



Ajuntament d'Estellencs



Consell de Mallorca

R24/03

PLA GENERAL D'ESTELLENCs

Octubre de 2025

Ferran Navarro Acebes, arquitecte

e. MEMÒRIA SOCIAL

Redactada per Montserrat Mercadé Marimon, *geògraf*

Índex

1.	Marc legal	2
2.	La població.....	3
2.1.	Evolució de la població	3
2.2.	Components de creixement.....	4
2.3.	Estructura d'edats.....	5
2.4.	Nacionalitat de la població	6
3.	Les llars.....	8
3.1.	Evolució de les llars	8
3.2.	Llars segons el nombre de persones	9
3.3.	Llars grans i llars joves	10
4.	Estimacions de població i llars	11
5.	Els habitatges	13
5.1.	Els habitatges segons tipus	13
5.2.	Característiques dels habitatges.....	14
5.3.	Règim de tinença dels habitatges principals	16
5.4.	Les dinàmiques constructives	17
6.	L'oferta de mercat	17
6.1.	Les transaccions immobiliàries d'habitatge	17
6.2.	Valor mitjà dels béns immobles	18
6.3.	L'oferta del mercat	18
7.	Activitat i capacitat econòmica de la població.....	19
7.1.	Relació amb l'activitat, afiliats a la seguretat social i inscrits a l'atur.....	19
7.2.	Capacitat econòmica de la població.....	20
8.	Problemes en relació amb l'habitatge i necessitats d'habitatge assequible i social.....	21
9.	Resum diagnosi	22
10.	Proposta del Pla	26
10.1.	Proposta de reserves de sòl residencial i habitatge amb protecció	26
10.2.	Idoneïtat de la localització residencial i de les reserves per a habitatge amb protecció pública	28
10.3.	Mecanismes previstos per l'obtenció d'habitatge amb protecció pública i previsions temporals.....	30
11.	Anàlisi dels equipaments comunitaris	30
12.	Valoració de l'impacte social i de gènere del Pla	32
13.	Constitució i gestió del patrimoni públic de sòl	33

1. Marc legal

La Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB), determina en l'article 37.i que el Pla general ha d'incloure una avaluació de les necessitats d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública i la determinació de les reserves per a aquest tipus d'habitatge.

Així mateix, segons l'article 39.3 el Pla ha d'incloure la memòria social, la qual "és el document d'avaluació i justificació de les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge, una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística en funció del gènere, així com respecte dels col·lectius socials que requereixen atenció específica."

El Reglament general de la LUIB, aprovat el 29 de març del 2023, determina el contingut de la memòria social a l'article 36.

Segons aquest, haurà de fer referència a:

- a) Necessitats quantitatives i de localització de sòl residencial i habitatge, en relació amb el medi ambient urbà en què s'insereixen, amb estimació de les necessitats d'habitatge social d'acord amb les característiques socioeconòmiques de la població.
- b) Anàlisi de les possibles localitzacions alternatives de les reserves per construir-hi habitatges de protecció pública, atenent els objectius d'evitar la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus i d'afavorir la cohesió social, impedit la segregació espacial dels ciutadans i de les ciutadanes per raó del seu nivell de renda, i les possibilitats de rehabilitar edificacions per destinar-les a aquests tipus d'habitatges.
- c) Quantificació de les reserves mínimes obligatòries d'acord amb l'article 37.i) de la LUIB, i quantificació de la totalitat de les reserves previstes per construir-hi habitatges de protecció pública.
- d) Mecanismes prevists per obtenir sòl per construir-hi habitatge protegit promogut a iniciativa pública.
- e) Previsió de les necessitats d'habitatges dotacionals públics, si escau, amb indicació dels col·lectius als quals s'adrecen, als efectes d'establir les qualificacions i les reserves adequades.
- f) Anàlisi de les necessitats d'equipaments comunitaris d'acord amb les previsions de nous habitatges i de l'adequació de l'emplaçament i dels usos prevists per a aquests equipaments.

I hi haurà de figurar una diagnosi de la situació a partir de l'anàlisi de la informació sobre la població a la qual afecta el pla, amb la identificació de les problemàtiques i de les necessitats de benestar dels diferents col·lectius afectats i la valoració de l'impacte social i de gènere del pla.

Finalment, segons l'article 37.i: Sens perjudici de l'anterior, els ajuntaments poden reduir la reserva d'habitatge sotmesa a algun règim de protecció pública en les actuacions de transformació urbanística que es situïn en una zona turística per a la qual el pla territorial insular determini la seva reordenació, i sempre que es justifiqui en l'anàlisi de demanda social d'aquests habitatges en els termes establerts en aquest apartat i que la reordenació impliqui una reducció de l'aprofitament urbanístic i de la seva rendibilitat, justificades en el resultat de la memòria de viabilitat econòmica pel que fa a l'escenari existent amb anterioritat.

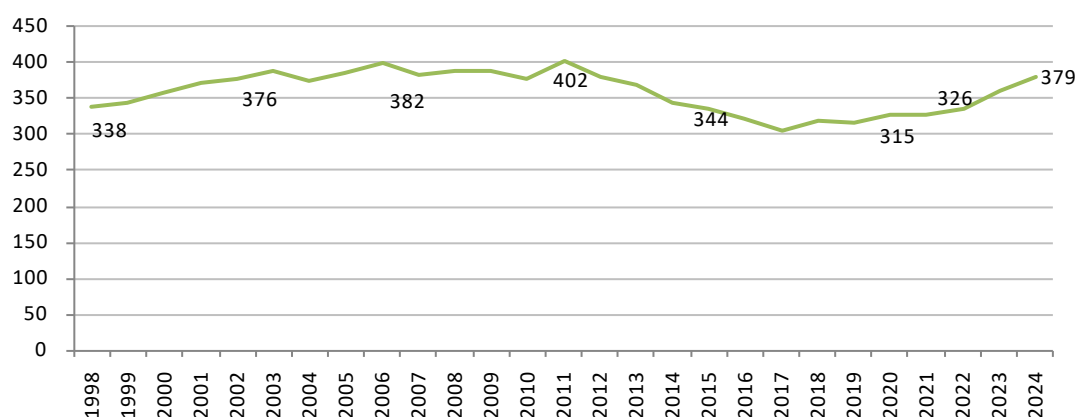
2. La població

2.1. Evolució de la població

El municipi d'Estellencs, amb 379 habitants el 2024 (446 el 2025 segons el padró municipal d'habitants), ha tingut un creixement irregular des del 1998, amb anys de pèrdua, destacant els primers anys posteriors a la crisi, entre el 2010 i 2017 amb una pèrdua d'una mica més d'una vuitantena d'habitants¹, alguns anys de creixement proper a zero (per exemple 2009) i alguns anys amb un guany més ampli (per exemple, 2011, 2023 i 2024).

- Entre els dos anys de referència ha multiplicat per 1,1 la seva població.

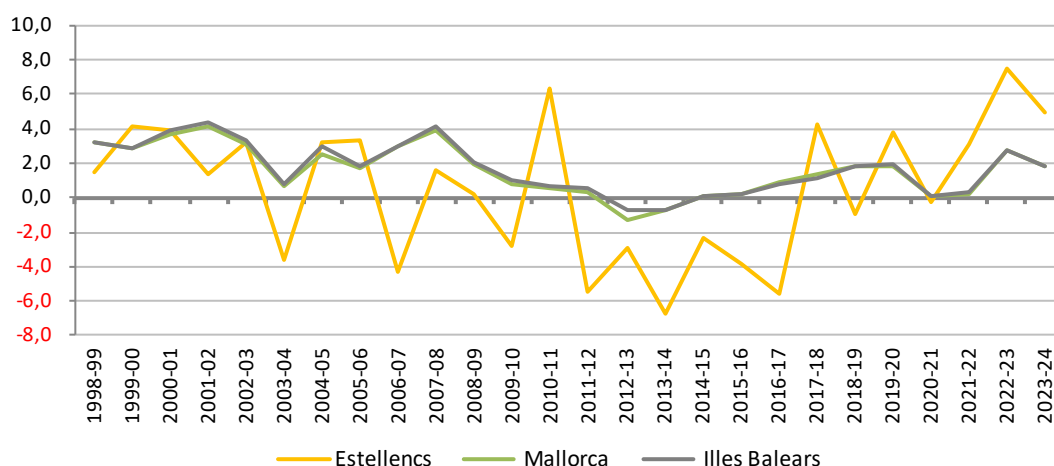
Evolució de la població, 1998 a 2024



Font. Pàgina web de l'IBESTAT i elaboració pròpia.

L'índex de creixement anual d'Estellencs, de 0,3% de mitjana, ha estat molt més petit que el de Mallorca, d'1,6% de mitjana i les Illes Balears, de l'1,7%.

Evolució de l'índex de creixement anual de la població, 1998 a 2024



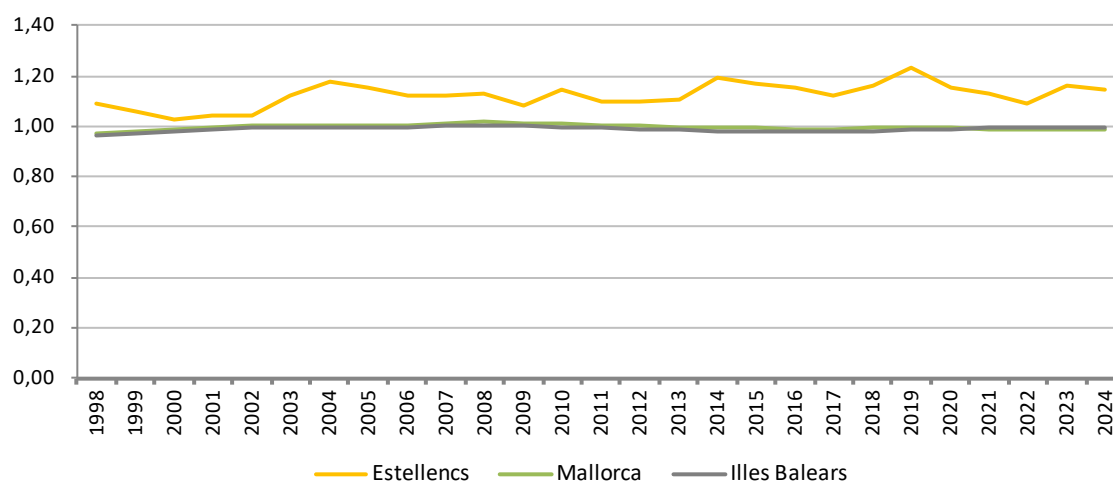
Font. Pàgina web de l'IBESTAT i elaboració pròpia.

¹ En aquest període, només el 2011 guanya habitants, una mica més d'una vintena.

A Estellencs hi ha i hi ha hagut una mica més d'homes que de dones, si més no des del 1998. En uns pocs anys la desigualtat entre sexes s'ha reduït, del 1999 al 2002, però la tendència ha estat a l'eixamplament. Així, si el 1998 hi havia 1,09 homes per 1 dona, el 2024 la proporció ha augmentat fins a 1,14 homes per dones, amb el màxim d'1,23 el 2019.

- A Mallorca i les Illes Balears hi ha una mica més d'equilibri, si bé en aquestes hi ha una mica més de dones que d'homes.

Evolució de l'índex de masculinitat, 1988 a 2024

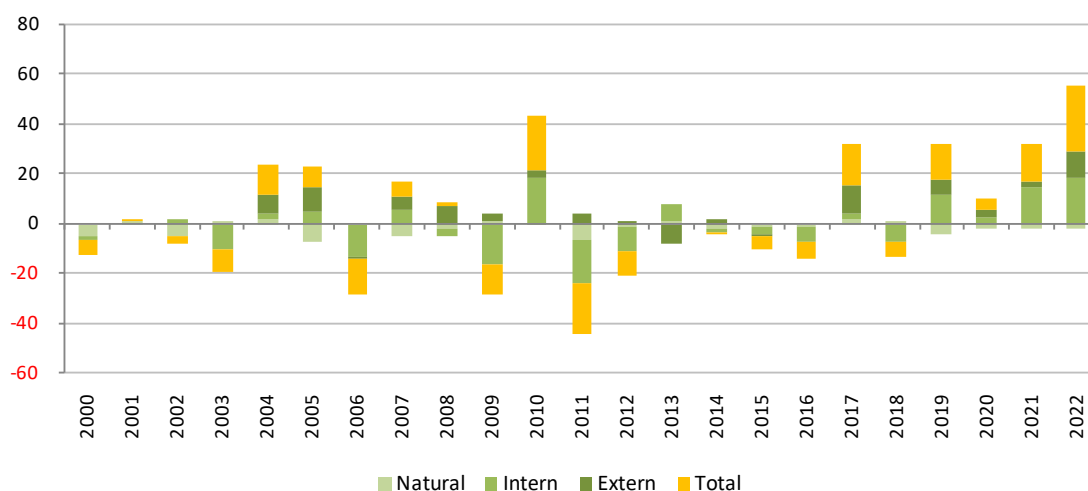


2.2. Components de creixement

Els guanys de població han estat per saldos positius en el moviment migratori, però que en alguns anys han quedat minvats per saldos negatius en el creixement natural.

- Les migracions internes han estat en més anys negatives que positives, però des del 2019 aporten el gruix del creixement.
- Les migracions externes, positives en la majoria d'anys, proporcionen saldos menys voluminosos, però ajuden a esmortir la pèrdua d'habitants quan el creixement natural i les migracions internes són negatives, i ampliar-lo quan són positives.

