



P.O.U.M. 2012 DEL MUNICIPI DE DE TARRAGONA
MEMÒRIA SOCIAL

TEXT REFÒS

Segons la resolució del Conseller de Territori i Sostenibilitat de 30 de juny de 2011

SETEMBRE 2012

Sara Mur / Economista (València 1977), P.D.D.-I.E.S.E. (1991), A.P.I. (1976)

Joaquim Clusa / Economista (Barcelona 1970, M.Sc. Planning –Reading -UK 1974)

ÍNDEX

0. LA RESOLUCIÓ DEL CONSELLER DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT DE 30 DE JUNY DE 2011. REQUERIMENTS I CONTESTES	3
1. RESUM EXECUTIU	6
2. ABAST I NORMATIVA APLICABLE. ELS CRITERIS DE SISTEMATITZACIÓ DEL PLANEJAMENT DE 2010 I LA GUIA DE 2011	11
3. PREVISIONS A 2026 DE LLOCS DE TREBALL, POBLACIÓ RESIDENT I HABITATGES DEL POUM SEGONS EL PTPCT I PDU de 2010	15
4. CARACTERÍSTIQUES DE LES LLARS I DETECCIÓ DE PROBLEMES EN BASE AL DIAGNÒSTIC DEL PLA LOCAL DE L'HABITATGE 2012-2018, EN ELABORACIÓ	24
5. NECESSITATS D'HABITATGE PROTEGIT I HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC SEGONS INDICACIONS DE LA GUIA DE 2011 I ELABORACIONS DEL PLA LOCAL DE L'HABITATGE 2013-2018	35
5.1. CÀLCUL DE NECESSITATS EN FUNCIÓ DEL NIVELL DE RENDA DE LES LLARS	36
5.2. ESTIMACIONS DEL PLA LOCAL DE L'HABITATGE 2013-2018 PER PROBLEMÀTIQUES ESPECÍFIQUES	46
6. COMPLIMENT DE LES RESERVES MÍNIMES EN RELACIÓ A L'ART. 57.3 DE LA LU I 7.6 DEL PDH	48
7. NECESSITATS I COBERTURA DELS REALLOTJAMENTS DEL POUM	49
8. PREVISIONS D'HABITATGE SOCIAL SEGONS COL·LECTIUS DE RISC	54
9. COMPLIMENT DE L'OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA PER EL 2026 DEL PACTE NACIONAL PER A L'HABITATGE DE 2007	62
10. LA COBERTURA DE LA DEMANDA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS DEL P.O.U.M.	68
11. PROGRAMACIÓ TEMPORAL DE LA CONSTRUCCIÓ DE L'HABITATGE PROTEGIT	70
ANNEX 1. QUADRE DEL COMPLIMENT DE LES RESERVES D'HABITATGE PROTEGIT I DOTACIONAL PÚBLIC	73
ANNEX 2. NORMATIVA DE L'HABITATGE DOTACIONAL AL POUM	80
ANNEX 3. TARRAGONA I EL SEU CONTEXT METROPOLITÀ. ELS MERCATS DE TREBALL I D'HABITATGE DEL 2001	81

0. LA RESOLUCIÓ DEL CONSELLER DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT DE 30 DE JUNY DE 2011. REQUERIMENTS I CONTESTES

Resolució. 1.3.3. Cal donar compliment a l'informe de la DG de Promoció de l'Habitatge, de 4 de Maig de 2009, d'acord amb les prescripcions següents (pàg. 21):

Pel que fa a la Memòria Social (MS):

- Pel càlcul dels nous habitatges s'ha de comptabilitzar els habitatges de nova construcció de 2009 a 2011, consistents segons dades de l'IDESCAT en 815 habitatges.

Actualitzada la informació estadística fins a Desembre de 2011 per a la producció d'habitatges i característiques de les llars (capítol 4)

- Cal que el quadre justificatiu de la MS coincideixi amb el de la normativa, tant en relació a la coherència de les projeccions demogràfiques com amb la justificació de les reserves mínimes per habitatge de protecció pública.

Confeccionat el quadre justificatiu detallat segons el quadre recomanat a la Guia de la Memòria Social de l'Agència Catalana de l'Habitatge de Juny de 2011 (Annex 1 nou).

- Per el càlcul de les necessitats d'habitatge amb protecció de Tarragona, caldria basar-se amb dades econòmiques de la població i del parc d'habitatges del municipi de Tarragona, tot tenint en compte l'exclusió al mercat dels habitatges lliures de Tarragona. També s'hauria d'aclarir el mètode emprat a l'apartat 5 per el càlcul de necessitats d'habitatge social, ja que no té en compte l'exclusió al mercat d'habitatges lliures.

Reelaborat el càlcul de les necessitats d'habitatge amb protecció social segons el quadre recomanat a la Guia de la Memòria Social de l'Agència Catalana de l'Habitatge de Juny de 2011 i les elaboracions del Pla Local de l'Habitatge 2013-2018, en redacció. Es presenten al capítol 6 en concordància amb l'ajustament de les previsions de creixement del POUM al planejament territorial del capítol 3.

- El percentatge o quantificació de les llars per a habitatges dotacionals públics ha de donar resposta a un estudi de població de Tarragona. Per una banda cal adair la quantificació del 8% i 612 habitatges dotacionals públics respecte dels 33.916 habitatges nous. Per altre banda, el còmput d'habitatge públic no queda recollit a la normativa urbanística.

Reelaborat nou càlcul de les necessitats d'habitatge amb protecció social, incloses les necessitats d'habitatge dotacional públic, segons el quadre recomanat a la Guia de la Memòria Social de l'Agència Catalana de l'Habitatge de Juny de 2011 (Capítol 6)

- Cal actualitzar el quadre justificatiu de les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública de la MS d'acord amb les determinacions de les fitxes normatives, per tal de poder justificar les reserves mínimes d'habitatges de protecció pública segons el règim de protecció, d'acord a l'article 57.3 de la LU i segons l'article 69.3 del RLU.

Confeccionat el quadre justificatiu detallat segons el quadre recomanat a la Guia de la Memòria Social de l'Agència Catalana de l'Habitatge de Juny de 2011 (Annex 1 nou)

- En relació al mètode emprat per la justificació de la solidaritat urbana, s'hauria de justificar la quantificació dels 18.505 habitatges principals **(50% de principalitat)** respecte al nou parc total respecte del 2006, consistent en 36.750 habitatges (33.916 habitatges del POUM i els 2.834 habitatges acabats entre 2007 i 2010 segons l'IDESCAT). Tanmateix, es recorda que la quantificació dels nous habitatges potencials del POUM segons la MS han de ser coincidents amb les fitxes urbanístiques del POUM.

Actualitzat el càlcul de l'OSU amb informació estadística de Desembre de 2011 (Capítol 9 reelaborat)

Respecte a les Normes Urbanístiques:

- Cal que es justifiqui (es recomana fer-ho **a través d'un quadre**) el compliment de les **reserves fixades a l'article 57.3 de la LU en el còmput global del POUM**, ja que les reserves no es localitzen homogèniament a tots els sectors i polígons i el quadre justificatiu de la memòria social no està actualitzat amb les fitxes normatives.

Confeccionat el quadre justificatiu detallat segons el quadre recomanat a la Guia de la Memòria Social de l'Agència Catalana de l'Habitatge de Juny de 2011 (Annex 1)

- Cal determinar la **localització concreta de les reserves del sostre d'habitatges de protecció pública mitjançant la qualificació del sòl en els polígons d'actuació urbanística que contenen reserves**, d'acord amb l'article 57.7 de la LU, segons Decret legislatiu 1/2010 i l'article 64.4 del RLU.

Revisades les fitxes d'ordenació urbanística

- Cal que el POUM estableixi una **normativa específica per el sòl destinat a l'habitatge de protecció pública a través d'una zona o subíndex**, per tal de qualificar aquest sòl en els termes de l'article 57.7 de la LU.

Revisada la redacció de l'article 156 de les Normes Urbanístiques, capítol 10.- Sistema d'habitatge dotacional públic (clau 9) (Annex 2 nou)

- Cal que la normativa urbanística estableixi **en els PAU els terminis per a la construcció dels HPO, d'acord amb els arts 57,7 de la LU i 68.2.h) del RLU. Aquests terminis no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització**, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Detallat el Programa d'Actuació de l'HPO (Capítol 11 reelaborat), en el context de l'Agenda del POUM en tres sexennis.

1. RESUM EXECUTIU

Contesta a la Resolució del Conseller de 30 de Juny de 2010

Es relacionen les observacions de la Resolució i es detalla per a cadascuna la correcció realitzada, remetent als diferents capítols del text. El present resum executiu també permet trobar la síntesi de les correccions.

Abast i normativa aplicable

Es segueixen les recomanacions i quadres de la Guia de la Memòria Social de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya de Juny de 2010.

El present text refòs s'acull a l'art. 69.4 del TRLU pel qual **"La memòria social a què es refereix l'apartat 3 pot remetre's al contingut ...del pla local de l'habitatge**, sempre que aquests comprenguin tots els aspectes relacionats a l'apartat anterior" perquè es fan servir moltes de les elaboracions i propostes del **Pla Local de l'Habitatge de Tarragona 2012-2018**, en redacció.

Previsions de població resident i construcció d'habitatges del POUM

S'ajusten les previsions de població resident i ocupada, habitatge (principal i total) i termini de vigència del POUM per el 2026 segons les previsions del planejament territorial aprovat el 2010 (PTPCT i PDUCT), amb la correcció de l'exclusió del municipi de la Canonja.

Amb independència de la conjuntura econòmica de crisi, de duració imprevisible, sembla raonable que un planejament a 14 anys apliqui creixements semblants dels principals paràmetres socio-econòmics que les dinàmiques dels passats 11 anys que han tingut 6,5 anys d'expansió intensa i 5,5 anys de crisi mantinguda. Les dimensions previstes pel 2026 pel planejament territorial (escenari mínim) són les següents:

- Població resident: 203.566 persones empadronades (143.011, el 2011), amb creixements del 2,7% anual en el període 2011-2026, havent estat del 2,4% anual en 2001-2011.
- Parc total d'habitatges: 112.983 habitatges (76.616, el 2011), amb creixements anuals respectius del 3,2% en el passat i del 2,8% en el futur.
- Parc d'habitatges principals: 79.088 habitatges i principalitat del 70% (54.127, el 2011), amb creixements del 2,9% en el passat i del 3,0% en el futur.
- Població ocupada resident: 108.353 persones (estimació de 60.897, el 2011) amb creixements anuals del 2,6% anual en el període 2001-2011 i del 4,2% en el període 2012-2026, per l'efecte de l'atur.

La data del 2026 representa, per tant un termini de 14 anys, per a l'aprovació dels planejaments derivats, l'urbanització, com a mínim, i la construcció des de l'aprovació del present text refòs. Malgrat que el PDU faci la prevenció que "es pot afirmar que, malgrat la crisi, és raonable el manteniment de l'escenari del Programa de Planejament Territorial, és a dir, una Catalunya d'uns 8 milions d'habitants i 4 milions d'ocupats".(Memòria del PDU, pàg. 28), sembla raonable afegir-hi un termini de prudència de 4 anys més, tenint en compte també els enderriments que haurà tingut l'aprovació definitiva del POUM.

Conseqüentment, el termini de desplegament i execució de l'urbanització (Programa d'Actuació) es situa en el present text refós en 18 anys, en 3 etapes de 6 anys, entre les que es solapen en part urbanització i construcció, a comptar des del 2012-13, i es deixa a les futures revisions del Programa l'adaptació de les prioritats en funció de l'evolució del mercat en el context de la crisi econòmica i immobiliària.

El creixement del parc d'habitatges previst pel planejament territorial pel període 2011- 2026, ampliat al 2030 és, doncs, en la hipòtesi mínima, de 37.363 habitatges. En relació als 33.979 de potencial del POUM, encara es produiria un dèficit de -3.388 habitatges en el període considerat fins a la compleció del POUM. El dèficit es pot cobrir amb el potencial que genera el sòl urbà consolidat de 2011 fora dels àmbits de planejament del POUM a un ritme possible del 0,8% anual.

Aquest programa del POUM de 18 anys demana una construcció anual d'habitatges de 1.888 habitatges nous anuals, tenint en compte que el planejament territorial assumeix un travassament de població entre la regió metropolitana de Barcelona i els sistemes urbans nodals de Catalunya. Per això el ritme necessari de construcció supera la dinàmica anual de construcció del període 2001-2011 (1.533 habitatges acabats/any) i es semblant la del període expansiu 2001-2007 (1.905 habitatges acabats de mitjana anual).

En aquest context es situarà la revisió del programa del POUM als primers 4 ó 6 anys de la seva aprovació definitiva ajustant-lo a la dinàmica i demanda del mercat.

Característiques de les llars i detecció de problemes en base a les elaboracions del Pla Local de l'Habitatge 2013-2018, en redacció

Es presenten les taules principals del PLH, en redacció, referides a les característiques socioeconòmiques de les llars i l'habitatge de Tarragona, complementades amb elaboracions addicionals pròpies.

Necessitats d'habitatge protegit i dotacional

Les quantificacions que demana de la Guia de 2011 es fan en dos blocs. El primer referit a la demanda en funció dels nivells de renda de la població i els preus dels habitatges, i el segon de les necessitats per tipus de problemàtica que es fan servir les estimacions del Pla Local de l'Habitatge 2013-2018.

Les necessitats d'habitatge protegit, el 2012, serà, conseqüentment la diferència entre el 52% de les llars excloses dels preu i del lloguer de mercat i el 22% que no pot accedir a l'HPO de règim especial. En relació als 37.367 habitatges totals nous que preveu el planejament territorial serien 11.209 habitatges protegits.

Atès que la demanda estimada d'habitatge pel planejament territorial supera l'oferta potencial del POUM, el 30% de necessitats d'HPO es quantifica en relació al potencial de 33.128 habitatges i que constitueix l'oferta potencial de 10.007 habitatges protegits de tots els règims. Representa el 30,29% del potencial residencial, exclòs el sostre residencial existent als àmbits de sòl urbà noconsolidat i sòl urbanitzable.

El 19% de les necessitats totals segons el planejament territorial de 37.367 habitatges entre 2011 i 2026 /2030 (7.289 habitatges) s'haurien de cobrir urbanísticament amb habitatge dotacional, però l'oferta potencial es limita a 718 habitatges, i conseqüentment 6.570 habitatges constitueix el dèficit d'habitatges pels grups de llars exclòs de mercat i no tractable amb reserves normatives d'HPO.

El PLH quantifica les necessitats en 12.817 d'habitatge socials pel 2018, distribuït entre els ajuts al jovent per primer habitatge (1.321), llars amb nivell d'ingrés exclòs del mercat (6.848), persones grans (1.203) i població de risc o exclusió social (3.444), equivalent al 22,3% de les llars. Mantenint les 2,54 persones per llar de 2011 i aplicant la proporcionalitat del 22,3% les necessitats totals a la població horitzó de 203.566 habitants pel 2026 / 2030 en resultarien unes necessitats per a 18.996 llars. Deduint el 22% de llars que no poden accedir a l'HPO les necessitats serien de 14.817 habitatges, equivalent al 44,6% del potencial del POUM, que constituiria un escenari de màxims.

Degut a l'important nombre d'hipòtesis encadenades de les dues estimacions s'adopta per prudència l'estimació mínima de necessitats equivalent a l'oferta potencial de 10.007 habitatges protegits de tots els règims i que representa el 30,29% del potencial residencial, concordant amb la normativa urbanística que assenyala aquesta proporció com a mínima.

Les conclusions obtingudes del creuament de preus de mercat i d'HPO amb l'estructura de rendes de Catalunya junt amb les de la limitada producció del període 2001-2011 que no supera els 200 habitatges anuals a Tarragona i l'important parc d'habitatges buit o sense vendre resultat de la crisi i els desnonaments, posa importants dubtes sobre la política de l'HPO de nova construcció pel futur immediat. La revisió del programa d'actuació del primer sexenni haurà de fer els ajustaments que pertoquin.

Necessitats i cobertura dels real·lotjaments del POUM

La normativa HAUS s'ha aplicat a les dimensions dels sostres a mantenir (100.382 m2st) segons la informació cadastral que representen 166 habitatges, amb 15.288 m2 de sostre residencial a mantenir i 16.848 m2 de sostre d'altres usos a mantenir.

Una part dels 718 habitatges públics dotacionals que qualifica el POUM serviran d'habitatge temporal als 166 real·lotjaments, en diferents moments del seu desplegament.

Previsions d'habitatge social segons col·lectius de risc

S'adopta el càlcul de necessitats del PLH per el 2018 de 12.817 habitatges socials, amb el següent desglossament:

- Accés del jovent al primer habitatge: 2,3 % de les llars i 1.322 llars
- Llars amb nivell d'ingrés exclòs del mercat: 11,9% de les llars i 6.848 llars
- Persones grans: 2,1% de les llars i 1.203 llars
- Població en situació o risc d'exclusió social : 6,0% de les llars i 3.444 llars

Es mantenen les referències al Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge amb un escenari internig de 13.175 habitatges pel 2026, distribuïts per els 6 tipus de col·lectius /Reptes del PDRHC.

Per que respecta a la valoració de l'impacte social i de gènere del Pla i en relació als continguts d'un POUM, al municipi de Tarragona no han estat detectades problemàtiques que requereixin una intervenció específica des del nou POUM.

El POUM només pot qualificar 718 habitatges dotacionals públics. La cobertura dels 22% de llars demandants que no poden accedir a l'HPO haurà de venir de les polítiques de l'habitatge de l'Ajuntament de Tarragona que es detallen.

Compliment del Pacte Nacional per l'habitatge 2007 pel P.O.U.M. de Tarragona el 2026/2030

El desplegament del POUM afegirà 10.725 habitatges socials, equivalent a un 33% del potencial total de 32.842 habitatges, i 22.884 habitatges principals amb la taxa de principalitat del 70%. Conseqüentment el parc d'habitatges principals passaria dels 54.127 del 2011 als 77.116, el 2026 /2030 i el d'habitatges socials passaria de 4.726 a 14.733, amb un OSU del 19%. En relació a l'OSU mínim del 15% es produiria un esbreix de 3.165 habitatges socials a la compleció del POUM.

Àdhuc amb una taxa de principalitat del 100% dels habitatges potencials del POUM s'assoliria un OSU del 17% i es produiria encara un esbreix en relació a l'OSU del 15% que seria de 1.687 habitatges, el 2026 /2030, amb la hipòtesi de compleció del POUM en aquesta data i que dona garantia del compliment dels objectius del Pacte Nacional per a l'Habitatge de Catalunya de 2007.

La demanda d'equipaments i suficiència de les reserves del POUM

La reserva disponible per equipaments locals del P.O.U.M. és, per tant, de 788.630 m²s, el que dona un esbreix de 183.261 m²s que permet cobrir dèficits actuals, amb distribució adequada a les necessitats als diferents sectors de la ciutat.

La Fitxes econòmiques annexes a l'Agenda i estudi econòmic detallen per a cada àmbit de planejament detallen les reserves de sòl per equipament i les dimensions de sostre estimades.

Calendari de construcció de l'HPO i habitatge dotacional

El calendari de l' habitatge protegit i dotacional que demana l'art. 57.7 de la LU i el 68.2 del Reglament i la Resolució del Conseller per el text refós, és el següent:

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Primer sexenni (2013- 2018): 2.220 HPO (22% del total) i 150 dotacionals (22% del total)- Segon sexenni (2019 – 2024): 4.873 HPO (49%) i 319 dotacionals (44%)- Tercer sexenni (2025- 2030): 2.914 HPO (29%) i 232 dotacionals (32%) |
|--|

Les revisions del Programa d'Actuació, i especialment en el primer sexenni intensament afectat per la crisi econòmica i immobiliària, adequarà l'aprovació del planejament derivat i l'urbanització als ritmes de la demanda del mercat i eventualment haurà de modificar el termini de vigència del POUM, en concordància amb la revisió també necessària del programa del planejament territorial vigent des de 2010.

ANNEX 1. QUADRE DEL COMPLIMENT DE LES RESERVES D'HABITATGE PROTEGIT I DOTACIONAL PÚBLIC

Es presenta el quadre detallat per a cada àmbit de planejament del POUM que demana la Guia de la Memòria Social de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya de 2011, agrupats per classes de sòl i amb detall del sostre, número d'habitatges i dimensió mitjana pels dos tipus d'HPO i per l'habitatge dotacional públic, després de presentar a la primera taula les dimensions urbanístiques generals de cada àmbit de planejament.

ANNEX 2. NORMATIVA DE L'HABITATGE DOTACIONAL AL POUM

Nou redactat:

CAPÍTOL 10.- SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC (Clau 9).

Article 156.- Definició i previsions

“El sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides. Aquest POUM preveu la implantació d'habitatges dotacionals públics que estableix l'article 34.3 del referit Decret legislatiu i preveu reserves d'aquest tipus en sectors de planejament urbanístic derivat en substitució total o parcial de la reserva d'equipaments, sempre que s'acrediti que no cal destinar-los a equipaments públics. Aquestes reserves incloses en sectors no poden ésser superiors al 5% de la reserva global del municipi per a equipaments públics locals”.

ANNEX 3. TARRAGONA I EL SEU CONTEXT METROPOLITÀ. ELS MERCATS DE TREBALL I D'HABITATGE

Els resultats del programa de Mercats de Treball posen de relleu tant el procés de delimitació del mercat de treball i d'habitatge de Tarragona-Reus pel criteri de suficiència del 75% d'autosuficiència com la delimitació dels dos mercats separats de Reus (autosuficiències del 74,3% per sortides – 0,7% per arribar al llindar del 75%- i 82,6% per entrades) i de Tarragona (84,3% per sortides i 78,1% per entrades.) pel criteri del 50% mínim., amb la informació censal de 2001.

També s'ha posat de relleu la necessitat de considerar el context metropolità ampli, com ja ha fet el Pla Territorial Parcial del Tarragona i el Pla Director Urbanístic del Camp de Tarragona. A la vista dels resultats presentats ben bé seria més adequat anomenar-lo PDU de Tarragona- Reus, seguint el criteri de nomenclatura de les SMSA dels Censos nord-americans. Es de fet, l'aproximació que va fer el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge, aprovat inicialment el 2010.

2. ABAST I NORMATIVA APLICABLE. ELS CRITERIS DE SISTEMATITZACIÓ DEL PLANEJAMENT DE 2010 I LA GUIA DE 2011

Els document “**Criteris de Sistematització del planejament**” elaborat el **2010** per la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya indica que la **Memòria Social** ha de contenir les determinacions bàsiques següents:

Quantificació de les reserves HP		
Necessitats d'habitatges dotacionals públics		
Mecanismes previstos per la obtenció de sòl		
Previsions temporals		
Necessitats de realotjament		
Necessitats d'equipaments comunitaris		
Avaluació de l'impacte en funció del gènere		

3 Memòria social

- 3.1 Avaluació de les necessitats socials d'accés a l'habitatge.
- 3.2 Avaluació de les necessitats d'equipaments comunitaris
- 3.3 Avaluació de l'impacte espacial i de gènere del POUM
- 3.4 Definició dels objectius de producció d'habitatge protegit
- 3.5 Justificació de les determinacions del POUM
- 3.6 Quadres de dades

Els criteris de la DGU concreten per a la Memòria Social la funció de quantificar els 4 paràmetres bàsics següents:

1. Les necessitats d'habitatges amb algun règim de protecció (habitatges socials) en número, sòl i localització, partint de les previsions de necessitats d'habitatge del POUM
2. Les necessitats de realotjament
3. Les necessitats dels diferents col·lectius en risc d'exclusió o avaluació dels impactes en funció del gènere
4. La demanda d'equipaments comunitaris

Més recentment, el document “**La Memòria Social del POUM**” de l'Agència Catalana de l'Habitatge de Juny de 2011, penjat al web de la Conselleria, constitueix una guia detallada al qual **s'hi adaptarà el present document refós**, com s'indicarà en els diferents apartats per tal de donar resposta a la Resolució del Conseller.

La Guia presenta l'esquema general de continguts següent:

“DIAGNOSI

- Característiques de les llars--->número i tipus de llars que es crearan, perfil de les

- noves llars
- Detecció de les necessitats d'habitatge ---> ingressos de les llars, característiques de l'oferta
- Característiques del parc d'habitatges existent ---> estat de conservació, utilització anòmla

NECESSITATS D'HABITATGE HPO I DOTACIONAL

Detecció dels habitatges necessaris per donar resposta a les necessitats del municipi.

PROPOSTA PROPOSTA EN MATÈRIA D'HABITATGE

- justificació de les determinacions del POUM (HPO, dotacional, habitatge existent)
- quantificació de les propostes per a satisfer les necessitats detectades

En base a la informació obtinguda en l'anàlisi, es determinarà el nivell d'adequació dels preus d'oferta del mercat de l'habitatge, tant de venda com de lloguer, a les possibilitats econòmiques de la població així com la seva possible evolució.

- Adequació de l'oferta d'habitatges del municipi al nivell de renda de les llars
- Valoració del preu de mercat de l'habitatge de renda lliure i de l'habitatge amb protecció oficial al municipi."

Es vol destacar de la Guia que demana **avaluar les necessitats d'habitatge protegit en funció de la renda dels residents**. També es presenten aquests càlculs en el present document refós, malgrat l'escassetat d'estadístiques disponibles sobre nivell de rendes de les llars, que només una enquesta àmplia podria quantificar en detall.

La Guia recomana finalment l'elaboració d'un **quadre resum** final per a detallar les propostes del POUM d'habitatge, habitatge protegit i dotacional (sostre, número i dimensió mitjana) detallades **per àmbits de planejament i classificació de sòl**, junt amb les seves dimensions urbanístiques generals. S'adjunta com annex al present document refós.

A destacar finalment el detall que presenta la Guia en relació a la Quantificació de les propostes per a satisfer les necessitats d'habitatge social (apartat 3.3.2) i al qual també s'hi adapta el present document refós i que té el detall següent:

- **Quantificació del sòl, sostre i nombre d'habitatges destinats a habitatges amb protecció oficial de venda en règim especial, general i de preu concertat.**
- **Quantificació del sòl, sostre i nombre d'abitatges destinats a habitatges amb protecció oficial de lloguer, en funció de la durada.**
- **Quantificació del sòl destinat al sistema d'habitatge dotacional.**
- **Altres habitatges destinats a polítiques socials.**

El **marc normatiu** en el Decret 305/2006 de 18 de juliol d'aprovació del Reglament de la Llei d'Urbanisme la normativa aplicable són els articles 66 i 69 tenen el literal següent:

Art.66. *Determinacions relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge*

66.5 Les modificacions del pla d'ordenació urbanística municipal que comportin un increment del sostre residencial de nova implantació, en els termes definits per l'apartat 3 (**sòl urbanitzable i sòl urbà no consolidat**), han de reservar per a la

construcció d'habitatges de protecció pública, a més, si s'escau, del percentatge exigit pel planejament pel sostre ja previst, el sòl corresponent, com a mínim, al 20% de l'increment de sostre residencial. A més, **si es tracta de municipis de més de deu mil habitants o capitals de comarca**, o de modificacions, en qualsevol municipi, que comportin un canvi de classificació del sòl no urbanitzable i la previsió de sostre residencial de nova implantació, **també s'ha de reservar per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible, com a mínim, el sòl corresponent al 10% de l'increment del sostre residencial.**

Article 69 Contingut de la memòria del pla d'ordenació urbanística municipal

69.3 La memòria social del pla d'ordenació urbanística municipal **és el document d'avaluació i justificació de les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge**, i ha de fer referència als següents aspectes:

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 a la construcció d'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 per raó de llur nivell de renda, i les possibilitats de la rehabilitació d'edificacions per destinar-les a aquests tipus d'habitatges.

c) **Quantificació de les reserves mínimes obligatòries d'acord amb l'article 66.3 d'aquest Reglament**, i **quantificació de la totalitat de les reserves** previstes per a la construcció d'habitatges de protecció pública i de les modalitats corresponents, així com del sostre corresponent al sòl urbà qualificat amb aquesta destinació.

d) **Mecanismes previstos per a l'obtenció del sòl** per a la construcció d'habitatge protegit promogut a iniciativa pública.

e) **Previsió de les necessitats d'habitatges dotacionals públics**, si s'escau, amb indicació dels col·lectius als quals s'adrecen, als efectes d'establir les qualificacions i reserves adequades.

f) **Previsions temporals per a l'inici i l'acabament de la construcció dels habitatges protegits i dels sistemes urbanístics d'habitatge dotacional públic.**

g) **Necessitats de reallotjament** i mesures a adoptar per a garantir-ne el dret.

h) **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 previstos per a aquests equipaments.

69.4 La memòria social a què es refereix l'apartat 3 **pot remetre's al contingut del programa d'actuació urbanística municipal o del pla local de l'habitatge**, sempre que aquests comprenguin tots els aspectes relacionats a l'apartat anterior. En defecte de programa d'actuació urbanística municipal o de pla local de l'habitatge, la memòria social pot tenir els efectes de concertació de les polítiques en matèria d'habitatge entre els ajuntaments i l'administració de la Generalitat.

69.5 També ha de formar part de la memòria social una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte als **col·lectius socials que requereixen atenció específica**, tals com **els immigrants i la gent gran**, amb l'objecte que les decisions del planejament, partir de la informació sobre la realitat social contribueixin al desenvolupament de la igualtat d'oportunitats entre dones i homes, així com afavorir als altres col·lectius mereixedors de protecció. Aquesta avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere i respecte a determinats col·lectius socials **ha de contenir: a) Una diagnosi de la situació a partir de l'anàlisi de la informació sobre la població a la qual afecta el pla**, la identificació dels **rols de gènere dels diferents col·lectius afectats**, les **necessitats de benestar i estratègiques de dones i homes i els altres col·lectius** en l'àmbit.

b) **La valoració de l'impacte social i de gènere del pla, la qual 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 realitzen 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**, així com entre els diversos grups socials.

