

PLA LOCAL D'HABITATGE D'AMPOSTA

Document per exposició pública
Setembre 2024



EQUIP REDACTOR

CELOBERT Arquitectura, enginyeria i urbanisme SCCL

Paula Martí Comas
Cristina Poza López
Helena Trias Prats
Núria Colomé Montull

ENS DESTINATARI

Ajuntament d'Amposta

Lídia Alfara Subirats	Referent d'habitatge
Assumpta Eixarch Conesa	Cap de Serveis Socials i drets de la ciutadania
Mercè Lavega Benet	Arquitecta dels Serveis tècnics
Adam Tomàs i Roiget	Alcalde
Núria Ferré i Cardona	Regidora Drets Socials i Ciutadania i Salut
Núria Marco i Selma	Regidora d'Educació i Acció Climàtica i Medi Rural
Ramon Nadal i Fabra	Regidor d'Obres i Urbanisme i Serveis al Territori

ALTRES INTERVINENTS

Montserrat Mercadé Marimón, geògrafa

ÍNDEX

Introducció	9
Anàlisi	14
1 PLANS SECTORIALS I ESTRATÈGICS RELATIUS A L'HABITATGE	15
1.1 PLA TERRITORIAL SECTORIAL D'HABITATGE DE CATALUNYA	15
1.1.1 OBJECTIUS DEL PTSHC	15
1.1.2 PROPOSTES DEL PTSHC	15
1.2 PLANS MUNICIPALS	17
1.2.1 PLA D'ACTUACIÓ MUNICIPAL 2019-2023	17
1.2.2 PLA D'ACTUACIÓ MUNICIPAL 2023-2027	17
1.2.3 PLA LOCAL DE JOVENTUT 2021-2024	18
1.2.4 PLA LOCAL DE POLÍTIQUES LGTBI D'AMPOSTA 2018-2022	19
1.2.5 PLA LOCAL DE POLÍTIQUES DE DONES D'AMPOSTA 2018-2022	19
1.2.6 PLA LOCAL D'INFÀNCIA I ADOLESCÈNCIA 2022-2027	19
1.2.7 PLA D'ACTUACIÓ COMARCAL DEL MONTSIÀ 2022-2024	19
2 EMMARCAMENT TERRITORIAL I SITUACIÓ DE L'HABITATGE	20
2.1 ESTRUCTURA URBANA	20
2.1.1 DISTRICTES, BARRIS I ALTRES NUCLIS	21
3 LES PERSONES	23
3.1 DINÀMICA DEMOGRÀFICA I RESIDENCIAL	23
3.1.1 LES COMPONENTS DE CREIXEMENT	24
3.1.2 ESTRUCTURA D'EDATS	26
3.1.3 LA POBLACIÓ DE NACIONALITAT ESPANYOLA I NACIONALITAT ESTRANGERA	28
3.2 LES LLARS	30
3.2.1 NOMBRE DE PERSONES PER LLAR	31
3.2.2 CARACTERÍSTIQUES DELS DOMICILIS PER ESTRUCTURA D'EDATS	33
3.3 ESTIMACIÓ DE POBLACIÓ I LLARS	35
3.3.1 ESTIMACIONS DE POBLACIÓ	35
3.3.2 ESTIMACIONS DE LLARS	36
3.4 SITUACIÓ SOCIOECONÒMICA	36
3.4.1 EVOLUCIÓ DE L'ATUR	36
3.4.2 PERSONES BENEFICIÀRIES DE PRESTACIONS PER DESOCUPACIÓ	38
3.4.3 RENDA BRUTA FAMILIAR DISPONIBLE	39
3.4.4 DISTRIBUCIÓ DE LA RENDA DE LES LLARS	40
3.4.5 EL LLINDAR D'ESFORÇ RECOMANAT EN EL LLOGUER	41
3.5 PROBLEMÀTICA D'ACCÉS I PAGAMENT DE L'HABITATGE	42
3.5.1 DIFICULTATS D'ACCÉS A L'HABITATGE	43
3.5.2 DIFICULTATS DE PAGAMENT DE L'HABITATGE	44
3.5.3 VULNERABILITAT ENERGÈTICA	44
3.5.4 HABITATGE INSEGUR	45
3.5.5 HABITATGE INADEQUAT	46

3.5.6	SENSE HABITATGE	47
3.5.7	SENSELLARISME.....	48
3.6	ESTIMACIÓ DE NECESSITATS	48
4	EL PARC D'HABITATGES	50
4.1	CARACTERÍSTIQUES GENERALS DEL TEIXIT RESIDENCIAL	50
4.1.1	NOMBRE D'IMMOBLES DELS EDIFICIS AMB HABITATGES	50
4.1.2	ANTIGUITAT	52
4.1.3	SUPERFÍCIE DELS HABITATGES I PARCEL·LES.....	55
4.2	QUALITAT DEL PARC.....	57
4.2.1	ESTAT DE CONSERVACIÓ DELS HABITATGES	57
4.2.2	ACCESSIBILITAT DELS HABITATGES	62
4.2.3	EFICIÈNCIA ENERGÈTICA DEL PARC D'HABITATGE	64
4.2.4	BARRAQUISME, INFRAHABITATGE I INSALUBRITAT EN L'HABITATGE	67
4.3	TIPUS DE PROPIETAT	68
4.3.1	PROPIETAT VERTICAL O HORIZONTAL	68
4.3.2	PROPIETAT DE GRANS TENIDORS.....	69
4.4	L'ÚS DEL PARC.....	70
4.4.1	TIPUS D'HABITATGES: PRINCIPALS, SECUNDARIS I VACANTS.....	70
4.4.2	HABITATGES BUI TS.....	71
4.4.3	EL RÈGIM DE TINENÇA DE L'HABITATGE PRINCIPAL.....	72
4.4.4	ELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC	73
4.4.5	ALTRES RECURSOS RESIDENCIALS DEL MUNICIPI.....	73
4.5	CARACTERÍSTIQUES ESPECÍFIQUES DELS NUCLIS.....	74
5	LA DINÀMICA DE CONSTRUCCIÓ I REHABILITACIÓ	78
5.1	HABITATGES D'OBRA NOVA	78
5.2	LLICÈNCIES DE REHABILITACIÓ DEL PARC D'HABITATGE	79
6	EL MERCAT DE L'HABITATGE	82
6.1	ELS HABITATGES DE VENDA.....	82
6.1.1	TRANSACCIONS REGISTRADES	82
6.1.2	PREU DE COMPRAVENDA DELS HABITATGES	83
6.1.3	L'OFERTA DE MERCAT PRIVAT DE COMPRA	85
6.2	ELS HABITATGES DE LLOGUER.....	87
6.2.1	EVOLUCIÓ NOMBRE DE CONTRACTES I RENDES DE LLOGUER REGISTRADES	87
6.2.2	PREU DE LLOGUER DELS HABITATGES	88
6.2.3	L'OFERTA DE MERCAT PRIVAT DE LLOGUER.....	89
7	EL PLANEJAMENT.....	91
7.1	PLANEJAMENT TERRITORIAL	91
7.1.1	PLA TERRITORIAL PARCIAL DE LES TERRES DE L'EBRE.....	91
7.1.2	PLA DIRECTOR DE COORDINACIÓ DEL DELTA DE L'EBRE	92
7.1.3	PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DEL SISTEMA COSTANER PDUSC 1 I 2.....	93
7.1.4	PLA DIRECTOR URBANÍSTIC, CONSTRUCCIONS AGRÍCOLES TRADICIONALS DE LES TERRES DE L'EBRE	93
7.1.5	PLA DIRECTOR URBANÍSTIC ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES DE LES TERRES DE L'EBRE	93
7.1.6	CATÀLEG DE PAISATGE DE TERRES DE L'EBRE	94

7.1.7	PLA DIRECTOR URBANÍSTIC (PDU) DE REVISIÓ DE SOLS NO SOSTENIBLES DEL LITORAL DE MALGRAT DE MAR A ALCANAR	94
7.2	PLANEJAMENT MUNICIPAL	96
7.3	ESTAT D'EXECUCIÓ DEL SÒL RESIDENCIAL	98
7.3.1	SÒL URBÀ CONSOLIDAT	98
7.3.2	ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT	99
7.3.3	POTENCIAL RESIDENCIAL DELS SECTORS DE DESENVOLUPAMENT	104
7.4	POTENCIAL I PREVISIONS DE CREIXEMENT RESIDENCIAL EN L'ESCENARI DEL PLH	105
8	ELS RECURSOS RESIDENCIALS	107
8.1	ELS HABITATGES DE PROPIETAT PÚBLICA	108
8.1.1	AJUNTAMENT D'AMPOSTA	109
8.1.2	AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA (AHC)	109
8.2	HABITATGES ASSEQUIBLES DE PROPIETAT PRIVADA	110
8.2.1	HABITATGES INCLOSOS EN PROGRAMES DE CAPTACIÓ D'HABITATGE PRIVAT	111
8.2.2	HABITATGES PRIVATS AMB PROTECCIÓ OFICIAL EN RÈGIM DE LLOGUER	111
8.2.3	HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE COMPRAVENDA	112
8.2.4	HABITATGES D'ENTITATS FINANCERES AMB LLOGUER SOCIAL	114
8.2.5	HABITATGES DE LLOGUER AMB PRÒRROGA FORÇOSA	114
8.3	HABITATGES ASSEQUIBLES PROPIETAT D'ENTITATS SOCIALS	114
8.3.1	HABITATGES D'ENTITATS SOCIALS QUALIFICATS DE PROTECCIÓ OFICIAL	114
8.3.2	HABITATGES GESTIONATS PER ENTITATS SOCIALS	115
8.4	ALTRES RECURSOS RESIDENCIALS	116
8.4.1	ALTRES RECURSOS RESIDENCIALS UTILITZATS PER L'ADMINISTRACIÓ	116
8.4.2	ALTRES RECURSOS RESIDENCIALS EXISTENTS AL MUNICIPI	116
8.5	OPORTUNITATS PER GENERAR RECURSOS RESIDENCIALS ASSEQUIBLES	117
8.5.1	PATRIMONI MUNICIPAL	118
8.5.2	PATRIMONI INCASÒL	120
9	ORGANIGRAMA I PRESSUPOST MUNICIPAL	122
9.1	ORGANIGRAMA MUNICIPAL EN RELACIÓ A L'HABITATGE	122
9.2	PRESSUPOST MUNICIPAL DESTINAT A L'HABITATGE	123
9.2.1	PRESSUPOST MUNICIPAL EXERCICI 2023	123
9.2.2	PRESSUPOST MUNICIPAL DESTINAT A LES POLÍTIQUES D'HABITATGE	123
10	POLÍTIQUES D'HABITATGE ACTUALS: SERVEIS I AGENTS	124
10.1	TÈCNICA D'HABITATGE	125
10.2	SERVEIS SOCIALS	126
10.3	OBRES I URBANISME	128
10.4	ALTRES SERVEIS MUNICIPALS	129
10.5	ORGANISMES SUPRALOCALS	129
10.5.1	OFICINA COMARCAL D'HABITATGE DEL MONTSIÀ	130
10.5.2	DIPUTACIÓ DE TARRAGONA	131
10.5.3	GENERALITAT DE CATALUNYA	132
10.6	AGENTS EXTERNS	132
10.6.1	ENTITATS SOCIALS	132
10.6.2	ENTITATS LOCALS	133

Diagnosi	135
1 DEBILITATS, AMENACES, FORTALESES I OPORTUNITATS	136
2 COMPLIMENT DE L'OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA	143
3 SÍNTESE DE LA DIAGNOSI	145
Proposta.....	149
1 ESTRATÈGIA	150
1.1 OBJECTIUS	150
1.2 ESTRATÈGIES	150
1.3 ÀMBITS D'ACTUACIÓ	151
2 ACTUACIONS	152
2.1 AMPLIACIÓ DEL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE DE LLOGUER.....	152
2.2 MODIFICACIÓ DEL PLANEJAMENT	164
2.3 MILLORA DEL PARC D'HABITATGE I SUPORT A LES COMUNITATS	168
2.4 GESTIÓ DEL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE	180
2.5 ATENCIÓ A LES SITUACIONS DE VULNERABILITAT RESIDENCIAL	186
3 PLA D'EXECUCIÓ	199
3.1 OBJECTIUS QUANTIFICABLES	199
3.1.1 OBJECTIUS PER ÀMBITS	199
3.1.2 COMPLIMENT DELS REQUERIMENTS ESTABLERTS PEL PTSHC	201
3.1.3 RESPOSTA A LES NECESSITATS D'HABITATGE	202
3.2 CALENDARI	203
3.3 PRESSUPOST I FINANÇAMENT	205
3.3.1 FONTS DE FINANÇAMENT.....	205
3.3.2 PRESSUPOST PREVIST PEL DESENVOLUPAMENT DEL PLH	206
4 GESTIÓ, SEGUIMENT I AVALUACIÓ	208
4.1 GESTIÓ.....	208
4.1.1 EQUIPS I CÀRRECS REFERENTS.....	208
4.1.2 AGENTS EXTERNS	209
4.1.3 ESPAIS DE COORDINACIÓ.....	209
4.1.4 REFORÇ DELS EQUIPS	209
4.2 SEGUIMENT I AVALUACIÓ DEL PLA.....	210
Taules, gràfics i plànols.....	211

Annex 1 Plànols

Introducció



El Pla Local d'Habitatge (PLH) és el document tècnic, que, a partir de l'anàlisi i la diagnosi de la situació de l'habitatge en un àmbit territorial determinat i de les condicions de context (socioeconòmiques, urbanístiques, d'organització municipal, etc.), defineix, per un període de sis anys, les estratègies i propostes a desenvolupar des del govern local amb l'objecte de fomentar l'assoliment del dret de la ciutadania a gaudir d'**un habitatge digne en condicions assequibles**.

Amposta aborda la redacció del seu primer Pla Local d'Habitatge amb la voluntat d'establir una política municipal que abordi la problemàtica de l'habitatge de forma transversal i disposar d'un full de ruta que faciliti el desenvolupament de la política d'habitatge els propers anys.

Procés de redacció

L'elaboració de l'anàlisi i la diagnosi s'ha desenvolupat a partir de les següents tasques:

1. Recull de la informació necessària.
2. Anàlisi de la realitat del municipi en matèria d'habitatge per tal d'identificar les principals problemàtiques.
3. Elaboració de gràfics i plànols que expliquin les principals dades analitzades.
4. Incorporació de les aportacions de l'equip municipal a l'anàlisi i elaboració de la diagnosi conjuntament.

Per a la redacció d'aquest Pla, a banda del treball a partir de la informació estadística existent, els arxius administratius i cadastre, entre d'altres, s'ha partit dels següents **elements clau**:

- *Entrevistes a responsables de serveis municipals:*
 - Tècnica d'habitatge, 6 d'octubre de 2023
 - Cap de l'Àrea de Drets Socials i Ciutadania, 6 d'octubre de 2023
 - Regidoria urbanisme i drets socials, 6 d'octubre de 2023
 - Tècnic/a: gent gran (serveis socials), participació, joventut, acció comunitària, 6 d'octubre de 2023
 - Arquitecta municipal, 2 de novembre de 2023
- *Entrevistes a entitats:*
 - Càritas, 6 d'octubre de 2023
 - Associacions veïnals, 6 d'octubre de 2023
 - Federació d'associacions veïnals, 8 de novembre de 2023
 - Agents immobiliaris i promotors, 2 de novembre de 2023
- *Sessions de treball conjunt amb l'equip motor del Pla i amb persones representants de diferents serveis amb qui s'ha realitzat entrevistes.*
 - Sessió d'anàlisi, 16 de novembre de 2023
 - Sessió de diagnosi, 1 de desembre de 2023
- *Sessions de treball amb equip de govern*
 - Sessió de diagnosi, 22 de desembre de 2023
- *Participació ciutadana.*
 - Qüestionari online a la ciutadania, inici 10 de novembre de 2023 (no finalitzada)

Marc legal

El marc legal de la política municipal d'habitatge és ampli i ha estat molt canviant durant els darrers anys, fruit d'un ampli esforç tant per part de les entitats socials, com de les administracions, per fer possible l'adaptació normativa a la necessitat d'atendre l'emergència habitacional viscuda i que

continuem vivint. Alhora aquest marc normatiu ha topat amb una forta oposició per part d'alguns sectors socials, fet que ha conduït a la suspensió cautelar de diferents preceptes. No obstant, actualment la normativa descrita és tota ella vigent.

En qualsevol cas convé destacar que les principals lleis que determinen el marc legal actual són:

Normativa Catalunya

- General:
 - Llei 18/2007 de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
 - Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme.
 - Llei 1/2023, del 15 de febrer, de modificació de la Llei 18/2007.
 - Llei 3/2023, del 16 de març, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2023.
 - Instrucció 1/2023, d'actualització dels mòduls d'habitatges amb protecció oficial.
- Mobilització habitatges provinents d'execucions hipotecàries:
 - Decret Llei 1/2015 de 24 de març, de mesures extraordinàries urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.
- Impost sobre habitatges buits:
 - Llei 14/2015, de 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012.
 - Decret Llei 183/2016, de 16 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament de l'impost sobre els habitatges buits.
- Regulació d'emergència habitacional:
 - Llei 24/2015, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.
 - Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures per a la protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
 - Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures per millorar l'accés a l'habitatge.
- Mesures urgents en matèria de lloguer:
 - Llei 11/2020, de 21 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatges.
 - Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.
- Mesures per pal·liar els efectes derivats de la crisi sanitària COVID-19:
 - Decret Llei 37/2020, de 3 de novembre, de reforç de la protecció del dret a l'habitatge davant els efectes de la pandèmia de la Covid-19.
 - Decret Llei 1/2022, d'11 de gener, pel qual s'estableixen mesures extraordinàries per fer front a l'impacte sanitari, econòmic i social de la Covid-19 en l'àmbit de les juntes de propietaris en les comunitats subjectes al règim de propietat horitzontal.
- Regulació habitatges d'ús turístic:
 - Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic.
- Fons UE Next Generation:
 - Decret Llei 28/2021, de 21 de desembre, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, per tal d'incorporar la regulació de les instal·lacions per a la millora de l'eficiència energètica o hídrica i dels sistemes d'energies renovables en els edificis sotmesos al règim de propietat horitzontal, i de modificació del Decret Llei 10/2020, de 27 de març, pel qual s'estableixen noves mesures extraordinàries

per fer front a l'impacte sanitari, econòmic i social de la COVID-19, en l'àmbit de les persones jurídiques de dret privat subjectes a les disposicions del dret civil català.

Normativa estatal

- Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda.
- Protecció deutors hipotecaris, Codi de bones pràctiques i segona oportunitat:
 - RDL 6/2012, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.
 - Ley 1/2013, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.
 - Ley 25/2015, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social.
- Protecció consumidors, clàusules sòl i consumidors vulnerables:
 - RDL 1/2017, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo.
- Mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer:
 - Ley 4/2013, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.
 - RDL 7/2019, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.
- Mesures per pal·liar els efectes derivats de la crisi sanitària COVID-19:
 - RDL 11/2020, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.
 - RDL 37/2020, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes.
 - RDL 26/2020, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda.
 - RDL 16/2021, por el que se adoptan medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica.
 - RDL 21/2021, por el que se prorrogan las medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica.
 - RDL 6/2022, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania.
- Fons UE Next Generation:
 - RD 853/2021, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.
 - Ley 10/2022, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Marc legal dels plans locals d'habitatge

Els plans locals d'habitatge es troben definits a la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge. L'article 11 de la mateixa llei estableix que els instruments de planificació i actuació d'habitatge són:

- Pla Territorial Sectorial d'Habitatge i els seus instruments de desenvolupament. Actualment es troba en tramitació.
- Programes supramunicipals d'habitatge. Amposta no es troba inclòs en cap àmbit que compti amb un programa supramunicipal d'habitatge.
- Plans locals d'habitatge.

Els plans locals d'habitatge es troben regulats a l'article 14 de la mateixa llei, on s'estableix:

1. *Els ajuntaments amb plans locals d'habitatge aprovats o amb un programa d'actuació urbanística municipal amb un contingut equiparable han de tenir un tracte preferent a l'hora de concertar polítiques d'habitatge amb l'Administració de la Generalitat quan comportin que aquesta aporti recursos econòmics.*
2. *Els plans locals d'habitatge determinen les propostes i els compromisos municipals en política d'habitatge i són la proposta marc per a concertar polítiques d'habitatge amb l'Administració de la Generalitat.*
3. *Els plans locals d'habitatge han de contenir els apartats següents:*
 - a) *L'anàlisi i la diagnosi de la situació de l'habitatge al municipi.*
 - b) *Els objectius, els programes i les estratègies d'actuació.*
 - c) *L'avaluació economicofinancera de les actuacions.*
4. *Els plans locals d'habitatge tenen una vigència de sis anys, sens perjudici que es pugui ampliar l'anàlisi i plantejar actuacions amb un termini més llarg. Un cop transcorreguts els sis anys, el pla s'ha de revisar.*
5. *La tramitació i l'aprovació dels plans locals d'habitatge s'han d'ajustar al que la legislació de règim local estableix respecte al règim de funcionament i d'adopció d'acords. La tramitació ha d'incloure un període d'exposició pública i mecanismes de participació ciutadana. L'aprovació correspon al ple de l'ajuntament.*

Els objectius de desenvolupament sostenible (ODS)

L'Agenda 2030 per al Desenvolupament Sostenible defineix 17 Objectius de Desenvolupament Sostenible (ODS) que s'han d'assolir al 2030. L'Objectiu 11 insta a "aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusius, segurs, resilents i sostenibles", en concret una de les metes que estableix aquest objectiu és: "per l'any 2030, assegurar l'accés a totes les persones a habitatges i serveis bàsics adequats, segurs i assequibles i millorar els barris marginals".

A la guia "Com implementar els ODS a les ciutats" s'estableix que un dels mecanismes per assolir els ODS a nivell local és mitjançant les polítiques municipals existents, integrant les metes dels ODS en els plans i programes que s'implementin i establir indicadors quantitius per avaluar si s'estan assolint els objectius establerts.

Per tant, les actuacions que s'estableixin en aquest PLH, seran un dels mecanismes per avançar cap a una ciutat inclusiva i sostenible.

Anàlisi



1 PLANS SECTORIALS I ESTRATÈGICS RELATIUS A L'HABITATGE

1.1 PLA TERRITORIAL SECTORIAL D'HABITATGE DE CATALUNYA

És un instrument de planificació i programació a llarg termini de les polítiques d'habitatge en el territori d'àmbit català i actualment es troba en fase de tramitació.

1.1.1 OBJECTIUS DEL PTSHC

L'objectiu principal del Pla és garantir que totes les noves llars que es formaran durant els quinze anys posteriors a la seva entrada en vigor podran accedir a un habitatge digne i adequat. A banda d'aquest, s'estableixen 3 objectius clau:

1. **Ampliar el parc d'habitatge de lloguer social fins que representi com a mínim el 10,3% del parc principal l'any 2044.** Inclourà: habitatges dotacionals; habitatges protegits de lloguer; habitatges d'inclusió; habitatges de la xarxa de mediació; altres habitatges de lloguer de preu assequible impulsats directament o indirecta pel sector públic.
2. **Promoure un ús més eficient i social del parc d'habitatges existents. Mitjançant:**
 - a. L'adquisició de la propietat d'habitatges provinents de bancs i grans tenidors per a destinar-los a lloguer social.
 - b. L'adquisició de l'ús d'habitatges provinents de bancs i grans tenidors per a destinar-los a lloguer social.
 - c. La mobilització del parc buit cap al lloguer social mitjançant mesures com, per exemple, la mediació.
 - d. L'adquisició d'habitatges en el parc existent també per destinar-los a lloguer social, amb instruments com la delimitació d'àrees de tanteig i retracte.
3. **Ampliar l'oferta de lloguer.** De manera que el 55% de la demanda exclosa resideixi en habitatges de lloguer en els pròxims 15 anys.

1.1.2 PROPOSTES DEL PTSHC

El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya determina dues tipologies de municipis d'àrea de demanda residencial forta i acreditada. Amposta es determina com una àrea de demanda forta i acreditada de Tipus 2 i, per tant, haurà de complir l'Objectiu de Solidaritat Urbana¹, l'acompliment del qual es fixa per l'any 2044.

¹ D'acord amb l'article 73 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, els municipis inclosos en àrees declarades pel Pla territorial sectorial d'habitatge com a àmbits de demanda residencial forta i acreditada 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.

Taula 1.1. Objectius quinquennals pel compliment del mandat de solidaritat urbana

Període	Estimació de llars ²	Habitatges destinats a polítiques socials existents	Nous habitatges destinats a polítiques socials quinquenni*	Ràtio d'habitatges destinats a polítiques socials	Habitatges de lloguer social existent	Ràtio de lloguer social
Situació actual	8.627	2.428		28,1 %		
2029, final 1r Q	8.780	2.409	0	27,4%		
2034, final 2n Q	9.002	2.386	0	26,5%		
2039, final 3r Q	9.220	2.363	0	25,6%		
2044, final 4rt Q	9.412	2.340	0	24,9%	539	8,00%

Nota: * En la comptabilització dels habitatges existents destinats a polítiques socials el PTSHC té en compte la reducció que es produirà per extinció de contractes de pròrroga forçosa, però no la reducció per finalització del termini de qualificació dels habitatges de protecció oficial de compravenda.

Font: Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC).

El PTSHC estableix diferents línies d'intervenció i el seu pes en la generació d'habitatge per al compliment de l'objectiu de solidaritat urbana, que en els municipis de demanda forta i acreditada Tipus 2, com Amposta, és la següent:

Taula 1.2. Línies d'actuació establertes per al compliment de l'objectiu de solidaritat urbana en els municipis de demanda forta i acreditada tipus 2 pel PTSHC.

Nous habitatges destinats a polítiques socials en àrees de demanda forta i acreditada	% d'habitatges destinats a polítiques socials respecte el total
Obra nova	73,9 %
Habitatges amb protecció oficial de lloguer	42,3 %
Habitatges amb protecció oficial de compravenda, tinençes intermèdies o lloguer social	31,6 %
Parc de lloguer provinent del parc existent	26,1 %
Adquisició d'habitatges de bancs i grans tenidors o ATR	10,0 %
Adquisició d'ús d'habitatges provinents de bancs i grans tenidors (cessió, tanteig)	2,5 %
Mobilització del parc existent cap el lloguer social (xarxa mediació, incentius fiscals, índex de referència)	13,7 %
Total habitatges	100,0 %

Font: Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC).

Segons el càlcul de compliment de l'objectiu de solidaritat urbana, Amposta ja assoleix el nombre d'habitatges destinats a polítiques socials, per aquest motiu no es preveuen actuacions per ampliar el parc. Tot i això, en el capítol 8.7 Compliment de l'objectiu de solidaritat urbana s'aprofundeix en aquest càlcul a partir de la informació d'habitatges destinats a polítiques socials i les previsions de desqualificació dels habitatges protegits.

A més, el PTSHC fa èmfasi en la importància del règim de tinença del parc d'habitatge destinat a polítiques socials i preveu actuacions per ampliar el parc de lloguer social. Per la població d'Amposta (21.807 habitants), s'hauria de disposar de 682 habitatge de lloguer l'any 2044.

² Cal tenir en compte que les estimacions de creixement de llars publicades en el Decret pel qual s'aprova el PTSHC no es corresponen amb les realitzades en el present anàlisi i diagnòstic, detallades en l'apartat 3.3 *Estimació de població i llars*.

Taula 1.3. Actuacions per l'assoliment de l'objectiu de lloguer social en àrees de demanda forta i acreditada tipus 2

Lloguer social	% respecte el total	Nombre d'actuacions per cada 1.000 habitants	Nombre d'habitatges per la població d'Amposta (població 2022, Idescat)
Habitatges amb protecció oficial de lloguer	61,8%	19,33	422
Adquisició propietat d'habitatges (provinents de bancs i grans tenidors o via delimitació àrees de tanteig i retracte)	14,5%	4,55	99
Adquisició ús d'habitatges de bancs i grans tenidors (cessió, tanteig, exp.)	3,6%	1,14	25
Mobilització del parc existent cap el lloguer social (xarxa de mediació, incentius fiscals, etc)	20,0%	6,25	136
Total lloguer social (A)	100,0%	31,26	682

Font: Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC).

1.2 PLANS MUNICIPALS

Amposta ha desenvolupat diferents plans estratègics que tenen incidència en l'habitatge. Alguns d'aquests es troben encara vigents.

A continuació, es descriuen els aspectes més destacables en relació a l'habitatge dels diferents plans portats a terme al municipi, així com els compromisos presos per tal que puguin ser incorporats al Pla Local d'Habitatge 2023-2028.

- Pla d'Actuació Municipal 2019-2023 (PAM)
- Pla d'Actuació Municipal 2023-2027 (PAM)
- Pla Local de Joventut 2021-2024
- Pla Local de Polítiques LGTBI d'Amposta 2018-2022
- Pla Local de Polítiques de Dones d'Amposta 2018-2022
- Pla Local d'Infància i Adolescència 2022-2027
- Pla d'Actuació Comarcal del Montsià 2022-2024

1.2.1 PLA D'ACTUACIÓ MUNICIPAL 2019-2023

El Pla d'Acció Municipal 2019-2023 (PAM) és el document estratègic que recull les prioritats polítiques del govern municipal i defineix les línies d'actuació per assolir els objectius polítics tenint en compte tots els recursos municipals disponibles.

Regidoria Drets Socials i Ciutadania

Es recullen les següents actuacions en relació l'habitatge:

- 38. Promoció d'habitatges per a joves al Casc Antic (2021-2022)
- 39. Aplicació dels articles de la Llei 24/2015 per afavorir l'augment d'habitatge assequible. (2019-2023)
- 40. Convenis amb administracions i entitats del tercer sector per continuar creixent amb l'oferta d'habitatge públic. (2019-2023)

S'han complert les tres actuacions previstes.

1.2.2 PLA D'ACTUACIÓ MUNICIPAL 2023-2027

El PAM recentment aprovat està estructurat en quatre eixos de transformació: Transformació Verda, Transformació Socioeconòmica, Transformació Democràtica i Transformació Comunitària.

En relació l'habitatge s'inclou el següent:

Transformació Comunitària

- Mesura 126. Impuls de la construcció d'habitatges tutelats per a la gent gran als solars lliures que hi ha al costat de la Residència de Gent Gran (2025-2027).
- Mesura 127. Increment del nombre d'habitatges públics ja sigui arribant a acords amb particulars, entitats, empreses i la Generalitat o bé impulsant-ne de propietat. (2023-2027).
- Mesura 128. Treball perquè l'Ajuntament d'Amposta sigui acreditat com a Oficina Local d'Habitatge per l'Agència Catalana de l'Habitatge (2024).
- Mesura 138. Ampliació del servei d'assessorament per a la gent gran i persones en mobilitat reduïda en matèria d'ajuts per a la remodelació d'habitatges (2023-2027).

Transformació Verda

Mesura 23. Millora del nucli antic i els barris del Grau i Quintanes enderrocant habitatges degradats i convertint-los en nous espais comunitaris (2023-2027).

1.2.3 PLA LOCAL DE JOVENTUT 2021-2024

El Pla Local de Joventut d'Amposta 2021-2024 planteja que les persones joves estan al centre de les polítiques, en són les protagonistes i, per extensió, aquelles persones que hi treballen habitualment o hi tenen contacte. Pel que fa l'habitatge s'inclouen les següents propostes:

- Donar suport a la població jove en l'accés a l'habitatge:
 - Potenciar i donar a conèixer entre les persones joves la borsa d'habitatge de lloguer. A desenvolupar en el 2022.
 - Promoure, difondre i dinamitzar un tauler d'anuncis municipal que posi en relació persones que tinguin un habitatge per compartir o llogar amb persones joves que tinguin necessitats residencials. A desenvolupar en el 2022.
 - Explorar les possibilitats d'incrementar el parc d'habitatge de lloguer accessible adreçat a les persones joves, mitjançant incentius municipals als i les propietàries. A desenvolupar en el 2023.
- Promoure nous models d'accés a l'habitatge.
 - Donar a conèixer noves formes de tinença d'habitatge, tals com la masoveria urbana, habitatge cooperatiu, habitatge compartit. A desenvolupar en el 2022.
- Fomentar l'orientació i l'acompanyament a l'accés a l'habitatge de la persona jove.
 - Generar recursos adaptats en contingut i en format a difusió especialitzada, per garantir que els i les joves estan informats dels seus drets i deures en l'àmbit de l'habitatge. A desenvolupar en el 2022.
 - Mantenir i promoure el servei d'acompanyament i assessorament en l'accés a l'habitatge jove. A desenvolupar en el 2022.
- Garantir l'equitat en l'accés a l'habitatge
 - Promoure reflexió conjunta per identificar i mirar d'abordar les situacions d'exclusió residencial que pateixen determinats col·lectius de persones joves (migrats en situació administrativa irregular, d'origens culturals diversos, dones, lgtbi...). A desenvolupar en el 2024.
 - Continuar promovent reflexió conjunta entre diferents estaments de l'administració pública a fi i efecte d'incrementar el parc públic d'habitatge de lloguer social i/o lloguer accessible provinent d'actius bancaris. A desenvolupar en el 2024.

1.2.4 PLA LOCAL DE POLÍTIQUES LGTBI D'AMPOSTA 2018-2022

El Pla Local de Polítiques LGTBI d'Amposta és l'instrument bàsic d'actuació de l'Ajuntament d'Amposta per promoure el respecte a la diversitat sexual, afectiva i de gènere i erradicar l'LGTBfòbia.

No inclou actuacions específiques entorn de l'habitatge. Tot i això, les propostes del pla d'acció, basades en l'organització municipal, LGTBfòbia, educació, cultura, esports i oci, poden afectar de forma indirecta en l'àmbit residencial.

1.2.5 PLA LOCAL DE POLÍTIQUES DE DONES D'AMPOSTA 2018-2022

El Pla Local de Polítiques de dones d'Amposta és l'instrument bàsic d'actuació de l'Ajuntament d'Amposta per promoure la igualtat entre les persones i erradicar situacions de discriminació per raó de sexe.

No inclou actuacions específiques entorn de l'habitatge. Tot i això, les propostes del pla d'acció, basades en l'organització municipal, les desigualtats, els masclismes i violències, l'educació, els esports i la cultura, les festes i oci, salut i espai públic, urbanisme i mobilitat, poden afectar de forma indirecta en l'àmbit residencial.

1.2.6 PLA LOCAL D'INFÀNCIA I ADOLESCÈNCIA 2022-2027

El Pla Local d'Infància i Adolescència (PLIA) de la ciutat d'Amposta marca les polítiques públiques en matèria d'infància i adolescència per la ciutat des del 2022 al 2027, transformant el model de ciutat tenint en compte les generacions més joves. Està impulsat per la Regidoria de Drets Socials i Ciutadania.

Quant a habitatge, es determina la següent mesura:

- Objectiu 3.2. Millorar la qualitat de l'atenció de la primera infància, la infància i l'adolescència en situació de risc d'exclusió residencial i/o energètica, sota el principi de l'interès superior dels i les infants.
- Mesura 3.2.1. Continuar potenciant, i si s'escau ampliant, el Fons Social d'Habitatge de lloguer, a fi i efecte de fomentar l'accessibilitat a l'habitatge dels i les infants, tot preservant el seu dret fonamental a l'habitatge digne i accessible.

1.2.7 PLA D'ACTUACIÓ COMARCAL DEL MONTSIÀ 2022-2024

El Pla d'Actuació Comarcal 2022-2024 (PAC) és el full de ruta per a l'acció política i tècnica del Consell Comarcal per cobrir les necessitats més immediates i urgents i desplegar estratègies per impulsar econòmicament el Montsià. Contempla l'alineament amb els principis de l'Agenda 2030 per al Desenvolupament Sostenible.

Dins de l'Àrea d'atenció a les persones i polítiques d'igualtat, es determinen les següents actuacions quant a habitatge:

- Consolidar l'Oficina Comarcal d'Habitatge amb els diferents tràmits i ajuts que s'ofereixen a la ciutadania.
- Continuar treballant en polítiques sobre accés a l'habitatge i promocionar l'habitatge públic protegit, de manera planificada i organitzada.

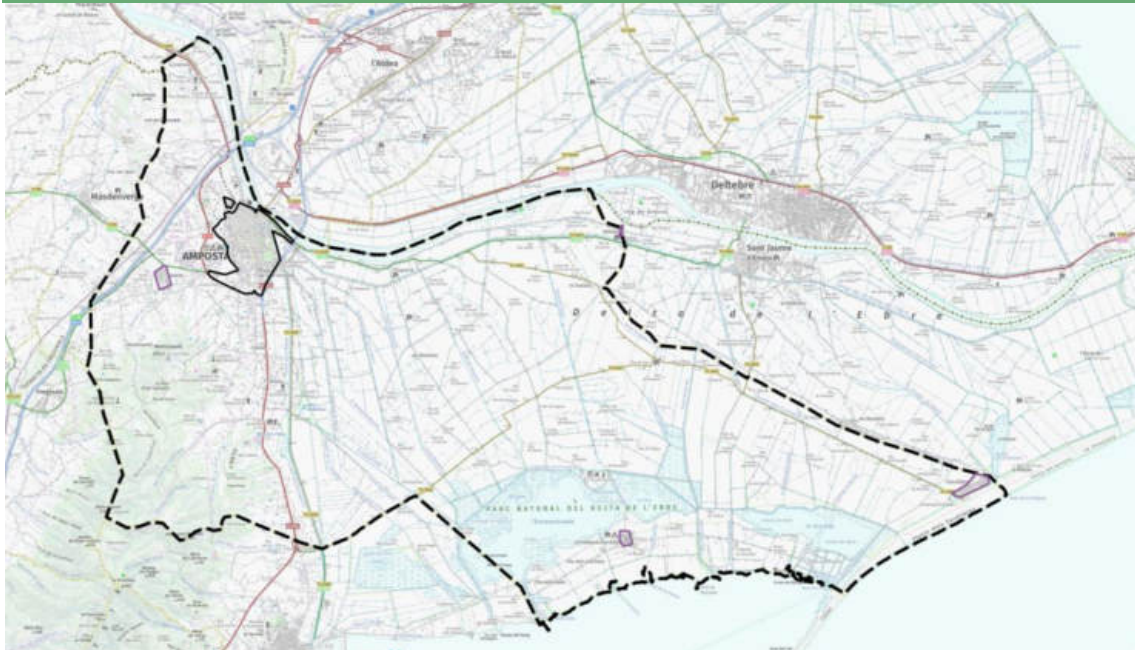
2 EMMARCAMENT TERRITORIAL I SITUACIÓ DE L'HABITATGE

2.1 ESTRUCTURA URBANA

El municipi d'Ampostà és la capital de la comarca del Montsià. Amb una extensió de 138,31 km², té una població de 21.807 habitants (Idescat, 2022) i una densitat de 157,7 hab./km². El terme municipal comprèn els pobles de Poble Nou del Delta i Balada i les urbanitzacions d'Eucaliptus i Faveret.

Ampostà se situa en un enclavament predominantment natural, a la vora del riu Ebre, en el seu marge dret i, en contacte amb el relleu de la serra del Montsià al sud i sud-oest. En el costat nord i est, limita amb el riu Ebre i el Delta de l'Ebre (incloent-hi el Parc Natural). La ciutat d'Ampostà es troba encerclada per l'AP-7, l'autopista del Mediterrani, entre València i Barcelona, la carretera nacional N-340 entre Castelló de la Plana i Tarragona i, la C12 que connecta amb Tortosa.

Plànol 2.1. Situació del municipi d'Ampostà, Montsià



Font: Institut cartogràfic i geològic de Catalunya (ICGC).

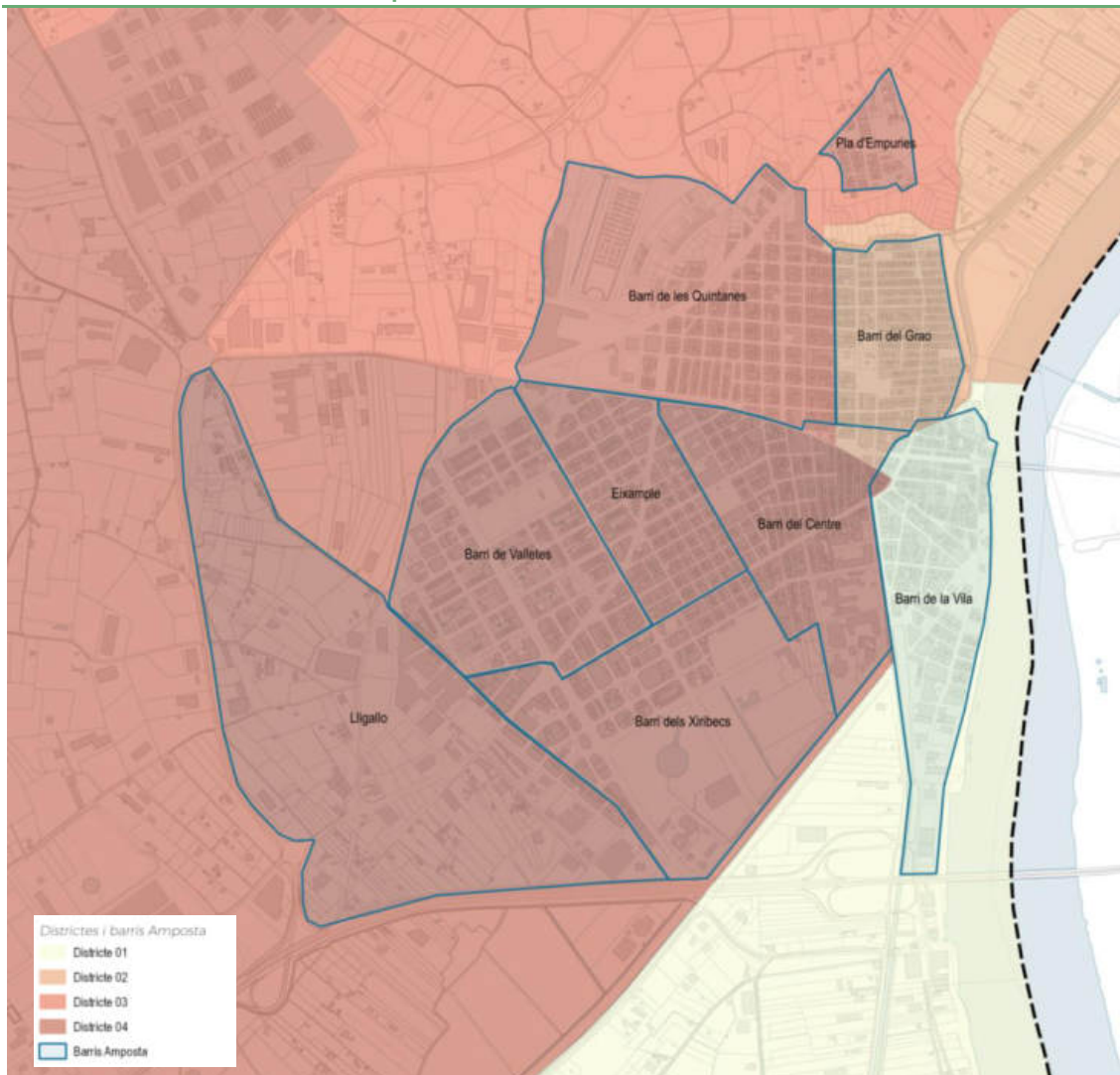
2.1.1 DISTRICTES, BARRIS I ALTRES NUCLIS

Amposta

La ciutat d'Amposta està integrada per 4 districtes que configuren 9 barris:

- **Districte 1:** Barri de la Vila
- **Districte 2:** Barri del Grau
- **Districte 3:** Barri de les Quintanes i Pla d'Empúries
- **Districte 4:** Barri del Centre, Barri dels Xiribecs, Barri de Valletes, Eixample i Lligallo.

Plànol 2.2. Districtes i barris d'Amposta



Font: Seccions censals. Institut cartogràfic i geològic de Catalunya (ICGC).

Urbanització d'Eucaliptus i Favaret

El sector Eucaliptus es troba a l'extrem sud est del municipi, gairebé en contacte amb la platja i està format principalment d'habitatges unifamiliars aïllats i blocs d'apartament d'estiu. Favaret és un teixit de baixa densitat situat al sud oest del municipi, més proper al nucli d'Amposta.

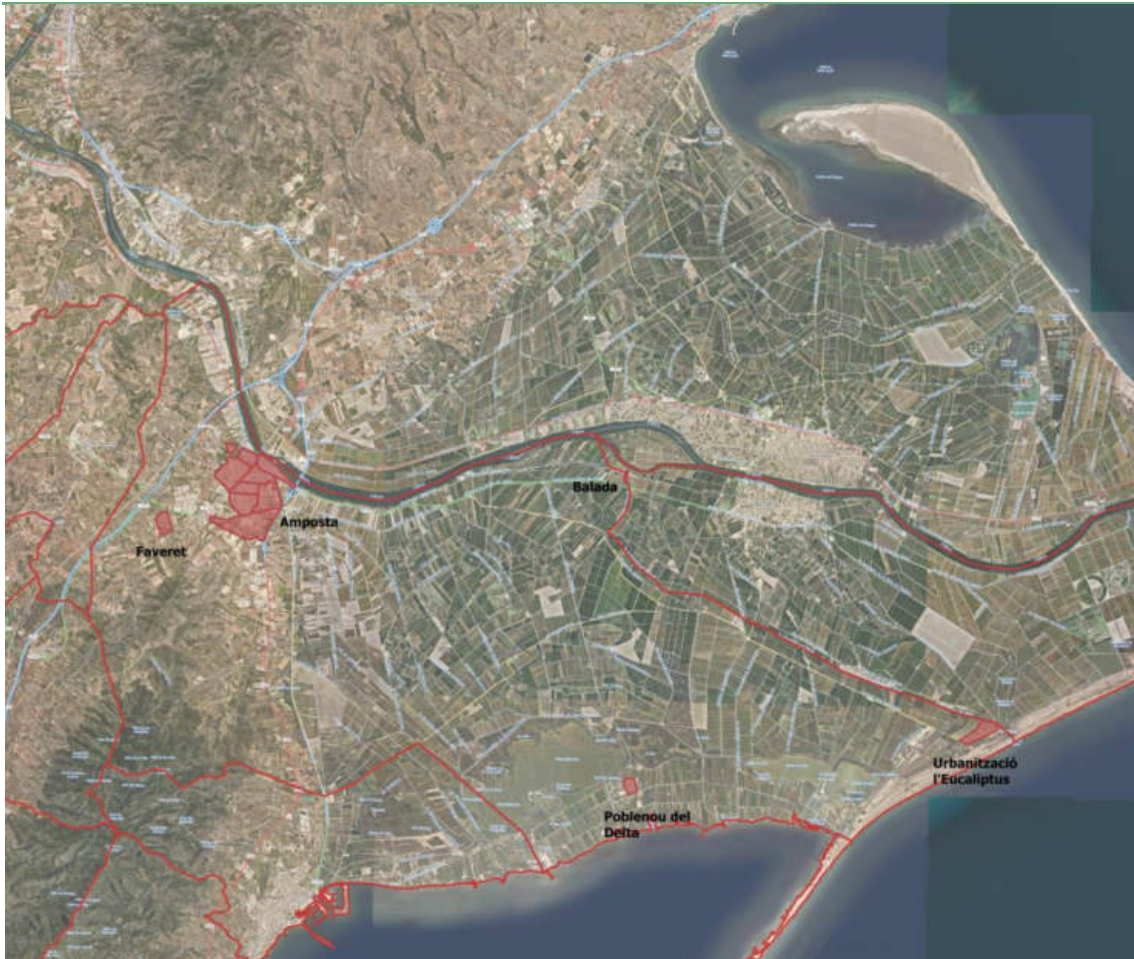
El Poble Nou del Delta

És un nucli urbà situat al Delta de l'Ebre que pertany al terme municipal d'Amposta on hi viuen 280 habitants tot l'any. És una operació de colonització de després de la Guerra Civil, creat amb el nom de "Villafranco del Delta" creat amb la intenció que fos la residència dels pagesos que es dediquessin al cultiu d'arròs. És de nova planta amb una tipologia de cases blanques de dues plantes amb pati interior, amb carrers enjardinats amb palmeres i, un campanar de l'església al centre.

Balada

És un nucli urbà molt petit tocant al riu Ebre. Pertany als termes municipals d'Amposta i de Sant Jaume d'Enveja, la separació es localitza en les dues bandes del seu únic carrer (c. Sant Cristòfol). La tipologia urbana és de cases disperses, amb una població de 14 habitants fixes.

Plànol 2.3. Nuclis d'Amposta



Font: Institut cartogràfic i geològic de Catalunya (ICGC).

3 LES PERSONES

L'anàlisi de les persones d'Amposta s'estructura en els següents apartats:

- Dinàmica demogràfica i residencial
- Les llars
- Estimació de població i llars
- Situació socioeconòmica
- Problemàtiques d'accés i pagament de l'habitatge
- Estimació de necessitats

La informació analitzada en aquest capítol s'ha obtingut principalment de les següents fonts:

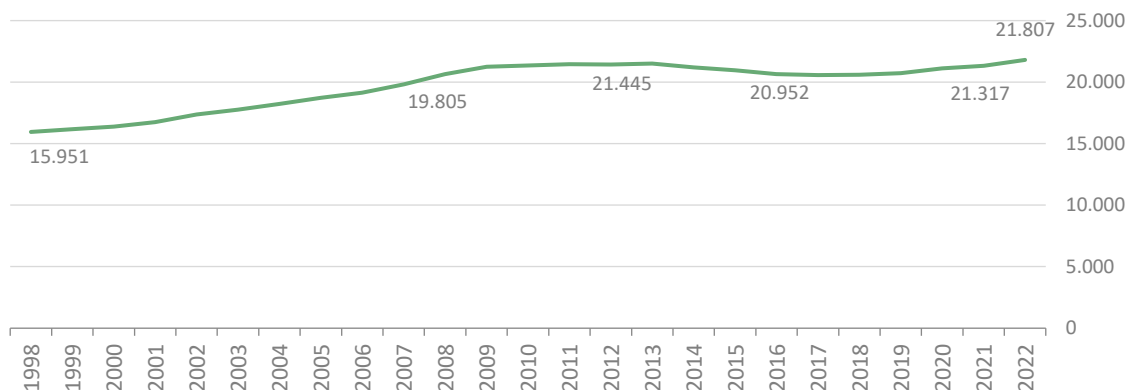
- Padró continu de l'INE.
- Padró de població, registre municipal.
- Cens de població i habitatges.
- Informació facilitada pels equips tècnics de l'Ajuntament i el Consell comarcal.

3.1 DINÀMICA DEMOGRÀFICA I RESIDENCIAL

Amposta, amb 21.807 habitants el 2022, ha experimentat un creixement constant entre els anys 2001 i 2009, amb un índex de creixement mitjà anual del 2,9%, amb una punta els anys 2008 (4,3%) i 2007 (3,5%), i un guany entorn els 4.870 habitants.

- De llavors ençà el creixement es desaccelera per a esdevenir negatiu entre el 2012 i el 2017, excepte del 2013, any en que té un petit guany.
- La recuperació del creixement ha estat lenta i irregular, però el 2022 torna a superar el llindar del 2% de guany.

Gràfic 3.1. Evolució de la població, 1998 a 2022



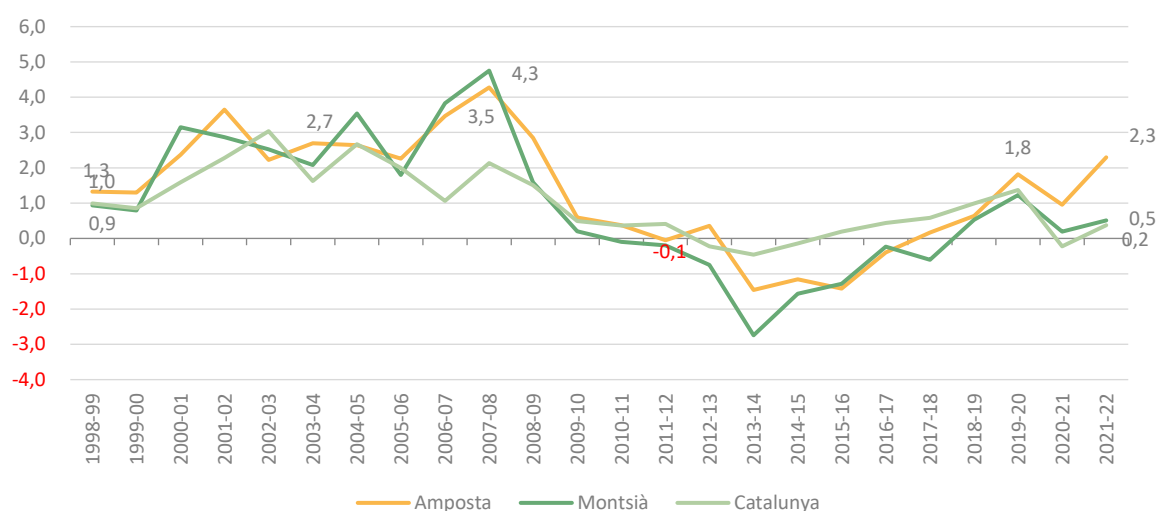
Font: Web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

L'índex de creixement de població d'Amposta ha estat força paral·lel al del Montsià.

- El pes d'Amposta, capital de la comarca, ha augmentat amb el pas dels anys, de 29,1% el 1998 al 31,7% el 2022, a causa de tenir més anys amb pèrdua d'habitants.

Respecte a Catalunya ha estat una mica més gran, llevat del període del 2014 al 2019, en què Amposta va acumular més anys de pèrdua o de creixement més moderat.

Gràfic 3.2. Evolució de l'índex de creixement de població, 1998 a 2022



Font: Web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

3.1.1 LES COMPONENTS DE CREIXEMENT

Les migracions internes que van ser moderades en les dècades dels vuitanta i noranta del passat segle, van passar a tenir un rol important en el guany d'habitants entre els anys 1998 i 2008, mentre que a partir de la crisi el passen a tenir en l'estancament o pèrdua de població, si bé el 2019 i 2021 tornen a guanyar en l'amplitud del saldo³.

Les migracions externes aporten habitants des del 2000, però es redueixen molt entre el 2010 i el 2015 malgrat que tenen saldos negatius només en dos anys, el 2013 i 2014, anys en què el saldo de les migracions internes també ho són, acreixent així la pèrdua d'habitants.

→ Des del 2015 el balanç és positiu, però no és fins al 2018 que torna a guanyar amplitud, la més gran el 2020.

El creixement natural ha estat feble en molts anys d'una sèrie de 46 anys, amb una mica més d'aquesta amb saldo negatiu i alguns anys amb guanys propers a zero, més a causa d'una reducció de la natalitat, si bé combinada amb alguns anys de guanys (per exemple, entre el 2002 i el 2008, el 2014 i el 2017), que per un augment en les defuncions, que també s'ha produït.