Evolució dels components de creixement, 2000 a 2022



Font. Pàgina web de l'IBESTAT i elaboració pròpia.

2.3. Estructura d'edats

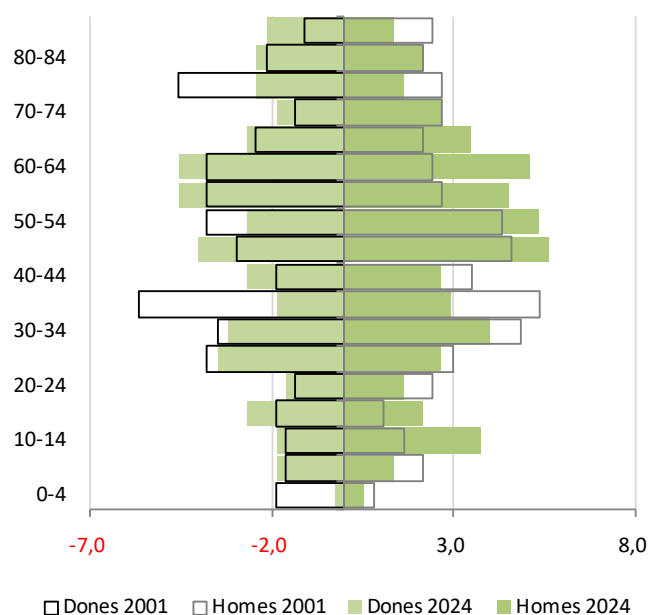
Pèrdues i creixements moderats suposen la pèrdua d'efectius en quasi tots els grups d'edat dels 0 als 39 anys, llevat dels de 15 a 24 anys (que guanyen 16 efectius), i també en els de 75 a 79 anys. A aquests se'ls ha d'afegir:

- Els que mantenen el mateix volum entre els dos anys (ni en guanyen ni en perden): de 40 a 44 anys, 50 a 54 anys i 85 i més anys.
- Els que quasi no en guanyen cap (entre 1 i 2): de 70 a 74 anys i 80 a 84 anys.

Entre els grups d'edat que guanyen efectius destaquen els de 55 a 59 anys i 60 a 64 anys.

Amb tot, i per grans grups d'edat, entre el 2001 i el 2024 els menors de 16 anys i la població en edat activa, dels 16 als 64 anys, han guanyat una mica de pes, mentre que la població gran n'ha perdut.

Piràmide d'edats segons sexe (%), 2001 i 2024



Font. Pàgina web de l'IBESTAT i elaboració pròpia.

Així, l'índex de dependència infantil ha augmentat en 1,4 punts percentuals respecte al 2001 i el de dependència senil s'ha reduït en 1,6 punts.

Índexs de dependència infantil i senil, 2001 i 2024

	2001		
	Homes	Dones	Total
Dependència infantil	13,4	15,8	14,6
Dependència senil	35,4	35,8	35,6
Dependència global	48,8	51,7	50,2
	2024		
	Homes	Dones	Total
Dependència infantil	15,3	16,8	16,0
Dependència senil	30,7	38,1	34,0
Dependència global	46,0	54,9	50,0
	2001-2024		
	Homes	Dones	Total
Dependència infantil	1,9	1,0	1,4
Dependència senil	-4,8	2,2	-1,6
Dependència global	-2,8	3,2	-0,2

Font. Pàgina web de l'IBESTAT i elaboració pròpia.

L'índex d'envelliment a Estellencs és molt alt, ja que hi ha més persones grans que menors de 16 anys, sent del 212,5 el 2024 (per cada 2,12 persones grans hi ha 1 menor de 16 anys).

- La reducció de pes de la població gran i el guany en la infantil ha suposat una disminució de l'índex d'envelliment de 2,5 punts percentuals.

L'índex de sobreenvelliment és alt, ja que un 15,3% de la població gran, té 85 i més anys.

- Respecte al 2001 només ha augmentat 0,5 punts percentuals.

Índexs d'envelliment i sobreenvelliment (%), 2001 i 2024

	2001		
	Homes	Dones	Total
Envelliment	238,0	265,0	215,0
Sobreenvelliment	20,0	9,3	14,8
	2024		
	Homes	Dones	Total
Envelliment	200,0	226,3	212,5
Sobreenvelliment	11,9	18,6	15,3
	2001-2024		
	Homes	Dones	Total
Envelliment	-38,0	-38,7	-2,5
Sobreenvelliment	-8,1	9,3	0,5

Font. Pàgina web de l'IBESTAT i elaboració pròpia.

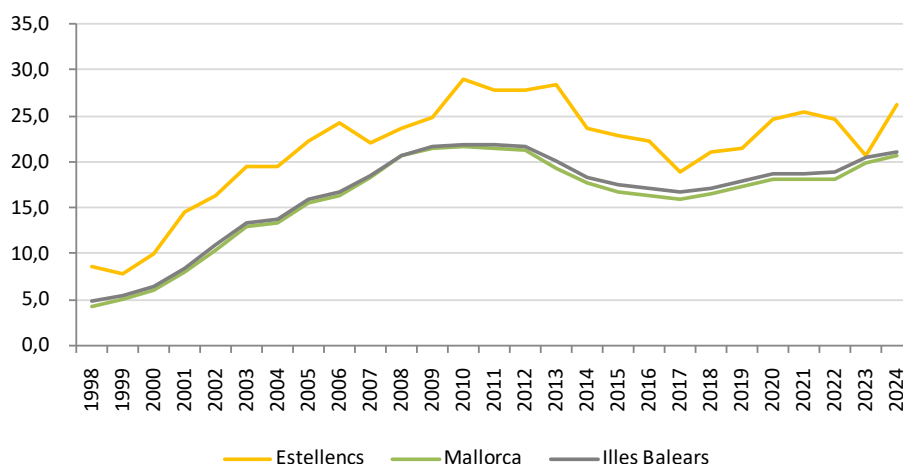
És una estructura de població madura, amb una edat mitjana de 48,44 anys, 1,6 anys més que el 2024, i amb el doble de persones grans que de menors de 16 anys.

2.4. Nacionalitat de la població

La població de nacionalitat estrangera té un pes important, d'una mica més d'una quarta part de la població d'Estellencs, més que a Mallorca, amb el 20,7%, i les Balears, amb el 21,2%.

- Ha passat de ser el 8,6% el 1998 al 26,4% el 2024, amb un ascens molt important entre el 2000 i el 2013 quan assolí el 28,5%, reducció en els anys de crisi fins al mínim del 19% el 2017, per a tornar a remuntar tot i la caiguda del 2023 al 20,3%.
- La seva evolució ha estat força irregular al llarg dels anys; amb tot dibuixa una línia molt clara d'ascens i reducció.

Evolució de la població de nacionalitat estrangera (%), 1998 a 2024



Font. Pàgina web de l'IBESTAT i elaboració pròpia.

La població de nacionalitats de la resta de la Unió Europea (UE), suposa més de la meitat de la població de nacionalitat estrangera, mentre que els de l'Amèrica del Sud voregen la cinquena part. La resta de nacionalitats tenen un pes testimonial, sobretot els d'Àsia i Oceania, apàtrides i inclús Àfrica.

Població segons nacionalitat, 2024

	Nombre	Nacionalitat estrangera	Total població	Índex masculinitat
Resta UE	93	57,4%	20,9%	1,45
Resta Europa	17	10,5%	3,8%	1,83
Àfrica	5	3,1%	1,1%	1,50
Amèrica del Nord i Central	12	7,4%	2,7%	0,71
Amèrica del Sud	32	19,8%	7,2%	0,68
Àsia i Oceania	2	1,2%	0,4%	1,00
Apàtrides	1	0,6%	0,2%	--
Total estrangers	162	100,0%	36,3%	1,22
Espanyola	284		63,7%	1,15
Estellencs	446			1,45

Font. Pàgina web de l'IBESTAT i elaboració pròpia.

En general, hi ha més homes que dones, destacant els de la resta d'Europa, Àfrica i la resta de la UE.

- Únicament entre els d'AMÈRICA DEL Sud, Nord i Central hi ha més dones que homes.

És una població més jove que la de nacionalitat espanyola, si bé també és madura.

- El 2024 l'edat mitjana de la població de nacionalitat espanyola era de 50,64 anys i la de nacionalitat estrangera de 42,30, 8,34 anys més jove.

Edat mitjana de la població segons sexe i nacionalitat, 2024

	Homes	Dones	Total
Espanyola	48,68	52,89	50,64
Estrangera	45,38	38,83	42,30
Estellencs	47,81	49,16	48,44

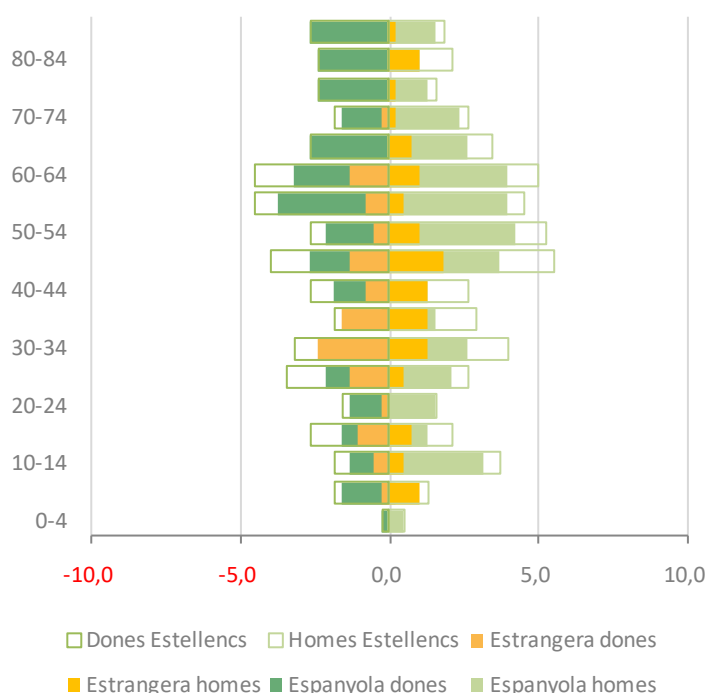
Font. Pàgina web de l'IBESTAT i elaboració pròpia.

La població de nacionalitat estrangera és present en tots els grups d'edat, també en els de 65 i més anys.

Per grups quinquennals destaquen:

- Una mica menys de dos terços dels efectius de 35 a 39 anys són de nacionalitat estrangera i quasi el 52% del grup de 30 a 34 anys també.
- Entre un terç i el 42% dels efectius de 25 a 29 anys, 40 a 49 anys, 5 a 9 anys i 15 a 19 anys, són també de nacionalitat estrangera.

Piràmide d'edats segons sexe i nacionalitat (%), 2024



Font. Pàgina web de l'IBESTAT i elaboració pròpia.

Així doncs, la dependència de la població de nacionalitat estrangera al municipi d'Estellencs és molt gran.

3. Les llars

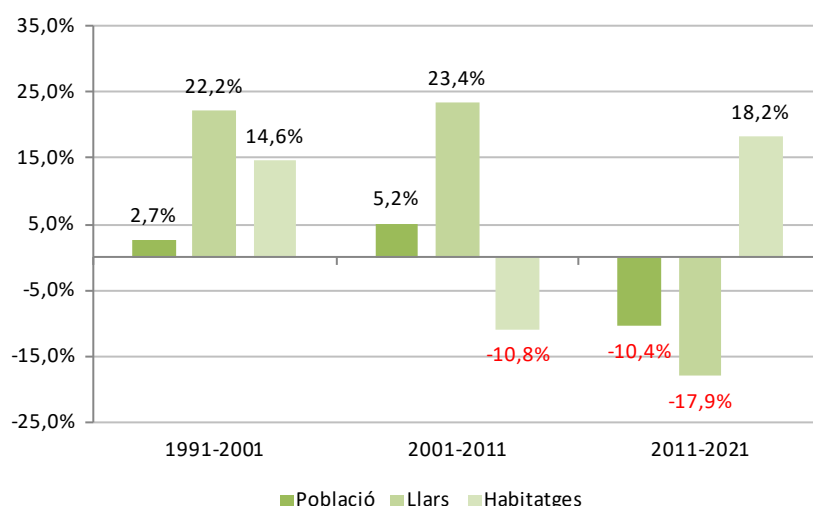
3.1. Evolució de les llars

El nombre de llars a Estellencs s'ha multiplicat per 1,2 entre el 1991 i el 2021. Això no obstant, el seu nombre s'ha reduït gairebé el 18% respecte al 2011.

- Entre el 1991 i el 2001 va augmentar un 22,2%, un augment molt més gros que el de població, del 2,7% i també d'habitatges. En aquell període, es formaven més llars que població es guanyava, bé sigui per fragmentació de llars existents o emancipació dels joves o ambdues situacions, i, a més es necessitaven menys habitatges de nova construcció atès que el municipi disposava d'un estoc suficient per absorbir les noves llars.
- Entre el 2001 i 2011, el guany d'habitants i la formació de noves llars repeteix les pautes de la dècada anterior, si bé es va guanyar més habitants, 5,2%, i crear més llars, 23,44%. Per contra, es redueix el nombre d'habitatges en un 10,8%². En tot cas, i com ja va passar en la dècada anterior, menys persones necessitaven més habitatges i n'hi havia suficients per acollir les noves llars.
- Finalment, entre el 2011 i el 2021, en què es redueixen població i llars, molt possiblement com a conseqüència de la crisi del 2008-2009 i de la qual Estellencs no s'hauria recuperat encara. En aquests anys es redueix més el nombre de llars (17,9%) que de població (10,4%), perquè és força probable que les dificultats en el manteniment de l'habitatge hagi forçat a compartir-lo o bé tornar a la llar familiar a joves que s'havien emancipat. El nombre d'habitatges augmenta, però els dubtes sobre la fiabilitat dels censos anteriors en dificulten la interpretació.