3r. **Previsió de com incidirà l'ordenació proposada sobre la situació originària de dones i homes i dels altres col·lectius.**

Coincideix bàsicament amb el **reglament de la Llei d'urbanisme del Decret 305/2006, de 18 de juliol, que estableix a l'article 69.3 que "La memòria social del pla d'ordenació urbanística municipal és el document d'avaluació i justificació de les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge, i ha de fer referència als següents aspectes"**:

-El **planejament territorial** ja aprovat (Pla Parcial Territorial del Camp de Tarragona) o en procés (Pla Director Urbanístic) poden **substituir previsions o elaboracions (tant en Infraestructures com en Habitatge)** que s'havien de justificar i estimar des de cada municipi i POUM amb una perspectiva territorial i temporal molt limitada, integrant totes les consideracions d'abast metropolità o de "ciutat real". El Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge aprovat inicialment a l'Abril de 2010 aporta quantificacions detallades addicionals per àmbits i sistemes urbans.

Al mateix temps, el Pacte Nacional per l' Habitatge de 8 d'Octubre de 2007 (PNHC-2007), ha quantificat, per a l'any 2006, les necessitats d'habitatge protegit i social per a cada municipi més grans de 5.000 habitants per tal de donar compliment al el criteri de disposar del **15% del parc total d'habitatges** de la Llei subseqüent del "Dret a l'Habitatge" en un període de 20 anys, i que cal actualitzar amb les previsions del POUM i la dinàmica de construcció acabada fins el 2011.

D'especial interès i aplicació és l'art. 69.4 del TRLU pel qual "**La memòria social** a què es refereix l'apartat 3 **pot remetre's al contingut ...del pla local de l'habitatge**, sempre que aquests compreguin tots els aspectes relacionats a l'apartat anterior" perquè es faran servir en el present text refós moltes de les elaboracions i propostes del **Pla Local de l'Habitatge de Tarragona 2012-2018**, perquè està en elaboració.

3. PREVISIONS A 2026 DE LLOCS DE TREBALL, POBLACIÓ RESIDENT I HABITATGES DEL POUM SEGONS EL PTPCT I PDU de 2010

Malgrat que la **Resolució del Conseller** no fa cap indicació a les previsions del POUM respecte de la població resident i de la demandada d'habitatge, al present text refós s'ajusten les previsions del POUM a les del Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona, aprovat definitivament el 2010¹, i les previsions coherents amb el primer del Pla Director Urbanístic, aprovat inicialment.

Les **previsions mínimes (mètode del pes)** són de 212.033 residents, el 2026, i les **previsions màximes (mètode les polaritats)** de 232.205 residents, ambdòs a l'horitzó de 2026. Les taules del PDU que segueixen detallen les dimensions de població resident, parc total d'habitatges, parc d'habitatges principals i població ocupada resident per el municipi de Tarragona (inclòs encara el municipi segregat de La Canonja), al terminide 2026. Es consideraran pera a totes les elaboracions només la **previsió mínima de 212.205 residents**, degut a la conjuntura econòmica present.

PREVISIONS DEMOGRAFÍQUES I DE POBLACIÓ ACTIVA

DEMOGRAFIA -

SEGONS LA PARTICIPACIÓ DELS DIFERENTS MUNICIPIS A LAS COMARQUES TARRAGONÈS - BAIX CAMP - ALT CAMP

POBLACIÓ	mètode per pes (2001)				mètode per polaritats en 2026			
	% de cada municipi				des de municipis principals			
	2006	pes	2007		2026	2001-2026	2026	2001-2026
	(*)	%	(**)		(***)	(***)	(***)	(***)
TARRAGONÈS	188.790	100%	231.161		241.597	152.807	222.438	119.159
altafala	3.563	1,9%	4.415		6.447	2.884	4.190	635
canal, el	2.691	1,4%	3.751		4.809	2.118	3.171	480
canal, el	2.358	1,2%	3.655		4.387	1.969	2.778	420
canal, el	2.761	1,5%	3.538		4.996	2.235	3.253	492
canal, el	663	0,4%	996		1.300	537	701	138
canal, el	5.220	0,6%	1.734		2.307	987	1.437	217
canal, el	1.061	0,4%	1.453		1.920	859	1.250	189
canal, el	1.175	0,4%	1.363		2.126	951	1.304	229
canal, el	11.592	6,1%	14.524		20.976	9.383	13.659	2.066
canal, el	1.255	0,7%	1.531		1.271	1.016	1.478	224
canal, el	117.194	62,1%	134.163		212.033	94.849	180.070	133.023
canal, el	5.306	2,8%	6.183		9.420	4.214	6.134	828
canal, el	15.360	8,1%	23.290		27.792	12.432	18.096	14.634
canal, el	13.927	7,4%	18.678		25.300	11.373	16.408	12.018
TOTAL	188.017	95,15%	218.682		225.723	146.706	212.101	119.159
							55,0%	57,0%
BAIX CAMP	159.702	100%	193.196		249.236	95.494	179.562	70.694
altafala	927	0,4%	1.186		1.533	606	1.090	171
canal, el	22.215	14,7%	29.112		36.728	14.513	25.313	4.095
canal, el	1.388	0,9%	2.474		1.295	907	1.644	1.256
canal, el	91.616	60,4%	104.635		151.469	59.853	100.515	89.588
canal, el	5.356	3,4%	6.149		8.055	3.499	8.344	988
canal, el	4.385	2,9%	5.097		7.230	2.845	5.194	809
canal, el	1.323	0,9%	1.594		2.187	864	1.567	244
TOTAL	127.210	84,18%	150.547		210.317	83.607	150.667	70.694
							54,0%	55,0%
ALT CAMP	36.639	100%	42.586		61.380	24.741	43.650	17.730
altafala	158	0,43%	198		265	107	188	30
ANBIT CENTRAL CAMP DE TARRAGONA	207.389		309.427		536.205	229.920	189.882	59.210
								245.425

(*) Font: IERSCAT - Índex Municipal d'Indicadors Territorials Recensats (01-01-2002)

(**) Font: Projeccions territorials (2001 - 2026) - IERSCAT (0001 A - 0001)

(***) Font: IERSCAT, Guia de Població Recensats 2001

(*) La població de Vilos està fora de l'àmbit del PDU

(*) Continua amb les dades PT

¹ En data 12 de gener de 2010, el Govern de Catalunya ha aprovat definitivament el Pla territorial parcial del Camp de Tarragona. L'acord de Govern i la normativa del Pla han estat publicats en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 5559, de 3 de febrer de 2010, a l'efecte de la seva executivitat immediata. La documentació del Pla recull en el capítol 2 de la memòria una apartat complet, el 2.3, dedicat als escenaris econòmics i demogràfics.

HABITATGES	mètode per pes (2001)				mètode per polaritat en 2026			
	% de cada tipologia				VLS CAT 2026 (VLS CAT 2001-2026)			
	habitatges privats	pes	Recompte	Increment de	habitatges	Increment per	Recompte	Increment de
	2001 (*)	%	habitat. princ.	habitat. princ.	principals 2026	polaritat	habitat. princ.	habitat. princ.
	convenc. + allotj.		2006	2001-2026	VLS CAT 2026 (VLS CAT 2001-2026)	VLS CAT 2026 (VLS CAT 2001-2026)	2006	2001-2026
			(P1)	(P1)			(P1)	(P1)
TARRAGONES	66.110	100%	132.454	66.344	90.385	42.069	132.454	66.344
altaveu	1.215	1,8%	2.434	1.219	1.661		1.661	446
castell, el	895	1,4%	1.793	898	1.224		1.224	329
monest, el	784	1,2%	1.571	787	1.072		1.072	288
palanques, els	895	1,4%	1.793	898	1.224		1.224	329
perafort	218	0,3%	437	219	290		290	80
pedra de marfums, la	390	0,6%	781	391	533		533	143
riera de gal, la	377	0,6%	755	378	515		515	138
secutia, la	405	0,6%	811	406	554		554	149
torredembarra	4.178	6,3%	8.357	4.179	5.712		5.712	1.534
viatorge del camp	429	0,6%	858	429	587		587	158
TARRAGONA	45.116	68,2%	90.232	45.117	56.213	33.180	90.232	45.117
campesors	1.692	2,6%	3.384	1.692	3.313	1.365	3.678	1.687
casals	5.021	8,5%	11.222	5.021	7.550	4.140	11.797	6.196
alta-rosa	4.555	6,9%	9.110	4.555	6.228	3.366	9.594	5.629
TOTAL	62.790	94,9%	125.722	62.972	65.791	42.069	127.860	65.110
					(84,0%)		(96,1%)	
Baix Camp	51.749	100%	103.498	51.749	75.398	25.007	103.498	51.749
altotiber	313	0,6%	626	313	456		456	143
castell	7.671	14,8%	15.342	7.671	11.472		11.472	3.806
casals del camp	484	0,9%	968	484	705	384	1.089	605
casals	31.244	60,4%	62.488	31.244	45.522	24.703	70.225	38.981
casals	1.810	3,5%	3.620	1.810	2.837		2.837	827
sewa del camp, la	1.443	2,8%	2.886	1.443	2.402		2.402	699
viatorge del camp, la	463	0,9%	926	463	675		675	212
TOTAL	43.429	83,9%	86.857	43.429	63.274	25.007	88.281	44.853
					(85,0%)		(87,0%)	
ALT CAMP	12.655	100%	25.310	12.655	17.035	6.248	25.310	12.655
els garidells	57	0,5%	114	57	77		77	20
ANEBI CENTRAL CAMP DE TARRAGONA	106.235		212.470	106.235			216.288	106.053

(*) Font: IDESCAT - Cens d'Habitatges (existents a 1 niv. 2001)

(**) Font: Pla d'ordenament territorial (2001 - 2026) - VLS CAT 2026 (VLS CAT 2001-2026)

(***) Font: Cens del 30 d'habitatge i cens d'altres segons de cada tipologia en el cas d'habitatge

La polaritat de Vals està fora de l'horitzó del POUM
indica altres segons PT

POBLACIÓ ACTIVA

SEGONS LA PARTICIPACIÓ DELS DIFERENTS MUNICIPIS A LAS COMARCAS TARRAGONES - BAIX CAMP - ALT CAMP

POBLACIÓ ACTIVA	mètode per pes (2001)				mètode per polaritat en 2026			
	% de cada tipologia				VLS CAT 2026 (VLS CAT 2001-2026)			
	habitatges privats	pes	Recompte	Increment de	habitatges	Increment per	Recompte	Increment de
	2001 (*)	%	habitat. princ.	habitat. princ.	principals 2026	polaritat	habitat. princ.	habitat. princ.
	convenc. + allotj.		2006	2001-2026	VLS CAT 2026 (VLS CAT 2001-2026)	VLS CAT 2026 (VLS CAT 2001-2026)	2006	2001-2026
			(P1)	(P1)			(P1)	(P1)
TARRAGONES	78.039	100%	156.078	78.039	109.691	67.353	156.078	78.039
altaveu	1.467	2%	2.934	1.467	2.041		2.041	488
castell, el	1.176	1%	2.352	1.176	1.636		1.636	391
monest, el	1.031	1%	2.062	1.031	1.421		1.421	340
palanques, els	43	0%	86	43	60		60	14
perafort	217	0%	434	217	412		412	89
pedra de marfums, la	339	1%	678	339	790		790	179
riera de gal, la	405	1%	811	405	672		672	161
secutia, la	515	1%	1.030	515	744		744	178
torredembarra	4.178	6%	8.357	4.178	6.230		6.230	1.634
viatorge del camp	429	1%	858	429	707		707	151
TARRAGONA	40.885	52,3%	81.770	40.885	60.131	30.209	81.770	40.885
campesors	1.465	3%	2.930	1.465	2.041	5.305	3.386	1.820
casals	5.064	6%	10.128	5.064	7.596	15.033	10.128	5.064
alta-rosa	4.555	6%	9.110	4.555	6.832	13.664	9.110	4.555
TOTAL	73.945	94,8%	147.838	73.945	102.882	67.353	147.838	73.945
					(89,0%)		(96,5%)	
Baix Camp	63.495	100%	126.990	63.495	90.342	29.622	126.990	63.495
altotiber	457	1%	914	457	636		636	152
castell	9.517	15%	19.034	9.517	13.524		13.524	3.967
casals del camp	725	1%	1.450	725	1.095	506	1.601	876
casals	38.159	60%	76.318	38.159	57.257	29.015	76.318	38.159
casals	1.810	3%	3.620	1.810	2.837		2.837	827
sewa del camp, la	1.443	2%	2.886	1.443	2.402		2.402	699
viatorge del camp, la	463	1%	926	463	675		675	212
TOTAL	53.714	84,0%	107.428	53.714	74.733	29.622	107.428	53.714
					(86,0%)		(96,0%)	
ALT CAMP	15.700	100%	31.400	15.700	21.844	10.099	31.400	15.700
els garidells	69	0,44%	138	69	96		96	23
ANEBI CENTRAL CAMP DE TARRAGONA	127.728		255.456	127.728			286.888	127.728

(*) Font: IDESCAT - Població Ocupada per sectors - Municipis

(**) Font: Quantitat necessària per al total d'ocupats 2026 segons Pla d'ordenament territorial (2001 - 2026)

(***) Font: Pla d'ordenament territorial (2001 - 2026) - VLS CAT 2026 (VLS CAT 2001-2026)

La polaritat de Vals està fora de l'horitzó del POUM

indica altres segons PT

POBLACIÓ OCUPADA PER SECTORS - 2026

	agricultura	indústria	construcció	logística	serveis	altres
Tarragona	2,2	18,2	13,3	6,7	59,6	
Baix Camp	4,6	10,2	14,8	5,5	56,6	
Alt Camp	7	35	11,4	6	40,6	
Anebí central	2,3	10,2	13,4	6,6	55,5	100,0

Font: IDESCAT - ocupació de població 2026

- A les dades de construcció i serveis logístics com indicats

CALCUL DE SOL NECESSARI EN POLSONS INDUSTRIALS
Noves fàbriques de treball previstes per al 2026: 149.836

Aquestes previsions han de prevaldre en el text refós per sobre de les previsions efectuades en la pròpia Memòria Social del POUM en les versions anteriors de l'aprovació inicial (2009) i provisional (2011)², tant en dimensions com en les "prioritats i

² Les previsions no qüestionades per la Resolució del Conseller en de: "A la colmació del POUM en un termini mínim de 20 anys, la població de Tarragona es situarà entre un màxim de 258.187 residents (100% de principalitat dels habitatges del POUM) i una estimació més probable de 192.760 persones, amb un rendiment del parc del 70% i una ocupació de 2,4 persones per habitatge".

previsiones temporals de l'execució del POUM" que indica l'article 58.1 del TRLU, organitzat en períodes de 6 anys que és el termini d'actualització del programa que estableix l'art. 59.4.

La data del 2026 representa, per tant un termini de 14 anys, per a l'aprovació dels **planejaments derivats, l'urbanització**, com a mínim, i la construcció des de l'aprovació del present text refós. Malgrat que el PDU faci la prevenció que "es pot afirmar que, malgrat la crisi, és raonable el manteniment de l'escenari del Programa de Planejament Territorial, és a dir, una Catalunya d'uns 8 milions d'habitants i 4 milions d'ocupats".(Memòria del PDU, pàg. 28), sembla raonable afegir-hi un termini de prudència de 4 anys més, tenint en compte també els endarreriments que haurà tingut l'aprovació definitiva del POUM.

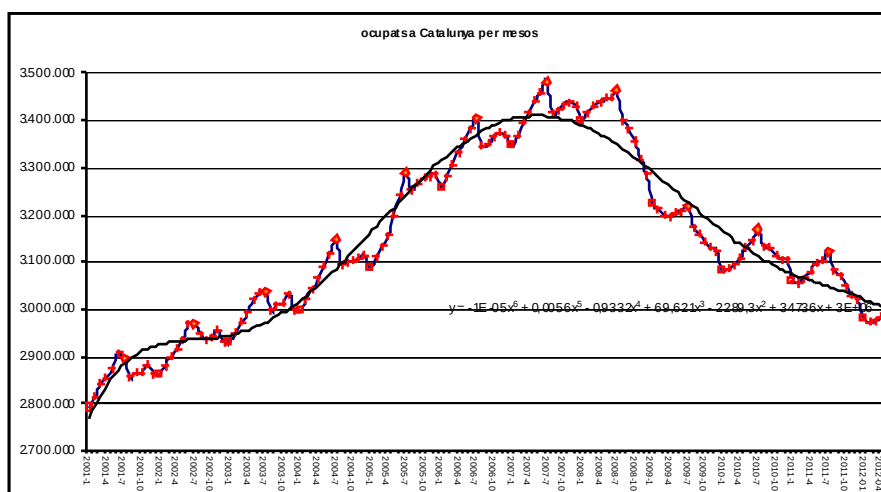
Conseqüentment, el termini de desplegament i execució de l'urbanització (Programa d'Actuació) es situa en el present text refós en 18 anys, en 3 etapes de 6 anys, entre les que es solapen en part urbanització i construcció, a comptar des del 2012-13, i es deixa a les **futures revisions del Programa** l'adaptació de les prioritats en funció de l'evolució del mercat en el context de la crisi econòmica i immobiliària.

L'horitzó complert amb el potencial del POUM ocupat es situaria en l'any 2030. El calendari fiscal de l'informe de sostenibilitat allarga un any més al programa del POUM perquè els recursos fiscals de caràcter permanent es completen a l'any següent a l'ocupació dels immobles.

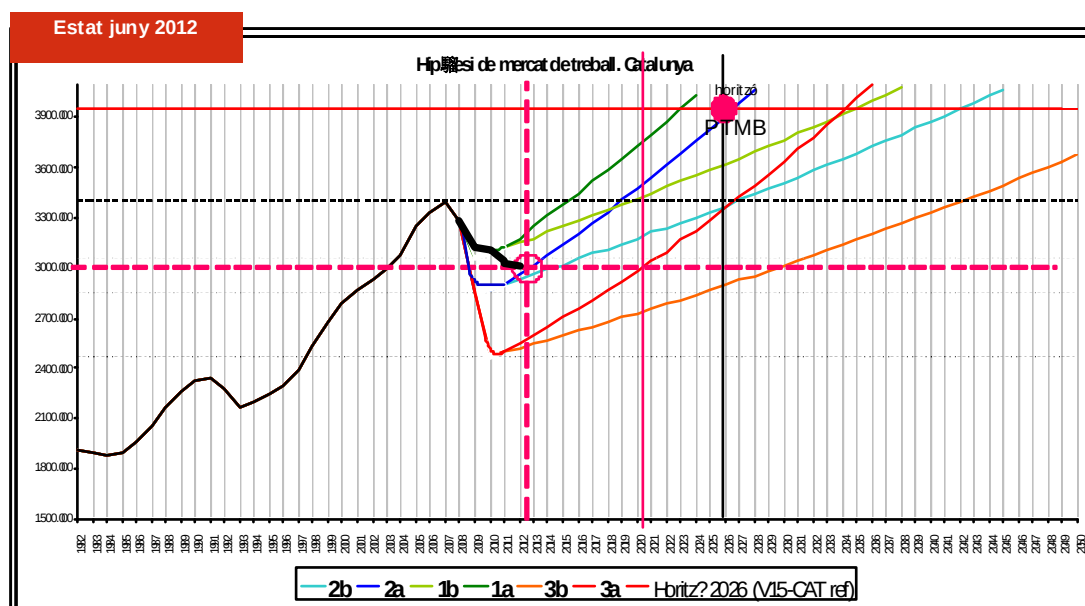
El model urbà que incorpora el POUM (potencials de nous habitatges, sòl per a activitats econòmiques i sistema d'infraestructures públiques) no pot quedar qüestionat en el present document que té caràcter de refós pels previsibles efectes de l'allargament de la crisi econòmica i immobiliària perquè implicaria un procés diferent d'ajustament i d'aprovació. Per aquesta raó no es qüestionen les previsions inicials ni els terminis bàsics del Programa en 3 etapes.

El reflex més clar de l'actual conjuntura econòmica és l'evolució negativa de l'ocupació a Catalunya, com a primer condicionant de la dinàmica econòmica i residencial, des de l'any 2007, és el fet que **l'ocupació a Catalunya a juny de 2012 és d'uns 3.000.000 de llocs de treball, que és el nivell de 2003, amb l'evolució** que es presenta al gràfic següent³:

³ Mur&Clusa agraeix el suport extern rebut per a la redacció de les consideracions sobre la possible evolució de la crisi retenint, però la responsabilitat final de la redacció.



Si es refereix aquesta evolució a les corbes de les simulacions del planejament territorial de Catalunya del gràfic que segueix es posaria de relleu que els escenaris més optimistes 1a i 1b han estat superats a la baixa i per tant ja no s'han de considerar, i que estem a punt d'arribar al nivell baix dels escenaris 2a i 2b.



Per tant amb una represa que trigués en arribar fins a 2014 difícilment s'assoliria l'escenari quantitatiu del 4.000.000 de llocs de treball el 2026, però amb creixements de la ocupació del 2% anual a la represa encara seria possible arribar-hi abans de 2030. **En creixements més dèbils, 1%, no s'hi arribaria fins el 2040.**- En tots dos casos , 2a i 2b aquest i el proper quinquenni, fins a 2020 (2a) o més enllà (2b) no seria necessària la immigració exterior.

Per tant segueixen sent vàlids els escenaris plantejats, quant a dimensionats generals i amb els seus efectes sobre el planejament urbanístic, en el *Pla territorial parcial del Camp de Tarragona*, però, amb una clara tendència a moure l'horitzó temporal més enllà de l'any 2026 fins el 2030 ó 2040. S'adopta el 2030, com ja s'ha indicat, en primera aproximació.

La **deducció del municipi de La Canonja** de cada paràmetre es fa aplicant una reducció del 3,99% a les xifres del municipi de Tarragona que és el valor mitjà entre la proporció de les poblacions empadronades de 2011 (4,23%) i dels habitatges acabats el mateix any (3,76%) i per les quals es diposa de les xifres publicades per l'IDESCAT.

L'actualització del parc d'habitatges des del 2001 (Cens) i dels del 2006 (Pacte Nacional per a l'habitatge de Catalunya- PNHC de 2007), així com l'actualització del parc d'habitatges socials per a l'actualització del **càlcul de l'Objectiu de Solidaritat Urbana de 2006** (PNH 2007) és fa en base a les estadístiques d'habitatge de l'IDESCAT 2001-2011 i 1992-2011 detallades als quadres següents:

HABITATGES CONSTRUÏTS DENOVANT AL MÚNICIPI DE TARRAGONA						
Any	Htg's acabats HPO	% respecte el total	Htg's acabats	Htg's iniciats	Població	Htg's acabats / 1000 hab
2000	176	12%	1.430	2.287	114.097	12,5
2001	209	10%	2.127	1.818	115.153	18,5
2002	317	11%	2.815	2.071	117.184	24,0
2003	112	4%	2.763	1.813	121.076	22,8
2004	137	5%	2.556	1.038	123.584	20,7
2005	103	4%	2.889	1.329	128.152	22,5
2006	44	3%	1.294	1.202	131.158	9,9
2007	60	6%	1.089	1.399	134.163	8,1
2008	9	1%	970	413	137.536	7,1
2009	69	11%	613	315	140.323	4,4
2010	110	54%	202	534	140.184	1,4
2011	251	61%	410	67	134.085	3,1
TOTAL	1.597	8%	19.158	14.286	128.058	12,9
Mitjanes anuals	Htg's acabats HPO	% respecte el total	Htg's acabats	Htg's iniciats	Població	Htg's acabats / 1000 hab
2000-2007 / anual	145	7%	1.984	1.786	123.071	16,1
2008-2011 / anual	110	20%	549	332	138.032	4,0
2000-2011 / anual	133	8%	1.597	1.191	128.058	12,5

Font: Elaboració pròpia en base a les estadístiques del Departament de Territori i Sostenibilitat
<http://w.w.2010encat.cat/portal/site/territorioytema14f4a44b994def145113a692b0c0e1a0/?varest=sa22268baa047210>
 VgnVCM1000000b0c0e0aRCD&vgnvchannel=sa22268baa047210VgnVCM100000000c1e0aRCD&vgnext=sa22268baa047210

	HABITATGES INICIATS			HABITATGES ACABATS		
1992	198	923	1.121	81	640	721
1993	167	616	783	2	637	639
1994	252	783	1.035	255	655	910
1995	315	1.232	1.547	146	563	709
1996	234	1.884	1.918	237	763	1.000
1997	237	1.215	1.452	181	813	994
1998	218	2.035	2.253	145	1.227	1.372
1999	488	2.325	2.813	139	1.345	1.484
2000	125	2.287	2.412	176	1.430	1.606
2001	231	1.818	2.049	209	2.127	2.336
2002	240	2.071	2.311	317	2.815	3.132
2003	48	1.813	1.861	112	2.763	2.875
2004	86	1.038	1.124	137	2.556	2.693
2005	40	1.642	1.682	103	2.889	2.992
2006	133	1.202	1.335	44	1.294	1.338
2007	0	1.399	1.399	60	1.089	1.149
2008	164	413	577	9	930	939
2009	131	315	446	69	613	682
2010	478	534	1.012	110	202	312
2011	0	67	67	251	410	661
1992-11	3.785	25.412	29.197	2.783	25.761	28.544
2001-11	1.551	12.312	13.863	1.421	17.688	19.109
Mitjanes anuals						
1992-11	189	1.271	1.460	139	1.288	1.427
2001-11	141	1.119	1.260	129	1.608	1.737

Nota: del 1981 al 2010 inclou la Canonja

El PDU també estableix en les seves previsions que el parc total d'habitatges serà de 117.623 habitatges i demana, per tant un increment de producció d'habitatges de 39.650 unitats en relació als 78.123 habitatges que s'estima que es el parc actual, tal com es detalla en el quadre següent en el context de les dimensions de 2001 (base de les previsions del planejament territorial vigent) i 2011:

	MÈTODE PER PES					MÈTODE PER POLARITATS 2026			
	Població Resident	Habitatges principals	Habitatges totals	Població Ocupada Resident		Població Resident	Habitatges principals	Habitatges totals	Població Ocupada Resident
2001 (Cens)	117.184	41.116	59.014	48.983		117.184	41.116	59.014	48.983
2001 (Cens) (sense La Canonja)	112.504	39.474	56.657	47.027		112.504	39.474	56.657	47.027
2011 (Padró) (sense La Canonja)	143.011	54.127	75.616	60.897	Hip.20% atur	143.011	54.127	75.616	60.897
2026 (PDU)	212.033	82.378	117.683	112.860		232.205	89.411	127.730	121.360
2026 (PDU) (sense La Canonja)	203.566	79.088	112.983	108.353		222.932	85.840	122.629	116.514
% 2001 - 2011	27%	37%	33%	29%		22%	32%	28%	24%
anual	2,4%	3,2%	2,9%	2,6%		2,0%	2,8%	2,5%	2,2%
2011 - 2026 (sense La Canonja)	60.555	24.961	37.367	47.456		89.194	35.284	52.114	60.463
anual	4,037	1,664	2,491	3,164		5,946	2,352	3,474	4,031
% 2011 - 2026	48%	52%	56%	85%		62%	65%	69%	99%
anual	2,7%	2,8%	3,0%	4,2%		3,3%	3,4%	3,6%	4,7%
Rendiment del parc d'habitatges principals 2026:									
				70%					
Rendiment del parc de 2001:									
				69,7%					
Rendiment del parc de 2011									
				71,6%					
Ocupació d'habitatges principals 2001									
			285	persones / habitatge principal					
Ocupació d'habitatges principals 2011									
			264	persones / habitatge principal					
Ocupació d'habitatges principals 2026									
			257	persones / habitatge principal					
Hipòtesi d'ocupats residents de 2011: mateixa proporció que en les previsions a 2026, corregides amb un 20% d'atur									

Amb independència de la conjuntura econòmica actual de crisi, de duració imprevisible, semblaria raonable que un planejament a 15 anys apliqui creixements semblants dels principals paràmetres socio-econòmics que projectar que les dinàmiques dels passats 11 anys que han tingut 6,5 anys d'expansió intensa i 5,5 anys de crisi mantinguda. La taula presentada posa de relleu la semblança dels creixements entre els de 2001-2011 i els de 2012-2026, segons el detall següent, en la hipòtesi mínima, pel municipi actual de Tarragona::

- Població resident: 203.566 persones empadronades (exclòs La Canonja), el 2026, amb creixements del 2,7% anual en el període 2011-2026, havent estat del 2,4% anual en el període 2001-2011.
- Parc total d'habitatges: 112.983 habitatges, el 2026, amb creixements anuals respectius del 3,2% en el passat i del 2,8% en el futur.
- Parc d'habitatges principals: 79.088 habitatges (rendiment del 70%), el 2026, amb creixements del 2,9% en el passat i del 3,0% en el futur.
- Població ocupada resident: 108.353 persones, el 2026, amb creixements anuals del 2,6% anual en el període 2001-2011 i del 4,2% en el període 2012-2026, pel fet d'haver suposat un atur del 20% el 2011.

Es vol també posar de relleu que els escenaris del PTPCT i PDU no estan gaire apartats en tots els paràmetres socio-econòmics de les previsions efectuades per el POUM de l'aprovació inicial del 2008, amb diferències mínimes amb l'escenari de 225.000 residents (inclòs La Canonja), segons el detall de la taula següent:

	Població final	Ocupats finals	Balanc migratori	Parc total habitatges	Parc habitatges principals
Previsions MS 2010-M&C- Escenari creix. 225.000 hab. (2026)	225.000	117.180	-98.925	123.329	85.923
Escenari mínim PDU-PTPC 2026	212.033	112.860	s.i.	117.683	82.378
Previsions MS 2010-M&C- Escenari creix. 225.000 hab. (2026) (Exclòs La Canonja)	216.015	112.501	- 94.975	118.404	82.492
Escenari mínim PDU-PTPC 2026 (Exclòs La Canonja)	203.566	108.353	s.i.	112.983	79.088
Diferència escenaris	-12.449	-4.147	s.i.	-5.421	-3.403
Diferència escenaris (%)	-5,5%	-3,7%		-4,6%	-4,1%

En aquest context, el creixement del parc d'habitatges previst pel planejament territorial pel període 2011- 2026, ampliat al 2030 és, doncs, en la **hipòtesi mínima, de 37.363 habitatges**.

En relació als **33.979 de potencial del POUM**, encara es produiria un **dèficit de -3.388 habitatges en el període considerat fins a la compleció del POUM**. El dèficit es pot cobrir amb el **potencial que genera el sòl urbà consolidat** de 2011 fora dels àmbits de planejament del POUM a un ritme possible del 0,8% anual

Aquest programa del POUM de 18 anys demana una construcció anual d'habitatges de 1.888 habitatges nous anuals, tenint en compte que el planejament territorial assumeix un trasvassament de població entre la regió metropolitana de Barcelona i els sistemes urbans nodals de Catalunya. Per això el ritme necessari de construcció supera la dinàmica anual de construcció del període 2001-2011 (1.533 habitatges acabats/any) i es semblanta la del període expansiu 2001-2007 (1.905 habitatges acabats de mitjana anual).

