reforma de les obertures existents sempre que l'actuació segueixi el model tradicional de les portasses del poble, amb arc rebaixat o llinda i portes de fusta.
11. No es permet instal·lar aparells d'aire condicionat a la façana. S'han de situar en un lloc no visible des de la via pública, compositivament integrat i on no produeixin distorsions estètiques. Queda prohibit qualsevol desguàs a la via pública.
12. Els conductes o sortides de fums no es poden situar o sortir per la façana del carrer.
13. A les actuacions sobre edificis inclosos en aquest catàleg és d'aplicació el règim d'excepció que conté la disposició addicional segona del Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat, o la normativa sectorial que el substitueixi.

Article 94. Condicions generals d'estètica

1. Les determinacions de condicions generals d'estètica són d'aplicació als edificis de nova planta, a les reformes integrals, i a les parts de les plantes afectades per canvis d'ús, ampliacions i intervencions que afectin l'exterior dels edificis. En la resta de casos es permet mantenir els edificis en les condicions en què es varen autoritzar i també es permet qualsevol actuació sobre la seva envolupant per adequar-los parcialment a les determinacions sobre condicions generals d'estètica d'aquest PG.
2. Les noves edificacions i les intervencions sobre construccions existents s'han d'integrar en l'entorn on se situen. L'Ajuntament pot denegar la llicència a projectes d'edifici que, per la seva composició, colors o formes estridents, no s'integrin en l'entorn.
3. Per tal de garantir la integració en l'entorn, els paraments de les parets mitgeres de qualsevol classe que puguin ser visibles des de l'exterior s'han de tractar usant colors i materials similars als de la façana. Aquesta obligació és de la propietat de l'edifici, i la propietat de l'edifici o solar contigu ha de consentir l'execució de les obres i les seves reparacions.
4. Els badalots, ascensors i recintes d'instal·lacions permeses sobre la coberta han de complir les condicions de les construccions permeses per damunt l'alçada reguladora i s'han de tractar en harmonia amb la façana i emprant materials i colors semblants, com per exemple plaques solars o dipòsits d'acumulació.
5. Els estenedors de roba, escalfadors, acumuladors, aparells d'aire condicionat i dipòsits d'aigua no han de ser visibles des de la via pública.
6. Els espais de reculada, tant pel que fa a via pública com a mitgeres, les terrasses, galeries i cobertes, s'han de mantenir en bon estat de neteja. Especialment, els espais de reculada visibles des de la via pública o

edificis veïns no es poden destinar a emmagatzematge d'objectes o mercaderies que puguin perjudicar la integració estètica en l'entorn.

7. Als edificis construïts i en construcció no es permet la modificació d'un element de la façana si no es garanteix la simultània modificació de tots els elements similars de l'edifici, de manera que no se n'alteri l'homogeneïtat del conjunt ni la unitat arquitectònica. A tal efecte, la sol·licitud per modificar elements de façana ha d'incloure un estudi de façanes que justifiqui que es manté la unitat del conjunt.
8. Es poden instal·lar panells tèrmics o fotovoltaics sobre la coberta, complint les condicions de les construccions permeses per damunt l'alçada reguladora.

Article 95. Façanes

1. Quan una edificació de nova planta sigui contigua o flanquejada per edificacions incloses en el *Catàleg* o protegides per una administració supramunicipal, s'ha d'adequar la nova façana a les preexistents, i s'han d'harmonitzar les línies de referència de la composició (cornises, volades, impostes, vols, sòcols, remarcats, etc.) amb les edificacions protegides.
2. Als edificis de nova construcció, la planta baixa s'ha de composar en relació amb els buits i materials de la resta de la façana. A les edificacions existents es poden modificar les característiques d'una façana existent d'acord amb un projecte adequat que garanteixi un resultat homogeni del conjunt arquitectònic. La modificació de façanes en planta baixa requereix que s'adeqüi al conjunt de l'edifici, tant pel que fa al disseny com als materials i la solució constructiva.
3. Les façanes laterals i posteriors s'han de tractar amb condicions de composició i materials semblants als de la façana principal.

Article 96. Instal·lacions a façanes

1. Les instal·lacions que discorrin o hagin de discórrer per les façanes de l'edifici s'han de preveure en el projecte tècnic i s'han de projectar agrupades en la mesura que les condicions tècniques ho permetin, de forma que quedin integrades en la composició de l'edifici.
2. Qualsevol instal·lació pròpia d'un edifici, comunitària o particular, no pot sobresortir del parament exterior de la façana i s'ha de situar convenientment per no perjudicar-ne la composició.
3. Les portes o registres d'instal·lacions o comptadors han de complir els requisits d'estètica que s'estableixen per a la resta de fusteria o bé s'han d'integrar en l'acabat de la façana.
4. És obligatori recollir en canals l'aigua pluvial de les teulades, terrats o terrasses, de manera que no caigui directament sobre la via pública. Les conduccions de recollida d'aigües pluvials poden quedar adossades a la façana quan siguin de zinc, fang o coure, per damunt de dos metres i cinquanta centímetres (2,50 m) sobre la rasant de la voravia. Els primers 2,50m s'hauran d'encastar a la paret de façana.
5. Les característiques de les infraestructures de les xarxes públiques de comunicacions electròniques s'hauran d'ajustar al que determinin els serveis tècnics municipals.
6. Es prohibeix expressament que els condicionaments o extractors d'aire evacuïn l'aire a la via pública a una alçada inferior a dos metres i cinquanta centímetres (2,50 m) per sobre del nivell de la voravia o calçada, llevat dels casos excepcionals degudament justificats i autoritzats.
7. No es permet la instal·lació de panells solars (fotovoltaics o tèrmics) ni aparells d'aire condicionat en façanes.
8. No es permet la instal·lació d'estenedors de roba ni cap tipus d'antenes en balcons, finestres o façana.

Article 97. Portals, marquesines i tendals

1. Les marquesines i els tendals, tant si són comercials com decoratius, han de tenir un vol màxim d'un metre i cinquanta centímetres (1,50 m) i no superior a una desena part de l'amplada de la via pública, a partir de l'alineació oficial del carrer, i només es poden col·locar a una alçada no inferior a dos metres i cinquanta centímetres (2,50 m) des del pla inferior, i han de separar-se com a mínim vint centímetres (20 cm) de la vertical del límit de la voravia amb la via i cap a l'edifici pertinent. No es permeten marquesines i tendals a les vies públiques sense voravia.
2. Només s'admet la instal·lació de marquesines a la planta baixa de l'edifici.
3. És obligatòria la sol·licitud de llicència municipal per a la instal·lació, s'hi han d'adjuntar els documents necessaris subscrits pel propietari o comunitat de propietaris de l'edifici, que garanteixi no només la seva conformitat sinó també l'adequació a la resta de l'edifici existent.
4. Tot això sense detriment del que prevegin les ordenances de cada zona.

Article 98. Anuncis i rètols en façana

1. La publicitat en sòl urbanitzat es regeix per la seva ordenança específica, que en tot cas se subjecta a les condicions regulades en aquest article.
2. Es prohibeix qualsevol tipus de publicitat a les parets mitgeres dels edificis.
3. No es permet ubicar elements de publicitat sobre la via pública.
4. Els rètols s'han de col·locar per damunt els dos metres i cinquanta centímetres (2,50 m) i per sota els tres metres i cinquanta centímetres (3,50 m) de la rasant de la voravia i sempre que no sobresurtin més de quinze centímetres (15 cm) del pla de façana.
5. Les dimensions màximes dels rètols en façana són d'un metre (1 m) d'altura per quatre metres (4 m) de longitud.
6. Està prohibida la ubicació d'anuncis o rètols adossats, de qualsevol classe, a baranes o balcons.
7. La sol·licitud de llicència per instal·lar publicitat haurà de garantir el compliment de l'article 36 de la Llei de carreteres de la CAIB.

Article 99. Fanals i elements d'il·luminació

La instal·lació de fanals i altres elements d'il·luminació de caràcter particular que no formin part de l'enllumenat públic han de complir les normes següents:

- a) Vies amb voreres: no es poden col·locar fanals i altres elements d'il·luminació que sobresurtin de les façanes a una altura inferior a dos metres i cinquanta centímetres (2,50 m) sobre el paviment de la voravia. Per damunt d'aquesta altura es permet que s'instal·lin, sempre que no sobresurtin més de seixanta centímetres (60 cm) de l'alineació de les façanes i el seu extrem més sortint disti, com a mínim, vuitanta centímetres (80 cm) de la vertical de la part exterior de la vorada de la voravia.
- b) Vies sense voreres: només es poden autoritzar per damunt dels quatre metres (4 m) d'altura i sempre que no sobresurtin més de seixanta centímetres (60 cm) de l'alineació de les façanes.

Article 100. Construcció de voravies

1. La construcció de la voravia que es troba davant la façana d'un immoble amb llicència d'obra nova, ampliació o reforma atorgada, és obligació del promotor de les obres sempre que existeixi, o que la seva construcció estigui prevista en aquest PG o en el planejament derivat. Aquesta obligació inclou no només la del paviment en general sinó també la de la col·locació de la corresponent voravia.