² Es desconeix si realment es va reduir el nombre d'habitatges (per exemple, per enderrocament o també per pèrdua d'aquest ús), o si el cens del 2001 era incorrecta, que també podria ser.

Evolució de la població, llars i habitatges (%), 1991 a 2021



Font. Pàgines web de l'IBESTAT i de l'INE i elaboració pròpia.

3.2. Llars segons el nombre de persones

La maduració i envelliment de la població ha significat la reducció de les llars de dues a 4 persones o més persones i l'augment de les llars unipersonals fins al 2011.

- Del cens del 2021 es pot destacar, a més del gran pes de les llars unipersonals amb quasi la meitat del total, l'augment de les llars de 4 i més persones respecte al del 2001.
- Del padró del 2024 es pot destacar el mou augment de les llars de 4 i més persones, mentre que es redueix el pes de les unipersonals, per reducció del seu nombre i per augment de les llars de dues a 4 i més persones. El nombre de persones per llar és de 2,40.

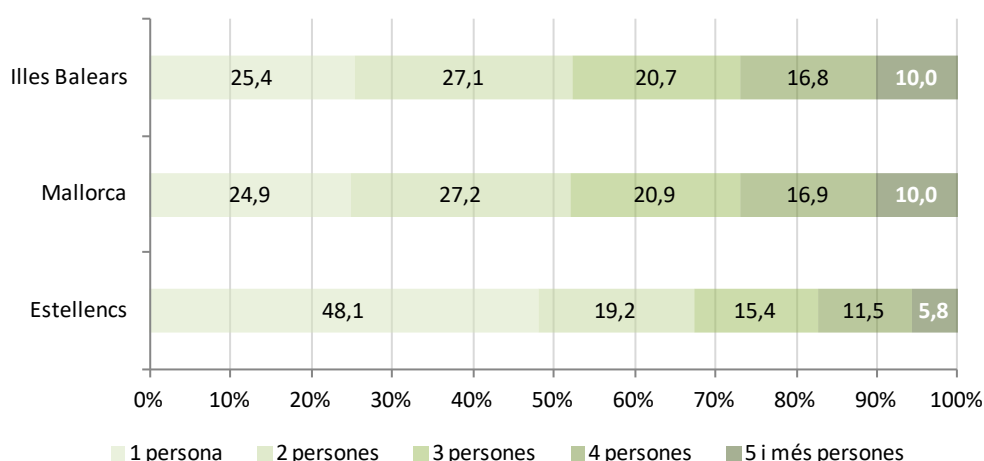
Evolució de les llars segons el nombre de persones (%), 1991 a 2024



Font. Pàgina web de l'IBESTAT, 2024 padró municipal d'habitants de l'Ajuntament d'Estellencs i elaboració pròpia.

Estellencs té moltes més llars unipersonals que Mallorca i les Illes Balears i menys de 2 i més persones, sobretot de dues persones (menys de vuit punts percentuals).

Evolució de les llars segons el nombre de persones (%), 2021



Font. Pàgina web de l'IBESTAT i elaboració pròpia.

3.3. Llars grans i llars joves

Segons el padró municipal d'habitants, el 2024 una mica més d'una cinquena part dels domicilis d'Estellencs eren formats per persones de 65 i més anys i en un 23% més algun dels seus membres tenien 65 o més anys.

Domicilis amb persones grans i domicilis en què tots són grans, 2024

	Domicilis		Persones		% Estellencs	
	Nombre	%	Nombre	%	Domicilis	Persones
Domicilis de persones grans	43	51,8	60	52,2	23,1	13,5
Domicilis amb persones grans	40	48,2	55	47,8	21,5	12,3
Total	83	100,0	115	100,0	44,6	25,8

Font. Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament d'Estellencs i elaboració pròpia.

Els domicilis en què tots els seus residents són grans, són majoritàriament unipersonals i suposen més d'un terç de les llars unipersonals d'Estellencs, proporció a la qual també s'hi acosten els domicilis de dues persones.

Domicilis en què tots són grans, 2024

	Domicilis		Persones		% Estellencs
	Nombre	%	Nombre	%	
1 persona	25	58,1	25	41,7	37,9
2 persones	18	41,9	35	58,3	36,0
Total	43	100,0	60	100,0	23,1

Font. Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament d'Estellencs i elaboració pròpia.

El 76% de les llars unipersonals són de persones de nacionalitat espanyola, una mica més de la meitat són femenines i l'edat mitjana és de 75,32 anys.

Les diferències segons nacionalitat més destacables són:

- Entre les de nacionalitat espanyola una mica menys de dos terços són femenines mentre que entre les de nacionalitat estrangera, les dues terceres parts són masculines.
- Entre les de nacionalitat espanyola l'edat mitjana és una mica més gran i amb poques diferències segons sexe, mentre que en les de nacionalitat estrangera, els homes són força més joves que els

de nacionalitat espanyola i que les dones, i les dones són més grans que les de nacionalitat espanyola, ara bé, el nombre és tan petit, que no es pot considerar com una dada significativa.

Llars unipersonals grans segons sexe i nacionalitat, 2024

	Espanyola		
	Nombre	Pes	Edat mitjana
Homes	7	36,8	75,86
Dones	12	63,2	75,75
Total	19	100,0	75,79
	Estrangera		
	Nombre	Pes	Edat mitjana
Homes	4	66,7	69,75
Dones	2	33,3	82,00
Total	6	100,0	73,83
	Estellencs		
	Nombre	Pes	Edat mitjana
Homes	11	44,0	73,64
Dones	14	56,0	76,64
Total	25	100,0	75,32

Font. Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament d'Estellencs i elaboració pròpia.

Per contra, hi ha poques llars joves al municipi, un 7,5% de les llars del municipi amb un grau d'emancipació del 24,7%.

4. Estimacions de població i llars

A partir de l'evolució de la població dels darrers vint-i-cinc anys a Estellencs³, es plantegen tres escenaris de creixement de població pel 2045:

- **Escenari baix.** Es pren com a referència el període 2012-2017, el qual inclou els anys centrals de pèrdua de població a conseqüència de la crisi del 2008 i les dificultats de capgirar-ho⁴.

El creixement natural continuarà sent negatiu, sobretot per augment de les defuncions a causa d'un elevat grau d'envelliment, i els saldos migratoris seran massa dèbils per a poder compensar prou el creixement natural. L'estructura d'edats serà la d'una població molt envellida, amb una base molt estreta, una disminució encara més gran de la població jove i un aprimament de la població adulta.

En aquest escenari la població es reduiria fins entorn els 375 habitants (xifra arrodonida) amb una pèrdua anual del 0,05%, pèrdua petita si es compara amb la de la dècada 2011-2021.

- **Escenari mitjà.** Es pren com a referència el període 1998-2009, el qual combina anys d'importants guanys (2000 i 2001), de pèrdues d'habitants (2004 i 2007), o de creixement quasi 0 (2009).

³ Comprèn anys expansius, regressius i també de cert estancament.

⁴ En aquests vuit anys només es guanyen vint-i-quatre habitants, i el creixement anual mitjà va ser del -2,9%.

El creixement natural encara continuaria sent negatiu, però les migracions podrien tenir una incidència més grossa, tant en el guany de nous habitants com en una certa reactivació de la natalitat, mentre que les defuncions continuarien augmentant, com en l'escenari baix. En aquest escenari, el procés de maduració de l'estructura d'edats començarà a derivar en el d'envelliment, i la població jove continuarà perdent pes, encara que guanyi efectius.

En aquest escenari es podrien assolir els 470 habitants, amb un índex de creixement anual més ampli, de l'1,1%, i més gros que el de la dècada 1991-2001 (0,3%) i 2001-2011 (0,5%).

Si es compara amb el padró municipal d'habitants Estellencs podria assolir aquest volum de població molt abans del que preveuen les estimacions, atès que el 2025 ja tenia 446 habitants. Això no obstant, aquest escenari considera la probabilitat d'anys de reducció en la població, perquè l'horitzó del 2045, es considera apropiat.

- **Escenari alt.** Aquest escenari pren com a referència els anys més expansius (2011, 2018, 2022 i 2023, però també pren com a referència el 2000 i 2001) i també el padró municipal d'habitants del 2024, segons el qual Estellencs ha superat a bastament els 400 habitants.

En aquest escenari es podrien assolir els 560 habitants, amb un índex de creixement anual de l'1,9%, més gros que les dues dècades censals amb guanys d'habitants, però molt més petit respecte del 2025 segons el padró, del 15%) i també respecte als anys de referència de base de l'estimació. És un escenari que no es pot descartar tot i que es considera el mitjà com el més probable.

Estimacions de població			
	Baix	Mitjà	Alt
2024		379	
2045	375	470	560
Variació 2024-2045			
Total	-4	91	181
Relatiu	-1,1	24,0	47,8
Anual	-0,05	1,0	1,9
Δ anual			
1991-2001		0,3	
2001-2011		0,5	
2011-2021		-1,1	

Segons les estimacions de població, el 2045 Estellencs podria tenir:

- Els 375 habitants segons l'escenari baix, amb una pèrdua de poc menys de cinc habitants, a causa d'un creixement natural negatiu i uns saldos migratoris migrats quan no negatius.
- Els 470 habitants de l'escenari mitjà, el qual considera un creixement natural dèbil, amb anys de pèrdues, però també amb anys positius, i unes migracions més àmplies, les internes en la mateixa línia dels darrers cinc anys, i les externes amb volums propers als dels darrers dos decennis.
- Els 560 habitants de l'escenari alt, en què uns saldos migratoris, interns i externs, una mica més amplis als actuals permetran la reactivació de la natalitat, i si bé la mortalitat continuarà sent alta atesa l'estructura madura i envellida de la població, el saldo resultant serà positiu.

Per a les llars, s'aplica el mètode de dimensió mitjana de la llar d'acord amb quina ha estat la seva evolució i unes hipòtesis de disminució o augment:

- Segons el cens del 2021 la dimensió mitjana era de 2,10 persones per llar, menys que el 2011, amb 1,92 persones/llar, mentre que segons el padró del 2025 hauria augmentat fins a les 2,40 persones per llar.
- Les estimacions de població apunten a una petita pèrdua de població en l'escenari baix, un augment moderat en el mitjà i un augment més ampli en l'alt. En tots tres escenaris, la població gran en guanyaria força, sobretot en el baix.

Així, es considera que en l'escenari baix la dimensió mitjana de la llar tornarà a reduir-se a conseqüència de l'envelliment de la població, podent-se situar entorn les 1,92 persones per llar, com en l'any 2011, mentre que en els escenaris mitjà i alt podria augmentar per l'atracció de població més jove, en edat de formar famílies o famílies ja formades, més moderadament en el mitjà, amb 2,25 persones per llar, i més gran en l'alt, escenari en què es faria sentir més el rejuveniment de la població, sent entorn les 2,54 persones per llar.

	Llars		
	Baix	Mitjà	Alt
2024		186	
2045	195	210	280
Variació 2024-2045			
Total	9	24	94
Relatiu	4,8	12,9	50,5
Anual	0,2	0,6	2,0
Δ anual			
1991-2001		2,0	
2001-2011		2,1	
2011-2021		-1,7	

Les llars podrien anar de les 195 de l'escenari baix, les 210 de l'escenari mitjà o les 280 de l'alt, amb un guany que pot anar del mínim de 9 noves llars a les 94 noves llars de l'escenari alt.

5. Els habitatges

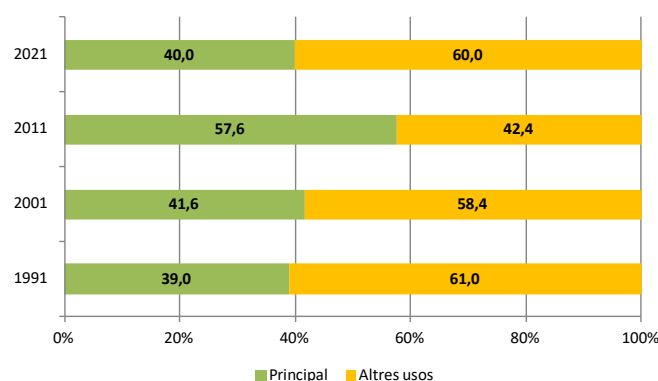
5.1. Els habitatges segons tipus

Estellencs tenia 390 habitatges segons el cens del 2021, 370 béns cadastrals d'ús residencial el 2023, 1,2 habitatges més que el 1991.

El 40% dels habitatges d'Estellencs eren d'ús principal. Altrament dit, el 60% dels habitatges d'Estellencs tenen altres usos al principal, entre secundaris i buits.

- Els habitatges principals s'han reduït gairebé un 18% respecte al 2011, la mateixa proporció de pèrdua de llars (vegeu punt 3).
- Entorn 23 habitatges disposen de llicència d'estada turística en habitatge (ETV), 5,9% dels habitatges.