Habitatges potencials del POUM 2026- Necessitats/demanda d'habitatges: 33.979			
37.367 Habitatges 2011	75.616		
PARC TOTAL D'HABITATGES 2026		109.595	
Diferència amb escenari PDU-PTPCT (habitatges)	-3.388	dèficit d'habitatges del POUM	-
+10% 2012- 2030			
18 anys			
Aportació estimada del sòl consolidat fora dels àmbits del POUM (habitatges)			
-0,6% anual del parc d'habitatges del sòl urbà consolidat i planejaments en execució			
Oferta anual del POUM (habitatges)			
1.888 habitatges /any (total: 1.967habitatges/any)			
Habitatges acabats 2000- 2011 (amb La Canonja)		1.597	habitatges /any
1.533 (sense La Canonja)			
Habitatges acabats 2000 - 2007 (amb La Canonja)		1.984	habitatges /any
1.905 (sense La Canonja)			

En aquest context es situarà la revisió del programa del POUM als primers 4 i 6 anys de la seva aprovació definitiva ajustant-lo a la dinàmica i demanda del mercat.

La demanda d'habitatges en base a les previsions del planejament territorial es pot complementar amb la demanda endògena derivada de l'estructura actual de la piràmide d'edats i de la formació de llars que s'en deriven, sense tenir en compte

les eventuais migracions exteriors tant de llarga distància com de canvi de municipi de l'entorn.

Les piràmides d'edats del municipi de Tarragona més recents són amb les poblacions empadronades a 1 de gener dels anys 2001 i 2011, les següents:

	Població 2001		Població 2011		Variació 2001-2011	
	Total	%	Total	%	Total	%
0-4	4.845	4,5%	7.762	5,7%	2.917	1,2%
5-9	5.229	4,8%	7.768	5,7%	2.539	0,8%
10-14	5.417	5,0%	6.526	4,8%	1.109	-0,2%
15-19	6.497	6,0%	6.728	4,9%	231	-1,1%
20-24	8.772	8,1%	7.631	5,6%	-1.141	-2,5%
25-29	9.856	9,1%	9.440	6,9%	-416	-2,2%
30-34	8.962	8,2%	12.188	8,9%	3.226	0,6%
35-39	8.649	7,9%	12.559	9,1%	3.910	1,2%
40-44	8.157	7,5%	11.088	8,1%	2.931	0,6%
45-49	7.419	6,8%	10.053	7,3%	2.634	0,5%
50-54	7.065	6,5%	9.103	6,6%	2.038	0,1%
55-59	6.069	5,6%	7.878	5,7%	1.809	0,2%
60-64	4.688	4,3%	7.046	5,1%	2.358	0,8%
65-69	5.138	4,7%	5.972	4,3%	834	-0,4%
70-74	4.588	4,2%	4.424	3,2%	-164	-1,0%
75-79	3.643	3,3%	4.565	3,3%	922	0,0%
80-84	2.142	2,0%	3.422	2,5%	1.280	0,5%
85 i més	1.658	1,5%	3.185	2,3%	1.527	0,8%
Total	108.794	100,0%	137.338	100,0%	28.544	

Els grups d'edats que seran demandants d'habitatge als propers 20 anys són els que avui tenen entre 5 i 25 anys que representen uns efectius de 28.653 persones. Assumint que la formació de noves llars, sense fills, es farà en una proporció de 1,8 persones per tal de tenir en compte les emancipacions i la formació de famílies monoparentals, permet estimar unes necessitats endògenes de **15.918 habitatges principals en els propers 20 anys, equivalents a 5,8 habitatges principals per 1000 residents actuals**, segons el detall següent:

20 anys futurs	
5- 9	7.768
10- 14	6.526
15 - 19	6.728
20 - 25	7.631
	28.653
persones	
vives /llar	1,80
habitatges principals	15.918
per any	796
per 1000 hab	
	5,80
70%	
habitatges totals	22.740
ròssec	
habitatges projectats	34.111

Els habitatges principals transformats en parc total d'habitatges a la taxa actual de principalitat a l'entorn del 70% produiria unes necessitats totals d'habitatge de 22.740 nous habitatges, que es transformarien en unaes necessitats als efectes de reserves de nou sòl de **34.111 habitatges si la taxa de ròssec entre l'oferta i la demanda estigués a l'entorn del 1,5**, i que són equivalents al potencial del POUM en procés d'aprovació definitiva.

4. CARACTERÍSTIQUES DE LES LLARS I DETECCIÓ DE PROBLEMES EN BASE AL DIAGNÒSTIC DEL PLA LOCAL DE L'HABITATGE 2012-2018, EN ELABORACIÓ

Segons l'acord de la CTUT- RC:

- Per el càlcul de les necessitats d'habitatge amb protecció de Tarragona, caldria basar-se amb dades econòmiques de la població i del parc d'habitatges del municipi de Tarragona, tot tenint en compte l'exclusió al mercat dels habitatges lliures de Tarragona. També s'hauria d'aclarir el mètode emprat a l'apartat 5 per el càlcul de necessitats d'habitatge social, ja que no té en compte l'exclusió al mercat d'habitatges lliures.
- El percentatge o quantificació **de les llars per a habitatges dotacionals públics** ha de **donar resposta a un estudi de població de Tarragona**. Per una banda cal adair la quantificació del 8% i 612 habitatges dotacionals públics respecte dels 33.916 habitatges nous. **Per altre banda, el còmput d'habitatge públic no queda recollit a la normativa urbanística.**

Per a la descripció de les característiques de la població resident i de les llars en relació a la problemàtica de l'habitatge es fa servir la informació que ha elaborat el PLH 2013-2018 com a resultat d'un notable esforç d'anàlisi de la limitada informació estadística disponible, tant per economia d'esforços com pel que indica l'article 69.5 del TRLU de validesa conjunta dels dos documents.

L'estudi de les característiques està orientat a la quantificació de les necessitats d'habitatge social i amb independència de la quantificació que es presenta al capítol següent elaborat en base a les estimacions dels nivells de renda que demana la Guia de 2012 es presenta la síntesi que ha realitzat el PLH en elaboració, que són 12.817 habitatges socials, segons el detall de la taula següent:

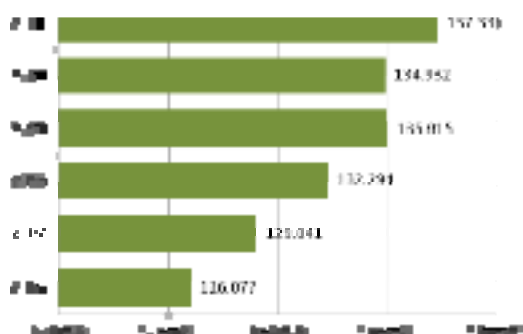
	Nombre llars	%Total llars	%Llars exclòses
Accés jovent primer habitatge	1.321	2,3%	10,3%
Llars amb nivell d'ingrés exclòs del mercat	6.848	11,9%	53,4%
Persones grans	1.203	2,1%	9,4%
Total	9.372	16,3%	76,5%
Població en situació o risc d'exclusió social	3.444	6,0%	26,9%
Necessitats d'habitatge social	12.817	22,3%	100,0%

A destacar també que en el document de la Memòria Social per a l'aprovació provisionals va fer servir el les quantificacions del Pla Territorial Sectorial de l'habitatge (aprovat inicialment a l'Abril de 2010) pel Camp de Tarragona-PDU (que inclouen habitatge nou, de segona mà i ajudes) i en funció del **pes demogràfic del municipi de l'any 2008 (30,3%)** i que es van obtenir uns resultats globals molt semblants (13.175 habitatges socials), amb el detall següent:

Camp Tarragona			
Col·lectius / Reptes del Pla del Dret a l'Habitatge	PDU	%	POUM- H. Protegits
Repte 1- població jove: 7.372 habitatges	7.372	17%	2.231
Repte 1- Immigració jove: 2.582 habitatges	2.582	6%	781
Repte 1- Projectió de llars: 26.522 habitatges	26.522	61%	8.025
Repte 2- Població gran: 1.396 habitatges	1.396	3%	422
Repte 4- Habitatge insegur: 671 habitatges	671	2%	203
Repte 4- Immigració adulta: 3.941 habitatges	3.941	9%	1.192
Repte 5- Habitatge inadequat: 485 habitatges	485	1%	147
Repte 5- Sense sostre: 574 habitatges	574	1%	174
TOTAL	43.543	100%	13.175

La informació que es presenta a continuació va agrupada per variables socioeconòmiques de població, renda, col·lectius en risc i preus de l'habitatge⁴.

POBLACIÓ RESIDENT:



MIGRACIONS INTERNES I EXTERNES:

	Espanyols	Estrangers	Total
2001	105.686	3.108	108.794
2010	109.927	25.005	134.932
Increment	Espanyols	Estrangers	Total
2001-10	4,0%	704,5%	24,0%

	Migracions exteriors			Saldos			Natural /
	Immigrants	Emigrants	Saldo	Natural	Interior	Total	Total
2005	4.515	63	4.452	643	3.720	4.363	14,7%
2006	4.515	127	4.388	814	2.788	3.602	22,6%
2007	4.459	956	3.503	830	2.277	3.107	26,7%
2008	3.511	790	2.721	947	2.195	3.142	30,1%
2009	2.180	1.433	747	701	-429	272	257,7%
2010	1.959	1.370	589	793	-235	558	142,1%

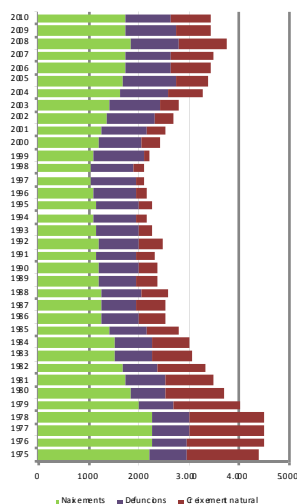
Migracions exteriors		
Immigrants	Emigrants	Saldo
2005	4.515	63
2006	4.515	127
2007	4.459	956
2008	3.511	790
2009	2.180	1.433
2010	1.959	1.370

⁴ Els comentaris de la Memòria del PLH estan entrecomillats

Migracions internes

	Altes	Baixes	Saldo net
1981	243	93	150
1982	1.537	1.419	118
1983	1.820	1.814	6
1984	1.670	1.597	73
1986	1.001	785	216
1987	1.453	1.868	-415
1988	1.561	1.949	-388
1989	1.702	1.949	-247
1991	1.097	923	174
1993	1.756	2.114	-358
1994	1.944	2.448	-504

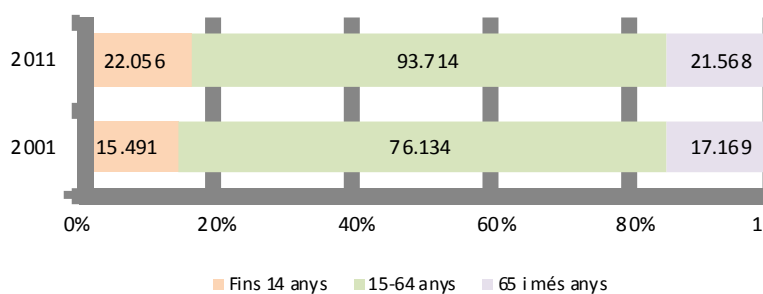
NATALITAT I MORTALITAT:



“....Així, es va passar d'una mica més de tres naixements per a cada defunció de l'any 1975, a una mica més d'un naixement per cada defunció de l'any 1999, any de màxima inflexió en el creixement natural amb un saldo de 139, a una **nova proporció de gairebé 2 naixements per una defunció als anys 2009 i 2010**, només lleugerament superat a l'any 2008 amb 2 naixements per una defunció”.

ESTRUCTURA PER EDATS

El detall per grups d'edat s'ha presentat al capítol anterior per estimar la demanda endògena d'habitatges. El resultat per grans grups d'edats detallat al gràfic que segeix posa de relleu que la població resident de Tarragona és dinàmica i no s'ha envellir perquè el grup fins a 14 anys ha crescut un 425 entre 2001 i 2011, mentre que ls gup entre 15 i 64 anys han tinguts creixements semblants i inferiors als dels joves (23 i 26% respectivament)



	2001	2011
Dependència global	42,9%	46,6%
Dependència infantil	20,3%	23,5%
Dependència senil	22,6%	23,0%
Envel·liment	110,8%	97,8%
Sobreenvelliment	9,7%	14,8%

LLARS

“En el període en que el creixement de **població en termes absoluts** ha estat del 26%, l'augment del nombre de llars ha estat major, de gairebé el 37%.”

	Població	Llars
2001	108.794	39.668
2011	137.338	54.127
2001-2011	26,2%	36,5%

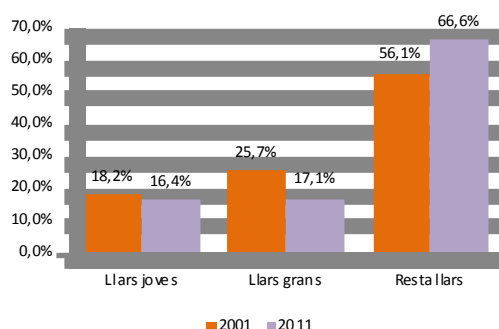
Font. Any 2001 pàgina web de l'INE i any 2011 Ajuntament de Tarragona

“En analitzar les llars segons el nombre de components de la llar, destaca en primer lloc el **notable augment de les llars unipersonals, passant d'ocupar el quart lloc al 2001 (8.196) a ocupar la primera plaça el 2011 (16.274)**. El nombre de llars amb dues persones també augmenta, tot i que amb un modest 33%, com també les de 3 i 4 persones, amb uns augments més modestos encara. L'altre segon gran canvi es produeix en les llars de 6 o més persones, que tot i que en nombre eren i segueixen sent el grup més petit, en els darrers 10 anys han experimentat un important augment (de 922 a 1.907).

	1	2	3	4	5	6 o més	Total
2001	8.196	10.803	8.779	8.497	2.471	922	39.668
2011	16.274	14.322	10.373	8.555	2.696	1.907	54.127
2001-2011	98,6%	32,6%	18,2%	0,7%	9,1%	106,8%	36,5%
2001	20,7%	27,2%	22,1%	21,4%	6,2%	2,3%	
2011	30,1%	26,5%	19,2%	15,8%	5,0%	3,5%	
2001-2011	9,4%	-0,8%	-3,0%	-5,6%	-1,2%	1,2%	

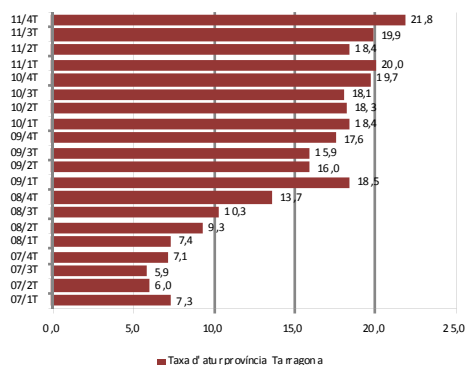
Font. Any 2001 pàgina web de l'INE, any 2011 Ajuntament de Tarragona i elaboració pròpia

	Total llars	Llars joves	Llars grans	Resta llars
2001	39.668	7.226	10.181	22.261
2011	54.127	8.851	9.252	36.024
2001-2011	36,5%	22,5%	-9,1%	61,8%



	Baix	Mig	Alt
novembre de 2011		137.338	
2015	138.219	140.328	142.122
2018	141.379	145.813	149.493
2012-2018	Baix	Mig	Alt
Creixement total	3.917	7.789	11.400
Creixement absolut	3%	6%	8%
Índex de creixement	0,47%	0,92%	1,33%

ATUR REGISTRAT A TARRAGONA



NIVELLS DE RENDA

Renda familiar disponible bruta (RFDB). Base 2000. Índex						
Renda familiar disponible bruta (RFDB). Base 2008. Índex						
	Tarragona			Catalunya		
	Milers €	Milers € x habitant	Índex	Milers €	Milers € x habitant	Índex
BASE 2000						
2000	1.439.730	12,6	106,4	74.508.677	11,8	100
2001	1.516.715	13,1	106,8	78.621.677	12,2	100
2002	1.646.249	13,8	106,3	83.538.487	13,0	100
2003	1.726.744	14,1	105,9	90.048.068	13,3	100
2004	1.871.043	14,9	105,8	97.023.292	14,1	100
2005	1.971.952	15,2	102,1	105.279.051	14,9	100
2006	2.111.528	15,9	101,8	112.130.761	15,6	100
2007	2.250.699	16,6	101,6	118.868.563	16,3	100
2008	2.320.035	16,7	98,6	125.670.644	16,9	100
BASE 2008						
2008	2.534.424	18,7	108,0	128.711.945	17,4	100
2009	2.535.467	18,5	106,1	126.589.643	17,3	100
ÍNDEX MITJÀ CONSIDERAT (2006-2009)			103,2	RESPECTE DE CATALUNYA-BASE 100		
FONT: IDESCAT i elaboració pròpia de l'PLH 2012-2018						
http://www.idescat.cat/territ/BasicTerr?TC=5&V0=3&V1=3&V3=5501&V4=5502&ALLINFO=TRUE&PARENT=100&CTX=B						

PROBLEMÀTICA SOCIAL DE L'HABITATGE

Demandes al Servei Municipal de l'Habitatge per tipus d'ajuda:

	% llars	Font
Ajuts econòmics a l'habitatge	0,4%	Secretaria
Ajut al lloguer	1,5%	SMHAUSA
Lloguer social	0,1%	SMHAUSA
Unitats convivència inscrites a Registre	2,4%	SMHAUSA
Renda mínima d'inserció	0,7%	IMSS
Total	5,1%	
Lloguer jove	1,4%	SMHAUSA
Renda bàsica d'emancipació	1,2%	SMHAUSA

En relació l'allotjament alternatiu, el principal col·lectiu atès van ser els sense sostre (95'8% de les intervencions en aquest àmbit), i el segon grup va quedar constituït per persones immigrades d'origen estranger, suposant quasi el 3% amb 276 usuaris. La resta de grups tenien un pes testimonial: 45 família (0'5%), 39 dona (0'4%), 20 infància (0'2%) i entre 2 i 5 (0'02 i 0'05%) per a joves, persones discapacitades, persones grans, etc.

Sector s d'interve nció	Informació orientació	Ajuda a domicili	Suport a la convivència	Allotjament alternatiu	Preve nció d'inserci ó	Total	
						Nombre	%
Família	2.492	24	2.496	45	568	5.625	13%
Infància	2.392	24	1.343	20	929	4.708	11%
Juventut	438	5	763	5	2.405	3.616	8%
Dona	1.549	80	480	39	693	2.841	6%
Gent gran	3.278	609	1.876	4	468	6.235	14%
Persones discapacitades	645	239	329	2	293	1.508	3%
Persones re d o se seclusos	41	0	29	0	35	105	0%
Minories ètniques	1.094	0	739	18	932	2.783	6%
Sense sostre	161	0	75	9.533	184	9.953	23%
Toxíomans	128	0	65	0	41	234	1%
Persones amb malalties mentals	294	0	106	4	143	547	1%
Persones amb malalties terminals	57	0	57	0	0	114	0%
Altres necessitats	478	0	430	0	418	1.326	3%
Immigrants	1.856	0	308	276	1.967	4.407	10%
Total	14.903	981	9.096	9.946	9.076	44.002	100%
	34%	2%	21%	23%	21%	100%	

Problemàtiques ateses pels EBSS (2010)

	Nombre	%
Problemes relacionats amb l'habitatge: deutes, inhabilitat, desnonament...	11.450	26,0%
Recursos econòmics: insuficients, inexistents, mendicitat...	17.266	39,2%
Dificultats relacionades amb el treball: atur, manca de formació...	7.366	16,7%
Problemes de salut, addiccions, dependència, malaltia crònica...	1.514	3,4%
Discapacitat	556	1,3%
Dificultats d'aprenentatge, absentisme, inadaptació, fracàs...	1.121	2,5%
Víctimes / sospita de maltractaments a dones, infants, gent gran...	414	0,9%
Mancances socials, mendicitat, aïllament, rebuig social, transe üntisme...	3.408	7,7%
Altres problemàtiques	907	2,1%
Total	44.002	100,0%

Font. Memòria de la Secretaria General sobre la gestió municipal, 2010, pàgines 379-380

“...necessitats van suposar en el seu conjunt 1.148 casos, afectant a 1.183 persones, i van tenir un cost total de 87.092'75 €, dels quals, quasi el 26% va estar destinat a l'habitatge tot i suposar el 19% dels ajuts concedits. Els ajuts a la manutenció, els de més gruix, i als subministraments, s'haurien de prendre com a possibles indicadors de futures necessitats en habitatge, donat que tot sovint són els seus primers símptomes...”

Tipus de prestació	Ajuts		Destinatari s		Total	Cost	
	Nombre	%	Homes	Dones		milers €	%
Manutenció i vestit	347	30,2%	310	250	560	31.838,95 €	36,6%
Habitatge	222	19,3%	112	128	240	22.411,55 €	25,7%
Subministraments	59	5,1%	24	33	57	8.806,28 €	10,1%
Farmàcia	116	10,1%	45	31	76	3.722,09 €	4,3%
Transport	30	2,6%	22	8	30	1.295,73 €	1,5%
Operació Igú	230	20,0%	87	9	96	6.900,00 €	7,9%
Suport a l'educació	81	7,1%	34	29	63	6.936,90 €	8,0%
Casal d'estiu i altres	63	5,5%	29	32	61	5.181,25 €	5,9%
Total	1.148	100,0%	663	520	1.183	87.092,75 €	100,0%

Font. Memòria de la Secretaria General sobre la gestió municipal, 2010, pàgina 386

Tipus de prestació

		Ajuts d'urgència	Suport escolaritz.	Casa l'estiu i altres	Total
2007	Nre	125	94	105	324
	Cost	22.192,87 €	11.551,83 €	11.261,75 €	45.006,45 €
2008	Nre	146	40	99	285
	Cost	26.272,60 €	4.488,28 €	4.907,70 €	35.668,58 €
2009	Nre	238	42	62	342
	Cost	42.911,91 €	4.724,29 €	3.073,50 €	50.709,70 €
2010	Nre	1.004	81	63	1.148
	Cost	74.974,60 €	6.936,90 €	5.181,25 €	87.092,75 €
Increment					
2007-08	Nre	16,8%	-57,4%	-5,7%	-12,0%
	Cost	18,4%	-61,1%	-56,4%	-20,7%
2008-09	Nre	63,0%	5,0%	-37,4%	20,0%
	Cost	63,3%	5,3%	-37,4%	42,2%
2009-10	Nre	321,8%	92,9%	1,6%	235,7%
	Cost	74,7%	46,8%	68,6%	71,7%
2007-10	Nre	703,2%	-13,8%	-40,0%	254,3%
	Cost	237,8%	-39,9%	-54,0%	93,5%

“La taula següent mostra com, efectivament, han anat en augment les intervencions del SMHAUSA passant de les 525 de l'any 2008 a les quasi 2.600 del 2010, un increment de quasi el 400%, o si es prefereix de quasi 5 vegades”.

	2008		2009		2010	
Cèdules d'habilitat	27	5,1%	31	3,0%	11	0,4%
Test d'edificis (TEDI)	0	0,0%	88	8,4%	98	3,8%
Informes idoneïtat	0	0,0%	33	3,1%	46	1,8%
Ajuts a la rehabilitació	0	0,0%	79	7,5%	128	5,0%
Inscripcions al registre de sol·licitants d'HPO	--	--	--	--	959	37,5%
Borsa mediació lloguer social	7	1,3%	36	3,4%	65	2,5%
Renda bàsica emancipació	31	5,9%	150	14,3%	463	18,1%
Prestacions permanents pagament lloguer	460	87,6%	632	60,2%	789	30,8%
Total actuacions	525		1.049		2.559	

Font. Memòria del SMHAUSA, 2007-2010

REGISTRE DE SOL·LICITANTS DE PROTECCIÓ OFICIAL

Membres unitats convivència		
1	336	25%
2	124	9%
3	261	20%
4	190	14%
> 4	409	31%
Total	1.320	100%

Font. SMHAUSA, 2012

Règim de tinença segons grups d'edat

	18-35 anys		35-55 anys		> 55 anys		Total	
	Nre	%	Nre	%	Nre	%	Nre	%
Propietat	416	42,3%	120	16,7%	11	9,9%	547	30,2%
Lloguer	354	36,0%	458	63,9%	84	75,7%	896	49,5%
Opció compra	213	21,7%	139	19,4%	16	14,4%	368	20,3%
Total	983	54,3%	717	39,6%	111	6,1%	1.811	

Sol·licituds	Nre	%
Propietat	547	25,7%
Lloguer	1.166	54,7%
Opció compra	419	19,7%
Total	2.132	

Font. SMHAUSA, 2012

“...segons els ingressos de la unitat de convivència, en conjunt són baixos: el 18% arriba als 6.000 € i el 30% en té entre els 6.001 i 12.000 €; amb el que per una banda resulta comprensible que el lloguer sigui la modalitat amb més sol·licituds, però alhora no ho és en proporció als trams d'ingressos. Només el 17% dels sol·licitants supera els 22.000 € d'ingressos”.

Ingressos unitat convivència (exercici fiscal 2010)

1 - 6.000 €	280	18%
6.001 - 12.000 €	475	30%
12.001 - 22.000 €	567	36%
> 22.000 €	274	17%
Total	1.596	100%

Font. SMHAUSA, 2012

PROBLEMÀTICA DE LES PERSONES GRANS

“Pel que fa les persones grans, un estudi fet en l'àmbit del pla integral de la Part Alta realitzat des de l'Àrea de la persona del PIPA, pot servir per acotar una mica la seva problemàtica en relació l'habitatge. En el moment de fer l'enquesta, al barri hi havia empadronades 776 persones de 65 i més anys, de les quals 374 (el 48% del total) van participar en l'estudi. De les persones que no hi van participar, el 28% estaven ingressats en residències i el 14% havien canviat de domicili i barri, tot i que no d'empadronament”.

“En conjunt els ingressos per pensions són baixos, més en les dones (només el 6% de la mostra cobraven 1.000 € o més) que en els homes (el 30% cobraven 1.000 € o més).

- Hi ha diferència en la percepció de pensions i les quantitats cobrades entre homes i dones, sent més elevat el percentatge de dones que no en cobren (13%) que d'homes (2%) i situant-se el gruix de les dones en el tram dels 501 a 700 € (43%), mentre que en els homes queda distribuït en tres trams (501 a 700€, 701 a 999€ i 1.000 o més euros)”.

Pensions	Homes		Dones		Total	
	Nre	%	Nre	%	Nre	%
Sense	2	1,6%	33	13,3%	35	9,4%
< 300 €	2	1,6%	9	3,6%	11	2,9%
301 - 500 €	11	8,7%	41	16,5%	52	13,9%
501 - 700 €	32	25,4%	106	42,7%	138	36,9%
701 - 999 €	39	31,0%	38	15,3%	77	20,6%
1.000 i més	38	30,2%	14	5,6%	52	13,9%
Rendes	2	1,6%	7	2,8%	9	2,4%
Total	126		248		374	

Font. Estudi de les persones grans. PIPA, 2009, pàgina 18

“El 91% de les persones incloses en l'estudi viuen en un habitatge considerat adequat i les deficiències del 9% restant es distribueixen en barreres arquitectòniques (15 casos), deficiències estructurals (10 casos) i insalubritat (7 casos)”.

“Finalment, els **sense sostre, que al 2010 eren el 7% de la població de Tarragona, no han estat inclosos en la població en exclusió social donat que la resposta que es pot donar des de l'administració és molt específica**, bàsicament mitjançant la combinació de la intervenció dels treballadors social amb l'allotjament alternatiu.

	% llars	Font
Ajuts econòmics a l'habitatge	0,4%	Secretaria
Ajut al lloguer	1,5%	SMHAUSA
Lloguer social	0,1%	SMHAUSA
Unitats convivència inscrites a Registre	2,4%	SMHAUSA
Renda mínima d'inserció	0,7%	IMSS
Total	5,1%	
Lloguer jove	1,4%	SMHAUSA
Renda bàsica d'emancipació	1,2%	SMHAUSA

Font. Elaboració pròpia

Taula 13. Comparació del nombre de desnonaments a la província de Tarragona en relació amb els de Catalunya.