2. Les característiques de la voravia s'han d'adaptar a allò que estableixen els serveis tècnics municipals.
3. Per a la construcció de la voravia és preceptiva l'ordre prèvia de l'autoritat municipal o l'obtenció de la corresponent llicència municipal. Amb l'atorgament de la llicència d'obra nova, ampliació o reforma, s'entén concedida també la llicència per a la construcció de la voravia corresponent.
4. No es pot expedir la llicència de primera ocupació de nova planta, ampliació o reforma que autoritzi l'ús de l'immoble sense abans haver-se construït la voravia corresponent a la façana de l'edifici en qüestió.
5. Llevat que s'estipuli el contrari, les tasques de conservació i reparació de les voreres són competència de l'Ajuntament.

Article 101. Passos per a l'entrada de vehicles

1. Només hi pot haver un accés per a cada tram de façana mínima de parcel·la.
2. L'amplada màxima dels passos és de tres metres (3 m). En cas d'aparcaments que tinguin una capacitat igual o superior a 10 places l'amplada màxima és de sis metres (6 m).
3. Els passos de vehicles sobre les voreres han de respectar la normativa vigent en matèria d'accessibilitat i han de respectar la rasant en la trobada de la voravia amb la façana.
4. Es prohibeix expressament omplir de formigó o d'altres materials la rigola de la calçada en forma de pla inclinat que salvi el desnivell entre la voravia i la calçada, encara que es prevegi la circulació de les aigües pluvials mitjançant canonades o altres sistemes.
5. El paviment de la voravia dels passos de vehicles s'ha de construir de forma que tingui prou resistència per suportar el pas de vehicles.

Article 102. Tancament de solars en sòl urbà

1. Els tancaments de solars en sòl urbà han de complir les següents normes:
 - a) En edificació contínua alineada a façana el tancament s'ha de realitzar amb una paret opaca de dos metres i cinquanta centímetres (2,50 m) d'alçada degudament referida. En aquest tipus d'edificació amb reculada de la via pública, el tancament que separi l'espai de reculada de la via pública ha de tenir un acabat similar a la resta de façana, amb un element opac de com a màxim 1 metre d'alçada sobre la rasant de la voravia, i voluntàriament un element vegetal o reixa fins a dos (2,00) metres d'alçada sobre la rasant de la voravia.
 - b) En edificació aïllada o en edificació contínua amb reculada respecte a l'alineació de façana, el tancament d'obra ha de tenir una alçada màxima d'un metre (1,00 m), damunt del qual es pot aixecar un tancament diàfan de fins a una alçada mínima de dos metres (2,00 m) i màxima de dos metres i cinquanta centímetres (2,50 m).
 - c) Les alçades anteriors s'han d'amidar des de la rasant de la via pública. Quan la rasant de la via pública tingui un pendent considerable, es poden escalonar els tancaments sempre que superin les alçades anteriors i no s'excedeixin en més de quaranta centímetres (40 cm).
2. Els propietaris de solars i parcel·les no edificades, tenen l'obligació de tancar-los complint les determinacions del punt anterior. En cas que els titulars no duguin a terme el tancament preceptiu, l'Ajuntament pot ordenar la corresponent ordre de fer o executar-ho de forma subsidiària i carregar el cost a la propietat.
3. Quan s'obrin noves vies els promotors tenen l'obligació d'efectuar el tancament dels solars resultants en el tram de façana. S'ha de preveure en el projecte tècnic aquest tancament.
4. Quan s'enderroca un edifici sense la construcció immediata d'un altre de nova planta és obligatori tancar la parcel·la. El tancament s'ha de situar sobre l'alineació oficial i ha d'estar recollit dins el projecte d'enderroc.

Les xarxes de serveis aeris que passaven per la façana demolida s'han de deixar ben fixats sobre la paret de tancament o enterrats per la voravia.

5. Es poden exceptuar de la condició de tancament obligatori aquells solars o parcel·les no edificats en edificació aïllada on no hi hagi un escaló entre la voravia i el solar, mentre l'estat en què es trobi l'interior del solar no suposi cap perill per a les persones i es trobin situats en àrees en què la seva construcció pugui incidir negativament en el caràcter ambiental de la zona.

Article 103. Barreres arquitectòniques a l'espai urbà i al transport

Cap element de mobiliari urbà, suport publicitari, senyal de trànsit, instal·lació o element de qualsevol tipus que es trobi a l'espai públic o adossat a les façanes dels edificis, no es pot instal·lar si això suposa incomplir l'espai de circulació o altura lliure mínims establerts per la normativa vigent en matèria d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.

Article 104. Obertura de síquies i excavacions

1. Les obres d'obertura de síquies a la via pública per a la instal·lació o manteniment de qualsevol servei (clavegueram, enllumenat, comunicacions, etc.) s'han de fer de tal manera que ocasionin el mínim dany als arbres de la via pública.
2. Si no hi ha cap altre lloc més adient per on fer passar la síquia, s'ha de situar a una distància mínima d'un metre des de l'eix de l'arbre.
3. Quan es duguin a terme obres en un terreny pròxim a una zona on hi hagi arbres o quan els vehicles de l'empresa constructora hagin de circular a prop, abans de l'inici de l'obra s'han de protegir els troncs dels arbres afectats. Les proteccions s'han de retirar un cop acabada l'obra.
4. Si com a conseqüència d'una excavació resulten afectades arrels d'un gruix superior a cinc centímetres, s'han de tallar les arrels, deixant uns talls nets i llisos, que s'han de cobrir amb un producte cicatritzant.
5. Si en alguna d'aquestes obres algun arbre resulta perjudicat, és obligació de l'empresa constructora i el promotor la reposició d'aquest arbre i de les plantacions que puguin resultar afectades.

Article 105. Elements vegetals

Per tal de guarnir nous espais amb elements vegetals s'han de tenir en compte les següents recomanacions:

1. Sempre que sigui possible s'han de triar espècies vegetals adaptades ecològicament i fisiològicament a les condicions ambientals i d'infraestructura del municipi per tal d'evitar despeses pel seu manteniment.
2. Per a guarnir jardineres i parterres amb elements vegetals que no siguin de temporada s'han de prioritzar aquelles espècies que estiguin adaptades a la manca d'aigua.
3. S'han de prioritzar les espècies autòctones per sobre de les espècies exòtiques.

TÍTOL NOVÈ. COMPLIMENT DEL PECMA

Article 106. Ordenança d'adequació comercial

1. Per tal d'aconseguir una millor integració dels diferents establiments comercials, s'estableixen les següents condicions. Tenen un caràcter subsidiari en el cas de que el planejament municipal no l'hagués regulat, o complementari en el cas que algun dels aspectes no haguessin estat regulats.
2. Pel que fa als establiments comercials situats a la planta baixa d'una edificació, aquests en la seva relació amb l'espai públic atendran de manera especial els aspectes següents:
 - a) Tractament de la façana. L'obertura de buits, s'haurà de realitzar amb ritmes i materials de façana que aportin qualitat i integració coordinada en l'edifici en el qual s'insereixen.
 - b) Especial cura en els elements volats i tendals, de manera que s'integrin en el sistema de buits. Els colors seran d'acord amb el lloc i no cridaners, en tot cas els ajuntaments podran establir un o diversos colors de referència.
 - c) Els equips de climatització, reixes i persianes de tancament, etc., han de quedar inserides en la composició de la façana i integrades en la mateixa.
 - d) Cal tenir cura de la seva integració funcional amb la via pública. Per a això s'ha d'estudiar l'accés per a vianants i, en cas necessari, l'accés de mercaderies així com la ubicació en la via pública de zones de càrrega i descàrrega. e. En el cas d'establiments comercials de grans dimensions i/o amb façanes a via pública de dimensions importants, aquestes han de tenir un tractament de qualitat, i procurar l'aparició de buits amb superfícies envidrades o bé component la façana amb ritmes.
3. Si es tracta d'edificis complets d'ús comercial, s'ha d'atendre de manera especial els aspectes següents:
 - a) Un tractament de façanes que eviti façanes tancades i sense buits, i integrant els seus ritmes i materials als de l'àmbit urbà en el qual s'insereixen.
 - b) S'ha de procurar generar elements de relació amb l'espai públic a la planta baixa, mitjançant l'aparició de buits envidrats i/o aparadors, evitant grans draps tancats i opacs, respectant la composició general de l'edifici en el qual s'insereixen.
 - c) Ha de procurar la integració dels tendals i altres elements volats així com l'ocultació dels equips de climatització, reixes, persianes de tancament, etc.
 - d) El control de la publicitat exterior impedit que les façanes puguin esdevenir elements publicitaris en si mateixes amb la incorporació de tendals, elements de cobriment, pancartes, elements audiovisuals, etc. de gran grandària.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Disposició transitòria primera