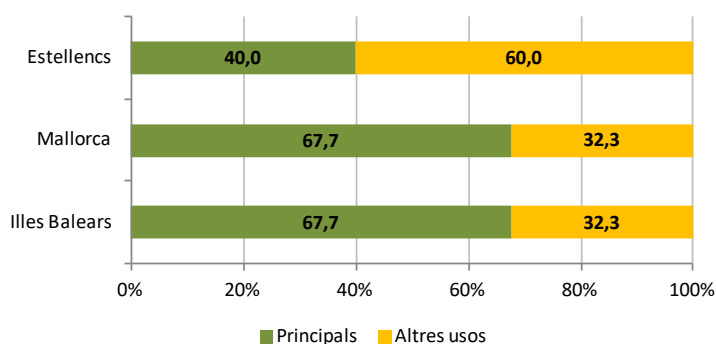
Evolució dels habitatges segons tipus (%), 1991 a 2021



Font. Pàgina web de l'INE i elaboració pròpia.

Estellencs té menys habitatge principal que Mallorca i les Balears (67,7% en tots dos àmbits).

Habitatges segons ús (%), 2021



Font. Pàgina web de l'INE i elaboració pròpia.

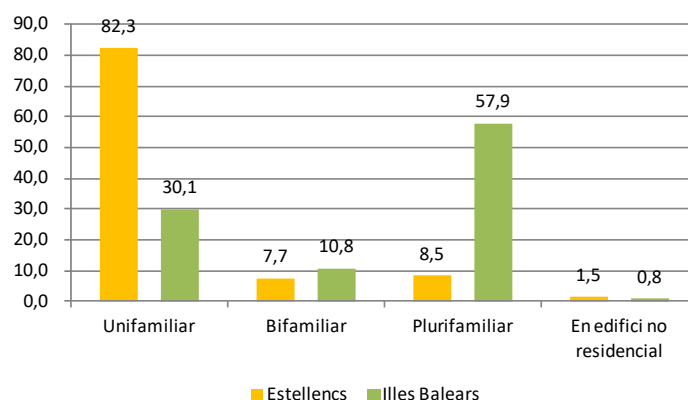
5.2. Característiques dels habitatges

Una mica més de les quatre cinques parts dels habitatges d'Estellencs són en edifici unifamiliar.

- Estellencs té molt poc habitatge bifamiliar (7,7%) i plurifamiliar (8,5%).

A les Illes Balears tenen més pes els habitatges en edifici plurifamiliar amb gairebé el 58%, però també en edifici unifamiliar amb el 30%.

Habitatges segons tipus d'edifici (%), 2021



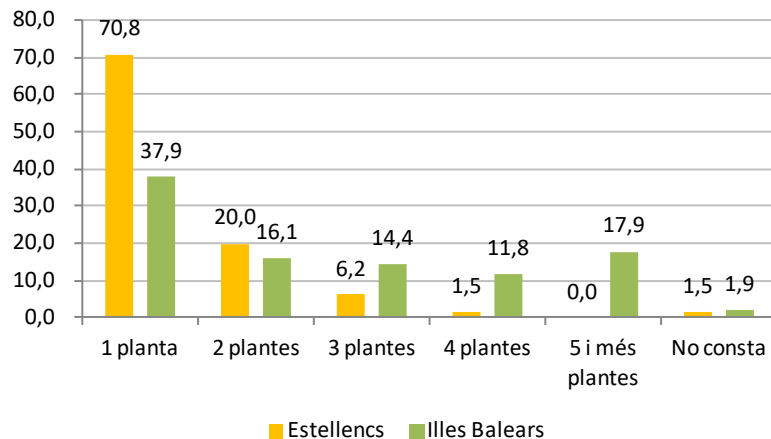
Font. Pàgina web de l'INE i elaboració pròpia.

Majoritàriament, són edificis d'una única planta sobre rasant amb el 70,8%; una cinquena part en tenen dues.

- Són pocs els habitatges en edificis de 3 i 4 plantes, el 3% del total i no n'hi ha cap de cinc o més plantes.

A les Illes Balears, els habitatges en edificis d'una planta sobre rasant són també els més nombrosos, però únicament amb el 38%, mentre que el 18% en tenen cinc i més.

Habitatges segons el nombre de plantes sobre rasant (%), 2021



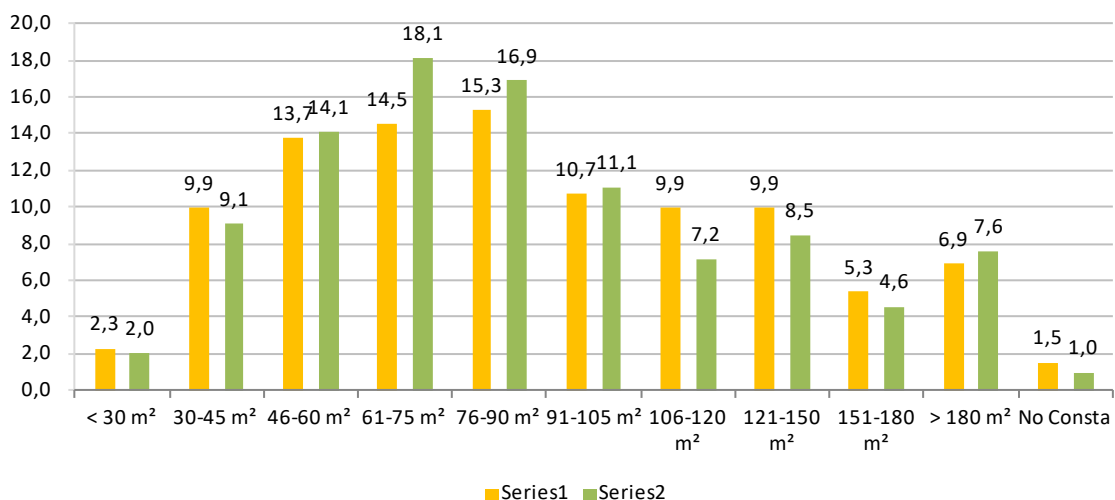
Font. Pàgina web de l'INE i elaboració pròpia.

Els habitatges són de dimensions mitjanes i mitjanes-grans, de 61 a 90 m² útils, amb el 29,8% del total, i petites, de menys de 61 m², amb el 26%.

Això no obstant, també té habitatge gran, de 91 a 120 m², amb el 20,6% dels habitatges, i molt gran, de més de 120 m² útils i el 23,7% dels habitatges.

- Té més habitatges de dimensions grans i molt grans que les Balears, tot i que una mica menys de més de 180 m² útils.

Habitatges segons la superfície útil (%), 2021

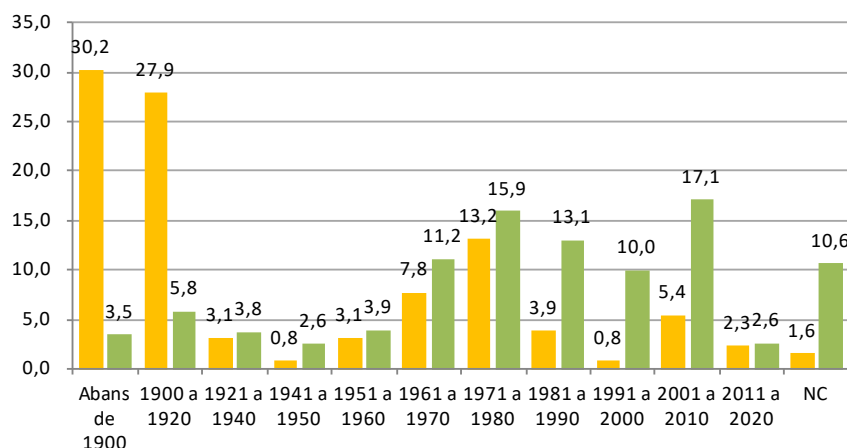


Font. Pàgina web de l'INE i elaboració pròpia.

El parc d'habitatges d'Estellencs no és gaire modern, ja que més de la meitat dels habitatges són anteriors al 1921 i entorn el terç han estat construïts a partir del 1964, amb el gruix més gros en la dècada dels anys setanta del passat segle. Només un 7,8% s'ha construït entre el 2001 i el 2020.

- Per contra, a les Balears quasi el 70% dels habitatges s'han construït a partir dels anys seixanta del passat segle, el 17% entre el 2001 i 2011 i el 16% en la dècada dels anys 70.
- Estellencs i les Illes comparteixen el poc pes dels habitatges acabats entre el 2011 i 2020, com a conseqüència de la dràstica caiguda en la construcció per la crisi del 2008-2009.

Antiguitat dels habitatges (%), 2021



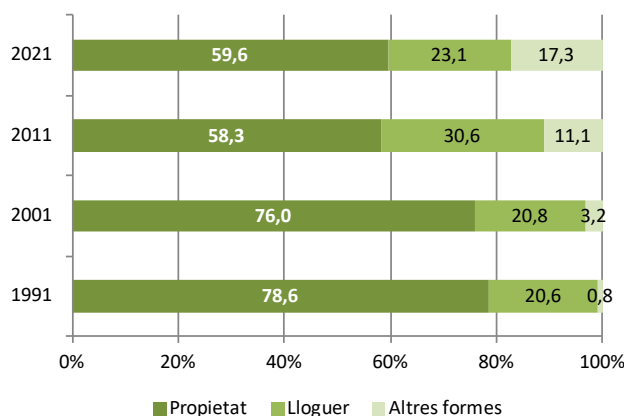
Font. Pàgina web de l'INE i elaboració pròpia.

5.3. Règim de tinença dels habitatges principals

Quasi el 60% dels habitatges principals són de propietat, un pes lleugerament més gros que el 2011, 1,3 punts percentuals més, malgrat que el volum s'ha reduït un 11,4%, però la xifra queda molt lluny del 76% del 2001 o del 78,6% del 1991.

- L'habitatge llogat, amb el 23,1%, ha reduït volum en relació amb el 2011 (34,5%) i pes, 7,5 punts percentuals, mentre que els habitatges amb altres tipus de tinença⁵ han augmentat en volum (35%) i pes (6,2 punts percentuals més),

Evolució de l'habitatge principal segons règim de tinença (%), 1991 a 2021



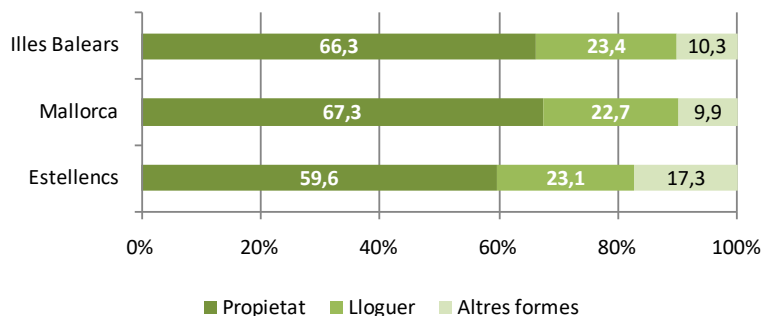
Font. Pàgina web de l'INE i elaboració pròpia.

⁵ Cedits per altres persones o institucions, per l'empresa, compartits, masoveria urbana, etc.

Estellencs té menys habitatge principal que a Mallorca (67,3%) i les Illes Balears (66,3%).

- Una mica menys d'una quarta part és de lloguer, proporció molt semblant als altres dos àmbits, i el 17,3% tenen altres formes de tinença, més que a Mallorca (9,9%) i les Balears (10,3%).

Règim de tinença de l'habitatge principal (%), 2021



Font. Pàgina web de l'INE i elaboració pròpia.

5.4. Les dinàmiques constructives

Entre el 1987 i el 2024 s'han visat molt pocs habitatges, només dotze, un terç dels quals el 2009 i una quarta part el 2016.

- Entre el 2009 i el 2011 se'n van visat 6 i la resta el 2016, 2018 i 2020.

Ara bé, segons aquesta estadística el nombre total de projectes visats d'ús residencial va ser de 31, 19 en anys en què no consta cap habitatge, amb tot es considera més probable la quantitat de 31 que de 12, que a més coincideix més amb l'estadística de llicències d'obres.

- Segons les llicències d'obres entre el 2000 i el 2019 eleven el nombre d'habitatges a cinc habitatges de nova planta, 35 a rehabilitar i 7 a demolir, un total de 23 (5 d'obra nova + 25 a rehabilitar – 7 a demolir),

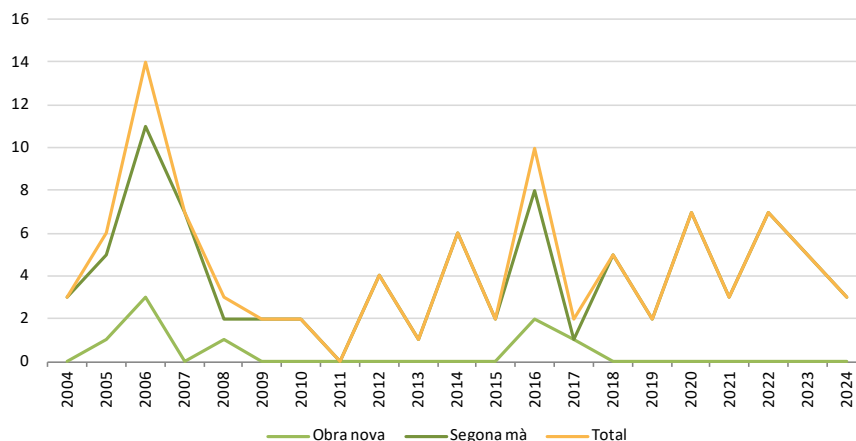
6. L'oferta de mercat

6.1. Les transaccions immobiliàries d'habitatge

El nombre de transaccions d'habitatge han estat poc nombroses en cada any de la sèrie, del 2004 al 2024. Només van ser relativament nombroses ocasionalment, entre el 2005 i el 2007, 2015 i 2016. 2020 i 2022.