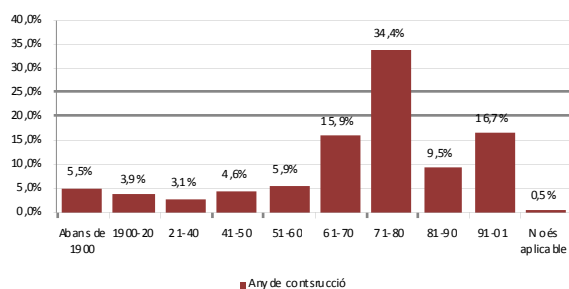
	2007	2008	2009	2010	Total
Tarragona	890	2.282	3.771	2.692	9.635
Catalunya	4.538	11.240	18.053	14.007	47.838
Tarragona/Catalunya	19,6%	20,3%	20,9%	19,2%	20,1%

Font: Observatori DESC (2011)

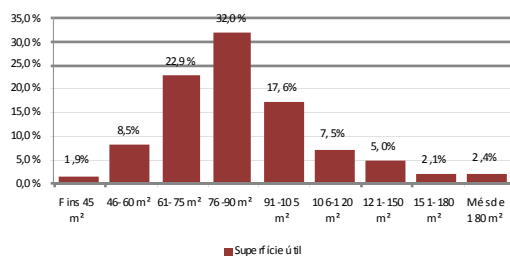
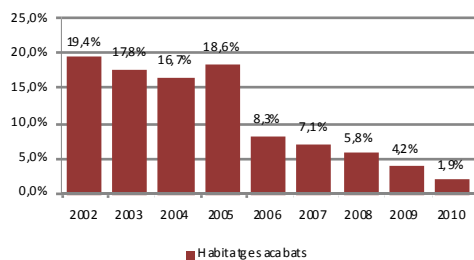
	% llars	Font
Ajuts econòmics a l'habitatge	0,4%	Secretaria
Ajut al lloguer	1,5%	SMHAUSA
Lloguer social	0,1%	SMHAUSA
Unitats convivència inscrites a Registre	2,4%	SMHAUSA
Renda mínima d'inserció	0,7%	IMSS
Total	5,1%	
Lloguer jove	1,4%	SMHAUSA
Renda bàsica d'emancipació	1,2%	SMHAUSA

Font. Elaboració pròpia

PARC DE L'HABITATGE EXISTENT- ANTIGUETAT:



“Tarragona s’ha expandit de manera exponencial entre les dècades dels anys 60 als 80. Més del 50% del total del parc es va construir entre les dues dècades dels 60-80. Quasi el 77% dels habitatges han estat construïts entre 1961 i 2001”



Cens de 2001: “ Predomini dels habitatges amb superfície útil de 76-90 m² (32%) i de 61-75 m² (23%). Quasi un 2% d'habitatges de menys de 45 m²”

PRODUCCIÓ D'HABITATGES: 8% D'HPO EN 2000-2011(133 /ANY) I 35% EN 2009-2100 (143 /ANY)

CONCLUSIONS

TENDÈNCIA

Font IDESCAT

HABITATGES CONSTRUÏTS DE NOV A PLANT A AL MUNICIPI DE TARRAGONA					
Any	Htgs aabats HPO	% respecte efit total	Htgs acabats	Població	Htgs aabats/1000 hab
2000	176	12%	1.430	114.097	12,5
2001	209	10%	2.127	115.153	18,5
2002	317	11%	2.815	117.184	24,0
2003	112	4%	2.763	121.076	22,8
2004	137	5%	2.556	123.594	20,7
2005	103	4%	2.889	128.152	22,5
2006	44	3%	1.294	131.158	9,9
2007	60	6%	1.089	134.163	8,1
2008	9	1%	970	137.536	7,1
2009	69	11%	613	104.323	5,9
2010	110	54%	202	140.184	1,4
2011	251	61%	410	134.085	3,1
mitjana des de 2000	133	8%	1.597		13,0
mitjana del 2000 al 2005	176	7%	2.430		20,2
mitjana del 2006 al 2011	91	12%	763		5,9
mitjana dels darrers 3 anys					
mitjana del 2009 al 2011	143	35%	408		3

DOCUMENTS DE DIAGNOSI



PLA LOCAL D'HABITATGE de Tarragona

DIAGNÒSTIC DEL PLA LOCAL DE L'HABITATGE

PARC D'HABITATGES EXISTENTS. Resum de dades de l'anàlisi

NOMBRE

- > El parc total d'habitatges a l'any 2001 era de 57.270 hbtg
- > Els habitatges principals eren 39.668, el 69%
- > Es calcula que a 2011, el habitatges principals rondarien els 54.127 unitats

TIPOLOGIA

- > Predomini de la pluri familiar
- > El 20% dels hbtgs tenen PB+5 i quasi el 15% més de PB+9
- > El 55% tenen més de PB+5

SUPERFÍCIE ÚTIL

- > Un 32% dels habitatges són de 76-90 m²
- > Un 23% de 61-75 m²
- > Quasi un 2% d'habitatges de menys de 45 m²

ANTIGUITAT

- > Un 16% del parc es va construir en les dècades 60-70
- > Un 34% del parc es va construir a la dècada dels 80
- > Un 50% del parc total té més de 30 anys d'antiguitat

RÈGIM DE TINEÇA

- > El 82% del parc és de propietat
- > 14,2% de lloguer (la resta altres modalitats)

CONSERVACIÓ

- > Majoritàriament bo
- > Prop del 12% del parc es troba en estat deficient, amb necessitat de rehabilitació
- > Quasi un 5% es troba en estat ruïnós o dolent

(segons API i Cambra de la propietat entre el 5% i el 7% d'habitatge obsolet)

DOCUMENTS DE DIAGNOSI



PLA LOCAL D'HABITATGE de Tarragona

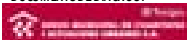
ANTIGUITAT DE L'EDIFICACIÓ

- > Un 16% del parc es va construir en les dècades 60-70
- > Un 34% del parc es va construir a la dècada dels 80
- > Un 50% del parc total té més de 30 anys d'antiguitat

ESTAT DE CONSERVACIÓ DELS HABITATGES

- > Majoritàriament bo
- > Prop del 12% del parc es troba en estat de fícient, amb necessitat de rehabilitació
- > Quasi un 5% es troba en estat ruïnós o dolent
(segons API i Cambra de la propietat entre el 5% i el 7% d'habitatge obsolet)

DOCUMENTS DE DIAGNOSI



PLA LOCAL D'HABITATGE de Tarragona

PREUS DE L'HABITATGE 2007- 2011

Resum del PL 2012:

	€/m² útil	Relació amb mostra	Relació amb MIFO	Relació amb Secretària
Habitatge amb protecció oficial de règim especial	1.705,50	0,621	0,872	0,586
Habitatge amb protecció oficial de règim general	1.940,48	0,706	0,993	0,666
Habitatge amb protecció oficial de preu concertat	2.728,80	0,993	1,396	0,937
Habitatge lliure mercat (preu mig fins 90 m² útils)	2.747,67	1,000	1,405	0,944
Habitatge lliure mercat (taxacions MIFO)	1.955,00	0,712	1,000	0,671
Habitatge lliure mercat (Secretaria Habitatge, 2011)	2.911,80	1,060	1,489	1,000

INFORMACIÓ DEL MINISTERI DE FOMENTO

PREUS TARRAGONA 2007-2012 MIFO	1,25			
	€/m² construït		€/m² útil	
	Habitatge < 2 anys	Habitatge > 2 anys	Habitatge < 2 anys	Habitatge > 2 anys
2012 / 2T	n.r	1.607	n.r	1.286
2012 / 1T	1.564	1.591	1.955	1.989
2011 / 4T	1.974	1.734	2.468	2.168
2007 / 2T	2.870	2.116	3.588	2.645
% 2007 - 2012	-46%	-25%		

<http://www.fomento.gob.es/B/E2/?nivel=2&orden=35000000>

PREUS I VALORS DE REPERCUSSIÓ DE SOLARS DE 2007 DE REFERÈNCIA PERA L'ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA DEL POUM EN BASE A L'ESTUDI DE MERCAT DE 2005-2007

USOS	1,25			1,4
	PV	PV	CC	Valor Repercussió Solars
	m²/útil	€/m²st	€/m²st	€/m²st
Hab. Lliure	3.693	2.954,0	1000	1.110
Hab. Pr.RG	1.940	1.552,4	843	239
Hab. Pr.RE	1.706	1.364,4	843	132
Habitatge PC	2.729	2.183,0	843	716
Hab. P. Cat.	3.200	2.560,0	843	986
Comerc./Terc.	2.216	1.772,4	843	512
Oficines/Terciari	2.769	2.215,5	937	646
Industrial/Logístic	1.875	1.500,0	530	541
Aparcaments	909	727,0	480	39

5. NECESSITATS D'HABITATGE PROTEGIT I HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC SEGONS INDICACIONS DE LA GUIA DE 2011 I ELABORACIONS DEL PLA LOCAL DE L'HABITATGE 2013-2018

Segons l'acord de la CTUT- RC:

- Per el càlcul de les necessitats d'habitatge amb protecció de Tarragona, caldria basar-se amb dades econòmiques de la població i del parc d'habitatges del municipi de Tarragona, tot tenint en compte l'exclusió al mercat dels habitatges lliures de Tarragona. També s'hauria d'aclarir el mètode emprat a l'apartat 5 per el càlcul de necessitats d'habitatge social, ja que no té en compte l'exclusió al mercat d'habitatges lliures.
- El percentatge o quantificació **de les llars per a habitatges dotacionals públics** ha de **donar resposta a un estudi de població de Tarragona**. Per una banda cal adair la quantificació del 8% i 612 habitatges dotacionals públics respecte dels 33.916 habitatges nous. **Per altre banda, el còmput d'habitatge públic no queda recollit a la normativa urbanística.**

L'objectiu del present capítol és quantificar les necessitats d'habitatge social per tipus en el conjunt de necessitats total avaluades en **hipòtesi mínima, de 37.363 habitatges**, i derivat de les previsions del planejament territorial, en el context de **l'oferta del POUM de 33.979** habitatges, incloses el potencial de 718 habitatges dotacionals públics.

Per aquesta finalitat, la **Guia de la Memòria Social de 2011** demana en el seu apartat final (3.3.2) les quantificacions següents:

- Sòl, sostre i nombre d'habitatges destinats a habitatges amb protecció oficial de venda en règim especial, general i de preu concertat
- Sòl, sostre i nombre d'habitatges destinats a habitatges amb protecció focal de lloguer, en funció de la durada
- Sòl destinat al sisema públic d'habitatge dotacional
- Altres habitatges destinats a polítiques socials

Per el càlcul de les **necessitats d'habitatge amb protecció oficial i dotacional social** (apartat 3.2.4.) indica que una vegada estimat el ventall de noves llars de necessitaran un habitatge amb protecció "caldrà diferenciar en funció del seu nivell d'ingressos la tipologia d'habitatge (venda, lloguer, lloguer amb opció de compra...) dels habitatges" en els tres tipus de protecció. Les necessitats d'habitatges dotacionals s'hauran d'estimar "en funció de les llars amb necessitats específiques (persones immigrades per raons econòmiques, gen gran, llars monoparentals, víctimes de violència domèstica i altres) o joves amb dificultats d'emancipació..."

Per a les quantificacions demanades, la Guia demana al seu apartat 3, les tres diagnosi següents:

- Perfil de les llars que es creuaran en relació a les característiques de la població i dels diferents col·lectius (quadre en base al creuament de les tipologies d'habitatges i les

tipologies d'emancipació, millora residencial, llars joves-adults, immigració econòmica, separacions, gent gran, inversió i altres col·lectius)

- Adequació de l'oferta d'habitatges del municipi al nivell de renda de la població (amb quadre recomanat pels 10 tipus de protecció oficial), amb el límit del 33% dels ingressos dedicables a la compra o lloguer de l'habitatge.
- Necessitats específiques en relació al parc d'habitatges existent per parc existent, estat del parc i utilització anòmla d'habitatges o edificis

En base al nombre de llars que es crearan i la seva caracterització per nivell de renda es necessari estimar:

- El nombre de noves llars que seran susceptibles d'acollir-se a un habitatge amb protecció oficial tenint en compte el nivell d'ingressos de la població (i la seva distribució per trams d'edat) i el límit d'ingressos que estableix el PDH vigent calculats a partir de IRSC
- El nombre de noves llars que tot i estar dins del límit d'ingressos per accedir a un habitatge amb protecció oficial, podrien accedir també al mercat de renda lliure

Les quantificacions que demana de la Guia de 2011⁵ es fan en dos blocs. El primer referit a la demanda en funció dels nivells de renda de la població i els preus dels habitatges, i el segon de les necessitats per tipus de problemàtica que es fan servir les estimacions del Pla Local de l'Habitatge 2013-2018, en elaboració.

5.1. CÀLCUL DE NECESSITATS EN FUNCÍO DEL NIVELL DE RENDA DE LES LLARS

La renda familiar bruta disponible mitjana de Tarragona és un 3,2% superior a la mitjana de Catalunya del període 2006- 2009, en valors constants, d'acord a la taula següent:

⁵ A la vista de les limitacions de la informació estadística referides a les rendes de les llars i la situació dels habitatges, a nivell municipal, i per economia d'esforços, semblaria adequat poder fer servir les quantificacions de necessitats que fa el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge, aprovat inicialment el 2010, i desagregat per sistemes urbans, com es va fer al document de la Memòria Social de l'aprovació provisional.

Renda familiar disponible bruta (RFDB). Base 2000. Índex						
Renda familiar disponible bruta (RFDB). Base 2008. Índex						
	Tarragona			Catalunya		
	Milers €	Milers € x habitant	Índex	Milers €	Milers €x habitant	Índex
BASE 2000						
2000	1.439.730	12,6	106,4	74.508.677	11,8	100
2001	1.516.715	13,1	106,8	78.621.677	12,2	100
2002	1.646.249	13,8	106,3	83.538.487	13,0	100
2003	1.726.744	14,1	105,9	90.048.068	13,3	100
2004	1.871.043	14,9	105,8	97.023.292	14,1	100
2005	1.971.952	15,2	102,1	105.279.051	14,9	100
2006	2.111.528	15,9	101,8	112.130.761	15,6	100
2007	2.250.699	16,6	101,6	118.868.563	16,3	100
2008	2.320.035	16,7	98,6	125.670.644	16,9	100
BASE 2008						
2008	2.534.424	18,7	108,0	128.711.945	17,4	100
2009	2.535.467	18,5	106,1	126.589.643	17,3	100
ÍNDEX MITJÀ CONSIDERAT (2006-2009)			103,2	RESPECTE DE CATALUNYA-BASE 100		
FON T: IDESCAT i elaboració pròpia de l' PLH 2012-2018						
http://www.idescat.cat/territ/BasicTerr?TC=5&V0=3&V1=3&V3=5501&V4=5502&ALLINFO=TRUE&PARENT=100&CTX=B						

Malgrat tractar-se de les úniques xifres disponibles sobre renda familiar disponible fins el 2009 constata una evolució de Tarragona en el període estudiat que entre el 2000 i el 2004 es situa més d'un 5% per sobre de la mitjana mentre que el 2008 es situa per sobre o per sota de la mitjana segons la sèrie consultada de l'Idescat i que cal atribuir les dificultats estadístiques que presenta aquesta variable macroeconòmica quan s'estima per municipis i que lògicament aportaran també dubtes respecte de la seva aplicació i resultats obtinguts per a dissenyar polítiques de l'habitatges en base a aquesta informació.

L'esmentat coeficient corrector Tarragona/ Catalunya del 3,2% aplicat a l'estructura d'ingressos de les llars de Catalunya, publicades recentment pel 2010 i abans només disponible pel 2006, permet estimar l'estructura d'ingressos de les llars de Tarragona per aquell any i que en funció de la conjuntura econòmica present és considera d'aplicació el 2012.

Destaca de la taula que segueix que el 10% de les llars no arriben a 6.000 € i que només el 29% supera els 35.000 € anuals. Aquest dos extrems són determinants per quantificar l'exclusió de mercat tant dels règims protegits com de l'habitatge lliure, i explica les limitacions de dissenyar una política d'habitatge només amb aquesta informació limitada.

Ingressos nets anuals de la llar 2010. Catalunya i estimació per Tarragona				
Coeficient ponderador sobre el número de llars		3,22%	TGN/CAT	
	Mitjana interval ingressos - Milers €/any- CAT	Mitjana interval ingressos - Milers €/any- TGN	% Llars	% Llars acumulat
fins a 9.000 euros	4.500	4.645	10%	10%
9.001 - 14.000	11.501	11.871	12%	22%
14.001 - 19.000	16.501	17.032	15%	38%
19.001 - 25.000	22.001	22.709	15%	52%
25.001 - 35.000	30.001	30.967	19%	71%
35.001 i més	40.000	41.288	29%	100%
no hi consta	-	-	-	
Total	24.828	25.628	100%	
http://www.idescat.cat/pub/?id=aec&n=412				

Situant els nivells de renda de 2010 en termes dels ingressos de la renda de suficiència (IRSC) que la Llei de pressupostos de la Generalitat fixa **en 7.967,73 euros en còmput anual** i que ha tingut canvis mínims en valors corrents ens els darrers anys, es pot confeccionar la taula següent que converteix els estrats de renda en termes de la IRSC.

IRSC (Llei de Pressupostos)		7.967,73	€/any 2012
Intervals d'ingressos en relació a la Renda de Suficiència de CAT 2012		Intervals d'ingressos anuals en €	
	Fins	1,13	fins a 9.000 euros
	1,13	1,76	9.001 - 14.000
	1,8	2,4	14.001 - 19.000
	2,4	3,1	19.001 - 25.000
	3,1	4,4	25.001 - 35.000
	Més de	4,4	35.001 i més

Per confrontar aquesta informació única sobre la distribució de les llars de Catalunya en funció del nivell de renda, referida al 2010, cal partir que per a l'exercici 2012, **i que les condicions d'accessibilitat als diferents règims protegits són els següents:**

Venda:

règim especial: 2,33 vegades l'IRSC

règim general: 5,14 vegades l'IRSC

preu concertat: 6,54 vegades l'IRSC

Lloguer:**lloguer a 10 anys de règim general: 4,21 vegades l'IRSC****lloguer 25 anys de règim especial: 2,33 vegades l'IRSC****lloguer 25 anys de règim general: 4,21 vegades l'IRSC****lloguer 10 anys de règim especial: 2,33 vegades l'IRSC**

La comparació de les dues taules anteriors posa de relleu, al menys, les dues conclusions següents:

- les llars qualificades pel **Règim Especial de venda (fins a 2,33 dels IRSC)** representen gairebé el 71% del total
- no es identificable la proporció exacte de llars qualificades per a habitatge protegit de **règim general (fins a 5,14 dels IRSC)**, ni pel **règim concertat (fins a 6,54 dels IRSC)**, perquè el lindar que supera els 35.000 € (més de 4,5 IRSC) que representa només el 29% de les llars no està desagregat.

Per tal de confeccionar la taula que demana la Guia de la Memòria Social de 2011 (pàg. 19) pel càlcul de la proporció de llars excloses del mercat lliure de l'habitatge es parteix de les **dimensions mitjana per tipus d'habitatge, inclòs el dotacional públic, que s'han considerat al POUM i els preus de venda dels habitatges** lliures i protegits que es detallen a les dues taules que següents:

	1,25	
DIMENSIONS HABITATGES	m2 útils	m2c
PROTEGIT ESPECIAL	56	70
PROTEGIT GENERAL I CONCERTAT	64	80
LLIURE	72	90
DOTACIONAL PÚBLIC	42	53

Font: Superfícies mitjanes del POUM

		1,25			
PREUS DE VENDA DE TARRAGONA 207-2012	€/m2 útil	€/m2 c.	m2 c	m2 útil	PREU DE VENDA (€)
	PROTECCIÓ OFICIAL 2008-2012 - MÒDULS / PREUS				
HPO de Règim Especial	1.706	1.364	70	56	95.508
HPO de Règim General	1.940	1.552	80	64	124.191
HPO de Règim Concertat	2.729	2.183	80	64	174.643
	SEGONA MA LLIURE 2012				
A.P.Is- Mostra P.L.H. 2012	2.747	2.198	90	72	197.804
M. FOMENTO 2012- 2T	1.989	1.591	90	72	143.190
	OBRA NOVA LLIURE 2012				
GENCAT + A.P.Is / Mitjana 2012- MOSTRA P.L.H.	2.517	2.013	90	72	181.212
M. FOMENTO 2012- 1 / 2T	1.955	1.564	90	72	140.760
	OBRA NOVA LLIURE 2007				
M. FOMENTO 2007-2T	3.588	2.870	90	72	258.300
POUM: A.P.Is	3.693	2.954	90	72	265.860
HABITATGE DOTACIONAL	1.250	1.000	53	42	53.000

De la informació de preus de venda (nous i de segona ma) destaquen especialment les conclusions següents:

- el preu més baix equivalent de l'habitatge dotacional públic (53.000 €) que no paga sòl i no incorpora benefici de la promoció, sinó únicament despeses de gestió i amb uns total a l'entorn dels 1.000 €/m2c.
- els preus dels mòduls d'HPO han estat sense modificacions des del 2009. L'HPO acabat ha representat un 8% dels habitatges acabats a Tarragona entre 2001 i 2008, si bé ha pujat al 32% en els anys de crisi (2008-2012) per falta de producció lliure
- el preu del règim protegit és un 30,0% més alt que els de règim especial i el del règim concertat un 40,6% més alt que del règim general
- l'habitatge de règim general que tenia un preu a l'entorn del 50% del preu de l'habitatge lliure, el 2007, es situa avui en el 88% del preu de l'habitatge lliure segons MIFO i en el 68%, segons la mostra del PLH, reduint substancialment l'exclusió de mercat. La crisi per tant produeix més cohesió social, sempre que hi hagués accés al crèdit hipotecari, tant per l'habitatge lliure com pel règim protegit.

- **el preu del règim concertat (174.643 €) ja queda avui fora de mercat** perquè supera al de l'habitatges lliure tant d'obra nova (140.760 €) com de la segona ma (143.190 €), de les estadístiques del M^o.Fomenot procedents de les valoracions de les empreses taxadores
- **els preus mitjans de segona ma superen els dels habitatges nous** tant en les estadístiques del MIFO (143.190 € pels pisos de segona ma i 140.760 € pels pisos nous) com en la mostra del PLH (197.804 € i 181.212 €, respectivament)
- **les divergències entre les diferents fonts d'informació dels preus de l'habitatge nou del 2012** (des dels 1.591 €/m²c del MIFO fins als 2.198 €/m²c de la mitjana de valoracions de les estadístiques de la Secretaria de l'Habitatge - a l'entorn dels 2.500 €/m²stc- i dels APIs considerades al PLH), especialment explicat per el número limitat de valoracions i transaccions.
- la situació dels preus de 2007, amb valors molt semblants eque els preus de l'habitatge de segona ma de Tarragona (2.198 €/mc de la mostra del PLH i 1.591 €/m²c del MIFO) són iguals o superiors als preus de l'habitatge nou en oferta (2.013 €/m²c de la mostra del PLH i 1.564 €/m²c del MIFO).
- **els preus del 2007 eren un 87% més alts que els del 2012, segons les valoracions del MIFO i d'un 47% segons les tadístiques de la GenCat i mostrad'APIs del PLH**
- **els preus de 2007 han de servir també de referència pel POUM** perquè han estat els preus de referències pel càlcul de la viabilitat econòmica per tractar-se d'un text refós, si be s'han d'analitzar amdòs sèries de preus per conèixer com s'ha reduït l'exclusió del mercat, en teremes de presu absoluts i amb independència de l'accés al crèdit hipotecari.

La taula següent del PLH ha servit de base a la que s'ha presentat i detalla les proporcions dels preus que amplia lainformació anterior:

	€/m ² útil	Relació amb 2a ma	Relació amb obra nova	Relació amb MIFO	Relació amb Secretaria
Habitatge amb protecció oficial de règim especial	1.705,50	0,621	0,804	0,872	0,586
Habitatge amb protecció oficial de règim general	1.940,48	0,706	0,915	0,993	0,666
Habitatge amb protecció oficial de preu concertat	2.728,80	0,993	1,286	1,396	0,937
Habitatge lliure mercat 2a ma, 1T 2012 (preu mig fins 90 m ²)	2.747,67	1,000	1,295	1,405	0,944
Habitatge lliure mercat obra nova, 1T 2012 (preu mig fins 90 m ²)	2.121,88	0,772	1,000	1,085	0,729
Habitatge lliure mercat (taxacions MIFO, 1T 2012)	1.955,00	0,712	0,921	1,000	0,671
Habitatge lliure mercat (Secretaria Habitatge, 2011)	2.911,80	1,060	1,372	1,489	1,000

Atès que la taula de la referència de la Guia demana l'exclusió de mercat en funció dels lloguers, la referència dels **lloguers mitjans de mercat** de Tarragona es poden obtenir

de les estadístiques publicades per la GenCat i que per Tarragona en el període 2000-2011 són els següents:

Evolució del mercat de lloguer en els municipis amb més de 100 contractes anuals
Lloguer mitjà contractual (mitjana anual, EUROS/mes)

	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Tarragona	495	509	521	533	485	462	423	377	349	325	291	272
Total Catalunya	599	615	650	678	645	603	552	505	474	442	393	352
% TGN s./ CAT	- 17 %	- 17 %	- 2 0 %	- 2 1 %	- 2 5 %	- 2 3 %	- 2 3 %	- 2 5 %	- 2 6 %	- 2 7 %	- 2 6 %	- 2 3 %

<http://www20.gen.cat.cat/portal/site/territori/menuite.m.c6e8d3be598e9745f13ae92b0c0e1a0/?vgnextoid=197c452e91b95310VgnVCM1000008d0c1e0aRCRD&vgnextfmt=default>

No obstant la mostra de lloguers del 2012 del **PLH indica un lloguer mitjà és de 616 €/mes** enlloc dels 495 €/mes de les estadístiques de la GenCat.

El càlcul de l'estimació de les **llars excloses per a cadascun dels règims de protecció oficial** i dels preus de l'habitatge lliure es detalla a la taula que segueix, seguint el format de quadre de la Guia de 2011.

La taula incorpora l' **hipòtesi bàsica que les llars demandants d'habitatges ténen la mateixa estructura de rendes de la totalitat de les llars de Tarragona**, la qual en la conjuntura present és considera excessivament optimista, però que cal fer servir com a referent mínim.

Els percentatges d'exclusió de la taula inclouen els percentatges corresponents als estrats de renda anteriors al del nivell de renda necessària que correspon en cada cas.

El càlcul de la **quota hipotecària** en el cas dels **habitatges en venda (protegit i lliure)** s'ha fet amb les hipòtesis del 4,25% d'interès (mitjana dels crèdits hipotecaris de les Caixes segons el Butlletí Estadístic del Banco de España de Juny de 2012) i a 30 anys. L'empitjorament de les condicions financeres dels crèdits comportaria augmentar les exclusions en un estrat addicional, coma mínim i consegüentment les hipòtesis financeres són determinants dels resultats en cada moment.

L' hipòtesi addicional més determinant és el **manteniment de l'estructura d'ingressos de les llars durant tot el període de vigència del POUM** i que en el present cas és de 18 anys.

Igualment la **variació de les superfícies mitjanes** produirien canvis rellevants en les proporcions de llars excloses del +- 10-15% respecte dels valors mitjans de la taula, i per tant les conclusions estan sotmeses als mateixos marges de variació. Per tant es podria cobrir més demanda amb pisos més petits que els de dimensió mitjana considerats al POUM.

		TIPUS INTERÈS	4,50%	Boletín Estadístico del Banco de España (2012/ 06)- Mitjanade Càixes			
		ANYSHIPOTECA	30	12	3		
		Preu (€) (exclou annexos)	Mensualitat hipoteca / lloguer	Anualitat hipotecària / lloguer (€)	Ingressos mensuals necessaris (màxim 33% renda) (€)	Ingressos anuals necessaris (€)	Llars excloes a TGN (%) (2)
Habitatges amb protecció oficial qualificats per a destinar a VENDA							
RÈGIM ESPECIAL	95.508	-489	-5.863	1.466	17.590	22%	
RÈGIM GENERAL	124.191	-635	-7.624	1.906	22.873	38%	
RÈGIM CONCERTAT	174.643	-893	-10.722	2.680	32.165	52%	
Habitatges amb protecció oficial qualificats per a destinar a LLOGUER							€/ mes / m2 útil
RÈGIM ESPECIAL A 25 ANYS		448	5.376	1.344	16.128	22%	6,40
RÈGIM ESPECIAL A 10 ANYS		547	6.569	1.642	19.706	22%	7,82
RÈGIM GENERAL A 25 ANYS		582	6.989	1.747	20.966	38%	7,28
RÈGIM GENERAL A 10 ANYS		711	8.534	2.134	25.603	52%	8,89
RÈGIM ESPECIAL LLOGUER A 10 ANYS AMB OPCIÓ DE COMPRA		547	6.569	1.642	19.706	38%	7,82
RÈGIM GENERAL LLOGUER A 10 ANYS AMB OPCIÓ DE COMPRA		711	8.534	2.134	25.603	52%	8,89
RÈGIM CONCERTAT LLOGUER A 10 ANYS AMB OPCIÓ DE COMPRA		1.001	12.010	3.002	36.029	71%	12,51
HABITATGE DOTACIONAL	Hip. Lloguer: 4% Cost Construcció	177	2.120	530	6.360	0%	3,33
VENDA D'HABITATGES LLIURES NOUS A TARRAGONA							
MIFO 2012- 1 /2 T	140.760	-720	-8.641	2.160	25.924	52%	
P.L.H. 2012- MOSTRAAPIS	181.212	-927	-11.125	2.781	33.375	52%	
POUM 2007- APIS	265.860	-1360	-16.322	4.080	48.965	71%	
VENDA D'HABITATGES LLIURES DE SEGONA MA A TARRAGONA							
LLIURES 2012 - MIFO 1/2 T	143.190	-733	-8.791	2.198	26.372	52%	
LLIURES 2012- Mostra P.L.H.	197.804	-1012	-12.144	3.036	36.431	71%	
LLOGUERS D'HABITATGES LLIURES A TARRAGONA							
GenCat 2011 - Estadístiques (=2007)		495	5.940	1.485	17.821	22%	
P.L.H. 2012 - Mostra. Exclosos xalets i adosades		616	7.392	1.848	22.176	38%	
FONT:							
http://www20.gencat.cat/portal/site/territori/menuitem.c6e8d3be598ec9745f13ae92b0c0e1a0/?vgnextoid=d7de9fb76e2c5310vgnVCM2000009b0c1e0aRCRD&vgnextchannel=d7de9fb76e2c5310vgnVCM2000009b0c1e0aRCRD&vgnextfmt=default							
elaboració pròpia							
(1) De la Guia: Segons els objectius del Decret 2066 /2008 del Plan Estat de la Vivienda, l'esforç econòmic de les famílies per accedir a un habitatge no ha de superar la tercera part dels seus ingressos.							
(2) Inclouen els estrats de renda anteriors al del nivell de renda necessària que correspon en cada cas							

Les estimacions de preus de venda realitzades es poden posar en relació als **ingressos mitjans de les llars de Tarragona** (25.628 €, en valors de 2010) per tal d'avaluar l'anomenat **esforç econòmic mitjà de les famílies**, i que es presenta a la taula que segueix. Els resultats de la taula (condicionats que les **condicions financeres de les hipoteques**) poden de relleu que únicament el preu de l'habitatge protegit de règim

especial està per sota dels 4 anys que es considera esforç econòmic sostenible per els preus dels habitatges (3,73 anys), perquè àdhuc els preus de l'HPO de règim general estarien en 4,85 anys. Com a indicadors de referència, **l'esforç econòmic al municipi de Barcelona es situava en 7,3 anys per a l'habitatge de segona mà i en 10,7 anys per a l'habitatge nou**⁶. Com a resultats agregats palesen el problema de l'accés de l'habitatge a Catalunya i Espanya que contrasta amb la àmplia difusió de la segona residència.