→ Probablement, els valors negatius més grans dels anys 2020 i 2021 són a causa de la Covid-19, no només el 2020 sinó també el 2021.

³ El 2020 el saldo va ser negatiu, però és força probable que fos a causa del confinament i posterior crisi derivats de la pandèmia de la Covid-19.

Taula 3.1. Evolució de l'índex de creixement de població, 2005 a 2021

	Natural	Intern	Extern	Total
2005	54	166	266	486
2006	73	296	129	498
2007	101	216	333	650
2008	77	196	550	823
2009	82	23	291	396
2010	55	32	52	139
2011	93	-61	68	100
2012	29	90	40	159
2013	-8	-194	-33	-235
2014	44	-27	-143	-126
2015	25	-150	34	-91
2016	3	21	96	120
2017	42	73	94	209
2018	-13	25	108	120
2019	21	129	237	387
2020	-47	-23	311	241
2021	-54	190	160	296

Font. Idescat a partir del moviment natural de població de l'INE i l'estadística de variació residencial de l'INE i elaboració pròpia.

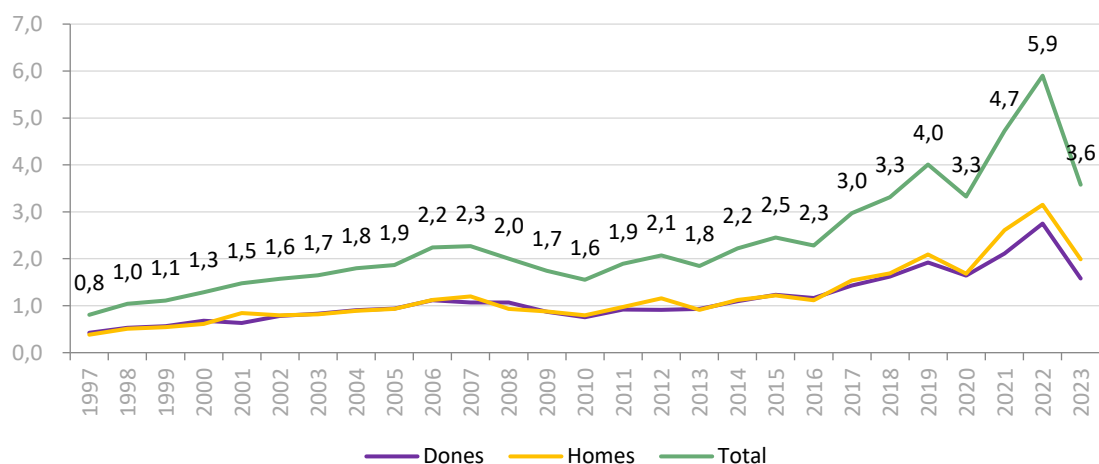
Evolució de les altes de padró

El 37% dels habitants d'Amposta estan empadronats des del 1997⁴ o anteriorment.

- Del 1998 al 2013 oscil·len entre l'1% i el 2%, ocasionalment assolint el 2-2,3% (1,7% de mitjana).
- A partir del 2014 incrementa anualment el nombre, si bé amb alguna irregularitat, amb el màxim el 2022 amb el 5,9%.

Fins al 2017 hi va haver un cert equilibri entre els sexes, en alguns casos amb una mica més de dones (per exemple del 1997 al 2000), i en altres d'homes (per exemple, del 2006 al 2012), però des del 2017 en tots els anys hi ha hagut més homes que dones.

Gràfic 3.3. Evolució de les altes al padró municipal d'habitants segons sexe, 1997 a 2023



Font: Padró continu de població de l'Ajuntament d'Amposta i elaboració pròpia.

⁴ El sistema de gestió continua i informatitzada dels padrons municipals (el que es coneix com a padró continu), va entrar en funcionament el 1996, i des del 1998 s'obtenen xifres de població a 1 de gener de cada any (font Idescat), raó per la que el primer any d'alta que consta al padró és el 1997.

3.1.2 ESTRUCTURA D'EDATS

Les variacions del creixement de població han tingut reflex en la seva piràmide d'edats. Així si l'any 2001 ja es trobava una mica desequilibrada, amb una base d'infants i gent jove ja força més petita en relació amb la població adulta, al 2022 la base s'ha reduït més, alhora que es dona un important aprimament en el grup de persones joves per pèrdua d'efectius i un augment de la població adulta i gran.

- L'estructura d'edats del 2001 conserva encara la figura piramidal, però ha aprimat força la base, ha ampliat la cúspide i presenta quatre grups d'edat, distribuïts entre els joves i adults, de proporcions gairebé iguals.
- L'estructura d'edats del 2022 ha reduït una mica més la base, ha ampliat encara més la cúspide i ha reduït el volum de joves.

Els canvis més significatius entre el 2001 i 2022 són:

- Pèrdua d'efectius en els grups d'edat de 20 a 34 anys, entorn els 3.280.
- Reducció de pes en els de 0 a 4 anys, 15 a 19, de 35 a 39 anys i 65 a 79 a causa d'uns guanys més petits que els altres grups d'edat.
- Augments importants en els grups d'edat adults, de 45 a 59 anys i també en els de 85 i més anys⁵.

Els canvis per grans grups d'edat són:

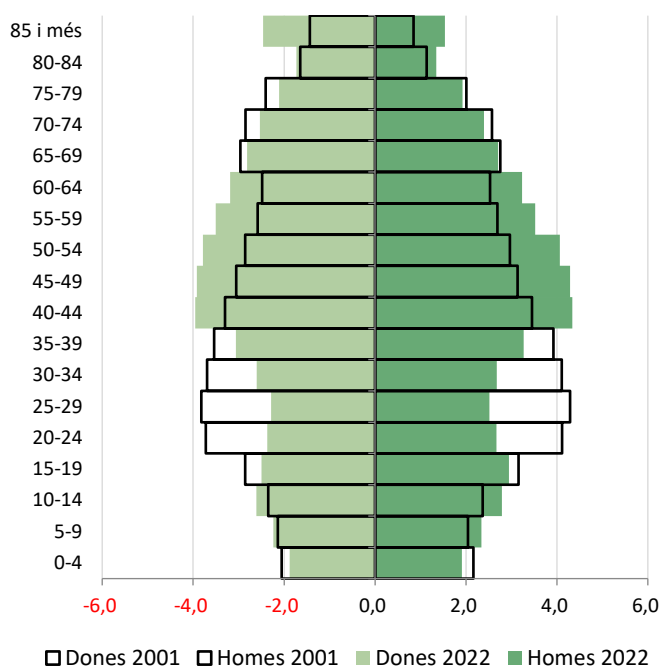
- Reducció del pes del grup en edat activa, de 16 a 64 anys en una mica més de 2 punts percentuals, tot i haver guanyat efectius (16,5%), a causa d'un increment més moderat dels altres dos grans grups.
- Petit augment de pes del grup d'infants i adolescents (0,5 punts percentuals), més gran (16,5%) que el de la població activa, però més petit que el de la població gran (29,5%).
- Augment de pes de la població de més de 64 anys, 1,5 punts percentuals més.

Amb aquests canvis, l'edat mitjana de la població d'Amposta ha passat dels 41,4 anys el 2001 als 44,2 el 2022, 2,8 anys més.

- La població de nacionalitat espanyola és més gran, amb 44,1 anys el 2022 de mitjana, que la de nacionalitat estrangera, amb 34,1 anys, si bé aquesta darrera també és 2,3 anys més gran respecte al 2001.

⁵ Caldria escatir la incidència de les residències de persones grans en aquest augment.

Gràfic 3.4. Piràmide d'edats per sexe (%), 2001 i 2022



Font: Web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

La pèrdua de pes en el grup d'edat adulta ha tingut també incidència en l'augment de la dependència global, del 52,3% el 2001 a 57,3% el 2022.

- L'augment de la dependència infantil ha estat insignificant, d'1,5 punts, a causa d'uns guanys més discretes en aquests grups d'edat.
- La dependència senil ha experimentat un bon augment 3,4 punts percentuals, a conseqüència dels guanys més grans d'aquests grups d'edat.

Taula 3.2. Índex de dependència infantil i senil, 2001 i 2022

	2001	2022	2001-2022
Dependència infantil	21,8	23,4	1,5
Dependència senil	30,5	33,9	3,4
Dependència global	52,3	57,3	4,9
Edat mitjana	41,4	44,2	2,8

Font: Web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

D'aquests augments diferents en els extrems en la piràmide d'edats en deriven:

- Augment de l'índex d'envelliment, que ja era gran el 2001, d'1,4 persones grans per 1 menor de 16 anys, i que el 2022 passa a ser d'1,5 (índexs 139,7 i 145 respectivament).
- Augmenta també l'índex de sobreenvelliment: del 7,8% de persones de 85 i més grans el 2001 es passa al 18,5%⁶.
- Malgrat l'augment en el nombre de la població gran, hi ha bastant equilibri entre sexes, si bé una mica més d'homes que dones (1 centèsima el 2001 i 2 el 2022).

⁶ Novament en aquest cas, caldria tenir en compte si les residències de persones grans hi tenen una incidència gran o petita.

Taula 3.3. Índexs d'envelliment, sobreenvelliment i de masculinitat, 2001 i 2022

	2001	2022	2001-2022
Envelliment	139,7	145,0	5,3
Sobreenvelliment	7,8	18,5	10,8
Índex de masculinitat	1,01	1,02	0,01

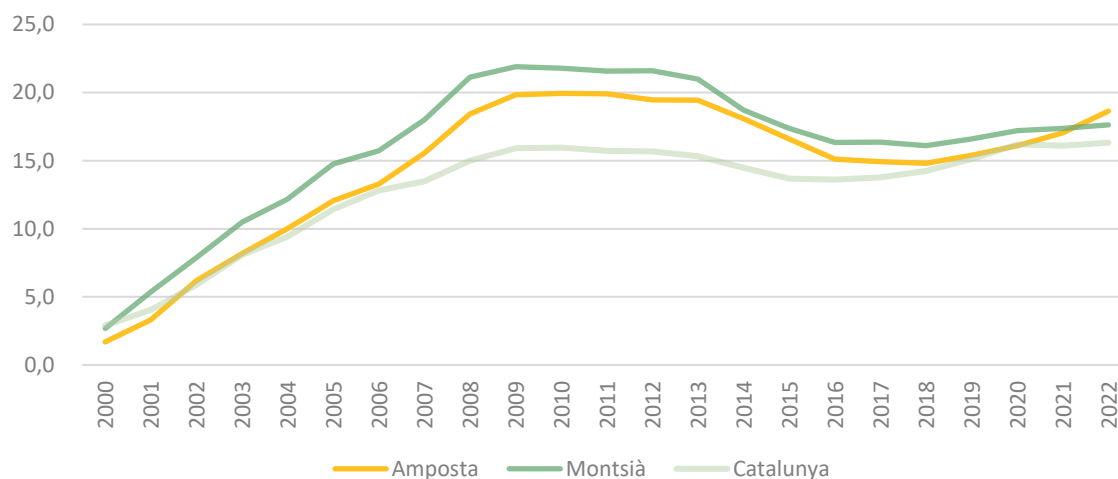
Font: Web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

3.1.3 LA POBLACIÓ DE NACIONALITAT ESPANYOLA I NACIONALITAT ESTRANGERA

La població de nacionalitat estrangera, té força pes, del 18,6 el 2022, amb el màxim el 2010 i 2011 amb vora la cinquena part dels habitants d'Amposta.

- El guany més gran es produeix entre el 2001 i el 2005.
- El seu pes es redueix entre el 2010 i 2018, tant per pèrdua d'efectius com per guany en els de nacionalitat espanyola.

Gràfic 3.5. Evolució de la població de nacionalitat estrangera (%), 2000 a 2022



Font: Web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

Un 29,4% són de països d'Àfrica i un 29,1% de països de la resta de la Unió Europea, mentre que els d'Àsia i Oceania suposaven el 18,3% i els d'Amèrica del Sud el 16%.

Hi ha desequilibri entre sexes:

- Entre els de nacionalitat de països d'Àsia i d'Àfrica hi ha més homes que dones (2,39 homes per 1 dona en els primers i 1,51 homes per 1 dona en els segons).
- En la resta de nacionalitats és a la inversa, però destaquen els d'Amèrica Nord i Central i del Sud, en què hi ha 0,70 i 0,78 homes per una dona respectivament.

Taula 3.4. Població per nacionalitat (continents) i índexs de masculinitat, 2022

	Nombre	Nacionalitat estrangera	Total població	Índex masculinitat
Resta UE	1.184	29,1%	5,4%	0,90
Resta Europa	176	4,3%	0,8%	0,85
Àfrica	1.194	29,4%	5,5%	1,51
Amèrica del Nord i Central	117	2,9%	0,5%	0,70
Amèrica del Sud	651	16,0%	3,0%	0,78
Àsia i Oceania	745	18,3%	3,4%	2,39
Total estrangers	4.067	100,0%	18,6%	1,20
Espanyola	17.740		81,4%	1,00
Amposta	21.807			1,03

Font: Web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

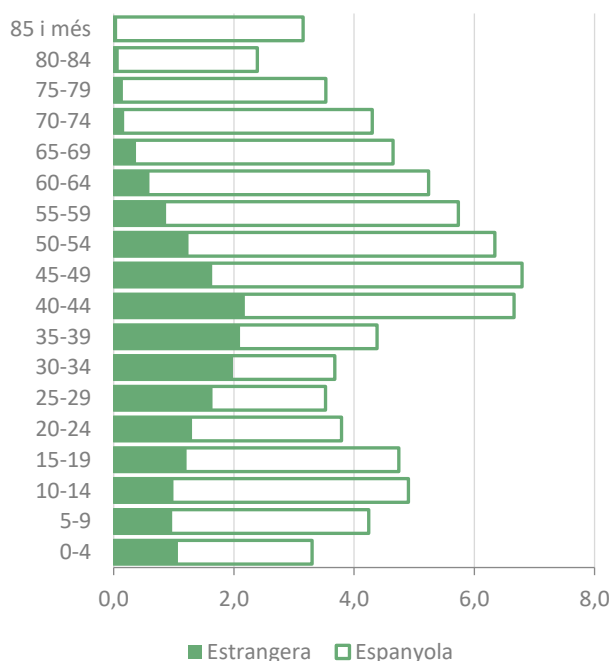
Els seus efectius tenen més incidència en els grups d'edat joves i els petits:

- Entorn el terç en els grups de 25 a 39 anys, destacant en dels de 30 a 34 anys amb el 35,1%.
- Entre la cinquena i la quarta part en els 15 a 24 anys.
- El 24,4% en els de menys de 5 anys i entre el 17 i 19% en els de 5 a 14 anys.

El 35% de la població de nacionalitat estrangera té entre 40 i 60 anys, destacant que una mica menys d'una cinquena part del grup de 40 a 44 anys és de nacionalitat estrangera.

- Tot i el pes dels joves, que en edats més madures n'hagin guanyat, pot significar que hi ha una part important que ja està arrelada al municipi. El fet que l'edat mitjana de la població de nacionalitat estrangera hagi passat dels 31,9 anys el 2001 als 34,1 el 2022, 2,3 anys més grans, ho avalaria.

Gràfic 3.6. Piràmide d'edats segons nacionalitat (%), 2022



Font: Web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

3.2 LES LLARS

Segons el cens de 2021 a Amposta hi havia 8.226 llars, un 0,7% més que el 2011. Aquest escàs augment contrasta amb el de les dues dècades anteriors.

De la comparació de les variacions de població, llars i habitatges dels darrers quatre anys censals destaca:

- L'augment més gran de les llars entre els tres anys censals, més en la dècada del 2000, igual que l'augment de població i habitatges. Menys persones necessitaven més habitatges, hi havia habitatge suficient per a absorbir-ho.
- La gran reducció segons el darrer cens amb dades publicades (2021) en els tres components, tot i que força menys en els habitatges.

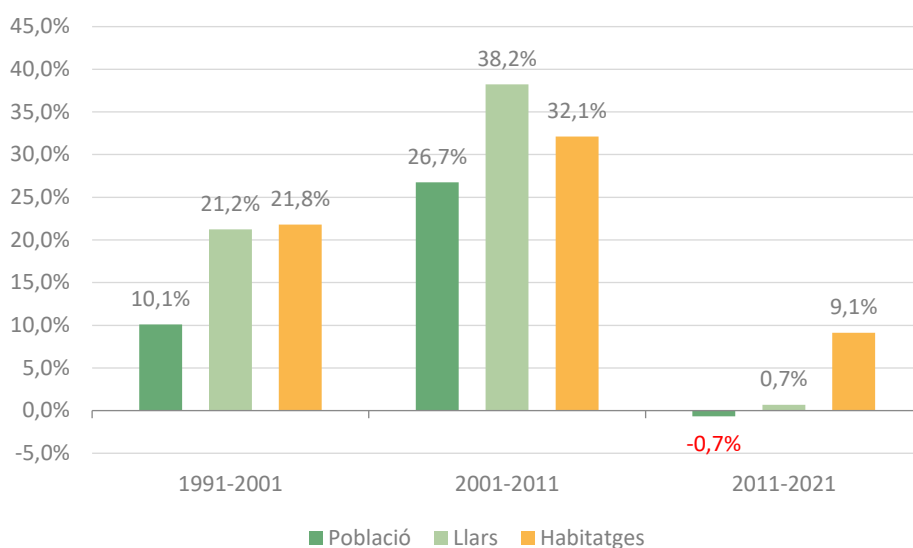
La dimensió mitjana de les llars el 2011 era de 2,60 persones/llar⁷, una mica més gran que la mitjana comarcal, de 2,58, i a la catalana, de 2,54.

Taula 3.5. Evolució de la població, llars i habitatges. 1991, 2001, 2011 i 2021

	1991	2001	2011	2021
Població	15.321	16.865	21.375	21.228
Llars	4.876	5.911	8.170	8.226
Habitatges	6.761	8.234	10.879	11.871
Variació total				
	1991-2001	2001-2011	2011-2021	
Població	1.544	4.510	-147	
Llars	1.035	2.259	56	
Habitatges	1.473	2.645	992	
Variació relativa				
	1991-2001	2001-2011	2011-2021	
Població	10,1%	26,7%	-0,7%	
Llars	21,2%	38,2%	0,7%	
Habitatges	21,8%	32,1%	9,1%	
Variació anual				
	1991-2001	2001-2011	2011-2021	
Població	1,0%	2,4%	-0,1%	
Llars	1,9%	3,3%	0,1%	
Habitatges	2,0%	2,8%	0,8%	

Font: 1991, 2001 i 2011 Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE, 2021 INE a partir del cens de població i habitatges del 2021 i elaboració pròpia.

⁷ Encara no hi ha la dada del 2021 (consulta feta l'octubre 2023).

Gràfic 3.7. Evolució de la població, llars i habitatges (%). 1991, 2001, 2011 i 2021

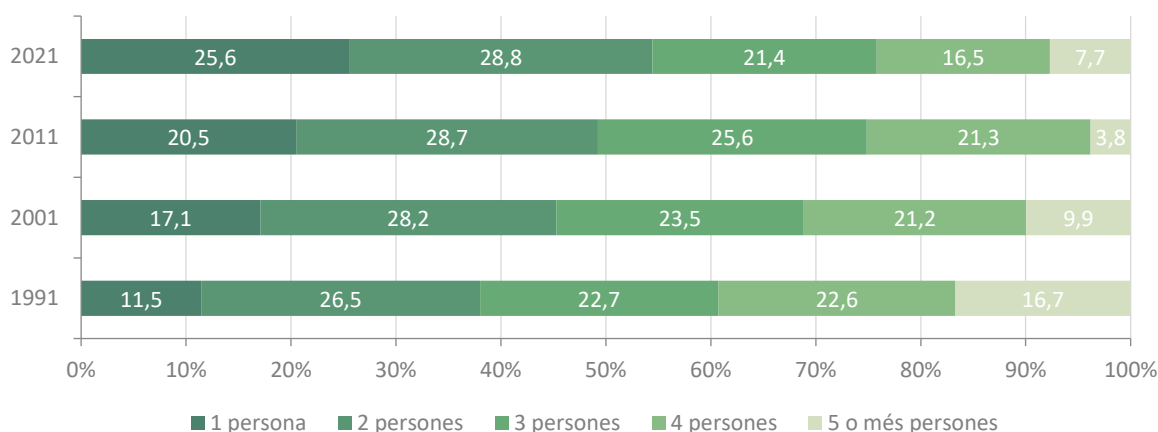
Font: 1991, 2001 i 2011 Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE, 2021 INE a partir del cens de població i habitatges del 2021 i elaboració pròpia.

3.2.1 NOMBRE DE PERSONES PER LLAR

La reducció de les persones per llar fins al 2011 va ser a causa d'un augment de les llars unipersonals i de dues persones i la reducció de les de tres i més persones.

Entre el 1991 i el 2011:

- Les llars unipersonals són les que més han augmentat passant a suposar una cinquena part del total.
- Les de dues persones també augmenten tot i que amb una proporció una mica més petita mantenint, però, la mateixa proporció el 2001 i 2011, igual que les de 3 i 4 persones.
- Les de cinc i més persones perden volum i pes.

Gràfic 3.8. Evolució de les llars segons el nombre de persones (%). 1991, 2001, 2011 i 2021

Font: Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE, 2022 Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament d'Amposta i elaboració pròpia.

Entre el 2011 i el 2021:

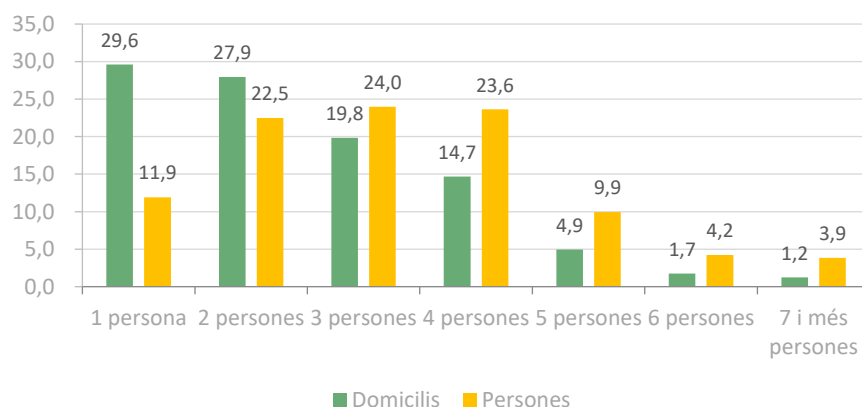
- Les llars unipersonals han tornat a guanyar pes fins a una mica més d'una quarta part de les llars mentre que les de dues persones continua amb pes similar al del 2001 i 2011.
- Per contra, les de tres i de quatre persones perden volum i pes.
- Les que més en guanyen són les de cinc o més persones (103,5%), i tot i continuar sent les menys nombroses, aquest increment indica un canvi de tendència.

El padró del 2023 mostra:

- Augment encara més gran dels domicilis unipersonals, fins a assolir quasi el 30% del total, si bé només afecta a l'11,9% de la població.
- Petita reducció del pes dels de dues persones, a causa d'un augment més petit en el seu nombre.
- Reducció en nombre i pes dels de 3 i 4 persones.
- Petit augment dels de 5 i més persones.

Així doncs, el padró del 2023 posa l'accent en el doble fenomen de maduració i envelliment de la població alhora que continua el lent augment dels domicilis de cinc o més persones, molt probablement a conseqüència de la necessitat de compartir habitatge per la dificultat d'accés (vegeu punt 3.5), siguin persones joves, siguin de nacionalitat estrangera.

Gràfic 3.9. Domicilis segons el nombre de persones (%). Octubre de 2023



Font: Padró continu de població de l'Ajuntament d'Amposta i elaboració pròpia.

Respecte al Montsià i Catalunya, l'any 2011:

- Les llars de tres i quatre persones tenien més pes a Amposta que al Montsià i Catalunya.
- Les llars unipersonals, de dues persones i 5 o més eren una mica menys nombroses, en una proporció més semblant al Montsià que a Catalunya.

El 39% de les llars unipersonals són de persones de 65 i més anys (i el 34% de les de dues persones també són de persones grans). El 64% són femenines (78,1 anys de mitjana).

Gràfic 3.10. Llars segons el nombre de persones (%). 2011



Font: Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE, 2022 Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament d'Amposta i elaboració pròpia.

3.2.2 CARACTERÍSTIQUES DELS DOMICILIS PER ESTRUCTURA D'EDATS

Domicilis joves

Els domicilis joves, d'edats compreses entre els 18 i 35 anys, representen l'11,4% dels domicilis totals i el 5,8% de la població.

El pes de la població jove emancipada augmenta amb l'edat:

- Les persones més joves són les que tenen un grau d'emancipació més petit, el 12,5% entre els que tenen entre 18 i 24 anys.
- La proporció augmenta fins el 35,3% entre els de 25 a 29 anys.
- En els de 30 a 35 anys assoleix el 53,1%, percentatge que es pot considerar baix.

Aspectes a destacar:

- Els domicilis unipersonals són els més nombrosos, amb una mica més d'un terç del total, seguit pels de dues persones amb gairebé una quarta part i de 3 anys una mica més d'una cinquena part.
- Els domicilis de 4 o més persones es corresponen molt probablement a habitatges compartits. En alguns casos corresponen a habitatges de persones joves que es poden considerar emancipades, tot i que probablement són domicilis de transició, i en altres casos són de persones que requereixen d'habitatge assequible, si bé no és segur que acabin fixant el domicili al municipi.

Taula 3.6. Domicilis joves per nombre de persones (%), octubre 2023

	1	2	3	4	5 o més	Total	%	< 18 anys
18-24 anys	61	23	9	7	3	103	10,2	31
25 a 29 anys	120	52	42	23	14	251	25,0	133
30 a 35 anys	173	164	155	109	51	652	64,8	533
Total	354	239	206	139	68	1.006	100,0	697
%	35,2	23,8	20,5	13,8	6,8	100,0		
< 18 anys	0	55	214	251	177	697		

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

Notes. Han quedat incloses persones de 36 a 42 anys que conviuen amb persones de 24 a 35 anys.

Si als domicilis joves se'ls afegeixen els menors de 18 anys que hi conviuen, el pes de les persones que viuen en aquests domicilis augmenta fins al 9,7% de la població d'Amposta.

Taula 3.7. Domicilis joves per nombre de persones (%), octubre 2023

	Domicilis		Persones 18 a 35 anys		< 18 anys		% Amposta		
	Nre	%	Nre	%	Nre	Total	Domicilis	Persones	% 18-35/total
1 persona	354	35,2	354	24,6	0	354	13,6	13,6	100,0
2 persones	239	23,8	376	26,2	55	431	9,7	8,7	87,2
3 persones	206	20,5	325	22,6	214	539	11,8	10,3	60,3
4 persones	139	13,8	231	16,1	251	482	10,7	9,3	47,9
5 o més persones	68	6,8	151	10,5	177	328	9,7	4,5	46,0
Total	1.006	100,0	1.437	100,0	697	2.134	11,4	9,7	67,3

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

Notes. Han quedat incloses persones de 36 a 42 anys que conviuen amb persones de 24 a 35 anys.

Domicilis amb persones grans

L'any 2023, el nombre de domicilis en què totes les persones empadronades són grans, de més de 64 anys, té un pes força gran, del 21,6% tot i que pel que fa a volum de població aquests grups d'edats representen el 12,4%.

Taula 3.8. Domicilis amb persones grans, octubre 2023

	Domicilis		Persones		% Amposta	
	Nre	%	Nre	%	Domicilis	Persones
Domicilis persones grans	1.905	61,7	2.714	63,6	21,6	12,4
Domicilis amb persones grans	1.182	38,3	1.556	36,4	13,4	7,1
Total	3.087	100,0	4.270	100,0	35,0	19,5

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

El baix pes en el nombre d'habitants és a causa de ser bàsicament domicilis unipersonals, 53,7%, i de dues persones, amb el 44,4%.

- Dels domicilis unipersonals d'Amposta, el 39,2% són grans i dels de dues persones, el 34,3% també són grans, percentatges força elevats.

Taula 3.9. Domicilis en què tots són persones grans, octubre 2023

	Domicilis		Persones		% Amposta	
	Nre	%	Nre	%	Domicilis	Persones
1 persona	1.023	53,7	1.023	37,7	39,2	39,2
2 persones	846	44,4	1.598	58,9	34,3	32,4
3 persones	36	1,9	93	3,4	2,1	1,8
Total	1.905	100,0	2.714	100,0	21,6	12,4

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

Una mica menys de dos terços dels domicilis unipersonals són femenins, amb una edat mitjana de 78,1 anys, dos més que els homes.

Taula 3.10. Domicilis unipersonals grans segons sexe, octubre 2023

	Nre	%	Edat mitjana
Dones	645	63,6	78,1
Homes	378	36,4	76,1
	1.023	100,0	77,4

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

3.3 ESTIMACIÓ DE POBLACIÓ I LLARS

3.3.1 ESTIMACIONS DE POBLACIÓ

D'acord amb les projeccions de població elaborades per l'Idescat, Amposta podria tenir entre 21.260 habitants i 23.100, en xifres arrodonides, segons escenari.

- En l'escenari baix perdria habitants, una mica menys de 550, a causa d'un creixement natural negatiu i un saldo migratori migrat.
- En l'escenari mitjà, guanyaria pocs habitants (entorn els 380), però amb un índex de creixement positiu, a la inversa que el de la darrera dècada, atès que el saldo migratori ja compensaria un creixement natural negatiu.
- Únicament en l'alt el guany seria més ampli, d'una mica més de 1.290, amb un creixement natural positiu tot i que molt esquifit i un saldo migratori molt més gros del que ha tingut en les darreres dècades.

En tots tres escenaris es preveu una reducció de pes dels grups d'edat infantil (0 a 15 anys) i en edat activa (16 a 64 anys) mentre que la gran (65 i més anys) augmenta en cada any.

- En els escenaris baix i mitjà augmentarà encara més l'índex d'envelliment: 158,5 en el baix, 151,4 en el mitjà, mentre que en l'alt es reduiria 1,1 punts percentuals respecte al 2022 (de 145,0 a 144,4).

Taula 3.11. Projeccions de població, 2029

	Baix	Mitjà	Alt
2022		21.807	
2030	21.260	22.190	23.100
Variació 2022-2030			
Total	-547	383	1.293
Relativa	-2,5	1,8	5,9
Increment anual			
2001-2011		2,5	
2011-2021		-0,1	
2022-2030	-0,4	0,2	0,8

Font. Idescat i elaboració pròpia.

3.3.2 ESTIMACIONS DE LLARS

Pel que fa a les llars, les estimacions d'evolució s'han realitzat per a aquest Pla Local d'Habitatge i s'ha aplicat el mètode de dimensió mitjana de la llar d'acord amb quina ha estat la seva evolució i unes hipòtesis de disminució o augment.

- Segons el cens del 2011 la mitjana era de 2,60 persones / llar i segons el padró del 2023 es redueix fins a 2,48.
- Les projeccions de població apunten a la pèrdua de població en l'escenari baix, un creixement feble en l'escenari mitjà i molt més ampli en l'alt, tot i que més petit que el del període 2001-2011.
- Les projeccions per grans grups d'edat assenyalen a un augment de la població gran i reducció de la resta de grans grups, perquè les llars unipersonals i de dues persones seguiran augmentant mentre que les de tres i quatre es reduiran novament, tot i que possiblement les de cinc o més podrien bé mantenir el seu pes actual (una mica menys del 8% segons el cens del 2021 i el padró del 2023).

Tot i la maduració i envelliment de la població que apunten tots tres escenaris, el padró del 2023 evidencia un nou augment de les llars de cinc o més persones. Les dificultats cada cop més grans d'accés i manteniment de l'habitatge fan pensar que aquesta tendència seguirà en el curt termini, perquè es proposa una dimensió mitjana de 2,53 persones per llar el 2030.

El nombre de llars guanyarà en l'escenari baix quasi 175 unitats, malgrat perdre habitants en la mateixa línia del que ha esdevingut en les darreres dècades, tindria un augment molt discret en el mitjà, entorn les 540, més si es compara amb els increments del 2001 i 2011, i moderat en l'alt, en unes 900 noves llars.

- L'índex de formació de llars seria molt més petit que el de les dues primeres dècades del segle XXI, però més grans que en el de la darrera.

El 2030 podria haver entre 8.400 llars i 9.130 segons escenari.

Taula 3.12. Estimacions de llars, 2029

	Baix	Mitjà	Alt
2021		8.226	
2030	8.400	8.770	9.130
Variació 2021-2030			
Total	174	544	904
Relativa	2,1	6,6	11,0
Increment anual			
2001-2011		3,3	
2011-2021		0,1	
2021-2030	0,26	0,8	1,3

Font: Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE, 2022 Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament d'Amposta i elaboració pròpia.

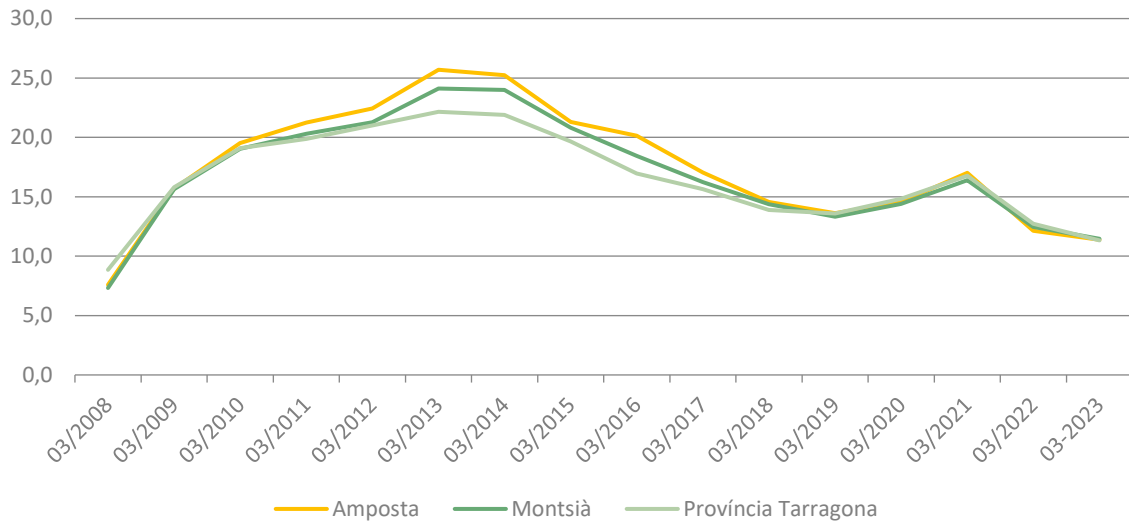
3.4 SITUACIÓ SOCIOECONÒMICA

3.4.1 EVOLUCIÓ DE L'ATUR

La taxa d'atur ha estat més gran a Amposta que al Montsià en quasi tots els anys de la sèrie, llevat dels dos darrers i també més que la província de Tarragona, tot i que amb una mica més d'irregularitat (més petita en els dos primers i també el març del 2020 i 2022).

- Des del 2009 supera el 10%, agreujant-se la situació entre el 2010 en que voreja el 20% i el 2017, en què ja s'ha reduït al 17%.
- El màxim l'assoleix el 2013 amb quasi el 26% i tot i que des del 2014 es redueix, aquesta és gradual. El març del 2023 la taxa era de l'11,4%.
- A partir del 2009 supera el miler d'inscrits a l'atur i entre el 2012 i el 2014 el duplica.

Gràfic 3.11. Evolució de la taxa d'atur (%), 2008-2023



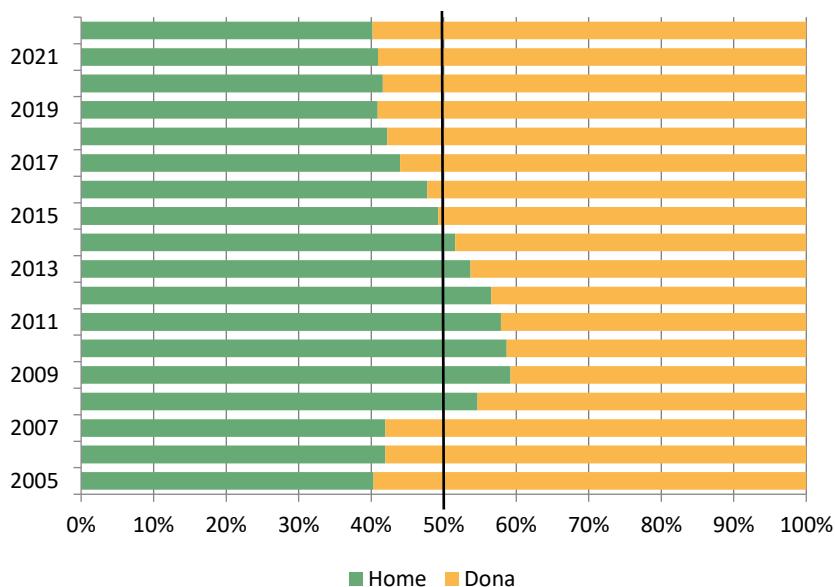
Font: Programa Mercuri de la Diputació de Tarragona a partir de les dades que provenen del Observatorio de las Ocupaciones-Servio Público de Empleo Estatal de Barcelona i elaboració pròpia.

Nota: mes de març en cada any.

Per sectors d'activitat els serveis són els que més en generen, augmentant el seu pes a partir del 2009 fins a situar-se en el 68,8% el 2022.

- El pes de la indústria va ser molt important entre el 2005 i el 2007, tot i augmentar el nombre fins al 2012, la causa va ser el gran augment que es va produir en la construcció a partir del 2009 i fins al 2011.

Gràfic 3.12. Evolució de la taxa d'atur per sexe (%), 2005-2022



Font: Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia.

L'atur és sobretot femení.

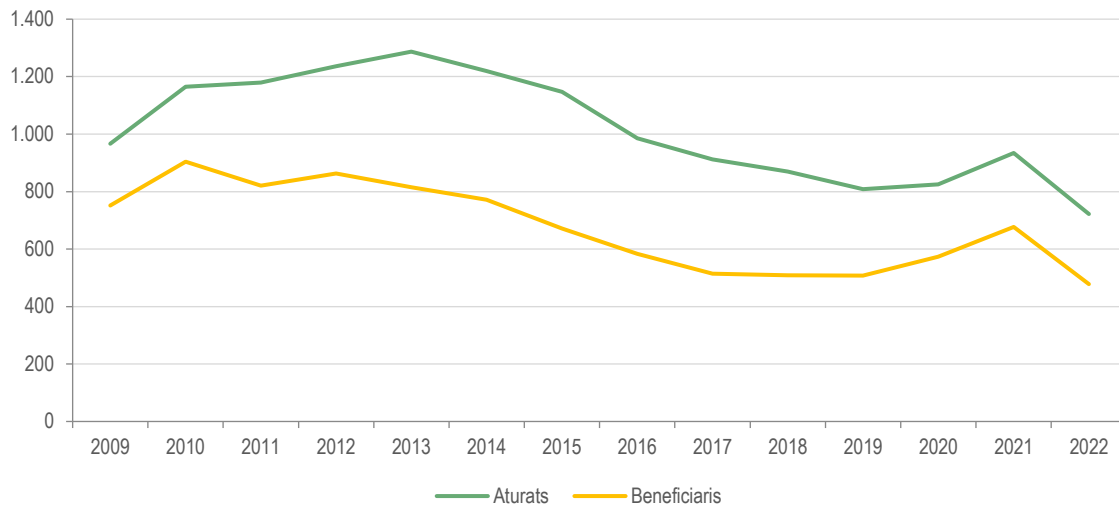
- El percentatge de dones a l'atur ha estat més gran que els dels homes en cada any, llevat dels anys centrals de la crisi, en què el percentatge d'homes a l'atur supera el de les dones.

3.4.2 PERSONES BENEFICIÀRIES DE PRESTACIONS PER DESOCUPACIÓ

Si a l'evolució del nombre de persones aturades s'hi contraposa la del nombre de beneficiàries de prestacions per desocupació, s'observa un grau de cobertura menor i descendent, cosa que podria indicar l'existència d'una bossa d'atur estructural no negligible.

- El març del 2009 un 16% de les persones inscrites a l'atur no percebién prestacions per desocupació. El volum dels que no reben prestacions de desocupació augmenta anualment fins al màxim del 47,72% el 2017 a causa d'una disminució més gran del nombre de beneficiàries que d'inscrites a l'atur.
- La proporció de manca de cobertura es redueix a partir del 2018, tot i el repunt del 2021 i 2022⁸. El 2023 es redueix fins al 29,9%.

Gràfic 3.13. Evolució del nombre d'inscrits a l'atur i dels beneficiaris, 2005-2022



Font: Persones beneficiàries: Programa Hermes de la Diputació de Tarragona a partir de les dades que provenen del Observatorio de las Ocupaciones-SerAmpostao Público de Empleo Estatal de Barcelona. Inscrites a l'atur a 31 de març Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia.

Nota: mes de març en cada any.

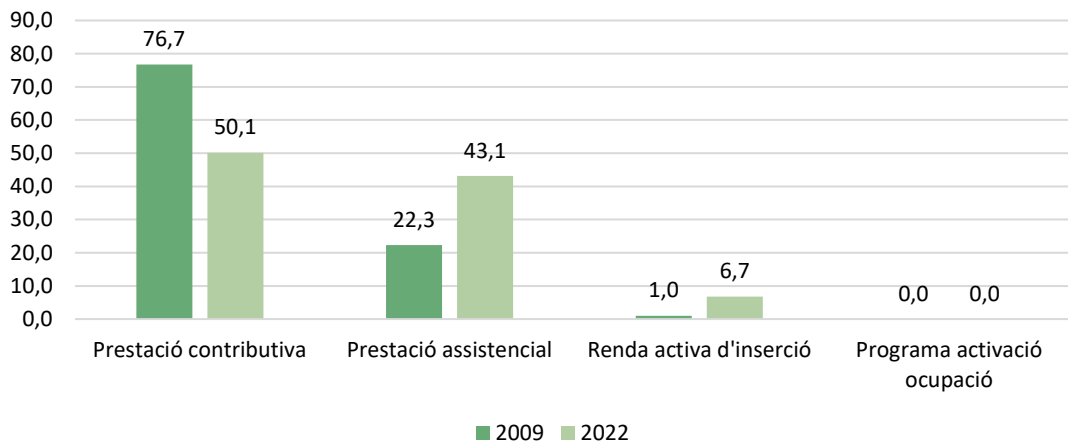
L'evolució dels tipus de prestacions percebudes posa en relleu el progressiu empitjorament de la situació de les persones aturades de llarga durada, si bé l'augment de l'atur del 2020 i 2021 introdueixen canvis en l'evolució:

- El 2009 la prestació contributiva suposava el 76,7% de les prestacions. Però entre 2010 i 2015 aquesta es va reduir progressivament, fins arribar a representar el 41,8% de les prestacions l'any 2015.
 - El seu pes torna a augmentar anualment a causa d'una reducció més gran dels altres tipus de prestacions fins al 2018.
 - El 2019 i 2020, augmenta encara més la proporció, més el 2020, a causa de la inscripció de noves aturades. El 2020 és del 65%, la proporció més alta de tota la sèrie, llevat del 2009.

⁸ El nombre més gran de beneficiaris de prestacions va ser entre els mesos d'abril i juny del 2020 a causa de la Covid-19, més que no en els anys de l'anterior crisi, però el març del 2021 va augmentar molt més el nombre d'inscrits a l'atur que de beneficiaris, i si bé el març del 2022 es va reduir molt, el de beneficiaris també.

- La prestació assistencial que el 2009 era del 22,3% augmenta fins al 45,6% el 2014 i es redueix fins al 31,1% el 2020, mentre que el 2022 torna a augmentar fins al 43,1% tant per la reducció de la contributiva com per un augment en el nombre d'aquesta.
- La renda activa d'inserció, que el 2009 percebien molt poques persones (1%), el 2017 abasta el 13,1%. De llavors ençà es redueix anualment fins al 2020, amb un 3,9%. El 2021 torna a augmentar fins al 7,6% per a reduir-se novament el 2022.
- Malgrat que el 2015 s'afegeix el programa d'activació per a l'ocupació (Reial decret llei 16/2014), aquest beneficia molt poques persones (1,5% el 2015 amb el màxim el 2017 amb el 2,3%). Per als quatre darrers anys no hi ha dades, ja que podria ser que els atorgats estiguessin pendents d'execució a causa del gran trasbals que va suposar al SEPE la Covid-19 en la prioritització dels ajuts.

Gràfic 3.14. Tipus de prestacions percebudes (%), 2009 i 2022



Font: Persones beneficiàries: Programa Hermes de la Diputació de Tarragona a partir de les dades que provenen del Observatorio de las Ocupaciones-SerAmpostaio Público de Empleo Estatal de Barcelona. Inscrites a l'atur a 31 de març Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia.

Nota. Mitjanes anuals.

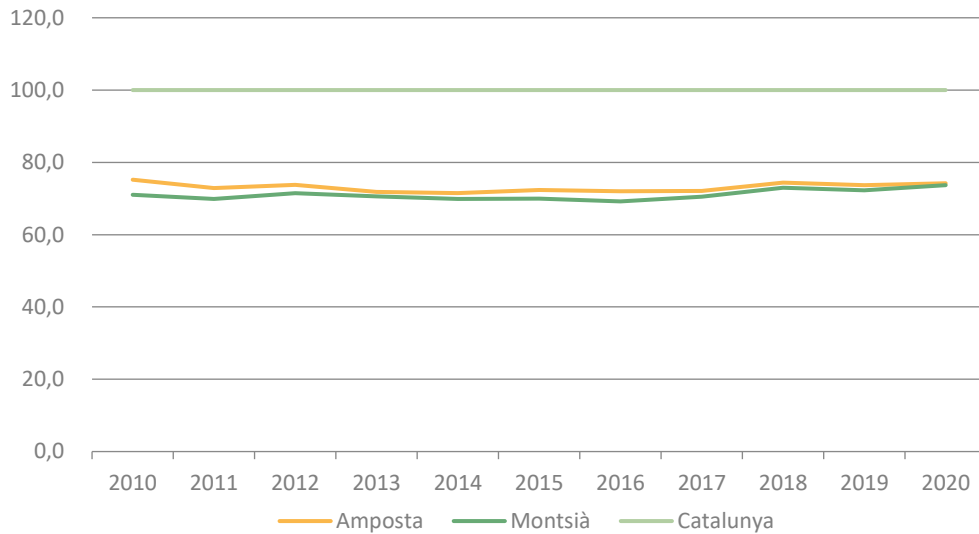
3.4.3 RENDA BRUTA FAMILIAR DISPONIBLE

Si es pren Catalunya com índex de referència (índex 100), la població d'Amposta té una capacitat econòmica força més petita que la mitjana catalana, però una mica més gran que la comarcal.

En tots tres es va reduir, però amb menys durada a Amposta i a Catalunya (del 2011 al 2013) que al Montsià (2011 a 2014).

- El 2020 la RFDB era un 5,2% més gran respecte al 2010 a Amposta i al Montsià un 5,5% mentre que a Catalunya l'increment va ser una mica més gran, d'un 8,1%.

Gràfic 3.15. Índex de la renda familiar disponible bruta (CAT = 100), 2010-2020



Font: Web de l'IDESCAT.

Nota: Any 2020, valors provisionals

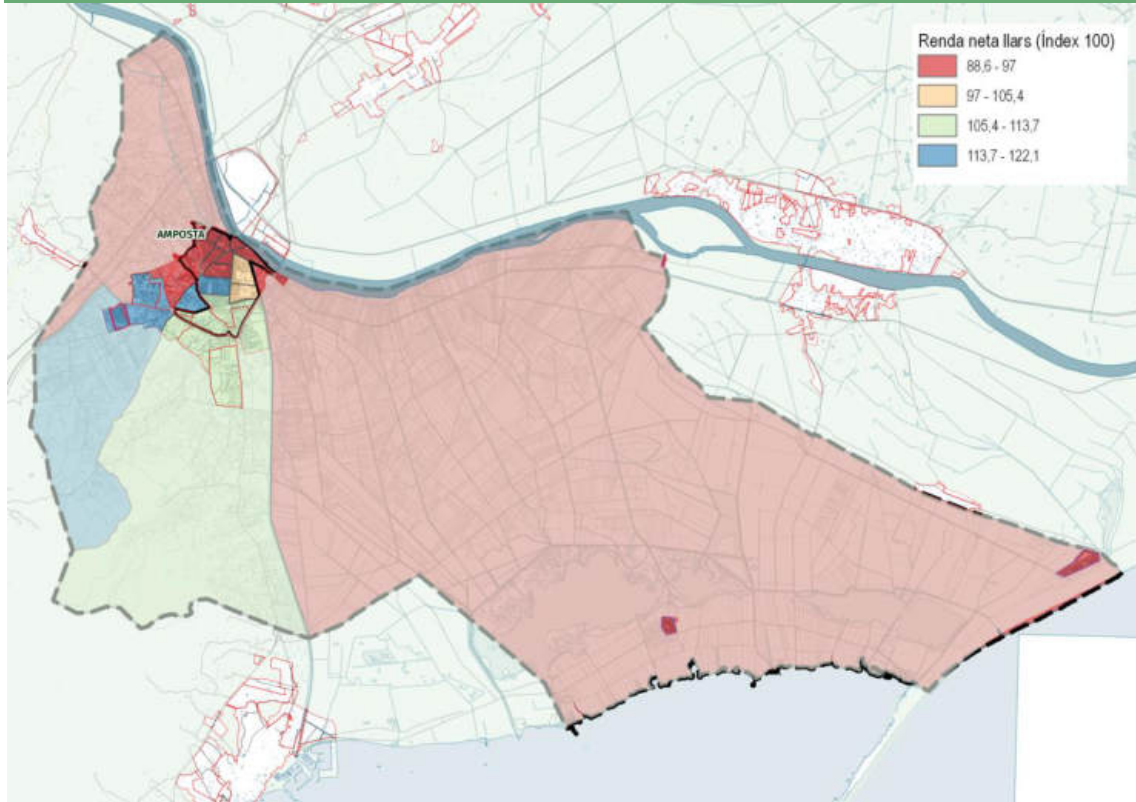
3.4.4 DISTRIBUCIÓ DE LA RENDA DE LES LLARS

El municipi d'Ampostà està dividit en quatre districtes censals i 12 seccions.

Les diferències entre seccions censals són molt grans. Prenent Ampostà com a índex 100:

- Les llars de les seccions censals 01-001 i 01-002 (barri de la Vila) són les de menor capacitat, amb menys de 9,3 i 11,4 punts percentuals (pp) respectivament en relació amb Ampostà.
- Contràriament, les llars de la secció 04-004 (part nord del barri de Valletes) és la de més capacitat amb 22 pp més. A força més distància hi ha la secció 04-006 (part sud del barri de Valletes) amb un índex de 105,8.
- Llevat d'aquestes dues seccions, la resta tenen un índex més petit de 100, tot i que les seccions 04-002 (banda nord del barri de Xiribecs) i la 04-005 (banda sud del barri de Xiribecs), el voregen.

Plànol 3.1. Renda neta de les llars (€), 2022



Font: Pàgina web de l'INE, Atlas de distribución de renta de los hogares (ADRH) i elaboració pròpia.

Si ens fixem en els llindars de pobresa, el 26,2% de la població resideix en unitats de consum amb uns ingressos inferiors a 10.000 €⁹.

Les diferències entre seccions són també molt importants:

- A la secció 01-001 (zona de l'Ajuntament del barri de la Vila) abasta el 34,7% de la població, a la 02-002 (disseminat a l'est del barri del Graó del Pla d'Empuries) el 32,1% i a la secció 04-001 (part nord del barri del Centre) el 31,1%.
- En el pol oposat, a la 04-004 (part nord del barri de Valletes) afectava el 19,5% de la població.

Si es mira el llindar de la pobresa extrema, que se situa en uns ingressos inferiors als 5.000 € anuals per unitat de consum, al municipi afecta el 6,1% de la població, també les diferències són grans.

- Del mínim del 3,3% a la secció 04-004 al màxim del 9,7% a la secció 02-002.

3.4.5 EL LLINDAR D'ESFORÇ RECOMANAT EN EL LLOGUER

En termes generals, es recomana que la part dels ingressos que s'haurien de destinar a la renda del lloguer no superi el 30% d'aquests. Malgrat això, cal tenir en compte que destinar el 30% dels ingressos a l'habitatge pot deixar en una situació de pobresa a llars amb ingressos molt reduïts¹⁰.

⁹L'INE estableix 3 llindars, < 5.000, < 7.500 i < 10.000 €. Ofereix les dades acumulades.

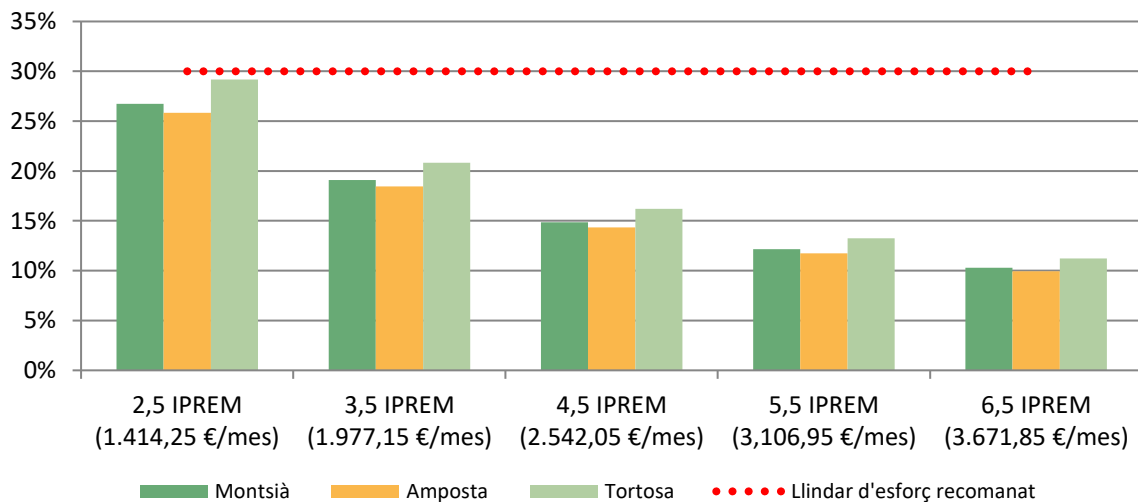
¹⁰Segons la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge per a les persones que es troben en situació de risc d'exclusió social, en el cas d'un lloguer social la renda no podrà superar el 10%, 12% i 18% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, en funció de trams d'ingressos (per sota del 0,89, el 0,95 o iguals o superiors al 0,95 de l'IRSC, respectivament).

L'any 2022, la renda mitjana de lloguer era de 387 € (vegeu punt 6.2), mentre l'IPREM¹¹ en aquell any era de 579,02 € mensuals.