- La seva evolució ha estat molt irregular, en forma de dent de serra, tot i que amb els mínims en els anys de crisi.
- Quasi no s'ha venut cap habitatge d'obra nova, 8 en tots aquests anys.

Evolució del nombre de transaccions immobiliàries, 2004 a 2024



Font. Pàgina web del MITMA a partir de compravendes d'habitatges amb escriptura pública davant notari i elaboració pròpia.

6.2. Valor mitjà dels béns immobles

El valor mitjà dels béns immobles d'ús residencial, de 76.623,49 € el 2024, era un 6,5% més petit que l'any anterior, quan se situava en 81.918,76 €.

- És un 10,3% més petit que el valor mitjà de Mallorca i un 11% respecte a les Balears, a les quals també s'havia reduït el valor, però molt menys, un 0,4% en ambdós àmbits.
- La diferència de valor el 2023 va ser menor, del 4,4% en relació amb Mallorca i del 5,2% en relació les Balears.

6.3. L'oferta del mercat

Hi ha poc habitatge en oferta i és molt car, la mostra obtinguda ha estat set habitatges de compravenda i dos de lloguer.

- El preu mitjà d'oferta de compravenda és de 4.501.428,6 € i una superfície mitjana construïda de 630 m²; l'oferta més assequible són un habitatge entre mitgeres amb un preu de 510.000 € i superfície construïda de 189 m² construïts, i una finca rústica de 160 m² construïts i un preu de 750.000 €, i l'oferta més cara és una casa rural de 1.800 m² construïts i una parcel·la de 311,1 hectàrees i 17.900.000 €. Hi ha cinc habitatges en oferta de més d'un milió d'euros. L'oferta inclou també un edifici entre mitgeres de 515 m² construïts, reformat, amb llicència d'hotel i un preu de 2.500.000 €. Només dos dels 7 habitatges són en sòl urbà.
- El preu mitjà dels habitatges de lloguer és de 3.950 €, sent el més assequible un pis de 100 m² i un preu de 1.500 €, i una casa de 260 m² per 4.900 € mensuals.

S'ha trobat també el lloguer de temporada d'un habitatge entre mitgeres per 1.500 € al mes, l'oferta més assequible, però amb el límit temporal.

En la data que es va elaborar la mostra, temporada baixa, no es va trobar oferta d'habitacions, d'una actualització en època estival només se n'ha trobat un, una habitació per 575 €, en què el propietari hi viu.

7. Activitat i capacitat econòmica de la població

7.1. Relació amb l'activitat, afiliats a la seguretat social i inscrits a l'atur

Segons el cens de població del 2021, el 41,7% de la població d'Estellencs és activa, el 50% inactiva i el 8,3% restant és menor de 15 anys.

- Entre la població activa, el 60% són homes i el 40% restant dones, mentre que entre la població inactiva la distribució entre sexes és més igualada, amb el 48,1% d'homes i el 51,9% de dones.
- Entre els homes, el 55,2% és població activa i el 44,8% inactiva, mentre que entre les dones el 44% és població activa i el 56% restant, inactiva.

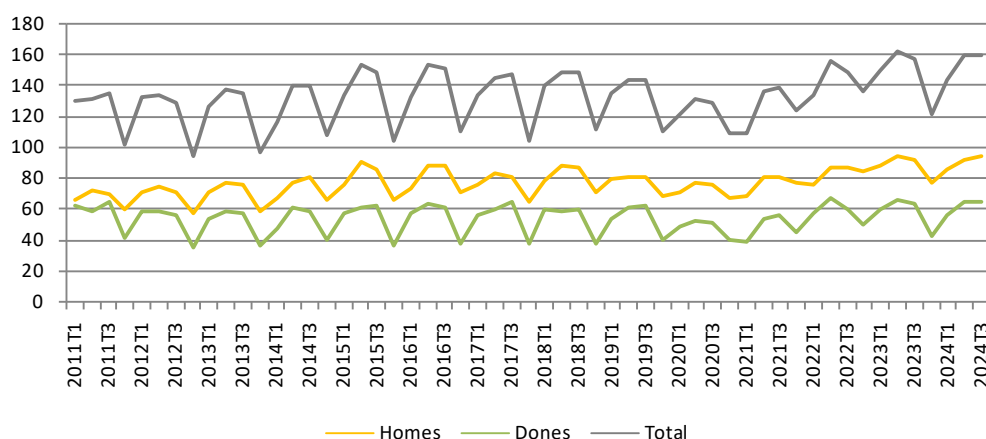
Per a municipis de dimensions petites, de menys de cinc-cents habitants, no hi ha informació més desagregada sobre la relació amb l'activitat, perquè no es pot discernir quina proporció de dones es troben en situació d'inactivitat a causa de dedicar-se a les tasques domèstiques i de cures a altres persones no remunerades, i, per tant, sense dret a pensió per jubilació, màxim amb dret per viduitat, però sí que s'ha comprovat que per regla general és una proporció força més grossa que la dels homes, perquè el grau de vulnerabilitat d'aquestes dones és més gran. A tall d'exemples:

- A Palma, el 61% de la població inactiva per una altra situació són dones, les quals suposen quasi el 26% de les dones de 16 i més anys, mentre que entre els homes, el 39% restant en aquesta situació d'inactivitat, afecta el 17,5% dels homes de 16 i més anys.
- A les Balears les proporcions són el 59,8% de dones en aquesta situació d'inactivitat, abastant a quasi el 30% de les dones de 16 i més anys, mentre que en els homes les porcions són del 40,2% entre els que es troben en una altra situació d'inactivitat i abasta al 17,2% dels homes.

El març del 2024 hi ha 160 persones afiliades a la seguretat social. Les principals característiques són:

- Entre el 25% i el 41% ho estaven al sector turístic, percentatge que varia segons el trimestre (proporció més petita els primers trimestres i ocasionalment els altres tres trimestres).
- Els contractes són, majoritàriament, indefinits, si bé la proporció es redueix el quart trimestre d'alguns anys.
- Hi ha més homes que dones.
- El nombre de contractes es redueix el quart trimestre de cada any i el màxim es dona entre el segon i tercer trimestre.

Evolució del nombre d'afiliacions a la Seguretat social, 2011 a 2024



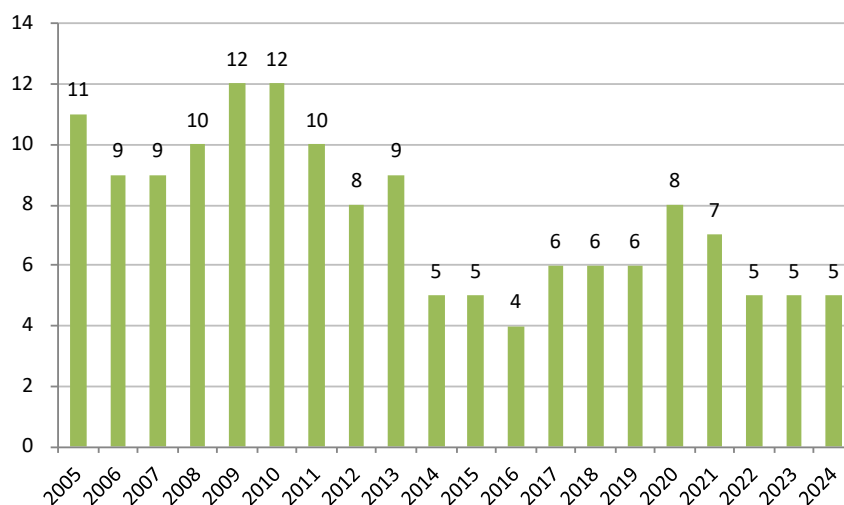
Font. Pàgina web de l'IBESTAT i elaboració pròpia.

El 2024 constaven cinc persones inscrites a l'atur, la mateixa quantitat des del 2022.

- Entre el 2005 i el 2013, hi havia entorn les deu persones, amb el màxim els anys 2009 i 2010, en què es va arribar a la dotzena de persones.
- El nombre es redueix fins al 2019, per augmentar el 2020 i 2021 a causa de la pandèmia de la Covid-19, però sense assolir la desena.

Per sexes, els homes suposen una mica més de la meitat dels aturats, dada que només es coneix pels anys en què se supera el llindar de protecció de dades⁶.

Evolució del nombre d'inscrits a l'atur, 2005 a 2024

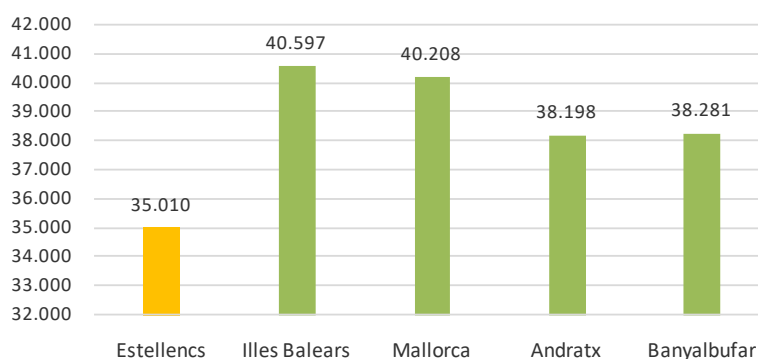


Font. Pàgina web de l'IBESTAT i elaboració pròpia.

7.2. Capacitat econòmica de la població

La capacitat econòmica de les llars d'Estellencs és força més petita que la mitjana de les Balears (16%) i Mallorca (14,8%), i més petita que els municipis del seu entorn, Andratx (9,1%) i Banyalbufar (9,3%).

Renda neta mitjana de les llars (€), 2022

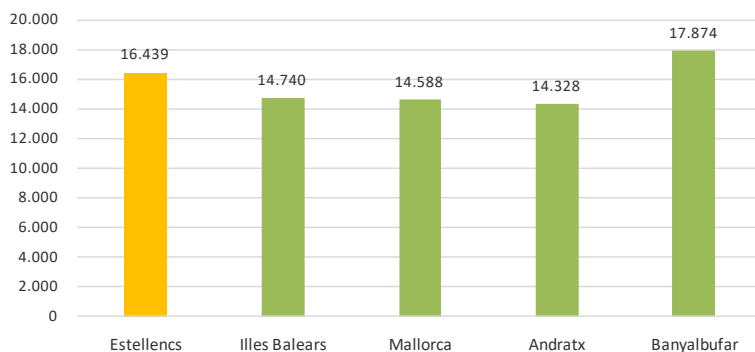


Font. Pàgina web de l'INE i elaboració pròpia.

⁶ No es proporciona informació per a quantitats iguals o menors a les cinc unitats: per a poder garantir el secret estadístic.

Ara bé, per persona, la capacitat és més grossa respecte a les Balears, Mallorca i Andratx i menor en relació amb Banyalbufar.

Renda neta mitjana per persona (€), 2022



Font. Pàgina web de l'INE i elaboració pròpia.

Els salaris suposen el 57% de la font dels ingressos, un 21% perceben altres d'ingressos⁷ i el 17,6% pensions.

- Les prestacions per desocupació i altres tipus de prestacions tenen poc pes, de l'1,9% i el 2,2% respectivament.

8. Problemes en relació amb l'habitatge i necessitats d'habitatge assequible i social

Els problemes en relació amb l'habitatge i que impliquen situacions d'exclusió residencial, es poden agrupar en tres categories:

- Dificultats d'accés a l'habitatge.
- Dificultats de pagament de l'habitatge.
- Exclusió residencial.

A Estellencs, constaven dues unitats de convivència inscrites al registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció i una unitat de convivència amb dificultats de pagament.

- Els problemes en relació amb l'habitatge identificats a Estellencs afectaven l'1,6% de les llars.

Necessitats d'habitatge assequible o social, 2024

Tipus problemàtica	Nombre	%
Accés	2	66,7%
Pagament de l'habitatge	1	33,3%
Exclusió residencial	0	0,0%
Total	3	100,0%

Projectant-ho en l'horitzó del Pla, i segons dos possibles escenaris, el de mínim i màxim, la necessitat d'habitatge assequible augmentarà sobretot a causa d'un increment de les dificultats d'accés a causa dels elevats preus de l'habitatge, però també perquè el planejament possibilita l'oferta d'habitatge assequible, modalitat atractiva per als joves que necessitin emancipar-se.

Això no obstant, es plantegen uns límits en l'estimació respecte al potencial dels joves no emancipats (vegeu punt 3.3 de la memòria):

- No es requereix un habitatge per a cadascuna d'ells.

⁷ Altres ingressos: Rendes de capital mobiliari, d'arrendament d'immobles, rendiments d'activitat econòmica, renda imputada i altres. Font. [Metodologia de l'atles de distribució de la renda de les llars](#) (INE).

- Els més joves, en cas d'emancipar-se primer ho solen fer bé compartint habitatge per a reduir costos, bé marxant a la ciutat on poden cursar estudis universitaris o tenir la primera feina.
- No tots s'emanciparan formant parella.
- No tots s'emanciparan, si bé seran relativament poc nombrosos.
- No tots formaran parella amb una persona del mateix municipi ni es quedaran al municipi de naixement en emparellar-se.
- No tots s'emanciparan al mateix municipi de naixement o empadronament, possiblement per qüestions laborals.
- No tots requeriran habitatge assequible, ja que uns el podran llogar o adquirir i uns altres el podran heretar.

Amb els condicionants esmentats, les dificultats d'accés a l'habitatge es podrien situar en una mica menys de la desena en l'escenari mínim o una mica més de la desena en l'escenari màxim i representen entre el 72,7% i 73,3% de les necessitats d'habitatge assequible segons escenaris.