			25.628	
	Preu (€) (exclou annexos)	Preu / Ingressos (Anys Esforç Econòmic)		
RÈGIM ESPECIAL	95.508	3,73		
RÈGIM GENERAL	124.191	4,85		
RÈGIM CONCERTAT	174.643	6,81		
MIFO 2012 - 1 /2 T	140.760	5,49		
P.L.H. 2012 - MOSTRA APis	181.212	7,07		
POUM 2007 - APis	265.860	10,37		
LLIURES 2012 - MIFO 1/2 T	143.190	5,59		
LLIURES 2012- Mostra P.L.H.	197.804	7,72		
Font: Elaboració pròpia				
(1) La consideració de la Renda familiar Disponible en lloc dels ingressos bruts de les llars augmentaria un 20% aproximadament els anys calculats				

Dels resultats de les dues taules anteriors, en relació a l'estimació de les necessitats d'habitatge social del POUM de Tarragona permeten obtenir, al menys, les conclusions següents:

- Els preus del mercat lliure de 2012, tan d'habitatge nou com de lloguer, produeix una **exclusió del 52% de les llars**⁷ (**71% amb els preus de 2007**), com a mínim, amb les hipòtesis considerades.
- El **lloguer mitjà de mercat lliure**, en canvi, només produeix una **exclusió del 22%**, segons les estadístiques de la GenCat, però que és del **38%, amb els lloguers de la mostra** obtinguda en els treballs del P.L.H.

⁶ Barcelona Economia, Març 2011, nº 75, pàg. 62. Aquesta elaboració estadística va deixar de publicar-se després d'aquesta data a la revista.

⁷ No es estrany que la llei de mesures urgents DECRET LLEI 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística indica al seu preàmbul que "Per altra banda, les projeccions oficials demogràfiques i de llars indiquen una mitjana anual de formació de 40.000 noves llars, en els a deu anys del període 2007-2016, de les quals, s'estima que **un 60% necessitarà algun tipus de suport públic**"

- La conclusió anterior junt amb les de la limitada producció del període 2001-2011 que no supera els 200 habitatges anuals i l'important parc d'habitatges buit o sense vendre resultat de la crisi i els desnonaments, posa **importants dubtes sobre la política de l'HPO de nova construcció pel futur immediat.**
- **L'habitatge dotacional** és l'únic que no produeix cap exclusió, considerant els ingressos mitjans segons la informació disponible. Les necessitats dins del grup amb ingressos inferiors a 9000 €/any cal obtenir-lo per d'altres informacions. La producció de l'habitatge dotacional, no obstant, està limitada normativa al 5% del sòl qualificat d'equipament públic i a una dimensió mínima per promoció.
- **L'habitatge protegit en els règims especial i generals presenta encara com una possibilitat d'accedir a l'habitatge a preus inferiors als de mercat lliure,** sempre que hi hagi finançament disponible. Aquesta conclusió ja és parcialment vàlida per a l'HPO concertat, quins preus estan als nivells de l'habitatge de segona mà, segons una de les dues fonts consultades.
- **El 22% de les llars no poden accedir a les condicions de l'HPO de règim especial** ni de venda ni de lloguer i per tant s'ha de satisfer aquesta demanda amb habitatge dotacional o d'altres instruments de la política social.
- Els lloguers de les opcions protegides a 10 i 25 anys del règim general i concertat són superiors als de mercat, segons les estadístiques de lloguer de la GenCat.

Les necessitats d'habitatge protegit, el 2012, serà, consegüentment la diferència entre el 52% de les llars excloses dels preu i del lloguer de mercat i el 22% que no pot accedir a l'HPO de règim especial ($52\% - 22\% = 30\%$)⁸. En relació als 37.367 habitatges totals nous que preveu el planejament territorial serien 11.209 habitatges protegits.

Atès que la demanda estimada d'habitatge pel planejament territorial supera l'oferta potencial del POUM (es preveu però que el diferencial pot ser aportat pel potencial del sòl urbà consolidat del 0,7% anual), el 30% de necessitats es quantifica en relació al potencial de 33.128 habitatges i que constitueix l'oferta potencial de 10.007 habitatges protegits de tots els règims. Representa el 30,29% del potencial residencial, exclòs el sostre dels habitatges existents segons el Cadastre.

El 19% de les necessitats totals segons el planejament territorial de 37.367 habitatges entre 2011 i 2026 /2030 (7.289 habitatges) s'haurien de cobrir urbanísticament amb habitatge dotacional, però l'oferta potencial es limita a 718 habitatges, i consegüentment **6.570 habitatges constitueix el dèficit d'habitatges pels grups de llars exclòs de mercat i no tractable amb reserves normatives d'HPO.**

⁸ Tal sorpreu i exacte resultat que concorda amb les reserves normatives mínimes del 30% obtingut en base a un conjunt ampli d'hipòtesis encadenades pot generar dubtes raonables en les conclusions obtingudes.

La revisió del Programa d'actuació després del primer sexenni de desplegament del POUM haurà d'adaptar la cobertura del déficit d'HPO i de la reconversió de l'HPO de règim concertat a l'evolució dels preus de mercat i de la conjuntura econòmica.

5.2. ESTIMACIONS DEL PLA LOCAL DE L'HABITATGE 2013-2018 PER PROBLEMÀTIQUES ESPECÍFIQUES

Com a segon mètode càlcul es fan servir les elaboracions del Pla Local de l'Habitatge 2013-2018 atès el contingut de l'article 69.4 La memòria social a què es refereix l'apartat 3 pot remetre's al contingut del programa d'actuació urbanística municipal o del pla local de l'habitatge, sempre que aquests comprenguin tots els aspectes relacionats a l'apartat anterior.

La metodologia és complementària a la elaborada en base a l'estructura d'ingressos de les llars en relació als preus de l'habitatge protegit i de mercat. I es calcula per a cadascun dels col·lectius de risc i en relació a les llars del 2018, segons la síntesi que segueix.

- ACCÈS DEL JOVENT AL PRIMER HABITATGE: 2,3 % DE LES LLARS I 1.322 LLARS

Aquest grup ha significat el 2,6% de les llars que han demanat ajut mitjançant la renda bàsica d'emancipació i el lloguer jove. S'aplica una minoració del 12% en relació al pes que havia tingut aquest col·lectiu a l'any 2011 (2,6%),

- LLARS AMB NIVELL D'INGRÉS EXCLÒS DEL MERCAT: 11,9% DE LES LLARS I 6.848 LLARS

Correspon al 13% de les llars (unes 6.800 llars) que tenien problemes de tipus econòmic (recursos insuficients o inexistents, per exemple) segons la informació social de l'Ajuntament. A nucli inicial de demanda exclosa (aproximadament 2.900 llars) es projecta fins al 2018 aplicant-li un augment d'exponencial, degut a la crisi, fins els 6.848.

- PERSONES GRANS: 2,1% DE LES LLARS I 1.203 LLARS

La majoria dels casos les necessitats són assistencials. S'augmenta un 31% les necessitats mínimes del 1,6% a causa de la congelació de les pensions de jubilació i la disminució progressiva de la capacitat econòmica per a fer front a totes les despeses. Afecta sobretot al col·lectiu de persones grans que es troben en règim de lloguer.

- POBLACIÓ EN SITUACIÓ O RISC D'EXCLUSIÓ SOCIAL : 6,0% DE LES LLARS I 3.444 LLARS

Les necessitats ateses des de l'administració afectaria al 5,1% de les llars de Tarragona. S'ha estimat que actualment constitueix el 5% de les llars del municipi. Per una altra banda, les llars en risc o situació d'exclusió social i en relació l'habitatge, es situava en el 0,5% de les llars. Atès que el primer grup no pot ser considerat exclòs socialment però si en risc, s'agreguen els dos grups amb el que el percentatge final de la població en risc o situació d'exclusió social és del 5,6% i s'arrodoneix al 6%.

El resultat detallat a la taula que segueix és de 12.817 habitatges i actuacions coials de l'habitatge equivalent al 22,3% de les llars de Tarragona del 2018.

	Nombre llars	%Total llars	%Llars excloses
Accés jovent primer habitatge	1.321	2,3%	10,3%
Llars amb nivell d'ingrés exclòs del mercat	6.848	11,9%	53,4%
Persones grans	1.203	2,1%	9,4%
Total	9.372	16,3%	76,5%
Població en situació o risc d'exclusió social	3.444	6,0%	26,9%
Necessitats d'habitatge social	12.817	22,3%	100,0%

Mantenint les 2,54 persones per llar de 2011 i aplicant la proporcionalitat del 22,3% les necessitats totals a la població horitzó de 2036 / 2030 en **resultarien unes necessitats per a 18.996 llars**. Deduint el 22% de llars que no poden accedir a l'HPO les necessitats serien de 14.817 habitatges, equivalent al 44,6% del potencial del POUM, que constituïria un escenari de màxims.

Degut a l'important nombre d'hipòtesis encadenades de les dues estimacions **s'adopta per prudència l'estimació mínima de necessitats equivalent a l'oferta potencial de 10.007 habitatges protegits de tots els règims i que representa el 30,29% del potencial residencial**, concordant amb la normativa urbanística que assenyala aquesta proporció com a mínima.⁹

⁹ En temes d'experiència comparada la Memòria Social del POUM de Cardona, aprovat inicialment el 20011, condou en l'apartat del càlcul de necessitats d'habitatge social: "De les diferents taules i dels salaris de Cardons de l'ordre del 85% respecte dels que figuren a la taula de salaris per branques d'activitat a Catalunya, i de la taula d'activitat de la gent ocupada a Cardona resulta que **el 60% de les llars no arriben a 6,5 vegades el salari mínim pel que d'acord amb el Pacte Nacional són susceptibles d'algun dels tipus d'ajut del pla per al dret a l'habitatge i d'aquestes el 40% susceptibles d'ajuts** en forma de parc d'habitatges en alguna mena de protecció oficial i la resta en alguna mena d'ajut al lloguer per algun dels conceptes, joves, gent gran o gent amb perill d'exclusió que poden optar als ajuts al lloguer" (pàg. 12). La normativa urbanística encara demanava el 40% de reserves mínimes, en el moment de l'aprovació inicial.

6. COMPLIMENT DE LES RESERVES MÍNIMES EN RELACIÓ A L'ART. 57.3 DE LA LUI 7.6 DEL PDH

El compliment de les reserves d'habitatge protegit del POUM és del 30,29% amb 10.007 habitatges protegits, excloent els 718 habitatges dotacionals públics, en relació al potencial residencial dels àmbits de sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable, exclòs el sostre residencial existent, d'acord a la interpretació que es fa de l'article 57 del TRLU i 20 de la llei òmnibus.

Les dimensions de sostre residencial afectes del càlcul són les següents:

- Sòl urbà consolidat POUM: 624.068 m²st
- Sòl urbanitzable POUM: 2.102.632 m²st
- Sostre existent en sòl urbà consolidat (Cadastre 2010): 31.867 m²st
- Sostre existent en sòl urbanitzable delimitat (Cadastre 2010): 34.782 m²st
- Sostre existent en sòl urbanitzable no delimitat (Cadastre 2010): no n'hi ha al POUM
- HPO en sòl urbà no consolidat:
 - Règim Especial / Règim General: 73.651 m²st
 - Règim Concertat: 36.826 m²st
- HPO en sòl urbanitzable:
 - Règim Especial / Règim General: 446.715 m²st
 - Règim Concertat: 248.470 m²st

Els quadres resum de l'annex 1, elaborats amb les indicacions de la Guia de l'Agència de l'Habitatge de 2004 detallen par a cadascun dels àmbits de planejament i agrupats per classes de sòl. El resum per classes de sòl, també disponible a l'annex, és el següent:

TÍTOL SECTOR/POLÍGON - NOM ÀMBIT		SOSTRE RESIDENCIAL I% HABITATGES PERTIPUS S./SOSTRE RESIDENCIAL									NÚMERO D'HABITATGES - ZONES			
Nº Àmbit	CLASSIFICACIÓ	% H.Lliure	H.Lliure m²st	%HRC	HRC m²st	Sostre HPO (m²st)	% s./sostre per càlcul HPO	% sostre HPO / Sostre residencial total	H. Lliures Nº	HPG-HRE Nº	HPC Nº	Habitatges Potencials POUM Nº		
41	SUC	73%	206.998	1%	2.278	0,4%	1.139	3.417	2%	1%	1.913	27	13	1.953
24	SUNC	79%	492.042	12%	73.651	5,9%	36.826	110.477	19%	18%	4.750	876	429	6.055
17	SURB	67%	1402.049	21%	446.715	11,8%	248.470	695.184	12%	33%	16.458	5.565	3.097	25.120
82	TOTAL	70%	2100.688	17%	522.644	9,5%	286.434	809.078	28,3%	27%	23.121	6.468	3.539	33.128
		COMPLIMENT DEL CRITERI DE L'ARTICLE 54 DEL TRLU						805.661	30,29%					

7. NECESSITATS I COBERTURA DELS REALLOTJAMENTS DEL POUM

La aprovació del Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa al dret de reallotjament, suposa alguns canvis en la gestió i contingut econòmic dels reallotjaments previstos a la M.P.G.M. de La Verneda – Torrent de l'Estadella aprovada inicialment. En conseqüència, convé fer, al menys, un repàs sintètic a la normativa d'aplicació que es desprèn d'aquest Decret.

El Decret 80/2009 complementa o modifica els següents textos legislatius:

- **Decret legislatiu 2/2008 del Text refós de la Llei del sòl estatal** (la complementa)
- **Llei 18/2007 del dret a l'habitatge** (la complementa com reglament)
- **Decret legislatiu 1/2005 del Text refós de la Llei d'urbanisme** (la complementa)
- **Decret 305/2006, Reglament de la Llei d'urbanisme** (el complementa i modifica)

El nou Decret 80/2009, que estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament, defineix aquest **dret al reallotjament** en l'article segon com ...*"el dret que, en l'execució del planejament urbanístic, es reconeix a les persones ocupants legals d'habitatges afectats que constitueixin la seva residència habitual a ser reallotjades en les condicions i amb els requisits que estableix la Llei i el Reglament d'urbanisme i la normativa d'habitatge"*.

En el mateix article segon, defineix els **titulars del dret de reallotjament** com ...*"la persona que resideix de forma habitual en un habitatge afectat per una actuació urbanística i reuneix els requisits establerts en la legislació urbanística per tenir dret de reallotjament en un habitatge de substitució"*

El fet que dona dret al reallotjament és, per tant i únicament, el de la residència habitual en un habitatge que no és conforme amb la nova ordenació i ha de ser enderrocat. Aquest dret és diferent i complementari als altres drets que puga tenir la persona resident (propietat o altres drets).

El dret al reallotjament ha de fer-se efectiu de forma immediata, una vegada aprovat el projecte de reparcel·lació. Això significa que por haver un període de reallotjament transitori fins que es lliuri al titular el corresponent habitatge de substitució.

L'habitatge de substitució és ...*"l'habitatge destinat al reallotjament de les persones afectades per actuacions urbanístiques que tenen reconegut el dret de reallotjament"* (art.2). Les tipologies d'aquests habitatges, d'acord amb l'article 4 del Decret 80/2009 són:

" 4.1. Les tipologies dels habitatges de substitució són les següents:

Habitatge per a afectats urbanístics (HAUS)

- a) *Habitatge amb protecció oficial de qualsevol de les altres tipologies que preveu la normativa vigent*
- b) *Habitatge lliure*

4.2. *Les tipologies b) i c) només poden servir per fer efectiu el dret de reallotjament en supòsits de mutu acord entre el subjecte obligat i la persona titular del dret”.*

De l'article 4 hem d'entendre que l'habitatge que de forma general està associat al reallotjament és **l'habitatge per a afectats urbanístics (HAUS)** que és una tipologia creada i regulada especialment amb aquesta finalitat pel present Decret. Les altres tipologies d'habitatge protegit que es destinin a habitatge de substitució tenen el règim jurídic propi de cada una d'elles, a excepció del procediment d'adjudicació que en el cas de reallotjament és directe.

Les **característiques dels HAUS** es defineixen en l'article 5:

- Només es poden qualificar en aquest tipologia els habitatges que en primera transmissió es destinin a fer efectiu el dret de reallotjament.
- Computen a efectes de la reserva mínima del 10% d'habitatge concertat y del 10% del concertat català
- En primera transmissió, únicament poden accedir als HAUS les persones titulars del dret de reallotjament.
- Es poden destinar a venda o lloguer i poden ser de nova construcció o habitatges usats.
- La superfície màxima és de 90 m² útils (108 m² útils per persones amb mobilitat reduïda permanent i fins 120 mm² útils per a famílies nombroses). Sempre sense espais annexos.
- Han de ser qualificats d'habitatge amb protecció oficial.
- S'ha de fer constar a les escriptures: qualificació urbanística del sòl; si forma part d'alguna de les reserves mínimes que estableix la Llei d'urbanisme; títol que tenia la persona titular del dret de reallotjament; si és de mutu acord.

Determinació del preu dels HAUS

Artide 7:

- El preu màxim de venda en €/m² útil és vigent per aquesta tipologia i zona geogràfica, l'any de la transmissió, excepte en supòsit de mutu acord.
- En el supòsit de mutu acord i quan el reallotjament sigui en règim de compraventa, el preu de venda per a segones i posteriors transmissions serà lliure.
 - o A partir del any 15, si la persona titular del dret de reallotjament fos propietari de l'habitatge afectat
 - o A partir de l'any 30, quan l'ocupant legal de l'habitatge afectat fos titular d'altres drets reals o personals i el reallotjament es realitza en règim de compravenda.
- El preu de venda de la primera transmissió a favor de la persona titular del dret de reallotjament es determinarà d'acord amb les condicions econòmiques del reallotjament.
- El preu de venda de segones transmissions a terceres persones (si no hi ha mutu acord) es determinarà aplicant al preu de venda de l'habitatge de substitució que consti en la

escriptura de la primera transmissió a favor de la persona titular del dret de reallotjament les variacions percentuals de l'índex nacional general del sistema d'índex del preu al consum entre els anys de la primera transmissió i la segona.

No s'aplica si el preu que resulta és superior al mòdul de venda aplicable segons la tipologia de l'habitatge aplicable ni quan el preu de venda sigui lliure.

Si el preu que resulta és inferior al del mòdul aplicable d'acord amb la seva tipologia, els serveis competents han de requalificar l'habitatge en la tipologia que correspongui al preu de venda efectivament pagat per la persona adquirent.

Article 8 (afectats urbanístics de lloguer):

- La renda anual màxima inicial de lloguer per m² útil pels afectats urbanístics de lloguer serà equivalent al 3% del preu màxim de venda i s'actualitzarà anualment amb l'índex nacional general d'increment de preus al consum.

Les condicions econòmiques del reallotjament dels propietaris ocupants titulars del dret de reallotjament dels habitatges afectats són les següents:

Preu de la primera transmissió de l'habitatge de substitució, de qualsevol de les tipologies d'habitatges amb protecció oficial = suma dels dos conceptes següents:

- a) Valor de taxació de l'habitatge afectat (segons el càlcul de la indemnització per sòl i construcció)
- b) El valor de la major superfície que tingui l'habitatge de substitució respecte de l'habitatge afectat, en el cas que existeixi aquesta diferència.
Aquesta major superfície es valora aplicant el mòdul dels habitatges protegits de règim general corresponent a la zona geogràfica on estigui ubicat l'habitatge, amb un màxim de 30 m² útils.

Si la valoració dels drets expropiats o aportats dels titulars del dret de reallotjament excedeix del valor de l'habitatge de substitució que se li adjudiqui s'ha de procedir al pagament o consignació de la diferència de valor.

A la vista del que estableix el Decret 80/2009, s'interpreta **l'obligació de fer efectiu el dret de reallotjament** als propietaris residents habituals, en els següents terminis econòmics:

- El dret de reallotjament s'ha de fer efectiu amb les mateixes titularitats que es tenien respecte dels habitatges que han de substituir-se (propietat, lloguer...), sens perjudici que, de mutu acord, es convinguin altres.
- El dret de reallotjament d'un propietari d'habitatge afectat podrà fer-se efectiu en un habitatge HAUS, protegit o lliure sols si és de mutu acord. Si no hi ha mutu acord i el citat propietari ha sol·licitat el reconeixement en el tràmit d'audiència, únicament es podrà adjudicar un habitatge de la tipologia HAUS.
- El preu d'adjudicació en primera transmissió de qualsevol de les tipologies de protecció oficial és el valor de taxació de l'habitatge afectat, si aquest és d'igual superfície útil que el que se li adjudica. Si l'habitatge de substitució té major superfície, l'escreix ha de ser abonat pel titular del reallotjament, valorant la major superfície per aplicació del mòdul dels habitatges protegits amb protecció oficial, amb un màxim de 30 m².

- Si la valoració de drets expropiats o aportats del titular del dret de real·lotjament són superiors al valor de l'habitatge de substitució que se li adjudiqui, hi ha que compensar li la diferència de valor.

En definitiva, tenint també en compte el que s'expressa en l'exposició de motius del Decret 80/2009, en el sentit de donar una solució adequada a les diferents casuístiques en quan al valor original dels habitatges afectats i partint del principi d'equitat, considerem que **l'adjudicació dels habitatges de substitució es farà de forma que sigui el més aproximat a la taxació i dimensió de l'habitatge afectat i a les condicions de renda dels afectats.**

La aplicació del dret de real·lotjament establert en el Decret 80/2009 suposa el canvi efectiu dels habitatges existents per altres habitatges de substitució (HAUS) i el preu del nou habitatge és la indemnització que li correspon al propietari resident habitual per la seva vivenda actual + / - la compensació per la diferència de sostre entre el nou habitatge i l'actual, valorada a preu de l'habitatge protegit. En aquest sentit, la càrrega de real·lotjament es materialitza en que:

- a) Per part de la promoció:
 - No ha de pagar monetàriament les indemnitzacions per habitatges existents ocupats per residents habituals
 - Ha d'urbanitzar al seu càrrec la part corresponent als HAUS (cost d'urbanització + despeses de gestió)
 - Ha de construir els nous HAUS (cost de construcció + despeses de gestió)
 - Ha de compensar monetàriament, en el seu cas, el sostre de més que tinguin els habitatges actuals a real·lotjar respecte dels HAUS que se li adjudiquin.
 - Els habitatges de real·lotjament no produeixen ingressos per venda (minoració d'ingressos).
- b) Per part dels titulars del dret de real·lotjament:
 - Han de pagar, en el seu cas, l'excés de sostre adjudicat respecte al que tenia el seu habitatge, al preu de l'habitatge protegit de RG (ingressos per l'Ajuntament).
 - A canvi del nou habitatge, no mantenen drets d'aprofitament en el sòl ocupat per l'habitatge actual

A efectes dels càlculs de la viabilitat econòmica del present informe, **el cost dels real·lotjaments dels 168 habitatges que s'estima que com a màxim tenen aquest dret, està inclòs en les indemnitzacions pel cost de construcció dels habitatges de real·lotjament i els habitatges HAUS s'han descomptat dels ingressos potencials per vendes.** Les possibles compensacions per diferència de sostre queden suficientment cobertes pels imports mitjans de les indemnitzacions, pel fet d'haver aplicat com a mòdul d'indemnització a tots els habitatges que no es mantenen el cost unitari de nova construcció.

L'estudi de viabilitat ha contemplat, en tots els sectors i àmbits del P.O.U.M. en que s'estima que hauran habitatges amb dret de real·lotjament, que aquell es farà efectiu en el

mateix àmbit, amb la corresponent deducció de sostre residencial a vendre. L'únic polígon que no pot complir aquesta condició és el PA-SUC-58b, que és un polígon de transformació de residencial a activitat de forma progressiva al ritme que permeti la pròpia transformació. No contarà, per tant, en el futur amb sostre residencial per compensar els possibles reallotjaments (actualment el sostre existent residencial és de 3.444 m²st) en el mateix àmbit. No obstant, l'estudi de viabilitat ha contemplat en concepte d'indemnitzacions per trasllat el cost de construcció dels nous habitatges necessaris dins de les càrregues urbanístiques de transformació del polígon.

La normativa s'ha aplicat a les dimensions dels sostres a mantenir (100.382 m²st) segons la informació cadastral que representen 166 habitatges, amb 15.288 m² de sostre residencial a mantenir i 16.848 m² de sostre d'altres usos a mantenir.

Sostre residencial a mantenir	Reallotjaments N°	Habitatges a reallotjar (m ² st)	Altres sostres a mantenir
100.382	166	15.288	16.848

Una part dels 718 habitatges públics dotacionals que qualifica el POUM serviran d'habitatge temporal als 166 reallotjaments, en diferents moments del seu desplegament.

8. PREVISIONS D'HABITATGE SOCIAL SEGONS COL·LECTIUS DE RISC

El present capítol dels text refós manté el redactat original de l'aprovació provisional, perquè no ha tingut cap observació a la Resolució del Conseller. Es complementa amb les quantificacions que per els mateixos grups ha fet el P.L.H. 2013-2018, en elaboració, i les incorporades al capítol del calcul de necessitats d'habitatge social pel mètode de components.

El present capítol respon a la quantificació que demana la normativa urbanística de l'article 69.5 que estableix que **"també ha de formar part de la memòria social una avaluació de l' impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte als col·lectius socials que requereixen atenció específica, tals com els immigrants i la gent gran, amb l'objecte que les decisions del planejament, partir de la informació sobre la realitat social contribueixin al desenvolupament de la igualtat d'oportunitats entre dones i homes, així com afavorir als altres col·lectius mereixedors de protecció. Aquesta avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere i respecte a determinats col·lectius socials ha de contenir: a) Una diagnosi de la situació a partir de l'anàlisi de la informació sobre la població a la qual afecta el pla, la identificació dels rols de gènere dels diferents col·lectius afectats, les necessitats de benestar i estratègies de dones i homes i els altres col·lectius en l'àmbit. b) La valoració de l' impacte social i de gènere del pla...."**

S'adopta el càlcul de necessitats d'habitatge social del PLH a 2018 de 12.817 habitatges que és reproduceix del capítol 5:

	Nombre llars	% Total llars	% Llars exclòses
Accés jovent primer habitatge	1.321	2,3%	10,3%
Llars amb nivell d'ingrés exclòs del mercat	6.848	11,9%	53,4%
Persones grans	1.203	2,1%	9,4%
Total	9.372	16,3%	76,5%
Població en situació o risc d'exclusió social	3.444	6,0%	26,9%
Necessitats d'habitatge social	12.817	22,3%	100,0%

També es reproduceix l'estimació del càlcul de necessitats per aquesta metodologia a 2026/2030:

*"Mantenint les 2,54 persones per llar de 2011 i aplicant la proporcionalitat del 22,3% les necessitats totals a la població horitzó de 203.566 habitants pel 2026 / 2030 en **resultarien unes necessitats per a 18.996 llars**. Deduint el 22% de llars que no poden accedir a l'HPO les necessitats serien de 14.817 habitatges, equivalent al 44,6% del potencial del POUM, que constituïria un escenari de màxims.*

*Degut a l'important nombre d'hipòtesis encadenades de les dues estimacions **s'adopta per prudència l'estimació mínima de necessitats equivalent a l'oferta potencial de 10.007 habitatges protegits de tots els règims i que representa el 30,29% del potencial residencial, concordant amb la normativa urbanística que assenyala aquesta proporció com a mínima***".

*Es mantenen les referències al Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge **corregint l'encapçalament de "Necessitats d'habitatge protegit" per "Necessitats d'Habitatge social", amb un escenari intermig de 13.175 habitatges:***

Les quantificacions de les necessitats de Tarragona s'estimen a partir de les xifres agregades del **Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge (PTSH, aprovat inicialment a l'Abril de 2010)** corresponents a l'àmbit del Camp de Tarragona- PDU.

Les necessitats d'habitatge social (ja siguin per habitatge nou, habitatge usat, rehabilitació o ajudes) s'estructuren en 8 reptes i es distribueixen a partir de les xifres totals per a Catalunya ponderant per renda i per preu de l'habitatge l'assignació territorial. Les necessitats totals d'habitatge protegit (13.175 habitatges) del municipi de Tarragona s'assignen a cada repte o col·lectiu en risc de l'àmbit del Camp de Tarragona, per l'equivalent **al seu pes demogràfic de l'any 2008 (30,3%¹⁰)**, amb els arguments que segueixen i amb resultats detallats següents:

Col·lectius /Reptes del Pla del Dret a l'Habitatge	Camp Tarragona		POUM-
	PDU	%	H.Protegits
Repte 1- població jove: 7.372 habitatges	7.372	17%	2.231
Repte 1- Immigració jove: 2.582 habitatges	2.582	6%	781
Repte 1- Projecció de llars: 26.522 habitatges	26.522	61%	8.025
Repte 2- Població gran: 1.396 habitatges	1.396	3%	422
Repte 4- Habitatge insegur: 671 habitatges	671	2%	203
Repte 4- Immigració adulta 3.941 habitatges	3.941	9%	1.192
Repte 5- Habitatge inadequat- 485 habitatges	485	1%	147
Repte 5- Sense sostre: 574 habitatges	574	1%	174
TOTAL	43.543	100%	13.175

Per que respecta a **la valoració de l'impacte social i de gènere del Pla** i en relació als continguts d'un POUM, al municipi de Tarragona **no han estat detectades problemàtiques que requereixin una intervenció específica des del nou POUM**. Els problemes d'accessibilitat, mobilitat i seguretat que puguin existir a causa de l'herència urbana acumulada (per exemple, voreres estretes en carrers estrets, pendents, dificultat d'accessibilitat en edificis sense ascensor, mobilitat urbana, etc.) són afrontades per l'Ajuntament mitjançant plans integrals (Camp Clar i Part Alta) i altre tipus d'intervencions, incloses les que s'ofereixen des del Servei Municipal de l'Habitatge i Actuacions Urbanes i de l'Oficina Local d'Habitatge de Tarragona.

¹⁰ El Camp de Tarragona – PDU està qualificada com àrea de demanda forta i acreditada de nivell 1 (si stemes urbans i metropolitans amb dèficits i necessitats > 20.000 o > 50% per damunt la mitjana del conjunt d'àmbits) i està integrat pels municipis d'Altafulla, el Catllar, Constantí, el Morell, els Pallaresos, Perafort, la Pobla de Mafumet, la Riera de Gaià, Salou, la Secuita, Tarragona, Torredembarra, Vilallonga del Camp, Vila-seca, de la comarca del Tarragonès; Almorós, Cambrils, Castellvell del Camp, Reus, Riudoms, la Selva del Camp, Vinyols i els Arcs, del Baix Camp; i Garidells, de l'Alt Camp.