Construccions, edificacions i usos preexistents inadequats al nou planejament

1. Es consideren construccions i edificacions en situació d'inadequació, d'acord amb l'article 129.1 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, i el seu desplegament reglamentari, aquelles que tenen les característiques següents:
 - a) S'han implantat legalment d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic anterior, derogat o substituït per les determinacions d'aquest Pla General.
 - b) Que en aquest Pla General o en el planejament de desplegament anterior que aquest deixa subsistent no estigui previst que s'hagin d'expropiar, cedir obligatòriament i gratuïta o s'hagin d'enderrocar.
 - c) No s'ajusten a les determinacions d'aquest Pla General o del planejament de desplegament anterior que aquest deixa subsistent.
2. En les construccions, edificacions i instal·lacions inadequades en sòl urbà es poden realitzar les obres regulades a continuació per a cadascuna de les situacions següents:
 - a) Situació 1: construccions, edificacions i instal·lacions que excedeixen en més del doble algun dels següents paràmetres permesos a la zona: d'alçada màxima (total o reguladora) o edificabilitat màxima permesa, encara que incompleixin alguna o diverses de les restants limitacions de les normes urbanístiques de la zona. Únicament es pot autoritzar l'execució d'obres relatives a la higiene, seguretat, salubritat, reforma i consolidació, rehabilitació, modernització o millora de les condicions estètiques i de funcionalitat, així com les necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació, instal·lacions per al compliment del codi tècnic de l'edificació i les d'adaptació a la normativa sobre supressió de barreres arquitectòniques.
 - b) Situació 2: construccions, edificacions i instal·lacions que excedeixen en algun dels següents paràmetres permesos a la zona: d'alçada màxima (total o reguladora) o edificabilitat màxima, però cap d'aquests paràmetres no superen el doble dels permesos, encara que incompleixin alguna o diverses de les restants limitacions de les normes urbanístiques de la zona. En aquests edificis no es permet l'augment de volum ni de superfície construïda, ni d'alçada, però sí les obres permeses en la situació 1. Es permet el canvi d'ús, inclòs total, sempre que el nou ús previst estigui inclòs en la relació dels permesos en la zona.
 - c) Situació 3: construccions, edificacions i instal·lacions en què l'alçada màxima (total o reguladora), superfície construïda o volum edificats no excedeixen els permesos per les ordenances la zona, però que incompleixen algun o diversos dels restants paràmetres urbanístics, inclòs l'índex d'intensitat d'ús. Es permeten les obres referides en l'apartat corresponent a la regulació de la situació 2, així com les d'ampliació que permeten les ordenances de la zona. Es permeten, així mateix, les obres necessàries per adequar l'edifici a aquesta normativa urbanística.
3. Construccions, edificacions i instal·lacions inadequades en sòl rústic:
 - a) Es permetran les obres de reforma i modernització, restauració, conservació, consolidació, rehabilitació o reestructuració, les relatives a la d'higiene, seguretat, salubritat o millora de les condicions estètiques i de funcionalitat, així com les necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació, instal·lacions per al compliment del codi tècnic de l'edificació i les d'adaptació a la normativa sobre supressió de barreres arquitectòniques sens perjudici del que s'estableix al punt següent.
 - b) Els habitatges existents en sòl rústic seran susceptibles de ser objecte de reforma i modernització, restauració, conservació, consolidació, rehabilitació, reestructuració i ampliació sempre que es compleixin els següents requisits mínims:

- Que la tipologia, la distribució i el programa de l'edificació siguin els propis d'un habitatge rural tradicional, que presenti característiques arquitectòniques, tipològiques i constructives inequívokes pròpies d'edificació d'habitatge, tal com es coneix a Mallorca, així com una superfície mínima de 35 m² útils i prou capacitat per poder-hi realitzar les funcions d'estar, cuinar i dormir.
 - Que s'hagués construït a l'empara d'autorització. No serà exigible l'aportació de la llicència municipal en cas d'habitatges existents abans de l'entrada en vigor de la Llei del sòl de 1956, la qual cosa s'acreditarà mitjançant un certificat municipal, emès partint de la constància de l'esmentat habitatge en el cadastre o en qualsevol registre o document públic.
 - Que no sigui necessari que s'actuï sobre elements estructurals arquitectònics bàsics de l'edificació, llevat que es tracti d'actuacions parcials en cobertes o forjats o que es tracti d'habitatges catalogats per aquest Pla. Igualment, la demolició de l'habitatge existent suposarà la pèrdua d'aquest ús i la subjecció al règim de nova construcció d'edificacions o canvi d'ús regulat en el Pla.
 - Les actuacions d'ampliació no són possibles quan la inadequació de l'habitatge ho sigui per la manca d'ajust a les determinacions sobre el paràmetre de parcel·la mínima que estableix la legislació, el planejament d'ordenació territorial i aquest Pla General. En altres casos d'inadequació, l'ampliació, si n'és el cas, s'ha d'integrar amb l'habitatge existent, i no es poden superar els paràmetres vigents per a habitatges de nova planta regulats en la legislació, el planejament territorial i aquest Pla General en el moment d'atorgament de la llicència d'ampliació. En cap cas aquestes actuacions no poden donar lloc a cossos d'edificació funcionalment independents destinats a usos residencials.
- c) En el cas d'edificacions existents de tipologia tradicional que incompleixin algun dels paràmetres de posició dels edificis en relació a la parcel·la o d'alçada màxima (total o reguladora) establerta per edificacions de nova planta pel seu mateix ús, es permetran obres de restauració, conservació, consolidació, rehabilitació, reestructuració i d'ampliació, amb la intenció de respectar i protegir els referits edificis i evitar-ne la seva degradació, encara que aquesta ampliació sempre haurà de complir els paràmetres exigibles per a noves construccions. En tot cas, en les edificacions de tipologia tradicional amb ús d'habitatge regeix la limitació a les actuacions d'ampliació d'acord amb el que disposa la lletra b) anterior.
- d) Els paràmetres d'edificació recollits en aquest apartat 3 són d'aplicació sens perjudici de les condicions més restrictives que el Pla General pugui establir en determinades ordenances particulars en sòl rústic.
4. Els usos legalment implantats, preexistents a l'entrada en vigor d'aquest Pla General, que no s'adeqüin al règim d'usos que aquest estableix, es poden mantenir sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, de salubritat i de perill que estableixin les normes urbanístiques per a cada zona així com a la legislació sectorial d'aplicació.
5. Als béns inclosos en el *Catàleg d'elements i espais protegits* el règim singular establert a cadascuna de les seves fitxes preval per sobre del règim general detallat en aquest article. Aquest darrer serà d'aplicació únicament en cas de no entrar en contradicció amb el que estableix el corresponent règim singularitzat

Disposició transitòria segona

Parcel·les inferiors a la mínima

Aquelles parcel·les preexistents que constin inscrites al Registre de la Propietat amb anterioritat a l'aprovació inicial del present Pla General i que no compleixin les determinacions sobre superfície mínima o façana mínima tenen la condició d'edificables en les condicions establertes a cada zona, sempre que la regulació zonal no ho prohibeixi expressament.

DISPOSICIÓ FINAL

El Pla General d'Estellencs entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'acord de la seva aprovació definitiva i d'aquestes Normes urbanístiques al Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB)

Annex : Fitxes normatives dels àmbits de planejament i gestió***Unitats d'Actuació Urbanística (UA)***

UA 01 Aparcament Eusebi Pascual

Actuacions aïllades

AA 01 Torrent de s'Aigo

AA 02 Camí de la Mar

AA 03 S'arraval

AA 04 Camí a s'arraval

Sectors de Sòl Urbanitzable (SB)

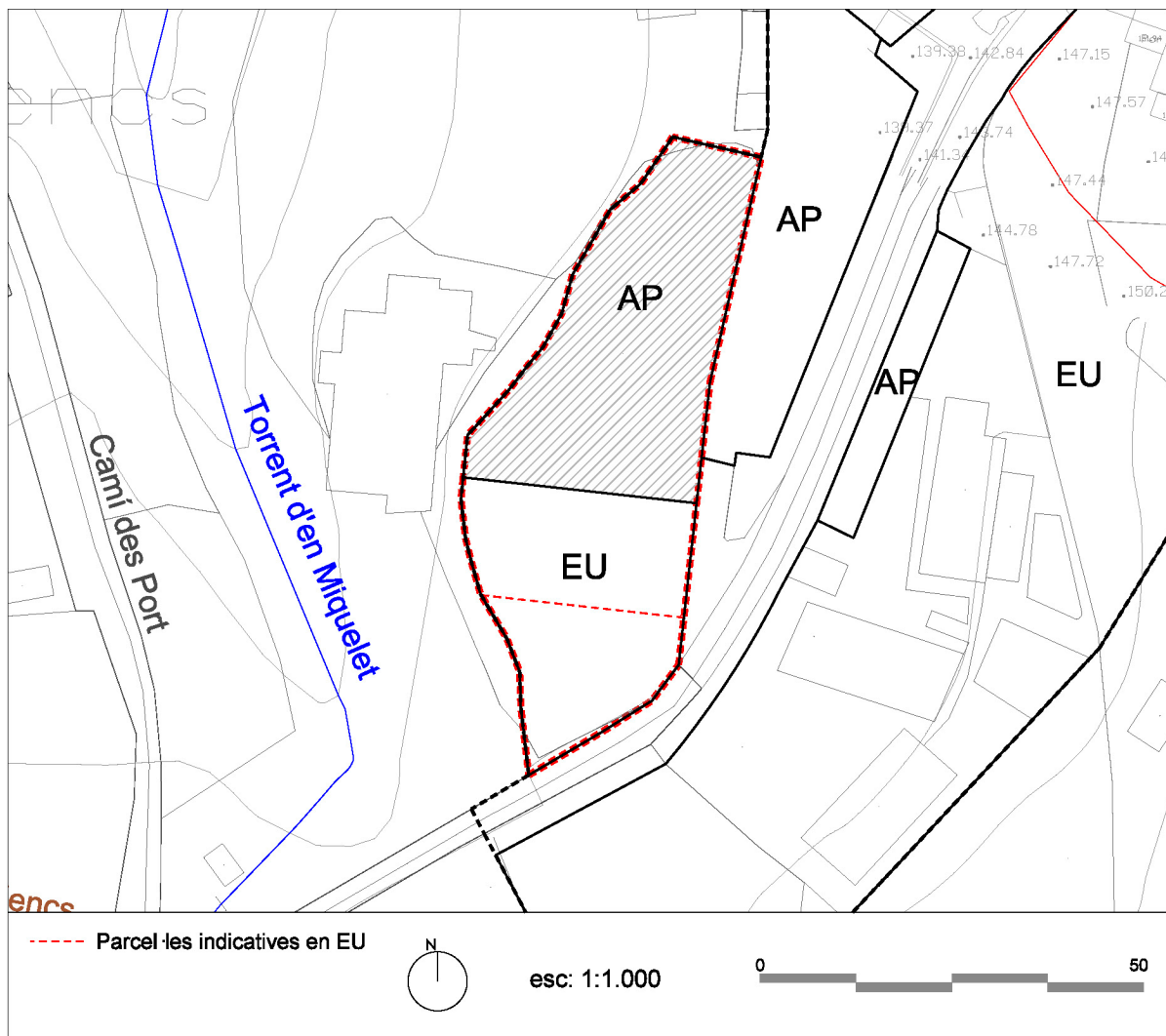
SBO 01 c. de sa Síquia - ctra. de la Mar