Les dificultats de pagament de l'habitatge i el risc o situació d'exclusió residencial continuaran tenint poc pes, tot i que podrien augmentar respecte al 2024.

Necessitats d'habitatge assequible o social, 2045

Tipus problemàtica	Mínim		Màxim	
	Nombre	%	Nombre	Pes tipus
Accés	8	72,7%	11	73,3%
Pagament de l'habitatge	2	18,2%	2	13,3%
Exclusió residencial	1	9,1%	2	13,3%
Total	11		15	

Les necessitats poden anar del mínim d'11 al màxim de 15, afectant entre el 5,2% i el 7,1% de les llars en l'escenari mitjà.

	Baix	Mitjà	Alt
Llars 2045	195	210	280
Mínim	5,6%	5,2%	3,9%
Màxim	7,7%	7,1%	5,4%

Finalment, no s'ha detectat la necessitat d'habitatge dotacional.

- D'una banda, malgrat el pes de la població gran, majoritàriament resideix al seu habitatge.
- De l'altra, el gruix de la necessitat d'habitatge és per les dificultats d'accés, mentre que el risc de pèrdua i d'exclusió residencial té un pes marginal.

9. Resum diagnosi

1. Població

Estellencs, amb 379 habitants el 2024 (446 segons el padró municipal d'habitants), ha multiplicat per 1,1 la seva població entre el 1998 i el 2024, **ha tingut un creixement irregular**, amb anys de pèrdua, destacant els primers anys posteriors a la crisi, alguns anys de creixement proper a zero i alguns anys amb un guany més ampli.

Les **migracions són el principal component en el guany d'habitants**, les internes des del 2019 aporten el gruix del creixement, mentre que les externes, amb saldos menys voluminosos, ajuden a esmortir la pèrdua d'habitants quan el creixement natural i les migracions internes són negatives, i ampliar-lo quan són positives.

- **En volum** (sumant immigracions i emigracions), **les internes han estat més importants**, però **en saldo** (immigrants – emigrants), **les externes han estat clau en molts anys**.

L'estructura d'edats ha canviat força entre el 2001 i el 2024, amb una **pèrdua d'efectius en quasi tots els grups d'edat dels 0 als 39 anys**, llevat dels de 15 a 24 anys, i també en els de **75 a 79 anys**. Amb tot, i per grans grups d'edat, entre el 2001 i el 2024 **els menors de 16 anys i la població en edat activa, dels 16 als 64 anys, han guanyat una mica de pes, mentre que la població gran n'ha perdut**.

- L'**índex d'envelliment**, que és molt alt, s'ha reduït una mica, **2,5 punts percentuals**; tot i això, **encara hi ha més persones grans que infants**.
- L'**índex de sobreenvelliment** ha augmentat poc, però el 2024 el 15% de la població gran tenia 85 i més anys.
- L'**envelliment i sobreenvelliment són sobretot femenins**.

La **població de nacionalitat estrangera suposa el 26,4% dels habitants el 2024**, tot i que encara no ha assolit el màxim del 28,5% del 2013.

- Els de nacionalitat de països de la **Resta d'Unió Europea són els que tenen més pes, amb el 57,4%**.
- No hi ha equilibri entre sexes en cap nacionalitat, ni tan sols en els de nacionalitat espanyola, en què hi ha una mica més d'homes que de dones.
- És una **població més jove que l'espanyola, tot i que ja madura: l'edat mitjana ja és de 42,3 anys**.

La distribució segons sexe no és equilibrada al municipi, havent-hi una mica més d'homes que de dones.

- L'edat mitjana és més en gran les dones que els homes, en la població de nacionalitat espanyola mentre que en l'estrangera és a la inversa.

2. Llars

Amb **156 llars el 2021 (186 segons el padró municipal d'habitants)**, el seu nombre s'ha **multiplicat per 1,2 respecte al 1991**, amb un guany important en la darrera dècada del segle XX i la primera del segle XXI.

- El 2021 el seu nombre es redueix i, en termes relatius, la pèrdua és més gran que la de població. És força probable que les dificultats en el manteniment de l'habitatge hagi forçat a compartir-lo o bé tornar a la llar familiar a joves que s'havien emancipat.

La **dimensió mitjana de les llars s'ha anat reduint al llarg dels anys**, passant de les 2,68 persones per llar el 1991, a les 2,10 el 2021, tot i que segons el padró hauria tornat a augmentar fins a les 2,40 persones per llar.

- Les **llars unipersonals han tingut un pes molt gran en cada any** de la sèrie arribant a ser una mica menys de la meitat de les llars el 2021, tot i que, segons el padró municipal d'habitants, aquest s'hauria reduït, suposant una mica més el terç. El seu nombre tan significatiu seria a causa del procés de maduració i envelliment de la població, mentre que la contracció identificada el 2025 podria ser identificador de les dificultats d'accés i manteniment de l'habitatge.
- Del padró **del 2024 es pot destacar el mou augment de les llars de 4 i més persones**.
- Una mica més d'una cinquena part de les llars unipersonals **són de persones grans, de les quals una mica més de la meitat són femenines**.
- Hi ha molt pocs domicilis de persones joves, el 7.5%. El grau d'emancipació és del 24,7%.

3. Estimacions de població i llars

Les estimacions de població en l'horitzó del Pla (2045) preveuen tres possibles escenaris:

- Un primer, el **baix, d'estancament**, en què el creixement natural continuarà sent negatiu, sobretot per augment de les defuncions a causa d'un elevat grau d'envelliment, i els saldos migratoris seran massa dèbils per a poder compensar prou el creixement natural. L'estructura d'edats serà la d'una població molt envellida, amb una base molt estreta, una disminució encara més gran de la població jove i un aprimament de la població adulta. En aquest escenari la població es reduiria fins **entorn els 375 habitants** (xifra arrodonida) amb una pèrdua anual del 0,05%, pèrdua petita si es compara amb la de la dècada 2011-2021.
- El **mitjà, de creixement moderat**, en què les migracions podrien incidir més en el creixement natural (saldo negatiu menys ampli) i el guany global d'habitants, però que també inclouria algun any regressiu atesa la dinàmica actual de crisis successives, perquè el procés de maduració de l'estructura d'edats començarà a derivar en el d'envelliment. **Estellencs podria tenir uns 470 habitants.**
- L'**alt, escenari de màxim**, amb un guany més gros que el dels 26 anys en què es posa èmfasi en els anys amb guanys més amplis de població, ja que l'increment del saldo migratori positiu dels darrers anys hi apunta, raó per la qual no es pot descartar un escenari de creixement força més expansiu que el mitjà. El creixement natural pot tenir anys amb saldos positius i amb un pes molt més gran de les migracions, reduint-se l'índex d'envelliment i produint-se un cert rejuveniment de l'estructura d'edats. **Estellencs podria tenir entorn els 560 habitants.**

Respecte a **les llars**, en l'**escenari baix** es considera que **la dimensió mitjana de la llar tornarà a reduir-se** a conseqüència de l'**envelliment de la població** mentre que en els **escenaris mitjà i alt podria augmentar per l'atracció de població més jove**, en edat de formar famílies o famílies ja formades, més moderadament en el mitjà i més gran en l'alt.

Segons aquesta previsió d'evolució, les llars podrien anar de les **195 de l'escenari baix, les 210 del mitjà o les 280 de l'alt.**

4. Habitatges

Segons el **cens del 2021** a Estellencs hi havia 390 habitatges familiars dels quals el 40% era principal i el **60% restant tenia altres usos al principal (secundari i buit).**

- El 2024 hi havia **23 habitatges d'estada turística** registrats, el 5,9% dels habitatges.

Una mica menys de dos terços de l'habitatge principal era de propietat, i el 23% de lloguer, proporció més petita que el 2011, però a causa d'un augment més gros en les altres formes de tinença.

Així mateix:

- El **82,3% dels habitatges estan en edificis unifamiliars, entorn un 30% tenen una superfície útil de 61 a 90 m² útils** i una mica més d'una quarta part és de menys de 61 m², però una mica menys d'una quarta part tenen una superfície útil de més de 120 m².
- Dels que es coneix la data de construcció, **més de la meitat són anteriors al 1921. Només un 7,7% s'han construït entre el 2001 i el 2020.**
- El **71% són habitatges en edificis d'una planta sobre rasant.** No consta cap de 5 o més plantes.

5. Dinàmiques constructives i l'oferta de mercat

L'activitat constructiva ha estat molt moderada i s'ha concentrat en uns pocs anys

Les dinàmiques també han estat **poc nombroses, tot i uns pocs pics en el nombre de transaccions.**

- La seva **evolució ha estat molt irregular**, en forma de dent de serra, tot i que amb els mínims en els anys de crisi.
- **Quasi no s'ha venut cap habitatge d'obra nova, 8 entre el 2004 i 2024.**

El valor mitjà dels béns immobles d'ús residencial d'Estellencs, el 2024 era un 10,3% més petit del valor mitjà de Mallorca i un 22% respecte a les Illes Balears.

- Era un 6,5% més petit que l'any anterior; reducció més grossa que el de Mallorca i les Balears, que va ser del 0,4%

Hi ha poc **habitatge en oferta i és molt car**, la mostra obtinguda ha estat set habitatges de compravenda i dos de lloguer.

- El preu **mitjà d'oferta de compravenda és de 4.501.428,6 €** i una superfície mitjana construïda de 630 m².
- El preu mitjà **dels habitatges de lloguer és de 3.950 €**, sent el més assequible un pis de 100 m² i un preu de 1.500 €, i una casa de 260 m² per 4.900 € mensuals.

S'ha trobat en lloguer de temporada un habitatge entre mitgeres per 1.500 € al mes, l'oferta més assequible, però amb el límit temporal.

En la data que es va elaborar la mostra, temporada baixa, no es va trobar oferta d'habitacions, d'una actualització en època estival només se n'ha trobat un, una habitació per 575 €, en què el propietari hi viu.

6. Activitat i capacitat econòmica de la població

Segons el cens de població del 2021, **el 41,7% de la població d'Estellencs és activa**, el 50% inactiva i el 8,3% restant és menor de 15 anys.

Per a municipis de dimensions petites, de menys de cinc-cents habitants, no hi ha informació desagregada sobre la relació amb l'activitat, perquè no es pot discernir quina proporció de dones es troben en situació d'inactivitat a causa de dedicar-se a les tasques domèstiques i de cures a altres persones no remunerades, i, per tant, sense dret a pensió per jubilació, màxim amb dret per viduitat, però sí que s'ha comprovat que per regla general és un proporció força més grossa que la dels homes, perquè el grau de vulnerabilitat d'aquestes dones és més gran.

El març del 2024 hi ha 160 **persones afiliades a la seguretat social**.

- Entre el **25% i el 41% ho estaven al sector turístic**, percentatge que varia segons el trimestre (proporció més petita els primers trimestres i ocasionalment els altres tres trimestres).
- El nombre de contractes es redueix el quart trimestre de cada any i el màxim es dona entre el segon i tercer trimestre.

El 2024 constaven cinc persones inscrites a l'atur, la mateixa quantitat des del 2022.

- Entre el 2005 i el 2013, hi havia entorn les deu persones, amb el màxim els anys 2009 i 2010, en què es va arribar a la dotzena de persones. El nombre es redueix fins al 2019, per augmentar el 2020 i 2021 a causa de la pandèmia de la Covid-19, però sense assolir la desena.

Les llars d'Estellencs tenen una **capacitat econòmica força més petita que la mitjana de les Balears** (16%) i Mallorca (14,8%), i **més petita que els municipis del seu entorn**, Andratx (9,1%) i Banyalbufar (9,3%).

- Ara bé, **per persona, la capacitat és més grossa respecte a les Balears, Mallorca i Andratx** i menor en relació amb Banyalbufar.

Els salaris suposen el 57% de la font dels ingressos, un 21% perceben altres d'ingressos i el 17,6% pensions.

- Les prestacions per desocupació i altres tipus de prestacions tenen poc pes, de l'1,9% i el 2,2% respectivament.

7. Problemes en relació amb l'habitatge i necessitats de futur

A Estellencs el gruix dels problemes es troben en les dificultats d'accés, sobretot dels joves, a l'habitatge, amb **una mica menys del 67% de les necessitats d'habitatge assequible**.

Les dificultats per al pagament de l'habitatge s'han mantingut estables i suposen un terç de les necessitats, mentre que no s'ha detectat cap UC en situació o risc d'exclusió residencial.

L'estimació en l'horitzó del Pla, el 2045, referma l'important pes de les dificultats d'accés a l'habitatge, però també considera que emergeixi la situació de risc d'exclusió residencial mentre que les de dificultats de pagament podrien tenir un augment.

- Les dificultats d'accés podrien requerir entre 8 i 11 habitatges assequibles (72,7% o 73,3% segons escenari).
- Les dificultats de pagament podrien requerir entre 2 habitatges assequibles en els dos escenaris (18,2% o 13,3% del total segons escenari).
- L'exclusió residencial en podrien requerir entre 1 i 2 (el 9,1% o el 13,3% segons escenari).

Les necessitats poden anar del mínim d'11 al màxim de 15, afectant entre el 5,2% i 7,1% de les llars en l'escenari mitjà.