- L'esforç econòmic de les famílies per al pagament del lloguer a Amposta va ser més petit a aquest llinar en tots els trams, tot i que en el tram de 2,5 vegades l'IPREM (1.447,55 € mensuals o 17.370,60 € anuals), hi vorejava.

A Tortosa l'esforç és una mica més gran sobretot en el tram de 2,5 vegades l'IPREM, donat que la renda de lloguer és un 13% més cara que la d'Amposta

Gràfic 3.16. Llinar de l'esforç econòmic recomanat en el lloguer (%), 2022



Font: Valors IPREM pàgina web IPREM. Renda mitjana mensual de lloguer web del Departament de territori i Sostenibilitat a partir de dades d'INCASÒL i elaboració pròpia.

3.5 PROBLEMÀTICA D'ACCÉS I PAGAMENT DE L'HABITATGE

Les problemàtiques en relació a l'habitatge que s'identifiquen a Amposta són diverses i es poden dividir en quatre tipus:

- **Dificultats d'accés:** per donar-hi resposta caldrà ampliar el parc d'habitatge assequible.
- **Dificultats de pagament:** per donar resposta a curt termini cal mantenir i/o ampliar els ajuts existents i per donar una resposta més estable es requereix ampliar el parc d'habitatge assequible i social.
- **Pobresa energètica:** es pot donar resposta amb assessorament energètic, millores en l'eficiència energètica de l'habitatge i ajuts al pagament de subministraments.
- **Exclusió residencial:** en general són situacions que requereixen d'acompanyament social i recursos residencials, tant habitatges com allotjaments d'urgència o destinats a col·lectius específics. Segons la classificació ETHOS hi ha 4 situacions que impliquen exclusió residencial.¹²

¹¹Indicador públic de renda a efectes múltiples. Índex emprat com a referència per a la concessió d'ajuts, subvencions o el subsidi de l'atur. Va ser aprovat el 2004 pel govern d'Espanya (RDL 3/2004, de 25 de juny) per a substituir el salari mínim interprofessional com a referència als ajuts.

¹²D'acord amb la classificació ETHOS (European Typology of Homelessness and Housing Exclusion) les persones en situació d'exclusió residencial es poden agrupar en 4 grans situacions:

- Sense sostre: viure a l'espai públic o intempèrie; i pernoctar en un alberg, però passar la resta del dia a l'espai públic.
- Sense habitatge: viure a albergs, refugis de dones, allotjaments temporals reservats a immigrants i demandants d'asil, en una institució residencial, o a un allotjament per a persones sense llar.
- Habitatge insegur: viure en un pis sense títol habilitant, sota l'amenaça de desnonament o sota l'amenaça de violència per part de la pròpia família o parella.
- Habitatge inadequat: viure en estructures temporals o no convencionals, habitatge no apropiat segons legislació o habitatge massificat.

- Habitatge insegur
- Habitatge inadequat
- Sense habitatge
- Sensellarisme

El 2022 els Serveis Socials van atendre 175 llars (un 2% de les llars ampostines) amb problemes vinculats amb l'habitatge. Així mateix, en aquell any hi havia 322 UC inscrites al registre de sol·licitants d'habitatge de lloguer, el 3,6% de les llars.

3.5.1 DIFICULTATS D'ACCÉS A L'HABITATGE

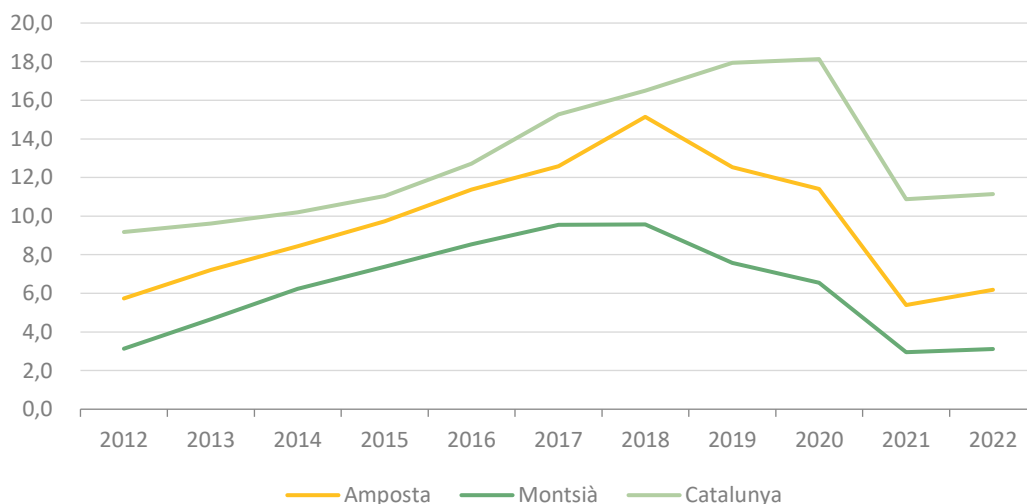
Per identificar les unitats de convivència amb majors dificultats per accedir a l'habitatge, s'ha analitzat la demanda registrada al Registre de sol·licitants de l'Agència d'Habitatge de Catalunya i al Registre municipal per accedir a un habitatge del Fons de lloguer social.

Registre de sol·licitants d'habitatge protegit de l'AHC (RSHPO)

El nombre d'inscripcions vigents és força baixa, tot i que entre els anys 2016 i 2020 van superar els 10 ‰ habitants, amb el màxim el 2018 de 15,1 ‰, reduint-se novament pe dessota aquest llindar des del 2021.

- Malgrat això, la proporció és una mica més gran que al Montsià, però més petita que la de Catalunya.
- Els tres àmbits segueixen la mateixa tendència d'augment i reducció, aquesta darrera anterior i més acusada a Amposta i el Montsià.
- El 2022, augmenta en els tres àmbits, però l'increment és tant petit, que la diferència amb l'any anterior és quasi imperceptible.

Gràfic 3.17. Evolució de les inscripcions vigents al registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció (‰ habitants), 2012 a 2022



Font: Departament de Territori i Sostenibilitat a partir del Registre de Sol·licitats d'habitatge amb Protecció, AHC i elaboració pròpia.

Registre municipal Fons de lloguer social

L'Ajuntament d'Amposta disposa d'un registre municipal per a accedir al fons de lloguer social i, segons aquest hi ha 322 inscripcions vigents, la majoria de les quals també estan inscrites al RSHPO de l'AHC.

Respecte a les característiques de les persones inscrites, destaca:

- Una mica més de dos terços tenien entre 35 i 64 anys, una mica menys d'una cinquena part eren joves i un 11,5% grans.

- Quasi el 56% eren de nacionalitat espanyola.
- El 35,6% tenien feina, però un 34,5% estaven a l'atur.
- Vora el 30% eren unitats de convivència unipersonals, el 48,1% eren UC són nuclears i el 21,1% són monoparentals.

Pel càlcul de les dificultats d'accés a l'habitatge s'ha tingut en compte únicament les dades del registre municipal, ja que el volum d'inscripcions és major i es considera que una part de les persones sol·licitants també estan incloses al RSHPO. En total, el 2022, van constituir el 31,3% dels problemes en relació amb l'habitatge.

3.5.2 DIFICULTATS DE PAGAMENT DE L'HABITATGE

Per conèixer les dificultats al pagament de l'habitatge¹³ de la població d'Amposta s'han utilitzat les dades relatives a ajuts al pagament de l'habitatge ofertes per l'Estat, la Generalitat i l'Ajuntament d'Amposta.

- **Ajuts al lloguer jove (MITMA i AHC).**
S'han comptabilitzat únicament 93 sol·licituds del bo lloguer jove i no se sumen 80 sol·licituds de prestacions per al pagament del lloguer de persones joves de l'AHC ja que es considera que probablement les mateixes persones van sol·licitar els dos ajuts.
- **Ajuts al lloguer majors de 36 anys (MITMA).**
244 sol·licituds
- **Ajuts al pagament del lloguer de persones grans (AHC).**
61 sol·licituds
- **Ajuts al pagament del lloguer permanents (AHC).**
3 sol·licituds
- **Prestació urgent (AHC).**
16 sol·licituds
- **Ajuts econòmics al pagament de despeses de l'habitatge municipals (Ajuntament d'Amposta).**
L'any 2022 es van atorgar 91 ajuts, la majoria al pagament del lloguer, tot i això no se sumen al total perquè en general totes les persones que els van rebre també van sol·licitar ajuts supramunicipals.

Les dificultats del pagament de l'habitatge constitueixen el gruix dels problemes en relació amb l'habitatge i van suposar el 40,5% del total.

Taula 3.13. Dificultats de pagament de l'habitatge, 2022

Sol·licituds Prestació Lloguer Joves (Bo lloguer jove)	93	22,3
Sol·licituds Prestació Lloguer Majors 36 anys MITMA	244	58,5
Sol·licituds Prestació Lloguer Majors 65 anys	61	14,6
Sol·licituds Prestació Lloguer Prestacions Permanents BLJ	3	0,7
Sol·licituds Prestació Urgent	16	3,8
Ajuts econòmics al pagament municipals		0,0
Total	417	100,0

Font: Memòria de l'OLH i Serveis socials de l'Ajuntament d'Amposta i elaboració pròpia.

3.5.3 VULNERABILITAT ENERGÈTICA

L'Ajuntament ofereix ajuts econòmics d'urgència al pagament de subministraments que es tramiten des de Serveis Socials.

¹³ Vegeu punt 10 Polítiques d'habitatge actuals del document d'anàlisi.

- El 2022 es van tramitar 138 ajuts per un import total de 6.667€ aigua i 21.205€ electricitat.
- El 2023 es van tramitar 47 ajuts per un import de 3.939€ en aigua i 5.209€ en llum.

A continuació es destaquen algunes de les conclusions del programa Reconnecta¹⁴ :

- Amposta disposa d'un protocol específic per a la instal·lació de comptadors d'aigua en llars vulnerabilitzades en situació d'ocupació il·legal. Se n'han instal·lat 16 entre 2019 i 2021. Tot i això, es considera que al voltant de 60 llars queden excloses, perquè no són llars amb menors o porten menys de 5 anys al municipi. Per altra banda, es detecten persones que recullen aigua de fonts públiques.
- L'existència de la Llei 24/2015, el conveni entre la Generalitat de Catalunya i Endesa de març de 2021 -que ha comportat la condonació de deutes acumulats per llars catalanes amb informe de risc d'exclusió residencial entre 2015 i 2021- i l'actual moratòria de talls de subministraments d'abast estatal fa plantejar que els ajuntaments únicament destinin recursos públics a ajuts puntuals per situacions de dificultat no cronificades.
- L'Administració només té constància d'unes tres interrupcions de subministrament a l'any de mitjana, fet que demostra una aplicació prou eficaç de la llei.
- El perfil de llar que pateix pobresa energètica a la comarca, segons els Serveis Socials, inclou majoritàriament persones en situació d'atur i població migrada. A Amposta destaquen els barris del Grau i les Quintanes, zones amb un parc d'habitatges significativament envellit.
- Els ajuts municipals no acaben d'arribar al col·lectiu de gent gran, malgrat es tracta d'un grup de risc.
- Els problemes més habituals a l'hora de gestionar els impagaments notificats per les companyies són la manca d'empadronament dels residents i la titularitat dels subministraments en altres persones com la propietat o els anteriors llogaters.

3.5.4 HABITATGE INSEGUR

Es considera un habitatge insegur viure en un pis sense títol habilitant, sota l'amenaça de desnonament o sota l'amenaça de violència per part de la pròpia família o parella.

El dimensionat d'aquesta problemàtica es dona a partir de la identificació de les situacions fruit de processos de desnonament o d'ocupació sense títol habilitant, així com de l'acompanyament i mediació prestada per l'ajuntament per donar resposta a aquesta situació i la tramitació d'ajuts d'urgència. En aquest sentit s'han identificat les següents llars en aquesta situació.

- Situacions de violència masclista.
- Llars ateses pel Servei de mediació en deutes d'habitatge (hipoteques i lloguers).
- Llars ateses per serveis socials amb processos judicials de desnonaments oberts.
- Llars en situació d'ocupació sense títol habilitant.

Situacions de violència masclista

Al llarg de l'any 2022 es van atendre 44 dones per una situació de violència masclista, 14 més que en l'any anterior i 3 van requerir recursos d'emergència, una de les quals va ser derivada a un allotjament temporal i es comptabilitza en el concepte sense habitatge.

- Va suposar l'1,4% de la situació d'habitatge insegur.

¹⁴ Projecte impulsat per l'Ajuntament, el Consell comarcal i dues cooperatives especialitzades, per mitigar les situacions de vulnerabilitat energètica de forma preventiva, comunitària i sostenible a la comarca del Montsià.

Taula 3.14. Violència masclista, 2022

	Núm. casos	% hab. insegur
Violència masclista	2	1,4

Font: Serveis socials de l'Ajuntament d'Amposta i elaboració pròpia.

Atenció jurídica

El 2022 Ofideute va obrir 27 expedients. En total, 16 (59,2%) corresponen a casos de deutes en l'habitatge: el 38% per lloguer i el 22,2% restant per deutes en quotes hipotecàries. La resta d'expedients són ocupacions en què es sol·licita el lloguer social.

Els deutes per lloguer i de quotes hipotecàries, corresponen al 10,8% de la situació d'habitatge insegur.

Així mateix, des de serveis socials es proporciona assessorament jurídic per a lloguers de propietat particular (no inclosos en l'Ofideute), les atencions estan entorn les 8-10 mensuals. A partir d'aquestes dades s'ha estimat que aproximadament la meitat dels assessoraments (50) corresponen a llars que es troben en risc de perdre l'habitatge de propietat d'una persona particular (no renovació contracte, impagaments o altres situacions), suposant un terç dels problemes en relació amb l'habitatge insegur.

Per altra banda, l'any 2022 es van notificar 66 procediments de desnonament, aquests no se sumen al total perquè es considera que ja estan comptabilitzats en la resta de conceptes.

Llars en situació d'ocupació sense títol habilitant

A partir de dades de seguiment de la Policia, s'estima que a Amposta hi ha 80 habitatges en situació d'ocupació sense títol habilitant, el gruix de la situació d'habitatge insegur amb el 53,9% del total.

Taula 3.15. Ocupacions sense títol habilitant, 2022

	Núm. casos	% hab. insegur
Ocupacions	80	53,9%

Font: Policia Local i Serveis socials de l'Ajuntament d'Amposta i elaboració pròpia.

3.5.5 HABITATGE INADEQUAT

Segons la classificació ETHOS, es considera situació d'habitatge inadequat viure en estructures temporals o no convencionals, habitatge no apropiat segons legislació o habitatge massificat.

Persones que viuen en estructures temporals o no convencionals (infrahabitatge)

El 2023 hi havia 98 persones empadronades a serveis socials que viuen llocs on no es poden empadronar: habitacions, espais habilitats com habitatge, cases d'amics, etc.

Una part d'aquestes persones corresponen a joves atesos pel servei d'acompanyament a joves en situació de vulnerabilitat, en molts casos joves extutelats o menors no acompanyats que no poden accedir a un habitatge o recurs residencial.

→ Va suposar el 77,9% de les situacions d'habitatge inadequat.

Els Serveis socials estimen que existeixen altres persones que viuen en infrahabitatge, però que no estan comptabilitzades a cap registre i no es poden comptabilitzar.

Taula 3.16. Persones que viuen en habitatges inadequats, 2022

	Núm. casos	% hab. inadequat
Persones en habitatge inadequat (infrahabitatge) i barraquisme	98	77,9%

Font: Serveis socials de l'Ajuntament d'Amposta i elaboració pròpia.

Habitatges de dimensió reduïda

Habitatges segons superfície útil i grandària de la llar, cens 2021:

- Habitatges de menys de 30m², no compleixen la superfície mínima d'habitabilitat (36m²). Hi ha 33 llars que hi viuen, la majoria són llars unipersonals, 12 són llars entre 2 i 4 persones i 3 són llars de 5 persones o més.
- Habitatges de 31 a 45 m², una part d'aquests habitatges no compleix la superfície mínima, s'estima que són habitatges amb una única habitació doble en que l'ocupació màxima són 2 persones. Hi ha 339 llars que hi viuen, 246 són llars d'una o dues persones, 78 llars són de 3 o 4 persones i 15 llars són de 5 o més persones.
- Habitatges de 46 a 60 m², s'estima que són habitatges amb 2 o 3 habitacions, en que l'ocupació màxima són 4 persones. Hi ha 72 llars de 5 o més persones que hi viuen.

En total es considera que 198 llars viuen en habitatges que no tenen una superfície adequada, tot i això no es comptabilitzen en el càlcul total perquè es considera que poden estar reflectits en altres ítems.

Taula 3.17. Habitatges principals. Per superfície útil i grandària de la llar. 2021

	Fins a 30 m ²	De 31 a 45 m ²	De 46 a 60 m ²	De 61 a 75 m ²	De 76 a 90 m ²	De 91 a 105 m ²	De 106 a 120 m ²	De 121 a 150 m ²	De 151 a 180 m ²	Més de 180 m ²	No hi consta	Total
1 persona	18	144	441	438	447	279	126	93	39	45	33	2.106
2 persones	3	102	378	414	600	357	165	171	81	84	18	2.367
3 persones	6	48	192	330	465	327	153	123	57	51	6	1.761
4 persones	3	30	117	180	390	294	117	132	48	36	12	1.356
5 persones o més	3	15	72	126	141	111	51	42	21	39	6	633
Total	33	339	1.203	1.488	2.040	1.365	612	558	246	258	78	8.226

Font: cens de població i habitatges de l'INE 2021.

Persones que viuen en habitatges sobreocupats

Els Serveis Socials no disposen d'un registre dels habitatges que es troben en situació de sobreocupació, tot i que han detectat que hi poden haver habitatges sobreocupats.

A partir de les dades del padró s'estima que hi podria haver al voltant de 28 habitatges sobreocupats, un 25% dels 111 domicilis amb 7 o més persones empadronades.

- Van suposar el 22,1% de les situacions d'habitatge inadequat.

3.5.6 SENSE HABITATGE

Per dimensionar el nombre de llars que no disposen d'habitatge i viuen en altres recursos residencials s'ha tingut en compte el nombre de llars ateses des de Serveis socials amb aquesta situació.

- Llars que han residit en un allotjament temporal
- Llars derivades a la Mesa d'emergència

Llars que han residit en un allotjament temporal

A Amposta no hi ha cap pensió, actualment; hi ha dos hotels que molt puntualment s'utilitzen per a una urgència. Hi ha, però, una casa d'acollida per a persones en risc d'exclusió residencial gestionada per una associació amb 20 places així com un centre d'acolliment de persones sense llar (casa Siloe). Alhora, l'Ajuntament compta amb tres habitatges que es destinen a situacions d'urgència i/o per allotjament temporal per a persones en situacions d'emergència habitacional.

→ El 2022 es van fer 4 derivacions, dues per incendi, 1 per insalubritat i 1 per violència masclista, que van suposar gairebé una quarta part de les llars sense habitatge.

Llars derivades a la Mesa d'Emergència

El 2022 hi van haver 15 sol·licituds presentades, de les que 6 han estat aprovades, amb habitatge adjudicat, 3 denegades i 6 desistides. El 2023 se'n van presentar 12, de les que 2 han estat denegades, 1 aprovada a l'espera d'adjudicació d'habitatge i 9 pendents de resolució.

→ Van suposar el 79% de les llars sense habitatge.

3.5.7 SENSELLARISME

No hi ha cap persona sense llar, en situació de carrer, però si la situació d'infrahabitatge amb risc d'esdevenir sense llar anteriorment esmentada.

3.6 ESTIMACIÓ DE NECESSITATS

A partir del desglossament de les diverses problemàtiques en relació amb l'habitatge es fa una estimació de necessitats d'habitatge social i/o assequible agrupades en els epígrafs d'accés, dificultats de pagament i exclusió residencial.

Hi ha diverses metodologies per a les estimacions de necessitats, prenent com a punt de partida quina és la situació en el moment de realitzar l'anàlisi. La més comuna es refereix al primer accés o emancipació, en què, en base la projecció de persones joves en l'horitzó temporal del Pla, i a unes taxes d'emancipació estimades, es calcula quin és el potencial.

D'aquí solen derivar unes necessitats d'habitatge per a joves normalment molt elevades atès que es considera el potencial màxim segons escenari. Habitualment es contempla que una part podrà accedir a l'habitatge pels seus propis mitjans, però per regla general són pocs a causa de la precarietat laboral i econòmica de gran part d'aquest col·lectiu a la qual s'afegeix una oferta de lloguer cara i escassa.

És per això que s'opta per fer un dimensionat a partir de les necessitats presents i no una estimació de potencial d'emancipació. Això permet dimensionar la problemàtica en la seva justa dimensió sense emascarar-la en un potencial inassolible en el curt termini del Pla.

Així, per calibrar la necessitat d'habitatge per al primer accés s'ha tingut en consideració el nombre de persones joves inscrites al Registre municipal del Fons de lloguer social, fet que indica una voluntat de cercar respostes per a poder emancipar-se, si més no al seu municipi. Per a les persones adultes i grans amb dificultats d'accés a l'habitatge s'ha emprat el mateix mètode. Aquesta xifra s'utilitzarà per a dimensionar els objectius d'ampliació del parc d'habitatge assequible en el termini del PLH. Tot i això, caldrà preveure polítiques a mig i llarg termini que donin resposta al conjunt de la població amb dificultats d'accedir a un habitatge, especialment la població jove, que no es troben inscrites en els registres oficials¹⁵.

¹⁵ A mesura que s'ampliï l'oferta d'habitatge públic, hi haurà un major interès per part de la població per a inscriure's als registres de sol·licitants públics i es disposarà de dades més properes a la necessitat real.

Taula 3.18. Necessitats d'habitatge assequible i social segons tipus, 2022

Tipus problemàtica	Nombre	Pes tipus	Pes total
A. Dificultats d'accés	322	100,0%	31,2%
Fins 34 anys	62	19,3%	6,0%
35 -64 anys	223	69,3%	21,6%
> 64 anys	37	11,5%	3,6%
B. Dificultats de pagament	417	100,0%	40,4%
C. Exclusió residencial	293	100,0%	28,4%
Sense habitatge	19	6,5%	1,8%
Habitatge insegur	149	50,6%	14,4%
Habitatge inadequat	126	42,9%	12,2%
Sensellarisme	0	0,0%	0,0%
Total	1.032		100,0%
Llars 2022	8.822	11,7%	

Font: Memòria de l'OLH, Serveis socials i padró municipal d'habitants de l'Ajuntament d'Amposta i elaboració pròpia.

Els problemes en relació amb les dificultats de pagament de l'habitatge són el gruix amb el 40,4% del total, les d'accés a l'habitatge també suposen un bon gruix dels problemes amb el 31,2%; i en les situacions d'exclusió residencial, el 28,4% restant, la situació d'habitatge insegur suposa el 50,6% i l'habitatge inadequat el 42,9%.

- Entre els primers, les dificultats d'accés de les persones adultes, de 36 a 64 anys són majoritàries amb gairebé el 69,3%.
- Entre els segons, les dificultats de pagament són majoritàriament de les rendes de lloguer.

El 11,7% de les llars d'Amposta tenien el 2022 problemes en relació amb l'habitatge.

3.6.1 NECESSITATS ACTUALS ATESES

A continuació s'analitza el **grau de cobertura de les necessitats d'habitatge** de la població.

Les necessitats actuals ateses es corresponen a:

- Necessitats vinculades a la dificultat de pagament de l'habitatge que reben ajuts generals o específics: 417 llars.
- Llars allotjades a la Mesa d'Emergències Econòmiques i Socials, adjudicació 2022: 6 llars.

També es poden comptabilitzar en aquest còmput les llars que actualment estan residint a un habitatge assequible (veure capítol 8 *Els recursos residencials*) i que no s'inclouen en el quadre de necessitats del 2022:

- Habitatges de propietat o gestió pública: 187 llars.
- Habitatges de propietat privada en règim protegit: 36 llars de lloguer i 1.493 llars de compravenda.
- Habitatges gestionats per entitats socials: 35 habitatges.

Actualment s'estima que **2.174 llars amb necessitats vinculades a l'habitatge estan ateses**, un 26,4 % de les llars actuals.

4 EL PARC D'HABITATGES

L'anàlisi del parc d'habitatge d'Amposta s'estructura en els següents apartats:

- Característiques generals del teixit residencial
- Qualitat del parc
- Tipus de propietat
- L'ús del parc

La informació analitzada en aquest capítol s'ha obtingut de les següents fonts:

- Cens d'edificis i Cens de població i habitatges de l'any 2021 i 2011.
- Dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana de la Generalitat de Catalunya.
- Dades del Cadastre.
- Informació facilitada pels equips tècnics.

Amb data de 2022, Amposta compta amb 11.665 immobles d'ús residencial segons dades del Cadastre i 11.871 segons dades del cens de 2021 de l'INE¹⁶.

4.1 CARACTERÍSTIQUES GENERALS DEL TEIXIT RESIDENCIAL

4.1.1 NOMBRE D'IMMOBLES DELS EDIFICIS AMB HABITATGES

Gairebé el 40% dels immobles del municipi estan situats en edificis unifamiliars. Del 63,5% restant, el 58% es situen en edificis de més de tres immobles. Del conjunt de tots els edificis residencials, el 85% són unifamiliars. En aquest sentit, es pot deduir que la importància relativa dels edificis unifamiliars respecte al total d'habitatges continua sent significativa i que malgrat això, en nombre d'immobles unifamiliars la representativitat no és tan elevada.

Taula 4.1. Immobles en edificis destinats principalment a habitatges per nombre d'immobles

	Immobles	%
1 immoble	4.350	36,6%
2 immobles	513	4,3%
3 immobles o més	6.888	58,0%
Immobles en edificis no residencials	78	0,7%
Sense informació	42	0,4%
Total	11.871	100,0%

Font: Cens de població i habitatges de l'INE, 2021.

Nota: l'INE arrodoneix en xifres de 3 amunt o avall indistintament per preservar l'anonimat de les dades, per aquest motiu el valor total no coincideix en totes les taules.

Pel que fa al nombre d'habitatges segons el nombre de plantes de l'edifici on se situen, s'observa que la majoria se situa en edificis d'entre 2 i 6 plantes (60,1%), més concretament entre 3 i 5 plantes, i gairebé un 40% ho fa en edificis d'1 planta. Només un 1,3% se situa en edificis de més de 7 plantes. Així doncs, es pot concloure que el parc edificat d'Amposta té una implantació de baixa densitat.

Els edificis de més altura se situen dispersos per tota l'àrea sud de l'Av. Santa Bàrbara de la ciutat. No obstant això, es pot veure una major concentració al voltant de les avingudes Av. Catalunya i Av. De la Ràpita, al barri de Xiribecs. Aquestes edificacions són posteriors als anys setanta.

¹⁶ La diferència entre aquestes dues xifres es pot atribuir parcialment al fet que les finques sense divisió horitzontal al cadastre es compatibilitzen com a únic immoble i en realitat compten amb diversos habitatges que el cens sí que identifica. El desajust entre el càlcul estimat i les dades de l'INE no es considera rellevant. D'aquí en endavant es pren la dada obtinguda de l'INE (11.871 immobles) com a referència.

Plànol 4.1. Nombre de plantes dels edificis, 2022



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Cadastre.

4.1.2 ANTIGUITAT

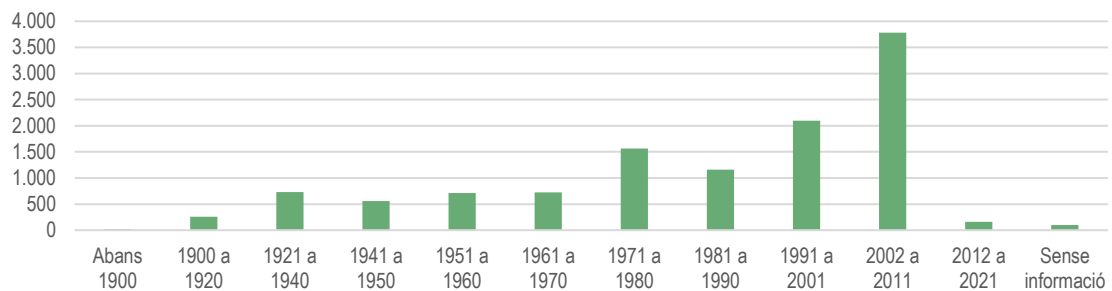
El parc residencial actual d'Amposta es va construir fonamentalment a la dècada dels 90 i 2000, període durant el qual es va construir el 49,6%, és a dir, la meitat del parc edificat. Prèviament, el ritme de producció d'habitatge havia anat en augment progressiu, amb un repunt a la dècada dels setanta. A l'última dècada només s'ha generat l'1,4% del parc.

Taula 4.2. Immobles en edificis destinats principalment a habitatge. Per any de construcció, 2021

	Habitatges	%
Abans 1900	21	0,2%
1900 a 1920	258	2,2%
1921 a 1940	729	6,1%
1941 a 1950	558	4,7%
1951 a 1960	714	6,0%
1961 a 1970	726	6,1%
1971 a 1980	1.563	13,2%
1981 a 1990	1.158	9,8%
1991 a 2001	2.100	17,7%
2002 a 2011	3.783	31,9%
2012 a 2021	162	1,4%
Sense informació	99	0,8%
Total	11.871	100,0%

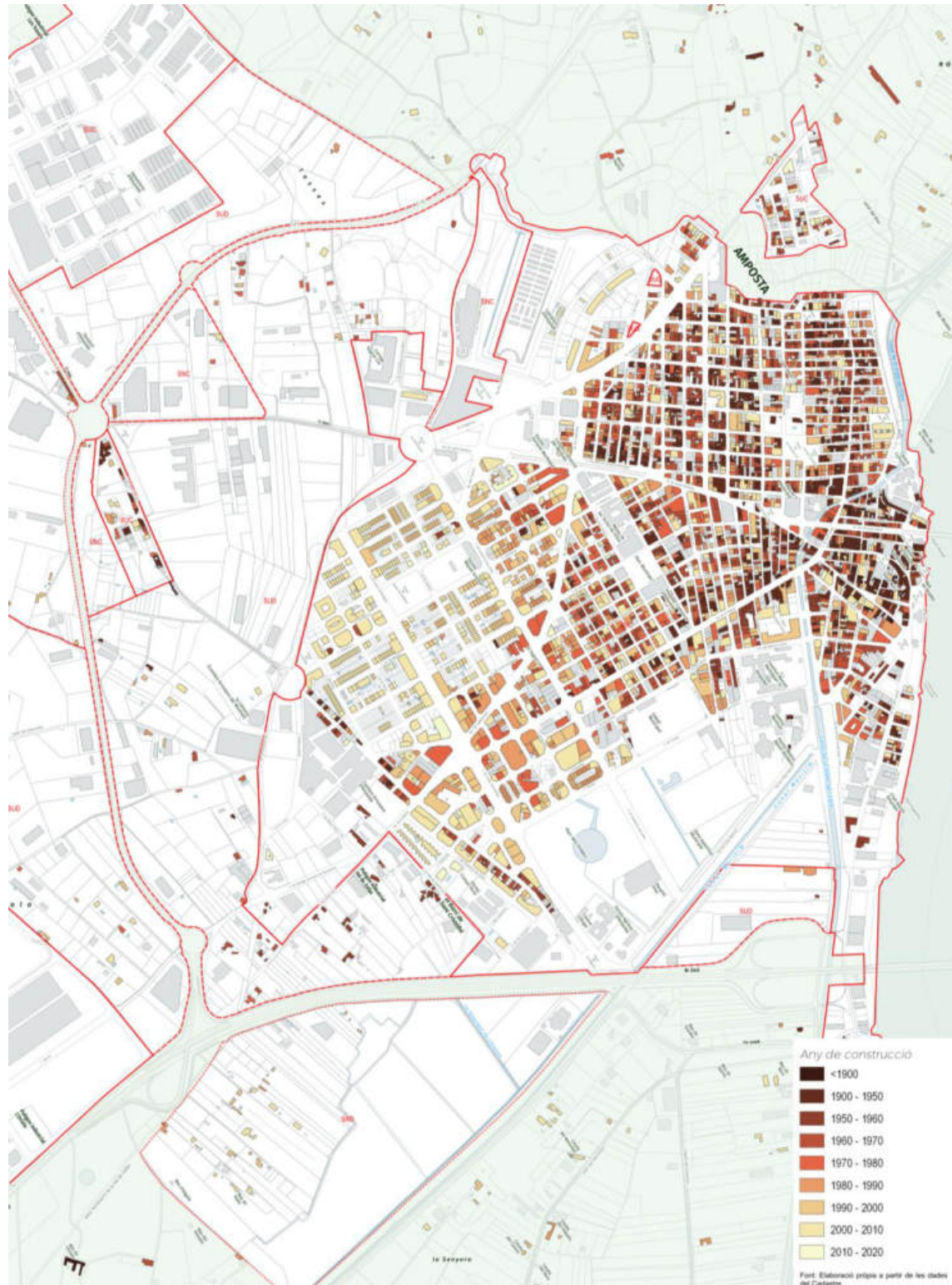
Font: Cens de població i habitatges de l'INE, 2021

Gràfic 4.1. Immobles en edificis destinats principalment a habitatge. Per any de construcció, 2021.



Font: Cens de població i habitatges de l'INE, 2021

Plànol 4.2. Antiguitat del parc d'habitatges. Edificis per any de construcció, 2021



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Cadastre.

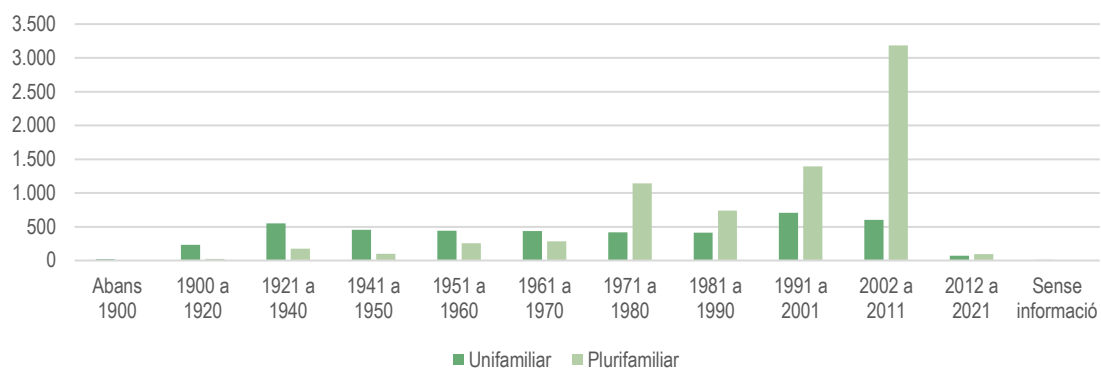
Els habitatges més antics se situen al centre històric, al barri de la Vila, les Quintanes i del Grao, propers al riu Ebre i al voltant de l'avinguda de Santa Bàrbara de forma dispersa. Als anys seixanta i setanta es va completant aquest teixit i es construeix la primera extensió en forma d'eixample. A partir dels 2000 el teixit urbà s'estén cap al sud seguint les avingudes on ja hi havia edificis construïts als anys setanta. En general, el parcel·lari és fragmentat amb petites illes ortogonals.

Taula 4.3. Edificis destinats a habitatge. Per any de construcció i nombre d'immobles, 2021.

	Unifamiliar		Plurifamiliar	
	1 immoble	%	Més d'1 immoble	%
Abans 1900	21	0,5%	3	0,0%
1900 a 1920	231	5,3%	24	0,3%
1921 a 1940	549	12,6%	177	2,4%
1941 a 1950	453	10,4%	102	1,4%
1951 a 1960	441	10,1%	258	3,5%
1961 a 1970	438	10,1%	285	3,8%
1971 a 1980	417	9,6%	1.143	15,4%
1981 a 1990	414	9,5%	741	10,0%
1991 a 2001	705	16,2%	1.392	18,8%
2002 a 2011	603	13,9%	3.183	43,0%
2012 a 2021	69	1,6%	93	1,3%
Sense informació	9	0,2%	6	0,1%
Total	4.350	100,0%	7.407	100,0%

Font: Cens de població i habitatges de l'INE, 2021

Fins al 1970, la tipologia d'edificis d'habitatge més comuna era la unifamiliar. A partir d'aquesta data, la tendència es va revertir i la construcció d'edificis plurifamiliars va esdevenir la majoritària. Es pot observar el pes de la tipologia plurifamiliar la dècada dels noranta i 2000 s, quan es va construir més de la meitat del parc actual, tal com indica la taula anterior.

Gràfic 4.2. Edificis destinats principalment a habitatge. Per any de construcció i nombre d'immobles, 2021.

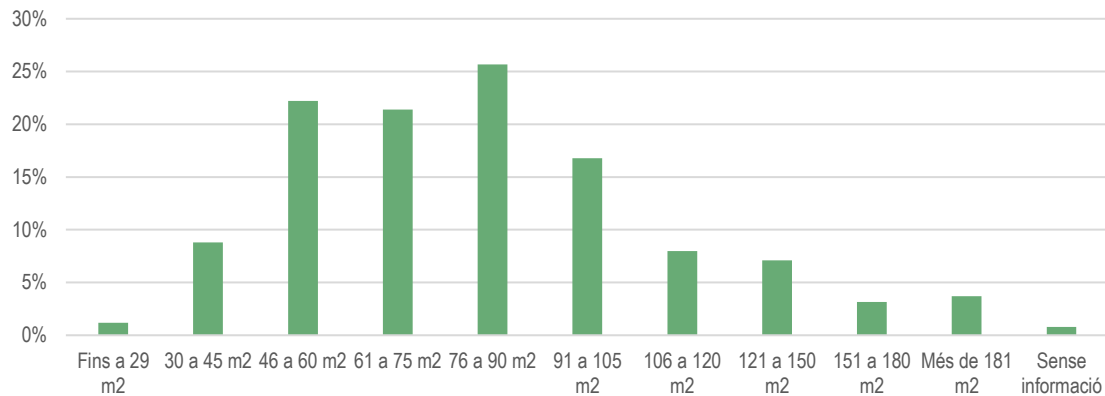
Font: Cens de població i habitatges de l'INE, 2021

4.1.3 SUPERFÍCIE DELS HABITATGES I PARCEL·LES

Superfície dels habitatges

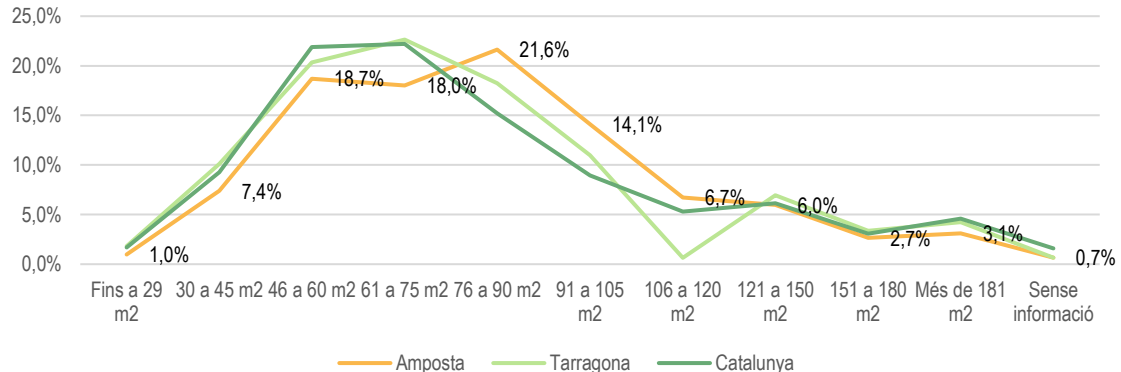
La majoria dels habitatges d'Amposta tenen una dimensió mitjana. Més en concret, la tipologia majoritària és un habitatge d'entre 76 m² i 90 m² i una tercera part del parc d'habitatges té una superfície d'entre 76 m² i 105 m² (35,8%). No obstant això, també existeix una gran part d'habitatges de petites dimensions. Un 27,1% del parc té menys de 60 m² i pel contrari, els habitatges grans de més de 121 m² només representen el 12% del parc.

Gràfic 4.3. Percentatge d'habitatges. Per superfície útil, 2021



Font: Dades 2021, Cens de població i habitatges de l'INE. Dades 2011, Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE.

Gràfic 4.4. Distribució dels habitatges per superfície. Amposta, Tarragona i Catalunya, 2021.

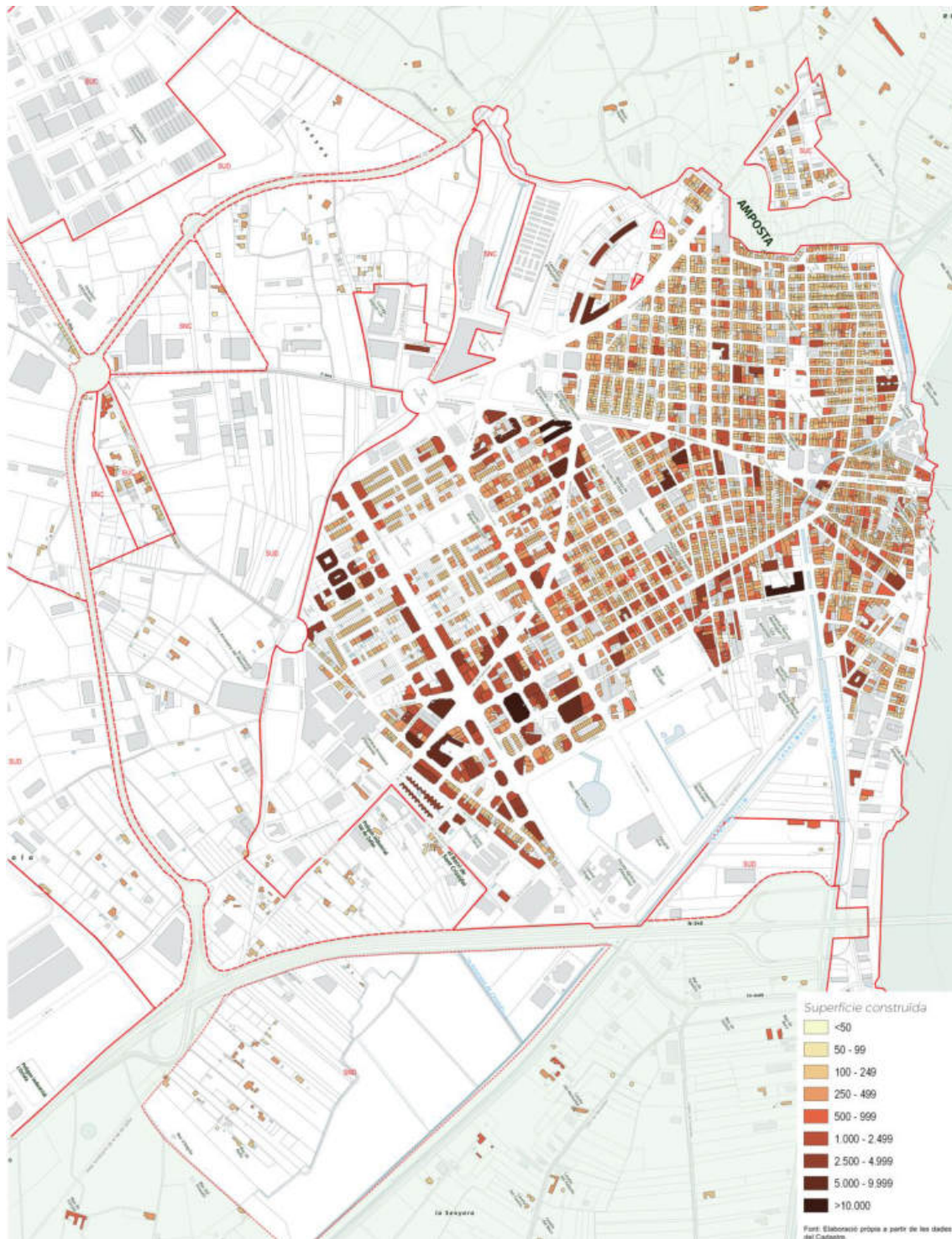


Font: Dades 2021, Cens de població i habitatges de l'INE. Dades 2011, Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE.

Superfície dels edificis i parcel·les

Els edificis de major superfície es concentren al voltant de les avingudes del sud-est del municipi. Entorn del centre històric i els barris amb les edificacions més antigues és on es troben les parcel·les de menors dimensions.

Plànol 4.3. Superfície construïda dels edificis, 2022



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Cadastre.

4.2 QUALITAT DEL PARC

4.2.1 ESTAT DE CONSERVACIÓ DELS HABITATGES

Amposta no disposa de dades estadístiques actualitzades que permetin conèixer l'estat del parc, únicament es compta amb dades del cens de 2011 que establí que el 95% dels habitatges es trobava en bon estat (a Catalunya era el 92%).

Taula 4.4. Estat de conservació d'immobles i edificis destinats principalment a habitatge, 2011

Estat	immobles	%	edificis	%
Ruïnós	27	0,2%	16	0,4%
Dolent	19	0,2%	18	0,4%
Deficient	531	4,6%	327	7,3%
Bo	10.849	95,0%	4.119	91,9%
Total	11.426	100,0%	4.480	100,0%

Font: Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE, 2011.

Pel que fa als immobles en estat deficient, la majoria corresponien a edificis construïts entre 1961 i 1980 (35,4%). En aquest cas, no es dona la casuística que els edificis més antics, construïts abans de 1920, són els que es troben en pitjor estat. No obstant això, suposen un 20,6% del parc en mal estat.

Taula 4.5. Immobles en edificis destinats principalment a habitatge en estat ruïnós, dolent o deficient. Per any de construcció. 2011

Any	Immobles	%
Abans de 1900	42	7,3%
De 1900 a 1920	77	13,3%
De 1921 a 1940	52	9,0%
De 1941 a 1950	70	12,1%
De 1951 a 1960	76	13,2%
De 1961 a 1970	102	17,7%
De 1971 a 1980	102	17,7%
De 1981 a 1990	46	8,0%
De 1991 a 2001	6	1,0%
De 2002 a 2011	4	0,7%
Total	577	100,0%

Font: Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE, 2011.

Quant als edificis en mal estat, el 74,5% corresponien a habitatges unifamiliars. Pel que fa als edificis plurifamiliars, hi ha 78 edificis d'entre 2 i 4 immobles i 14 edificis d'entre 5 i 19 immobles en estat deficient.

Taula 4.6. Edificis destinats principalment a habitatge en estat ruïnós, dolent o deficient. Per estat de conservació i nombre d'immobles. 2011

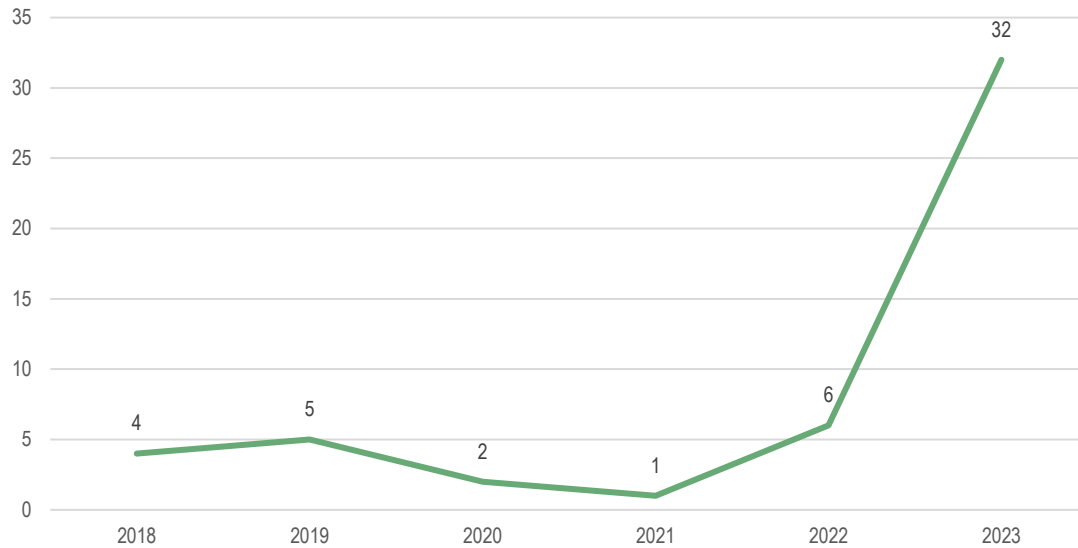
Nombre d'immobles	Edificis	%
1 immoble	269	74,5%
De 2 a 4 immobles	78	21,6%
De 5 a 9 immobles	10	2,8%
De 10 a 19 immobles	4	1,1%
De 20 a 29 immobles	0	0,0%
De 30 a 39 immobles	0	0,0%
Més de 40 immobles	0	0,0%
Total	361	100,0%

Font: Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE, 2011.

Expedients d'ordres d'execució

Des de l'any 2018 s'han tramitat 50 expedients d'ordres d'execució, principalment durant el 2023, i la majoria corresponen a edificis d'habitatge del nucli antic, barri de la Vila i del Grao.

Gràfic 4.5. Evolució de les ordres d'execució tramitades



Font: elaboració pròpia a partir de dades municipals.

Plànol 4.4. Finques on s'han tramitat ordres d'execució



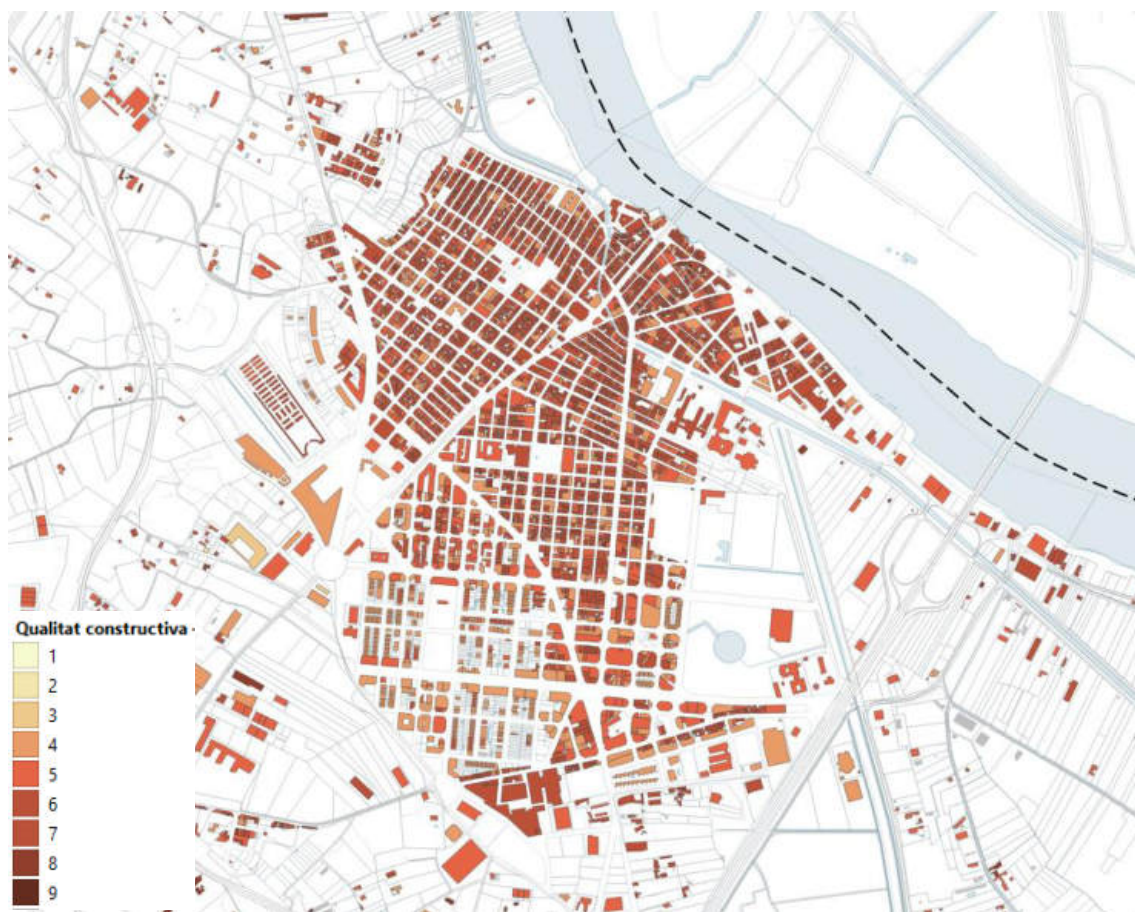
Font: elaboració pròpia a partir de dades municipals.

Qualitat constructiva dels edificis

El Cadastre estableix una classificació de la qualitat constructiva dels edificis vinculada al cost de l'execució: en base a la qualitat habitual o normal (4, 5 i 6), una superior a la normal o bona (2, 3) i una tercera inferior a la normal o senzilla (7, 8 i 9). Excepcionalment es determinen qualitats superiors o de luxe (1).

A Amposta es pot apreciar una qualitat constructiva força homogènia arreu del municipi. La majoria d'edificacions tenen una categoria cadastral constructiva entre 4 i 6. Es pot observar una tendència cap a l'empitjorament de la qualitat als barris del centre històric (barri de la Vila, Graó, Quintanes, del Centre i una part de Ligallo, a l'Av. Sant Cristòfol) i una millora cap al sud de la ciutat, principalment a l'Eixample i les Valletes, on hi ha les construccions més recents.

Plànol 4.5. Qualitat constructiva dels edificis residencials, 2022



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Cadastre.

Treball de camp i entrevistes

A partir de les entrevistes i el treball de camp s'ha recollit la següent informació:

→ Barri de la Vila:

- Existeixen diferents edificis d'habitatge buits i en mal estat, en alguns casos en situació de ruïna, també hi ha diferents solars en edificis on s'ha hagut d'executar l'enderroc a causa del mal estat.
- Els darrers anys s'han rehabilitat diferents edificis per part de persones joves que han comprat cases per anar-hi a viure.

- L'Ajuntament ha construït un edifici agrupant diferents solars on s'havien enderrocat cases en mal estat.
- Al carrer Europa es concentren diferents blocs d'habitatge en molt mal estat i hi viuen persones en males condicions.
- Barri del Grau:
 - Existeixen diferents edificis en mal estat i en general el barri viu un procés de degradació que va en augment.
 - Hi ha habitatges ocupats on hi viu gent en males condicions.
- El Lligallo:
 - Hi ha edificacions petites i antigues, en alguns casos de baixa qualitat i en estat deficient, vinculades a sòls agrícoles. La majoria es troben en sòls urbanitzables no desenvolupats.
- Sant Cristòfol
 - Alguns edificis de baixa qualitat i en mal estat, principalment en l'àmbit del PAU 1 Lligallo de dalt nord.
- Pla d'Empúries:
 - Es considera que l'estat de conservació dels habitatges és similar a la resta del municipi.
- Eucaliptus i Poble Nou del Delta:
 - Els habitatges en general es conserven en bon estat per l'interès turístic o ús de segones residències.
- Sòl no urbà:
 - Hi ha algunes edificacions catalogades que s'estan rehabilitant amb destí a l'ús turístic.
- Resta del municipi:
 - En general les comunitats de propietaris/es realitzen les obres de manteniment necessàries i els edificis plurifamiliars es troben en bon estat.
 - Hi ha una part important dels edificis d'habitatge (plurifamiliars i unifamiliars) de construcció recent que es troben en bon estat.
 - Gran part dels habitatges en venda es comercialitzen en mal estat.