Condicions generals per a les Unitats d'actuació Urbanística:

- Els valors normatius de les fitxes seran la superfície de la Unitat, el coeficient d'edificabilitat bruta (C.E.B), el percentatge de cessions per a sistemes urbanístics, la densitat d'habitatges (en cas d'ús residencial) i la reserva de sostre per a habitatges de protecció pública.
- L'ordenació de les fitxes és vinculant, tot i que les figures de desenvolupament podran ajustar l'ordenació sempre i quan es respectin els criteris generals d'ordenació i les condicions establertes a aquesta Normativa.

Condicions generals per a tots els Sectors de sòl urbanitzable:

- Serà obligatòria la cessió del percentatge indicat de l'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament.
- Els valors normatius de les fitxes seran: la superfície del sector, el coeficient d'edificabilitat bruta (C.E.B), el percentatge de cessions per a sistemes urbanístics, la densitat d'habitatges (sectors residencials), la reserva de sostre per a habitatges de protecció pública, la situació dels sistemes generals vinculants i l'ús principal del sector.
- Per a l'aprovació del Projecte d'Urbanització corresponent caldrà demanar informe previ a l'ABAQUA i a la companyia elèctrica a efectes de determinar si cal reservar sòl i si escau reserva econòmica pel sistema de sanejament o per situar una Estació Transformadora.
- A les fitxes s'utilitzen les abreviacions: HRLL (Habitatge renda lliure), HP (Habitatge protecció pública).



UA 01 – Aparcament c. Eusebi Pascual

Actuació de dotació

Objectiu: Completar la trama urbana i preveure l'ampliació de l'aparcament a l'entrada oest del nucli

Valors normatius

C.E.B:	0,174 m ² st/m ² s
Nombre màxim d'habitatges:	2 htg
Densitat bruta (htg/Ha)	11,1 htg/Ha
Densitat neta (hab/Ha)	27,7 hab/Ha

Superfícies d'ordenació, valors indicatius

Àmbit	1.806 m ² s
Sostre màxim:	315 m ² st
Sostre màxim residencial:	315 m ² st

Sistemes urbanístics	1.019 m²s	56,4%
-----------------------------	-----------------------------	--------------

Sistemes locals

AP – Aparcament de vehicles	1.019 m ² s
-----------------------------	------------------------

Zones	787 m²s	43,6%
--------------	---------------------------	--------------

EU – Zona residencial extensiva unifamiliar	787 m ² s
---	----------------------

Distribució sostre

Sostre residencial

HRLL – EU	315 m ² st	100%	2 htg
-----------	-----------------------	------	-------

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació en la modalitat de compensació .

Aprofitament urbanístic		Valor repercussió				Total	
		Quoficient	euros/m2st	UA/m2st	Sostre (m2st)	UAs	Aprofitament
	HRLL - RE_EU	1,2	1.786,50	1,00	315	315,000	562.747,50 euros
			Total aprofitament mitjà total			315,000	562.747,50 euros
			Total superfície			1.806 m²s	1.806 m²s
			Total aprofitament mitjà per m2 sol			0,174	311,60
						UA/m2s	euros/m2s
			Total aprofitament públic (10%)			31,500	56.274,75 euros

Pel que fa a la cessió d'aprofitament, al tractar-se d'una UA amb increment d'aprofitament, caldrà cedir el 10% AU al corresponent projecte de parcel·lació

Pel que fa a la reserva d'habitatge protegit, l'article 37i) de la LUIB preveu que: *En qualsevol cas, el pla ha de reservar, com a mínim, el sòl corresponent al 30% de l'edificabilitat residencial prevista en sòl urbanitzable i en el sòl urbà que hagi de sotmetre's a actuacions de renovació urbana i de reforma interior, sempre que, en tots aquests casos, l'ús residencial sigui el predominant.*

Atès que aquest àmbit és una actuació de dotació i no una actuació de renovació urbana ni de reforma interior, no es considera obligatòria la reserva de sostre mínim del 30 % per habitatge de protecció oficial.

Condicions i observacions:

Aquest àmbit **es considera sòl urbà**, tot i que les Normes Subsidiàries del 2006 el classificaven com a rústic, en atenció a que amb posterioritat a aquesta data **s'han executat els serveis urbans bàsics assenyalats a l'article 22 de la LUIB**. Per tant, en aquest moment ja disposa efectivament , a peu de l'alineació de la façana de la parcel·la confrontant amb l'espai públic dels serveis urbanístics bàsics. Aquests serveis es van executar **amb càrrec als propietaris de les parcel·les confrontants**.

El projecte d'urbanització haurà de preveure la generació d'energia renovable a les cobertes de les noves edificacions.

Els serveis urbans a preveure al Projecte d'Urbanització són: clavegueram, aigua potable, baixa tensió, enllumenat públic i pavimentació.

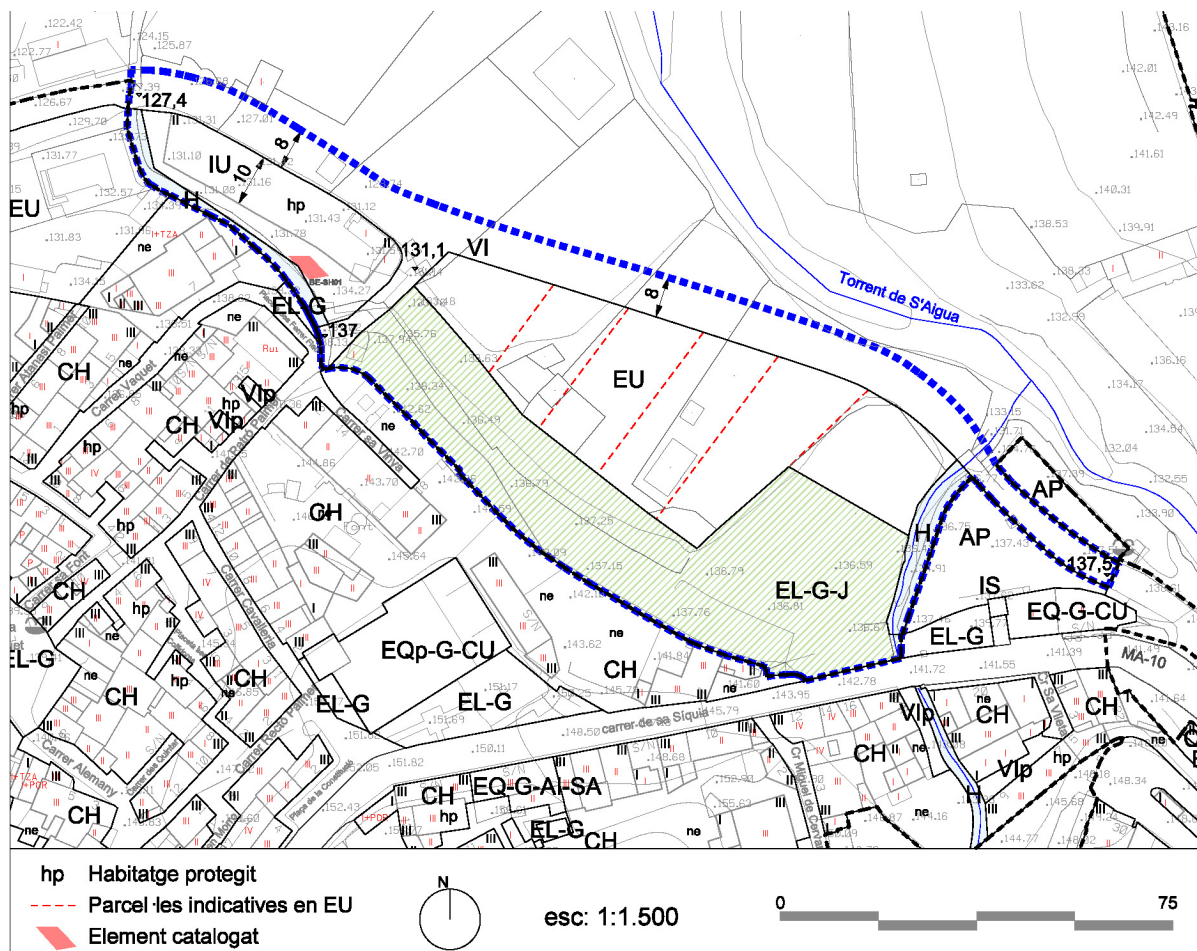
Els nous edificis hauran d'incloure la instal·lació per a la captura i la reutilització de les aigües pluvials, amb dipòsits als espais lliures. Aquestes edificacions també caldrà que tinguin un consum energètic quasi nul amb un bon aïllament tèrmic.