8. Conclusió

Estellencs s'ha caracteritzat per un creixement de població moderat i irregular, en què les migracions són el principal component de creixement, que es troba immers en un procés de maduració de la seva estructura d'edats que ja està derivant en envelliment, en què la població de nacionalitat estrangera també ja mostra indicis de maduració; hi ha més persones grans que infants, i l'índex de sobreenvelliment comença a ser gran, i això ha suposat que les llars unipersonals voregin siguin les dominants, si bé el padró municipal d'habitants del 2024 mostra un augment de les de 4 i més persones, possiblement per les dificultats d'accedir a l'habitatge.

Es caracteritza també per un pes una mica més gran d'homes que de dones, tenint una edat mitjana més gran les dones que els homes.

Els habitatges són de dimensions mitjanes i petites, però els de gran i molt grans dimensions tenen també un bon pes, a causa del predomini de l'unifamiliar.

Només el 40% són habitatges principals i el 60% restant es distribueix entre secundari i vuit. La propietat de l'habitatge principal és el règim de tinença predominant, tot i que el lloguer voreja la quarta part, el qual ha reduït el seu pes respecte al 2011, però ha estat sobretot a causa d'un augment de les altres formes de tinença de l'habitatge, més que per l'augment de la propietat.

D'aquí que el principal problema de la població en relació amb l'habitatge a Estellencs és el d'accés, amb el 67% de les necessitats d'habitatge assequible identificades el 2024, i que es creu que constituïran el principal problema en l'horitzó del Pla.

Finalment, no s'ha detectat la necessitat d'habitatge dotacional. D'una banda, malgrat el pes de la població gran, majoritàriament resideix al seu habitatge, de l'altra, el gruix de la necessitat d'habitatge és per les dificultats d'accés, mentre que el risc de pèrdua i d'exclusió residencial té un pes marginal.

10. Proposta del Pla

10.1. Proposta de reserves de sòl residencial i habitatge amb protecció

La proposta que fa el Pla per a l'obtenció de nous habitatges, siguin de lliure mercat o amb algun tipus de protecció, té en consideració les expectatives de creixement del nombre de llars, inclòs l'escenari alt de les estimacions.

Segons determina la legislació actualment vigent, 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 reforma o renovació de la urbanització, respectivament, sempre que, en tots dos casos, l'ús residencial sigui el predominant.

Si ens fixem en el sostre residencial màxim dels àmbits definits pel Pla tant en sectors com en polígons d'actuació, resulta la següent taula:

Sostre residencial					
	Lliure		HPP		Total
	m² st	%	m² st	%	m² st
Sòl urbà no consolidat	315,0	100,0%	0,0	0,0%	315,0
Sòl urbanitzable	1.050,9	52,7%	942,7	47,3%	1.993,6
Total	1.365,8	59,2%	942,7	40,8%	2.308,5
Habitatges					
	Lliure		HPP		Total
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre
Sòl urbà	2	100,0%	0	0,0%	2
Sòl urbanitzable	6	50,0%	6	50,0%	12
Total	8	57,1%	6	42,9%	14

En aquesta s'observa que en sòl urbà no s'efectua reserva per habitatge amb protecció, mentre que en sòl urbanitzable se supera amb escreix el mínim obligatori amb el 47,3%, resultant en una reserva global en 40,8% (el 42,9% dels habitatges),

La manca de reserva d'habitatge amb protecció en sòl urbà queda motivada perquè la única unitat d'actuació, la UA 01 Aparcament Eusebi Pascual, és un àmbit d'actuació de dotació i no d'actuació de renovació urbana ni de reforma interior, perquè no és obligatòria la reserva de sostre mínim del 30% per habitatge de protecció oficial.

El sector de sòl urbanitzable directament ordenat, SBO 01 carrer de sa Síquia – carretera de la Mar, què completa el creixement al nord-oest 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, amb una reserva un 48,3%, permet doblar el nombre d'habitatges protegits, passant de 6 a 12,** en el cas de fer un habitatge per planta.

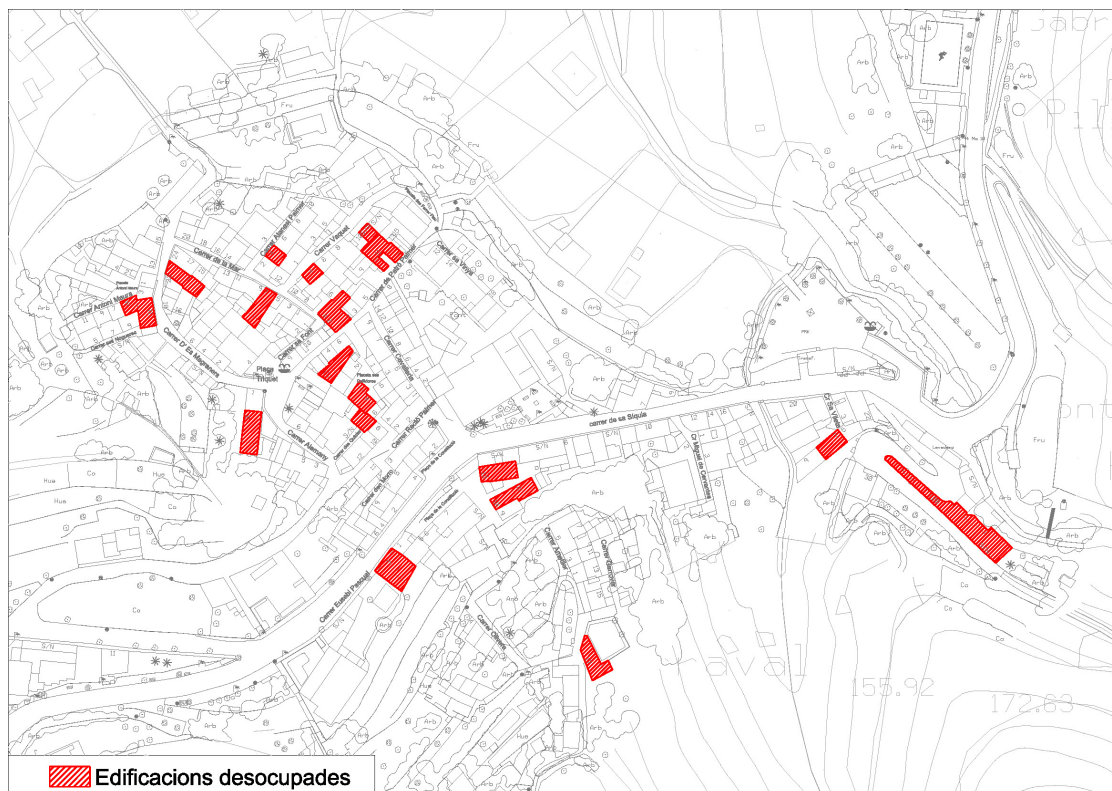
Com s'explica al punt 7 Justificació del compliment pel que fa a reserves d'habitatge protegit, de la memòria d'ordenació:

- En aquest sector es dona la possibilitat de fer un habitatge per planta, per tant, resultarien 12 habitatges de protecció, donant compliment a la memòria social que realitza un estudi de les futures necessitats d'habitatge assequible en l'horitzó del Pla, preveient una forquilla entre 11 i 15 habitatges.

Així doncs, amb el Pla es podrien obtenir fins a 12 habitatges amb protecció, la qual cosa suposaria un escreix d'un habitatge en l'escenari de mínim i un dèficit de tres en el de màxim.

Ara bé, **el nucli urbà d'Estellencs té edificacions abandonades, qualificades amb la subclau hp (habitatge protegit), que es podran incorporar al registre de solars sense edificar en cas que la propietat no executi l'habitatge protegit,** perquè el dèficit s'eixugaria i hi podria haver un romanent de necessitats de futur.

Localització de les edificacions desocupades en el conjunt històric



Font. Memòria d'ordenació del PG d'Estellencs. Document III. Objectius de l'ordenació del Pla General, punt 7 Justificació del compliment pel que fa a reserves d'habitatge protegit Justificació del compliment pel que fa a reserves d'habitatge protegit.

10.2. Idoneïtat de la localització residencial i de les reserves per a habitatge amb protecció pública

L'article 36.1.b del reglament de la LUIB indica:

“Anàlisi de les possibles localitzacions alternatives de les reserves per construir-hi habitatges de protecció pública, atenent els objectius d'evitar la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus i d'afavorir la cohesió social, impedit la segregació espacial dels ciutadans i de les ciutadanes per raó del seu nivell de renda, i les possibilitats de rehabilitar edificacions per destinar-les a aquests tipus d'habitatges.”

Com s'identificava a l'Avanç:

- La situació del municipi d'Estellencs, dins la Serra de Tramuntana, li atorga una protecció total. El sòl rústic del terme municipal està molt protegit i no es preveuen noves regulacions a nivell municipal.
- El nucli residencial està pràcticament consolidat. Es manté l'estructura urbana existent i s'integra, dins el Pla general, el Pla especial del centre històric per regular el nucli existent. El sòl urbà es delimitarà en funció dels serveis urbanístics bàsics existents.
- No hi ha sòl vacant per a noves promocions i s'estudia la possibilitat de preveure un petit creixement, contigu al nucli, per habitatges protegits.

L'avenç va proposar un petit creixement per emplaçar-hi habitatges de promoció pública:

- El creixement A que se situa a la zona més plana i es complementa amb el vial de la Síquia. La situació dels nous habitatges ha de permetre la visió del nucli des de la carretera.
- El creixement B, sobre la carretera Ma - 10 i al costat de l'hotel Maristel. En aquest cas els nous habitatges han d'adaptar-se a la topografia del terreny ascendent.
- El creixement C, sota el carrer Rector Palmer, annex al nou passeig de la Síquia.

- El creixement D al camí Eusebio Pascual, camí del cementiri.

Dels suggeriments presentats arran de la informació pública de l'Avanç en relació amb les zones de creixement i habitatges de protecció oficial proposats:

- Només cinc persones proposen la zona de la síquia, dues la zona del cementeri, tres s'oposen a fer nous habitatges a s'Arraval i una persona indica la seva preferència per mantenir les zones de creixement que recollien les normes urbanístiques que varen ser declarades nul·les. Hi ha pràcticament unanimitat (només dues persones indiquen que no volen més habitatges) a l'hora de plantejar la necessitat d'habitatges per evitar que la gent jove abandoni el poble, si bé la gran majoria prefereix donar utilitat als habitatges ja existents, en estat de ruïna, abandonats o en mal estat. En aquest sentit, proposen fer un PERI i Pla Especial i adquirir aquestes cases per part de l'administració per facilitar l'accés a l'habitatge. Una persona proposa no permetre la construcció d'adossats i una altra indica que no s'hauria de permetre habitatges on ara no n'hi ha cap. (vegeu Document I Punt de partida. L'avanç del pla i el procés de participació ciutadana, punt 2.2 Accions participatives de la memòria d'informació).

Al no disposar Estellencs de sòl vacant al nucli urbà, el Pla delimita un sòl urbanitzable, que té com a finalitat absorbir el nou creixement residencial alhora que permet resoldre els espais buits del nucli tot completant la xarxa de comunicacions i reservant els habitatges assequibles necessaris. A més, l'àmbit delimitat és el que va obtenir més respostes favorables al procés de participació..

Així doncs, es considera que l'emplaçament de les reserves és idoni atès que és proper als serveis i comerços, s'integrarà a la trama urbana i a més, el nombre d'habitatges que s'obtindran no suposen una gran concentració evitant-se el risc de guetització.

10.3. Mecanismes previstos per l'obtenció d'habitatge amb protecció pública i previsions temporals

Per assolir l'objectiu d'habitatge protegit s'empraran els mecanismes previstos a la llei per l'obtenció de les cessions d'aprofitament urbanístic mitjançant la gestió urbanística. Les figures de planejament previstes en cada àmbit d'actuació garanteixen la seva obtenció.

En l'Agenda del Pla⁸ s'estableixen les previsions temporals d'execució de les determinacions del Pla General.

Es consideren prioritàries les actuacions que ajuden a fer possible els objectius principals del Pla:

- Aparcament i girador busos
- Millora de l'accessibilitat i del sistema de comunicacions
- Millora de la dotació d'aparcament
- Construcció d'habitatge protegit

L'habitatge amb protecció es podrà obtenir al segon quinquenni del Pla.

Num	Nom	1r quinquenni		2n quinquenni		3r quinquenni		Total		
		Lliure	HPP	Lliure	HPP	Lliure	HPP	Lliure	HPP	Total
UA 01	Aparcament Eusebi Pascual					2	0	2	0	2
SBO 01	c. de sa Síquia - ctra. de la Mar			6	6-12			6	6-12	12-18
		0	0	6	6-12	2	0	8	6-12	14-20

11. Anàlisi dels equipaments comunitaris

Per a conèixer quin era l'estat dels equipaments existents així com de les necessitats, l'equip redactor del PG va realitzar un estudi dels equipaments existents i les reserves previstes al planejament⁹.

- Estellencs compta amb 3.298,76 m² de sòl d'equipament en ús, dels quals 2.670,49 m² són públics, amb una ràtio de 7,047 m²/habitant.

Equipaments actuals:

- **Equipaments administratius:** l'ajuntament compleix les funcions d'atenció al ciutadà, tràmits municipals i altres serveis administratius ajustant-se a les necessitats de la població.
- **Equipaments sanitaris:** la vila compta amb una unitat bàsica de salut.
- **Equipaments esportius:** tenen una pista esportiva descoberta al camí de ses Amitges a 300 metres de distància del nucli urbà seguint el camí de la Mar.
- **Equipaments culturals:** hi ha diversos equipaments culturals, com els rentadors i la biblioteca i l'associació de gent gran. Tot i tractar-se d'un equipament privat, també cal tenir en compte l'església de Sant Joan Baptista que també ofereix un servei cultural important.
- **Equipaments docents:** compta amb una escola infantil i primària, el Col·legi públic Gabriel Palmer situat a certa distància del nucli a la carretera Ma-10.