Enderrocs

Des del 2018 s'ha tramitat 13 llicències d'enderroc, disminuint el nombre anualment. Algunes de les parcel·les encara conserven les edificacions i altres actualment són solars.

Taula 4.7. Llicències d'enderroc, 2018-2023

Any	Número llicències
2018	4
2019	3
2020	2
2021	2
2022	1
2023	1
Total	13

Font: elaboració pròpia a partir de dades municipals.

Plànol 4.6. Parc en mal estat de conservació segons informació qualitativa i enderroc



Font: elaboració pròpia a partir del treball de camp i les entrevistes realitzades.

Imatge 4.1. Mostra de fotografies del treball de camp



Font: Imatges d'elaboració pròpia a partir del treball de camp

4.2.2 ACCESSIBILITAT DELS HABITATGES

Per conèixer l'accessibilitat dels habitatges únicament comptem amb les dades del cens de 2011. Tot i això, a partir de la informació facilitada per l'Ajuntament en relació amb les llicències de rehabilitació, podem estimar que la situació no ha variat significativament. Així doncs, la majoria dels edificis del municipi destinats principalment a habitatge, un 81,7%, no són accessibles (2011). En general, la manca d'accessibilitat ve derivada de la inexistència d'ascensor, ja que un 89,5% no disposa d'ascensor.

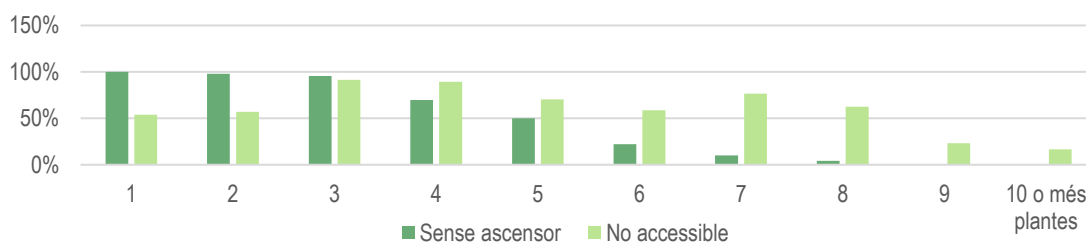
La problemàtica de la manca d'accessibilitat afecta principalment els edificis de més de 3 plantes sense ascensor, 153 edificis, el 78,9% dels edificis d'aquesta tipologia. A més a més, la problemàtica s'agreuja en els edificis de més de 5 plantes on el 33,1% dels edificis no disposa d'ascensor, és a dir, 32 edificis tenen greus problemes d'accessibilitat.

Taula 4.8. Edificis destinats principalment a habitatges. Per nombre de plantes sobre rasant i instal·lacions, 2011

Nombre de plantes	No accessible		Sense ascensor	
	Nombre	%	Nombre	%
1	765	74,1%	1.033	100,0%
2	1.623	87,4%	1.832	98,7%
3	912	85,8%	991	93,2%
4	209	75,7%	121	43,8%
5	100	64,5%	29	18,7%
6	28	45,9%	2	3,3%
7	13	50,0%	0	0,0%
8	9	100,0%	1	11,1%
9	-9	-900,0%	0	0,0%
10 o més plantes	0	0,0%	0	0,0%
Total	3.659	81,7%	4.009	89,5%

Font: Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE, 2011.

Gràfic 4.6. Edificis destinats principalment a habitatge, per nombre de plantes sobre rasant i instal·lacions, 2011



Font: Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE, 2011.

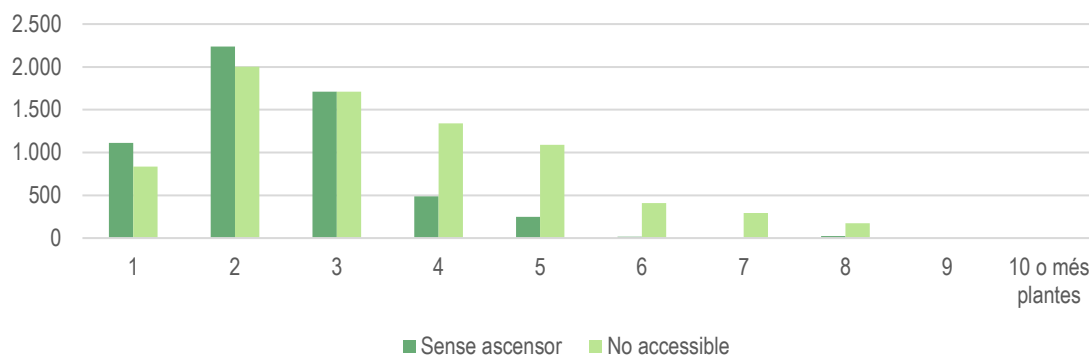
Pel que fa als immobles, segons el cens de 2011, el 68,8% dels immobles en edificis destinats principalment a habitatge no són accessibles. Tal com s'explicava anteriorment, aquest fet es relaciona amb la manca d'ascensor, que es dona en el 51% dels immobles. En total hi ha 774 immobles situats en edificis de més de 3 plantes que no tenen ascensor, que respon al 49,5% del total del parc. A més destaquen 40 immobles en edificis de més de 5 plantes sense ascensor.

Taula 4.9. Immobles en edificis destinats principalment a habitatges. Per nombre de plantes sobre rasant, no accessibles i sense ascensor, 2011.

	No accessible		Sense ascensor	
	núm.	%	núm.	%
1	836	75,2%	1.111	100,0%
2	2.002	88,0%	2.236	98,3%
3	1.712	85,1%	1.710	85,0%
4	1.339	60,3%	486	21,9%
5	1.091	57,2%	248	13,0%
6	407	35,5%	17	1,5%
7	294	53,2%	0	0,0%
8	175	100,0%	23	13,1%
9	0	0,0%	0	0,0%
10 o més plantes	0	0,0%	—	—
Total	7.856	68,8%	5.831	51,0%

Font: Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE, 2011.

Gràfic 4.7. Immobles en edificis destinats principalment a habitatge. Per nombre de plantes sobre rasant, no accessibles i sense ascensor, 2011.



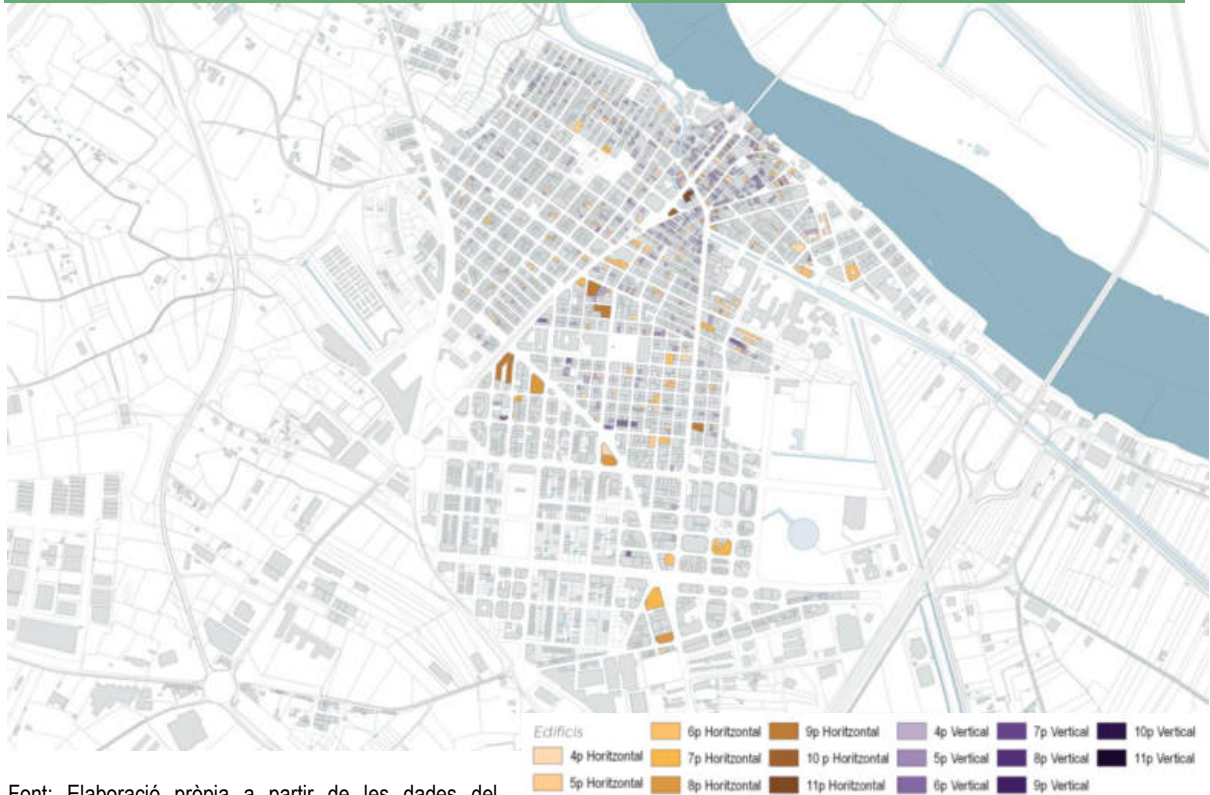
Font: Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE, 2011.

Més enllà de la informació del cens podem estimar les problemàtiques d'accessibilitat segons l'antiguitat dels edificis. Tenint en compte que les primeres normatives en relació l'accessibilitat es van aprovar els anys 80, podem considerar que en general els edificis anteriors a 1980 poden tenir problemes d'accessibilitat.

Tal com es pot apreciar al plànol següent, els edificis de més de 4 plantes i anteriors a 1980, es troben dispersos per tot el municipi. En total corresponen a 188 edificis de propietat horitzontal i 417 de propietat vertical:

- 4 plantes: 469 edificis previs a 1980
- 5 plantes: 91 edificis previs a 1980
- 6 plantes: 27 edificis previs a 1980
- 7 plantes: 7 edificis previs a 1980
- 8 plantes: 3 edificis previs a 1980
- 9 plantes o més: 6 edificis previs a 1980

Plànol 4.7. Edificis anteriors a 1980 per nombre de plantes i estructura de propietat, 2022



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Cadastre.

4.2.3 EFICIÈNCIA ENERGÈTICA DEL PARC D'HABITATGE

El parc d'habitatges d'Ampostà es va construir majoritàriament després del 1980, quan va entrar en vigor la primera normativa d'aïllament tèrmic NBE-CT-79. No obstant això, hi ha 4.569 immobles en edificis destinats principalment a habitatge construïts prèviament, que representen el 38,5% del parc d'habitatges existents. Aquests habitatges es caracteritzen per la manca d'aïllament tèrmic i la baixa eficiència energètica de l'envolupant.

A partir de les dades disponibles del registre de Certificats d'Eficiència Energètica de l'Institut Català de l'Energia (ICAEN) es pot establir que només un 1,9% dels edificis residencials disposen de certificat energètic i un 28,1% dels habitatges existents al municipi.

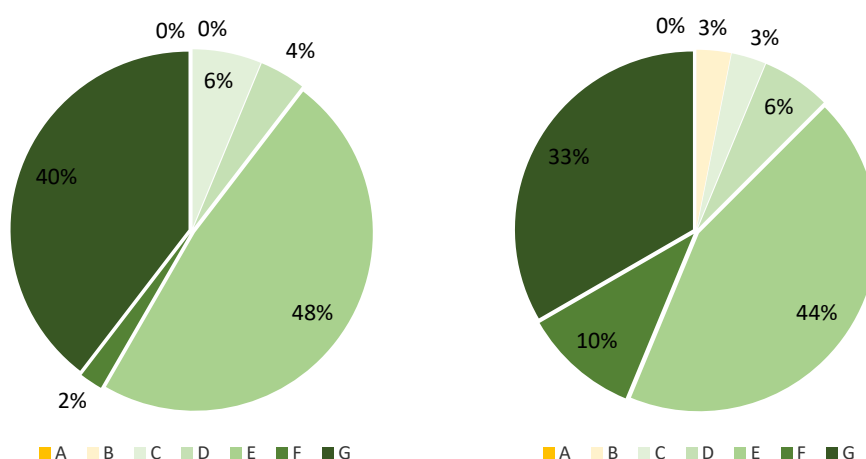
Edificis amb certificat energètic

El 90% dels edificis amb certificat tenen qualificacions baixes, etiqueta E o inferior, fet que suposa l'existència d'un volum important d'edificacions residencials amb necessitat d'intervenció per a la millora de l'eficiència energètica. No hi ha cap edifici que disposi d'etiqueta A.

Taula 4.10. Edificis destinats principalment a habitatge segons certificat d'eficiència energètica, 2022

Etiqueta	Nombre edificis			
	Consum energètic	%	Emissions CO2	%
A	0	0%	0	0%
B	0	0%	3	3%
C	6	6%	3	3%
D	4	4%	6	6%
E	46	48%	42	44%
F	2	2%	10	10%
G	38	40%	32	33%
Total	96		96	

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'ICAEN.

Gràfic 4.8. Edificis destinats principalment a habitatge segons certificat d'eficiència energètica, 2022: Consum energètic – Emissions CO²

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'ICAEN.

Habitatges amb certificat energètic

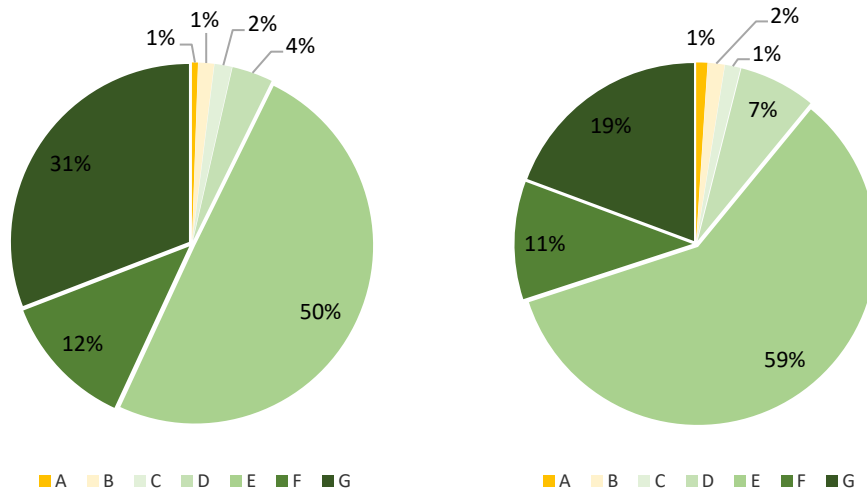
Pel que fa als habitatges, el 93% dels que disposen de certificat tenen etiqueta E o inferior. Únicament l'1% dels immobles certificats disposen d'etiqueta A, dels quals el 82,4% són de nova construcció o gran rehabilitació. Els immobles certificats amb etiqueta G tenen pitjors resultats en el consum energètic que en les emissions CO₂ (el 31% quant a consum energètic vers el 19% en les emissions).

Taula 4.11. Immobles segons certificat d'eficiència energètica, 2022

Etiqueta	Nombre d'immobles			
	Consum energètic	%	Emissions CO2	%
A	18	1%	34	1%
B	48	1%	51	2%
C	53	2%	47	1%
D	124	4%	233	7%
E	1.656	50%	1.970	59%
F	408	12%	357	11%
G	1.030	31%	645	19%
Total			3.337	

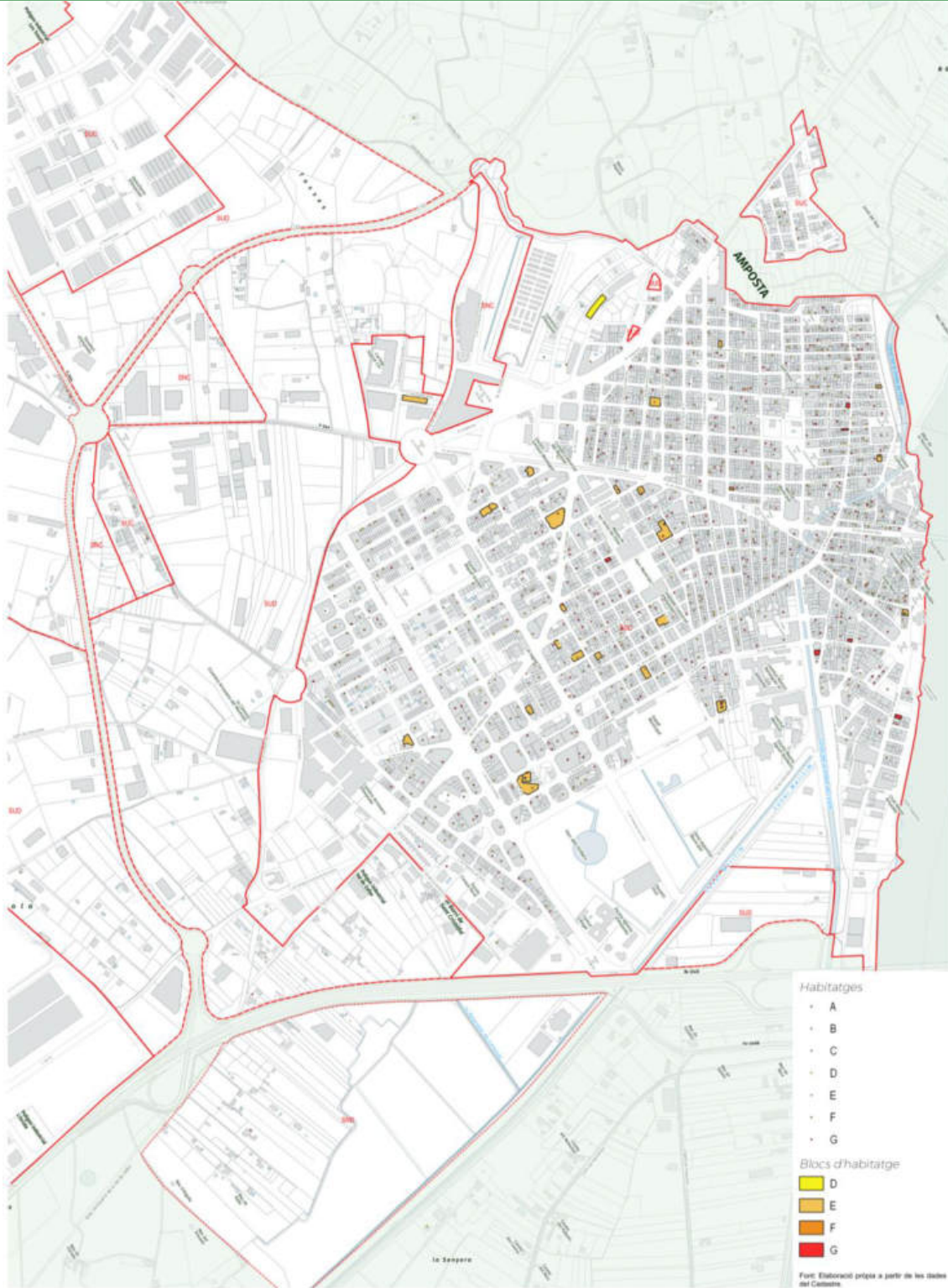
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'ICAEN.

Gràfic 4.9. Immobles segons certificat d'eficiència energètica, 2022



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'ICAEN.

Plànol 4.8. Certificació d'eficiència energètica dels edificis residencials, 2022



Font: Elaboració pròpia a partir del Registre de Certificacions Energètiques d'Edificis de la Generalitat de Catalunya i el Cadastre

4.2.4 BARRAQUISME, INFRAHABITATGE I INSALUBRITAT EN L'HABITATGE

No es disposa de dades estadístiques del nombre d'habitatges en condicions d'insalubritat, infrahabitatges o situacions de barraquisme.

A partir de les entrevistes s'ha obtingut la següent informació:

- No s'identifiquen situacions de barraquisme al municipi.
- Hi ha persones vivint en espais habilitats com habitatge que no reuneixen les condicions per ser-ho, en general en situació d'ocupació.
- Hi ha persones vivint en habitatges en mal estat, que no disposen de les condicions de salubritat mínimes i en alguns casos no disposen de subministraments. En general corresponen a situacions d'ocupació sense títol habilitant.

En el capítol 3.5.5 *Habitatge inadequat*, s'aprofundeix en la problemàtica i en les característiques de les persones en aquesta situació.

Habitatges de superfície reduïda

Segons les dades del cens de 2021, hi ha 120 habitatges menors de 30 m², dels quals 36 són habitatges principals. Corresponen a habitatges que no compleixen la superfície mínima del Decret d'habitabilitat (36m²).

Per altra banda hi ha 879 habitatges entre 30 i 45 m², dels quals 339 corresponen a habitatges principals, una part d'aquests tampoc compleixen la superfície mínima.

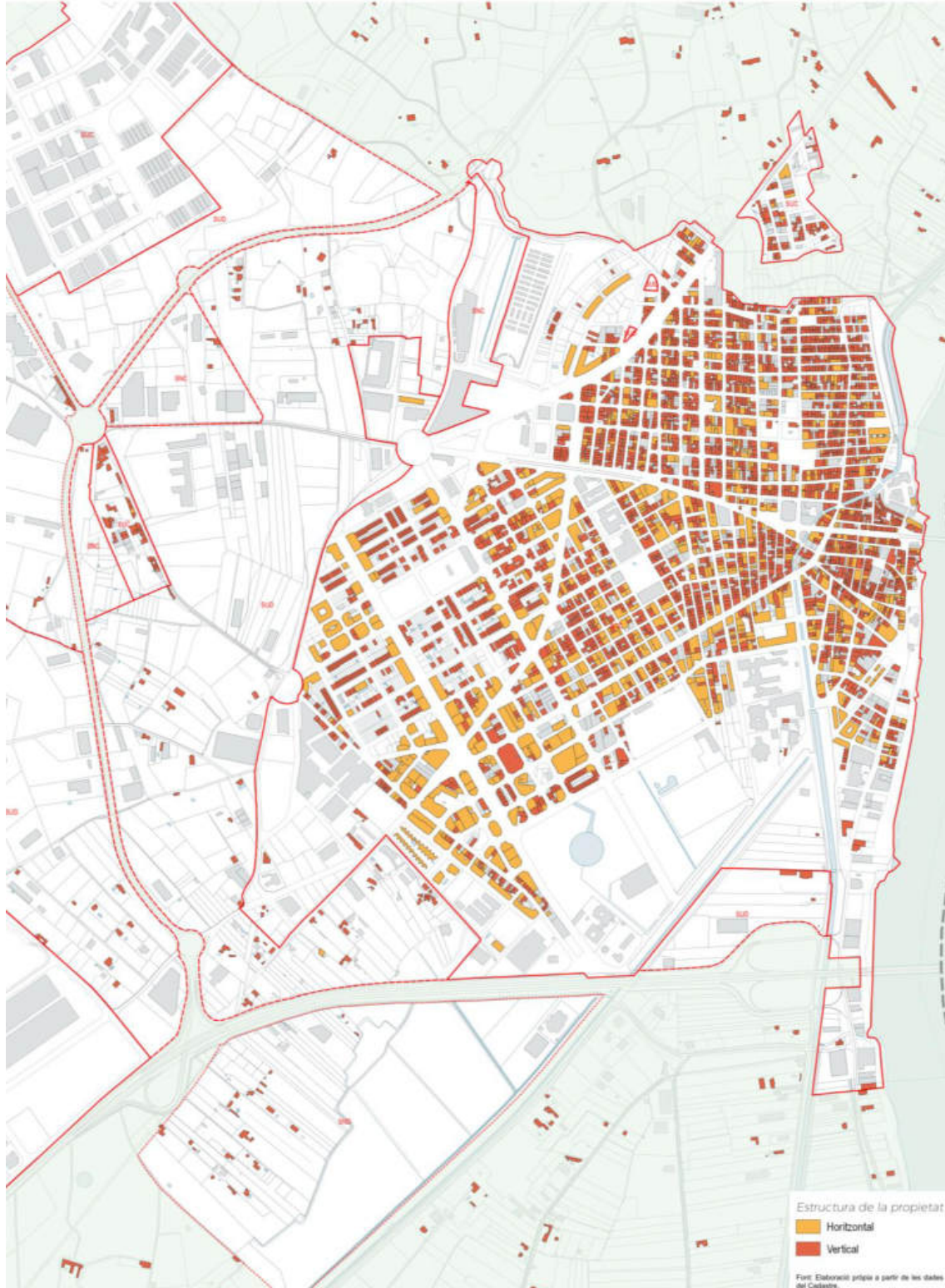
4.3 TIPUS DE PROPIETAT

4.3.1 PROPIETAT VERTICAL O HORIZONTAL

L'estructura de la propietat a Amposta és principalment vertical amb 4.375 edificis segons el Cadastre, un 85,4% dels edificis residencials, mentre que la propietat horitzontal representa 748 edificis, un 14,6%.

Tot i que hi ha una certa dispersió d'ambdós règims, a la part d'Eixample, Xiribecs i Lligallo hi predomina la propietat horitzontal, mentre que al barri de les Quintanes, Grao i de la Vila ho fa la vertical.

Plànol 4.9. Distribució de l'estructura de la propietat, 2022



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Cadastre.

4.3.2 PROPIETAT DE GRANS TENIDORS

Segons les dades publicades del 2022 de l'Agència de l'Habitatge a Catalunya a Ampostà hi havia 382 habitatges de propietat de 32 grans tenidors.

Taula 4.12. Habitatges propietat de grans tenidors 2022

	Nº habitatges
Persones físiques	52
Empreses	266
Administració	64
Total	382

Font: dades municipals a partir de dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Un dels grans tenidors és la SAREB, segons informació disponible al seu web, compta amb 204 habitatges, 1 obra en curs i 6 sòls de propietat a Amposta (octubre 2023).

4.4 L'ÚS DEL PARC

4.4.1 TIPUS D'HABITATGES: PRINCIPALS, SECUNDARIS I VACANTS

Les dades del Cens de població i habitatges de l'INE 2021 identifiquen un descens dels habitatges principals a Amposta l'última dècada de dos punts percentuals (de 71,8% a 69,3%). A més a més, en els altres tipus d'habitatge hi ha hagut un canvi de tendència: mentre que el pes dels habitatges secundaris ha incrementat de forma notable, passant del 7,6% al 16,7%, el pes dels habitatges buits ha disminuït, del 20% al 14%. Aquest canvi pot estar associat al canvi de metodologia del cens¹⁷.

Taula 4.13. Habitatges en edificis destinats principalment a habitatge. Per tipus, 2001, 2011 i 2021.

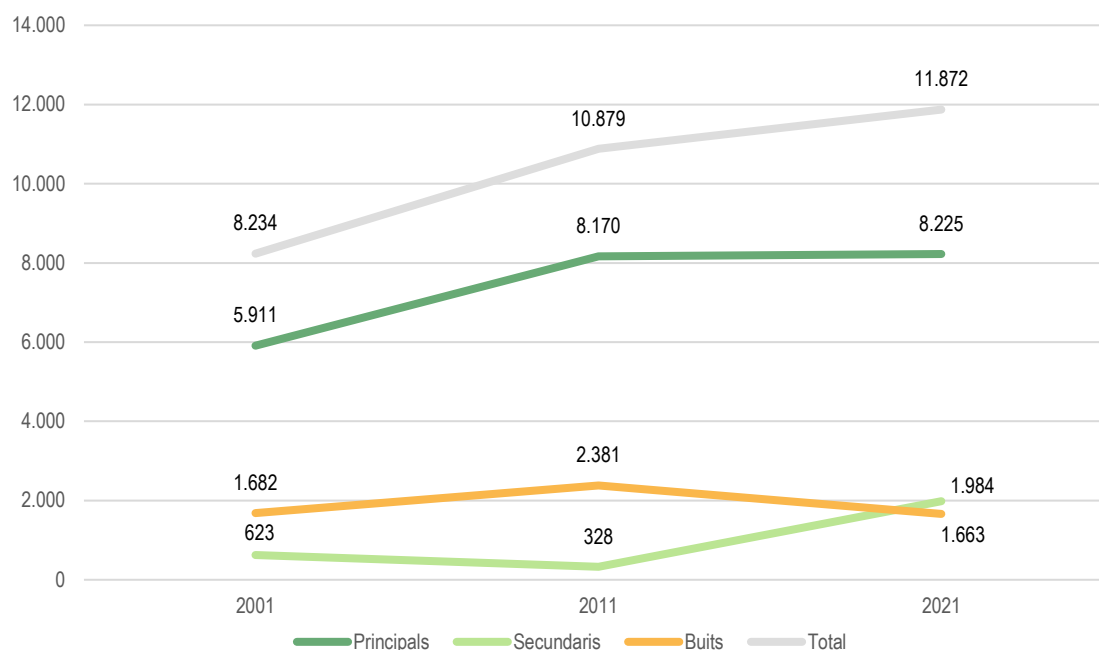
	Principals	%	No principals	%	Secundaris	%	Buits	%	Altres	%	Total
2001	5.911	71,8%	2.323	28,2%	623	7,6%	1.682	20%	18	0,2%	8.234
2011	8.170	75,1%	2.709	24,9%	328	3,0%	2.381	22%	0	0,0%	10.879
2021	8.225	69,3%	3.647	30,7%	1.984	16,7%	1.663	14,0%			11.872

Font: 2021: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.

Nota: Secundaris calculats a partir de la diferència entre no principals i buits. 2011 i 2001: Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE

¹⁷ El cens de 2011 feia una aproximació dels habitatges buits a partir d'una enquesta, que en molts municipis on es van fer estudis d'habitatges buits es va comprovar que era una dada sobredimensionada. En canvi, el cens del 2021 estima els habitatges buits a partir de dades del consum elèctric i per tant es pot considerar més ajustada a la realitat.

Gràfic 4.10. Tipus d'habitatges, 2001-2021



Font: Cens de població i habitatge de l'INE

Nota: el cens del 2021 no especifica la quantitat d'habitatges buits, secundaris i altres. Per aquest motiu pels anys 2011 i 2001 s'han agrupat aquestes tres categories sota el nom de no principals per poder fer la comparació amb les dades de 2021.

4.4.2 HABITATGES BUITS

El cens de 2021 ofereix informació de la intensitat d'ús dels habitatges a partir del consum elèctric, segons aquesta font a Ampost hi havia 1.663 habitatges buits el 2021 (un 14% del total) i 1.251 habitatges d'ús baix o esporàdic (un 11%).

Taula 4.14. Habitatges segons intensitat d'ús¹⁸. 2021

	Habitatges buits	Proporció d'habitatges buits (%)	Habitatges d'ús molt baix	Proporció d'habitatges d'ús molt baix (%)	Habitatges d'ús esporàdic	Proporció d'habitatges d'ús esporàdic (%)	Habitatges d'ús habitual	Proporció d'habitatges d'ús habitual (%)
Ampost	1.663	14%	316	3%	935	8%	8.958	75%
Tortosa	3.486	18%	508	3%	1.427	7%	14.233	72%
Catalunya		11%		3%		8%		78%

Font: elaboració pròpia a partir de dades d'Idescat del cens de població i habitatges 2021.

Per altra banda, en el Registre d'habitatges buits de la Generalitat consten 218 habitatges a Ampost. Aquest registre es va crear l'any 2015 en el marc del Decret Llei 1/2015, el decret estableix que s'hi han d'inscriure tots els habitatges buits o ocupats sense títol provinents d'execucions hipotecàries propietat d'entitats financeres o altres persones jurídiques.

¹⁸ Habitatges buits: consum elèctric inferior al llindar mínim (que correspondria en mitjana al consum d'un habitatge del mateix municipi que estigués ocupat durant 15 dies tot l'any). Habitatges d'ús molt baix: consum elèctric entre el llindar mínim i 250 kWh (que correspondria en mitjana al consum d'un habitatge que estigués ocupat durant un mes durant l'any). Habitatges d'ús esporàdic: consum elèctric de 251 a 750 kWh (que correspondria en mitjana al consum d'un habitatge que estigués ocupat durant un període d'un a tres mesos en tot l'any). Habitatges d'ús habitual: consum elèctric de més de 750 kWh, inclou habitatges principals (que són residència permanent) i habitatges amb un ús elevat però on no hi ha persones empadronades (no es consideren principals).

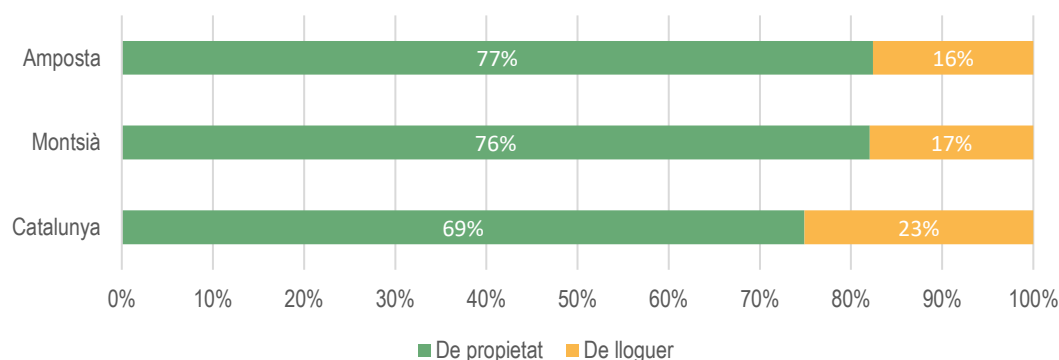
Taula 4.15. Habitatges buits que consten en el Registre de la Generalitat, juny 2023

Estat	Nº habitatges
Buits amb condicions d'habitabilitat	64
Buit pendent de rehabilitar	44
Ocupat amb o sense títol habilitant	17
No hi consta / sense dades / Tapiat	93
Total habitatges buits	218

Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya.

4.4.3 EL RÈGIM DE TINENÇA DE L'HABITATGE PRINCIPAL

Segons el cens de 2021, la propietat és el règim de tinença dominant al municipi i representa el 77% dels habitatges principals, per sobre de la mitjana catalana del 69%. En canvi, els habitatges de lloguer, l'any 2021, corresponen al 16% del parc d'habitatges principals per sota la mitjana catalana del 23%. Una situació força similar a la de la comarca on el pes del lloguer és un punt percentual major.

Gràfic 4.11. Habitatges principals segons el règim de tinença, 2021.

Font: Cens de població i habitatge de l'INE.

Tot i això, si comparem les dades dels darrers censos la tendència ha estat de l'augment del lloguer i reducció del pes de la propietat.

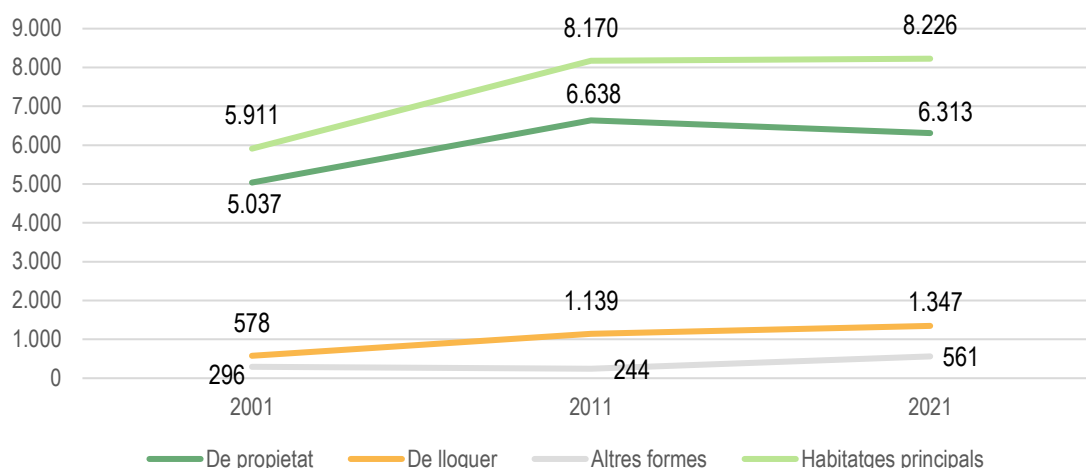
Taula 4.16. Habitatges principals. Per règim de tinença. 2001, 2011 i 2021

	De propietat	%	De lloguer	%	Altres formes	%	No hi consta	Habitatges principals	No principals	Total
2001	5.037	85%	578	10%	296	5%	0	5.911	2.323	2.323
2011	6.638	81%	1.139	14%	244	3%	0	8.170	2.709	2.709
2021	6.313	77%	1.347	16%	561	7%	0	8.226	3.647	3.647

Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.

Nota: 2011 i 2001, Suma de Propietat: per compra pagada, per compra amb pagaments pendents, per herència o donació; Suma de Altres formes: Cedit gratis o a baix preu i altres formes.

Gràfic 4.12. Habitatges principals segons el règim de tinença. 2001, 2011 i 2021



Font: Cens de població i habitatge de l'INE.

4.4.4 ELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC

Segons les dades municipals disponibles, Amposta compta amb 214 HUT amb llicència. Aquests es concentren principalment a Poble Nou i Eucaliptus, on s'identifiquen 148 habitatges d'ús turístic, i a la ciutat d'Amposta, on hi ha 59 HUT. Tot i que de forma minoritària, en el sòl no urbanitzable també s'hi localitzen 12. A la Guia oficial d'establiments turístics de la Generalitat, a juliol de 2023, s'hi registren 149 HUT amb llicència.

A partir de diferents consultes de l'oferta en portals immobiliaris s'observa que els habitatges en oferta al nucli d'Amposta es troben força repartits per tots els barris, excepte les Quintanes i el Grau on no n'hi ha. Tampoc a la urbanització Favoret.

4.4.5 ALTRES RECURSOS RESIDENCIALS DEL MUNICIPI

Més enllà de l'habitatge Amposta disposa de diferents recursos residencials temporals al servei de persones visitants o amb necessitats especials: pensions, hotels i residències de gent gran.

Taula 4.17. Recursos residencials a Amposta, 2022

Tipologia	Nom	Adreça		Núm. Places
Albergs, hotels i hostals	Marjal	Carrer l'Encanyissada/Fortalesa núm. s/n	Poble Nou del Delta	7
	Bajo Ebro Can Bolet	Carretera N-340 núm. KM 1079	Amposta	8
	Ciutat Amposta	Avinguda Josep Tarradelles núm. 41-43	Amposta	13
	HCC Hotel Montsià	Avinguda Ràpita núm. 8	Amposta	52
	L'Algadir del Delta	Ronda Els Pins núm. 27-29	Amposta	15
	LO HOTEL DEL POBLET	Carrer de l'Ebre núm. 13	Amposta	4
	Marjal Allotjaments Suites Premium	Carrer Cinta núm. 24	Amposta	2
	Mediterrani Blau	Carrer Eucaliptus núm. 1	Amposta	20
Residències gent gran	Amposta	Carrer Cervantes, 43-45	Amposta	80

Font: Elaboració pròpia, a partir del Registre d'allotjaments turístics i del Departament de Drets Socials de la Generalitat de Catalunya.

4.5 CARACTERÍSTIQUES ESPECÍFIQUES DELS NUCLIS

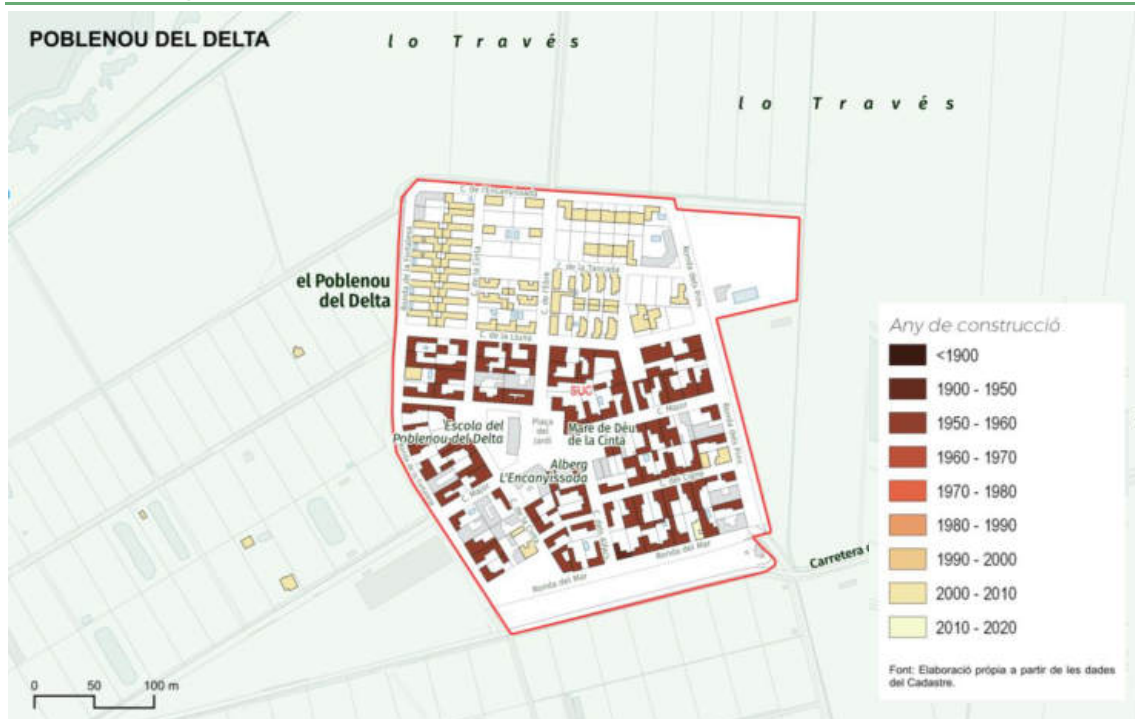
Poblenou del Delta

Poblenou del Delta és un nucli de baixa densitat, format per cases de dues plantes amb pati interior. La seva construcció té dues etapes amb una implantació territorial molt clara. El nucli original, dels anys cinquanta que fa referència a l'operació de colonització, se situa a la zona sud i l'ampliació del nucli, en els anys dos mil, se situa al costat nord.

Les edificacions tenen dimensions mitjanes, majoritàriament entre 100 i 249 m² construïts. Puntualment, també hi ha algunes més grans, d'entre 250 i 499 m². Tot el nucli és de propietat vertical, amb excepció d'un edifici de propietat horitzontal.

Pel que fa a les necessitats de rehabilitació, d'una banda, dels edificis de propietat horitzontal previs a 1980, només hi ha un cas que té 2 plantes, per tant, no es valora la necessitat d'ascensor. D'altra banda, la majoria d'habitatges que disposen de certificat energètic tenen etiqueta E o inferior. L'etiqueta E és la més usual (15 habitatges). Només hi ha 7 habitatges que millorin aquest resultat.

Plànol 4.10. Any de construcció – Poblenou del Delta



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Cadastre.

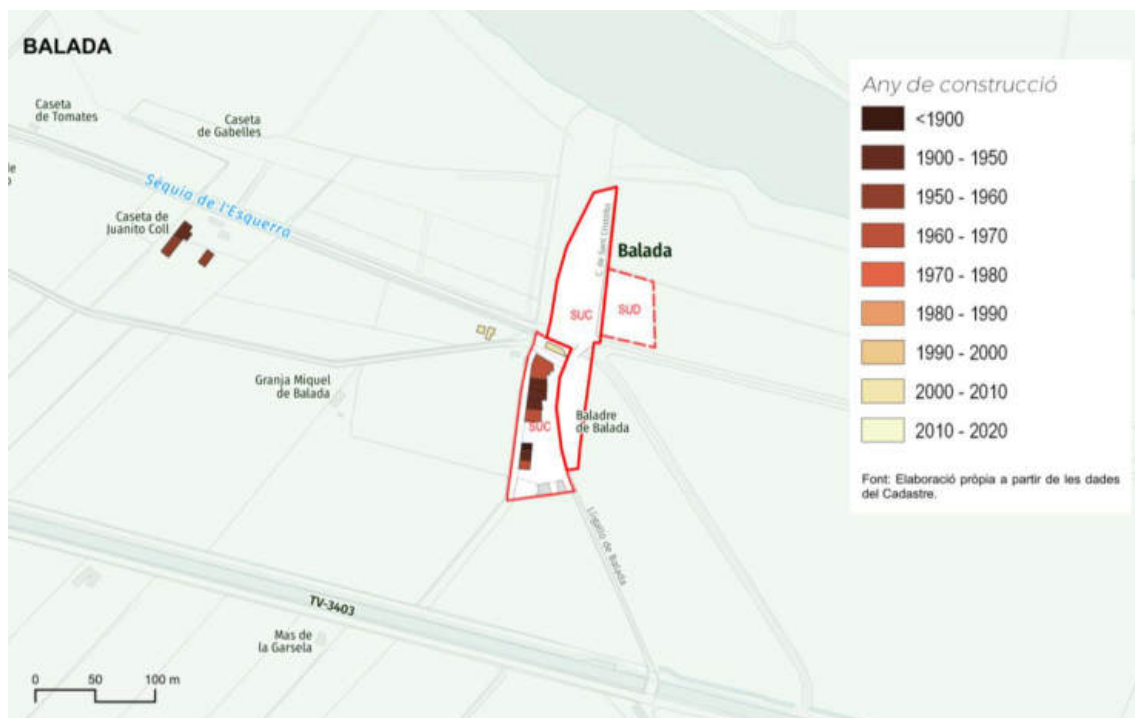
Balada

Balada es troba dividit entre dos municipis, Sant Jaume d'Enveja i Amposta. Les edificacions que formen part d'Amposta són antigues, es troba alguna construcció prèvia al 1900 i no n'hi ha posteriors als anys setanta. És un nucli de baixa densitat, d'entre planta baixa o planta baixa més un pis.

Els edificis són de menor dimensió, la majoria tenen entre 100 i 249 m². Existeix una edificació petita, d'entre 50 i 99 m², i una més gran, d'entre 250 i 499 m².

Tota l'estructura de la propietat és vertical. No s'ha identificat cap habitatge amb certificació energètica.

Plànol 4.11. Any de construcció - Balada



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Cadastre.

Urbanització Eucaliptus

La urbanització Eucaliptus és el nucli més allunyat de la ciutat d'Amposta. Es localitza al litoral, a pocs metres de dues de les platges més importants del delta, la platja dels Eucaliptus i la platja del Trabucador.

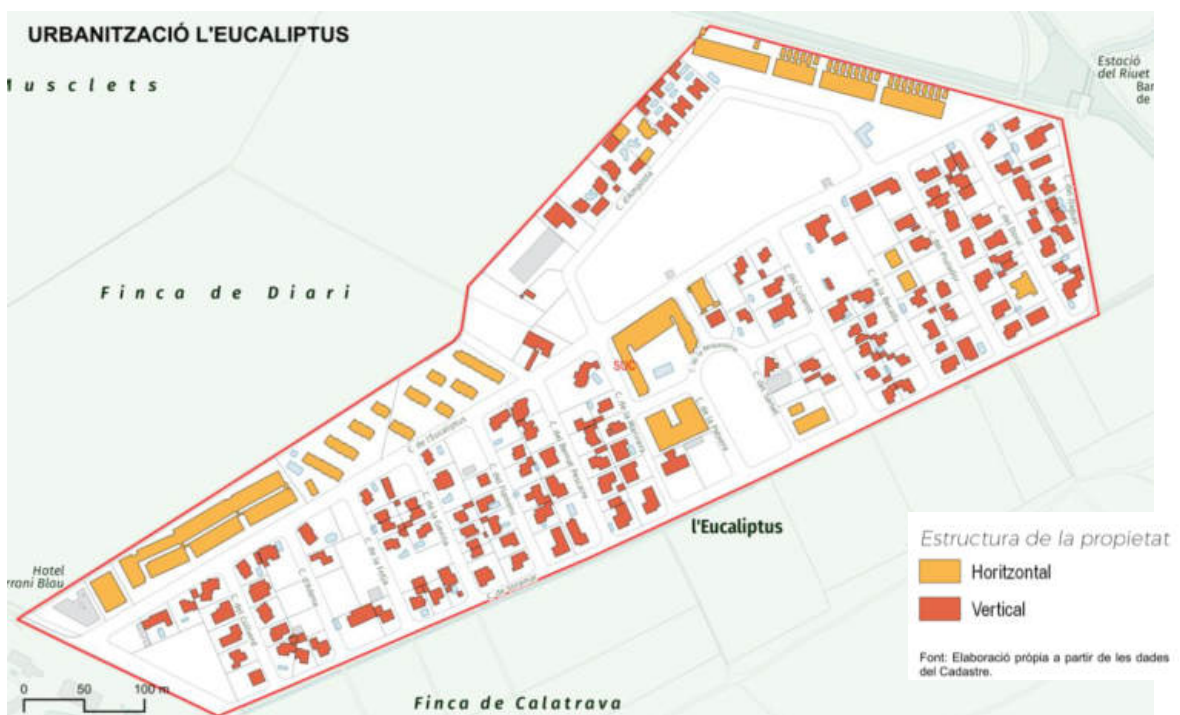
En general, les construccions són edificis unifamiliars de baixa densitat, de planta baixa o planta baixa i pis. Existeixen alguns blocs de planta baixa i dos pisos, propers a la Finca del Diari, en els límits del nucli. S'identifiquen dues etapes constructives: una primera implantació als anys setanta i un creixement edificatori posterior als anys 2000 que completa el teixit.

Predominen les edificacions d'entre 100 i 249 m² en els edificis de la primera implantació, i un equilibri en la diversificació tipològica en la segona. Existeixen grans blocs d'entre 2500 i 4999 m² i una promoció de més de 10.000 m².

Pel que fa a l'estructura de la propietat, és el nucli on la propietat horitzontal és més abundant principalment es correspon a edificis plurifamiliars, en general destinats a apartaments turístics o de segona residència. Els edificis de propietat vertical en general es corresponen a cases unifamiliars amb els mateixos usos. Des del punt de vista de la necessitat de rehabilitació, hi ha una promoció d'edificis previs a 1980 de propietat horitzontal de planta baixa i dos plantes que pot tenir problemàtica d'accessibilitat.

Alhora, diversos habitatges disposen de certificació energètica, tot i que en general, és d'etiquetes baixes. La més majoritària és la G.

Plànol 4.12. Estructura de la propietat – Eucaliptus



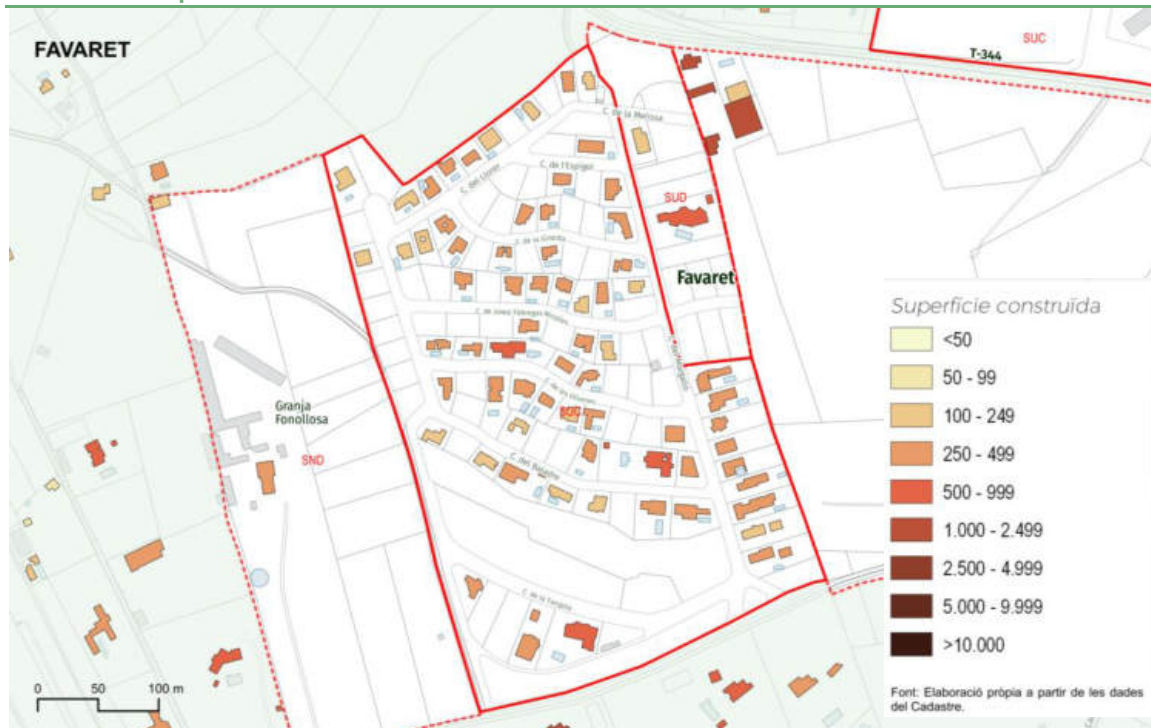
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Cadastre.

Urbanització Favaret

La urbanització Favaret és de nova construcció, a partir dels anys dos mil. No hi ha construccions antigues. És un nucli de baixa densitat de planta baixa o planta baixa fins a dues plantes. Majoritàriament les edificacions tenen dimensions mitjanes - grans, entre 250 i 499 m². Hi ha alguns casos de construccions una mica més petites, tot i que amb poca diferència, i més grans, de 500 a 999 m². Tots els edificis són de propietat vertical ja que es corresponen a habitatges unifamiliars.

Alguns habitatges disposen de certificat energètic, en general amb millors resultats que als altres nuclis (etiquetes entre A i E). Es vincula al fet que aquest nucli és on es concentra la població amb major capacitat econòmica del municipi.

Plànol 4.13. Superfície construïda - Favaret



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Cadastre.