Mesures ambientals a tenir en compte:

Durant les tasques de desbrossada per l'habilitació del nou aparcament, caldrà valorar la viabilitat de trasplantament d'aquella vegetació autòctona que es trobi en bon estat de conservació. Els potencials exemplars a trasplantar s'haurien d'ubicar en el mateix aparcament per tal de conservar part de la vegetació preexistent dins el mateix àmbit, i també per generar zones d'ombra. En cas de que hi hagi excedent d'exemplars, aquests s'hauran d'ubicar en els nous espais lliures proposats pel PG.

Els materials a utilitzar pel futur aparcament han de ser els definits en el Catàleg de materials sostenibles de les Illes Balears per aquests espais (veure apartat 7 de l'EAE).

Si la superfície d'aparcament és superior als 1.000 m²s caldrà equipar-lo amb pèrgoles cobertes amb plaques fotovoltaiques. (Article 22.3 Normes urbanístiques)



SBO 01 – c. de sa Síquia-ctr. de la Mar

Sector de sòl urbanitzable directament ordenat

Objectiu: Contempla el creixement al nord-est del nucli, genera una connexió alternativa de la carretera Ma-10 amb el camí de la Mar. Preveu la reserva d'espai lliure i la construcció d'habitatges de protecció.

Valors normatius

C.E.B:	0,248 m ² st/m ² s
Nombre màxim d'habitatges:	18 htg
Densitat bruta (htg/Ha)	14,9 htg/Ha
Densitat neta (hab/Ha)	45,7 hab/Ha

Superfícies d'ordenació, valors indicatius

Àmbit	8.032 m ² s
Sostre màxim:	1.994 m ² st
Sostre màxim residencial:	1.994 m ² st

Sistemes urbanístics	4.639 m²s	57,7%
-----------------------------	-----------------------------	--------------

Sistemes generals

VI – Xarxa viària de domini públic	1.721 m ² s
EL-G-J – Espais lliures de domini públic	2.626 m ² s
H – Sistema hidràulic	292 m ² s

Zones	3.392 m²s	42,3%
--------------	-----------------------------	--------------

EU – Zona residencial extensiva unifamiliar	2.627 m ² s
IU – Zona residencial intensiva unifamiliar	765 m ² s

Distribució sostre

Sostre residencial

HRLL – EU	1.051 m ² st	53%	6 htg
HPO – IU	943 m ² st	47%	12 htg

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació en la modalitat de compensació.

Caldrà preveure, al projecte de reparcel·lació, la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

Aprofitament urbanístic	Valor repercussió			Sostre (m2st)	UAs	Total	
	Quoficient	euros/m2st	UA/m2st			Aprofitament	
HRLL - RE_EU	1,2	1.786,50	1,00	1050,884	1.050,884	1.877.404,27	euros
HPO - RE_IU	1,2	90,41	0,05	942,7	47,709	85.232,65	euros
		Total aprofitament mitjà total			1.098,593	1.962.636,92	euros
		Total superfície			8.032 m²s	8.032 m²s	
		Total aprofitament mitjà per m2 sol			0,137	244,36	
					UA/m2s	euros/m2s	
		Total aprofitament públic (10%)			109,859	196.263,69	euros

La meitat de la superfície bruta de l'àmbit està destinada a sistemes generals d'espai lliure i vial, per tant, i com diu l'article 42.2c) de la LUIB aquestes cessions substituiran les reserves mínimes de sistemes locals que fixa la LUIB per als sòls urbanitzables.

Usos

Ús global: residencial

Usos detallats: habitatge unifamiliar, HPO

Condicions i observacions:

El projecte d'urbanització haurà de preveure la generació d'energia renovable a les cobertes de les noves edificacions.

Els serveis urbans a preveure al Projecte d'Urbanització són: clavegueram, aigua potable, baixa tensió, enllumenat públic i pavimentació.

Els nous edificis hauran d'incloure la instal·lació per a la captura i la reutilització de les aigües pluvials, amb dipòsits als espais lliures. Aquestes edificacions també caldrà que tinguin un consum energètic quasi nul amb un bon aïllament tèrmic. S'ha de desplaçar, fora del sector, la torre de la xarxa d'electricitat de la línia de mitja tensió que passa pel vial.

Mesures ambientals a tenir en compte:

Caldrà preservar el rec d'aigua que trobem al sud del sector per tal de no afectar el subministrament de les basses d'aigua d'ús agrícola que se'n abasteixen.

S'ha de prioritzar la permeabilitat dels espais lliures del sector, on el % de sòl permeable ha de ser superior al 50% per tal de minimitzar els sòls compactats en zona urbana.

Com a estratègia pal·liativa per la pèrdua de les hortes afectades, es proposa que la zona d'espais lliures tingui una configuració o disseny evocador de les plantacions de fruites, amb una disposició dels arbres en quadrícula i amb espècies mediterrànies entre les quals, el 30% han de ser fruiters típics de les nostres illes (garrovers, oliveres, magraners, figueres, etc).

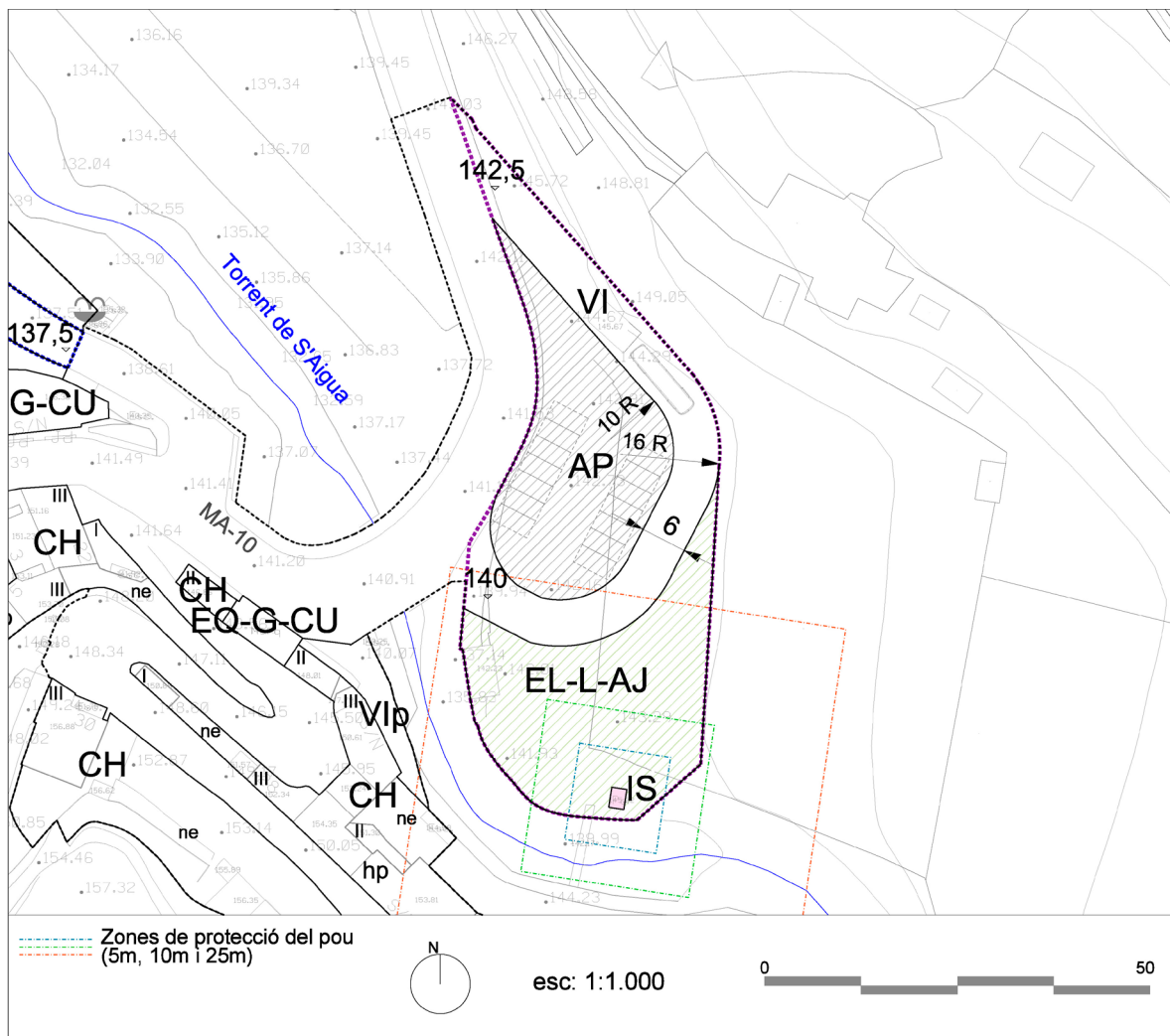
Les voreres del nou vial han de disposar d'arbres autòctons i de baix requeriment hídric i que tinguin capacitat de generació d'ombra. Per altra banda, es recomana la utilització de sistemes LED per l'enllumenat exterior per tal de no generar intrusions lumíniques al sòl rústic que trobem adjacent a l'àmbit.