Igualment, pel que fa a la **igualtat de gènere**, l'Ajuntament afronta el seu tractament a través de les polítiques d'igualtat mitjançant el Servei d'informació i atenció de dones i el Consell Municipal de les Dones de Tarragona, òrgan permanent de participació ciutadana, de consulta i d'assessorament que té per objecte facilitar la participació ciutadana, mitjançant propostes d'actuació de caràcter transversal i globalitzador, en els àmbits d'activitat pública municipal que afectin o es refereixin a la dona i a la igualtat d'oportunitats de dones i homes.

La **discapacitat també troba resposta des de l'Ajuntament a través del Servei Municipal de la Discapacitat**, integrada dins de la Conselleria de Polítiques d'Igualtat de l'Ajuntament de Tarragona, i té l'objectiu de promoure la inclusió social de les persones amb discapacitat, mitjançant la protecció de les seves diferències i la promoció de les seves potencialitats en totes les àrees de la seva vida. Tot i que des del POUM no es fa una reserva d'habitatge protegit específic per aquest col·lectiu, si que s'haurà de plantejar que algunes de les promocions d'habitatge públic incloguin habitatge adaptat.

L'ordenació dels futurs sectors a desenvolupar que es proposi crearà **espais segurs per la mobilitat de les persones** així com per la seguretat personal dels col·lectius més vulnerables (dones, persones grans i nens). En concret, els nous desenvolupament reserven espai per a voreres suficientment àmplies per tal que hi puguin circular en paral·lel dues o més persones, en que una persona pugui moure's còmodament amb cadira de rodes, carro de compra o cotxet d'infant i que quedi espai suficient per a que una altra persona hi pugui circular. Igualment, en el projecte d'urbanització s'haurà de preveure una il·luminació dels carrers suficient per a evitar generar espais d'ombra i d'inseguretat pel vianant. Caldrà facilitar l'accessibilitat a les persones amb mobilitat disminuïda o que traguin carros o cotxets, perquè puguin creuar el carrer amb total comoditat, anul·lant el desnivell entre vorera i vial.

LLARS JOVES I ACCÉS AL PRIMER HABITATGE: 2,3 % DE LES LLARS I 1.322 LLARS

Aquest grup ha significat el 2'6% de les llars que han demanat ajut mitjançant la renda bàsica d'emancipació i el lloguer jove. S'aplica una minoració del 12% en relació al pes que havia tingut a l'any 2011 (2,6%), per l'allargament de l'edat d'emancipació.

Els **principals col·lectius amb dificultats per accedir a un habitatge de renda lliure de propietat** el formen bàsicament les **persones joves**, especialment els joves que intenten la primera emancipació, **les famílies monoparentals** i **les persones o llars amb rendes baixes**, indistintament del seu origen i edat tot i que la dificultat és major en els **d'origen extracomunitari**.

Aquest col·lectiu sol cercar habitatge en lloguer de preu lliure però a Tarragona **l'habitatge de lloguer al 2001 era només del 14,2%** (5.482 unitats) del parc d'habitatge principal. No es disposa de dades actualitzades però l'evolució que ha tingut el règim de tinença de l'habitatge en la darrera dècada apunta a que la proporció d'habitatge de lloguer haurà disminuït tot i que la immobilització que està patint el mercat immobiliari està significativament que aflori de nou aquesta modalitat de tinença.

Quan es parla d'habitatge jove s'inclou la població fins als 35 anys; ara bé, cal distingir entre l'emancipació de la llar familiar, que se sol produir (o s'hauria de produir) a una

edat més jove, dels 20 als 25 anys, i la formació de llars joves per a crear una unitat familiar nova.

En el segon cas, tot i ser joves, la situació i el tractament és generalment diferent del primer grup: se sumen els recursos de dues persones per a poder accedir a l'habitatge; per regla general les parelles viuen a les respectives llars familiars fins a poder reunir suficients recursos per a poder formar la seva pròpia llar familiar, amb el que emancipació i creació de llar familiar és simultània. Per aquesta raó, s'opta incloure el grup d'edat de 29 a 34 anys en el col·lectiu que es podria anomenar llars amb nivell d'ingressos exclosos del mercat.

D'altra banda, el nombre de llars joves ja formades augmenta a mesura que augmenta l'edat: per exemple, a l'any 2001 el nombre de llars encapçalades per persones de 30 a 34 anys era de 5.767 per a un grup de població de 9.460 efectius, mentre que les llars encapçalades per persones de 20 a 24 anys eren de 844 quan els efectius eren per aquell any de 9.547 persones.

El 42% de joves de 30 a 34 anys eren caps de llar, relació entre efectius de població i llars força bona si es té en compte que aquestes llars solen ser d'un mínim de dues persones. Per contra, les més joves només representaven el 9% dels seus efectius, relació certament molt baixa tot i que no necessàriament completament negativa si es té en consideració que en aquella edat, si no s'està estudiant encara, els pocs recursos econòmics que s'obtenen es prefereixen destinar a un mateix que a l'habitatge.

Es creu necessari **destinar-hi com a màxim un 20% de l'habitatge protegit** a l'accés dels joves al primer habitatge per a tal de facilitar l'emancipació de la llar familiar i no endarrerir tant la formació de la pròpia llar familiar. De fet, la demanda d'habitatge dels joves és forta. Per proporcionalitat amb les estimacions del **PTSC 2010, aprovat inicialment, aquest col·lectiu de joves per accés al primer habitatge tindria un pes del 17% dels habitatges protegits.**

LLARS MONOPARENTALS

Des del POUM s'intervé amb la proposta de **reserva d'habitatge protegit per a les famílies monoparentals, fonamentalment femenines** si bé és cert que en els darrers anys comença a augmentar les masculines, i també mitjançant la actuació en les persones grans, amb predomini de dones soles.

Les llars monoparentals solen ser, relativament poc nombroses, i en força casos s'inclouen en el grup de llars amb nivell d'ingressos exclosos del mercat. A Tarragona el 2001 representaven el 13% del total de les llars familiars. No totes les llars monoparentals requereixen o requeriran habitatge protegit però si que el necessitaran en un nombre substancial amb el que s'opta per identificar-les amb un grup propi i **destinar-hi el 14% de l'habitatge protegit**, el qual segueix sent inferior al nombre de llars monoparentals però dóna resposta a un grup ampli de llars.

LLARS AMB NIVELL D'INGRESSOS EXCLOSOS DEL MERCAT I IMMIGRACIÓ: 11,9% DE LES LLARS I 6.848 LLARS (2018)

Es parteix del nucli d'aproximadament unes 2.900 llars que han requerit bé ajut per l'habitatge (prestacions permanents al lloguer, borsa de lloguer social, etc.) bé s'han inscrit al registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial (s'han exclòs les unitats de convivència formada per joves)..

Per una altra banda, a l'any 2010 quasi el 13% de les llars (unes 6.800 llars) tenien problemes de tipus econòmic (recursos insuficients o inexistents, per exemple) i vora el 9% (unes 4.500 llars) tenien problemes relacionats amb l'habitatge (per exemple deutes, inhabilitat, etc.), afectant en conjunt quasi el 21% de les llars.

El nucli inicial de demanda exclosa (2.900 llars) es projecta fins al 2018 aplicant-li un augment que també es podria qualificar d'exponencial, del 137% absolut (6.848), perquè entre l'any 2007 i 2010 es produeixen uns augments quasi exponencials en els ajuts d'urgència, dels desnonaments i de l'atur, i perquè es situa a l'entorn del número de llars que tenien problemes econòmics el 2010 (6.800 llars)

Les **persones en situació o risc d'exclusió social** poden requerir també habitatge social però en unes condicions diferents a les dels altres col·lectius, ja sigui mitjançant habitatge de règim especial en lloguer o pisos d'inclusió, per tant transitoris, per a passar després a requerir habitatge amb protecció de preu social.

Aquest grup representa el **principal col·lectiu amb necessitat d'habitatge assequible i és força heterogeni**; queda compost per llars formades per adults, amb fills o sense, en parella o soles, amb persona gran dependent o no, que han vist com la seva situació econòmica empitjorava amb la pèrdua de la feina i es troben atrapats en unes hipoteques a les que els comença a ser difícil respondre. Per regla general aquest col·lectiu està format per persones que han adquirit l'habitatge com a millora de l'anterior.

La població d'origen estranger no queda identificada com a col·lectiu específic sinó que s'inclouen a les problemàtiques específiques en relació a l'habitatge (bàsicament dins els grups de joves i famílies amb problemes econòmics) donat que el tractament com a grup específic pot acabar per conduir a la discriminació per motius racials o culturals

Aquest grup representa el principal col·lectiu amb necessitat d'habitatge assequible i és força heterogeni; queda compost per llars formades per adults, amb fills o sense, en parella o soles, amb persona gran dependent o no, que han vist com la seva situació econòmica empitjorava amb la pèrdua de la feina i es troben atrapats en unes hipoteques a les que els comença a ser difícil respondre. **Per regla general aquest col·lectiu està format per persones que han adquirit l'habitatge com a millora de l'anterior. El PTSH li dóna un 61%.**

La **població d'origen estranger** no queda identificada com a col·lectiu específic sinó que s'inclouen a les problemàtiques específiques en relació a l'habitatge (bàsicament dins els grups de joves i famílies amb problemes econòmics) donat que el tractament com a grup específic pot acabar per conduir a la discriminació per motius racials o culturals. **El PTSH li atorga un 9% del conjunt de les necessitats.**

PERSONES GRANS: 2,1% DE LES LLARS I 1.203 LLARS (2018)

A la majoria dels casos les necessitats són assistencials amb el que el percentatge d'habitatge protegit per aquestes llars és del 1,6%. A causa de la congelació de les pensions de jubilació i la disminució progressiva de la capacitat econòmica per a fer front

a totes les despeses, s'augmenta el percentatge mínim fins el 2,1% (+31%). Afecta sobretot al col·lectiu de persones grans que es troben en règim de lloguer.

Les problemàtiques de les **persones grans** en relació a l'habitatge solen ser d'una altra índole, destacant les dificultats de pagament dels serveis a causa d'unes rendes molt baixes i, si l'habitatge és de lloguer les dificultats són majors ja que als problemes de manteniment se li afegeix el preu del lloguer, inclús si és de renda limitada. L'altre problema és el d'accessibilitat sobretot dels habitatges en edificis antics; en aquest darrer cas s'hi pot afegir l'estat deficient de conservació de l'habitatge i edifici.

Respecte les persones grans, col·lectiu vulnerable en relació l'accessibilitat i l'habitatge, l'Ajuntament de Tarragona hi actua activament a través dels Serveis Socials municipals, destacant la creació del Consell Municipal de la gent gran, la Unitat de gent gran activa, etc. Destaca també el programa "Viure i conviure" adreçat a persones majors de 60 anys que visquin soles o en parella i que vulguin compartir la seva llar amb un estudiant universitari durant el curs acadèmic. Des del POUM s'intervé proposant una reserva d'habitatge social adreçat a aquest col·lectiu.

Les persones, de 70 i més anys, al 2001 representaven el 10'9% de la població i encapçalaven el 18'5% de les llars. En principi la majoria de les persones grans tenen resolt l'accés a l'habitatge, però algunes d'elles tenen sobretot dificultats en el seu manteniment, molt especialment en el pagament dels serveis. Poques llars grans requereixen habitatge protegit ja que en la majoria dels casos les necessitats són assistencials amb el que el percentatge d'habitatge protegit per aquestes llars és del 1'6%. Altra qüestió és que per a les persones grans s'oferís una altra opció, ja sigui amb habitatge dotacional, ja sigui compartint l'habitatge amb persones joves (ja hi ha experiències amb força èxit d'aquesta modalitat), ja sigui cedint o permutant l'habitatge de propietat a una entitat a canvi d'una plaça en un habitatge tutelat, ja sigui mitjançant la hipoteca. Les persones, de 70 i més anys, al 2001 representaven el 10'9% de la població i encapçalaven el 18'5% de les llars. En principi la majoria de les persones grans tenen resolt l'accés a l'habitatge, però algunes d'elles tenen sobretot dificultats en el seu manteniment, molt especialment en el pagament dels serveis. Poques llars grans requereixen habitatge protegit ja que en la majoria dels casos les necessitats són assistencials amb el que el percentatge d'habitatge protegit per aquestes llars és del 1'6%. **El PTSH li dedica un 3%.**

ALTRES COL·LECTIUS EN SITUACIÓ DE RISC O EXCLUSIÓ SOCIAL

Les necessitats ateses des de l'administració afectaria al 5'1% de les llars de Tarragona Població en situació o risc d'exclusió social. S'ha estimat que actualment constitueix el 5% de les llars del municipi. **Per una altra banda, les llars en risc o situació d'exclusió social i en relació l'habitatge, es situava en el 0'5% de les llars.** Atès que el primer grup no pot ser considerat exclòs socialment però si en risc, s'agreguen **els dos grups amb el que el percentatge final de la població en risc o situació d'exclusió social és del 5'6%, s'arrodoneix al 6%.**

Correspondria al col·lectiu d'habitatge insegur (2%), habitatge inadequat (1%) o sense sostre (1%) segons el PTSH 2010, estimat pel el municipi de Tarragona a partir del Programa del Camp de Tarragona- PDU.

POLÍTIQUES D'HABITATGE SOCIAL DE L'AJUNTAMENT DE TARRAGONA

Permetran donar cobertura al dèficit d'habitatge dotacional pel 22% de les llars que no poden accedir a l'habitatge per nivell de renda.

Altres iniciatives a més de la producció d'habitatge L'habitatge social no s'ha d'obtenir exclusivament amb la producció de nou habitatge sinó que hi ha altres polítiques actives encaminades a l'obtenció de parc social a partir del parc d'habitatges ja existent. L'Ajuntament de Tarragona disposa d'una Oficina Local d'Habitatge (OLH) que ofereix els serveis següents¹¹:

• **Ajuts al lloguer i borses d'habitatge:** ofereix informació i tramita els ajuts per pagar el lloguer i la Renda Bàsica d'Emancipació, serveis de mediació entre propietaris d'habitatges i llogaters, i informació sobre la Borsa Jove d'Habitatge i la Borsa d'Habitatge de Lloguer Social.

• **Ajuts a la rehabilitació:** informació i gestió en temes de rehabilitació, ajuts a la rehabilitació d'habitatges.

• **Suport a problemàtiques d'habitatge:** informació, assessorament i mediació sobre problemes d'habitatge.

• **Accés a l'habitatge protegit i social:** informació sobre les promocions d'habitatge amb protecció oficial de Tarragona, la inscripció dels demandants d'habitatge protegit i social en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Tarragona, la gestió del registre i les propostes d'adjudicacions.

L'Oficina local de l'habitatge gestiona la **BORSA DE MEDIACIÓ DE LLOGUER SOCIAL** que, en col·laboració amb el Departament d'Habitatge de la Generalitat i Adigsa, té com a objectiu incrementar l'oferta d'habitatges de **lloguer a preus moderats**, amb les característiques següents:

- La Borsa de lloguer és un servei que actua d'intermediari en el mercat privat de lloguer. Consisteix en la mediació entre propietaris d'habitatges i demandants de lloguer, per tal de facilitar la formalització de contractes d'arrendament d'habitatge tenint en compte les condicions d'ambdues parts.
- L'Oficina local de l'habitatge s'encarrega de la tramitació, gestió i seguiment dels informes socials per ajuts al lloguer i suport als llogaters:
 - Renda Bàsica d'Emancipació
 - Ajuts al Lloguer Just
 - Els propietaris que vulguin incloure el seu habitatge dins la Borsa de Mediació per al Lloguer Social, ho poden fer a través de 2 programes diferents:

En una primera opció es troba el **PROGRAMA DE CESSIÓ D'HABITATGES A ADIGSA**

Procediment de Cessió de l'Administració:

- **Termini de cessió no inferior a 6 anys.**

¹¹ Vegis <http://www.tarracohabitatge.cat/borsaMediacio.php>

- ♦ Verificació de l'estat de conservació de l'habitatge.

Requisits dels habitatges:

- ♦ Que disposi de cèdula d'habitabilitat o pugui obtenir-la.
- ♦ Que el lloguer a percebre sigui inferior al preu de mercat (màxim 450 euros/mes - pendent de confirmar depenent de l'estat de l'habitatge i la visita del Gestor d'Activitats de la zona)
- ♦ Que sigui habitatge lliure, sense cap qualificació de protecció.
- ♦ Es tindrà en compte la demanda de lloguer a la zona.

Avantatges per al Propietari:

- ♦ En el cas d'haver fet obres de rehabilitació en els 12 mesos anteriors a la cessió d'habitatge, podrà sol·licitar a una subvenció de fins a 6000 €.
- ♦ Retorn de l'habitatge en bon estat al finalitzar el període de cessió.
- ♦ Tramitació, gestió i redacció dels contractes.
- ♦ Seguiment del bon ús de l'habitatge.

La gestió d'ADIGSA cobreix:

- ♦ Gestió de les subvencions, si s'escau.
- ♦ Contractació de les assegurances.
- ♦ Redacció dels documents de cessió.
- ♦ Pagament de la renda al propietari a partir de l'arrendament de l'habitatge.
- ♦ Assignació de l'habitatge.
- ♦ Signatura del contracte d'arrendament.
- ♦ Gestió dels cobraments.
- ♦ Retorn al propietari de l'habitatge en bon estat.

Despeses del propietari: ♦ Gestió ADIGSA (5%)

I en una segona opció es troba també **BORSA DE MEDIACIÓ**:

- Procediment : Política d'habitatge basada en un programa de mediació en el mercat immobiliari a fi d'incrementar l'oferta de lloguer a preus moderats.
- S'adreça a persones amb ingressos inferiors o iguals a 5,5 vegades l'Indicador públic de renda d'efectes múltiples (IPREM).
- Es nodrirà d'habitatges nous o existents del mercat lliure que estiguin desocupats.
- S'ofereix unes garanties d'assegurança als propietaris i la opció a una subvenció per reformes.

9. COMPLIMENT DEL L'OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA PER EL 2026 DEL PACTE NACIONAL PER A L'HABITATGE DE 2007

De l'acord de la CTUT- RC:

- Pel càlcul dels nous habitatges s'ha de comptabilitzar els habitatges de nova construcció de 2009 a 2011, consistents segons dades de l'IDESCAT en 815 habitatges
- En relació al mètode emprat per la justificació de la solidaritat urbana, s'hauria de justificar la quantificació dels 18.505 habitatges principals **(50% de principalitat)** respecte al nou parc total respecte del 2006, consistent en 36.750 habitatges (33.916 habitatges del POUM i els 2.834 habitatges acabats entre 2007 i 2010 segons l'IDESCAT). Tanmateix, es recorda que la quantificació dels nous habitatges potencials del POUM segons la MS han de ser coincidents amb les fitxes urbanístiques del POUM¹².

L'article 73 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge va establir que "Per a fer efectiu el dret a l'habitatge a tot el territori de Catalunya, tots els municipis de més de 5.000 habitants i les capitals de comarca han de disposar, en el termini de vint anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents, tal com els defineix l'article 3, considerant les circumstàncies pròpies de cada municipi i d'acord amb el calendari que sigui establert per reglament".

El document del Pacte Nacional per l' Habitatge de 8 d'Octubre de 2007 (PNHC-2007) va quantificar per a cada municipi més gran de 5.000 habitants les necessitats d'habitatge protegit i social per compensar el dèficit fins el 2006 per tal de donar compliment a l'objectiu de solidaritat urbana (OSU) de disposar del **15% del parc total d'habitatges, el 2026**.

El POUM afegeix un diferencial de 32.842 habitatges, respecte dels existents actualment, comptant amb la previsió dels habitatges dotacionals (718 habitatges) i excloent els habitatges que es mantenen als àmbits de planejament (1004).

Les elaboracions que segueixen parteixen del dèficit que el Pacte atribueix a Tarragona (sense el municipi de La Canonja encara no segregat), el 2006, que es situa **entre un màxim de 6.009 habitatges socials de titularitat pública** (aplicant el 15% als 48.970 habitatges principals de 2006 – escenari de parc de titularitat pública-) **i un mínim de 2.935 habitatges socials**, com escenari de parc social, **tal com figura a l'Annex IV del document del PNHC-2007** que segueix:

¹² L'escenari del 50% no afecta als càlculs finals que es feien amb la taxa de principalitat del 80. Es corregeix a la present versió refosa: **"Fent la hipòtesi que entre el 2006 i el 2010 no s'ha produït nou dèficit ni superàvit d'habitatge protegit"**.

Situació actual del parc d'habitatges dels municipis de més de 5.000 habitants i capitals de comarca

Municipi	Població a 01/01/2006	Parc d'habitatge total. Any 2006	Parc d'habitatge principal. Any 2006	15% d'habitatge principal. Any 2006 (a)	Parc de lloguer anterior a 1985. Any 2006 (b)	Parc de titularitat pública (c)	Habitatges amb protecció oficial acabats 1992-2006 de venda (d)	Habitatges amb protecció oficial acabats 1992-2006 de lloguer (e)	Parc social existent. Any 2006 (f=b+c+d+e)	Parc social pendent	
										Escenari de Parc de titularitat pública (a-c)	Escenari de Parc social (a-f)
Barcelona	1.605.602	773.201	606.431	90.965	38.946	8.871	7.430	701	55.948	82.094	35.016
Tarragona	131.158	70.286	48.970	7.345	1.345	1.337	1.712	17	4.411	6.008	2.934
TOTAL	6.374.762	3.196.605	2.258.979	338.847	82.541	45.430	48.465	2.458	178.895	293.417	159.952

Municipi	Parc social pendent Any 2006	Mitjana anual de parc social pendent Any 2006	Habitatges socials pendents per 1.000 habitants
Tarragona	6.008	300,4	2,3

La taxa de principalitat va ser del 68,7%, el 2006, i el parc d'habitatges socials era del 9,0%, deduïnt la part atribuïda a La Canonja en base a la proporció dels habitatges acabats del 2011(3,8%), segons el detall de la taula següent:

	Habitatges principals	Habitatges totals	Habitatges no principals	Taxa de principalitat		
2001 (Cens)	41.116	59.014	17.898	69,7%		
2006 (PNH)	48.970	70.286	21.316	69,7%		
2011 (PLH i elaboració pròpia)	54.127	78.123	23.996	69,3%		
Hipòtesi d'habitatges totals 2011: Cens 2001 + habitatges acabats 2001- 2011 (GenCat) (19.109)						

TARRAGONA 2006 / HABITATGE PROTEGIT- Font: Pacte Nacional per a l'Habitatge de Catalunya 2007 (PNHC)						
POBLACIÓ A 01/01/ 2006 (PNH 2007)		131.158	Tarragona (amb La Canonja)			
a'	PARC D'HABITATGES TOTAL Any 2006 (Font: PNH 2007)		70.286	Tarragona (amb La Canonja)		
b'	PARC D'HABITATGES PRINCIPALS Any 2006 (Font: PNH 2007)		48.970	Tarragona (amb La Canonja)		
Taxa de principalitat (PNH 2010)		69,7%	Coeficients de participació de La Canonja			
Persones per habitatge principal		2,68	Població 2011		4,2%	
			Habitatges acabats 2011		3,8%	
PACTE NACIONAL PER A L'HABITATGE 2007 - ANNEX IV						
15%	(a) OBJECTIU 15% parc d'habitatges Any 2006(a)		7.346	Tarragona (amb La Canonja)		
	(b) parc de lloguer anterior a 1986		1.345	lloguers baixos congelats <1986		
	(c) parc de titularitat pública		1.337	gestionat per ADIGSA- Habitatge públic "estricte"		
	(d) habitatges amb protecció oficial acabats 1992- 2006 de venda		1.712	referència 1992. Hi pot haver HPO anterior a 1992.		
	(e) habitatges amb protecció oficial acabats 1992- 2006 de lloguer		17			
	(f) parc social existent 2006(f= b+c+d+ e) (PNH 2007)		4.411	Tarragona (amb La Canonja)		
	(f') parc social existent 2006 (f= b+ c+ d+ e) (estimació)		4.245	Tarragona (sense La Canonja)		
PARC SOCIAL PENDENT 2006 -PNHC 2007						
ESCENARI 1 (MÀXIM) DE PARC DE TITULARITAT PÚBLICA(c- a)		-6.009	Tarragona (amb La Canonja)			
% Parc d' Habitatge Social 2,7%			Escenari considerat poc coherent per maximalista			
ESCENARI 2 (MÍNIM) DE PARC SOCIAL (f - a)		-2.935	Escenari raonable (amb La Canonja)			
% Parc d' Habitatge Social 9,0%						
ESCENARI 2 (MÍNIM) DE PARC SOCIAL (f - a) (estimació)		-2.824	Tarragona (sense La Canonja)			
			Considerat en totes les elaboracions			

La deducció del municipi segregat de La Canonja s'ha fet amb un coeficient de participació del 3,99%, com a mitjà entre les proporcions de població empadronada (4,2%) i habitatges acabats del 2011 (3,8%)

Entre el 2007 i el 2011 es van acabar a Tarragona (inclosa La Canonja) 3.284 habitatges, dels quals 499 van ser de protecció oficial. La informació de la taula que segueix ha estat la base per a l'actualització de la informació sobre producció d'habitatges al 2011.

HABITATGES ACABATS A TARRAGONA (amb La Canonja 2001-2011)		
	Acabats Total	HPO acabats
2001	1.430	209
2002	2.127	317
2003	2.815	112
2004	2.763	137
2005	2.889	103
2006	1.294	44
2007	1.089	60
2008	970	9
2009	613	69
2010	202	110
2011	410	251
TOTAL 2007-2011	3.284	499
TOTAL 2001-2006	13.318	922
TOTAL 2001-2011	16.602	1.421
Font: GenCat		

La informació bàsica per a l'actualització del càlcul de l'OSU el 2011, a la qual cal afegir-hi el potencial del POUM són els **54.127 llars del Padró continu de l'Ajuntament, sense La Canonja**. Amb la incorporació dels habitatges acabats entre 2007 i 2011, la taxa de principalitat hauria pujat fins el 76,4%, per reconversió del parc secundari en parc principal, i **la proporció de parc d'habitatges socials s'hauria reduït lleugerament del 9% de 2006 al 8,7%, el 2011**. El parc social pendent per tal de complir l'OSU del 15% es situaria en els 3.393 habitatges, amb referència a l'escenari de 2006 (2.824 habitatges), segons el detall de la taula següent:

PARC D'HABITATGES 2011- TARRAGONA (sense La Canonja)					
2011	POBLACIÓ - 1 de Gener- IDESCAT	134.085	POBLACIÓ 31/ 12 - AJUNTAMENT	137.336	
g	PARC D'HABITATGES TOTAL Any 2006 (Font: PNH 2007)		70.286	(amb La Canonja)	
g'	PARC D'HABITATGES TOTAL Any 2006 (estimació pròpia)		67.646	Tarragona (sense La Canonja)	
h	HABITATGES ACABATS 2007- 2011 (Font: GenCat-CTS)		3.284	(amb La Canonja)	
h'	HABITATGES ACABATS 2007- 2011 (estimació)		3.161	Tarragona (sense La Canonja)	
i	HABITATGES ACABATS HPO 2007- 2011 (Font: GenCat- CTS)		499	(amb La Canonja)	
i'	HABITATGES ACABATS HPO 2007- 2011 (estimació pròpia)		480	Tarragona (sense La Canonja)	
j	PARC D'HABITATGES TOTALS 2011 (g + h)		73.570	(amb La Canonja)	
j'	PARC D'HABITATGES TOTALS 2011 (g' + h ')		70.807	Tarragona (sense La Canonja)	
k	PARC D'HABITATGES PRINCIPALS 2011 (LLARS- PLH 20120-2018)		54.127	Tarragona (Font: Padró Ajuntament)	
	Taxa de principalitat	76,4%	Els nous residents i llars han ocupat habitatge no principal		
	Persones per llar	2,54			
	PARC D'HABITATGES SOCIAL 2011 (f ' + i')		4.726	Tarragona (sense La Canonja)	
	% Parc d'Habitatge Social	8,7%		(estimació PLH 4.647)	
15%	PARC SOCIAL NECESSARI 2011		8.119	Tarragona (sense La Canonja)	
	PARC SOCIAL PENDENT 2011		-3.393	Tarragona (sense La Canonja)	

El desplegament del POUM afegirà 10.725 habitatges socials, equivalent a un 33% del potencial total de 32.842 habitatges, i 22.884 habitatges principals amb la taxa de principalitat del 70%. Conseqüentment el parc d'habitatges principals passaria dels

54.127 del 2011 als 77.116, el 2026 /2030 i el d'habitatges socials passaria de 4.726 a 14.733, amb un **OSU del 19%**. En relació a l'OSU mínim del 15% **es produiria un escreix de 3.165 habitatges socials a la compleció del POUM**, d'acord amb el detall de càlculs de la taula següent:

2026	P.O.U.M. EXECUTAT	HIPÒTESI DE PRINCIPALITAT DEL POUM:	70%
POUM- POTENCIAL D'HABITGES NOUS		32.842	
SECTORS	33.128		
HABITATGES QUE ES MANTENEN	-1.004	(sense La Canonja)	
HABITATGE DOTACIONAL	718		
Taxa de principalitat del POUM		70%	(Hipòtesis PDU 2010 pel 2026: 70%)
POUM - HABITATGES PRINCIPALS AFEGITS		22.989	
POUM -HABITATGES PROTEGITS	10.007	(són tots principals)	
POUM- HABITATGES DOTACIONALS	718		
PARC D'HABITATGES SOCIALS DEL POUM PEL 2026		10.725	Tarragona (sense la Canonja)
% Habitatge social del POUM:		33%	(en habitatges) en sostre 30,29%
		art 20 Llei omnibus i art 57 TRLU (potencial POUM - existents)	
PARC TOTAL D'HABITATGES 2026		103.649	
PARC D'HABITATGES PRINCIPALS TOTAL 2026		77.116	
Taxa de principalitat 2026		74%	
PARC D'HABITATGES SOCIALS 2026		14.733	
OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA 2026		19%	
15%	OBJECTIU MÍNIM DE SOLIDARITAT URBANA 2026	11.567	
SUPERÀVIT / DÈFICIT D'HABITATGE SOCIAL 2026		3.165	

Àdhuc amb una **taxa de principalitat del 100%** dels habitatges potencials del POUM s'assoliria un OSU del 17% i es produiria encara **un escreix en relació a l'OSU del 15% que seria de 1.687 habitatges**, el 2026 /2030, amb la hipòtesi de compleció del POUM en aquesta data, segons el detall de càlculs de la taula que segeuix, i que dona garantia del compliment dels objectius del Pacte Nacional per a l'Habitatge de Catalunya de 2007, en el supòsit que s' compleixi el programa previst d'habitatge protegit i dotacional públic.