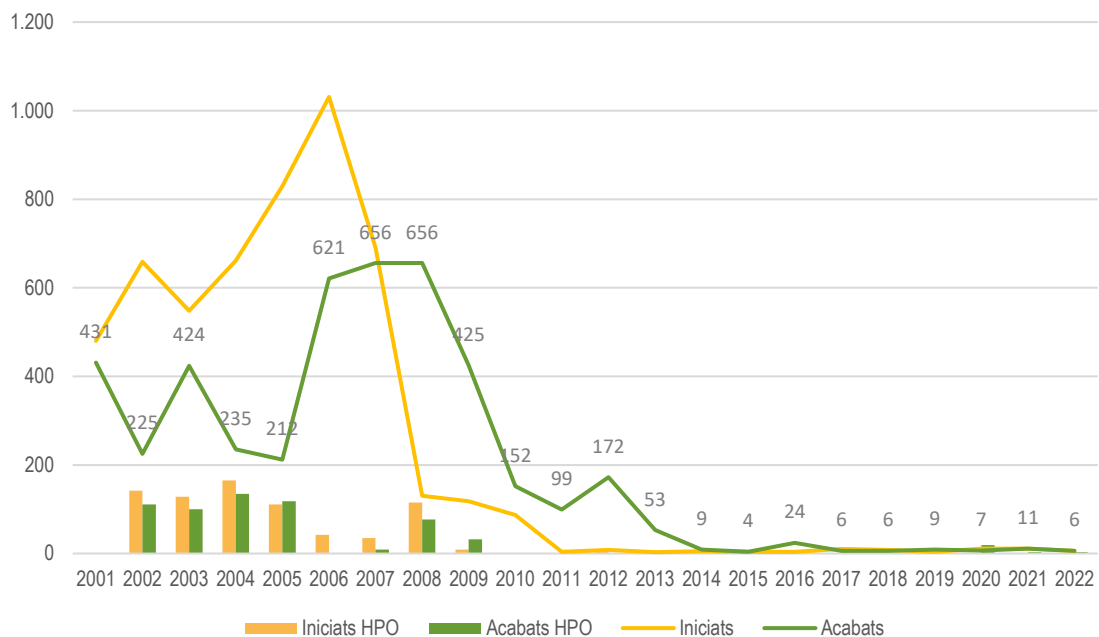
5 LA DINÀMICA DE CONSTRUCCIÓ I REHABILITACIÓ

5.1 HABITATGES D'OBRA NOVA

El parc residencial actual d'Ampostà es va construir fonamentalment en la dècada dels noranta i dos mil, amb un pes del 49,6% del parc edificat segons les del Cens de població i habitatges de l'INE.

El pic d'obra nova iniciada es registra el 2006, amb 1.031 habitatges iniciats, i des de llavors cau bruscament a causa de l'esclat de la bombolla immobiliària el 2008. A partir d'aquest moment, la producció d'habitatge ha tendit a la baixa i entre 2014 i 2022, el nombre d'habitatges iniciats i acabats ha tingut una tendència estable, amb un ritme reduït.

Gràfic 5.1. Evolució de la dinàmica de construcció d'habitatges, 2001-2022



Font: Elaboració pròpia, a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana de la Generalitat de Catalunya

La producció d'habitatge de protecció oficial va ser significativa entre els anys 2002 i 2005, i l'any 2008, però els efectes de la crisi econòmica van suposar una frenada en sec del sector de la construcció i des del 2019 no s'ha finalitzat cap nou habitatge protegit a Ampostà.

Taula 5.1. Habitatges iniciats i acabats a Amposta. Per tipus, 2001-2022

Any	Habitatges iniciats	Habitatges acabats	
		Total	HPO
2001	480	431	0
2002	659	225	111
2003	548	424	100
2004	662	235	135
2005	829	212	118
2006	1.031	621	0
2007	691	656	9
2008	130	656	77
2009	118	425	32
2010	87	152	0
2011	4	99	0
2012	8	172	0
2013	3	53	0
2014	5	9	0
2015	4	4	0
2016	4	24	0
2017	10	6	0
2018	8	6	0
2019	4	9	0
2020	11	7	19
2021	11	11	3
2022	6	6	3
Total	7.595	6.284	607

Font: Elaboració pròpia, a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana de la Generalitat de Catalunya.

Llicències d'obra nova

Durant el període 2018-2023 (3r trimestre), s'han tramitat 27 expedients de llicència d'obra nova. Les llicències per a la construcció han seguit una tendència irregular, amb una reducció notable el 2021 i una recuperació posterior, arribant al seu màxim el 2022.

Taula 5.2. Llicències de nova construcció, 2018-2023

Any	Número llicències
2018	5
2019	7
2020	5
2021	2
2022	8
2023	0
Total	27

Font: Elaboració pròpia, a partir de les dades de l'Ajuntament d'Amposta.

5.2 LLICÈNCIES DE REHABILITACIÓ DEL PARC D'HABITATGE

Entre l'any 2018 i el 2023 (3r trimestre), s'han sol·licitat 153 llicències per obres de rehabilitació, desglossades en:

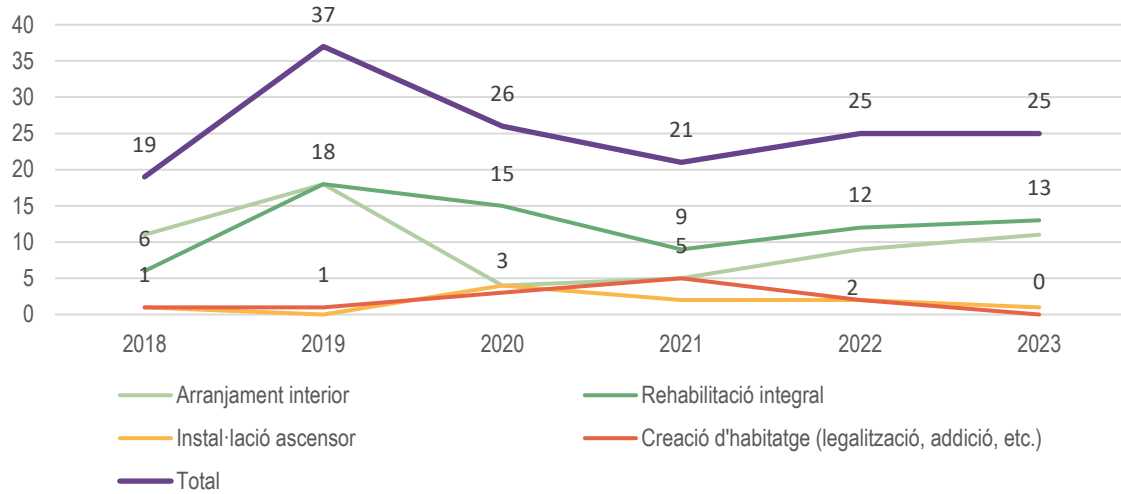
- Arranjaments interiors: 58
- Rehabilitacions integrals o ampliacions: 73
- Instal·lació d'ascensor: 10
- Creació d'habitatge (legalització, adició, divisió, etc.): 12
- Només consta una llicència per la millora de l'eficiència energètica.

Taula 5.3. Llicències d'obres de rehabilitació, 2018-2023

Any	Arranjament interior	Rehabilitació integral	Instal·lació ascensor	Creació d'habitatge (legalització, addició, etc.)	Total
2018	11	6	1	1	19
2019	18	18	0	1	37
2020	4	15	4	3	26
2021	5	9	2	5	21
2022	9	12	2	2	25
2023	11	13	1	0	25
Total	58	73	10	12	153

Font: Elaboració pròpia, a partir de les dades de l'Ajuntament d'Amposta.

Gràfic 5.2. Llicències d'obres de rehabilitació, 2018-2023



Font: Elaboració pròpia, a partir de les dades de l'Ajuntament d'Amposta.

Plànol 5.1. Llicències d'obres de rehabilitació, 2018-2023



Font: Elaboració pròpia, a partir de les dades de l'Ajuntament d'Amposta.

Ajuts a la rehabilitació

L'Oficina d'habitatge comarcal ha tramitat les següents sol·licituds d'ajuts a la rehabilitació al municipi d'Amposta:

- Ajuts Next Generation: 8 sol·licituds l'any 2022. La dificultat de la tramitació ha limitat l'abast d'aquesta convocatòria.
- Ajuts per actuacions d'accessibilitat universal a l'habitatge per a persones grans, amb discapacitat i/o en situació de dependència.

Total sol·licituds 2022 - 2023: 11 sol·licituds de gent gran i 17 sol·licituds d'accessibilitat (5 estan aprovades i cobrades i la resta aprovades sense pressupost).

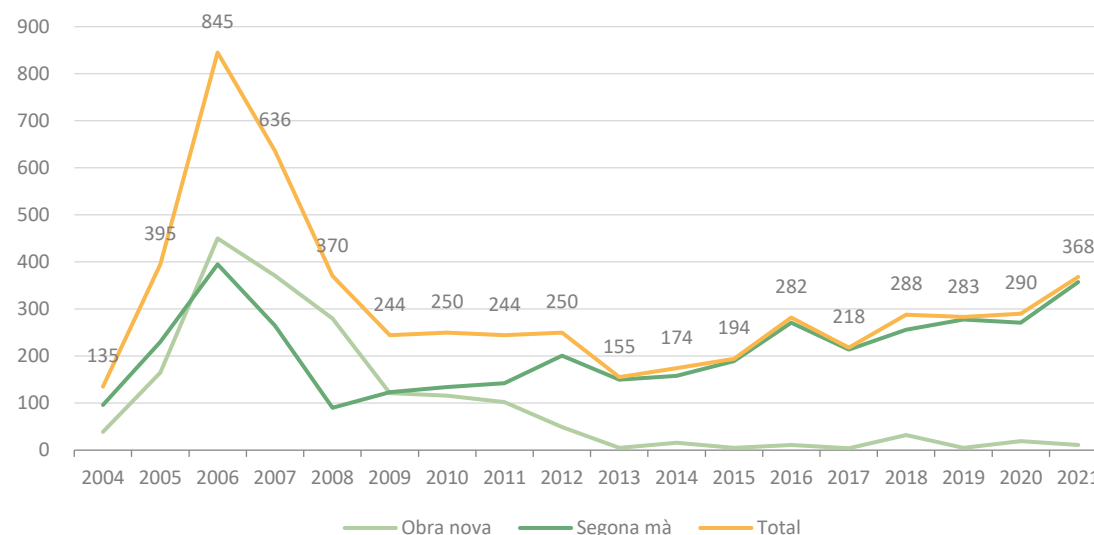
6 EL MERCAT DE L'HABITATGE

6.1 ELS HABITATGES DE VENDA

6.1.1 TRANSACCIONS REGISTRADES

Les transaccions van registrar una important reducció amb la crisi del 2008-2009, arribant al mínim el 2013, i si bé es van recuperar a partir del 2014 ja no han assolit el volum del 2006-2007, (800 i 600 respectivament).

Gràfic 6.1. Evolució de les transaccions, 2014 - 2022



Font: web del Ministeri de transports, mobilitat i agenda urbana i elaboració pròpia.

Les transaccions d'obra nova van assolir el seu volum màxim el 2006, amb 450 unitats, i van suposar una mica més de la meitat del total. Malgrat reduir el nombre a partir d'aquell any, el 2008 van assolir quasi el 76% de les transaccions totals per una disminució més gran de les de segona mà. La reducció de les transaccions d'obra nova continua anualment, des del 2014 es situen per sota la vintena, excepte el 2018 que superen la trentena.

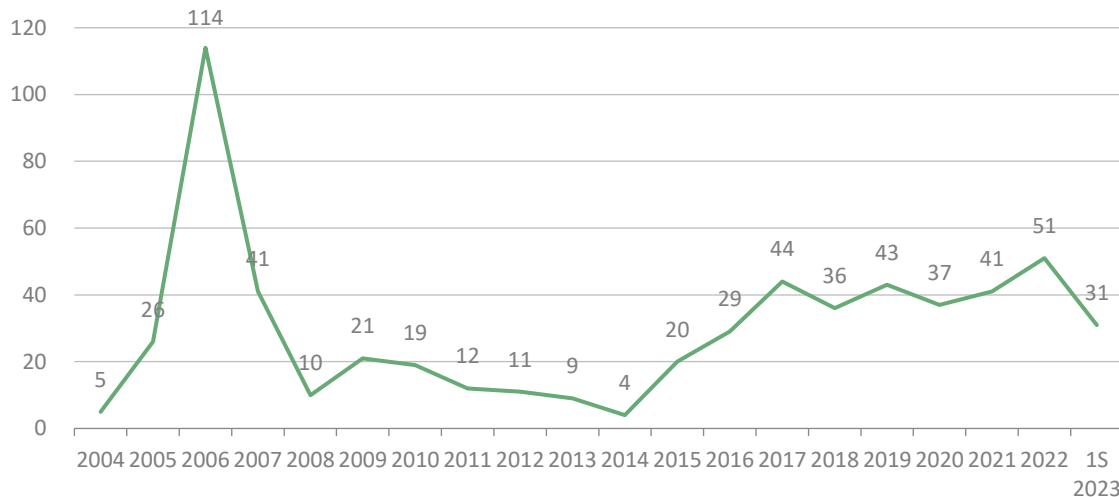
Gràfic 6.2. Evolució de les transaccions d'obra nova (%), 2014 - 2022



Font: web del Ministeri de transports, mobilitat i agenda urbana i elaboració pròpia.

Les transaccions d'habitatge amb protecció oficial (obra nova i segona mà) han estat relativament nombroses, 604 acumulades entre el 2004 i el primer semestre del 2023, però concentrades en alguns anys, destacant el 2006 (114) i a partir del 2015 amb un petit pic el 2022.

Gràfic 6.3. Evolució de les transaccions d'HPO, 2014 – primer semestre 2023



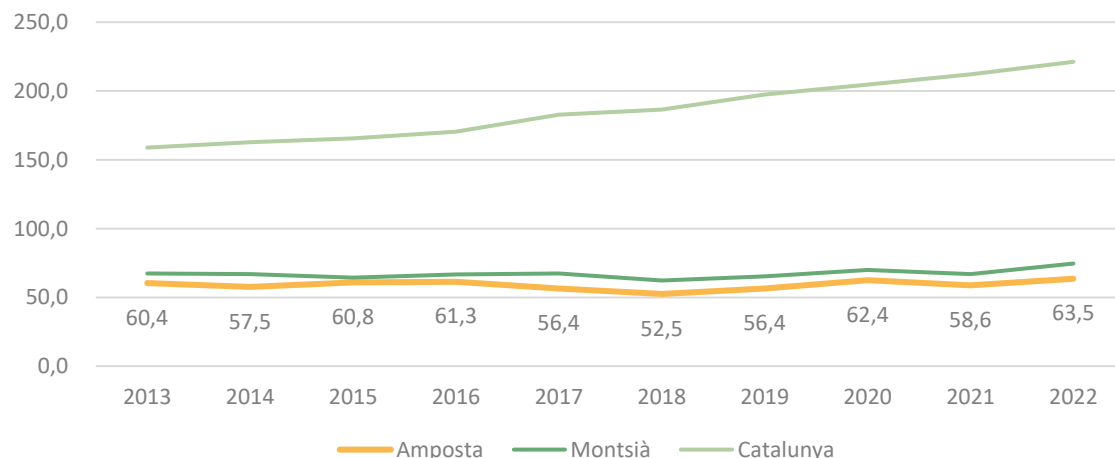
Font: web del Ministeri de transports, mobilitat i agenda urbana i elaboració pròpia.

6.1.2 PREU DE COMPRAVENDA DELS HABITATGES

El preu mitjà de compravenda és una mica més barat a Ampostà que al Montsià i força més que el preu mitjà català.

- Entre el 2013 i el 2022 ha incrementat un 5,1% a Ampostà, menys que al Montsià (10,6%) i que a Catalunya (39,2%).
- Les reduccions de preu han estat més grans a Ampostà (-6,5% de mitjana) que al Montsià (-4,2%), mentre que a Catalunya no s'han produït.

Gràfic 6.4. Evolució del preu de compravenda de l'habitatge (milers d'€), 2013 - 2022

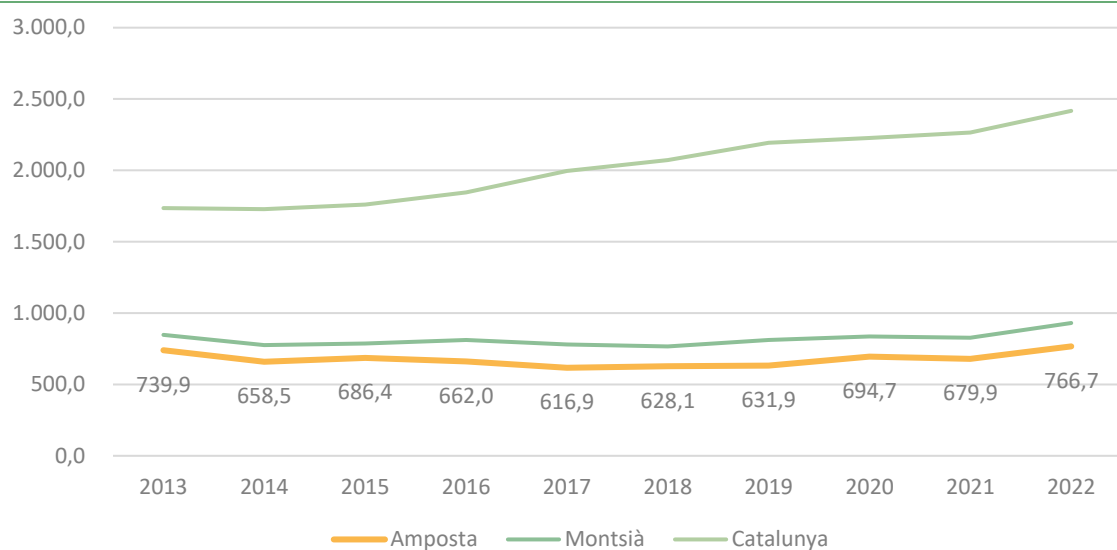


Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del MITMA

El preu per m² construït és també més barat a Ampostà, augmentant la diferència amb els anys per una reducció una mica més gran a Ampostà (-5,9%) que al Montsià (-3,8%), mentre que a Catalunya ha estat mínima (-0,4%).

- Entre els dos anys, 2013 i 2022, els preu ha augmentat un 3,6% a Amposta, el 9,7% al Montsià i el 39,2% a Catalunya.

Gràfic 6.5. Evolució del preu per m² construït (milers d'€), 2013 - 2022

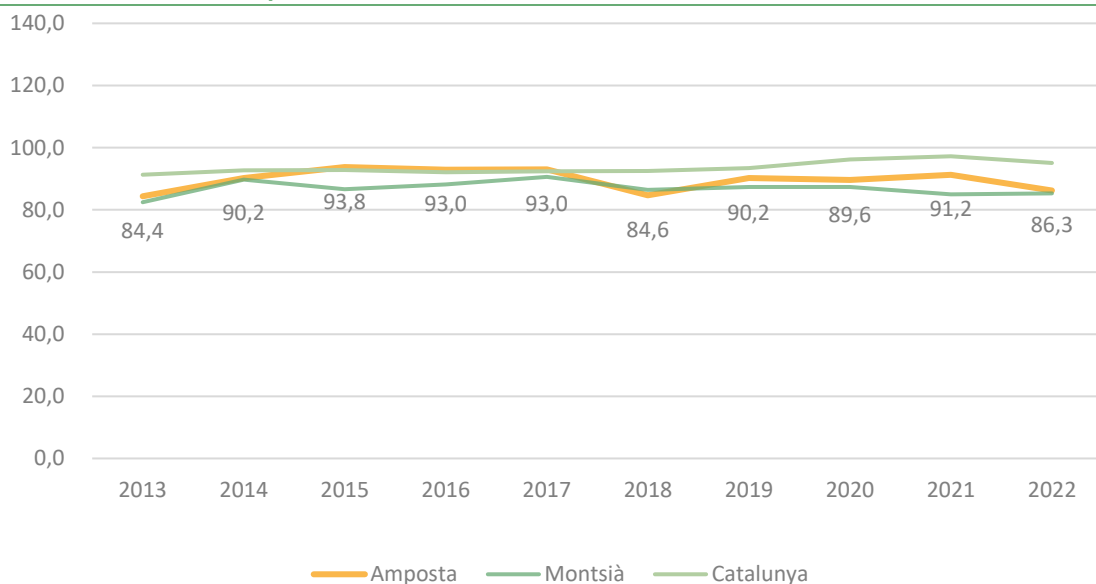


Font: Departament de Territori i Sostenibilitat, a partir de dades de la Secretaria d'habitatge i elaboració pròpia.

La dimensió mitjana dels habitatges d'Amposta era bastant semblant a la del Montsià, si bé ocasionalment els de la comarca han estat més petits, mentre que la superfície era més petita que els de Catalunya.

- A Amposta els habitatges de segona mà eren més grans que els d'obra nova, mentre que al Montsià ha estat fluctuant i a Catalunya a la inversa.

Gràfic 6.6. Evolució la superfície construïda, 2013 - 2022



Font: Departament de Territori i Sostenibilitat, a partir de dades de la Secretaria d'habitatge i elaboració pròpia.

Preu habitatge protegit

Amposta pertany a la zona geogràfica B dels règims general i especial i del preu concertat.

- Tots tres règims són molt més cars respecte als de lliure mercat.
- Aquest fet qüestiona el model d'habitatge protegit, que té l'objectiu de generar habitatge a preu regulat per sota el preu de mercat.
- En el cas d'Amposta la qualificació d'habitatge protegit no té efecte en generar habitatge a preu més assequible que el de mercat i únicament té impacte en els requisits que han de complir les persones que volen accedir-hi (limitació d'ingressos i no disposar d'altres propietats).

Taula 6.1. Preus màxims dels mòduls d'HPO i preu mitjà de compravenda, 2022

	€/m ² útils	
	Compra	Lloguer / cessió ús
Règim general	1.998,29	7,50
Règim especial	1.873,40	7,02
Preu concertat	2.183,04	7,50
	€/m ² construïts	
Preu mitjà compravenda (2022)	766,72	sd
Obra nova	755,91	sd
Segona mà	767,09	sd

Font: Departament de Territori i Sostenibilitat, a partir de dades de la Secretaria d'habitatge i elaboració pròpia.

6.1.3 L'OFERTA DE MERCAT PRIVAT DE COMPRA

Dels portals immobiliaris s'ha obtingut una mostra de 344 habitatges, el 2,9% dels habitatges segons el cens del 2021.

- L'habitatge d'obra nova té poc pes, el 13,1% de la mostra i es correspon a un únic edifici pertanyent a una entitat financera.

Així mateix:

- El 28,2% de l'habitatge en oferta és de grans tenidors, tot i que l'estoc d'habitatge d'aquest tipus de propietat és elevat, 382 (veure capítol 4.3.2 *Propietat de grans tenidors*).
- El 15,7% anuncia rebaixes de preu, d'un mínim del 0,1% i de 50 €, a un màxim del 57,1% i de 100.000 €, un 9,4% i 7.997,5 € de mitjana. Una mica menys de dos terços d'aquests són en mans d'entitats financeres o grans tenidors i una mica més d'una quarta part requereixen reformes profundes.
- El 17% de l'habitatge de segona mà s'ha de reformar.

Taula 6.2. L'oferta de mercat de compravenda (2023)

	Oferta 07/2023		% habitatges 2021
	Nre	Pes	
Compravenda	344		2,9
Obra nova	45	13,1	0,4
Segona mà	299	86,9	2,5

Font: Portals immobiliaris i elaboració pròpia.

El preu mitjà de l'habitatge en oferta de venda és el 74% més car que el preu mitjà de les compravendes registrades.

- El de segona mà és un 85,3% més car, però el d'obra nova és un 18% més barat.
- Les dimensions mitjanes de l'habitatge de segona mà en oferta són força més grans, mentre que els d'obra nova més petits, tot i que el preu per m² construït és més gran en l'oferta, també en l'obra nova.

Taula 6.3. Oferta del mercat d'habitatges i compravendes registrades

Oferta (07/2023)				
	Mostra	m ² c	Preu (€)	€/m ² c
Obra nova	45	68,3	73.311,1	1.081,0
Segona mà	299	125,6	116.037,9	948,7
Total	344	118,1	110.448,6	966,0
Compravendes registrades 2022				
Obra nova	10	130,6	89.375,0	755,9
Segona mà	293	84,8	62.635,8	767,1
Total	303	86,3	63.516,1	766,7
Oferta / Compravendes registrades				
Obra nova	350,0	-47,7	-18,0	43,0
Segona mà	2,0	48,1	85,3	23,7
Total	13,5	36,9	73,9	26,0

Font: Secretaria d'Habitatge i portals immobiliaris i elaboració pròpia.

Respecte a l'oferta d'obra nova, tots són pisos de la promoció al carrer de Xile 8 i són comercialitzats per Aliseda.

- Tenen una superfície construïda entre 42 i 89 m², amb uns preus que van dels 48.000€ als 94.000 €.
- La resta és habitatge unifamiliar, majoritàriament adossat, el més car una promoció a les Pinedes, de quasi 700 mil euros.

En relació amb l'habitatge de segona mà:

- El 63,5% és habitatge en edifici plurifamiliar, majoritàriament pisos (54,5%).
- Els apartaments (6,7% de la mostra) i els pisos són l'oferta més assequible, amb un preu mitjà de 67.668 € i 73.440 € respectivament, força més proper al preu mitjà de les compravendes.
- Els preus més cars es corresponen amb dos habitatges unifamiliars aïllats, l'un d'una mica menys de dos milions d'euros i l'altre per 1,6 milions. Sense aquests, el preu mitjà d'oferta de la segona mà es reduiria a 108.233 €.
- El 44% dels habitatges entre mitgeres requereixen reformes profundes.
- Un 3,8% ha estat reformat i són bàsicament habitatges unifamiliars, bé entre mitgeres bé aïllats.
- Són habitatges construïts entre els anys setanta i noranta del passat segle, amb més pes dels acabats a la dècada dels anys vuitanta, tret dels habitatges entre mitgeres que predominantment es corresponen amb la dècada dels anys cinquanta.

Taula 6.4. Oferta del mercat d'habitatges de segona mà (maig 2023)

Tipus	Nre	Pes	Habitacions	Superfície (m ² c)	Preu unitari (€)	Preu m ² construït	Antiguitat
Adossat	18	6,0	3,3	174,1	188.816,7	1.079,4	1.985,1
Apartament	20	6,7	1,0	68,3	67.668,1	1.304,2	1.976,2
Dúplex	6	2,0	2,0	97,5	94.400,0	1.055,6	2.005,2
Edifici	4	1,3	4,3	225,0	190.750,0	813,2	1.983,5
Entre mitgeres	50	16,7	3,3	175,7	109.307,0	637,6	1.954,7
Finca rústica	18	6,0	2,6	108,0	154.694,4	1.682,1	1.961,9
Loft	1	0,3	0,0	320,0	400.000,0	1.250,0	Sd
Masia	1	0,3	3,0	267,0	450.000,0	1.685,4	1.998,0
Pis	163	54,5	3,0	90,8	73.439,9	850,1	1.990,4
Xalet	18	6,0	3,9	302,7	419.072,8	1.383,3	1.990,0
Total	299	100,0	2,9	125,6	116.037,9	948,7	1.981,4

Font: Portals immobiliaris i elaboració pròpia.

Per barris o zones, l'oferta es distribueix entre les zones de Sebastià Joan Arbó – Sant Cristòfol, Sant Josep – mercat (22,4%), Ajuntament – l'Assumpció i Zona Hospital del nucli d'Amposta i els Eucaliptus – el Poble Nou del Delta.

- Els habitatges de preu més assequible es troben a la zona de l'Ajuntament – l'Assumpció amb una mica més de 66 mil euros i la zona de l'Hospital (un 32% més car que el primer).
- Els més cars es troben als Eucaliptus i Poble Nou del Delta (131% més car respecte a la zona de l'Ajuntament) i la zona de Sant Josep – Mercat (122% més cars),

Taula 6.5. Oferta del mercat d'habitatges de segona mà per barris (maig 2023)

Barri o zona	Nre	Pes	Habitacions	Superfície (m ² c)	Preu unitari (€)	Preu m ² construït	Antiguitat
Ajuntament - L'Assumpció	48	16,1	2,7	107,2	66.297,1	630,6	1.951,4
Eucaliptus - Poble Nou del Delta	47	15,7	2,4	95,4	153.241,3	1.589,5	1.999,1
Sant Josep - Mercat	67	22,4	3,0	146,9	147.246,3	1.041,5	1.975,7
Sebastià Juan Arbó - Sant Cristòfol	72	24,1	3,3	138,3	118.879,9	848,3	1.996,3
Zona Hospital	49	16,4	3,2	129,9	87.558,4	719,5	1.983,0
Sense dades	16	5,4	2,7	110,1	99.719,4	785,9	1.982,2
Total	299	100,0	2,9	125,6	116.037,9	948,7	1.981,4

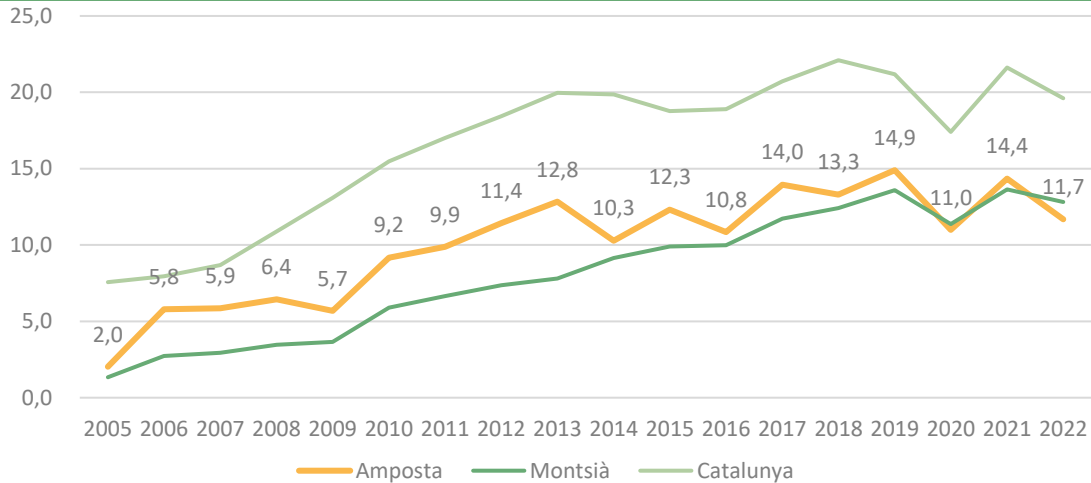
Font: Portals immobiliaris i elaboració pròpia.

6.2 ELS HABITATGES DE LLOGUER

6.2.1 EVOLUCIÓ NOMBRE DE CONTRACTES I RENDES DE LLOGUER REGISTRADES

El nombre de contractes per mil habitants a Amposta, 11,7‰ habitants el 2022, ha estat més gran en molts anys que al Montsià, la tendència des del 2020 ha estat a la confluència i en cada any de la sèrie han estat menys nombrosos respecte a Catalunya.

- Les fluctuacions han estat més grans a Amposta que al Montsià i Catalunya.
- La reducció el 2020 és conseqüència del confinament per la pandèmia de la Covid-19. Això no obstant, el 2021 es recuperen en tots tres àmbits per contreure's novament el 2022.
- El nombre màxim de contractes de lloguer per 1.000 habitants a Amposta va ser el 2019 amb gairebé el 15‰.

Gràfic 6.7. Evolució del nombre de contractes de lloguer (%o habitants), 2005 - 2022

Font: Departament de Territori i Sostenibilitat, a partir de dades de la Secretaria d'habitatge i elaboració pròpia.

La relació del nombre de contractes de lloguer amb el total d'operacions de mercat evidencia la importància d'aquests a partir de la crisi del 2008-2009.

- El 2005 i el 2006 rondaven entorn el 10%, proporció que augmenta fins al 15% el 2007.
- Amb la crisi s'enfilen fins rondar la meitat, amb el màxim el 2013 amb el 64%.
- Tot i reduir-se amb la recuperació, la seva proporció ha seguit sent més gran que abans de la crisi, entre el 40 i 50%.

Gràfic 6.8. Pes del lloguer sobre el total d'operacions de mercat (%), 2005 - 2022

Font: MITMA i Departament de Territori i Sostenibilitat, a partir de dades de la Secretaria d'habitatge i elaboració pròpia.

6.2.2 PREU DE LLOGUER DELS HABITATGES

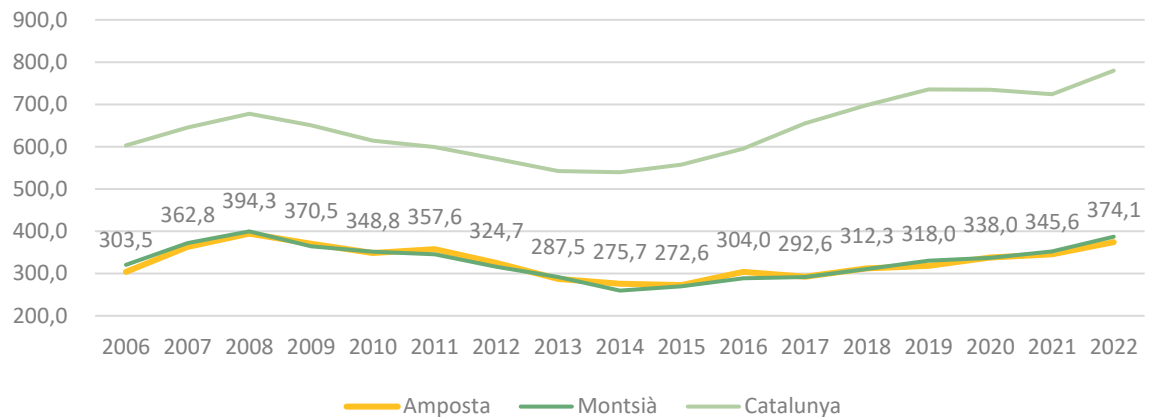
La renda de lloguer ha passat dels 303,5 € del 2006 als 374,1 € el 2022, un 23,3% més cara.

- Fins al 2008 la renda va augmentar anualment, amb increments mitjans del 14%.
- En els anys de crisi, entre el 2009 i el 2015 es va reduir anualment, passant dels 394,3 del 2008 als 272,6 €, amb una reducció del 30,9%.
- Des del 2015, llevat del 2017, el preu és encara un 5% més barat que el màxim del 2008.

El preu és quasi igual que el del Montsià, les diferències són mínimes i en alguns anys són una mica més assequibles i en d'altres, una mica més cars.

→ A Amposta i el Montsià, són força més assequibles que la mitjana catalana (109% el 2022).

Gràfic 6.9. Evolució de la renda de lloguer (€), 2005 - 2022



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, Registre de fiances de l'Incasòl.

6.2.3 L'OFERTA DE MERCAT PRIVAT DE LLOGUER

Als portals immobiliaris s'han trobat 17 anuncis d'habitatges per a llogar, el 0,1% de l'habitatge del 2021, un dels quals de temporada amb preferència per a professors o estudiants.

- La mostra és un 93% més petita respecte a les fiances dipositades a Incasòl (255 el 2022, el 2,1% de l'habitatge el 2021).
- El preu mitjà de la mostra, de 646,2 €, un 72,7% més car que el preu mitjà de les fiances (374,1 €).
- La migradesa de la mostra fa que no es pugui considerar vàlid el preu de referència obtingut.
- La discrepància entre la mostra obtinguda i les fiances dipositades a l'Incasòl, es deu que en general els habitatges en lloguer no es publiquen en els portals immobiliaris, ja que hi ha una major demanda que oferta. Tal com s'ha recollit en les entrevistes realitzades, els habitatges de lloguer es comercialitzen directament amb la propietat entre persones conegudes, per xarxes socials o a persones en llista d'espera de les immobiliàries.

Taula 6.6. Oferta del mercat d'habitatges i compravendes registrades

Preu mitjà oferta	646,2
Preu mitjà fiances	374,1
Diferència	72,7%

Font: Secretaria d'Habitatge i portals immobiliaris i elaboració pròpia.

Tres quartes parts de l'habitatge en oferta és en edifici plurifamiliar, amb domini dels pisos amb el 77%.

- És una oferta cara, en què la més assequible és un apartament (1 habitació) per 400 €.
- El 53% de la mostra té un preu comprès entre els 400 i 500 €.

Taula 6.7. L'oferta de mercat (maig 2022)

Tipus	Nre	Pes	Habitacions	Superfície (m ² c)	Preu unitari (€)	preu m ² construït
Adossat	1	5,9	3,0	105,0	600,0	5,7
Apart.	3	17,6	1,0	55,0	450,0	8,4
Casa	1	5,9	3,0	105,0	650,0	6,2
Pis	10	58,8	2,7	84,8	563,5	6,9
Xalet	2	11,8	3,0	282,5	1.375,0	7,7
Total	17	100,0	2,5	105,2	646,2	7,1

Font: Portals immobiliaris i elaboració pròpia.

7 EL PLANEJAMENT

7.1 PLANEJAMENT TERRITORIAL

El Pla Territorial General de Catalunya (PTGC) identifica Amposta com a part de l'estratègia de reequilibri territorial de l'àmbit funcional territorial de les Terres de l'Ebre. L'estratègia busca la integració de municipis rellevants com Sant Carles de la Ràpita, Alcanar, Ulldecona i Deltebre en el sistema urbà de Tortosa, Amposta i la Sénia per tal d'aconseguir una acceleració del desenvolupament global i un guany demogràfic, tot reforçant la centralitat d'aquest territori. A més a més, proposa l'aplicació de polítiques de desenvolupament de qualitat als sistemes turístics costaners i estendre'n les àrees d'activitat cap a l'interior.

Aquestes directrius es concreten al **Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre**, aprovat el 2001, que integra les comarques del Baix Ebre, el Montsià, la Ribera d'Ebre i la terra Alta.

El planejament d'Amposta també està condicionat per altres instruments de planejament supralocals:

- Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre.
- Pla director de coordinació del delta de l'Ebre.
- Pla director urbanístic del sistema costaner PDUSC 1 i 2.
- Pla director urbanístic, construccions agrícoles tradicionals de les terres de l'Ebre.
- Pla director urbanístic àrees residencials estratègiques de les terres de l'Ebre.
- Catàleg de paisatge de les Terres de l'Ebre
- Pla Especial d'Interès Natural (PEIN). Parc Natural.
- PDU de revisió de sòls no sostenibles del litoral de Malgrat de Mar a Alcanar.

7.1.1 PLA TERRITORIAL PARCIAL DE LES TERRES DE L'EBRE

El Pla territorial parcial de les terres de l'Ebre (PTPTE), 2001, reconeix Amposta com una polaritat comarcal i determina l'àrea central formada per Tortosa-l'Aldea-Amposta-Santa Bàrbara com part de l'estructura funcional del territori de base nodal. Pel que fa als assentaments ubicats al delta determina el següent:

- L'Eucaliptus, com a estratègia específica per a àrea especialitzada
- Els nuclis de Poblenou del Delta i la Balada com a nuclis deltaics.

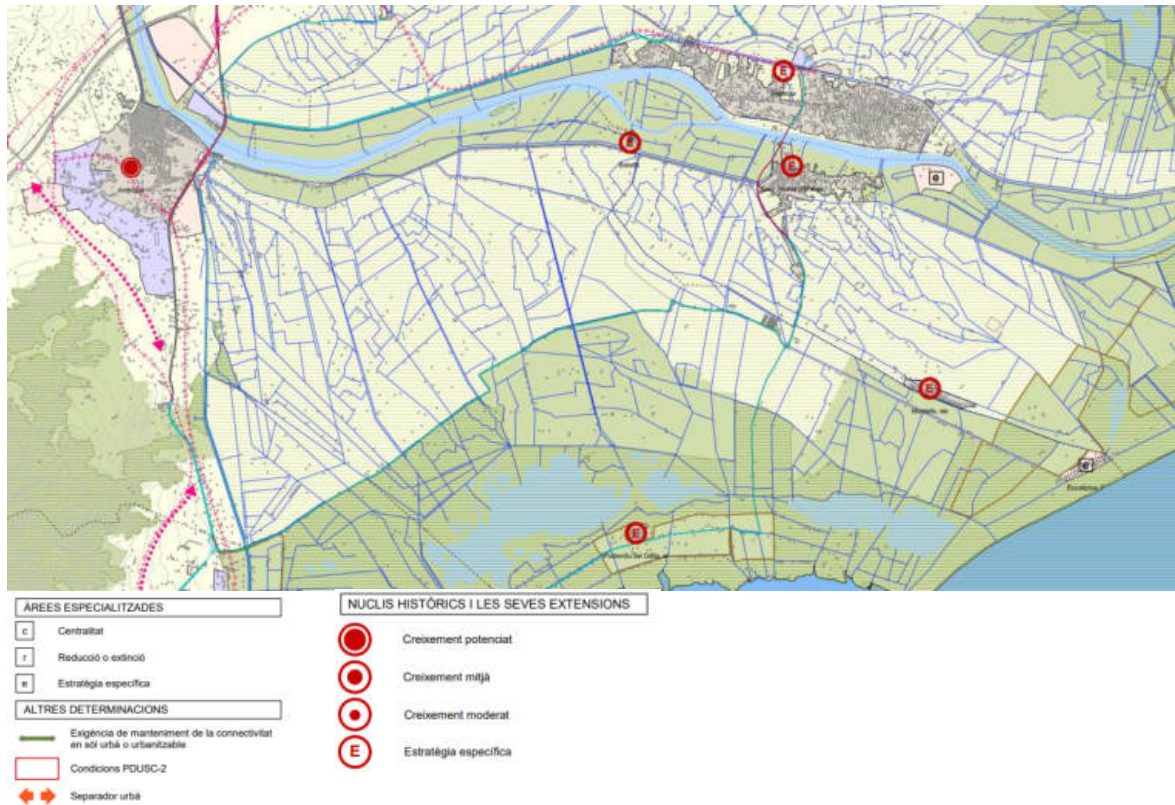
Les estratègies de desenvolupament són les següents:

- **Creixement potenciat:** estratègia urbana d'extensió per a tot el nucli d'Amposta. Preveu el creixement poblacional, ja que compta amb sòl disponible i bona connectivitat i pot esdevenir un nucli clau en el reequilibri poblacional del conjunt de Catalunya.
- **Extensió màxima que el POUM pot proposar és el 100% del sòl consolidat.**
- **Ramal ferroviari entre l'estació de l'Aldea-Amposta-Tortosa i la de Tortosa ciutat.**
- **Augment de la proporció mínima d'HPO.**
- **Nuclis deltaics:** estratègia específica per al nucli històric rural deltaic, el Poblenou del Delta, i el petit nucli rural deltaic de Balada.
- Creixement basat en la morfologia i la integració amb el paisatge.
- No ha de superar els de l'estratègia de creixement moderat.
- Minimitzar els efectes del canvi climàtic.
- Ordenances d'edificació que tinguin en compte mesures adreçades a minimitzar els efectes d'inundacions eventuais.
- **Àmbits residencials:** estratègia específica per l'Eucaliptus. Necessitat d'articular les mesures adequades per tal de minimitzar els efectes del canvi climàtic i dinàmiques deltaics, evitar

desenvolupaments urbanístics on hi pot haver risc de seguretat o causa de despeses públiques.

- Millorar el perímetre de la urbanització: estètica i de protecció davant els incendis forestals.
- Ordenar paisatgísticament els accessos a les urbanitzacions.

Plànol 7.1. Estratègies del Pla Territorial parcial de les Terres de l'Ebre



Font: Pla Territorial de les Terres de l'Ebre

Per últim, el PTPTE estableix una densitat mitjana de 40 hab/ha amb un total addicional de 3.034 habitatges més, recomanant densitats màximes de 60 hab/ha.

7.1.2 PLA DIRECTOR DE COORDINACIÓ DEL DELTA DE L'EBRE

Va ser aprovat el 1996 i té com objectiu establir una ordenació global del seu territori, atenent a la seva explotació i garantint el respecte i protecció al patrimoni natural. Incorpora el Pla d'Espais d'Interès Natural i la declaració del Parc Natural del Delta de l'Ebre.

- Unifica la normativa respecte al sòl no urbanitzable.
- Delimita les possibilitats de creixement dels sòls urbans i urbanitzables.
- Distingeix el sòl no urbanitzable segons plana deltaica o les terres peninsulars.
- Delimita les àrees de protecció dels espais d'interès natural i l'explotació del sòl no urbanitzable.
- Proposa la recuperació canal de Carles III i la creació d'una petita dàrsena de serveis a Amposta.
- Es planteja la creació d'un anell viari de comunicació entre els 7 municipis.
- Creació de 4 punts per a la implantació de Centres de servei turístic a Amposta.
- Creixement del nucli d'Eucaliptus per solucionar els dèficits que presenta.

- Expectativa de creixement al voltant de l'eix del Canal de Navegació
- Establiment d'espais de creixement industrial a l'Oriola.

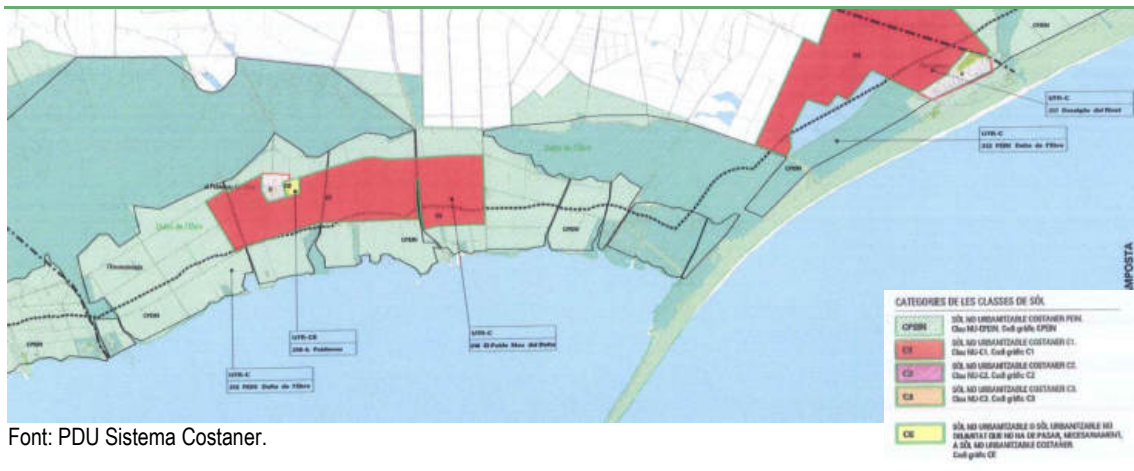
7.1.3 PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DEL SISTEMA COSTANER PDUSC 1 I 2

Es va aprovar el 2006 i identifica els espais costaners que han sofert un procés de transformació urbanística significatiu.

La incidència a Amposta consisteix en la impossibilitat del creixement dels nuclis aïllats del municipi prop dels espais protegits. Els entorns propers queden classificats com sòl no urbanitzable costaner 1.

El POUM, aprovat el 2008, incorpora les seves determinacions.

Plànol 7.2. Classes de sòl al PDU del Sistema Costaner



Font: PDU Sistema Costaner.

7.1.4 PLA DIRECTOR URBANÍSTIC, CONSTRUCCIONS AGRÍCOLES TRADICIONALS DE LES TERRES DE L'EBRE

Aprovat el 2014, dona resposta al problema relacionat a la manca de regulació de les construccions de caràcter tradicional de sòl agrícola, entenent com a tals els masets i les casetes d'eines.

Estableix els següents usos pels masets:

- Emmagatzematge dels estris del camp, usos d'aixopluc o estada temporal no residencial relacionada amb el lleure familiar.
- Es prohibeix reconstruir i rehabilitar masets o casetes d'eines per destinar-les a ús d'habitatge familiar.
- Es podran establir usos diferents al de maset (turisme rural, educació en el lleure, restauració...) únicament en aquells casos en que el maset hagi estat inclòs al Catàleg de masies.

7.1.5 PLA DIRECTOR URBANÍSTIC ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES DE LES TERRES DE L'EBRE

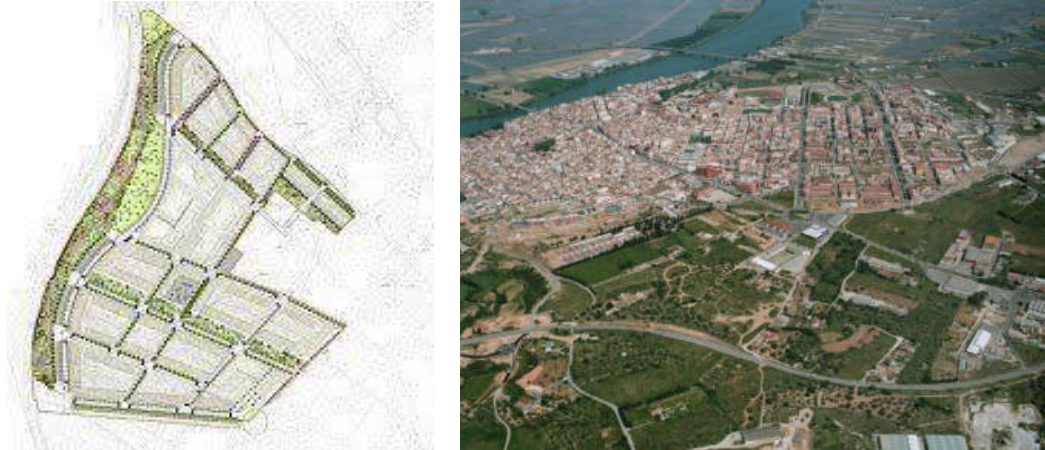
El PDU de les Àrees residencials estratègiques de les Terres de l'Ebre, aprovat el 2009, contempla tres AREs situades als municipis d'Amposta, Tortosa i Móra d'Ebre. El total d'habitatges que es preveuen són 2.938, 1.711 dels quals protegits.

El sector ARE-Eixample Les Tosses se situa a l'oest del nucli d'Amposta, en un eixample natural de la ciutat. Amb les següents característiques:

- Superfície total: 21,6 ha

- Edificabilitat bruta: 0,8 m²st/m²s
 - Sostre màxim: 173.125 m²
 - Densitat: 75 Hab/ha
- Màxim nombre d'habitatges: 1.623
 Nombre d'habitatges protegits: 959

Plànol 7.3. Ordenació prevista ARE Eixample Les Tosses i imatge aèria de la ubicació



Font: Comunicat de premsa, constitució del Consorci urbanístic per desenvolupar l'ARE Eixample les Tosses d'Ampostà, 2010.

L'Ajuntament d'Ampostà té interès en deixar sense efecte aquesta ARE i que s'apliquin les previsions establertes en el POUM.

7.1.6 CATÀLEG DE PAISATGE DE TERRES DE L'EBRE

El Catàleg de paisatge de les Terres de l'Ebre s'aprova el 2013. Preveu entre altres el paisatge d'atenció especial del Riu Ebre amb l'estratègia 3. Recuperar les façanes fluvials que estableix el criteri per Ampostà que es posi en valor el passeig del riu i tornar a projectar les vores del riu on hi ha presència d'algunes naus industrials. Inclou el municipi dins la unitat de paisatge Paisatge fluvial de l'Ebre.

També estableix que cal minimitzar els espais degradats de les perifèries de les poblacions i eixos de comunicació.

7.1.7 PLA DIRECTOR URBANÍSTIC (PDU) DE REVISIÓ DE SOLS NO SOSTENIBLES DEL LITORAL DE MALGRAT DE MAR A ALCANAR

El Pla, aprovat definitivament el 20 de desembre de 2023, publicat al DOGC núm. 9083 de 19 de gener de 2024, avalua els aspectes bàsics de desenvolupament sostenible dels sòls d'extensió urbana, que no han iniciat la transformació urbanística (en situació bàsica de sòl rural) i aquells que la transformació es va iniciar però no es va arribar a consolidar i es troben fora de termini, d'aquells municipis amb planejament general no adaptat al PTP corresponent. Aquest objectiu general es concreta en els cinc objectius específics següents:

1. Adaptar els sòls d'extensió urbana a les estratègies de desenvolupament dels nuclis i a les directrius per als sistemes urbans establertes pel planejament territorial parcial vigent.
2. Adaptar els sòls d'extensió als principis d'urbanisme sostenible de continuïtat, compacitat, complexitat i preservació dels sòls amb pendent igual o superior al 20%.
3. Adaptar la delimitació dels àmbits d'extensió urbana a les proteccions territorials en matèria ambiental.
4. Adaptar la delimitació dels àmbits d'extensió urbana a les determinacions vigents en matèria de riscos naturals i tecnològics.

5. Establir disposicions per tal d'incorporar els objectius de qualitat paisatgística dels Catàlegs del paisatge i les Directrius de paisatge del PTP de Terres de l'Ebre als sòls que es desenvolupen amb el tipus d'ordenació d'edificació aïllada dels municipis inclosos a l'àmbit del PDU.

La tramitació del PDU de revisió de sòls no sostenibles del litoral va iniciar-se l'any 2021, quan la Comissió Territorial de Catalunya va acordar suspendre la tramitació de planejament i l'atorgament de llicències; es va aprovar inicialment el mes de juliol de 2022; el novembre de 2022 va acabar el període d'informació pública i en el moment de redacció d'aquest document encara no s'ha aprovat definitivament.

El Pla director planteja els següents eixos de treball pel municipi d'Amposta:

- Regulació i integració paisatgística dels habitatges unifamiliars aïllats.
- Revisió de 15 sectors pendents de desenvolupar amb un potencial de 6.583 habitatges.

La suspensió de llicències inclou 7 sectors: Lligallo de Dalt Sud, Favaret III, Favaret IV, Tapà, Tapà Est, Canal navegació nord i Accés Nord N-340 amb un potencial de 1.035 habitatges. Tot i això, la resta de sectors també s'inclouen en la revisió del PDU.

El document d'aprovació inicial proposa l'extinció de quatre d'aquests sectors: Favaret III, Favaret IV, Canal navegació nord, Accés Nord N-340, amb un potencial total de 847 habitatges. També recomana aprovar un programa d'actuació urbanística municipal per tal de programar i redimensionar els sectors en funció de les necessitats reals de creixement tot establint criteris temporals.

En la següent taula es recullen les característiques dels sectors inclosos en la suspensió de llicències i la proposta que recull el document d'aprovació inicial del PDU.