El vial proposat només ha de disposar de voravia a la banda sud, per tal de garantir una transició suau amb el SR. Addicionalment, tampoc s'hi haurà d'instal·lar enllumenat, i s'hi haurà d'implantar una franja vegetada amb vegetació autòctona i de baix requeriment hídric per tal de que faci de frontera amb el SR.

Actuacions previstes sobre els elements catalogats:

Dins d'aquest sector trobem l'element catalogat BE-SH01. A continuació es reproduïxen les actuacions previstes en el catàleg per aquest element:

5. Protecció patrimonial	
Nivell de protecció	E- Nivell de protecció específic
Usos permesos	Els permesos pel nivell de protecció.
Elements a preservar	El conjunt de siquies i safareigs i resta d'elements associats al sistema hidràulic.
Intervencions preferents	Eliminar la vegetació que envaeix siquies i safareigs.
Intervencions admissibles	Les assenyalades al corresponent nivell de protecció.
Entorn de protecció	Es delimita com entorn de protecció una franja envoltant les siquies, amb una amplaria de dos metres mesurats a partir de la cara exterior dels seus paraments, per al sol rústic i de cinquanta centímetres per al sol urbà, amb el concret traçat que figura a la documentació gràfica que s'adjunta.



AA 01 – Torrent de s'Aigo

Actuació aïllada en sòl urbà

Objectiu: Previsió a l'entrada est del nucli urbà una parada i un girador per autobusos, una àrea d'aparcament per a 14 vehicles. Preveu la reserva d'un espai lliure i l'obtenció del pou per a la captació d'aigua.

Superfícies d'ordenació, valors indicatius

Àmbit 1.936 m²s

Sistemes urbanístics

1.936 m²s

Sistemes generals

IS – Instal·lacions i serveis..... 5 m²s

Sistemes locals

VI – Xarxa viària de domini públic..... 582 m²s

AP – Aparcament de vehicles 622 m²s

EL-L-AJ –Espais lliures de domini públic..... 727 m²s

Sistema d'actuació:

Expropiació.

Condicions i observacions: L'espai lliure es configura com el punt d'entrada al camí de Puigpunyent.

Mesures ambientals a tenir en compte:

Durant les tasques de tala dels arbres fruiters per l'habilitació del nou aparcament, caldrà valorar la viabilitat de trasplantament d'aquests exemplars, principalment de les oliveres, ja que es troben en molt bon estat. Aquests exemplars s'han d'ubicar en el mateix aparcament per tal de conservar-los. Els exemplars excedentaris que no puguin ubicar-se a la zona d'aparcament, s'haurien d'ubicar en primera instància a la zona d'espais lliures de la mateixa AA 01. En cas de que no

sigui possible, s'haurien de trasplantar o bé en altres espais lliures o a aquelles zones agrícoles properes a l'àmbit, sempre i quan la propietat hi estigui conforme.

Els materials a utilitzar pel futur aparcament han de ser els definits a en el Catàleg de materials sostenibles de les Illes Balears per aquests espais (veure apartat 7 de l'EAE).

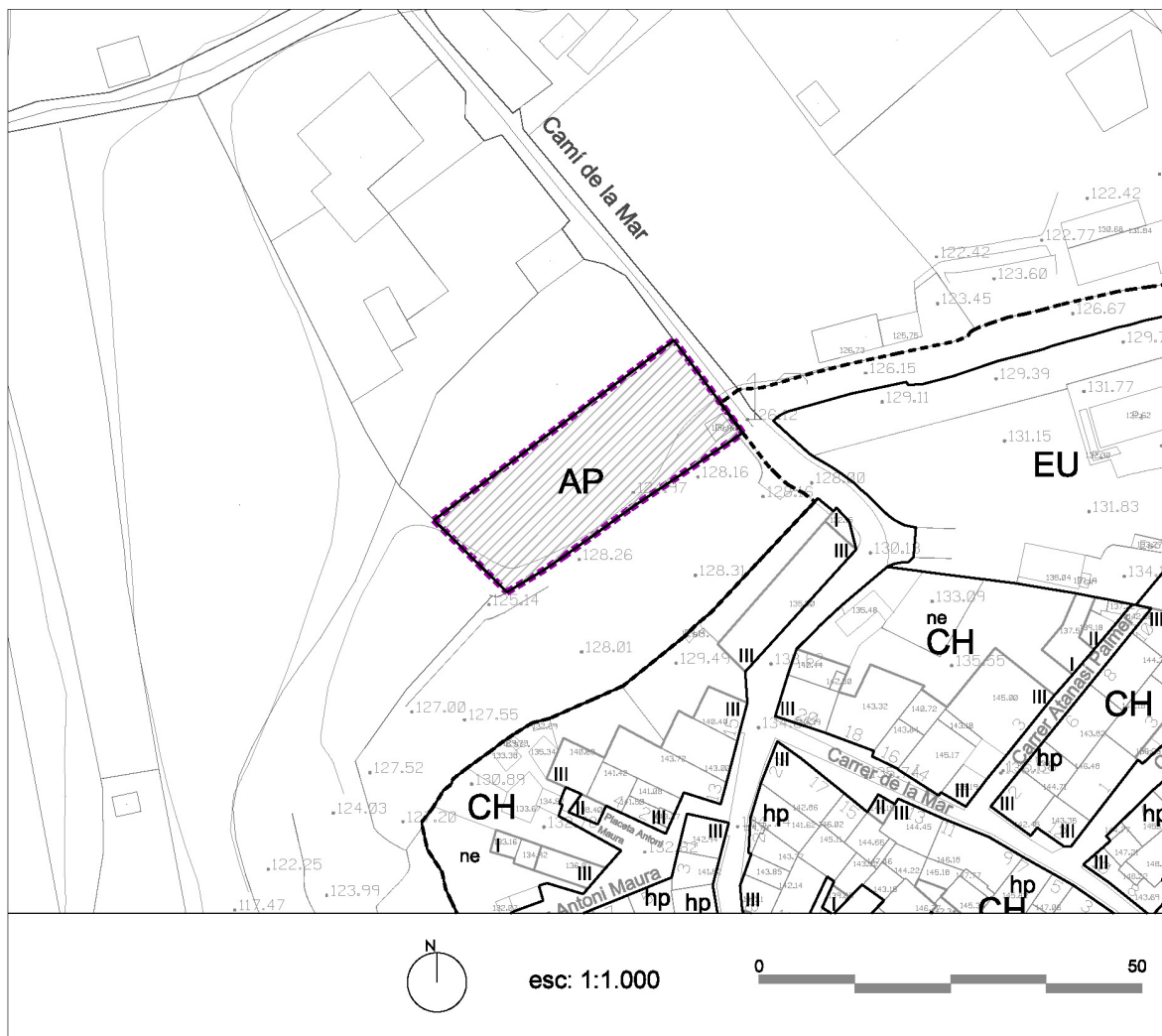
Respecte als espais lliures, la normativa del PG especifica que s'han d'implementar espècies autòctones. En aquest cas, tenint en compte que l'AA 01 delimita amb la zona de servitud (5m respecte DPH) del Torrent de s'Aigo, es proposa que les espècies a plantar siguin de caràcter fluvial per tal de millorar l'entorn d'aquest torrent, que actualment es troba força degradat i amb presència de canya (*Arundo donax*). Amb tot, les espècies a plantar han de ser les següents:

- *Fraxinus angustifolia* – fleixe (diàmetre de tronc de 8 – 10 cm)
- *Populus alba* – poll (diàmetre de tronc de 8 – 10 cm)
- *Ulmus minor*- om (diàmetre de tronc de 8 – 10 cm)

Pel que fa a la zona de jocs infantils, serà criteri indispensable que els materials (paviments, mobiliari, estructures,...) a incorporar disposin d'etiquetes ecològiques, certificats FSC i petjades de carboni reduïdes de producte. Els mateixos hauran de ser durables i amb un baix requeriment de manteniment.

Els elements de gestió de residus hauran de fomentar una correcta segregació de residus, disposant dels punts adequats per la seva acumulació i recollida.

Finalment, caldrà evitar les zones pavimentades i aquestes que siguin amb paviments reaprofitats. Aquestes hauran de permetre el pas de vehicles de manteniment i recollida de residus.



AA 02 – Camí de la Mar

Actuació aïllada en sòl rústic

Objectiu: Previsió d'un aparcament amb 27 places a la sortida del nucli pel camí de la mar.