A partir d'aquesta diagnosi, el Pla General per a l'avaluació de les necessitats de futur d'equipaments comunitaris, proposa, primer prendre en consideració les estimacions de població i llars plantejades en la

⁸Vegeu document III. Objectius de l'ordenació del Pla General, punt 12 Programació del Pla de la memòria informativa i justificativa de l'ordenació.

⁹Vegeu document II Informació urbanística punt 4.1 Sistema d'equipaments de la memòria informativa i justificativa de l'ordenació.

memòria social, però també el potencial màxim de població que podria assolir el municipi per a poder tenir la capacitat de donar resposta al potencial de nous habitatges del Pla¹⁰.

- La població podria arribar fins als 398 habitants, als quals cal afegir les places d'allotjament turístic màximes admeses al Pla¹¹, es podria assolir fins a les 436 persones, xifra que ha estat considerada en l'avaluació de la suficiència d'equipaments i espais lliures.

El Pla qualifica un total de 3.460 m² de sòl l'equipament, 2.832,57 m²s dels quals són de titularitat pública.

- Considerant els 436 habitants la ràtio és de 6,50 m²s/habitant d'equipaments públics, considerada correcta segons les característiques del municipi i també suficients per a donar servei a la població actual i de futur.

A més, en sòl rústic es qualifica la pista esportiva existent, de propietat municipal, com a equipament esportiu, ja que té una bona connexió amb el nucli urbà mitjançant el camí de la Mar, i l'itinerari per vianants del camí de l'hort d'en Xec.

Resum equipaments segons tipus i superfície

	Culturals	Superfície (m ²)
E01	Rentadors	42,66
E02	Associació de gent gran i Biblioteca	179,34
E03	Església de Sant Joan Baptista	628,27
	Total Eq Culturals	850,27
	Educatiu	Superfície (m ²)
E04	Col·legi Públic Gabriel Palmer	1.270,41
	Total Eq Educatiu	1.270,41
	Sanitari	Superfície (m ²)
E05	Unitat bàsica de Salut	66,30
	Total Eq Sanitaris	66,30
	Administratiu	Superfície (m ²)
E05	Ajuntament	66,30
	Total Eq Administratius	66,30
	Esportiu	Superfície (m ²)
E06	Pista esportiva	1.207,56
	Total Eq Esportiu	1.207,56
	Equipaments privats	
	Total Equipaments	3.460,84
	Total Equipaments públics	2.832,57

6,50

Població considerada 436 hab

Font. document III Objectius de l'ordenació del Pla General, punt 5.2 sistema equipaments de la memòria informativa i justificativa de l'ordenació.

Es considera que el municipi disposa d'un sistema d'equipaments que compleixen amb els estàndards bàsics per donar servei a la futura població del municipi i amb unes instal·lacions en bon estat de conservació.

¹⁰ Vegeu document III Objectius de l'ordenació del Pla General, punt 5.2 sistema equipaments de la memòria informativa i justificativa de l'ordenació.

¹¹ Aplicació article 32 de la LUIB. Vegeu punt document III Objectius de l'ordenació del Pla General, punt 5.2 sistema equipaments de la memòria informativa i justificativa de l'ordenació.

12. Valoració de l'impacte social i de gènere del Pla

Segons l'article 36.2.b del RLUIB, la memòria social ha d'incloure la valoració d'impacte social i de gènere, que comprèn:

1r. La justificació de la coherència de l'ordenació proposada amb les necessitats detectades de les dones i els homes i dels altres col·lectius pel que fa en especial als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà, tenint en compte particularment les necessitats de les persones que fan les tasques de cura i gestió domèstica, així com les que reben aquesta atenció.

2n. Mesures o determinacions previstes en el pla que contribueixen al desenvolupament dels objectius d'igualtat d'oportunitats entre les dones i els homes, com també entre els diversos grups socials.

3r. Previsió de com incidirà l'ordenació proposada sobre la situació originària dels diferents col·lectius analitzats.

En relació amb el punt primer "tenint en compte particularment les necessitats de les persones que fan les tasques de cura i gestió domèstica, així com les que reben aquesta atenció."

- És necessari assenyalar que per a municipis de dimensions petites, de menys de cinc-cents habitants, no hi ha informació desagregada sobre la relació amb l'activitat, perquè no es pot discernir quina proporció de dones es troben en situació d'inactivitat a causa de dedicar-se a les tasques domèstiques i de cures a altres persones no remunerades, i, per tant, sense dret a pensió per jubilació, màxim amb dret per viduïtat, però sí que s'ha comprovat que per regla general és una proporció força més grossa que la dels homes, perquè el grau de vulnerabilitat d'aquestes dones és més gran (vegeu punt 7.1). Tampoc es té informació sobre les persones que reben aquesta atenció, ni dels que la reben des de l'àmbit formal (personal remunerat) ni informal, habitualment les dones de la mateixa família, però no només.

Com s'assenyala a la memòria d'ordenació¹²: *la llei se centra en col·lectius menys favorables o que històricament han estat discriminats, però avui en dia no només s'han de tenir en compte conceptes com el gènere i la diversitat, sinó també l'accessibilitat universal que consisteix a planejar, projectar, construir, rehabilitar i conservar l'entorn a partir de les necessitats i requeriments de qualsevol persona, sigui quina sigui la seva edat, circumstància o capacitat. L'accessibilitat universal inclou els àmbits de l'edificació, vies i espais públics, parcs i jardins, entorn natural, transport, senyalització, comunicació i prestació de serveis.*

Des de les competències del Pla General, per tal de millorar la mirada de gènere al poble, es proposen algunes accions:

- *Incrementar el nivell d'il·luminació a l'espai públic.*
- *Preveure itineraris accessibles des de les llars fins els equipaments (veure proposta infraestructura verda).*
- *Reservar habitatges protegits i assequibles al SBO 01.*
- *Millorar la connectivitat de la xarxa viària.*

Totes aquestes accions són explicades abastament als diferents apartats de la memòria d'ordenació.

En definitiva, en incloure aquests conceptes es potencia la idea d'un poble adaptat a totes les persones que hi han de viure. Això significa: reduir els desplaçaments, incrementar la seguretat, augmentar els recursos i afavorir la interrelació entre la ciutadania.

A tall d'exemple, en el planejament d'Estellencs es potencia d'acord amb els principis de gènere i diversitat, entre d'altres:

- *La seguretat en el sentit més ampli: S'ha d'evitar que les dones, la gent gran i amb dificultats limitin els seus desplaçaments amb sentiments d'inseguretat. Així s'haurà de potenciar un enllumenat racional, modificar la situació del mobiliari que impedeixi el pas, ampliar les voreres,*

¹² Vegeu document III Objectius de l'ordenació del Pla General, punt 11 Urbanisme de gènere de la memòria informativa i justificativa de l'ordenació.

separar les vies per a vehicles dels passos de vianants i cercar solucions als grans desnivells i a la resta de barreres arquitectòniques que poden dificultar la lliure circulació de la gent tant de dia com de nit. També, s'han de traçar itineraris dins el poble que permetin una connexió clara i segura entre els habitatges i els equipaments (zones de joc, casal social, unitat bàsica, CEIP, biblioteca, ajuntament, etc.), ja que la reducció de desplaçaments suposa més seguretat.

- *El transport: El poble és petit i no cal un servei de transport públic intern. Ara bé, la connexió de la línia d'autobús existent amb la ciutat de Palma, o amb la resta de l'illa, és del tot insuficient. Per exemple, per anar a l'hospital més proper, entre setmana només hi ha dos horaris disponibles, els caps de setmana cap.*
- *El comerç: Des de la perspectiva de gènere i diversitat és important l'acte d'anar a comprar, ja que forma part de la vida quotidiana, juntament amb anar a la feina, dur els infants a l'escola i gaudir del temps lliure, per la qual cosa seria recomanable que les botigues estiguessin a prop dels habitatges. En el municipi d'Estellencs només hi ha una botiga petita d'alimentació, així doncs, la població s'ha de traslladar a altres pobles per fer les compres més grosses i, vista la manca de transport públic, aquests desplaçaments s'han de fer amb vehicle privat.*

En qualsevol cas, els principals elements que poden afavorir o dificultar la cohesió social i tenir un impacte positiu o no en els col·lectius especials (dones, persones grans, nens i col·lectius en risc o situació d'exclusió social) són els de localització dels equipaments públics (educatius, sanitaris, socials, etc.), la distribució de l'habitatge social i assequible en el teixit urbà i la seva disposició en relació amb els equipaments i la urbanització de l'espai públic.

- El nou creixement proposat es produirà com una compleció de l'actual estructura urbana.
- Igualment, les previsions de les vialitats, equipaments urbans i zones verdes permeten que aquests no resultin en problemes de mobilitat ni repercuteixin en la capacitat d'absorció dels equipaments comunitaris ni redundin negativament en la capacitat de gestió.

13. Constitució i gestió del patrimoni públic de sòl

El patrimoni públic de sòl queda regulat en el Títol IV Intervenció en el mercat del sòl, Capítol I Patrimoni públic de sòl, articles 100 a 105 de la Llei 12/2017.

Destaquem:

Article 100. Classes i constitució dels patrimonis públics de sòl.

1. La comunitat autònoma, els consells insulars i els municipis han de constituir i exercir la titularitat dels patrimonis públics de sòl amb les finalitats:

- a) Crear reserves de sòl per a actuació públiques.
- b) Facilitar l'execució dels instruments de planejament.
- c) Aconseguir una intervenció pública en el mercat de sòl, d'entitat suficient per incidir eficaçment en la formació dels preus.
- d) Garantir una oferta de sòl suficient amb destinació a l'execució d'habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública.

Article 101. Naturalesa i registre dels patrimonis públics de sòl.

2. Les administracions titulars de patrimonis públics de sòl han de portar un registre d'aquest, que ha de tenir caràcter públic, comprensiu, en els termes que es determini reglamentàriament, dels béns integrants i dipòsits en metàl·lic, les alienacions o cessions de béns i la destinació final d'aquests.

Article 103. Béns i recursos integrants dels patrimonis públics de sòl.

Integren els patrimonis públics de sòl:

- a) Els terrenys i les construccions obtinguts en virtut de les cessions amb destinació a aprofitament urbanístic que comportin les actuacions de transformació urbanística d'acord amb el que preveuen els articles 29 i 30 d'aquesta llei, o els adquirits amb els ingressos derivats de la substitució d'aquestes cessions per pagaments en efectiu.
- b) Els terrenys i les construccions adquirits per l'administració per a la seva incorporació al patrimoni de sòl corresponent i, en tot cas, els que ho siguin com a conseqüència de l'exercici dels drets de tempteig i retracte que preveu aquesta llei.
- c) Els ingressos derivats de la substitució de les cessions que corresponguin a la participació de l'administració en l'aprofitament urbanístic per pagaments en efectiu, en els termes prevists en la llei.

Article 104. Destinació dels béns integrants dels patrimonis públics de sòl.

1. Els terrenys i les construccions que integren els patrimonis públics de sòl han de destinar-se, d'acord amb la seva qualificació urbanística:
 - a) A sòl residencial, preferentment a la construcció d'habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública. Justificadament, a usos d'interès social d'acord amb el que disposen els instruments d'ordenació urbanística.
2. Els ingressos, així com els recursos derivats de la gestió dels patrimonis públics de sòl, s'han de destinar:
 - a) Amb caràcter preferent, a l'adquisició de sòl destinat a habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública.
 - b) A la promoció d'habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública.

El Reglament general de la LUIB, aprovat el 29 de març del 2023, el regula en el Títol IV Instruments d'intervenció en el mercat del sòl, Capítol I Patrimoni públic de sòl, articles 210 a 214.

Destaquem:

Article 210. Inventari del patrimoni públic de sòl.

2. La verificació de les dades relatives a la inclusió, baixa o qualsevol altra modificació que afecti béns o drets que integren el patrimoni públic de sòl, l'exerceix la intervenció general de l'ajuntament, d'acord amb el que es disposa en la legislació reguladora de les hisendes locals. Sens perjudici de l'anterior, trimestralment s'han de comunicar a la intervenció general les altes, les baixes i les altres modificacions que s'efectuen en les inscripcions dels inventaris del patrimoni públic de sòl.

L'inventari del patrimoni públic municipal de sòl s'aprova anualment, de forma simultània amb l'inventari general, i s'hi han de reflectir totes les incidències dels béns i drets que inclou durant aquest període.

3. El ple de la corporació que es constitueix després de renovar-se efectua la comprovació de l'inventari del patrimoni públic de sòl, i el resultat es consigna en una acta formalitzada amb aquest fi. Amb caràcter previ a la comprovació, els òrgans administratius responsables dels inventaris emeten un informe respecte de la situació actual d'aquests.

Finalment, segons la disposició transitòria sisena Primera aprovació anual de l'inventari del patrimoni públic municipal de sòl

1. Els municipis que no tinguin formalitzat l'inventari separat a què es refereix l'article 210 d'aquest Reglament en el moment de la seva entrada en vigor, l'han d'aprovar en un termini màxim d'un any.

En tot cas, és per aquesta raó que es crearà la figura específica encarregada de crear i gestionar el patrimoni municipal del sòl, tant del que s'obtingui de la gestió dels nous sectors com del patrimoni actualment existent.

Barcelona, octubre de 2025

Montserrat Mercadé, geògraf