2026	P.O.U.M. EXECUTAT	HIPÒTESI DE PRINCIPALITAT DEL POUM:	100%
POUM- POTENCIAL D'HABITGES NOUS		32.842	
SECTORS	33.128		
HABITATGES QUE ES MANTENEN	-1.004		
HABITATGE DOTACIONAL	718		
Taxa de principalitat de l POUM	100%	(Hipòtesis PDU 2026- Tot el parc: 70%)	
POUM - HABITATGES PRINCIPALS AFEGITS		32.842	
POUM -HABITATGES PROTEGITS		10.007	Tarragona (sense la Canonja)
PARC D'HABITATGES TOTAL 2026	103.649		
PARC D'HABITATGES PRINCIPALS TOTAL 2026	86.969		
Taxa de principalitat 2026	84%		
PARC D'HABITATGES SOCIALS 2026	14.733		
OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA 2026	17%		
15% OBJECTIU MÍNIM DE SOLIDARITAT URBANA 2026	13.045		
SUPERÀVIT / DÈFICIT D'HABITATGE SOCIAL 2026	1.687		

10. LA COBERTURA DE LA DEMANDA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS DEL P.O.U.M.

Pel que fa a les **necessitats d'equipaments el PDU 2010**, aprovat inicialment, estableix uns estàndards unitaris (pàg. 30 de la Memòria) que eviten també una justificació detallada a nivell municipal.

Les previsions en base als estàndards per a poblacions de més de 100.000 residents i referides al municipi de Tarragona són les següents:

Els estàndards d'equipaments calculats en m2 edificats per habitant són els següents:

- Sanitari (0,10 m2st /hab
- Cultural (0,25 m2st /hab.)
- Assistencial (0,10 m2st /hab.)
- Administratiu (0,30 m2st /hab.)
- Total = 0,75 m2st/hab.

Els estàndards d'equipaments calculats en m2 de sòl per habitant són els següents:

- Ensenyament (3,0 m2 sòl /hab,)
- Sanitari-assistencial- hospitalari (0,40 m2 sòl /hab,)
- Esportiu (2 m2 sòl /hab,)
- Abastament (0,15 m2 sòl /hab,)
- Serveis Tècnics (0,20 m2 sòl /hab,)
- Total per sòl= 5,75 m2 sòl /hab.

És acceptable que la transformació de sostre en sòl pel cas dels equipaments es faci amb l'estàndard mitjà de 0,60 m2st per m2 de sòl. Per tant, **els 0,75 m2st/hab del primer grup** (sanitari, cultural, assistencial i administratiu) **es transforma en 1,25 m2s/hab** que, **afegits als 5,75 m2s/hab del segons grup** (ensenyament, sanitari assistencial, esportiu, abastaments i serveis tècnics), **donen un estàndard global a l'entorn dels 7 m2de sòl per resident potencial.**

Les dimensions del P.O.U.M. de 32.842 nous habitatges (33.128 de capacitat del P.O.U.M. i 718 de dotacionals, menys els 1.004 existents actualment en els seus àmbits de planejament) representarien un increment de residents de i **78.654 residents** (descomptats els 4.201 actuals dels àmbits de planejament), en el supòsit d'una taxa de principalitat dels nous habitatges del 100%, d'acord al detall que segueix com a dimensions agregades de les fitxes econòmiques de cada àmbit (82).

Residents H.Lliures Nº	Residents H.Prot. I dotacional Nº	Residents Nº	ACTIUS Nº
55.492	23.162	78.654	36.967

La aplicació dels estàndards anteriors (7 m2s/hab) als nous residents potencials (78.654.) dóna unes necessitats estrictes de **550.578 m2s d'equipaments** per a les previsions de creixement potencial del P.O.U.M.

Les reserves del POUM de Tarragona respecte dels equipaments és de **800.926 m2 sòl**, equivalent a un 9,1% com a mitjana de la superfície dels sectors.

La cobertura de la demanda d'equipaments, amb superàvit, és compatible amb les reserves per a **habitatge dotacional de 33.437 m2s**, garantint unitats de com a mínim 10 habitatges en parcel·les de 600 m2 de sòl, i d'acord al detall següent:

HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC - SISTEMES				Nº HABITATGES I % HPO I HDP			
Superfície HD m2s	HD m2st	HD Nº	Dimensió mitjana HDP (m2st)	Habi- tatges Totals amb HD Nº-	Habi- tatges Protegits i HD Nº	% HPO i HD s/ Total	
-	-	-	-	1.953	40	2%	SUC
6.125	14.168	266	53	6.320	1.570	25%	SUNC
27.312	24.124	452	53	25.572	9.114	36%	SUB
33.437	38.293	718	53	33.846	10.724	32%	TOTAL

Cal descomptar addicionalment els 14.660 (PA-SUC-51) d'equipament de la Diputació i els 18.990 m2s (PA-SUNC-65) a equipament de La universitat. La **reserva disponible per equipaments locals del P.O.U.M.** és, per tant, de **788.630 m2s**, el que dona un **escreix de 183.261 m2s** que permet cobrir dèficits actuals, amb distribució adequada a les necessitats als diferents sectors de la ciutat.

La Fitxes econòmiques annexes a l'Agenda i estudi econòmic detallen per a cada àmbit de planejament detallen les reserves de sòl per equipament i les dimensions de sostre estimades.

11. PROGRAMACIÓ TEMPORAL DE LA CONSTRUCCIÓ DE L'HABITATGE PROTEGIT

De l'acord de la CTUT- RC

- Cal que la normativa urbanística estableixi **en els PAU els terminis per a la construcció dels HPO, d'acord amb els arts 57,7 de la LU i 68.2.h) del RLU. Aquests terminis no poden ser superiors a 2 anys** per a l'inici de les obres, a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar, **i a 3 anys per a llur finalització**, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Com s'ha argumentat "el termini de desplegament i execució de l'urbanització (Programa d'Actuació) es situa en el present text refós en **18 anys, en 3 etapes de 6 anys a comptar des del 2012-13**, i es deixa a les futures revisions del Programa, i en especial el del primer sexenni, l'adaptació de les prioritats en funció de l'evolució del mercat en el context de la crisi econòmica i immobiliària".

Es parteix per tant d'una distribució proporcional de cada bloc d'usos amb una distribució uniforme i proporcional per sexennis i en el supòsit que s'acompleixi el programa previst pel planejament territorial:

Habitatges lliures: 7.707 habitatges de mitjana i 1.285 habitatges totals per any

HPO: 3.336 habitatges de mitjana i 556 per any

Habitatges dotacionals = 239 de mitjana i 40 per any.

El fet que els dos primers anys siguin de planejament, projecte d'equidistribució, projecte d'urbanització justifica que el 22% del potencial residencial acabi la construcció en el primer sexenni el 44% en el segon i el 33% en el tercer. En el primer sexenni s'ha de complir el programa de construcció dels 6 anys en 4 ($4/6 * 7.707 / 3.336$) i el segon sexenni que acumula 2/6 parts del primer ($8/6 * 7.707 / 3.336$).

Les hipòtesis de duració de les etapes són de 1-2 anys pel planejament i gestió i a l'inici de l'urbanització i duració d'aquest d'un any i un any addicional pel començament de la construcció. El calendari de la construcció s'estima en 2 anys des del final de l'urbanització.

La duració de la crisi pot distorsionar el programa del primer sexenni que s'haurà d'acumular o produir solapaments en els dos següents.

El calendari previst i la distribució dels habitatges totals i d'HPO és el de l'esquema que segueix, amb el detall de distribució per àmbits (agegant els PMUs i els PAs), i els àmbits que es desenvoluparan en dos sexennis atesa la seva dimensió, i amb el context del programa d'actuació per a l'oferta de sostre per activitat econòmica.

71

El **calendari de l' habitatge protegit i dotacional** que demana l'art. 57.7 de la LU i el 68.2 del Reglament i la Resolució del Conseller per el text refós, és el següent:

- **Primer sexenni (2013- 2018): 2.220 HPO (22% del total) i 150 dotacionals (22% del total)**
- **Segon sexenni (2019 – 2024): 4.873 HPO (49%) i 319 dotacionals (44%)**
- **Tercer sexenni (2025- 2030): 2.914 HPO (29%) i 232 dotacionals (32%)**

Les revisions del Programa d'Actuació, i especialment en el **primer sexenni intensament afectat per la crisi econòmica i immobiliària**, adequarà l'aprovació del planejament derivat i l'urbanització als ritmes de la demanda del mercat i eventualment haurà de modificar el termini de vigència del POUM, **en concordança amb la revisió també necessària del programa del planejament territorial vigent des de 2010.**

Tarragona, Setembre 2012



Signat:

Sara Mur / Economista (València 1977), P.D.D.-I.E.S.E. (1991), A.P.I. (1976)
Joaquim Clusa / Economista (Barcelona 1970), M.Sc. Planning (Reading-UK 1974)

Mur&Associats S.L. (NIF.: B 97485403)



www.murclusa.cat - murclusa@murclusa.cat

C./ Barón de Cárcer, 48, 8º Q - 46001 València - Telf.-Fax 96 395 22 84 - 606649212
C./ Montserrat 65,08201 Sabadell- Barcelona- Telf.- Fax 937254922- 639330378

ANNEX 1. QUADRE DEL COMPLIMENT DE LES RESERVES D'HABITATGE PROTEGIT I DOTACIONAL PÚBLIC

De l'Acord de la Resolució del Conseller de 10 de Juny de 2011:

Respecte de la MS:

- Cal que el quadre justificatiu de la MS coincideixi amb el de la normativa, tant en relació a la coherència de les projeccions demogràfiques com amb la justificació de les reserves mínimes per habitatge de protecció pública.
- Cal actualitzar el quadre justificatiu de les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública de la MS d'acord amb les determinacions de les fitxes normatives, per tal de poder justificar les reserves mínimes d'habitatges de protecció pública segons el règim de protecció, d'acord a **l'article 57.3 de la LU i segons l'article 69.3 del RLU.**

Respecte de les UN:

- Cal que es justifiqui (es recomana fer-ho **a través d'un quadre**) el compliment de les **reserves fixades a l'article 57.3 de la LU en el còmput global del POUM**, ja que les reserves no es localitzen homogèniament a tots els sectors i polígons i el quadre justificatiu de la memòria social no està actualitzat amb les fitxes normatives.
- Cal determinar la **localització concreta de les reserves del sostre d'habitatges de protecció pública mitjançant la qualificació del sòl en els polígons d'actuació urbanística que contenen reserves**, d'acord amb l'article 57.7 de la LU, segons Decret legislatiu 1/2010 i l'article 64.4 del RLU.
- Cal que el POUM estableixi una **normativa específica per el sòl destinat a l'habitatge de protecció pública a través d'una zona o subíndex**, per tal de qualificar aquest sòl en els termes de l'article 57.7 de la LU.
- Cal que la normativa urbanística estableixi **en els PAU els terminis per a la construcció dels HPO, d'acord amb els arts 57,7 de la LU i 68.2.h) del RLU. Aquests terminis no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització**, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres

El quadre recomanat a la pàg. 25 de la Guia de 2011 és el següent:

¹⁴ El Decret 134/2009, de 28 de juliol, modifica el termini d'entrada en vigor del Decret 152/2008, als efectes de l'aplicació de les reserves mínimes addicionals establertes en la legislació urbanística vigent, en àmbits no inclosos dins les àrees residencials estratègiques derivades de l'aplicació del Decret 361/2007, de 16 d'octubre de l'any 2010.

El compliment de les reserves d'habitatge protegit del POUM és del 30,29% amb 10.007 habitatges protegits, excloent els 718 habitatges dotacionals públics, en relació al potencial residencial dels àmbits de sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable, exclòs el sostre residencial existent, d'acord a la interpretació que es fa de l'article 57 del TRLU i 20 de la llei òmnibus.

Les dimensions de sostre residencial als efectes del càlcul són les següents:

- Sòl urbà consolidat POUM: 624.068 m2st
- Sòl urbanitzable POUM: 2.102.632 m2st
- Sostre existen en sòl urbà consolidat (Cadastre 2010): 31.867 m2st
- Sostre existen en sòl urbanitzable (Cadastre 2010): 34.782 m2st
- HPO en sòl urbà no consolidat:
 - Règim Especial / Règim General: 73.651 m2st
 - Règim Concertat: 36.826 m2st
- HPO en sòl urbanitzable:
 - Règim Especial / Règim General: 446.715 m2st
 - Règim Concertat: 248.470 m2st

Article 20

Modificació de l'article 57 del text refós de la Llei d'urbanisme

1. Es modifica la lletra *c* de l'apartat 2 de l'article 57 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

"c) Definir l'estructura general que cal adoptar per a l'ordenació urbanística del territori i establir les pautes per a fer-ne el desenvolupament, sense que aquesta definició impedeixi formular plans especials urbanístics autònoms per a implantar altres elements integrants de l'estructura general del territori en els termes que regula l'article 68."

2. Es modifica l'apartat 3 de l'article 57 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

"3. Els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sòstre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús. Resten exempts d'aquesta obligació mínima els plans d'ordenació urbanística municipal següents, llevat que el planejament territorial o director urbanístic determini una altra cosa:

"a) Els dels municipis que, per llur escassa complexitat urbanística, només distingeixen entre sòl urbà i sòl no urbanitzable.

"b) Els dels municipis de menys de cinc mil habitants, que no són capitals de comarca i que compleixen els requisits següents:

"Primer. Si en els dos anys anteriors a l'aprovació inicial del pla, la dinàmica d'atorgament de llicències ha estat inferior a cinc habitatges per cada mil habitants i any.

"Segon. Si el pla no permet més de dos-cents habitatges de nova implantació per al conjunt dels àmbits d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable a què fa referència l'apartat 4."

3. Es modifica l'apartat 4 de l'article 57 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

"4. Als efectes del càlcul de les reserves mínimes obligatòries que estableix l'apartat 3, és sòstre residencial de nova implantació el sòstre destinat a habitatge, tant de manera exclusiva com si s'admet indistintament amb altres usos, que prevegi el pla d'ordenació urbanística municipal per als sectors de sòl urbanitzable i per als polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i els sectors subjectes a plans de millora urbana que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a. No es considera en cap cas sòstre residencial de nova implantació i no computa en el càlcul:

"a) El sòstre corresponent a les construccions amb ús residencial existents en els dits sectors o polígons.

"b) El sòstre dels sectors amb planejament urbanístic derivat i amb projecte de reparcel·lació aprovats definitivament de conformitat amb el planejament anterior, en els quals regeixen les determinacions del pla urbanístic derivat aprovat."

Els quadres que demana la Resolució del Conseller de es demanen són els següents:

QUADRE RESUM DERESERVES (HABITATGES AMB PROTECCIÓ I SISTEMA D'HABITATGES DO TACIÓ NALS) - GUIA DEL'AHNC- ABRIL 2010- JUNY 2011 (I)														
TÍTOL SECTOR/PO LÍ GON - NOM ÀMBIT				DIMENSIONS GENERALS								ZONA CIUTAT I ETAPA		
PLA	CLASSIFICACIÓ	Nº Àmbit	De nominació	Superfície a efectes càlcul m2 s	Edifici bruta m2 s t/ m2 s	Densitat hab/ Ha	Sostre total m2st	Sostre Residencial m2s t	%Sostre residencial s/ J potencial	Sostre residencial existent Art157 TRLU m2st	Sostre residencial per càlcul HPO (Dif st residencial i existents) Art 57 TRLU m2st	Sostre potencial residencial (Dif st sostre total residencial i man tingut) m2 s t	ZONA CIUTAT	ETAPA
PA-SUC	SUC	PA-SUC-08b	Part baixa Xamfrà carrer Sant Miquel i nou de Santa Tecla	345	3,41	21,4	1.176	1.176	100%	62,3	55,4	1.176	Centre	1 S
PA-SUC	SUC	PA-SUC-11	Carrer Jaume I i darrer Plaça de Braus	540	3,99	40,0	2.156	2.043	96%	1.020	1.023	2.043	Centre	1 S
PA-SUC	SUC	PA-SUC-24c	Entrada Via Augusta i l'Amblasada	5.420	0,43	2,2	2.350	2.350	100%	1.112	1.239	1.239	Centre	1 S
PA-SUC	SUC	PA-SUC-33a	Ma s Pot au- Camí emita de la Salut	6.360	0,42	2,1	2.675	2.675	100%	1.091	1.584	1.584	Centre	1 S
PA-SUC	SUC	PA-SUC-33b	Savino sa- Qumie mta de la Salut	920	0,32	3,2	29,0	2,90	100%	6,2	22,8	29,0	Llev ant	1 S
PA-SUC	SUC	PA-SUC-33c	Savino sa- Qumileta de Mar	1.895	0,39	1,9	73,5	7,35	100%	19,8	53,7	53,7	Llev ant	1 S
PA-SUC	SUC	PA-SUC-40	Nuc l'Bellevista- No rd oest Bonavista	29.130	1,89	15,7	54.960	54.960	100%	4.396,8	10.992	10.992	Po nent	1 S
PA-SUC	SUC	PA-SUC-44b	Bonavista- Sud est esc oba Joan XXII	4.390	1,35	13,5	5.910	5.910	100%	-	5.910	5.910	Po nent	1 S
PA-SUC	SUC	PA-SUC-46	Bonavista- Dipòsits Altaga	1.875	2,03	20,3	3.802	3.802	100%	-	3.802	3.802	Po nent	1 S
PA-SUC	SUC	PA-SUC-48	Torreforta- Xamfrà CF ran colli- Carrer de Reus**	3.020	2,40	16,1	7.248	7.248	100%	3.786	3.462	7.248	Po nent	1 S
PA-SUC	SUC	PA-SUC-52	L'Oliva	7.690	0,46	2,3	3.560	3.560	100%	83,3	2.727	2.727	Nord	1 S
PA-SUC	SUC	PA-SUC-58b	Túria	12.150	0,77	-	7.520	-	0%	3.444	-	3.444	Po nent	1 S
PA-SUC	SUC	PA-SUC-59	Sud de Cementiri	11.440	0,40	3,0	6.440	4.950	77%	67,3	4.277	4.950	Centre	1 S
PA-SUC	SUC	PA-SUC-61a	Sant Salvador- Sud oest	4.165	0,42	1,4	1.730	1.730	100%	-	1.730	1.730	Nord	1 S
PA-SUC	SUC	PA-SUC-61b	Sant Salvador- Sud oest	3.775	0,33	1,1	1.240	1.240	100%	-	1.240	1.240	Nord	1 S
PA-SUC	SUC	PA-SUC-63	Ma s de Marques	92.218	0,14	8	18.000	18.000	100%	1.569	16.431	16.431	Llev ant	1 S
PA-SUC	SUC	PA-SUC-64	Cas a Sant Josep	5.785	1,06	10,6	6.146	6.146	100%	-	6.146	6.146	Centre	1 S
PA-SUC	SUC	PA-SUC-67	PERMa s Morató	68.860	0,19	1,0	12.876	12.876	100%	2.990	9.886	9.886	Nord	1 S
PA-SUC	SUC	PA-SUC-68	PPQ2 Darrer a carrer Goya	4.592	0,89	9,2	4.212	4.212	100%	-	4.212	4.212	Centre	1 S
PA-SUC	SUC	PA-SUC-69	PRO2- Parcel·les Roda	7.667	1,02	10,6	8.136	8.136	100%	1.950	6.186	8.136	Centre	1 S
PA-SUC	SUC	PA-SUC-71	Av gda dels Països Catalans- cap de Sabu	21.700	0,30	33,5	6.510	6.510	100%	-	6.510	6.510	Nord	1 S
PA-SUC	SUC	PA-SUC-72	Camí mas dels Freres	40.185	0,40	1,3	15.878	15.878	100%	4.800	11.078	11.078	Nord	1 S
PA-SUC	SUC	PA-SUC-74	Colls Major s- Carrer de Barcelona	46.450	0,36	1,2	16.832	16.832	100%	2.600	14.232	14.232	Llev ant	1 S
PA-SUC	SUC	PA-SUC-75	Colls Major s- Est de Cala Ro mana	13.395	0,34	2,4	4.550	4.550	100%	-	4.550	4.550	Llev ant	1 S
PA-SUC	SUC	PA-SUC-76	Connexió Colls Major s- Cala Romana	2.180	0,33	2,3	72,0	7,20	100%	-	72,0	72,0	Llev ant	1 S
PA-SUC	SUC	PA-SUC-89	Carrer era de Valls- Enclosura Parc Tecnològic	9.450	0,33	9	3.130	3.130	100%	1.255	1.875	1.875	Nord	1 S
PA-SUC	SUC	PA-SUC-90	Parc el les oest Ferran	6.090	0,35	1,6	2.138	2.138	100%	80,3	1.335	1.335	Llev ant	1 S
PA-SUC	SUC	PA-SUC-91	Escola- Centre civíc Ferran	7.610	0,20	1,3	1.522	1.522	100%	-	1.522	1.522	Llev ant	1 S
PA-SUC	SUC	PA-SUC-92	Sud oest del PP de la Buda lera- C de Barcelona	3.945	0,30	1,0	1.184	1.184	100%	1.138	4,6	4,6	Llev ant	1 S
PA-SUC	SUC	PA-SUC-93	Est de IPP Sant Romà- C de Barcelona	5.120	0,27	8	1.386	1.386	100%	31,3	1.073	1.073	Llev ant	1 S
PA-SUC	SUC	PA-SUC-94	Nord oest Ferran	2.200	0,30	9	65,0	6,50	100%	16,2	48,8	48,8	Llev ant	1 S
PA-SUC	SUC	PA-SUC-101	An tigua UA-16 01- Sud hotel Astari	3.897	1,10	9,8	4.287	4.287	100%	-	4.287	4.287	Centre	1 S
PA-SUC	SUC	PA-SUC-102	An tigua UA-19 01- Parc el les llo rra	56.995	0,39	2,4	22.076	22.076	100%	4.185	17.891	17.891	Centre	1 S
PA-SUC	SUC	PA-SUC-103	UA- 3501	7.680	0,45	3,1	3.456	3.456	100%	-	3.456	3.456	Po nent	1 S
PA-SUC	SUC	PA-SUC-107	La Sala- Zona Universitaria	5.010	0,64	7,0	4.371	4.371	100%	-	4.371	4.371	Nord	1 S
PA-SUC	SUC	PA-SUC-109	Parc el les Pedrol	8.930	0,22	6	1.976	1.976	100%	-	1.976	1.976	Nord	1 S
PE U	SUC	PEU-01	Centre Històric de la part alta de Tarragona							-	-	-	Centre	2 S
PE U	SUC	PEU-02	An tigua Universitat Laboral							-	-	-	Po nent	2 S
PE U	SUC	PEU-04	Riu Gaià							-	-	-	Llev ant	2 S
PE U	SUC	PEU-05	Ciutat Residencial							-	-	-	Po nent	2 S
PMU-SUN	SUC	PMU-SUC-11	Viladotats	178.900	0,22	1,1	39.358	39.358	100%	7.137	32.221	32.935	Nord	1 S
PMU-SUN	SUC	PMU-SUC-36	Plaça de la Imperia i Tàrraco	6.700	2,00	20,0	13.400	11.390	86%	-	11.390	11.390	Centre	1 S
PA-SUNC	SUNC	PA-SUNC-16	Entrada Via Augusta i Camí de la Quik a	14.355	0,26	1,4	3.765	3.765	100%	43,2	3.333	3.333	Centre	2 S
PA-SUNC	SUNC	PA-SUNC-24 a	Via Augusta-Colet	11.245	0,32	1,6	3.650	3.650	100%	55,7	3.093	3.093	Centre	2 S
PA-SUNC	SUNC	PA-SUNC-24 b	Camping de l'Amblasada	15.460	0,32	1,6	5.020	5.020	100%	-	5.020	5.020	Centre	2 S
PA-SUNC	SUNC	PA-SUNC-38	Merica l Bonavista	98.160	0,50	5,0	49.080	39.264	80%	-	39.264	39.264	Po nent	2 S

PA-SUNC	SUNC	PA-SUNC-43	La minad s F��r ��cos	14.515	0,50	50	7,258	7,258	10,0%	-	7,258	7,258	Ponent	2S
PA-SUNC	SUNC	PA-SUNC-50	Regu��ritza ci��ponen t Camp��r	8.670	1,20	133	10,404	10,404	10,0%	2,240	8,164	10,404	Ponent	2S
PA-SUNC	SUNC	PA-SUNC-58a	T��ria Est	22.685	0,70	-	12,735	-	0%	-	-	-	Ponent	2S
PA-SUNC	SUNC	PA-SUNC-65	Amp��ac 6 Universitat-Parc Tecnol��gic	27.210	-	-	-	-	-	-	-	-	Nord	2S
PA-SUNC	SUNC	PA-SUNC-80	Lo ste	25.975	0,80	80	20,780	20,780	10,0%	-	20,780	20,780	Nord	2S
PA-SUNC	SUNC	PA-SUNC-88	Est de Torre Forta-Ponent Camp Clar	34.100	0,50	50	17,050	17,050	10,0%	44,8	16,602	17,050	Ponent	2S
PA-SUNC	SUNC	PA-SUNC-95	Sud Bonavista	26.127	0,31	30	10,450	10,450	10,0%	-	10,450	10,450	Ponent	2S
PA-SUNC	SUNC	PA-SUNC-96*	Entre Bonavista i Camp Clar-Barri de l'Esper��n��a	162.655	0,45	43	81,327	65,065	80%	-	65,062	65,062	Ponent	2S
PA-SUNC	SUNC	PA-SUNC-97	Camp Clar 97	223.330	0,50	46	111,665	89,332	80%	-	89,332	89,332	Ponent	2S
PMU-SU	SUNC	PMU-SUNC-13��	Tur�� de la Budeller a nord	135.200	0,32	25	47,320	47,320	10,0%	451,0	42,810	42,810	Nord	2S
PMU-SU	SUNC	PMU-SUNC-13��	Tur�� de la Budeller a sud	28.800	0,35	50	17,280	14,688	85%	71,6	13,973	14,688	Uevant	2S
PMU-SU	SUNC	PMU-SUNC-14	Can�� de la Salut	95.400	0,40	35	38,160	38,160	10,0%	7,653	30,507	33,568	Centre	2S
PMU-SU	SUNC	PMU-SUNC-23	Colls Majors	118.000	0,30	20	35,400	35,400	10,0%	1,933	33,467	33,467	Uevant	2S
PMU-SU	SUNC	PMU-SUNC-34	Gimnasit�� de Tarragona-Arrabassada	87.000	0,52	60	60,900	51,765	85%	1,478	50,287	51,765	Uevant	2S
PMU-SU	SUNC	PMU-SUNC-35	L'Oliva	144.220	0,42	14	60,572	60,572	10,0%	1,1901	48,671	50,552	Centre	2S
PMU-SU	SUNC	PMU-39	Parc ��l��s Bonaire	8.615	1,00	100	8,615	7,323	85%	-	7,323	7,323	Nord	1S
PMU-SU	SUNC	PMU-40	CLH	119.000	1,00	60	119,000	71,400	60%	-	71,400	71,400	Centre	1-2S
PMU-SU	SUNC	PMU-41	Camp de Tr Sant Salvador	46.510	0,30	30	13,953	13,953	10,0%	-	13,953	13,953	Nord	2S
PMU-SU	SUNC	PMU-42	Teatre Rom��	6.735	0,86	73	13,470	11,450	85%	-	11,450	11,450	Centre	2S
PPUR	SUB	PPU-R-01	Avinguda d'Andorra	62.600	0,54	54	33,804	28,733	85%	3,583	25,151	28,463	Centre	3S
PPUR	SUB	PPU-R-05	L'Oliva Nord	234.000	0,30	20	72,870	7,2870	10,0%	2,222	70,648	71,566	Centre	3S
PPUR	SUB	PPU-R-10	Sector Sud Autovia de Reus	314.200	0,55	40	172,810	112,327	65%	12,2	112,205	112,327	Ponent	1S
PPUR	SUB	PPU-R-23	Mas Sanrom��	72.600	0,30	20	21,780	1,8513	85%	1,780	16,733	17,883	Uevant	3S
PPUR	SUB	PPU-R-24	Sector Els Parany��s-Budeller a-Rajja Llarg a	1.326.450	0,45	45	596,903	50,7367	85%	3,763	503,604	506,692	Uevant	1-2S
PPUR	SUB	PPU-R-30	Pou Boron��t-ARE	366.400	0,50	50	183,200	15,5720	85%	4,115	151,605	153,920	Nord	1-2S
PPUR	SUB	PPU-R-37	Sant Salvador Sud Palares os-ARE	93.500	0,50	50	46,750	4,2075	90%	-	42,075	42,075	Nord	1-2S
PPUA	SUB	PPU-A-38*	Ampliac�� Pol��gon Industrial Riu Clar	415.800	0,60	-	249,480	-	0%	97,5	-	-	Ponent	1-2-3S
PPUR	SUB	PPU-R-40	Cu��lla Carretera de Barcelona a m��b��n��r�� de l'G��lla r	42.285	0,56	50	24,485	8,457	35%	-	8,457	8,457	Uevant	3S
PPUR	SUB	PPU-R-41	Vall de Llorito	1.138.200	0,60	60	682,920	58,0482	85%	1,6242	564,240	580,482	Nord	2-3S
PPUR	SUB	PPU-R-43	Mas d'en Sord��r	474.300	0,10	5	47,430	3,9430	83%	1,260	38,170	38,710	Uevant	3S
PPUR	SUB	PPU-R-46	L'Horta Gran	1.087.000	0,50	55	597,850	47,8280	80%	72,0	477,560	478,280	Ponent	2-3S
PPUA	SUB	PPU-A-54	CIMdel Camp Est	364.400	0,60	-	218,640	-	0%	-	-	-	Ponent	1-2S
PPUA	SUB	PPU-A-58	Equipaments sanitaris assist��ncia l St Pere i St Pau	35.000	0,30	-	10,500	-	0%	-	-	-	Nord	1-2S
PPUA	SUB	PPU-A-59	Parc Tecnol��gic i Universitari	443.900	0,40	-	177,560	8,878	5%	-	8,878	8,878	Nord	1-2-3S
PPUR	SUB	PPU-62	Sector Culubret	23.300	0,60	75	13,980	1,1883	85%	-	11,883	11,883	Nord	3S
PPUR	SUB	PPU-63	Nord Bonavista	88.510	0,50	50	44,255	3,7617	85%	-	37,617	37,617	Ponent	3S
TOTAL				8.755.086	0,48	37	42,37,657	3,01,01,54	71%	15,2,360	2,857,790	2,909,768	-	-
T��TOL SECTOR POL��GON - NDM ��MBIT				DIMENSIONS GENERALS						ZONA CIUTAT I E TA PA				
		N�� ��MBITS	CLASSIFICAC��O	Superf��cie a efectes c��lcul m2 s	Edifibruta m2s / m2s	Densitat hab/ha	Sostre total m2st	Sostre Residencial m2st	% Sostre residencial / potencial	Sostre residencial exist��nt Art.57 TRLU m2st	Sostre residencial per c��lcul HPO (D if s t re sid en ci al i ex is ten t) Art 57 TRLU m2 st	Sostre potencial re sid en ci al (D if s o s t re to ta l re sid en ci al i man ��n gut) m2s t	ZONA CIUTAT	ET APA
		41	SUC	698.674	0,75	58	2,94,587	28,3453	96%	8,5,711	197,742	210,015	-	-
		24	SUNC	1.473.967	0,49	41	7,47,854	62,4068	83%	31,867	592,198	602,521	-	-
		17	SUB	6.582.445	0,46	34	31,95,217	2,10,2632	66%	34,782	2,067,850	2,097,233	-	-
		82	TOTAL	8.755.086	0,48	37	42,37,657	3,01,01,54	71%	15,2,360	2,857,790	2,909,768	-	-