Superfícies d'ordenació, valors indicatius	
Àmbit	540 m ² s
Sistemes urbanístics	540 m²s
Sistemes locals	
AP – Aparcament de vehicles	540 m ² s

Sistema d'actuació:

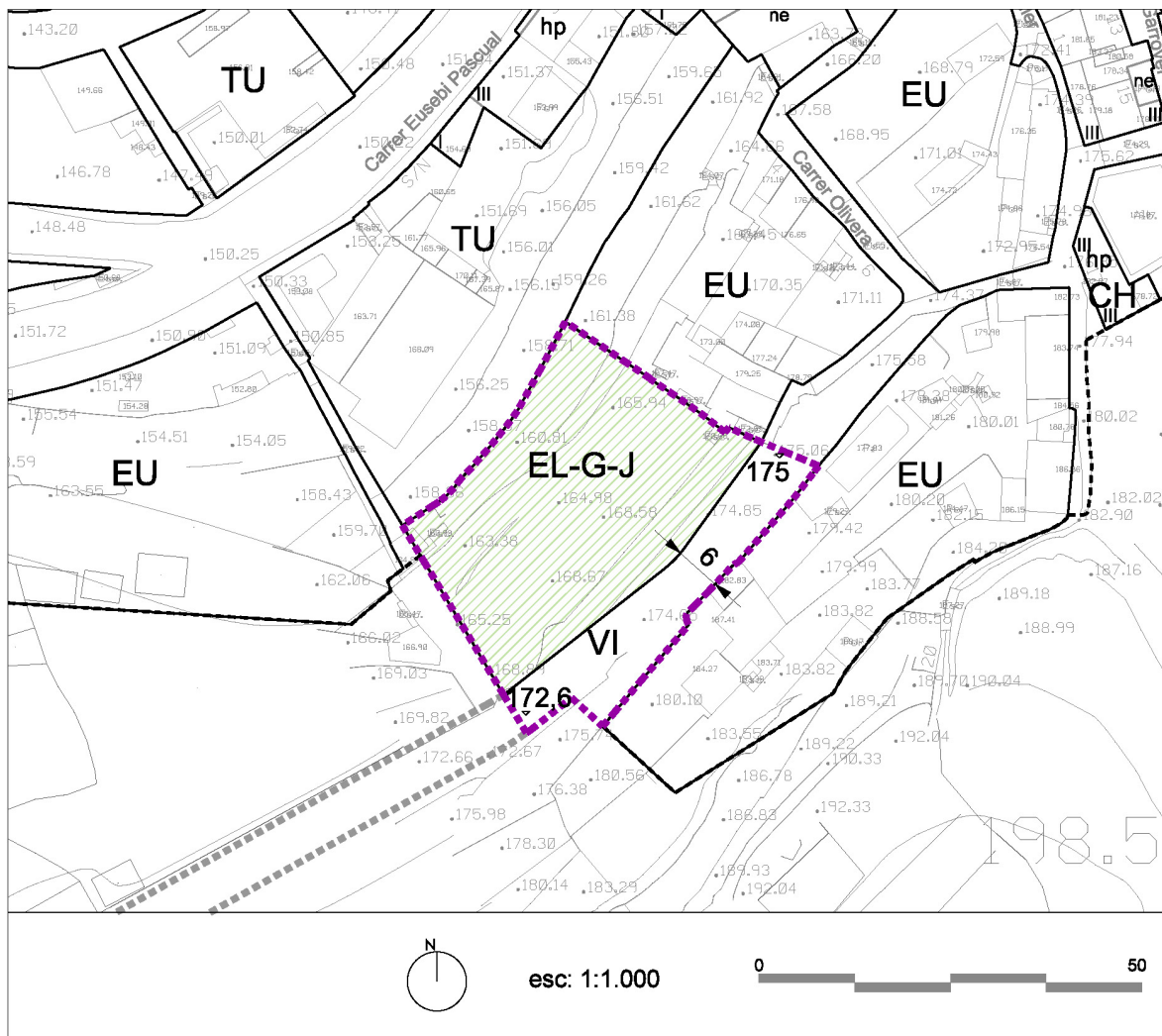
Expropiació.

Mesures ambientals a tenir en compte:

Durant les tasques de desbrossada per l'habilitació del nou aparcament, caldrà valorar la viabilitat de trasplantament d'aquella vegetació autòctona que es trobi en bon estat de conservació. Els potencials exemplars a trasplantar s'haurien d'ubicar en el mateix aparcament per tal de conservar part de la vegetació preexistent dins el mateix àmbit, i també per generar zones d'ombra. En cas de que hi hagi excedent d'exemplars, aquests s'hauran d'ubicar en els nous espais lliures proposats pel PG.

Els materials a utilitzar pel futur aparcament han de ser els definits a en el Catàleg de materials sostenibles de les Illes Balears per aquests espais (veure apartat 7 de l'EAE).

Per altra banda, remarcar que es valoren positivament les determinacions de l'article 22 de la normativa del PG respecte als aparcaments, ja que s'especifica que el paviment ha de ser drenant i es recull la necessitat de plantació d'espècies autòctones.



AA 03 – S'Arraval

Actuació aïllada en sòl urbà

Objectiu: Preveu la reserva d'un espai lliure al barri de s'Arraval i la continuació d'un vial per connectar el barri amb el camí de s'Arraval fins a arribar a la carretera.

Superfícies d'ordenació, valors indicatius	
Àmbit	1.478 m ² s
Sistemes urbanístics	1.478 m²s
Sistemes generals	
EL-G-J – Espai lliure de domini públic. Jardí	1.097 m ² s
Sistemes locals	
VI – Xarxa viària de domini públic.....	382 m ² s

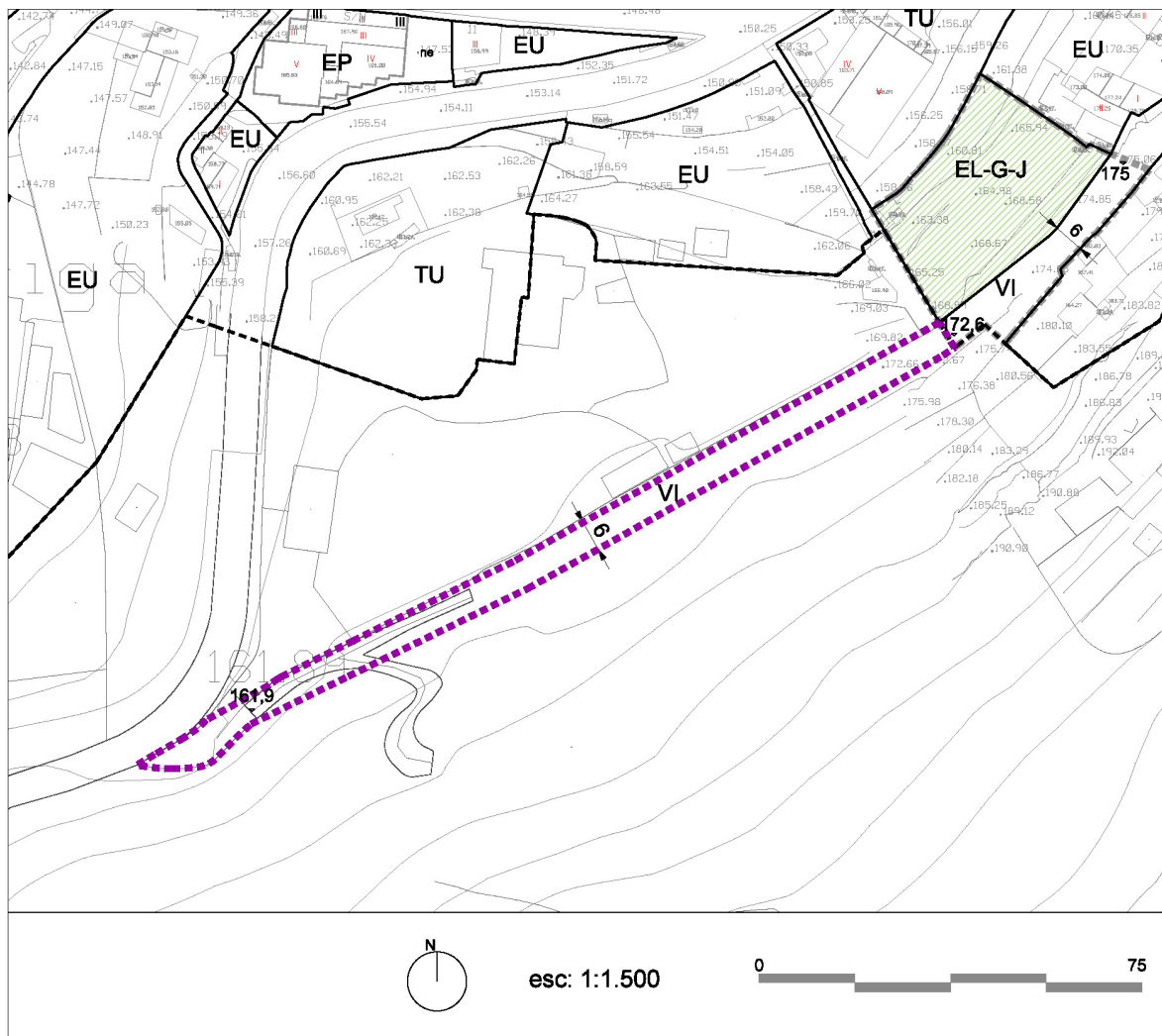
Sistema d'actuació:

Expropiació.

Mesures ambientals a tenir en compte:

Primerament, cal destacar que la normativa del PG ja incorpora un seguit de mesures i criteris a aplicar a les zones qualificades de vial (veure art. 18 – art. 22) i espais lliures (veure art. 23, art. 24 i art.25), i que aquestes garanteixen les bones pràctiques ambientals, la sostenibilitat d'aquests nous espais i la integració paisatgística de les futures actuacions. Tot i això, pels espais lliures d'aquesta AA es proposa que es mantingui, al màxim possible, els diversos exemplars arboris que actualment hi trobem, ja que aquests, a part de la seva funcionalitat ecològica i ambiental, contribueixen activament a la funcionalitat dels itineraris cívics proposats en aquest àmbit.