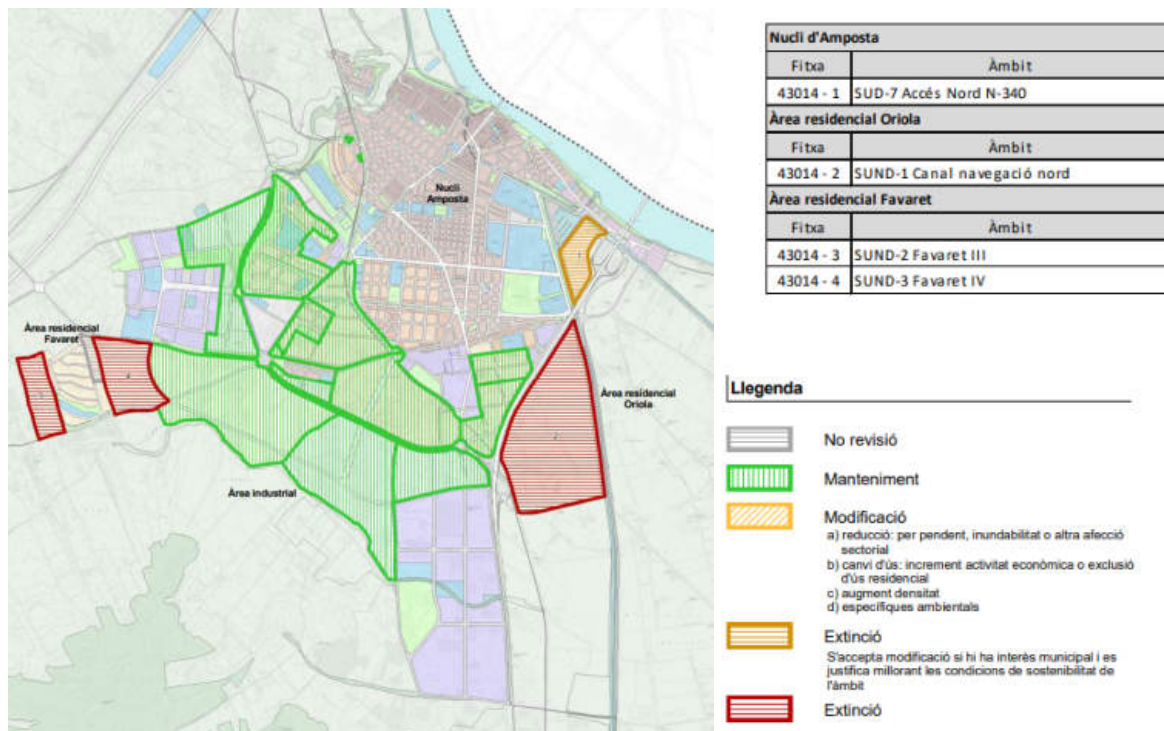
Taula 7.1. Pla Director Urbanístic de revisió de sòls no sostenibles del litoral de Malgrat de Mar a Alcanar

Sectors	Superfície (ha)	Sostre residencial (m2st)	Nombre d'habitatges	Suspensió llicències	Actuació
PMU-3- Lligallo de Dalt Sud	2,92	18.964	188	X	
SUND-2- Favaret III	7,27	14.540	73	X	Extinció: desclassificació – sistema d'espais oberts SNU. Zona Sòl lliure de protecció preventiva, sòl agrícola, conreus de secà (clau 32a1)
SUND-3- Favaret IV	12,2	24.410	120	X	Extinció: desclassificació – sistema d'espais oberts SNU. Zona Sòl lliure de protecció preventiva, sòl agrícola, conreus de secà (clau 32a1)
SUND-4- Tapà	41,55	0	0	X	
SUD-11- Tapà Est	32,63	0	0	X	
SUND-1- Canal navegació nord	41,58	49.902	416	X	Extinció: Zona Sòl lliure de protecció funcional, Planes fluvials i deltaïques (claus 31b)
SUD-7 - Accés Nord N-340	5,94	35.633	238	X	Extinció o modificació: sistema d'espais oberts SNU.
	264,94	703.610	6.599	1.035	

Font: Aprovació inicial Pla Director de revisió de sòls no sostenibles de Malgrat de Mar a Alcanar. Annex 2

En el següent plànol es poden observar els sectors que el PDU proposa extingir o modificar.

Plànol 7.4. Proposta d'actuació del Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral de Malgrat de Mar a Alcanar.



Font: Avanç del Pla Director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral de Malgrat de Mar a Alcanar (PDU_rsns_MMA), 2021.

7.2 PLANEJAMENT MUNICIPAL

El planejament actualment vigent al municipi d'Amposta és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, aprovat el 14 de maig de 2007 i publicat el 21 de gener de 2008.

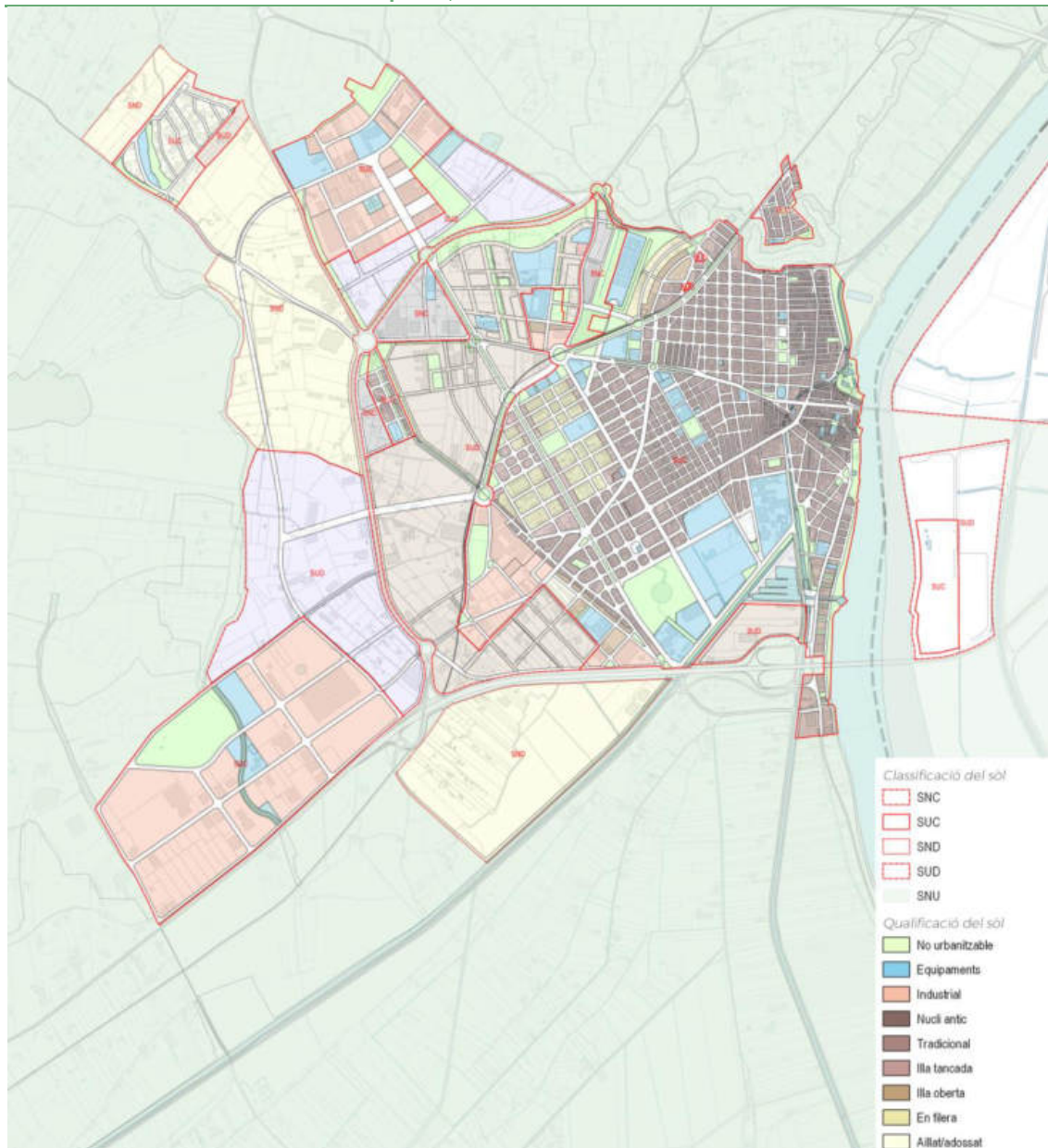
Elements claus en relació l'habitatge identificats al POUM

- Sòl urbà:
 - Revitalització dels barris del nord pròxims al riu Ebre, dignificació façana fluvial.
 - Completar la trama de sòl urbà, Lligallo de Dalt.
 - Reconsideració dels PAU.
 - Patrimoni arquitectònic i cultural.
 - Incorporació Catàleg de Béns Culturals.
- Noves àrees de creixement residencial:
 - Eix Ebre - Cementiri - Av. Santa Bàrbara i Av. Josep Tarradellas
 - “Valletes segona fase”, “Valletes Sud”, “Lligallo de baix sud”
 - Est de la CN340 (sector C i D)
 - Falda de Montsianell
 - Urbanització Eucaliptus
 - Est del Poblenou
- Sòl no urbanitzable:
 - Preservació del medi natural i rural, zones febles del territori.
 - Disminuir els riscos de caràcter natural derivats de densitats d'ocupació excessives.

Taula 7.2. Classificació del sòl d'Ampostà, POUM

Classificació del sòl		Superfície (ha)	%	Sostre residencial (m ²)	%
Sòl Urbà Consolidat (SUC)		2.218.811	34,11%	1.983.094	62,22%
Sòl urbà no consolidat (SUNC)	Residencial	406.969	6,26%	472.843	14,83%
	Industrial	1.470.732	22,61%		
Sòl Urbanitzable delimitat (SUD)	Residencial	930.545	14,30%	642.666	20,16%
	Industrial	452.190	6,95%		
Sòl Urbanitzable no delimitat (SUND)	Residencial	610.596	9,39%	88.851	2,79%
	Industrial	415.453	6,39%		
Total		6.505.296,00	100,00%	3.187.454,04	100,00%

Font: Memòria ordenació POUM, abril 2007.

Plànol 7.5. Qualificació del sòl d'Ampostà, POUM 2008

Font: Elaboració pròpia a partir del Mapa Urbanístic de Catalunya

Àmbits de desenvolupament i transformació previstos

Amposta compta amb un important potencial per a la generació d'habitatge lliure i assequible a partir del desenvolupament del planejament vigent en sòl urbà (consolidat i no consolidat) i en sòl urbanitzable, a partir de 10 polígons d'actuació (PAU), 3 plans de millora urbana (PMU) i 11 plans parcials.

Allotjament dotacional

El POUM no inclou el destí d'allotjament o habitatge dotacional en les tipologies de destí del sòl qualificat com a sistema d'equipament. I per tant el planejament vigent no preveu que cap sòl es destini a aquest ús.

Per altra banda, des de l'Ajuntament es valora destinar el sòl vacant al costat de la residència de gent gran (situada en el sector Valletes 2a fase) per a habitatges tutelats que complementin el servei ofert per la residència.

Afectacions urbanístiques

Únicament s'han detectat diferències entre el planejament i la realitat construïda en dos entorns:

- Edificacions a la zona del Lligallo. Estan situades en sòl urbanitzable que no s'ha desenvolupat. La majoria corresponen a edificacions antigues vinculades als usos agrícoles, tot i que en alguns casos tenen ús d'habitatge.
- PAU 1 Lligallo de Dalt Nord, el desenvolupament d'aquest sector hauria de permetre millorar l'entorn on es troben algunes edificacions residencials en mal estat.

7.3 ESTAT D'EXECUCIÓ DEL SÒL RESIDENCIAL

7.3.1 SÒL URBÀ CONSOLIDAT

El PDU¹⁹ de revisió de sòls no sostenibles del litoral estima que en el sòl urbà consolidat Amposta compta amb 248 parcel·les no edificades destinades a habitatges plurifamiliars i 55 a habitatges unifamiliars, amb un potencial mínim de 1.047 habitatges, aproximadament. Aquestes parcel·les disponibles es concentren al sector Valletes i a l'entorn del cementiri, sectors que es van desenvolupar a partir dels anys 90.

¹⁹ Annex PDU: Estudis de l'Observatori del territori, Parcel·les residencials no edificades en sòl urbà consolidat.

Plànol 7.6. Parcel·les residencials no edificades en sòl urbà consolidat



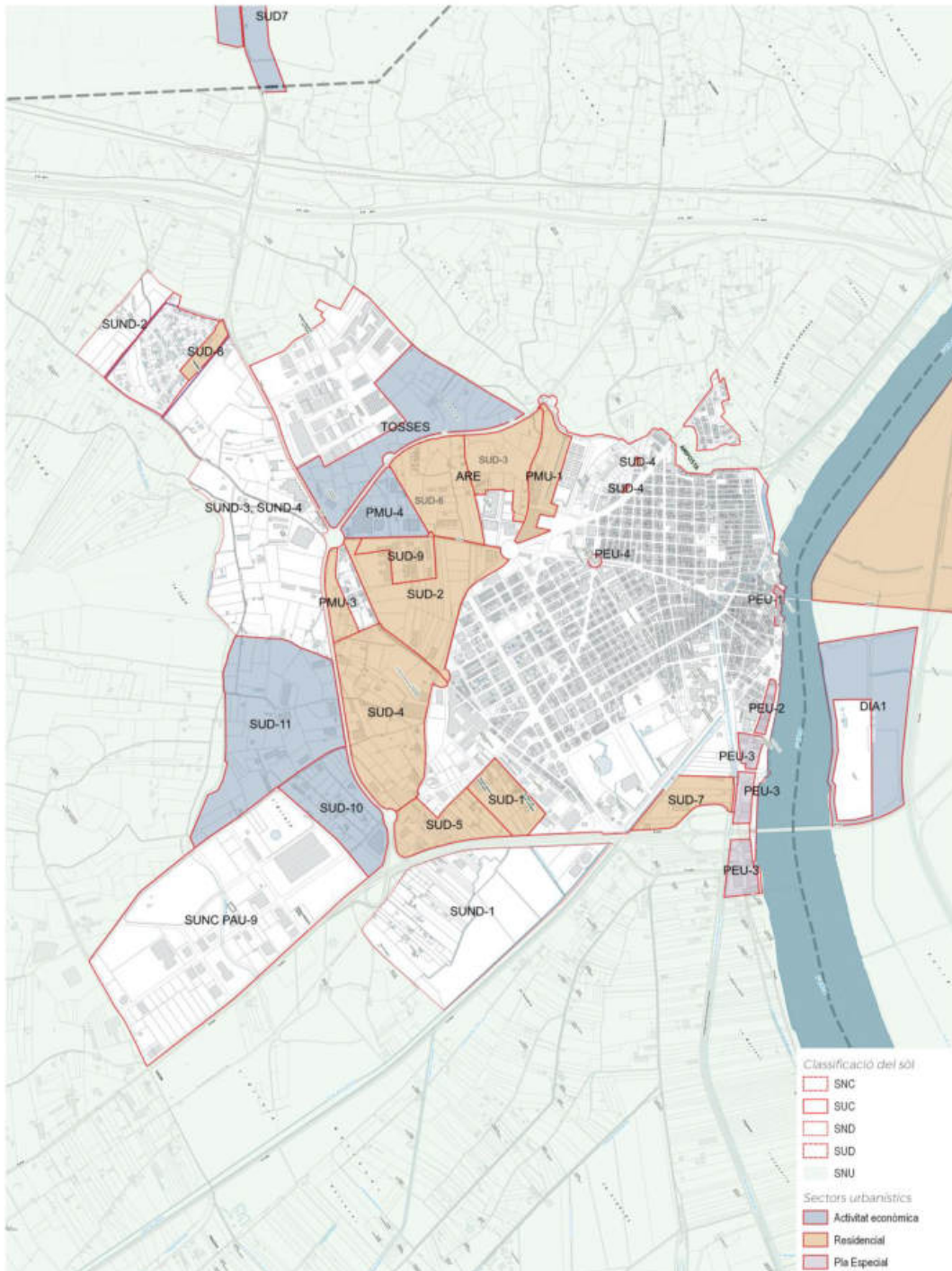
Font: Annex PDU: Estudis de l'Observatori del territori, Parcel·les residencials no edificades en sòl urbà consolidat.

7.3.2 ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT

Com s'ha esmentat anteriorment, el POUM i les modificacions de planejament aprovades posteriorment, delimiten diferents sectors de desenvolupament urbanístic.

A continuació s'analitza l'estat de desenvolupament dels diferents àmbits que inclouen sostre residencial.

Plànol 7.7. Sectors previstos en el POUM i modificacions posteriors



Font: elaboració pròpia a partir de les dades del MUC.

Polígons d'Actuació urbanística (PAU)

El POUM delimita 6 PAU amb sostre residencial, que actualment es troben en diferents situacions urbanístiques:

→ **PAU – 1: Lligallo de Dalt Nord**

No s'ha desenvolupat, l'àmbit inclou diferents parcel·les edificades, en alguns casos amb habitatges.

→ **PAU – 2: Eucaliptus**

La modificació del POUM 45, aprovada el 2017, deixa sense efecte el PAU 2 i qualifica el sòl d'urbà consolidat.

→ **PAU – 3: Av. Santa Barbara – Carmelites**

El sector s'ha desenvolupat, tot i això la modificació del POUM 25, aprovada el 2011, amplia els usos permesos d'una de les parcel·les residencials que s'ha edificat amb ús terciari.

→ **PAU – 4: Cementiri Nord**

La modificació del POUM 22, aprovada el 2011, deixa sense efecte el PAU 4 i l'àmbit s'inclou en el sector SUD 4-Valletes Sud.

→ **PAU – 5: Ribera d'Amunt**

No s'ha desenvolupat.

→ **PAU – 6: Pla d'Empúries**

No s'ha desenvolupat.

En la taula següent es detallen les previsions d'habitatge segons destí (lliure, protegit, assequible), s'ha tingut en compte les determinacions del POUM i de les modificacions aprovades posteriorment.

Taula 7.3. Potencial del planejament en els PAU residencials

Àmbit	% desenvolupament	Sostre residencial (m2/st)	Habitatge lliure	Habitatge protegit	Habitatge assequible	Total habitatges	Sistema gestió
PAU 1: Lligallo de Dalt Nord	0%	40.263	281	80	40	402	compensació
PAU 2: Eucaliptus	-	-	-	-	-	-	cooperació
PAU 3: Av. Sta Bàrbara Carmelites	100%	7.773	39	11	6	56	cooperació
PAU 4: Cementiri Nord	-	-	-	-	-	-	compensació
PAU 5: Ribera d'Amunt	0%	1.381	10	3	1	14	compensació
PAU 6: Pla d'Empuries	0%	1.926	8	2	1	12	compensació
Total		51.343	338	96	48	482	
Total no executat		43.570	299	85	42	426	

Font: elaboració pròpia a partir de la informació del POUM, el Geoportal urbanístic de l'Ajuntament, el RPUC i del Servei d'Urbanisme de l'Ajuntament.

Plans de Millora Urbana (PMU)

El POUM delimita 3 PMU amb sostre residencial, que actualment es troben en diferents situacions urbanístiques:

→ **PMU – 1: Cementiri**

S'ha aprovat el pla parcial però s'ha desenvolupat parcialment, únicament amb edificacions destinades a serveis, el sostre residencial previst no s'ha executat. Actualment s'està redactant una modificació de planejament que inclou aquest àmbit on es preveu destinar part del sòl residencial municipal a equipament per als agents rurals.

→ **PMU – 2: Càmara arrossera**

La modificació del POUM 42, aprovada el, preveu el manteniment de la cambra arrossera existent i elimina el sostre residencial.

→ **PMU – 3: Lligallo de Dalt Sud**

Actualment no s'ha desenvolupat. Està inclòs en l'àmbit de suspensió de llicències del PDU de revisió de sòls no sostenibles del litoral, però el document d'aprovació inicial no proposa la seva revisió.

En la taula següent es detallen les previsions d'habitatge segons destí (lliure, protegit, assequible), s'ha tingut en compte les determinacions del POUM i de les modificacions aprovades posteriorment.

Taula 7.4. Potencial del planejament en els PMU residencials

Àmbit	% desenvolupament	Sostre residencial (m2/st)	Habitatge lliure	Habitatge protegit	Habitatge assequible	Total habitatges	Sistema gestió
PMU 1: Cementiri	0%	38.128	468	134	67	668	cooperació
PMU 2: Càmera arrossera	-	-	-	-	-	-	compensació
PMU 3: Lligallo de Dalt Sud	0%	18.965	132	38	19	188	compensació
Total		57.093	599	171	86	856	

Font: elaboració pròpia a partir de la informació del POUM, el Geoportal urbanístic de l'Ajuntament, el RPUC i del Servei d'Urbanisme de l'Ajuntament.

Sol Urbanitzable delimitat (SUD)

El POUM delimita 9 sectors de sol urbanitzable delimitat amb sostre residencial, que actualment es troben en diferents situacions urbanístiques tot i que cap s'ha desenvolupat:

- **SUD-1: CN 340**
Actualment no s'ha desenvolupat.
- **SUD-2: Valletes segona fase**
El 2009 es va aprovar el Pla parcial però no s'ha desenvolupat.
- **SUD-3: Cementiri sud**
Actualment no es vigent ja que s'inclou en l'àmbit de l'ARE Les Tosses.
- **SUD-4: Valletes sud**
La modificació del POUM 22, aprovada el 2011, modifica l'àmbit i les seves previsions. El sector no s'ha desenvolupat.
- **SUD-5: Lligallo de Baix – sud**
Actualment no s'ha desenvolupat.
- **SUD-6: Av. Santa Bàrbara nord**
Actualment no es vigent ja que s'inclou en l'àmbit de l'ARE Les Tosses.
- **SUD-7: Accés nord CN-340**
Actualment no s'ha desenvolupat. Està inclòs en l'àmbit de suspensió de llicències del PDU de revisió de sòls no sostenibles del litoral i el document d'aprovació inicial proposa la seva extinció amb possibilitat de revisió. Es preveu la seva modificació i no desclassificació.
- **SUD-8: Faveret II**
Actualment no s'ha desenvolupat.
- **SUD-9: Valletes – Av. Santa Bàrbara**
Actualment no s'ha desenvolupat.

En la taula següent es detallen les previsions d'habitatge segons destí (lliure, protegit, assequible), s'ha tingut en compte les determinacions del POUM i de les modificacions aprovades posteriorment a excepció de l'ARE que s'analitza més endavant.

Taula 7.5. Potencial del planejament en els SUD residencials (sense ARE)

Àmbit	% desenvolupament	Sostre residencial (m2/st)	Habitatge lliure	Habitatge protegit	Habitatge assequible	Total habitatges	Sistema gestió
SUD 1: Antiga N340	0%	34.481	242	69	35	345	compensació
SUD 2: Valletes 2a fase	0%	112.796	530	226	372	1.128	cooperació
SUD 3: Cementiri sud	0%	54.438	256	109	180	544	compensació
SUD 4: Valletes Sud (MPOUM 22)	0%	160.567	879	320	400	1.598	compensació
SUD 5: Lligallo de Baix Sud	0%	52.502	289	105	131	525	compensació
SUD 6: Av. Santa Bàrbara Nord	0%	71.516	336	143	236	715	compensació
SUD 7: Accés Nord N-340	0%	35.633	107	71	60	238	compensació
SUD 8: Favaret II	0%	-	12	3	2	17	compensació
SUD 9: Valletes - Avinguda Santa Bàrbara	0%	27.489	242	69	35	345	compensació
Total		549.422	2.892	1.114	1.449	5.455	
Total sense SUD7 (PDU proposa extinció)		513.789	2.785	1.043	1.389	5.217	

Font: elaboració pròpia a partir de la informació del POUM, el Geoportal urbanístic de l'Ajuntament, el RPUC i del Servei d'Urbanisme de l'Ajuntament.

Sol Urbanitzable no delimitat (SUND)

El POUM delimita 3 sectors de sòl urbanitzable no delimitat amb sostre residencial. Cap d'aquests sectors s'ha desenvolupat i tots tres estan inclosos en l'àmbit de suspensió de llicències del PDU de revisió de sòls no sostenibles del litoral i el document d'aprovació inicial en proposta la seva extinció.

Taula 7.6. Potencial del planejament en els SUND residencials

Àmbit	% desenvolupament	Sostre residencial (m2/st)	Habitatge lliure	Habitatge protegit	Habitatge assequible	Total habitatges	Sistema gestió
SUND 1: Canal de navegació nord	0%	49.902	291	83	42	416	compensació
SUND 2: Favaret III	0%	14.540	51	15	7	73	compensació
SUND 3: Favaret IV	0%	24.410	84	24	12	120	compensació

Font: elaboració pròpia a partir de la informació del POUM, el Geoportal urbanístic de l'Ajuntament, el RPUC i del Servei d'Urbanisme de l'Ajuntament.

Àrea residencial estratègica (ARE)

El PDU de les Àrees residencials estratègiques de les Terres de l'Ebre preveu un potencial d'habitatge més elevat que el POUM. La diferència de l'ARE respecte els dos sectors del POUM on es situa (SUD 2 Valletes 2a fase i SUD 6 Av. Santa Bàrbara Nord) és de 356 habitatges més, la majoria dels quals protegits.

Taula 7.7. Potencial del planejament en l'ARE

Àmbit	Sostre residencial (m2/st)	Habitatge lliure	Habitatge protegit i/o assequible	Total habitatges
ARE Eixample Les Tosses	154.597	656	959	1.615
Increment respecte el POUM	28.643	64	292	356

Nota: La diferència respecte el POUM es calcula a partir de les previsions del SUD 2 i el SUD 6.

Font: elaboració pròpia a partir de la informació del POUM, el Geoportal urbanístic de l'Ajuntament, el RPUC i del Servei d'Urbanisme de l'Ajuntament.

7.3.3 POTENCIAL RESIDENCIAL DELS SECTORS DE DESENVOLUPAMENT

El planejament vigent a Amposta preveu que es puguin construir, a partir del desenvolupament dels diferents planejaments derivats, un màxim de 6.855 habitatges, dels quals **3.747 seran habitatges lliures, 2.006 seran habitatges amb protecció oficial i 1.102 assequibles.**

Per aquest càlcul no s'han comptabilitzat els sectors ja desenvolupats i els sectors que el PDU de revisió de sòls no sostenibles del litoral proposa extingir.

Taula 7.8. Potencial residencial del planejament (escenari amb ARE)

	Habitatge lliure	Habitatge protegit	Habitatge assequible	Total habitatges
PAU	299	85	42	426
PMU	599	171	86	856
SUD (sense 3 i 6)	2.193	791	974	3.958
ARE	656	959	-	1.615
SUND	-	-	-	-
Total	3.747	2.006	1.102	6.855

Font: elaboració pròpia a partir de la informació del POUM, el Geoportal urbanístic de l'Ajuntament, el RPUC i del Servei d'Urbanisme de l'Ajuntament.

En el cas que es deixés sense efecte el PDU de les Àrees residencials estratègiques de les Terres de l'Ebre, el potencial del planejament seria de 6.499 habitatges.

Taula 7.9. Potencial residencial del planejament (escenari sense ARE)

	Habitatge lliure	Habitatge protegit	Habitatge assequible	Total habitatges
PAU	299	85	42	426
PMU	599	171	86	856
SUD	2.785	1.043	1.389	5.217
SUND	-	-	-	-
Total	3.683	1.299	1.517	6.499

Font: elaboració pròpia a partir de la informació del POUM, el Geoportal urbanístic de l'Ajuntament, el RPUC i del Servei d'Urbanisme de l'Ajuntament.

7.4 POTENCIAL I PREVISIONS DE CREIXEMENT RESIDENCIAL EN L'ESCENARI DEL PLH

Les previsions de desenvolupament de nous sectors en el termini del PLH són molt baixes a causa del poc interès econòmic d'impulsar les previsions del planejament per part de la propietat, principalment degut a l'elevat cost de la construcció que no es compensa amb els preus de venda de mercat. De fet, gran part dels darrers sectors desenvolupats disposen de sòl disponible per a edificis unifamiliars i plurifamiliars d'obra nova que no s'estan executant. A continuació es detallen els àmbits on es preveu que en el termini del PLH, 2030, es pugui iniciar el desenvolupament del planejament i iniciat l'execució dels habitatges.

Taula 7.10. Previsions de desenvolupament en el termini el PLH

Àmbit	% execució	Habitatge lliure	% execució HPO	Habitatge protegit	% execució hab assequible	Habitatge assequible	Total habitatges
Sòl urbà consolidat							
	10%	1.047					1.047
Polígons d'actuació urbanística (PAU)							
PAU 1: Lligallo de Dalt Nord	0	281		80		40	402
PAU 5: Ribera d'Amunt	0	10		3		1	14
PAU 6: Pla d'Empuries	0	8		2		1	12
Total PAU		300		86		43	428
Plans de Millora Urbana (PMU)							
PMU 1: Cementiri	*	29		41		9	79
PMU 3: Lligallo de Dalt Sud	0	132		38		19	188
Total PMU		599		171		86	856
Sòl urbanitzable delimitat (SUD)							
SUD 2: Valletes 2a fase	5%	530		226		372	1.128
Total SUD		530		226		372	1.128
TOTAL		1.429		482		501	2.412
		59%		20%		21%	

Font: elaboració pròpia a partir de la informació del POUM i del Servei d'Urbanisme de l'Ajuntament.

Nota: Al PMU 1 Cementiri s'està tramitant una modificació que reduirà el número d'habitatges previst, en les estimacions d'execució de nous habitatges es consideren les xifres de la modificació en redacció. No s'inclou el potencial d'habitatge en solars edificats amb usos terciaris ja que es considera que no es materialitzarà.

De tots els sectors que es podrien iniciar únicament es preveu que es generin nous habitatges en el termini del PLH en els següents:

- Sòl urbà consolidat: 105 habitatges lliures
- PMU 1 Cementiri, es consideren les previsions de la modificació en redacció (número d'habitatges estimat a partir del sostre previst en el solar sense edificar, correspon a un sòl públic de l'Ajuntament i Incasòl):
 - 29 Habitatges lliures (2.730m2 de sostre)
 - 41 Habitatge HPO (3.900 m2 de sostre)
 - 9 Habitatge assequible (823 m2 de sostre)
- SUD 2: Valletes 2a fase
 - 27 Habitatges lliures
 - 11 Habitatge HPO

— 19 Habitatge assequible

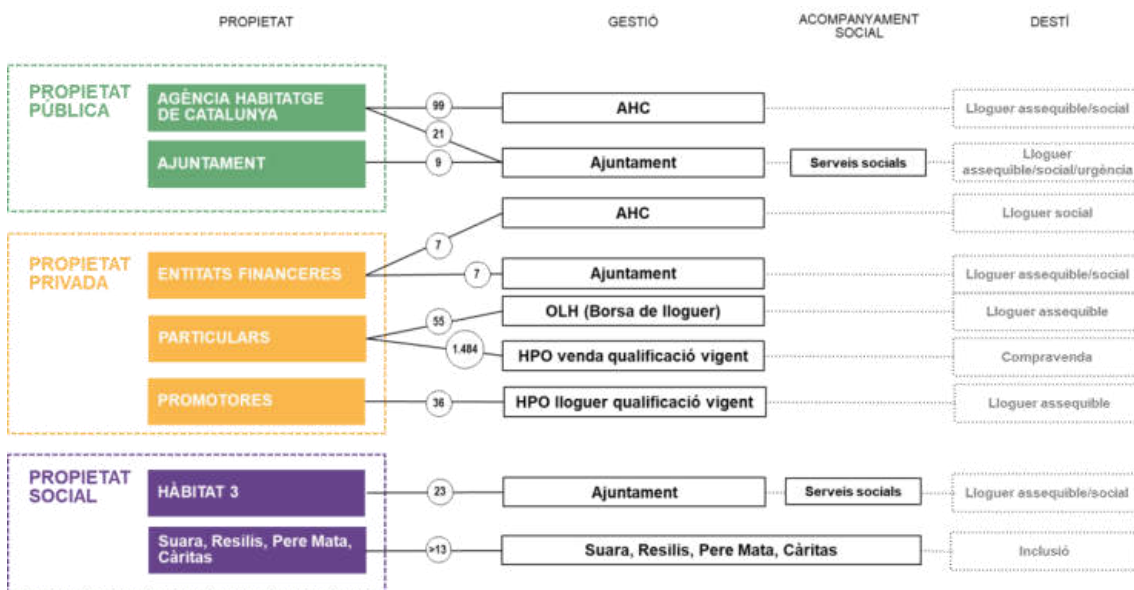
En total es preveu l'execució d'uns 250 habitatges: 163 habitatges lliures, 57 habitatges protegits i 30 habitatges assequibles.

8 ELS RECURSOS RESIDENCIALS

Els recursos residencials destinats a polítiques socials al municipi es divideixen en diferents modalitats i formes de gestió.

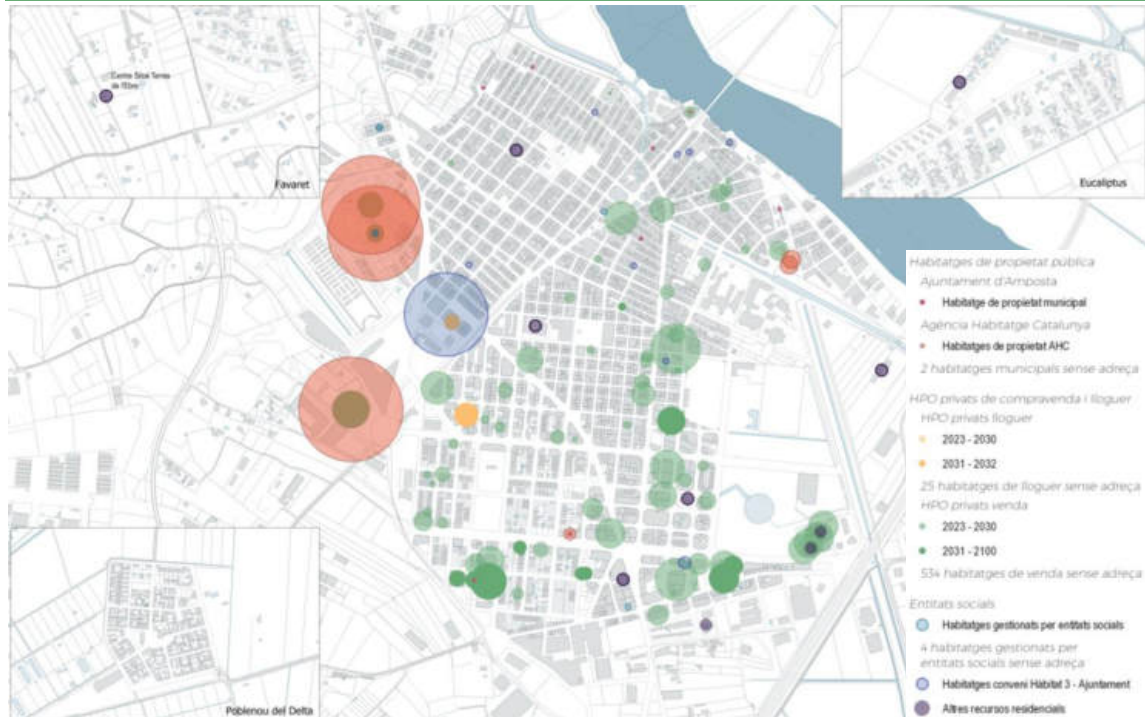
- **Habitatges de propietat pública.** D'una banda, s'hi inclouen els habitatges propietat de l'Ajuntament d'Amposta i, d'altra banda, els habitatges propietat de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- **Habitatges assequibles de propietat privada.** S'hi inclouen els habitatges de particulars que s'han introduït a la Borsa de Lloguer, els habitatges de lloguer amb pròrroga forçosa, els habitatges amb protecció oficial de compravenda que encara mantenen la qualificació protegida vigent i els habitatges d'entitats financeres cedits a l'AHC o l'Ajuntament.
- **Habitatges assequibles propietat d'entitats socials.** S'hi inclouen els habitatges propietat d'entitats del tercer sector, com la Fundació Hàbitat 3 i la Fundació Privada Resilis, destinats a l'acolliment de persones en situació de vulnerabilitat i al desenvolupament de diversos programes d'habitatge social i assequible.
- **Altres recursos residencials utilitzats per l'administració local.** S'inclouen aquells recursos que utilitza l'Ajuntament d'Amposta per donar resposta a les necessitats d'allotjament a les quals no es pot donar resposta a través d'habitatges.

Gràfic 8.1. Classificació dels habitatges assequibles d'Amposta, 2023



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades per l'OLH, l'AHC i la Secretaria d'habitatge de la Generalitat de Catalunya.

Plànol 8.1. Recursos residencials d'Amposta, 2023



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades per l'OLH, l'AHC i la Secretaria d'habitatge de la Generalitat de Catalunya.

8.1 ELS HABITATGES DE PROPIETAT PÚBLICA

Ampostà compta amb un parc important d'habitatge públic propietat de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, 120 habitatges. L'Ajuntament també és propietari d'alguns habitatges, que gestiona conjuntament amb habitatges cedits per l'AHC, entitats financeres i entitats del tercer sector.

Plànol 8.2. Habitatges de propietat pública



Font: elaboració pròpia a partir de les dades municipals.

8.1.1 AJUNTAMENT D'AMPOSTA

L'Ajuntament ha començat a adquirir habitatges recentment i actualment disposa de 13 habitatges municipals, 4 d'ells adquirits recentment. A més, gestiona 21 habitatges propietat de l'Agència de l'habitatge de Catalunya, 7 habitatges propietat de la SAREB, 32 habitatges d'Hàbitat 3 i 6 habitatges de la Fundació Resilis mitjançant convenis. En total gestiona 79 habitatges.

Taula 8.1. Habitatges de propietat municipal

Destí	Nombre d'habitatges	Titularitat
Fons social lloguer	8	Ajuntament
Situacions d'urgència	1	Ajuntament
Pendents adequació	4	Ajuntament
Total	13	

Font: elaboració pròpia a partir de dades municipals.

8.1.2 AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA (AHC)

L'AHC comptava, a juny de 2023, amb **120 habitatges** de propietat pública al municipi d'Amposta. Aquest parc s'ha generat a partir de diferents mecanismes:

- L'adquisició de promocions d'habitatge protegit sense comercialitzar, 65 habitatges.
- L'adquisició d'habitatges via tanteig i retracte, 13 habitatges.
- La promoció d'habitatge per part de l'Incasòl, 42 habitatges.

Per altra banda s'ha ampliat el parc de gestió pública de l'AHC a través de:

- Cessió d'habitatges propietat d'entitats financeres: 7 habitatges.

Gestió dels habitatges de lloguer propietat de l'AHC

L'Agència gestiona directament els habitatges de la seva propietat, a excepció d'aquells que a cedit a l'Ajuntament. Els habitatges es poden classificar de la següent manera segons el seu destí:

- **Habitatges cedits a l'Ajuntament.**
L'Agència de l'habitatge de Catalunya cedeix 21 habitatges a l'Ajuntament.
- **Habitatges destinats a lloguer assequible**
La majoria d'habitatges de l'AHC provinents de promocions d'HPO es destinen a lloguer assequible i s'adjudiquen a persones inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial (RSHPO).
- **Habitatges destinats a la Mesa d'emergències**
La situació d'emergència habitacional ha provocat que una part dels habitatges propietat de l'AHC s'hagin adjudicat a persones sol·licitants de la Mesa d'emergències.
- **Habitatges buits**
A juny de 2023, hi havia 11 habitatges no lliurats.

Ajut implícit a les persones llogateres d'habitatges propietat de l'AHC

L'AHC ofereix un ajut al pagament del lloguer dels seus habitatges adreçat a les unitats de convivència que no poden fer front al pagament del preu establert per a l'habitatge amb protecció oficial. La subvenció es caracteritza per:

- Sol·licitants amb ingressos inferiors a 2,33 vegades l'IRSC.
- L'ajut s'estableix tenint en compte que la despesa familiar en habitatge equivalgui a un 20 o 30% dels seus ingressos.
- Import màxim de l'ajut és de 200€/mes.

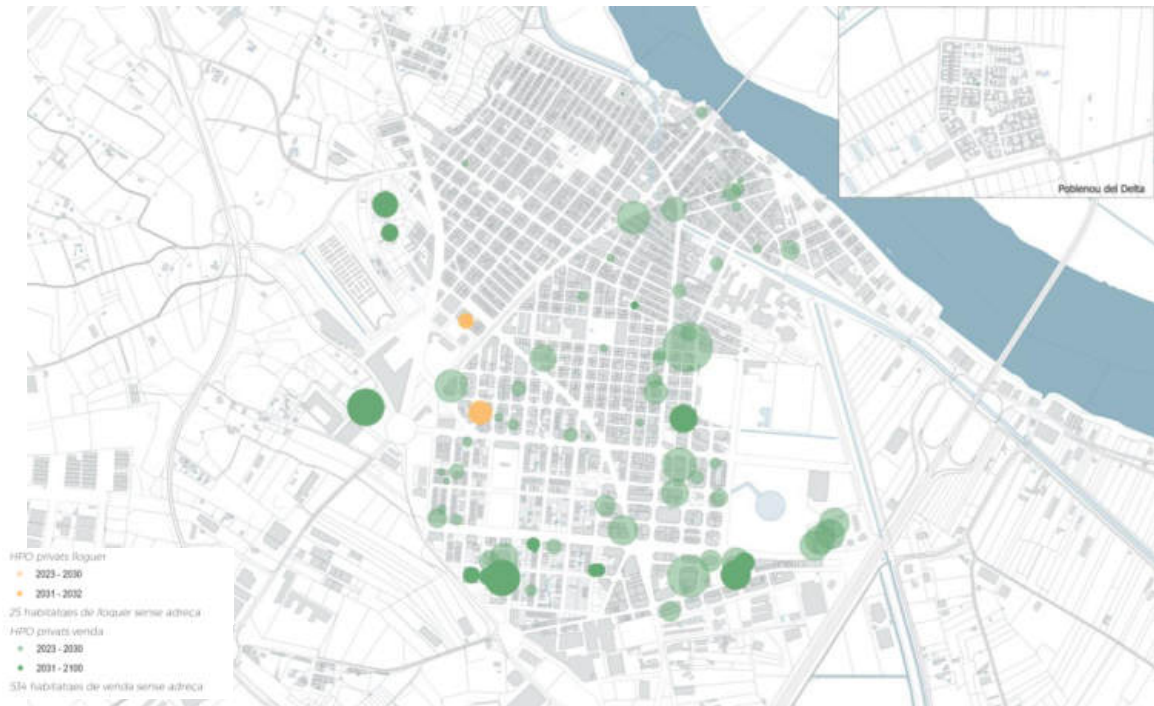
L'any 2022 el Servei d'Habitatge del Montsià ha tramitat 19 ajuts implícits.

8.2 HABITATGES ASSEQUIBLES DE PROPIETAT PRIVADA

Una part important del parc d'habitatges assequibles que actualment existeix a Amposta és de propietat privada. Aquests habitatges els podem classificar en els següents blocs:

- Habitatges inclosos en programes de captació d'habitatge privat:
 - Borsa de lloguer assequible.
 - Programa Reallotgem.cat.
 - Habitatges d'entitats financeres cedits a l'AHC.
- Habitatges privats amb protecció oficial de lloguer.
- Habitatges amb protecció oficial de compravenda.
- Habitatges d'entitats financeres amb lloguer social.
- Habitatges de lloguer de pròrroga forçosa.

Plànol 8.3 Habitatges HPO privats de lloguer i compravenda



Font: elaboració pròpia a partir de la informació municipal.

8.2.1 HABITATGES INCLOSOS EN PROGRAMES DE CAPTACIÓ D'HABITATGE PRIVAT

Actualment, Ampostà compta amb habitatges privats destinats al lloguer assequible i social aconseguits a partir de diferents línies de treball:

- Borsa de lloguer assequible. El 2022 hi havia 55 habitatges.
- Programa Reallotgem.cat. Programa de captació d'habitatge privat amb un acord de lloguer entre la propietat i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, actualment no hi ha cap habitatge a Ampostà.
- Habitatges d'EEFF cedits a l'AHC: Actualment, 7 habitatges propietat d'entitats financeres han estat cedits a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
 - Sareb: 1
 - BBVA: 1
 - Caixabank: 2
 - Criteriacaixa: 2
 - Bankia: 1
- Habitatges d'EEFF cedits a l'Ajuntament: 7 de la SAREB.
- Programa Sostre 360: És un projecte impulsat per la Generalitat i gestionat pel Consell Comarcal. El programa gestiona 1 habitatge a Ampostà amb tres places per a joves en situació de vulnerabilitat.

8.2.2 HABITATGES PRIVATS AMB PROTECCIÓ OFICIAL EN RÈGIM DE LLOGUER

Una promotora privada local ha promogut un total de **36 habitatges** amb protecció oficial en règim de lloguer al municipi.

Taula 8.2. Habitatges HPO de lloguer, promoció privada

Adreça	Promotora	Num habitatges	Any Qualificació	Fi vigència
Carrer dels Montells, 12	Monllau edificis, SL	14	2002	2032
Carrer de Xile, 31-37	Monllau edificis, SL	22	2006	2031
TOTAL		36		

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge de la Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social.

Tots aquests habitatges mantindran la qualificació durant el termini del PLH (2025-2030), però es desqualificaran en els propers 10 anys.

8.2.3 HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE COMPRAVENDA

Dins d'aquest bloc s'inclouen tots els habitatges amb protecció oficial promoguts amb destí a la compravenda, fos quin fos el seu origen, ja que tots ells deixaran de formar part del parc assequible del municipi una vegada transcorregut el termini de vigència de la seva qualificació.

Aquests habitatges han estat promoguts per 3 grans tipus d'entitats:

- Promoció pública
- Promoció privada
- Promoció sense ànim de lucre

Per ajustar el càlcul s'han exclòs aquells habitatges que actualment són propietat de l'Agència de l'habitatge de Catalunya i que es descriuen en el capítol d'habitatges públics. En el termini del PLH (2025-2030), gran part d'aquests habitatges (1.084) hauran perdut la qualificació d'HPO, es mantindran únicament 400 habitatges, la majoria perdran la qualificació en els propers 10 anys (2034). És a dir, després del 2034 només quedaran 51 habitatges, dels 1.484 que consten actualment.

Promoció pública

En total, al municipi d'Amposta, s'han desenvolupat 5 promocions d'habitatge protegit per part d'empreses públiques, amb un total de 86 habitatges. D'aquests habitatges, 50 són de propietat privada i la resta, 36, formen part del patrimoni de l'Agència de l'habitatge de Catalunya.

D'una banda, dues promocions han estat construïdes per Societat Anònima Municipal de Gestió Urbanística (GURSAM), el 1997 i 2000, i perdran la qualificació entre el 2027 i el 2030. D'altra banda, tres promocions han estat construïdes per part de l'INCASOL, el 1997, el 2003 i el 2009. D'aquestes, dues perdran la qualificació en el termini del PLH, 2025-2030, i l'altre el mantindrà fins el 2099 (actualment és propietat de l'Agència de l'habitatge i es comptabilitza en el capítol d'habitatges públics).

Taula 8.3. Habitatges HPO de compravenda, promoció pública

Adreça	Promotora	Num habitatges	Any Qualificació	Fi vigència
Corsini, 20/Sant Pere, 2	GURSAM, S.A.	5	1997	2027
Lanzarote - Cervantes S/N	INCASOL	24	1997	2027
Torreta/Corsini 1-3	GURSAM, S.A.	12	2000	2030
Carrer Bonsuccès	INCASOL	9	2003	2023
Ermengol d'Aspa 1,3,5,7	INCASOL	0	2009	2099
TOTAL		50		

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge de la Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social.

Nota: La promoció al Carrer Ermengol d'Aspa compta amb 35 habitatges que actualment són propietat de l'AHC, per aquest motiu no es comptabilitzen en aquesta taula d'habitatges protegits privats.

Promoció privada

Les promotores privades han estat agents importants en la promoció d'habitatge amb protecció oficial al municipi, des de 1994 han promogut 1.476 habitatges en règim de compravenda que encara conserven la protecció, d'aquests 66 actualment són propietat de l'AHC i no es comptabilitzen. La majoria d'aquests habitatges, 1.179, perdran la qualificació durant el termini del PLH, 2025-2030, i per tant deixaran de formar part del parc d'habitatge assequible a curt termini.

Taula 8.4. Habitatges HPO de compravenda, promoció privada

Fi vigència	Núm promocions	Num habitatges	Any Qualificació
	5	76	1994
2024	Habitatges individuals d'ús propi*	5	1994
	6	88	2004
	11	166	1995
2025	Habitatges individuals d'ús propi*	8	1995
	4	51	2005
	6	125	1996
2026	Habitatges individuals d'ús propi*	6	1996
	8	132	2006
	8	95	1997
2027	Habitatges individuals d'ús propi*	2	1997
	8	126	1998
2028	Habitatges individuals d'ús propi*	1	1998
	8	139	1999
2029	Habitatges individuals d'ús propi*	2	1999
	7	91	2000
2030	Habitatges individuals d'ús propi*	2	2000
	7	101	2001
2031	Habitatges individuals d'ús propi*	1	2001
2032		97	2002
2033		26	2003
2034		19	2004
2035		-	
2036		16	2006
2037		17	2007
	1	8	2008
2038	Habitatges individuals d'ús propi*	1	2008
2039		2	2009
2099		7	2009
Total		1.410	

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge de la Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social.

Promoció sense ànim de lucre

Per altra banda, consten dues promocions desenvolupades per entitats sense ànim de lucre, amb un total de 33 habitatges que perdran la qualificació els propers anys.

Taula 8.5. Habitatges HPO de compravenda, promoció sense ànim de lucre

Adreça	Promotora	Num habitatges	Any Qualificació	Fi vigència
Carrer Josep Tarradellas, 14-16	Construccions Propa, SCCL	28	2004	2024
Carrer Torreta, 2-4	Construccions Propa, SCCL	5	2005	2025
TOTAL		33		

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge de la Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social.

8.2.4 HABITATGES D'ENTITATS FINANCERES AMB LLOGUER SOCIAL.

Des de serveis socials de l'Ajuntament d'Amposta es té constància que en alguns casos les entitats financeres han tramitat lloguer socials a les persones que vivien en habitatges de la seva propietat. Tot i això no es disposa de dades per conèixer el volum d'aquests casos i s'estima que els propers anys aquests tipus de contracte s'extingiran.

8.2.5 HABITATGES DE LLOGUER AMB PRÒRROGA FORÇOSA

Es desconeix el nombre d'habitatges de lloguer de pròrroga forçosa que existeixen a Amposta. Tot i això, el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya fa una estimació del nombre d'habitatges amb aquests contractes de lloguer, ja que computen dins del total d'habitatges destinats a polítiques socials per al compliment de l'objectiu de solidaritat urbana.

Per al càlcul dels habitatges de lloguer de pròrroga forçosa existents s'ha pres el criteri establert pel PTSHC que els estableix en un 1,67% del parc d'habitatge principal²⁰. Al municipi d'Amposta, si tenim en compte els habitatges principals reflectits en el cens de 2021 (8.226), correspon a uns **134 habitatges**. Alhora també es pren el criteri de la seva reducció en un 50% en els propers 20 anys.

8.3 HABITATGES ASSEQUIBLES PROPIETAT D'ENTITATS SOCIALS

8.3.1 HABITATGES D'ENTITATS SOCIALS QUALIFICATS DE PROTECCIÓ OFICIAL

Els darrers anys les fundacions sense ànim de lucre Hàbitat 3 i Resilis, han adquirit mitjançant el tanteig i retracte un total de 25 habitatges que s'han qualificat d'habitatge protegit.

Taula 8.6. Habitatges HPO de lloguer, promoció sense ànim de lucre

Adreça	Promotora	Num habitatges	Any Qualificació	Fi vigència
Hab. individuals procedents de tanteig i retracte	Fundació Hàbitat 3	19	2020	2095
Hab. individuals procedents de tanteig i retracte	Fundació Hàbitat 3	2	2021	2096
Hab. individuals procedents de tanteig i retracte	Fundació Resilis	1	2021	2096
Hab. individuals procedents de tanteig i retracte	Fundació Resilis	2	2022	2097
Hab. individuals procedents de tanteig i retracte	Fundació Hàbitat 3	1	2022	2097
TOTAL		25		

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge de la Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social.

²⁰ En municipis de demanda forta i acreditada tipus 2.

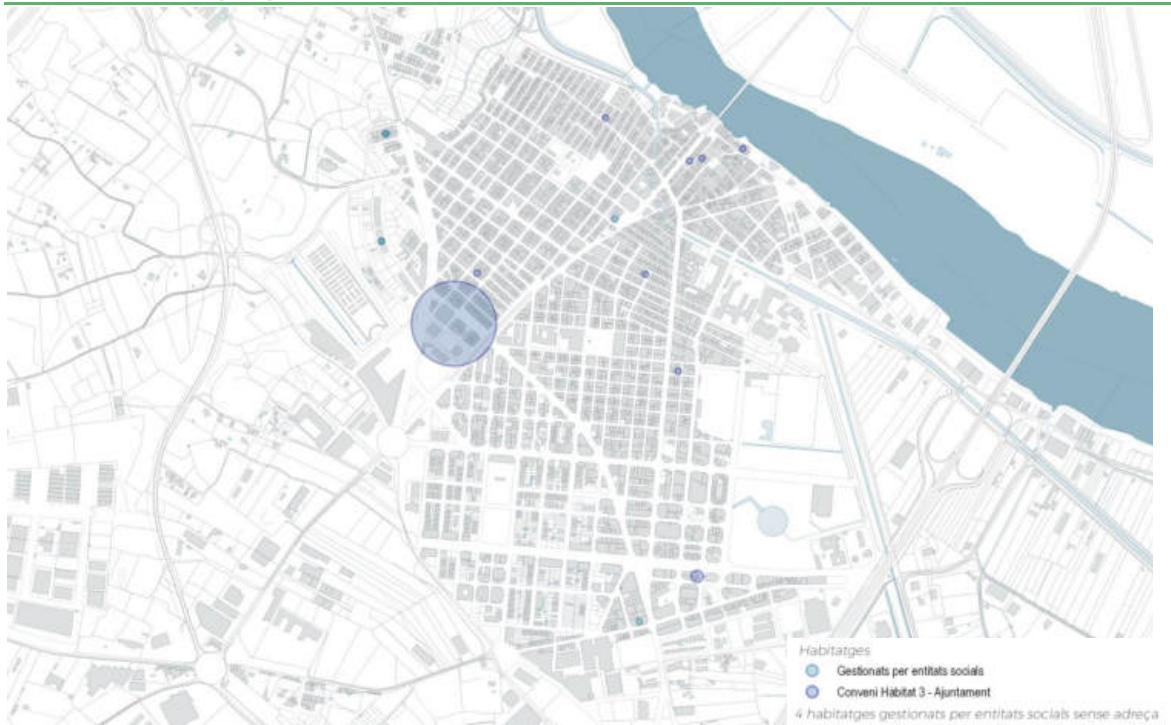
Tots aquests habitatges mantindran la qualificació durant el termini del PLH (2025-2030) i a llarg termini, fins el 2096-2097.

8.3.2 HABITATGES GESTIONATS PER ENTITATS SOCIALS

Diferents entitats socials compten amb habitatge o allotjaments al municipi d'Amposta. En alguns casos són habitatges transformats en un recurs residencial inclòs en el Registre d'Entitats, Serveis i Establiment Socials de la Generalitat.

Per altra banda, els habitatges propietat d'Hàbitat 3 estan cedits a l'Ajuntament que s'encarrega de gestionar-los.

Plànol 8.4. Habitatges gestionats per entitats socials



Font: elaboració pròpia a partir de dades facilitades per l'Ajuntament d'Amposta

Cooperativa Suara

Gestiona els següents habitatges a Amposta:

- Habitatges per a joves entre 16 i 18 anys:
 - Monstia-Lo Passador (8 places)
 - La Sènia (8 places)
 - La Reineta
 - Illa de l'Ebre (10 places)
- Habitatges per a joves de més de 18 anys:
 - Montsianell
 - Lo Guerxal (4 places)

Fundació Resilis

Disposen de diferents habitatges que lloguen per habitacions.