(*) Al PA-96 hi ha n   dues s  r  es d   les m  nicipals d  bt  ngues per   xpropiaci  . En total 1,7,515 m2 que gene re n 8,758 m2st que s'ha d   dedicar en t   gramen t a habita tge social

QUADRE RESUMDE RESERVES (HABITATGES AMB PROTECCIÓ I SISTEMA D'HABITATGES DO TACIONALS) - GUIA DE L'AH-C-ABRIL 2010-MAIG 2011 (II)																									
TÍTOL SECTOR POLIGON - NOM ÀMBIT		SOSTRE RESIDENCIAL I % HABITATGES PER TIPUS S/ SOSTRE RESIDENCIAL									NÚMERO D'HABITATGES - ZONES				DIMENSIÓ MITJANA-ZONES			HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC - SISTEMES				Nº HABITATGES I % HPO I HDP			
Nº Àmbit	Denominació	% H.Lliure	H.Lliure m2st	%HRG	HRG-HPRE m2st	%HRC	HRC m2st	Sostre HPO (m2st)	% sJ s/ostre per càlcul HPO	%sostre HPO / Sostre residencial total	H.Lliures Nº	HPG-HRE Nº	HPC Nº	Habitatges Potencials POUM Nº	Dimensió mitjana H Liure (m2st)	Dimensió mitjana HPG-HRE (m2st)	Dimensió mitjana HPC (m2st)	Superfície HD m2s	HD m2st	HD Nº	Dimensió mitjana HDP (m2st)	Habitatges Totals amb HD Nº	Habitatges Protegits i HD Nº	% HPO i HD s/ Total	
PA-SUC 08b	Part baixa Xanfrà carrer Sant Miquel i nou de Santa Tecla	10.0%	1.17.6	0%	-	0%	-	-	0%	0%	11	-	-	11	107.0			-	-	-		11	-	-	
PA-SUC 11	Carrer Jaume I i carrer Plaça de Braus	10.0%	2.04.3	0%	-	0%	-	-	0%	0%	21	-	-	21	97.3			-	-	-		21	-	-	
PA-SUC 24c	Entre Via Augusta i l'Arribassada	10.0%	1.23.9	0%	-	0%	-	-	0%	0%	11	-	-	11	112.6			-	-	-		11	-	-	
PA-SUC 33a	Mas Pobau-Cami emita de la Salut	10.0%	1.58.4	0%	-	0%	-	-	0%	0%	13	-	-	13	121.9			-	-	-		13	-	-	
PA-SUC 33b	Savinosa-Cami emita de la Salut	10.0%	290	0%	-	0%	-	-	0%	0%	2	-	-	2	145.0			-	-	-		2	-	-	
PA-SUC 33c	Savinosa-Cami Vileta de Mar	10.0%	537	0%	-	0%	-	-	0%	0%	3	-	-	3	179.0			-	-	-		3	-	-	
PA-SUC 40	Nucli Bellavista-Nord oes t Bonavista	10.0%	1.099.2	0%	-	0%	-	-	0%	0%	458	-	-	458	24.0			-	-	-		458	-	-	
PA-SUC 44b	Bonavist a Sud e st es cola Joan XXII	10.0%	5.91.0	0%	-	0%	-	-	0%	0%	59	-	-	59	100.2			-	-	-		59	-	-	
PA-SUC 46	Bonavist a Dipòsits Atassa	10.0%	3.80.2	0%	-	0%	-	-	0%	0%	38	-	-	38	100.1			-	-	-		38	-	-	
PA-SUC 48	Torre forta Xanfrà C.F. ncolí-Carrete ra de Reus *	10.0%	7.24.8	0%	-	0%	-	-	0%	0%	72	-	-	72	100.7			-	-	-		72	-	-	
PA-SUC 52	L'Oliv a	10.0%	2.72.7	0%	-	0%	-	-	0%	0%	17	-	-	17	160.4			-	-	-		17	-	-	
PA-SUC 58b	Túr ia	10.0%	-	0%	-	0%	-	-	0%	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	
PA-SUC 59	Sud de Gementir	10.0%	4.95.0	0%	-	0%	-	-	0%	0%	49	-	-	49	101.0			-	-	-		49	-	-	
PA-SUC 61a	Sant Salvad or- Sud oes t	10.0%	1.73.0	0%	-	0%	-	-	0%	0%	6	-	-	6	288.3			-	-	-		6	-	-	
PA-SUC 61b	Sant Salvad or- Sud oes t	10.0%	1.24.0	0%	-	0%	-	-	0%	0%	4	-	-	4	310.0			-	-	-		4	-	-	
PA-SUC 63	Mas de Marques	10.0%	1.643.1	0%	-	0%	-	-	0%	0%	95	-	-	95	173.0			-	-	-		95	-	-	
PA-SUC 64	Casa Sant Josep	10.0%	6.14.6	0%	-	0%	-	-	0%	0%	61	-	-	61	100.8			-	-	-		61	-	-	
PA-SUC 67	PERI Mas Mo rató	10.0%	9.88.6	0%	-	0%	-	-	0%	0%	71	-	-	71	139.2			-	-	-		71	-	-	
PA-SUC 68	PP-02.Darre ra carrer Goya	10.0%	4.21.2	0%	-	0%	-	-	0%	0%	42	-	-	42	100.3			-	-	-		42	-	-	
PA-SUC 69	PP02.Parc el les Roda	10.0%	8.13.6	0%	-	0%	-	-	0%	0%	81	-	-	81	100.4			-	-	-		81	-	-	
PA-SUC 71	Avda dels Paisos Qatà ns-cap de Sabu	10.0%	6.51.0	0%	-	0%	-	-	0%	0%	72	-	-	72	90.0			-	-	-		72	-	-	
PA-SUC 72	Cami mas de b Frares	10.0%	1.107.8	0%	-	0%	-	-	0%	0%	52	-	-	52	213.0			-	-	-		52	-	-	
PA-SUC 74	Colls Majors-Carrete ra de Barce bna	10.0%	1.423.2	0%	-	0%	-	-	0%	0%	56	-	-	56	254.1			-	-	-		56	-	-	
PA-SUC 75	Colls Majors-Est de Cala Romana	10.0%	4.55.0	0%	-	0%	-	-	0%	0%	32	-	-	32	142.2			-	-	-		32	-	-	
PA-SUC 76	Connexió Qols Majors-Qatà ns Romana	10.0%	720	0%	-	0%	-	-	0%	0%	5	-	-	5	144.0			-	-	-		5	-	-	
PA-SUC 89	Carrete ra de Valls-En clau Parc Tecnològic	10.0%	1.87.5	0%	-	0%	-	-	0%	0%	9	-	-	9	208.4			-	-	-		9	-	-	
PA-SUC 90	Par cel- les oes t Ferran	10.0%	1.33.5	0%	-	0%	-	-	0%	0%	10	-	-	10	133.5			-	-	-		10	-	-	
PA-SUC 91	Esc ola Centre cív ic Ferran	10.0%	1.52.2	0%	-	0%	-	-	0%	0%	10	-	-	10	152.2			-	-	-		10	-	-	
PA-SUC 92	Sud oes t de IPP de h Bud el l m- C de Barce bna	10.0%	4.6	0%	-	0%	-	-	0%	0%	4	-	-	4	11.5			-	-	-		4	-	-	
PA-SUC 93	Est del PP Sant Romà-C de Barce bna	10.0%	1.07.3	0%	-	0%	-	-	0%	0%	4	-	-	4	268.2			-	-	-		4	-	-	
PA-SUC 94	Nord oes t Ferran	10.0%	488	0%	-	0%	-	-	0%	0%	2	-	-	2	244.0			-	-	-		2	-	-	
PA-SUC 101	Antiga UA-1601-Sud ho tel Astari	10.0%	4.28.7	0%	-	0%	-	-	0%	0%	38	-	-	38	112.8			-	-	-		38	-	-	
PA-SUC 102	Antiga UA-1901-Par cel-les b orra	10.0%	1.789.1	0%	-	0%	-	-	0%	0%	136	-	-	136	131.6			-	-	-		136	-	-	
PA-SUC 103	UA-350.1	10.0%	3.45.6	0%	-	0%	-	-	0%	0%	24	-	-	24	144.0			-	-	-		24	-	-	
PA-SUC 107	La Salle.Zona Un iv ersita ria	10.0%	4.37.1	0%	-	0%	-	-	0%	0%	48	-	-	48	91.1			-	-	-		48	-	-	
PA-SUC 109	Par cel- les Pedrol	10.0%	1.97.6	0%	-	0%	-	-	0%	0%	5	-	-	5	360.0			-	-	-		5	-	-	
PEU-01	Centre Hè tond e la par ita de Tarra gona	10.0%	-	0%	-	0%	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-		-	-	-	
PEU-02	Antiga Unive rsitat Labo ral	10.0%	-	0%	-	0%	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-		-	-	-	
PEU-04	Ru Gaià	10.0%	-	0%	-	0%	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-		-	-	-	
PEU-05	Cu tat Residen cial	10.0%	-	0%	-	0%	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-		-	-	-	
PMU-SUC-11	Viladegats	10.0%	3.293.5	0%	-	0%	-	-	0%	0%	197	-	-	197	167.2			-	-	-		197	-	-	
PMU-SUC-36	Raça de la Imperial Tàrraco	7.0%	7.97.3	20%	2.278	1.0%	1.13.9	3.417	30%	30.0%	94	2.7	13	134	84.8	84	88	-	-	-		134	40	30%	
PA-SUNC-16	Entre Via Augusta i Camí de la Cuixa	10.0%	3.33.3	0%	-	0%	-	-	0%	0%	20	-	-	20	166.7			-	-	-		20	-	0%	
PA-SUNC-24 a	Via Augusta-Qatà ns	10.0%	3.09.3	0%	-	0%	-	-	0%	0%	18	-	-	18	171.8			-	-	-		18	-	0%	
PA-SUNC-24 b	Camping de l'Arribassada	10.0%	5.02.0	0%	-	0%	-	-	0%	0%	25	-	-	25	200.8			-	-	-		25	-	-	
PA-SUNC-38	Mer cat Bona vista	10.0%	3.926.4	0%	-	0%	-	-	0%	0%	490	-	-	490	80.1			2.060	1.820	34	53	524	34	7%	

ANNEX 2. NORMATIVA DEL'HABITATGE DOTACIONAL AL POUM

De l'Acord de la CTUT- RC:

- Cal que es justifiqui (es recomanar fer-ho **a través d'un quadre**) el compliment de les **reserves fixades a l'article 57.3 de la LU en el còmput global del POUM**, ja que les reserves no es localitzen homogèniament a tots els sectors i polígons i el quadre justificatiu de la memòria social no està actualitzat amb les fitxes normatives.
- Cal determinar la **localització concreta de les reserves del sostre d'habitatges de protecció pública mitjançant la qualificació del sòl en els polígons d'actuació urbanística que contenen reserves**, d'acord amb l'article 57.7 de la LU, segons Decret legislatiu 1/2010 i l'article 64.4 del RLU.
- Cal que el POUM estableixi una **normativa específica per el sòl destinat a l'habitatge de protecció pública a través d'una zona o subíndex**, per tal de qualificar aquest sòl en els termes de l'article 57.7 de la LU.

A la normativa urbanística hi consta l'habitatge dotacional públic, després de modificar-se el de l'aprovació provisional per fer-lo més comprensible). El redactat del text refós és el següent:

CAPÍTOL 10.- SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC (Clau 9).

Article 156.- Definició i previsions

El sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides.

Aquest POUM preveu la implantació d'habitatges dotacionals públics que estableix L'article 34.3 del referit Decret legislatiu i preveure reserves d'aquest tipus en sectors de planejament urbanístic derivat en substitució total o parcial de la reserva d'equipaments, sempre que s'acrediti que no cal destinar-los a equipaments públics. Aquestes reserves incloses en sectors no poden ésser superiors al 5% de la reserva global del municipi per a equipaments públics locals.

ANNEX 3. TARRAGONA I EL SEU CONTEXT METROPOLITÀ. ELS MERCATS DE TREBALL I D'HABITATGE DEL 2001

L'anàlisi que es presenta s'ha realitzat en base a la metodologia del "mercats de treball"¹³, i quins resultats es presenten al final del capítol, permet plantejar les següents **conclusions**¹⁴

- **L'Àrea Metropolitana de Tarragona- Reus** està integrada per **55 municipis** fent servir el criteri de delimitació dels anomenats "mercats de treball i residència" i segons la informació disponible de la mobilitat per treball de l'IDESCAT **referida al cens del 2001**.
- El **mercat de treball de Tarragona- Reus** hauria assolit 85.441 llocs de treball, el 2001. Avui es situaria prop dels 110.000 llocs de treball, amb un coeficient d'elevació 2001-2007 del 1,27, atès el creixement mitjà de l'ocupació a Catalunya des d'aquell any.
- La població resident de l'Àrea Metropolitana de Tarragona- Reus es situaria al voltant de les **300.000 persones**, en aquesta la delimitació.
- La necessitat de delimitació de les àrees metropolitanes parteix del fet que una part dels residents (Població Ocupada Resident-POR-) viatgen per motiu de treball a d'altres municipis pròxims. I al mateix temps que una part dels llocs de treball de cada municipi (Llocs de Treball Localitzats – LTL-) estan ocupats per residents a d'altres municipis. Com més grans siguin aquest dos fluxos en direcció contrària, "de" i "a" cada municipi, més necessitat hi ha de considerar-los conjuntament als efectes del planejament urbanístic i de les xarxes d'infraestructura del transport públic i privat.
- És considera rellevant aquesta relació quan supera el 25% de la POR (sortides) i el 25% dels LTL (entrades). És considera també que un municipi amb més del 50% d'entrades i/o de sortides no pot ser "ciutat" perquè té més relacions de base diària fóra que a dins. Un **"mercat de treball" és aquell àmbit, normalment supramunicipal, en el qual els residents canvien de residència sense canviar necessàriament de lloc de treball i vic eversa.**
- El **punt de partida de la realitat metropolitana i dels fluxos residència- treball** del camp de Tarragona, el 2001, eren els següents:
 - Municipi de Tarragona: 22% de sortides i **27% d'entrades**, amb un **balanç positiu d'ocupació de 3.528 LTL**
 - Municipi de Reus: 32% de sortides i 27% i un **balanç negatiu d'ocupació de -1.809 LTL**
 - Municipi de Cambrils: 41%, 27% i **-1.208**, respectivament
- Els **55 municipis** integrants de **l'Àrea Metropolitana de Tarragona- Reus - Cambrils**, amb el criteri dels mercats de treball semblant al que es fa servir a UK des de 1973, són els següents:

¹³ Vegis Clusa, J. i Rodríguez-Bachiller, A. (1995), "Els mercats de treball de Catalunya al final de la crisi econòmica del període 1975-1984", a Palacio, G.A. (editor), "Els mercats de treball de Catalunya 1981- 1986- 1991", i especialment la metodologia de les pàgs. 7-9 i l'aplicació de l'algoritme de les pàgs. 93-131.

¹⁴ Vegis també amb informació anterior, **Clusa, J. (1999), "La mobilitat residència- treball de les comarques de Tarragona: notes sobre l'àrea metropolitana de Tarragona-reus- Cambrils de 1991 i 1996"**, a Margalef, J. i Segarra, A. (directors), "El dinamisme econòmic de les comarques de Tarragona", pàgs. 323-340.

43 148, Tarragona , 33545, 85406, 85441, 94.3, 94.2,

43 003, Albiol, l' , 54,
 43 007, Aleixar, l' , 155,
 43 009, Alforja , 296,
 43 011, Almoster , 318,
 43 012, Altafulla , 1042,
 43 015, Arbolí , 39,
 43 017, Argentera, l' , 39,
 43 031, Borges del Camp, les , 398,
 43 033, Botarell , 230,
 43 038, Cambrils , 63 22,
 43 039, Capafonts , 32,
 43 042, Castellvell del Camp , 494,
 43 043, Catllar, el , 72 2,
 43 045, Collejou , 39,
 43 047, Constantí , 1148,
 43 049, Cornudella de Montsant , 205,
 43 050, Creixell , 460,
 43 053, Duesaigües , 48,
 43 057, Febró, la , 22,
 43 061, Forès , 10,
 43 081, Maspujols , 130,
 43 088, Montbrió del Camp , 337,
 43 092, Mont-roig del Camp , 1688,
 43 095, Morell, el , 558,
 43 096, Morea de Montsant, la , 42,
 43 097, Nou de Gaià, la , 83,
 43 099, Palma d'Ebre, la , 46,
 43 100, Pallaresos, els , 906,
 43 103, Perafort , 191,
 43 109, Pobla de Mafumet, la , 269,
 43 111, Pobla de Montornès, la , 339,
 43 112, Poboleda , 72,
 43 114, Porreà , 70,
 43 116, Prades , 135,
 43 118, Pratdip , 94,
 43 123, Reus , 24369,
 43 126, Riera de Gaià, la , 247,
 43 127, Riudecanyes , 170,
 43 128, Riudecols , 154,
 43 129, Riudoms , 1298,
 43 144, Secuita, la , 326,
 43 145, Selva del Camp, la , 924,
 43 153, Torredembarra , 3222,
 43 154, Torroja del Priorat , 24,
 43 157, Ulldeolins , 84,
 43 158, Vallclara , 28,
 43 162, Vandellòs i l'Hospitalet de , 1119,
 43 166, Vilallonga del Camp , 276,
 43 167, Vilanova d'Escornalbou , 83,
 43 168, Vilanova de Prades , 15,
 43 169, Vilaplana , 137,
 43 171, Vila-seca i Salou , 3338,
 43 178, Vinyols i els Arcs , 335,
 43 905, Salou , 4485,

Nota: Al final del nom el número de Persones Ocupades Residents (POR) de cada municipi, el 2001. A continuació de la capçalera, la POR. del municipi, la POR del conjunt, els Llocs de Treball localitzats, i les proporcions d'autosuficiència o autocontenció del mercat per sortides i entrades (94% i 94%, respectivament)

- La característica bàsica de la mobilitat residència- treball en una aglomeració metropolitana són **“les retencions de tràfic en els dos sentits de la marxa”**, que posa de relleu que els fluxos de tràfic que cal servir amb les infraestructures del transport estan condicionades tant per les sortides dels municipis com per les entrades, encara que tinguin dimensions diferents.
- Aquest fluxos en totes direccions són principalment els de **Tarragona per entrades (10.755, el 2001, i avui estimats en 13.659)** i sortides (7.226 i 9.177, respectivament), els de **Reus per sortides (7.915 i 10.052)** i entrades (6.105 i 7.753, respectivament) o els de **Cambrils per sortides (2.593 i 3.293)** i entrades (1.358 i 1.725). Si aquestes xifres es multipliquen aproximadament per 2,5 es pot tenir una idea de la **mobilitat total extra- municipal** a l'afegir-hi les mobilitats per estudi, treball- treball, residència- serveis i residència –oci, i tot amb independència de la **mobilitat intra- municipal** de tanta importància quantitativa en els municipis que superen els 50.000 residents empadronats.

- L'altre característica metropolitana rellevant dels fluxos de mobilitat per treball és que la totalitat dels 55 municipis integrats a l'Àrea Metropolitana de Tarragona- Reus, amb l'excepció dels de Torredembarra, Cambrils, Reus i Tarragona, tenen **sortides o entrades per treball superiors al 50% de la POR o els LTL de cada municipi (51 municipis en total)**.
- A més a més cal tenir en compte que els fluxos dels 51 municipis restants de l'Àrea Metropolitana superen en importància les dimensions dels 3 principals perquè totalitzen el 57% de la Població Ocupada Resident (87.742 persones, el 2001) i el 65% dels Llocs de Treball Localitzats (65.993 persones) del conjunt dels 55 municipis. La conclusió permetria dir que **"els petits junts són més importants que els grans"** i que aquesta realitat no només està condicionada per la localització de les grans empreses industrials fora dels municipis principals, sinó també per la totalitat del teixit productiu.
- En la present delimitació no hi queda justificada la inclusió de Valls i municipis de l'entorn. Pels mateixos criteris emprats aquí (entrades o sortides inferiors al 25% del total) es justifica un **mercant de treball de Valls- Montblanc** que ja presentava un volum de sortides equivalents al **23%** de la POR i al 15% dels LTL totals. Segurament avui s'haurien rebaixat les proporcions de sortides i l'Àrea Metropolitana de **Tarragona- Reus- Valls- Montblanc tindria 101 municipis** amb el 46 de Valls- Montblanc i no només per l'increment del 27% de l'ocupació sinó també per l'obertura progressiva dels municipis en mobilitat residència- treball.
- La qüestió de **denominació de les Àrees metropolitanes** és rellevant. Tant per una qüestió de prestigi municipal com per expressar-ne l'abast territorial real. És segueix el criteri de l'Oficina dels Censos USA que fa servir els 3 primers noms de les unitats administratives locals integrades, seguint el criteri de més població resident. Amb aquest criteri estricte la denominació aquí hauria de ser **Tarragona – Reus – Cambrils**.
- El nom de l'Àrea Metropolitana reflectiria també el **traçat del futur TRAMCAMP** amb finals de línia a Tarragona, Reus (i aeroport) i Cambrils, amb estacions passants a Vilaseca i Salou, que són els següents municipis en importància demogràfica i econòmica de la **conurbació- àrea metropolitana del Camp de Tarragona, que segurament ja arriba fins a Valls i Montblanc**.

El Tramcamp está pensado para dar servicio a un área poblada por más de 300.000 personas



- Posa també de relleu els **eixos de creixement que cal potenciar** en els respectius POUMs per tal de donar la **màxima "massa crítica de demanda amb edificabilitat"** a la futura i imprescindible infraestructura del tramvia- ferrocarril: Tarragona- Reus- Cambrils. Sense oblidar, és clar, la localització de la nova **estació de l'AVE a Perafort, quina disfuncionalitat actual** caldrà limitar tant amb infraestructura com des de la major densitat urbanes dels eixos de connexió.

- Des de la perspectiva de l'organització territorial de Catalunya cal també posar de relleu que amb el mateix criteri de l'autosuficiència o autocontenció del 75% per entrades i per sortides alhora que justifica l'Àrea Metropolitana de Tarragona- Reus- Cambrils, per un cantó, i la de Valls- Montblanc, per l'altre, també es justifica la de Vilanova i la Geltrú /Garraf – Vilafranca del Penedès – el Vendrell. Es posa així de relleu que **l'antic territori del “Gran Penedès” queda justificat de nou** amb els fluxos de mobilitat actual per sobre de les divisions provincial del segle XVIII.
- Els resultats adjunts del programa de Mercats de Treball¹⁵ posen de relleu tant el procés de delimitació del mercat de treball de **Tarragona- Reus pel criteri de suficiència del 75% d'autosuficiència** com la delimitació dels **dos mercats separats de Reus (autosuficiències del 74,3% per sortides – 0,7% per arribar al llindar del 75%- i 82,6% per entrades) i de Tarragona (84,3% per sortides i 78,1% per entrades.)** pel criteri del 50% mínim.
- També s'ha posat de relleu la necessitat de considerar el **context metropolità ampli**, com ja ha fet el Pla Territorial Parcial del Tarragona i el Pla Director Urbanístic del Camp de Tarragona. A la vista dels resultats presentats ben bé seria més adequat anomenar-lo **PDU de Tarragona- Reus**, seguint el criteri de nomenclàtor de les **SMSA dels Censuses nord-americans**.

¹⁵ Palacio, A. (corredor), Clusa, J., Rodríguez- Bachiller, A., Castañer, M., Gutiérrez, O. i Vicente, J. (1995) , “ELS MERCATS DE TREBALL DE CATALUNYA 1981- 1986- 1991”, Generalitat de Catalunya, DG d'Acció i Planificació Territorial

MERCATS DE TREBALL, 2008
 AMBIT DE DEMARCAÇIO: TARRAGONA

CRITERI DELS FLUXOS ABSOLUTS

LLINDAR MÍNIM D'AUTOSUFICIÈNCIA: 50.0 %,

METODE: FLUXOS ABSOLUTS,

DADES: CATALUNYA 2001,

ARXIU SORTIDA DADES: 20080506_Tarraco50%_FluxosAbs_Amb9.csv ,

MATRIU INICIAL DE VIATGES: 0,

MATRIU FINAL DE VIATGES: 1,

APARELLAMENTS: 1,

RANZ-SIZE RATIOS: 0,

MERCAT	Nº Municipis	Població Ocupada Resident	Llocs de Treball Localitzats	% Autosu- ficiència P.O.R.	% Autosu- ficiència L.T.L.	P.O.R. Municipi Central	% P.O.R. Municipi Central s./Mercat	P.O.R. fora municipi central
REUS	28	27.990	25.163	74,3%	82,6%	24.369	87%	3.621
	Població +-:	83.970						
TARRAGONA	21	40.890	44.158	84,3%	78,1%	33.545	82%	7.345
	Població +-:	122.670		0,2 pp dif?	TANCAT !!			

REUS ABSORBEIX PART DEL PRIORAT

TARRAGONA ABSORBEIX ALTAFULLA SENSE TORREDEMBARRA

PRIMERES INCORPORACIONS

MUNICIPI TOTALMENT OBERTS

Argentera, l' --> Reus
 (0.0% 0.0%) + (67.5% 72.9%) --> (67.5% 73.0%)
 33.3% 100.0% 67.5% 73.0% 999.9

MUNICIPI TOTALMENT OBERTS

Altafulla --> Tarragona
 (31.0% 57.9%) + (78.5% 71.0%) --> (78.2% 71.8%)
 62.1% 69.9% 78.7% 71.9% 1.3

TARRAGONA "TANCA" AMB 84%-78%

ÚLTIMES INCORPORACIONS

PARELLES NO EXCLUSIVES PER MÀXIM VALOR DE RELACIÓ

Prades --> Reus
 (46.8% 82.2%) + (74.3% 82.5%) --> (74.3% 82.6%)
 68.4% 86.7% 74.3% 82.6% 0.0

4 3123, Reus , 24369, 27990, 25163, 74.3, 82.6,

4 3003, Albiol, l' , 54,
4 3007, Aleixar, l' , 155,
4 3009, Alforja , 296,
4 3011, Almoster , 318,
4 3015, Arbolí , 39,
4 3017, Argentera, l' , 39,
4 3031, Bordes del Camp, les , 398,
4 3033, Botarrell , 230,
4 3039, Capafonts , 32,
4 3042, Castellvell del Camp , 494,
4 3049, Cornudella de Montsant , 205,
4 3053, Duessaigües , 48,
4 3057, Febró, la , 22,
4 3061, Forès , 10,
4 3075, Margalef , 19,
4 3081, Maspujols , 130,
4 3088, Montbrió del Camp , 337,
4 3096, Morenades de Montsant, la , 42,
4 3114, Porrera , 70,
4 3116, Prades , 135,
4 3127, Riudecanyes , 170,
4 3128, Riudecols , 154,
4 3129, Riudoms , 1298,
4 3145, Selva del Camp, la , 924,
4 3151, Torredemontsalut, la , 32,
4 3154, Torroja del Priorat , 24,
4 3169, Vilaplana , 137,

4 3148, Tarragona , 33545, 40890, 44158, 84.3, 78.1,

4 3012, Altafulla , 1042,
4 3043, Catllar, el , 722,
4 3047, Constantí , 1148,
4 3066, Garidells, els , 41,
4 3080, Masó, la , 55,
4 3091, Mont-rà , 44,
4 3095, Morell, el , 558,
4 3099, Palma d'Ebre, la , 46,
4 3100, Pallaresos, els , 906,
4 3103, Perafort , 191,
4 3109, Pobla de Mafumet, la , 269,
4 3111, Pobla de Montornès, la , 339,
4 3122, Renau , 19,
4 3126, Riera de Gaià, la , 247,
4 3135, Salomó , 64,
4 3144, Secuita, la , 326,
4 3157, Ulldeu , 84,
4 3164, Vespella , 45,
4 3166, Vilallonga del Camp , 276,
4 3171, Vila-seca i Salou , 3338,

4 3153, Torredembarra , 3222, 3528, 2923, 60.5, 73.0,

4 3050, Creixell , 460,
4 3097, Nou de Gaià, la , 83,

Els sistemes urbans delimitats amb criteris de mercats de treball són, de fet, mercats de l'habitatge i al quals hi haurien de referir els diagnòstics i les propostes d'habitatge social, atesa la mobilitat potencial dels residents, que previsiblement haurà augmentat substancialment en els darrers deu anys i haurà consolidat encara més el mercat metropolità de treball i habitatge de com ja ho era el 2001.