Addicionalment, caldrà garantir la permeabilitat del 100% dels sòls dels espais lliures, per tal de no alterar l'actual règim d'escolament d'aigües superfícies i la pèrdua i compactació de sòls d'alt valor edafològic.



AA 04 – Camí a s'Arraval

Actuació aïllada en sòl rústic

Objectiu: Preveu la connexió del barri de s'Arraval amb la carretera Ma-10 mitjançant l'arranjament d'un camí en sòl rústic, de prioritat per a vianants, que permeti el pas de vehicles només per a residents.

Superfícies d'ordenació, valors indicatius

Àmbit 1.043 m²s

Sistemes urbanístics

1.043 m²s

Sistemes locals

VI – Xarxa viària de domini públic..... 1.043 m²s

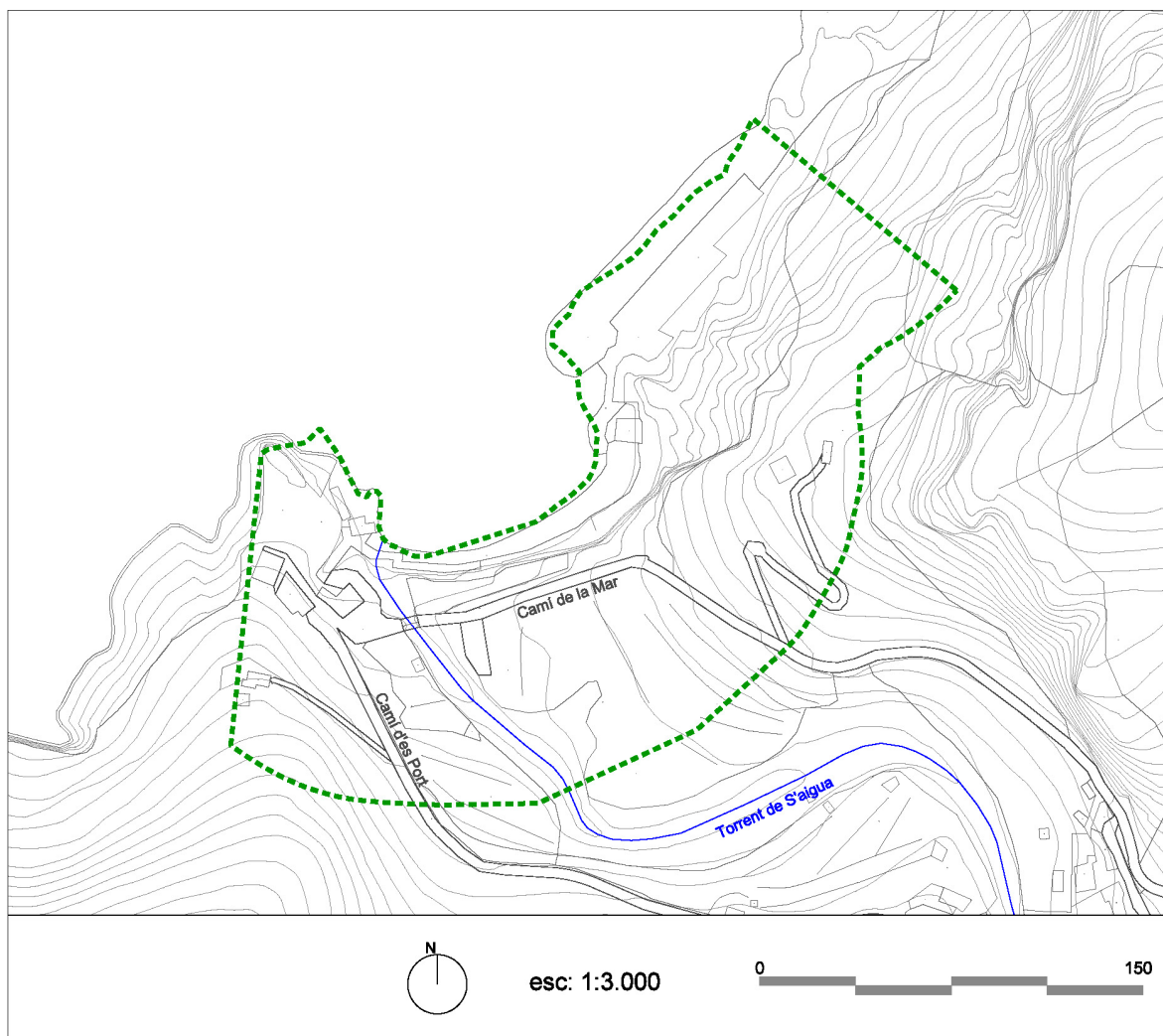
Sistema d'actuació:

Expropiació.

Condicions i observacions: El camí serà públic però de pas rodar exclusiu per a residents a s'Arraval.

Mesures ambientals a tenir en compte:

Tenint en compte que es tracta simplement d'obrir un vial ja existent a la ciutadania, no són necessàries mesures addicionals. Addicionalment, la normativa (veure títol quart i setè) del PG ja preveu un seguit de criteris i mesures a aplicar als camins del sòl rústic, als murs de pedra en sec i a la vegetació del SR, amb la qual cosa es considera que els elements patrimonials i ambientals que trobem adjacents al vial de l'AA 04 ja queden adequadament protegits.



PE 01 – Cala Estellencs

Pla especial en sòl rústic

Objectiu:

1. L'àrea de la Cala d'Estellencs haurà de ser objecte d'un Pla Especial de Millora del Medi Natural a fi de resoldre la problemàtica dels escarpats i els penya-segats, els desprendiments, els accessos fins a la platja, el manteniment de la platja i la seva regeneració, la concreció de l'espai d'acollida d'embarcacions, els escars i les seves proteccions, els aparcaments, la delimitació d'una zona d'acampada, si hi ha lloc, així com la normalització de les edificacions allà existents, l'adequació a la Llei de Costes i a les DOT amb les actuacions derivades de les delimitacions de les Àrees de Prevenció de Riscs, etc. Les accions a plantejar han de ser tendents a la conservació, regeneració i potenciació de les qualitats ambientals que caracteritzen al dit espai, compatibilitzant-les amb l'ús lúdic que li és factible.
2. Totes les actuacions i usos possibles a realitzar en la dita zona queden supeditats a l'aprovació del citat pla. El seu àmbit apareix inicialment delimitat en el plànol d'ordenació, encara que la seva delimitació precisa serà objecte així mateix del propi pla especial, havent d'incloure com a mínim la cala pròpiament dita i els dos laterals vinculats a ella, tot l'entorn afectat pels lliscaments i desprendiments, les edificacions del contorn, les zones actualment emprades com a aparcament i la unió entre els dos camins que condueixen a la població. L'adequació d'una senda per als vianants paral·lel al Camí de la Mar des del nucli urbà hauria d'incloure's entre els objectius de dit pla, encara que sobrepassi el seu àmbit territorial.

Superfícies d'ordenació, valors indicatius

Àmbit37.207* m²s

* Superfície aproximada. El Pla Especial definirà exactament el seu àmbit

Condicions:

- La utilització del domini públic marítim-terrestre es regularà segons allò especificat al Títol III de la Llei de Costes.
- Els usos a la zona de servitud de protecció s'ajustaran a allò disposat als articles 24 i 25 de la Llei de Costes. Els usos admesos en aquesta zona han de comptar amb l'autorització de l'òrgan competent de la Comunitat Autònoma, d'acord

amb allò determinat als articles 48.1 i 49 del Reial Decret 1112/92 pel qual es modifica parcialment el Reglament de la Llei de Costes.

- En qualsevol cas, les obres i instal·lacions existents, situades a la zona de domini públic o de servitud, estaran subjectes a allò especificat a la Disposició Transitòria Quarta de la Llei de Costes.

- Caldrà tenir en compte les determinacions de la fitxa BIPA-03 del Catàleg d'elements i espais protegits.

Condicions ambientals:

Caldrà garantir la no afectació de l'entorn fluvial del Torrent de s'Aigo, al mateix temps que se'n potencia la seva funcionalitat hidrològica i ecològica. En aquest sentit, caldrà preveure la retirada de la canya i la substitució d'aquesta per exemplars autòctons d'hàbitats fluvials.

Els murs de pedra en sec que trobem a la zona est del PE 01, hauran de ser preservats per la seva funció paisatgística, patrimonial, de reducció dels fenòmens erosius, i per els usos agrícoles als quals es troben vinculats.

Les diverses actuacions a realitzar en el PE 01 no haurien d'augmentar les zones impermeables de la zona, ja que això contribuiria activament a l'alteració de l'actual règim d'escolament superficial de les aigües pluvials, augmentant així els fenòmens erosius i d'inestabilitat del sòl en una zona extremadament sensible als riscos geològics.

Respecte a les zones XN2000, ANEI, HIC, es considera que el PG ja recull els diversos criteris i mesures d'aplicació establerts per la normativa sectorial, amb la qual cosa no és necessària la realització de mesures addicionals, sempre i quan el PE 01 tingui en compte el compliment de la normativa.