Fundació Pere Mata

Gestiona diferents habitatges com a llars amb suport temporal o permanent per problemàtica social derivada de malaltia mental:

- Carrer de la República 31, 2 habitatges (6 places)
- Carrer d'Orense 8, 2 habitatges (8 places)

Càritas

Gestiona 1 habitatge de propietat i 1 cedit d'una persona particular en el municipi d'Amposta.

8.4 ALTRES RECURSOS RESIDENCIALS

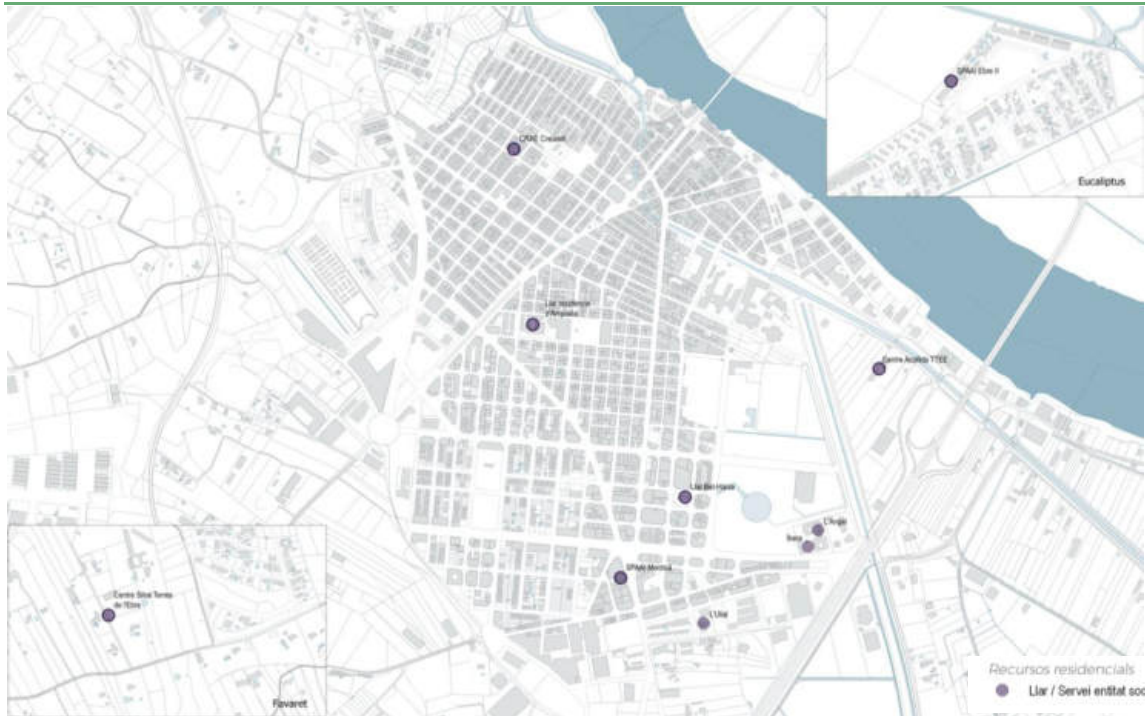
8.4.1 ALTRES RECURSOS RESIDENCIALS UTILITZATS PER L'ADMINISTRACIÓ

L'Ajuntament compta amb un habitatge destinat a situacions d'urgència i en casos puntuals on aquest recurs no està disponible s'utilitzen establiments hotelers del municipi.

8.4.2 ALTRES RECURSOS RESIDENCIALS EXISTENTS AL MUNICIPI

Diferents entitats socials gestionen recursos residencials a Amposta destinats a col·lectius específics. Aquests recursos atenen a població del municipi però també a persones del conjunt de la comarca o de la resta de Catalunya.

Plànol 8.5. Altres recursos residencials d'entitats socials



Font: elaboració pròpia, a partir de la informació facilitada per l'Ajuntament d'Amposta el Registre d'Entitats, Serveis i Establiments Socials i dades del Padró

Cooperativa Suara

Gestiona els següents recursos residencials a Amposta:

- Centre d'Acollida de les Terres de l'Ebre
- CRAE Creixent

Fundació Diagrama

Gestiona dos Serveis de Primera Acollida i Atenció Integral (SPAAI) a Amposta:

- SPAAI Montsià (20 places). Av Catalunya 17
- SPAAI Ebre II, Eucaliptus (al voltant de 19 places²¹). C/Amposta 9

²¹ Número de persones que consten empadronades.

Fundació Pere Mata

Una de les llars amb suport temporal o permanent per problemàtica social derivada de malaltia mental que gestiona s'ubica en un equipament de l'entitat:

- Carrer Amèrica 15 (29 places)

Associació APASA

Gestiona els següents recursos residencials a Amposta:

- Residència Íbera: 31 places per a persones amb discapacitat intel·lectual. Propietat de la Generalitat, ubicat en un edifici d'equipament. C/Josep Tarradelles 14-34.
- Llar-residència Ullal: 12 places per a persones majors d'edat amb discapacitat intel·lectual. C/Poble Nou 25-33, baixos.
- Llar-residència l'Àngel: 20 places per a persones majors d'edat amb discapacitat intel·lectual, ubicat en un edifici d'equipament. C/Josep Tarradelles 14-34.

Associació Siloé

Centre Siloé Terres de l'Ebre. Ctr. Freginals km.1,5. Polígon 28, parcel·la 222. Residència temporal per a persones en situació d'exclusió social.

Cáritas

Gestiona una casa d'acollida:

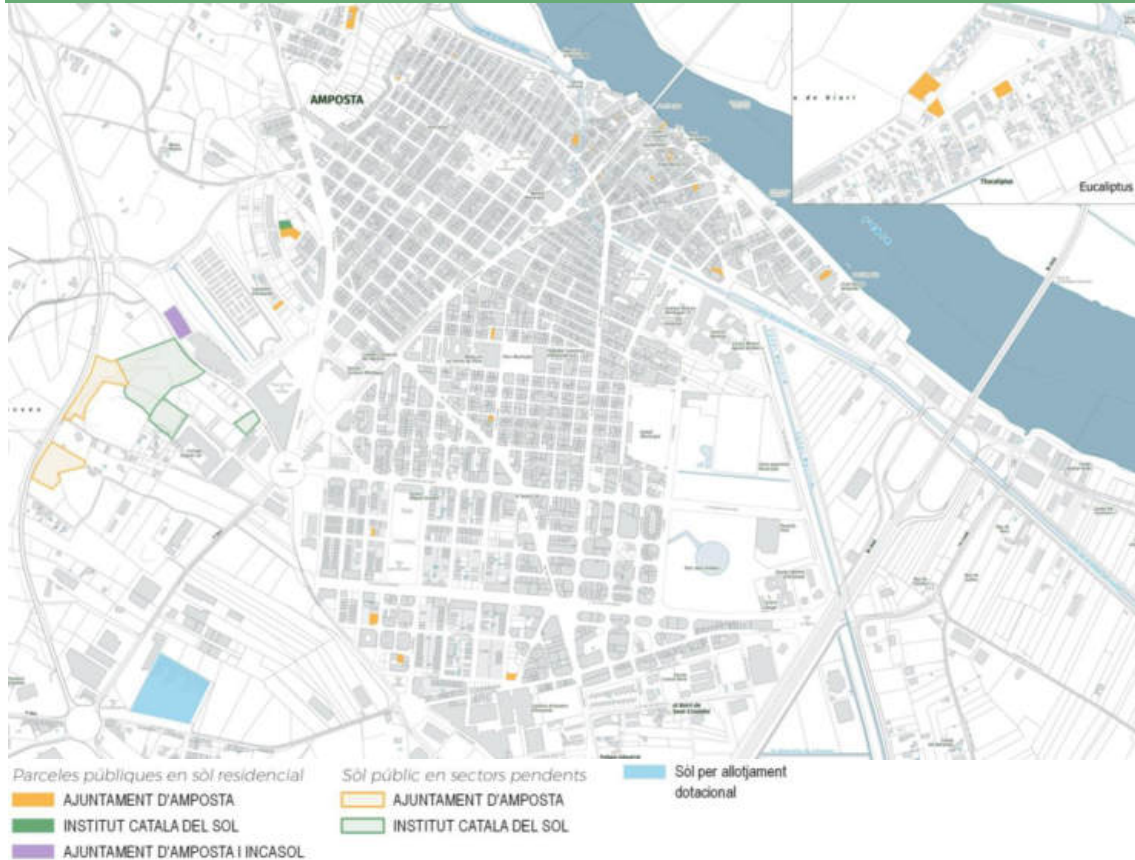
- Llar Bet-hània, C/Burgos 22-24. Consten 23 persones empadronades.

8.5 OPORTUNITATS PER GENERAR RECURSOS RESIDENCIALS ASSEQUIBLES

A continuació s'inclou l'anàlisi del **potencial d'habitatges dirigits a polítiques socials**:

- L'Ajuntament i l'Incasol compten amb diferents finques sense ús (edificis o solars) en sòl residencial al municipi d'Amposta.
- Per altra banda, es disposa d'un sòl qualificat d'equipament, al costat de la residència de gent gran gestionada per Fussmont, que podria destinar-se a allotjaments tutelats per gent gran.

Plànol 8.8. Solars i edificis sense ús de propietat pública



Font: elaboració pròpia a partir d'informació municipal.

8.5.1 PATRIMONI MUNICIPAL

Sòl urbà

L'Ajuntament compta amb diferents finques que es podrien mobilitzar cap a l'habitatge assequible. Gran part són solars o cases en mal estat al nucli antic de dimensions reduïdes, fet que en dificulta la intervenció. També es disposa d'algunes parcel·les en sòl unifamiliar, que difícilment es podran destinar a l'habitatge assequible i caldrà cercar mecanismes alternatius, i tres parcel·les que es volen enderrocar i convertir en plaça pública.

Amb qualificació de nucli antic (10a) compta amb 12 edificis d'habitatge, la majoria cases unifamiliars en molt mal estat i de dimensions reduïdes, dos edificacions d'ús industrial i 2 solars amb 21 i 11m² de superfície, fet que dificulta que es puguin destinar a habitatge.

Taula 8.7. Nucli antic (qualificació 10a)

Adreça	Any construcció	Ús cadastral	Superfície construïda	Superfície parcel·la
CL ORIENT 11	1975	Habitatge	148	38
CL PARRA 34	1910	Habitatge	114	51
CL AFRICA 13	1938	Habitatge	107	26
CL AFRICA 15	1938	Habitatge	56	21
CL AFRICA 17	1933	Habitatge	48	17
CL AFRICA 12	1920	Industrial	24	23
CL AFRICA 10	1900	Industrial	22	24
CL VICTORIA 12	1940	Habitatge	189	114
CL ATAULFO 12	1948	Habitatge	120	38
CL MIRALLES 5 *	1920	Habitatge	254	76
CL MIRALLES 7 *	1900	Habitatge	215	111
CL MIRALLES 9 *	1920	Habitatge	223	111
CL S ROC 17	1920	Habitatge	324	85
CL FOSSAT 7		Solar		21
CL BON SUCCES 2		Solar		11

Nota: * es preveu destinar a espai públic.

Font: elaboració pròpia a partir d'informació municipal.

Amb qualificació d'illa tancada (11) l'Ajuntament compta amb un edifici entre mitgeres amb ús d'habitatge i 8 solars, un d'ells amb ús d'aparcament públic. Amb aquesta qualificació l'Ajuntament també compta amb l'edifici de l'antic club nàutic i l'edifici on s'ubica la Creu Roja i Protecció Civil. Per contra, en un dels solars està previst l'ús d'equipament municipal.

Taula 8.8. Illa tancada (qualificació 11)

Adreça	Any construcció	Ús	Superfície construïda	Superfície parcel·la
AV ALCALDE PALAU 45	1920	Habitatge	99	29
CL CORSINI 7		Solar		72
CL CORSINI 9		Solar		74
CL PALAU I QUER 10 14*		Solar		409
CL RONDA 33		Solar pk		96
CL RODES 19 23		Solar		484
CL ESPARTA 16		Solar		142
CL ESPARTA 10		Solar		201
CL TORRETA 40*		Solar		279

Nota: *està previst destinar a equipament municipal.

Font: elaboració pròpia a partir d'informació municipal.

Pel que fa al patrimoni en sòl per habitatge plurifamiliar, l'Ajuntament disposa de 7 solars sense edificar.

Taula 8.9. Plurifamiliars (qualificació 13b, 17a5, 12b)

Adreça	Any construcció	Ús	Superfície construïda	Superfície parcel·la
CL CANARIES 30		Solar		350
CL GODALL 3		Solar		251
CL REPUBLICA DE LA 30 32		Solar		494
CL ALC.ALFRED ESCRIVA PRADES 6 8		Solar		423
CL REI PERE II EL GRAN 42 58		Solar		2582
CL EUCALIPTUS 44		Solar		552
CL CULLEROT 2		Solar		553

Font: elaboració pròpia a partir d'informació municipal.

Per últim, l'Ajuntament disposa de 5 parcel·les en sòl unifamiliar, una amb una edificació i una estructura iniciada però amb les obres aturades a la urbanització Eucaliptus i un altre amb una edificació amb ús industrial o magatzem.

Taula 8.10. Unifamiliars (qualificació 13a, 17a1, 12a)

Adreça	Any construcció	Ús cadastral	Superfície construïda	Superfície parcel·la
CL PALMAS LAS 110		Solar		127
CL BRASIL 130 136	1970	Industrial	193	498
CL PROFESSOR ESTEVE GALVEZ 21		Solar		268
CL AMPOSTA 7	1970	Industrial	813	2521
CL EUCALIPTUS 27		Solar		996

Font: elaboració pròpia a partir d'informació municipal.

Sòl urbanitzable

L'ajuntament disposa de sòl en dos sectors pendents de desenvolupar tal com es pot observar en la següent taula.

Taula 8.11. Finques municipals en sòl urbanitzable

Sector	Superfície sòl (m2)
SUD-8: Faveret II	5.388
ARE Eixample Les Tosses	14.319

Font: elaboració pròpia a partir d'informació municipal.

8.5.2 PATRIMONI INCASÒL

L'Incasol, més enllà dels edificis i habitatges descrits en el capítol 8.1.2 *Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC)* compta amb un solar sense edificar en sòl urbà, qualificat d'habitatge plurifamiliar 17a5.

Taula 8.12. Finques Unifamiliars (qualificació 17a5)

Adreça	Any construcció	Ús cadastral	Superfície construïda	Superfície parcel·la
CL REPUBLICA DE LA 34 36		Solar		546

Font: elaboració pròpia a partir d'informació municipal.

I també compta amb sòl en l'Àrea Residencial Estratègica (ARE) pendent de desenvolupar, més enllà de finques en sòl industrial.

Taula 8.13. Finques Incasòl en sòl urbanitzable

Sector	Superfície sòl (m2)
ARE Eixample Les Tosses	25.525

Font: elaboració pròpia a partir d'informació municipal.

9 ORGANIGRAMA I PRESSUPOST MUNICIPAL

9.1 ORGANIGRAMA MUNICIPAL EN RELACIÓ A L'HABITATGE

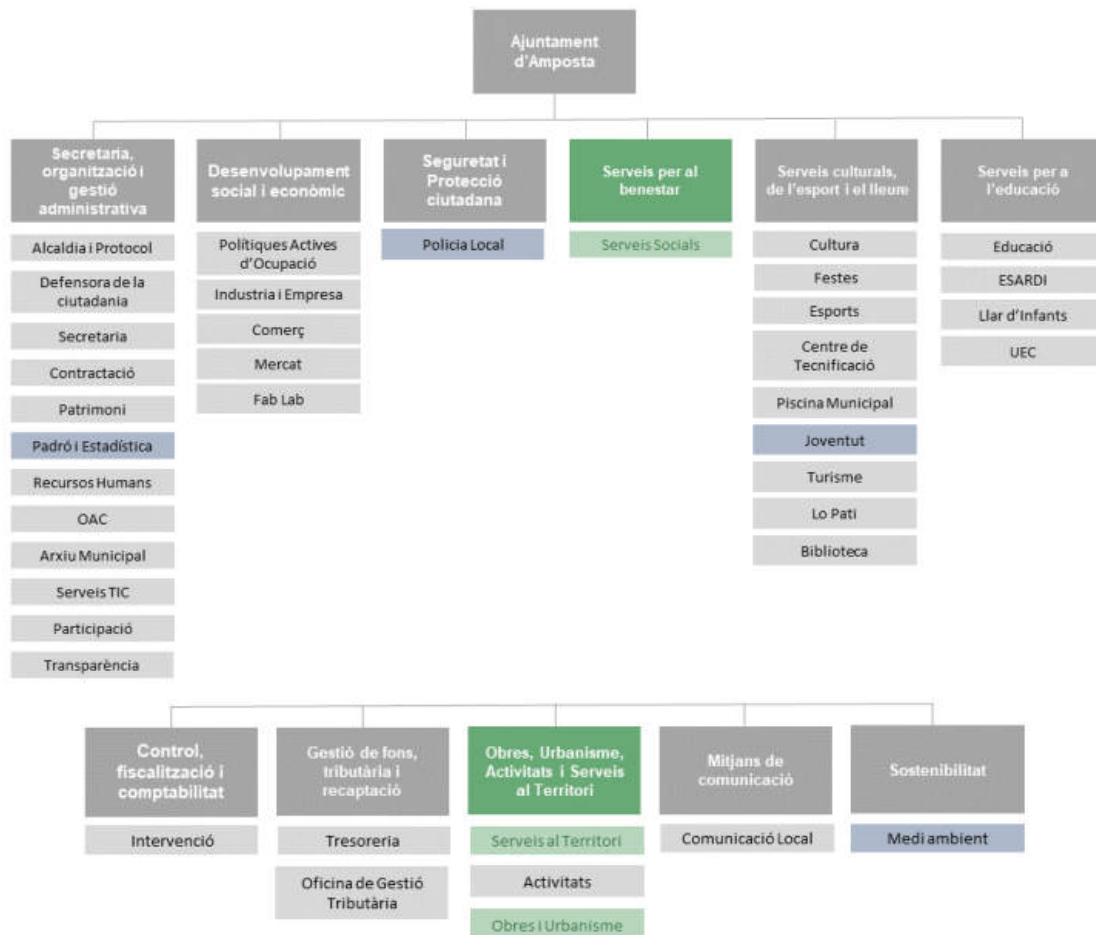
L'Ajuntament d'Amposta s'organitza en diferents àrees. Les que tenen relació amb l'Habitatge són les següents:

- Serveis per al benestar: inclou Serveis Socials.
- Servei d'Obres, Urbanisme, Activitats i Serveis al Territori. Inclou diferents serveis:
 - Obres i Urbanisme
 - Activitats
 - Serveis al Territori

La Regidoria de Drets Socials i Ciutadania és la responsable de promoure les polítiques locals d'habitatge.

Per altra banda, a nivell supramunicipal es compta amb l'Oficina Comarcal d'Habitatge del Montsià, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i la Diputació de Tarragona per l'impuls de les polítiques d'habitatge.

Gràfic 9.1. Organigrama municipal



Font: elaboració pròpia a partir de la informació municipal

9.2 PRESSUPOST MUNICIPAL DESTINAT A L'HABITATGE

9.2.1 PRESSUPOST MUNICIPAL EXERCICI 2023

El pressupost municipal per l'exercici 2023, ascendeix a un total de 34.262.296,76 euros.

Taula 9.1. Pressupost municipal, 2022 - 2023

Despeses		
Capítol I	Despeses de personal	10.780.808,80 €
Capítol II	Despeses de béns corrents serveis	8.074.860,87 €
Capítol III	Despeses financeres	95.500,00 €
Capítol IV	Transferències corrents	3.023.908,16 €
Capítol V	Fons de contingència	205.345,26 €
Capítol VI	Inversions reals	5.795.189,52 €
Capítol VII	Transferències de capital	195.000,00 €
Capítol VIII	Actius financers	50.000,00 €
Capítol IX	Passius financers	1.310.000,00 €
Total despeses		29.530.612,61 €
Ingressos		
Capítol I	Impostos directes	9.899.719,13 €
Capítol II	Impostos indirectes	137.705,18 €
Capítol III	Taxes, preus públics i altres ingressos	5.314.743,00 €
Capítol IV	Transferències corrents	9.137.421,41 €
Capítol V	Ingressos patrimonials	285.000,00 €
Capítol VI	Alienació d'inversions	125.000,00 €
Capítol VII	Transferències de capital	3.081.023,89 €
Capítol VIII	Actius financers	50.000,00 €
Capítol IX	Passius financers	1.500.000,00 €
Total ingressos		29.530.612,61 €

Font: elaboració pròpia a partir de dades municipals.

9.2.2 PRESSUPOST MUNICIPAL DESTINAT A LES POLÍTIQUES D'HABITATGE

A continuació, es desglossa el pressupost municipal destinat directament a les actuacions d'habitatge, que representa el 0,7% del pressupost global.

Taula 9.2. Pressupost municipal, 2023

Despesa	2022
Pagament lloguer habitatges públics / Conveni AHC	64.980,12 €
Conveni Fundació Hàbitat3	50.000 €
Conveni amb Sareb	18.361 €
Adquisició habitatges dret de tanteig	18.126,44€
Pla Local d'Habitatge	15.730 €
Despeses recursos humans (2 ½ jornades)	35.236,28 €
Total	202.433,84 €

Font: elaboració pròpia a partir de dades municipals.

10 POLÍTIQUES D'HABITATGE ACTUALS: SERVEIS I AGENTS

Amposta compta amb un petit equip tècnic que ofereix serveis en relació a l'habitatge. Les tasques es desenvolupen principalment per part de la tècnica d'habitatge que forma part de l'equip de Serveis Socials.

Els equips tècnics que treballen en temes relacionats amb l'habitatge al municipi són:

- Àrea de Serveis Socials i Drets de Ciutadania. Serveis Socials.
- Serveis d'Obres, Urbanisme, Activitats i Serveis al Territori. Obres i Urbanisme, Serveis al Territori.

Aquests equips reben suport d'altres serveis municipals:

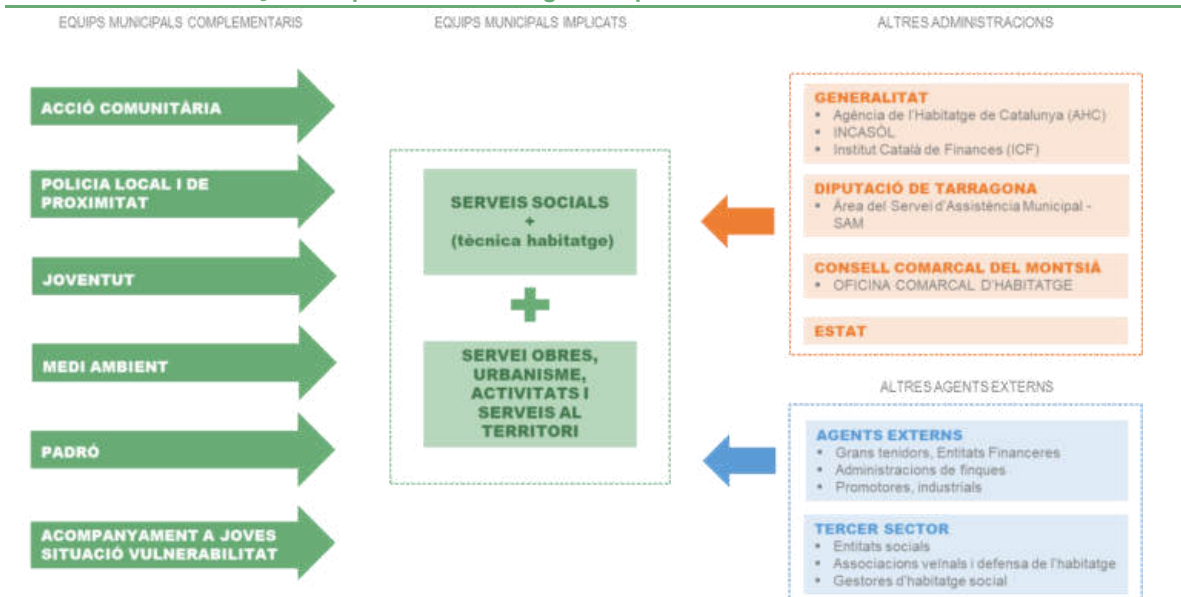
- Sostenibilitat. Medi ambient
- Seguretat i Protecció Ciutadana. Policia Local i Policia de proximitat.
- Secretaria, organització i gestió administrativa. Padró i Estadística.
- Serveis culturals, de l'esport i el lleure. Joventut i Servei d'acompanyament a joves en situació de vulnerabilitat
- Acció comunitària.

A més, a nivell supramunicipal es compta amb els següents serveis:

- Oficina d'Habitatge Comarcal del Montsià
- Diputació de Tarragona
- Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC)

Per últim, es compta amb diferents entitats socials i agents externs.

Gràfic 10.1. Governança de la política d'habitatge a Amposta



Font: Elaboració pròpia.

10.1 TÈCNICA D'HABITATGE

El Servei Municipal d'Habitatge s'ofereix des de Serveis Socials, a partir dels següents recursos humans:

- 1 treballadora social i jurista, tècnica d'habitatge.
- 1 administrativa, a mitja jornada compartida amb la resta de l'equip de Serveis Socials.

Desenvolupa els següents serveis:

Seguiment de les actuacions vinculades a l'habitatge

Registre Municipal de Sol·licitants d'habitatges del Fons Social

Gestió d'habitatges públics municipals i supramunicipals

Sol·licituds mesa d'emergències

Seguiment de les actuacions vinculades a l'habitatge

El servei ha permès coordinar i impulsar les actuacions vinculades a l'habitatge que impulsa l'Ajuntament, algunes de les actuacions que desenvolupa són les següents:

- Interlocució amb organismes supramunicipals (Agència de l'Habitatge de Catalunya i Diputació de Tarragona) i agents externs (entitats socials, entitats ciutadanes).
- Tramitació procediments administratius per signar convenis, renovació i seguiment dels mateixos i justificació dels pagaments d'aquests.
- Tramitació dels ajuts de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya sobre els habitatges que es gestionen.
- Seguiment de la redacció del PLH.

També han rebut la proposta de l'AHC de crear una Oficina local d'habitatge municipal mitjançant un conveni que permeti gestionar els serveis que actualment desenvolupa l'Oficina d'habitatge comarcal (tramitació d'ajuts i borsa de mediació).

Fons Social d'habitatges de lloguer

El 2019 es va aprovar el Reglament municipal regulador del Fons social d'habitatges de lloguer de l'Ajuntament d'Amposta.

- **Gestió del registre.** Gestiona la inscripció al registre de les persones interessades, segons les condicions que estableix el reglament.
- **Gestions prèvies i posteriors a l'adjudicació dels habitatges municipals.** L'adjudicació de les persones i nuclis familiars que accedeixen als habitatges es valora per una comissió d'habitatge. Des de serveis socials, es realitzen les gestions prèvies de valoració de les sol·licituds i les gestions posteriors d'accés a l'habitatge i la formalització del contracte de lloguer, si s'escau.

Gestió d'habitatges públics i cedits

Es gestionen els habitatges propis (9) i els cedits mitjançant convenis:

- Agència de l'habitatge de Catalunya (AHC): es va signar un primer conveni el 2012, el 2015 se signa una addenda de dos habitatges, el 2018 se signa un nou conveni de 16 habitatges i per últim el 2022 se signa una addenda per afegir dos habitatges més. Actualment es gestionen 21 habitatges de l'AHC.
- Hàbitat 3: el 2019 se signa un conveni per la gestió de 23 habitatges.
- Sareb: l'Ajuntament gestiona 7 habitatges cedits.

Mesa d'Emergències

Suport en la tramitació de la sol·licitud a la Mesa d'emergències conjuntament amb la treballadora o educadora social de referència. La Mesa d'emergències d'Amposta la gestiona l'Agència de l'habitatge de Catalunya.

Adquisició d'habitatges via tanteig i retracte

Seguiment dels expedients per l'adquisició d'habitatges mitjançant el tanteig i retracte.

Ofideute

És un servei de la Generalitat, d'informació i assessorament adreçat a famílies amb dificultats per atendre el pagament dels préstecs o crèdits hipotecaris i que estan en risc de perdre el seu habitatge principal. També s'ofereix assessorament en contractes de lloguer o ocupacions de propietat de grans tenidors. L'Ajuntament compta amb un conveni amb l'AHC des del 2013.

Assessorament jurídic

Assessorament jurídic a persones amb problemàtiques vinculades a l'habitatge de propietat particular i que no accedeixen a Ofideute: impagaments, finalitzacions de contractes de lloguer, conflictes amb la propietat, procediments judicials, etc.

Així com suport a l'equip de treballadores socials en relació problemàtiques vinculades a l'habitatge de les persones que atenen.

10.2 SERVEIS SOCIALS

Més enllà dels serveis desenvolupats per la tècnica d'habitatge exposats en el capítol anterior, l'equip de Serveis Socials desenvolupa diferents serveis en relació l'habitatge que s'exposen a continuació.

Prevenició de la pèrdua de l'habitatge

Ajuts municipals al pagament de l'habitatge

Acompanyament en cas de pèrdua de l'habitatge

- Accés a la Mesa d'emergències.
- Accés als habitatges municipals.
- Habitatge d'urgència municipal.

Seguiment social i acompanyament a les persones que accedeixen als habitatges municipals i cedits

Atenció a la vulnerabilitat energètica

- Ajuts municipals la pagament de subministraments.
- Informes RER.
- Projecte Reconnecta

Seguiment de casos d'infrahabitatge o sensellarisme

Prevenició de la pèrdua de l'habitatge

Des de serveis socials s'acompanya a les persones que es troben en risc de perdre l'habitatge mitjançant diferents mecanismes:

- Emissió d'informes de vulnerabilitat.
- Recepció d'informes de jutjats.
- Acompanyament personalitzat segons necessitats.
- Coordinació amb l'Oficina Comarcal d'habitatge.
- Derivació a assessorament jurídic.

Ajuts municipals al pagament de l'habitatge i subministraments

Tramitació dels ajuts econòmics d'urgència al pagament de despeses de l'habitatge (majoritàriament lloguers) i pagament de subministraments.

Acompanyament en cas de pèrdua de l'habitatge

En aquests casos es desenvolupen les següents accions:

- **Accés a la Mesa d'emergències.** Serveis socials s'encarrega de tramitar la sol·licitud per accedir a la Mesa d'emergències de la Generalitat, amb el suport de la tècnica d'habitatge.
- **Accés a habitatges municipals.** Serveis socials s'encarrega de fer l'informe i la sol·licitud per accedir al Fons.
- **Habitatge d'urgència municipal.** Es disposa de tres habitatges d'urgència que s'utilitza per estades curtes, com a habitatge pont. En situacions en que aquest habitatge no es troba disponible es recorre a l'allotjament en establiments hotelers.

Acompanyament als habitatges municipals i cedits

La gestió immobiliària dels habitatges es desenvolupa per part de la tècnica d'habitatge i la treballadora social de referència s'encarrega de l'acompanyament social a les persones usuàries.

L'acompanyament a vegades inclou tasques de mediació amb la comunitat, ja que l'Ajuntament no disposa d'un servei especialitzat en aquesta matèria.

Atenció a la vulnerabilitat energètica

Es desenvolupen els següents serveis:

- **Ajuts municipals.** Els serveis socials tramiten els ajuts municipals al pagament de subministraments.
- **Informes RER.** Els serveis socials tramiten els informes d'exclusió residencial (RER) per evitar el tall del subministrament. Aquests informes en general els sol·liciten les companyies abans d'efectuar un tall per impagament.
- **Projecte Reconnecta't.** Projecte impulsat per l'Ajuntament, el Consell comarcal i dues cooperatives especialitzades, per mitigar les situacions de vulnerabilitat energètica de forma preventiva, comunitària i sostenible a la comarca del Montsià.

El projecte fa algunes recomanacions d'interès pel PLH:

- Impulsar campanyes específiques adreçades a la gent gran com a col·lectiu de risc: acompanyament en l'optimització de factures i intervencions de baix cost.
- Fomentar bones pràctiques de la propietat en habitatges de lloguer: empadronament de les persones residents i titularitat dels subministraments.
- Impulsar campanyes de rehabilitació d'edificis, tot prioritzant aquells barris i municipis amb el parc més envellit com els barris del Grau, les Quintanes i la Vila a Amposta.
- Campanyes de prevenció dels riscos associats al gas butà.
- Detectar situacions de pobresa energètica en infància a escoles, instituts i altres espais d'educació no formal (ja es desenvolupa).
- Limitar els ajuts municipals al pagament de subministraments a casos puntuals i no a situacions cronificades, que poden comptar amb IRER i la posterior condonació.
- Actualitzar el protocol d'instal·lació de comptadors socials en llars en situació d'ocupació il·legal i reduir els requisits per tal que llars sense menors també hi puguin accedir. Alhora, eliminar l'obligació d'haver residit al municipi durant els últims cinc anys.
- Treballar per recollir informació i dades en relació la problemàtica.

Seguiment de casos d'infrahabitatge o sensellarisme

Des de serveis socials, fan el seguiment de les persones que viuen en infrahabitatges o persones sensellar. En aquells casos en que la persona no disposa d'un lloc on empadronar-se es tramita l'empadronament a les oficines de Serveis socials per tal de facilitar la tramitació d'ajuts i l'accés a recursos.

A més a més, es disposa d'un tècnic de sensellarisme contractat pel Consell Comarcal del Baix Ebre, a partir d'un conveni territorial per impulsar un projecte pilot a les Terres de l'Ebre per atendre a les persones sense llar i consolidar el projecte Sostre 360 especialitzat en l'atenció a joves en situació de vulnerabilitat al carrer.

10.3 OBRES I URBANISME

El servei d'Obres i Urbanisme desenvolupa les següents actuacions vinculades a l'habitatge:

Promoció d'habitatge municipal

Desenvolupament de planejament

Tramitació de llicències d'obres

Disciplina en relació a l'habitatge i seguretat

Bonificacions i exempcions a les ordenances fiscals

Ajuts i assessorament tècnic per a la rehabilitació d'edificis i habitatges

Promoció d'habitatge municipal

L'Ajuntament ha construït una promoció de 4 habitatges dúplex per a joves al Centre amb un equipament en planta baixa, a partir de la unificació de varies parcel·les. Aquesta actuació s'ha fet amb l'objectiu de disposar d'un parc d'habitatge propi i també per a impulsar la revitalització del barri de la Vila. La promoció ha suposat un elevat esforç tant a nivell econòmic com pel que fa els recursos humans.

Desenvolupament de planejament

La principal tasca vinculada al planejament és la redacció i seguiment de les Modificacions de planejament o la tramitació de Plans especials.

Tramitació de llicències d'obres

El Servei d'Urbanisme tramita tant les llicències d'obra nova com de rehabilitació al municipi, *veure apartat 5.2 Llicències de rehabilitació del parc d'habitatge*.

Disciplina en relació a l'habitatge i seguretat

Es tramiten ordres d'execució i expedient de disciplina per mal estat, principalment quan poden tenir afectacions a la via pública o en finques veïnes.

Bonificacions i exempcions fiscals

Les ordenances fiscals preveuen les següents bonificacions vinculades a la construcció o rehabilitació d'habitatges.

- Ordenança fiscal 1 (2023): Bonificació del 50% IBI per obres i instal·lacions referents a HPO.
- Ordenança fiscal 5 (2023):
 - Bonificació de fins al 95% per construccions, instal·lacions o obres en què s'incorporen sistemes d'aprofitament tèrmic o elèctric de l'energia solar per l'autoconsum.
 - Bonificació del 90% per construccions, instal·lacions i obres específiques per afavorir l'accés i habitabilitat dels discapacitats.

Ajuts i assessorament tècnic per a la rehabilitació d'edificis i habitatges

El 2018 es va promoure una convocatòria d'ajuts dirigits a la rehabilitació del parc privat existent d'habitatges i d'edificis d'habitatge ubicats al terme urbà del municipi, que es destinessin a residència habitual i permanent. El procediment per a la concessió d'aquestes subvencions, en primera convocatòria, era en règim de concurrència competitiva. L'import màxim a atorgar va ser de 50.000 euros. Contemplava els següents programes:

- Redacció informes tècnics dels edificis (ITE). 40% de la inversió (màxim 300 euros)
- Actuacions de conservació i sostenibilitat en coberta. 40% de la inversió (màxim 2.000 euros)
- Actuacions de conservació i sostenibilitat en façana. 25% de la inversió (màxim 3.000 euros)
- Actuacions de millora de l'accessibilitat. 25% de la inversió (màxim 3.000 euros)

Aquesta convocatòria no es va repetir a causa de la dificultat en la seva tramitació i manca d'interès per part de la propietat d'habitatges en mal estat.

10.4 ALTRES SERVEIS MUNICIPALS

Més enllà dels equips de serveis socials i del servei d'obres i urbanisme, existeixen altres equips tècnics municipals que desenvolupen tasques en relació l'habitatge.

→ **Acció comunitària:**

Treballa per la creació d'oportunitats i la dinamització de projectes de cohesió social (plans comunitaris, bancs de temps, xarxes solidàries, projectes educatius, de salut comunitària, d'ocupació, plans d'acollida, de ciutadania, convivència veïnal...).

→ **Polícia de proximitat:**

Desenvolupa tasques per promoure el civisme i la bona convivència.

→ **Polícia local:**

La policia local fa seguiment dels casos d'infrahabitatge, ocupacions i sensellarisme en coordinació amb serveis socials. Puntualment actua en casos de conflictes de convivència en comunitats veïnals.

→ **Joventut:**

El servei de joventut no desenvolupa actuacions vinculades a l'habitatge, únicament col·labora en la difusió de convocatòries d'ajuts i deriva a l'OLH o a serveis socials, les persones joves amb problemàtiques vinculades a l'habitatge. L'oficina de Joventut es compartida entre l'Ajuntament d'Amposta i el Consell comarcal, amb una persona tècnica de cada administració.

→ **Medi ambient**

En relació l'habitatge desenvolupa tasques vinculades a la salubritat i control de plagues i promou la millora de l'eficiència energètica del conjunt d'edificis de la ciutat.

→ **Padró:**

Gestiona les altes i baixes del Padró Municipal d'Habitants, així com les tasques per mantenir el registre actualitzat i la gestió de les dades.

→ **Servei d'acompanyament a joves en situació de vulnerabilitat**

Acompanya a persones joves, principalment que surten del circuit de protecció del sistema públic, per garantir els seus drets de ciutadania i la inclusió activa en el territori. La majoria de joves que atenen tenen problemàtiques vinculades a l'habitatge i en molts casos viuen en infrahabitatges, ocupacions i en risc de trobar-se sensellar.

10.5 ORGANISMES SUPRALOCALS

Més enllà dels equips municipals existeixen altres organismes supramunicipals amb vinculació amb les polítiques d'habitatge al municipi, principalment l'Oficina Comarcal d'Habitatge del Montsià gestionada pel Consell Comarcal. Addicionalment, la Diputació de Tarragona i la Generalitat de Catalunya (fonamentalment mitjançant l'Agència de l'Habitatge de Catalunya) juguen un rol de suport i implementació d'alguns programes.

Complementàriament, cal assenyalar el paper de l'Estat a través del Ministeri de Transport, Mobilitat i Agenda Urbana (MITMA) que està tenint un paper rellevant en la gestió dels fons europeus per a la recuperació econòmica i el Pla Estatal d'habitatge 2022 – 2025.

10.5.1 OFICINA COMARCAL D'HABITATGE DEL MONTSIÀ

L'Oficina comarcal d'habitatge del Montsià gestiona els serveis vinculats al conveni amb l'Agència de l'habitatge de Catalunya. La coordinació amb serveis socials i la tècnica d'habitatge municipal és puntual i vinculada a casos concrets que acompanyen.

Informació i assessorament en matèria d'habitatge

Registre de persones Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial (RSHPO)

Ajuts al pagament de l'habitatge

- Ajuts al pagament del lloguer
 - Prestacions econòmiques d'urgència especial per a l'habitatge (PEEU)
-

Ajuts implícits

Ajuts i assessorament tècnic per a la rehabilitació d'edificis i habitatges

Tramitació de cèdules d'habitabilitat

Borsa d'habitatge de lloguer assequible

Informació i assessorament en matèria d'habitatge

Espai de referència en matèria d'habitatge a la comarca. Ofereix informació i accés als diferents recursos de l'administració supralocal vinculats a l'habitatge.

L'any 2022 es van realitzar 7.444 atencions a tota la comarca de forma telefònica, presencial i per correu electrònic.

Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial

L'any 2022 es van tramitar 80 sol·licituds a Amposta.

Ajuts al pagament de l'habitatge

Actualment existeixen diferents línies d'ajut al pagament del lloguer per a aquelles unitats de convivència que tenen dificultats per fer-hi front. Aquests els ofereixen la Generalitat de Catalunya i l'Estat a través del Ministeri Transports, Mobilitat i Agenda Urbana i són gestionats per l'Oficina Local d'Habitatge.

→ Prestacions per al pagament del lloguer (antics perceptors)

Les persones que tenien l'ajut al 2012, i que havien complert els 65 anys en aquell moment, gaudeixen de la prestació per al pagament del lloguer permanent, tot i que han de renovar la prestació cada any.

→ Prestacions al pagament del lloguer a persones grans

L'any 2020, la Generalitat de Catalunya va habilitar una línia d'ajuts adreçada a persones grans, majors de 65 anys, amb necessitat de suport al pagament del lloguer.

→ Prestacions al pagament del lloguer de l'AHC i MITMA

Convocatòria anual d'ajuts al pagament del lloguer. Els fons provenen de la Generalitat i l'Estat, però els ajuts són gestionats per l'Oficina d'Habitatge. Es tracta d'ajuts estables, per atendre les llars que tenen dificultats per fer front a un pagament a preu de mercat. Habitualment els ajuts tenen continuïtat en anys posteriors. Aquests ajuts tenen les següents característiques:

- S'adrecen a llars amb ingressos inferiors a 23.725 € anuals.
- Renda lloguer màxima: 600 €/mes.

- El suport permet que la unitat de convivència pagui un Lloguer just, que equival a un 20 - 40% dels seus ingressos.
- Import màxim de l'ajut: 250 €/mes.

L'any 2022 es van tramitar 2 convocatòries:

- Prestacions per al pagament del lloguer MITMA, 36 anys o més.
- Prestacions per al pagament del lloguer MITMA, joves.

→ Prestacions al pagament del lloguer Bo lloguer jove

L'any 2022, el Ministeri va habilitar una línia d'ajuts adreçada a persones joves, menors de 36 anys, amb necessitat de suport al pagament del lloguer.

→ Prestacions econòmiques d'urgència especial per a l'habitatge (PEEU)

Ajuts de pagament del lloguer en situació d'urgència. Aquests ajuts són oferts per la Generalitat de Catalunya, i gestionats per l'Oficina d'Habitatge. Permeten cobrir situacions d'urgència relacionades amb el lloguer i la hipoteca, amb els següents topalls.

- Deute de lloguer: fins a 4.500 € + 2.400 €.
- Risc de desnonaments: fins a 3.600 +800 €.
- Deute de quotes hipotecàries: fins a 4.500 €.

Ajuts implícits

Es tracta d'un ajut per a pagar el lloguer o cànon a les persones usuàries del parc d'habitatges gestionats per l'Agència, a les quals el cost de l'habitatge els pot situar en risc d'exclusió social residencial.

Ajuts i assessorament tècnic per a la rehabilitació d'edificis i habitatges

L'Oficina d'habitatge assessora i tramita els ajuts a la rehabilitació d'edificis i habitatges.

- Ajuts Next Generation per la rehabilitació energètica.
- Ajuts per actuacions d'accessibilitat universal a l'habitatge per a persones grans, amb discapacitat i/o en situació de dependència.

Tramitació de cèdules d'habitabilitat

L'Oficina d'habitatge assessora i tramita les cèdules d'habitabilitat de segona ocupació i assessora en el procés de tramitació de les cèdules de primera ocupació. Al municipi d'Amposta s'han tramitat gairebé 200 cèdules l'any 2022.

Borsa d'habitatge de lloguer assequible

L'Oficina d'habitatge s'encarrega de la captació dels habitatges a la borsa, la intermediació entre la propietat i les persones llogateres i la gestió del contracte. L'any 2022 es disposava de 55 habitatges a Amposta (84 al conjunt de la comarca) amb preus entre 200 i 400€ al mes.

L'increment dels preus de lloguer dificulta la captació de nous habitatges i en alguns casos ha propiciat que es retiressin habitatges de la borsa.

10.5.2 DIPUTACIÓ DE TARRAGONA

La Diputació de Tarragona ofereix suport econòmic, tècnic i estratègic per al desenvolupament de polítiques d'habitatge locals. Entre els suports que ha sol·licitat o vol sol·licitar l'Ajuntament d'Amposta destaquen els següents:

- Subvenció per a desenvolupar polítiques locals d'habitatge
- Subvenció per a la rehabilitació d'habitatges públics.

10.5.3 GENERALITAT DE CATALUNYA

L'actuació de la Generalitat de Catalunya a Amposta en relació a les polítiques d'habitatge s'ofereix a través de diferents organismes.

Agència de l'Habitatge de Catalunya

- **Programa Reallotgem.cat.** No hi ha cap habitatge a Amposta.
- **Gestió d'habitatge propi.** L'AHC gestiona 106 habitatges a Amposta i n'ha cedit 21 a l'Ajuntament.
- **Adquisició i captació d'habitatge.** L'AHC disposa de 13 habitatges adquirits mitjançant tanteig i retracte i també 7 cedits d'entitats financeres.

Incasòl

Va promoure habitatge de protecció oficial al municipi de l'any 1997 fins el 2009.

També té en propietat solars i sòl pendent de desenvolupar. Principalment parcel·les industrials al Polígon les Tosses. Tal com es descriu en el capítol 8.5.2 *Patrimoni Incasol*.

10.6 AGENTS EXTERNS

10.6.1 ENTITATS SOCIALS

Fundació Serveis Socials del Montsià (FUSSMONT)

Gestiona entre altres serveis, la residència de gent gran d'Amposta. La Fundació és una entitat del sector públic fundada per l'Hospital Comarcal d'Amposta que pertany íntegrament a l'Ajuntament d'Amposta.

L'Ajuntament es planteja la construcció d'habitatges tutelats per gent gran mitjançant la Fundació.

Hàbitat 3

Gestora d'habitatge de lloguer social impulsada per la Taula del Tercer Sector Social. A Amposta ha adquirit mitjançant el tanteig i retracte un total de 23 habitatges que s'han qualificat d'habitatge protegit. A més a més, té un conveni amb l'Ajuntament per la gestió dels habitatges.

Càritas

La majoria de les persones que Càritas Amposta actualment atén acudeixen per necessitats residencials, per les dificultats d'accés i pagament de l'habitatge. Tenen diversos recursos:

- Dos habitatges per a estades temporals. Acollida per 2 o 3 mesos, es fa procés d'acompanyament a les persones usuàries. 1 dels pisos és cedit per l'Església i l'altre és de propietat. Habitualment s'atén a persones soles.
- Puntualment es va donar suport a una dona supervivent de violència de gènere per accedir a un habitatge al municipi.
- Pagament d'habitacions per 1 mes.
- Pagament de bombones de butà i puntualment electrodomèstics.
- Casa d'acollida: estades d'un dia al mes. El servei atén a 3 o 4 persones cada setmana, de dilluns a divendres, habitualment persones de pas.

A més a més, ofereixen menjador social a persones que viuen en habitatges inadequats o sense subministraments.

Associació Siloé

És una associació sense ànim de lucre dedicada a donar suport als col·lectius de persones amb risc d'exclusió social. A Amposta gestiona una residència temporal per a persones en situació d'exclusió social.

Fundació Resilis

La **Fundació Resilis** desenvolupa projectes i programes per a l'atenció integral de joves i infants en situació de risc social o amb possibilitat de patir-ne.

A Amposta gestiona diferents habitatges destinats a joves en situació de vulnerabilitat.

Cooperativa Suara

És una cooperativa que gestiona diferents serveis de l'àmbit social. A Amposta gestiona diferents recursos per infants i joves: Centre d'Acollida, CRAE i habitatges per a joves.

Fundació Diagrama

És una entitat que gestiona diferents serveis destinats a persones en risc d'exclusió social. A Amposta gestiona dos Serveis de Primera Acollida i Atenció Integral (SPAAI) destinats a persones joves estrangeres nouvingudes, que han arribat a Catalunya sense referents familiars.

Associació APASA

És una associació de Famílies de persones amb discapacitat intel·lectual i de desenvolupament de la Comarca del Montsià. Gestionen diferents llars residència, entre altres serveis, per a persones amb discapacitat intel·lectual.

Fundació Pere Mata

És una Fundació que ofereix serveis per a persones afectades per trastorns mentals, amb discapacitat o en situació de dependència. A Amposta gestiona diferents llars amb suport per a persones que pateixen problemàtiques socials derivades de malalties mentals.

10.6.2 ENTITATS LOCALS**PAH Terres de l'Ebre**

La PAH Terres de l'Ebre és la delegació territorial de la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca, que agrupa a un col·lectiu de persones de les Terres de l'Ebre i el Baix Maestrat. Nascuda el 2013 realitzen assemblees col·lectives, negociacions amb entitats bancàries i subministradores i acompanyament i reforç psicològic als i les afectades. Es reuneixen a Tortosa.

Federació d'associacions veïnals

Entitat amb funció d'interlocució entre veïnat i administració. Té un caire reivindicatiu. Tenen l'objectiu de reflexionar sobre el model de ciutat que s'està projectant. Participen del VIPTE (Voluntaris i Participació de les Terres de l'Ebre).

Tenen diverses propostes en relació amb l'habitatge:

- Adquisició de terrenys a preus assequibles per desenvolupar petits lofts accessibles.
- Escola de formació professional, dedicada a reformes i rehabilitacions públiques. Col·laboració amb l'empresa municipal, per reinvertir els guanys.
- Criteri de dispersió en la construcció d'HPO per evitar segregació urbana.

També treballen propostes en relació amb altres temàtiques: pulmó verd al barranc de Simó, reg amb aigua de pluja, revisió del POUM, Pla de Mobilitat Urbana Participatiu.

Associacions veïnals

El municipi d'Amposta compta amb diferents associacions veïnals, a continuació es recull la visió sobre l'habitatge d'algunes d'elles:

- AVV Vila: presència d'habitatge vell i tapiat al barri antic, tot i això els darrers anys hi ha hagut arribada de gent jove amb interès per rehabilitar cases. També detecten problemes d'urbanització i espai públic.
- AVV Grau: denuncien la degradació del barri i la desactivació comercial. Consideren que hi ha un èxode de població cap a altres barris i l'arribada de població amb pocs recursos econòmics. També constaten la presència d'edificis en construcció amb les obres aturades.
- AVV Acollidora: agrupa el veïnat dels barris de construcció més recent. Consideren que tenen problemàtiques vinculades a l'espai públic. Pel que fa l'habitatge denuncien la poca oferta d'habitatge assequible i la presència de solars buits a preus massa cars que dificulten la seva activació.

Diagnosi



1 DEBILITATS, AMENACES, FORTALESES I OPORTUNITATS

Per tal d'abordar la diagnosi de la situació de l'habitatge a Amposta s'han identificat les principals debilitats, amenaces, fortaleSES i oportunitats (DAFO), que s'han estructurat a partir dels diferents àmbits d'anàlisi ja desenvolupats en el document d'anàlisi: l'emmarcament, les persones, el parc d'habitatges, la dinàmica de construcció i rehabilitació, el mercat, el planejament, els recursos residencials i les iniciatives municipals existents.

Aquesta identificació d'elements clau s'ha realitzat conjuntament amb els responsables polítics i els equips tècnics de l'ajuntament en una sessió en línia i una presencial durant el mes de desembre de 2023.

- Sessió amb equips tècnics de les àrees d'Urbanisme, Serveis Socials, Participació ciutadana, Acció Comunitària Inclusiva i Joventut.
 - Enric Belda – Acció Comunitària
 - Montse Rodríguez – Atenció a la gent gran
 - Lúdia Alfara – Tècnica d'habitatge municipal
 - Maria Alegria Gabarri – Mediadora comunitària
 - Assumpta Eixarch – Cap de l'Àrea de Drets Socials i Ciutadania
 - Mercè Lavega – Arquitecta dels Serveis tècnics
 - Kevin Bernal – Participació
 - Carme Gas – Atenció als joves

- Sessió amb responsables polítics municipals.
 - Núria Ferré (Regidora Drets Socials i Ciutadania i Salut) – Esquerra d'Amposta - Acord Municipal (EA-ERC-AM)
 - Anna Tomàs (Regidora de Comerç i Mercat Municipal) – Esquerra d'Amposta - Acord Municipal (EA-ERC-AM)
 - Núria Marco (Regidora d'Educació i Acció Climàtica i Medi Rural) – Esquerra d'Amposta - Acord Municipal (EA-ERC-AM)
 - Inés Teresa Martí (Regidora de Cultura i Memòria Històrica, Turisme i Fires) – Esquerra d'Amposta - Acord Municipal (EA-ERC-AM)
 - Adam Tomàs (Alcalde) – Esquerra d'Amposta - Acord Municipal (EA-ERC-AM)
 - Ramon Nadal (Regidor d'Obres i Urbanisme i Serveis al Territori) – Esquerra d'Amposta - Acord Municipal (EA-ERC-AM)

En aquest DAFO s'identifiquen en **verd** les aportacions fetes pels equips municipals, mentre es mantenen en negre aquelles aportacions fetes per l'equip redactor.

DEBILITATS**Persones**

- **Amposta ha patit un procés de maduració i envelliment de la població.** L'edat mitjana ha passat dels 41,4 als 44,2 anys entre el 2001 i el 2022 i s'ha reduït el pes del grup en edat activa. Els grups d'edat que més n'han guanyat han estat els 45 als 59 anys i de més de 85 anys. Ha augmentat de forma significativa l'índex de sobre envelliment del 7,8% de les persones de 85 i més anys el 2001 es passa al 18,5% el 2022.
- Hi ha desequilibri entre sexes segons la nacionalitat d'origen: el 29,4% dels estrangers són de països d'Àfrica i el 29,1% de la resta de la UE, entre els quals hi ha més homes que dones.
- **En la darrera dècada la creació de llars s'ha reduït considerablement** (només ha crescut un 0,7%). A diferència del volum d'habitatges que ha augmentat un 9,1%. Així doncs, la producció d'habitatge ha sigut més elevada que l'augment de llars.
- **Augment de les llars de 5 i més persones** (un 103%), el 2021 representen un 7,7% de les llars del municipi. Probablement aquest augment es deu a la necessitat de compartir habitatge degut al seu encariment.
- **Predomini de les llars unipersonals** (25,6% del total el 2021, han anat augmentat progressivament des de 1991). El 39% de les llars unifamiliars són de persones de 65 i més anys (i el 34% de les de dues persones també són de persones grans). El 64% són femenines (78,1 anys de mitjana).
- El grau d'emancipació és baix (del 32,2%) tot i que en el grup de 30 a 35 assoleix el 53%. En els més joves, de 18 a 24 anys, és molt reduït, del 12,5%. **Hi ha consciència de les grans dificultats que viuen les persones joves per accedir a l'habitatge.**
- **L'atur és sobretot femení.** El percentatge de dones ha estat més gran que els dels homes en cada any, excepte els de la crisi. Actualment les dones suposen un 59,8% enfront del 40,2% dels homes.
- El 29,9% de les persones aturades no perceben prestacions per desocupació. La situació de les aturades ha empitjorat.
- **La població d'Amposta té una capacitat econòmica més petita que la catalana** (74,2 i 100 respectivament) i una mica més alta que la comarcal.
- S'han atorgat 219 ajuts de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya al lloguer i 91 ajuts municipals al pagament. El 2022 l'Ofideute va obrir 27 expedients a causa de deutes en l'habitatge.
- **Les dificultats per accedir a l'habitatge afecta principalment les llars adultes (entre 36 i 64 anys),** més de dos terços de les 322 sol·licituds al registre municipal.
- S'estima que hi ha 80 ocupacions segons les dades de seguiment de la Policia. Actualment hi ha 98 persones que no disposen d'un habitatge on es puguin empadronar i consten a serveis socials. També hi ha 111 domicilis amb 7 o més persones empadronades, en alguns casos poden correspondre a habitatges sobreocupats.
- En total l'any 2023 hi ha hagut 66 procediments judicials de desnonament.
- **El nombre d'inscrits al Registre RSHPO és força baix (106), menor que el català i per sota el registre municipal (322).** Entre 2016 i 2020 van superar el 10‰ habitants. Des de 2020 s'ha reduït tot i que el 2022 s'observa una petita recuperació.
- La violència masclista ha augmentat. El 2022 es va atendre 44 dones, 14 més que el 2021.
- El 2022 es van tramitar 138 ajuts econòmics d'urgència per pagament de subministraments i el 2023, 47(3T).

FORTALESES**Persones**

- **L'índex de creixement de la població dels darrers anys ha estat positiu, superant l'índex català.** Amposta ha guanyat pes a la comarca amb el pas dels anys (de 29,1% el 1998 a 31,7% el 2022).
- La **combinació dels saldos positius de les migracions internes i externes ha compensat** en els últims anys el negatiu del creixement natural. El saldo ha estat positiu excepte entre 2013 i 2015.
- L'edat mitjana de la població de nacionalitat estrangera ha augmentat dels 31,9 anys en el 2001 a 34,1 en els 2022. **El procés de maduració de l'estructura d'edats estrangera indica integració i arrelament.**
- **Hi ha equilibri entre sexes.** L'índex de masculinitat entre 2001 i 2022 gairebé no ha variat (de 1,01 a 1,02).
- **Tendència a la baixa de la taxa d'atur** (11,4% el març de 2023), tot i que més elevada que la comarcal i provincial cada any de la sèrie llevat dels dos darrers. El sector d'activitat de serveis són els que més en generen.
- **L'esforç econòmic de les llars per al pagament del lloguer** (segons la mitjana del preu del lloguer 2022) **va ser més petit que el recomanat (30%),** en els trams d'ingressos a partir de 2,5 IPREM, **tot i que la percepció de l'esforç econòmic sigui molt alta.**
- Les UC sol·licitants de la Mesa d'emergència són derivades a recursos municipals o de l'AHC (15 UC el 2022 i el 2023, 12 més), en general es disposa de recursos per donar-hi resposta.
- No hi ha identificats casos de sensellarisme sense atendre o en situació de carrer.

AMENACES**Persones**

- Risc que augmenti la necessitat de compartir habitatge per motius econòmics i, per tant, que es produeixi un **augment de les llars grans, la sobreocupació i situacions de convivència no volguda.**
- El Montsià ha guanyat població entre el 1998 i el 2022, però el guany relatiu ha estat més petit que el d'Amposta (25,3% i 36,7% respectivament). A més a més, el Montsià ha perdut habitants durant més anys (del 2011 al 2018) que el municipi (2012 i del 2014 al 2017). L'increment de pes del municipi a la comarca des de 1998 reconfigura la lògica territorial.
- Les projeccions de població apunten a la pèrdua de població en l'escenari baix (unes 550 persones), un creixement feble en l'escenari mitjà (unes 380) i més ampli en l'alt (una mica més de 1.290 persones, gràcies al saldo migratori), tot i que més petit que el del període 2001-2011. Així doncs, **no es preveu un creixement natural en cap escenari.**
- En tots tres escenaris **es preveu una reducció de pes dels grups d'edat infantil** (0 a 15 anys) **i en edat activa** (16 a 64 anys), mentre que la gran (65 i més) augmenta en cada any. Aquest fet repercutirà en la tipologia de llars: augment de llars unipersonals i de dues persones, mentre que les de tres i quatre es reduiran novament.
- **Important diferència entre les zones d'Amposta a nivell de renda neta de les llars, pot comportar un risc d'estigmatització i d'augment de la segregació socioresidencial:** les llars del barri de la Vila són les que tenen menor capacitat (un índex de 88,6), seguides de les del barri del Grao, Pla d'Empúries i el nord del Centre. En canvi, la part nord de Valletes i Faveret és la que té major capacitat (un índex de 105,8).
- **Dificultat de la població jove d'emancipar-se al mateix municipi,** a causa de la manca d'oferta d'habitatge de lloguer i les poques oportunitats del mercat laboral, el que pot ser inconvenient per la creació de noves llars. Es constata una tendència a desplaçar-se a Tarragona o Barcelona. **Té implicacions en la mobilitat quotidiana entre el lloc de residència i la feina.**
- En alguns casos l'arribada de persones d'altres territoris de Catalunya amb problemàtiques vinculades a l'habitatge requereix de **recursos residencials assequibles al municipi.**
- **La població de nacionalitat estrangera té força pes,** del 18,6% el 2022, una mica per sobre de la mitjana catalana (16,3% el mateix any). Suposa gairebé la cinquena part dels habitants d'Amposta. Aquesta població pot tenir majors dificultats per accedir a l'habitatge, a causa de la discriminació per motius d'origen i la major vulnerabilitat econòmica.

OPORTUNITATS**Persones**

- La possibilitat de percebre l'ingrés mínim vital o la Renda garantida de ciutadania permet disposar d'uns ingressos bàsics a la majoria de la població.
- En tots tres escenaris **es preveu un creixement migratori positiu.**
- La problemàtica de l'habitatge es considera una prioritat per cada vegada més agents.
- La rebaixa de la renda de lloguer a Amposta respecte a la mitja catalana pot provocar una atracció de persones amb interès a viure al municipi, el que pot ajudar a fer créixer la població i frenar el procés de maduració i envelliment. **La manca d'oferta de parc disponible pot limitar aquest fenomen.**

DEBILITATS**El mercat de l'habitatge**

- **Mercat relativament poc dinàmic en les compravendes.** Després del pic de transaccions de 2006 (450 unitats), aquestes es van reduir fins al mínim del 2013 (155 unitats). Posteriorment, han anat augmentant gradualment tot i que sense assolir el mateix volum (el 2022 es van realitzar 368 transaccions).
- Amposta pertany a la zona geogràfica B. **Els preus màxims dels mòduls d'HPO són molt més cars que el preu mitjà de compravenda de lliure mercat.** En el règim general HPO de 1.998,29 €/m² (aprox. 175.000€ per habitatge) i el preu mig de mercat 766,72 €/m² (63.516 € per habitatge).
- En els portals immobiliaris s'ha obtingut una mostra de 344 habitatges, el 2,9% del total. Les seves característiques són les següents: l'habitatge d'obra nova té poc pes (el 13,1%), el 28,2% és de grans tenidors, i el 17% dels de segona mà s'ha de reformar.
- El preu mitjà en oferta és el 74% més car que el preu mig registrat de compravenda. **El 44% del de segona mà requereix reforma profunda.** L'oferta es distribueix entre les zones de Sebastià Joan Arbó – Sant Cristòfol, Sant Josep – mercat (22,4%), Ajuntament – l'Assumpció i Zona Hospital del nucli d'Amposta i els Eucaliptus – el Poble Nou del Delta. **La zona de l'Ajuntament – l'Assumpció és la més assequible i l'Eucaliptus i Poblenou del Delta la més cara.**
- **El preu del lloguer ha augmentat.** La renda de lloguer ha passat dels 303,5 € del 2006 als 374,1 € el 2022, un 23,3% més car.
- Hi ha **poca oferta de lloguer:** 17 anuncis d'habitatge. El preu mitjà de la mostra (646,2 €), un 72,7% més car que el preu mitjà de les fiances (374,1 €).
- Existeix un mercat de lloguer no regularitzat que només arriba boca-orella o per canals no oficials (Facebook, wallapop, etc.).
- Hi ha un **estoc disponible d'habitatges propietat d'entitats financeres** que s'està comercialitzant a preus baixos 382 habitatges propietat de grans tenidors dels quals 218 buits. Els agents de la propietat identifiquen que aquesta situació fa que el mercat de compravenda es mantingui per sota de la mitjana catalana i desincentiva la promoció i rehabilitació d'habitatges.

FORTALESES**El mercat de l'habitatge**

- **El mercat de compravendes de segona mà és més dinàmic que el d'obra nova.** En aquestes últimes, la reducció continua anualment des de 2009 quan la tendència es va revertir (el 2008 suposaven el 76% de les transaccions totals) i actualment el seu pes és molt reduït.
- Les transaccions d'habitatge amb protecció han estat nombroses, concentrades entre 2006 i a partir de 2015 amb un pic el 2022.
- **El preu mitjà de compravenda és una mica més barat a Amposta** que al Montsià i força més que el mitjà català. Entre el 2013 i 2022 ha incrementat un 5,1% a Amposta (el 39,2% a Catalunya).
- En les transaccions realitzades, els habitatges de segona mà eren més grans que els d'obra nova, a la inversa de la situació a Catalunya.
- A partir de la crisi de 2008-2009 els contractes de lloguer tenen una proporció important respecte al total d'operacions de mercat, més d'un 40%.

AMENACES**El mercat de l'habitatge**

- La **desqualificació de 1.262 habitatges protegits en el termini del PLH**, pot afectar les tendències en el mercat de l'habitatge i impulsar els preus a l'alça.
- Hi ha interès en **l'habitatge d'ús turístic**, especialment a Eucaliptus i Poble Nou del Delta, però també de forma incipient al nucli d'Amposta. En el cas que aquest ús augmenti pot reduir encara més l'oferta de lloguer.
- **Augment del preu de lloguer el darrer any**, després d'anys amb un augment molt reduït a causa de la pandèmia.
- Només un dels anuncis d'habitatge de lloguer és de temporada amb preferència per a professors o estudiants.
- Es constata l'existència de prejudicis i estereotips per motius d'origen, que dificulten l'accés a l'habitatge a persones racialitzades.

OPORTUNITATS**El mercat de l'habitatge**

- El nombre de contractes de lloguer és del 11,7%, més gran que al Montsià. És una proporció de lloguer menor que a Catalunya.
- Tres quartes parts de l'habitatge en oferta és en edifici plurifamiliar.
- El preu del lloguer és quasi igual que el del Montsià i **més assequible que la mitjana catalana** (109% el 2022). Pot potenciar l'atracció de persones de fora del municipi. **Preu més baix que altres municipis del voltant (Alcanar).**
- **El preu no està adequat a les baixes condicions i estat de conservació de l'habitatge.**
- **El preu mitjà de compravenda ha tingut una tendència més estable** entre 2013 i 2022 que la mitjana catalana.

DEBILITATS**El parc d'habitatges**

- **Implantació de baixa densitat.** Gairebé el 40% dels immobles estan localitzats en edificis d'una planta, mateix pes que els situats en edificis de dos a quatre plantes.
- **Parc majoritàriament unifamiliar.** Era la tipologia majoritària fins al 1970.
- **Existència de parc de petites dimensions.** Un 27% dels habitatges té menys de 60 m², i més en concret, 435 són menors de 45 m².
- **Barris amb degradació residencial.** El barri del Grao i la Vila concentren edificacions en mal estat de conservació i diversos solars en ruïna. En el Pla d'Empúries i C. Cristòfol també se n'identifiquen.
- **Manca d'accessibilitat.** Un 89,5% dels edificis no disposen d'ascensor, segons les dades de 2011. La informació facilitada per l'Ajuntament en relació amb les llicències de rehabilitació confirma aquest càlcul. Hi ha 188 edificis de més de 3 plantes anteriors a 1980 que poden tenir problemes d'accessibilitat.
- **Baixa eficiència energètica.** El 90% dels edificis amb certificat tenen qualificacions baixes, etiqueta E o inferior. No n'hi ha cap amb etiqueta A.
- El 25,3% del parc d'habitatge és previ a 1970. Els edificis més antics es concentren al centre de la ciutat i alguns nuclis com Poblenou i Balada.
- **Edificis amb pocs habitatges,** de mitjana els edificis del municipi tenen únicament 2,3 habitatges. Fet que comporta un cost econòmic més elevat per habitatge en intervencions integrals de rehabilitació.
- Hi ha hagut un gran increment dels habitatges secundaris, del 3% el 2011 (328), al 16,7% el 2021 (1.984), principalment degut a la construcció de nous habitatges, **pisos heretats o oficines i serveis professionals en habitatges.** Fet que ha comportat la **reducció del pes dels habitatges principals** del 75,1% del 2011 al 69,3% el 2021.
- **L'augment dels pisos heretats es vincula a l'increment d'habitatges secundaris i abandonats. Moltes ordres d'execució són per la manca de manteniment.** Segons el cens de 2021, 1.663 habitatges estan buits (14%) i 1.251 tenen poc ús (11%).
- La propietat és el règim de tinença dominant al municipi, representa el 77% dels habitatges principals. **El lloguer representa únicament el 16% del parc, per sota de la mitja catalana.**
- **Aturada de construcció d'habitatge protegit després de la crisi,** des de 2010 no s'ha finalitzat cap nou habitatge protegit a Amposta.
- **Poques actuacions d'accessibilitat.** El pes de les llicències d'instal·lació d'ascensors en edificis no ha estat significatiu en els últims anys.
- Des de 2018, s'ha tramitat 13 llicències d'enderroc. En algunes parcel·les encara es conserven les edificacions i altres són solars. S'ha tramitat 27 expedients de llicència nova. **Al municipi hi ha construccions iniciades sense finalitzar.**

FORTALESES**El parc d'habitatges**

- Gairebé **la meitat del parc edificat d'Amposta (49,6%) es va construir en la dècada dels 90 i 2000.**
- **La majoria d'habitatges tenen una dimensió mitjana.** La tipologia majoritària d'habitatge té entre 76 i 90 m².
- **No consta cap situació de barraquisme.**
- La problemàtica de l'accessibilitat en els edificis de poca altura és menor i en general no es requereix ascensor.
- El pes dels habitatges buits a Amposta s'ha reduït del 22% al 14% entre 2011 i 2021.
- Faveret és el nucli que té millors resultats energèticament. En general, té etiquetes superiors, entre A i E.
- Tot i que després de la crisi no s'ha assolit el ritme de producció d'habitatge previ, s'ha mantingut una tendència estable, amb un ritme reduït.
- La producció d'HPO va ser significativa entre el 2002 i 2005 i el 2008.
- **Dinàmica de rehabilitació relativament constant,** entre 19 i 37 llicències per any.

AMENACES**El parc d'habitatges**

- Amposta compta amb 214 HUT amb llicència (la major part a la urbanització Eucaliptus seguit de Poblenou del Delta). Es constata una dinàmica incipient de rehabilitació d'habitatges al nucli amb destí a l'ús turístic, enlloc de lloguer permanent.
- **La rehabilitació es produeix, però és molt reduïda en termes de millora en l'eficiència energètica.** La dificultat dels tràmits necessaris per accedir als ajuts Next Generation no ha facilitat que es desenvolupessin millores energètiques de forma generalitzada. El 2022 s'han sol·licitat 8 ajuts.
- Els problemes d'accessibilitat, si no es corregeixen, poden afectar cada vegada més persones si tenim en compte el procés d'envelliment de la població.
- Interès en destinar edificacions en sòl no urbà a ús d'habitatge de forma irregular. Arrel de la pandèmia han augmentat les sol·licituds de llicències de rehabilitació en aquestes edificacions.
- La reducció de l'activitat de construcció i rehabilitació contribueix a un envelliment progressiu del parc.

OPORTUNITATS**El parc d'habitatges**

- Hi ha un marge important de creixement dels habitatges principals (els no principals representen entorn el 30% del parc, dels que gairebé la meitat són buits, concretament el 14% del total d'habitatges).
- L'existència de **fons europeus (Next Generation) per impulsar la millora energètica dels habitatges** pot facilitar tant la inversió, com la presa de consciència de la ciutadania. Caldrà incrementar el suport a la tramitació i implementar mesures complementàries que facilitin l'accés als ajuts.
- El predomini d'habitatges de propietat vertical (85,4%) pot facilitar la gestió de les rehabilitacions.
- La població té consciència de la necessitat de mantenir els seus habitatges i prioritza la rehabilitació del casc antic. Impulsar la rehabilitació serà clau els propers anys, tant per la millora energètica com per preservar el parc d'habitatges.
- **Augment progressiu de les rehabilitacions des de 2021.** El 2019 va haver-hi un repunt, amb 36 llicències (18 arranjaments i 18 integrals).

DEBILITATS**El planejament**

- **El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (2008) ha quedat obsolet**, el creixement urbanístic previst està molt per sobre dels escenaris actuals de creixement de la població del municipi.
- La major part dels **àmbits de desenvolupament previstos al POUM no s'han desenvolupat**.
- **El POUM no inclou previsions d'allotjament o habitatge dotacional** en sòl qualificat com a sistema d'equipaments. Es valora destinar el sòl vacant al costat de la residència de gent gran (situada en el sector Valletes 2a fase) per a habitatges tutelats que complementin el servei ofert per la residència.
- **Existeixen alguns edificis amb ús d'habitatge que estan afectats pel planejament** ja que es troben en sectors pendents de desenvolupar.

AMENACES**El planejament**

- **Les previsions de desenvolupament de nous sectors en el termini del PLH són molt baixes a causa del poc interès econòmic** d'impulsar les previsions de planejament per part de la propietat per l'elevat cost de la construcció que no es compensa amb els preus de venda de mercat.
- Hi ha disponibilitat de solars en els últims sectors desenvolupats (Valletes i Cementiri) fet que desincentiva l'impuls de nous sectors per part de la propietat.
- L'execució de les **grans previsions de nou habitatge previst en el POUM**, si no va lligada al creixement de les llars, pot ampliar **l'estoc d'habitatge buit al municipi i desincentivar la rehabilitació** del parc existent.
- **No es disposa de regulació dels habitatges d'ús turístic, tot i que actualment les llicències estan suspeses** a partir del Decret (3/2023).

FORTALESES**El planejament**

- **Existeixen sectors de planejament que en el cas que es desenvolupin permetran generar habitatge i HPO durant els propers anys**. Es preveu que en el termini del PLH es pugui iniciar la construcció en els següents sectors: PMU 1 Cementiri (actualment s'està tramitant una modificació) (46 habitatges HPO i 11 assequibles) i SUD 2 Valletes segona fase (11 HPO i 19 assequibles).
- **El POUM estableix reserves elevades d'habitatge protegit** (30% o més) i assequible (10% o més) en els nous sectors.

OPORTUNITATS**El planejament**

- El PDU de revisió de sòls no sostenibles del litoral proposa extingir o modificar quatre sectors previstos en el POUM, fet que va en concordança amb la necessitat d'ajustar les previsions de creixement del municipi i l'aposta per **un model més sostenible**.
- **La revisió del planejament en sòl urbà consolidat pot ser una via per generar nou habitatge assequible i adequar la normativa a les necessitats actuals**. En el termini del PLH (2030), es preveu poder desenvolupar 314 habitatges en el sòl urbà consolidat (el 30% de les 248 parcel·les no edificades destinades a plurifamiliars i 55 a unifamiliars, amb un potencial de 1.047 habitatges) en el sector de Valletes i l'entorn del cementiri.
- Hi ha previst deixar el PDU de les ARE (2009) sense efecte. Caldrà realitzar els tràmits urbanístics que permetin decidir el destí de l'ARE Eixample les Tosses, ja que preveu un potencial d'habitatge més elevat que el POUM.

DEBILITATS**Els recursos residencials**

- El 2013 es va tancar l'entitat urbanística municipal GURSAM i **actualment no es disposa d'una entitat municipal especialitzada en desenvolupar promocions d'habitatge**. La promoció desenvolupada al nucli antic ha generat una sobrecarrega de tasques als equips tècnics municipals.
- L'any 2016 es va constituir el Patrimoni de sòl i habitatge municipal però des de llavors no s'ha actualitzat ni gestionat ja que no s'han obtingut nous sòls provinents del desenvolupament del planejament.
- La situació d'emergència habitacional ha provocat que **una part dels habitatges propietat de l'AHC s'hagin adjudicat a persones sol·licitants de la Mesa d'emergències** front a persones inscrites al RSHPO.
- Moltes sol·licituds de la Mesa d'emergències tramitades des de serveis socials queden denegades pels requisits restrictius i la documentació excessiva.
- Els joves en situació de vulnerabilitat queden exclosos de diversos recursos residencials d'entitats socials com la Casa d'Acollida Siloé.
- Algunes entitats socials que ofereixen recursos residencials tenen convenis amb l'Ajuntament, però no en matèria d'habitatge. L'Ajuntament disposa de poca informació de l'atenció i nombre de persones ateses per part de les entitats.
- La **Borsa de lloguer assequible** gestionada des de l'Oficina d'Habitatge del Consell Comarcal compta amb 55 habitatges al municipi, però cada vegada té més dificultats per captar nous habitatges o renovar els contractes que s'exhaureixen.

AMENACES**Els recursos residencials**

- La majoria dels habitatges de protecció oficial del municipi en règim de propietat privada (1.084 habitatges), perdran la qualificació en el termini del PLH i deixaran de formar part del parc d'habitatge assequible del municipi.
- **Dificultat de complir l'Objectiu de Solidaritat Urbana (OSU) establert al Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya**. En el termini del PLH es disposarà d'un 9,1% d'habitatges destinats a polítiques socials. Per complir l'OSU caldrà generar 1.065 habitatges nous destinats a polítiques socials per l'any 2044.
- El PTSHC també determina que el 10,3% del parc principal s'ha de destinar a lloguer social, a Amposta implica disposar 970 habitatges amb aquest destí l'any 2044.
- En alguns casos la Mesa d'Emergències gestionada per l'Agència de l'habitatge de Catalunya ha adjudicat habitatges situats a Amposta a persones de fora del municipi. Actualment això no ocorre i l'any 2022 es va poder adjudicar habitatge a totes les persones que havien accedit a la Mesa.
- La presència de persones de pas al municipi genera la necessitat de contemplar i dimensionar recursos destinats a aquesta població.
- L'Ajuntament disposa de diferents finques unifamiliars i/o edificacions en mal estat que per les seves característiques dificulten la seva mobilització.

FORTALESES**Els recursos residencials**

- El 2023 l'Ajuntament ha promogut directament la construcció d'un edifici municipal amb quatre habitatges dúplex que es destinaran a persones joves, amb l'objectiu d'afavorir l'emancipació jove i la revitalització del centre històric.
- L'Agència de l'Habitatge de Catalunya disposa de 120 habitatges de propietat i 7 ceditos d'entitats financeres.
- L'Ajuntament gestiona 60 habitatges destinats a lloguer assequible i social: 13 municipals, 21 de l'AHC, 7 de la SAREB, 32 d'Hàbitat 3 i 6 de Resilis.
- Una part dels habitatges de protecció oficial promoguts tenen qualificació a llarg termini (més de 70 anys) i per tant es mantindran assequibles en el futur, 107 habitatges, dels quals 7 són HPO privats de compravenda.
- En els darrers anys, el tanteig i retracte ha estat un mecanisme habitual per adquirir habitatges. Hàbitat 3 i Resilis han adquirit un total de 25 habitatges, l'AHC 13 habitatges i l'Ajuntament, 2 habitatges.
- Càritas gestiona 2 habitatges per a estades temporals (1 de propietat i 1 cedit) i fa pagaments d'urgència d'habitacions per 1 mes.
- Existeixen recursos d'emergència: casa d'acollida Llar Bethània de Càritas, allotjament d'urgència en dos hotels del municipi i 20 places a la casa d'acollida Siloé Terres de l'Ebre.
- Diferents entitats socials compten amb habitatge o allotjaments al municipi d'Amposta: Resilis, Fundació Privada Serveis Socials del Montsià, APASA, Fundació Pere Mata, SUARA, Diagrama, Càritas Amposta, Associació Siloé, [Projecte Sostre 360º](#).
- En general es disposa de recursos per atendre a les persones derivades a la Mesa d'Emergències.
- El programa Sostre 360º del Consell Comarcal està dirigit a joves d'entre 18 i 25 anys que viuen al carrer i estan en situació de vulnerabilitat.

OPORTUNITATS**Els recursos residencials**

- L'Agència de l'Habitatge de Catalunya disposa d'11 habitatges no lliurats i l'Ajuntament 4 pendents d'adequació.
- **Hi ha interès polític i tècnic en continuar fent créixer el parc d'habitatge municipal**. L'Ajuntament ha començat a adquirir habitatges recentment. Actualment compta amb 6 habitatges municipals adquirits a partir d'aquest mecanisme.
- L'Ajuntament d'Amposta té capacitat i interès en la gestió del parc públic.
- **Hi ha diferents entitats socials que gestionen recursos residencials al municipi** i donen resposta a les necessitats de col·lectius diversos del municipi i la comarca.
- Les entitats socials garanteixen recursos residencials a la gent de pas pel municipi.
- L'Ajuntament i l'Incasòl disposen de solars en sòl urbà i en sòl pendent de desenvolupar que poden permetre generar nous habitatges públics.

DEBILITATS**Iniciatives municipals existents**

- L'Ajuntament disposa d'una **capacitat econòmica i de recursos humans limitada** per a impulsar actuacions d'habitatge.
- L'Ajuntament **no compta amb un equip específic** que impulsi les polítiques d'habitatge de forma transversal, el lideratge recau a l'equip de serveis socials. Aquest fet pot dificultar l'impuls de mesures que vagin més enllà de l'atenció a l'emergència i a col·lectius en situació de vulnerabilitat.
- Hi ha una **manca de coordinació estratègica-política entre les dues àrees de l'ajuntament** amb més implicació amb les polítiques d'habitatge: Serveis Socials i l'àrea d'Obres i Urbanisme.
- La promoció de 4 habitatges des de l'àrea d'Obres i Urbanisme s'ha fet amb poca coordinació amb Serveis Socials, qui s'encarrega de gestionar el parc d'habitatge municipal.
- Entre el 1997 i el 2000 l'empresa municipal va desenvolupar dues promocions que es van destinar a la venda.
- La convocatòria **d'ajuts dirigits a la rehabilitació no ha tingut continuïtat** per dificultats tècniques.
- L'Ajuntament disposa **d'un pressupost reduït** en polítiques d'habitatge, 202.434€ el 2023 (gairebé el 6% del pressupost municipal).

FORTALESES**Iniciatives municipals existents**

- Serveis socials **disposa d'una tècnica referent en habitatge des del 2018**, amb capacitat d'impulsar actuacions específiques d'habitatge al municipi. Els darrers anys s'ha impulsat i coordinat diverses actuacions vinculades a l'habitatge: interlocució amb organismes supramunicipals i agents externs, creació d'un parc de gestió municipal, servei de mediació, etc.
- S'ha aprovat un **Reglament municipal regulador del Fons social d'habitatges de lloguer i es mantenen diversos convenis amb l'AHC i Habitat 3**. I es disposa de capacitat per gestionar el parc públic i l'acompanyament de les famílies usuàries.
- El Servei **d'Ofideute té una llarga trajectòria** al municipi. I es complementa amb la mediació en casos d'habitatges de propietat de persones particulars.
- Es contemplen **diferents bonificacions fiscals**:
 - IBI 50% per obres i instal·lacions referents a HPO.
 - ICIO 95%, per incorporar sistemes d'aprofitament tèrmic o elèctric de l'energia solar per l'autoconsum
 - ICIO 90% afavorir l'accés i habitabilitat de les persones amb discapacitats
- Es disposa **d'ajuts municipals d'urgència**, per al pagament de l'habitatge i dels subministraments que complementen els ajuts supramunicipals.
- Es té experiència en la realització d'una **convocatòria d'ajuts municipals dirigits a la rehabilitació** del parc privat (2018).
- L'atenció que s'ofereix a les persones en situació de vulnerabilitat permet **prevenir situacions de sensellarisme** al municipi.
- Des del programa d'atenció a joves en situació de vulnerabilitat s'atén a les persones joves en situació de sensellarisme o que viuen en infrahabitatges. Per altra banda el programa Sostre 360º del Consell Comarcal també atén a persones joves en aquesta situació.

AMENACES**Iniciatives municipals existents**

- El municipi no té una Oficina Local d'Habitatge pròpia i **no existeixen espais de coordinació entre l'Oficina d'habitatge comarcal i l'equip tècnic municipal**.
- **Gairebé la meitat de la gestió que desenvolupa l'Oficina d'habitatge comarcal correspon al municipi d'Amposta**, a causa de l'important pes de la capital respecte el conjunt de la comarca. Caldrà contemplar aquesta situació en el cas que es vulgui impulsar la creació d'una oficina municipal.
- Des de l'Ajuntament **es disposa de poc coneixement de la gestió del parc d'habitatge de la Generalitat**.

OPORTUNITATS**Iniciatives municipals existents**

- L'Ajuntament d'Amposta **té interès en disposar d'una Oficina Local d'Habitatge pròpia a partir d'un conveni amb l'AHC**.
- Hi ha voluntat de **consolidar l'estructura tècnica municipal** en relació l'habitatge i incorporar una mirada transversal.
- La política d'habitatge municipal cada vegada **es considera una prioritat major tant a nivell polític com tècnic**.
- Diversos **plans estratègics municipals incorporen actuacions amb relació a l'habitatge**: el PAM 2023-2027, el Pla Local de Joventut 2021-2024, el Pla Local d'Infància i Adolescència 2022-2027. A escala supramunicipal, el Pla d'Actuació Comarcal del Montsià 2022-2024 també ho incorpora.
- Existeixen **ajuts supramunicipals** que poden facilitar l'ampliació del parc i el desenvolupament de noves iniciatives.
- Existeixen diferents **entitats locals** que treballen entorn l'habitatge i es podrien fer més partícips de la política d'habitatge municipal.
- Hi ha hagut interès en promoure el **model d'habitatge cooperatiu** al municipi per donar resposta a la necessitat de persones grans.

2 COMPLIMENT DE L'OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA

El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC), actualment en fase d'aprovació, planteja dos objectius per dotar d'un parc d'habitatge assequible i social suficient, als municipis delimitats com a àrea de demanda forta i acreditada, com és el cas d'Amposta.

- Ampliar el parc d'habitatge de **lloguer social fins a què representi com a mínim el 10,3%** del parc principal.
- Acomplir l'Objectiu de Solidaritat Urbana (OSU), que implica destinar un **mínim del 15% dels habitatges principals del municipi a habitatge vinculat a polítiques socials**.

Actualment Amposta té un parc d'habitatge assequible divers, amb un total de **1.906 habitatges destinats a polítiques socials**, tal i com recull a la següent taula. Aquesta dada es troba per sota de l'estimació del PTSHC, que l'estima en 2.428 habitatges, ja que no ha tingut en compte la desqualificació dels habitatges HPO.

Taula D.2.1. Habitatges assequibles destinats a polítiques socials a Amposta 2023

Tipologia	Nombre d'habitatges	Destí
Propietat pública	133	
Ajuntament	13	Lloguer assequible i social
Agència de l'Habitatge de Catalunya	120	
Propietat entitats socials	50	
Habitat 3	32	Inclusió i lloguer ass. i social
Altres	18	
Propietat privada	1.589	
Borsa de lloguer assequible	55	Lloguer assequible
Habitatges EEFF cedits	14	Lloguer social
HPO de compravenda	1.484	Compravenda
HPO lloguer	36	Lloguer assequible
Lloguer pròrroga forçosa*	134	Lloguer sota mercat
Total	1906	

Nota: *D'acord amb les estimacions del PTSHC, els habitatges de lloguer de pròrroga forçosa corresponen a l'1,67% de l'habitatge principal. El nombre d'habitatges propietat d'entitats socials és una estimació a partir de les dades facilitades l'Ajuntament.

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades per l'AHC, el PTSHC, l'Ajuntament i l'Oficina d'habitatge comarcal.

El parc d'habitatges assequibles d'Amposta es caracteritza per ser principalment de propietat privada (1.553 habitatges, 84%) o en règim de lloguer de pròrroga forçosa (uns 134 habitatges), i una part important d'aquests perdrà el règim de contenció de preus durant la vigència del PLH:

- Dels habitatges amb protecció oficial de propietat privada, 1.084 perdran la seva qualificació d'HPO abans del 2030.
- Els habitatges de lloguer de pròrroga forçosa finalitzaran els contractes durant els propers anys. El PTSHC estima una reducció del 50% en 20 anys, que equival a un 15% en els 6 anys del PLH (27 habitatges).

Així doncs, per poder assolir l'Objectiu de Solidaritat Urbana l'any 2044, quan el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya estableix el seu compliment, s'estima que **serà necessari ampliar el parc d'habitatge destinat a polítiques socials en 1.065 habitatges**.

Per altra banda, el PTSHC estableix objectius quinquennals per a l'assoliment de l'Objectiu de Solidaritat Urbana, però pel municipi d'Amposta aquest percentatge no queda recollit, ja que es considera que ja es compleix l'objectiu al no tenir en compte la desqualificació dels habitatges protegits.

En el termini del PLH (2030) s'estima que el parc d'habitatge destinat a polítiques socials serà del 9,1%, sense considerar nous habitatges que es puguin generar. I per tant es situarà en un percentatge similar que el que s'estableix en altres municipis.

Per últim, cal considerar que actualment els habitatges lliures a Amposta es comercialitzen a preus molt per sota dels mòduls HPO, fet que condiciona la política d'habitatge en relació a la creació de nous habitatges protegits.

Pel que fa l'objectiu d'ampliar el parc de lloguer fins el 10,3%, caldrà disposar de 970 habitatges de lloguer assequible i/o social l'any 2044, el que significa la creació de 575 nous habitatges amb aquest destí.

Taula D.2.2. Objectius quinquennals pel compliment del mandat de solidaritat urbana dels municipis de demanda forta i acreditada tipus 2, Amposta

	Pla Territorial Sectorial d'Habitatge				Pla Local d'Habitatge			
	Estimació habitatges principals	Projecció habitatges assequibles existents	Nous habitatges destinats a polítiques socials quinquenni	Objectiu PTSHC	Estimació habitatges principals	Projecció habitatges assequibles existents	Habitatges destinats a polítiques socials a promoure	Objectiu PTSHC
Situació actual	8.627	2.428		28,1%	8.226	1.906		23,2%
2029, final 1r Q	8.780	2.409	0	27,4%		1.198		
2030 (termini PLH)	8.913	2.395	0	27,0%	8.770	794	0	9,1%
2034, final 2n Q	9.002	2.386	0	26,5%		558		
2039, final 3r Q	9.220	2.363	0	25,6%		369		
2044, final 4rt Q	9.412	2.340	0	24,9%		360	1.052	15,0%

Nota. Els números d'habitatges destinats a polítiques del PLH varien en relació al PTSHC degut a l'ajust al parc assequible real existent al municipi en cada quinquenni. Aquestes necessitats s'hauran d'ajustar en funció del creixement de llars que es produeixi, i que varia ja per al 2030 entre les projeccions establertes pel PTSHC i les realitzades per a l'elaboració d'aquest PLH.

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC) en relació a llars i percentatge d'habitatge destinat a polítiques socials a assolir.

3 SÍNTESI DE LA DIAGNOSI

Situació social i econòmica

En els darrers anys, la població d'Amposta ha experimentat un creixement significatiu, arribant als 21.807 habitants el 2022 i també ha augmentat el seu pes respecte el conjunt de la comarca (de 29,1% el 1998 a 31,7% el 2022). Aquest augment es deu principalment a les migracions internes i externes, ja que el creixement natural ha estat negatiu. S'estima que aquest creixement moderat es mantindrà en els propers anys, arribant a 22.190 habitants el 2030 segons l'escenari mitjà.

La capacitat econòmica de les llars a Amposta és notablement inferior a la mitjana catalana, amb índexs de 74,2 i 100, respectivament. Destaca el fet que hi ha una part important de la població que viu amb baixos recursos o en situació de precarietat econòmica, aquesta situació es vincula a la manca d'oferta laboral de qualitat al municipi i l'entorn. A més, aquesta situació contribueix a la marxa de persones joves cap a altres zones per estudis o cerca de feina.

D'altra banda, Amposta actua com a lloc de pas per a persones migrades que busquen oportunitats laborals i habitacionals, en alguns casos es queden de forma provisional al municipi. També és un lloc d'acollida de joves migrants, alguns d'ells menors, que són atesos per diferents recursos residencials gestionats per entitats socials. Un cop acaba el temps que poden estar en els diferents recursos disponibles, una part d'aquest joves roman al municipi en una situació de precarietat elevada.

Pel que fa a l'estructura d'edats, s'ha produït un augment de l'índex de sobreenvelliment, passant del 7,8% de persones de 85 anys o més el 2001 al 18,5% el 2022. Al mateix temps, es viu un procés de maduració que redueix el pes de l'edat activa.

El mercat de l'habitatge

El preu de compravenda a Amposta i a la comarca s'ha mantingut relativament estable i en valors baixos, especialment en comparació amb l'evolució dels preus a Catalunya. Això es deu, en part, a l'existència d'un estoc d'habitatges buits en mans de grans tenidors que es comercialitzen a preus baixos.

D'altra banda, hi ha un volum significatiu d'habitatges protegits, majoritàriament de bona qualitat i en general de construcció més recent i de major superfície que la resta d'habitatges en edificis plurifamiliars. Actualment, la protecció d'aquests habitatges només té impacte en el perfil de les persones que hi poden accedir i no en la seva assequibilitat, ja que el preu de mercat està per sota del mòdul HPO. En els propers anys, la majoria d'aquests habitatges perdran la protecció i l'impacte d'aquest procés dependrà de la situació del mercat immobiliari, si els preus de mercat es mantenen per sota, el mòdul no tindrà efectes en l'assequibilitat del conjunt del parc de la ciutat.

Malgrat que el preu de venda dels habitatges sigui baix, una part de la població roman exclosa, ja que no té la capacitat econòmica per accedir al finançament, especialment la població jove que vol emancipar-se i les persones en situació de precarietat econòmica.

Per altra banda, els lloguers sí que han experimentat un procés d'encariment i, a més, hi ha una oferta molt limitada, la qual cosa està provocant un augment del nombre de llars que queden excloses del mercat de l'habitatge.

Estat dels habitatges

A Amposta, coexisteixen diverses realitats. D'una banda, una part de la ciutat és de construcció recent, amb un 49,6% de l'habitatge construït durant les dècades dels 90 i 2000. D'altra banda, al

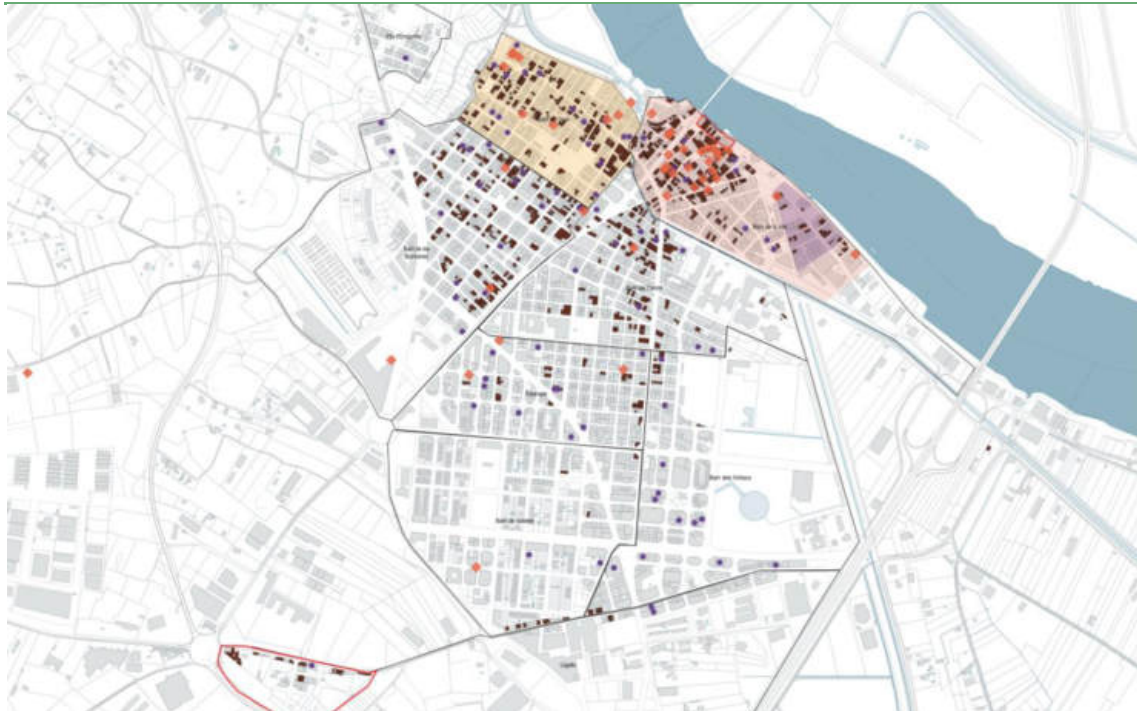
barri de la Vila i del Grao s'hi concentren edificacions molt antigues en mal estat i/o ruïna. Malgrat això, es detecten processos diferents: a la Vila, hi ha un cert interès en la rehabilitació, mentre que al Grao, la percepció és que el procés de degradació va en augment. També es constata una gran dificultat per accedir als ajuts a la rehabilitació Next Generation, la qual cosa no està facilitant la millora energètica del parc d'habitatge.

Pel que fa als nuclis aïllats, també es detecten situacions diverses: Favoret amb habitatges unifamiliars on resideix una població benestant, Eucaliptus i Poble Nou del Delta molt enfocats al turisme i Pla d'Empúries, proper al nucli d'Amposta, però amb una situació de cert aïllament.

Aquesta diversitat es tradueix en una certa segregació socioespacial, que es reflecteix en el nivell de renda. Les llars del barri de la Vila (índex de 88,6) tenen menor capacitat econòmica, seguides de les del barri del Grao, Pla d'Empúries i la part nord del Centre. En canvi, la part nord de Valletes i Favoret són les que tenen major capacitat (índex de 105,8).

Finalment, cal assenyalar que un 25% del parc d'habitatge es troba buit o té un ús baix o esporàdic, segons el cens de 2021.

Plànol D.1. Necessitats de rehabilitació



Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades per l'Ajuntament d'Amposta, el cadastre i el treball de camp (tardor 2023).

El planejament

Amposta compta amb un Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) que ha quedat desfasat, ja que el creixement urbanístic previst està significativament per sobre dels escenaris actuals de creixement de la població del municipi. La majoria dels àmbits de desenvolupament no s'han executat i no es preveu que es desenvolupin a curt termini. En aquest sentit, el Pla Director Urbanístic (PDU) de revisió de sòls no sostenibles del litoral proposa extingir o modificar quatre sectors prevists en el POUM i aposta per un model més sostenible.

A més, la presència d'una considerable quantitat de solars vacants en sòl urbà consolidat, amb un potencial de 1.047 habitatges, i la voluntat de fomentar la revitalització del nucli, posen de manifest la necessitat de modificar el model de planejament vigent.

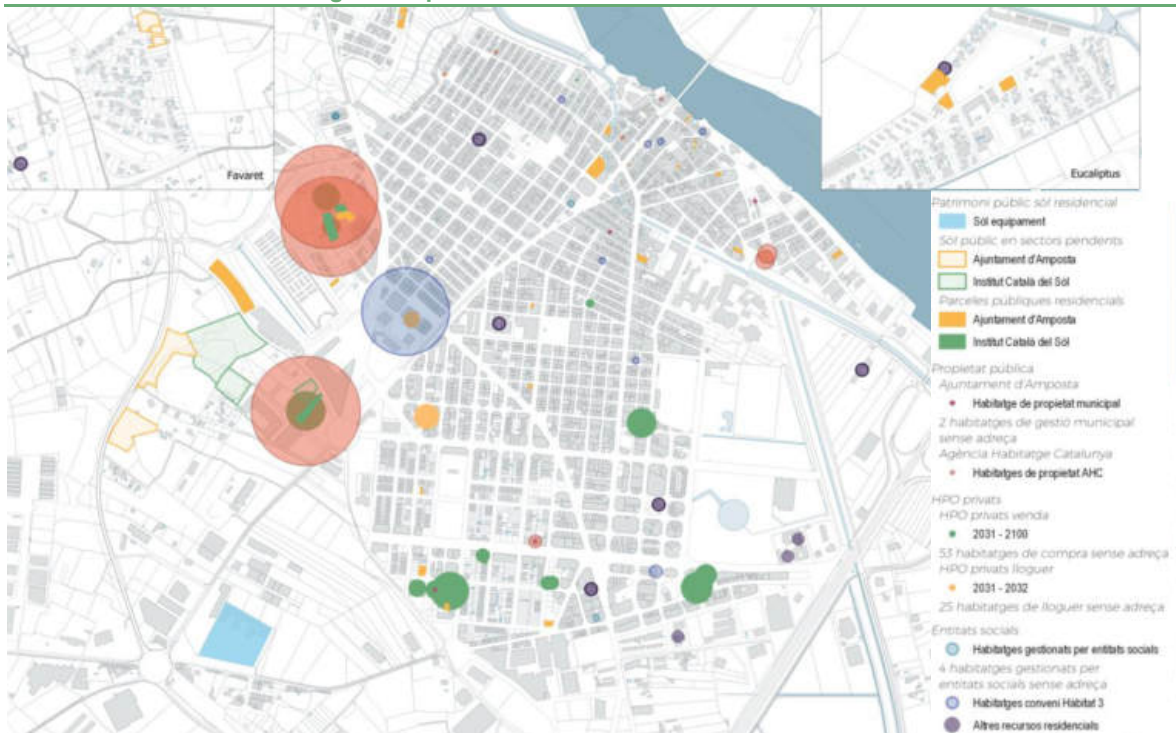
Recursos residencials

Actualment, Amposta compta amb 234 habitatges de gestió pública, gestionats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (106), l'Ajuntament (73) i l'Oficina d'Habitatge Comarcal (55). Malgrat ser un nombre significatiu, únicament representa el 2,8% del parc d'habitatge principal i no és suficient per satisfer la creixent demanda d'habitatge de lloguer assequible i social. S'estima que al municipi hi ha al voltant de 322 llars amb dificultats per accedir a un habitatge i 109 llars en situació d'exclusió residencial.

També es detecta una concentració de l'habitatge de gestió pública a la zona del cementiri, que genera un impacte a l'entorn i posa de manifest la necessitat de fer esforços per distribuir els nous habitatges públics per tota la ciutat i evitar la segregació socioespacial de la població. L'Ajuntament disposa de diversos solars distribuïts pel municipi que podrien permetre 'ampliació del parc d'habitatges de lloguer assequible. Tot i això, aconseguir aquest objectiu suposarà un important repte, especialment en la cerca de mecanismes per activar les finques de la seva titularitat al barri de la Vila i el Grao, ja que són de dimensions reduïdes o hi ha edificacions en mal estat.

Pel que fa a la gestió, des de l'Ajuntament s'ha realitzat un esforç notable en els darrers anys per crear un Fons de Lloguer Social, amb un volum actual de 52 habitatges i 4 habitatges destinats a urgències. No obstant això, la gestió d'aquest parc genera una càrrega significativa i tensiona l'equip de serveis socials, ja que no disposa de perfils especialitzats ni la capacitat de desenvolupar un acompanyament comunitari quan és necessari.

Plànol D.2. Potencial habitatge assequible



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades per l'Ajuntament d'Amposta, l'OLH, l'AHC i la Secretaria d'habitatge de la Generalitat de Catalunya.

Governança

L'Ajuntament d'Amposta ha posat en marxa diverses mesures per millorar la situació de l'habitatge al municipi, fet que li atorga un cert recorregut en el desenvolupament de polítiques d'habitatge. La majoria d'aquestes actuacions s'han dut a terme per part de la tècnica d'habitatge vinculada a

l'equip de serveis socials, aquest fet ha orientat la política d'habitatge municipal principalment cap a una vessant social. Des del servei d'urbanisme també s'han realitzat accions, com la promoció de 4 habitatges al barri de la Vila. No obstant això, no es disposa d'una estructura que permeti liderar de manera transversal la política d'habitatge municipal.

Per altra banda, l'Oficina d'Habitatge Comarcal, situada al mateix municipi, exerceix funcions d'atenció i tramitació en matèria d'habitatge. Si bé és positiu disposar d'aquest òrgan tramitador, es constata la necessitat de treballar de manera més coordinada i d'establir una estratègia compartida entre l'Ajuntament i l'Oficina. En aquest sentit, serà fonamental definir el paper d'Amposta com a capital en la política d'habitatge de tota la comarca.

Finalment, la col·laboració amb altres agents del territori, com les entitats socials i veïnals, així com amb agents del sector immobiliari, serà clau per sumar esforços i millorar la situació de l'habitatge a la ciutat. Una tasca que ja s'ha iniciat amb la col·laboració d'Hàbitat 3, que ha cedit 32 habitatges a l'Ajuntament que havia adquirit mitjançant el tanteig i retracte.

Proposta



1 ESTRATÈGIA

1.1 OBJECTIUS

- **Facilitar l'accés a l'habitatge al conjunt de la població**
Facilitar l'accés a l'habitatge a les persones que tot i tenir capacitat econòmica queden excloses per la manca de lloguer i la dificultat d'accés a la compra.
- **Atendre les persones en exclusió residencial**
Reforçar els recursos destinats a la població en situació de major vulnerabilitat, cercar suports externs per atendre el col·lectiu de joves extutelats.
- **Millorar l'estat dels habitatges**
Especialment en els barris amb edificacions més antigues, però també millora de l'accessibilitat i l'eficiència energètica. Potenciar la rehabilitació del nucli, per davant del creixement en nous sectors.
- **Prevenir la segregació residencial**
Distribuir l'habitatge assequible per tot Ampostà per contrarestar la concentració d'HPO a la Zona del Cementiri. Millorar els barris amb un cert estigma (El Grao, Pla d'Empúries) i potenciar la mixtura social.
- **Reforçar la política d'habitatge municipal**
Garantir la mirada transversal en les polítiques d'habitatge que inclogui la perspectiva social i urbanística.

1.2 ESTRATÈGIES

- Ampliar el parc de lloguer
- Distribució de l'habitatge destinat a polítiques socials
- Activació habitatge buit i en mal estat
- Activació del patrimoni municipal (solars i edificis)
- Rehabilitació del centre històric i barris amb més deficiències
- Revisió del planejament vigent
- Ampliació dels recursos residencials públics
- Col·laboració amb entitats socials
- Diversificar els col·lectius atesos
- Impulsar la política transversal i el lideratge comarcal
- Promoure la participació d'agents locals a la política d'habitatge

1.3 ÀMBITS D'ACTUACIÓ

Actuacions previstes

Àmbit d'actuació	Actuació
A1. Ampliació del parc d'habitatge assequible	A1.1. Activació del patrimoni municipal al nucli antic
	A1.2. Programa de cessió d'habitatge
	A1.3. Promoció en sòl públic
	A1.4. Adquisició d'habitatge
A2. Modificació del planejament	A2.1. Revisió dels sectors de planejament
	A2.2. Regulació dels habitatges d'ús turístic
A3. Millora del parc d'habitatge i suport a les comunitats	A3.1. Impuls de la rehabilitació i la millora energètica
	A3.2. Foment de la rehabilitació del nucli antic
	A3.3. Aplicació de la disciplina urbanística
A4. Gestió del parc d'habitatge assequible	A4.1. Reforç de la gestió de l'habitatge municipal
	A4.2. Coordinació amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya
A5. Atenció a les situacions de vulnerabilitat residencial	A5.1. Reforç de l'atenció per evitar la pèrdua de l'habitatge
	A5.2. Ampliació i millora de l'accés als recursos d'emergència
	A5.3. Programa d'habitatge compartit
	A5.4. Prevenció de la discriminació i les situacions d'exclusió residencial
	A5.5. Atenció en situacions de vulnerabilitat energètica

2 ACTUACIONS

2.1 AMPLIACIÓ DEL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE DE LLOGUER

Per facilitar l'accés a l'habitatge al conjunt de la població es preveu utilitzar diferents mecanismes d'ampliació del parc de lloguer assequible. Aquests es poden dividir en dues tipologies: d'una banda, la promoció de nous habitatges a partir de la construcció dels sòls públics i d'altra banda, l'adquisició i captació d'habitatge existent.

En el marc del present Pla local d'habitatge, es preveu prioritzar la rehabilitació i reactivació del nucli per davant de la promoció o creixement en nous sectors de planejament. En aquest sentit, serà clau l'activació del patrimoni municipal actual situat al nucli històric, així com la seva ampliació, per tal de dinamitzar aquest sector de la ciutat a partir de la inversió municipal.

Les operacions de rehabilitació o substitució de parcel·les als barris històrics es complementaran amb la promoció en parcel·les públiques de majors dimensions. En aquests casos es cercarà la col·laboració d'agents externs que s'encarreguin de desenvolupar-les.

A més, per ampliar el parc d'habitatge de gestió pública a tota la ciutat s'impulsarà un programa de captació d'habitatge privat i l'adquisició a partir del tanteig i retracte o altres mecanismes, que permeti disposar d'un parc de gestió pública distribuït pel conjunt del municipi.

Així doncs, aquesta estratègia es concreta en 4 actuacions:

- **Activació del patrimoni municipal al nucli antic** (Actuació 1.1.). Per impulsar la dinamització del nucli antic a partir de la construcció o rehabilitació d'habitatge assequible en solars i edificis municipals.
- **Programa de cessió d'habitatge** (Actuació 1.2.). Per ampliar el parc d'habitatge assequible a partir de la captació d'habitatge privat.
- **Promoció en sòl públic** (Actuació 1.3.). Per impulsar l'activació del sòl municipal i de propietat de l'Incasòl.
- **Adquisició d'habitatge** (Actuació 1.4.). Per ampliar el parc d'habitatge assequible a partir del parc d'habitatge existent.

Actuacions

A1.1. Activació del patrimoni municipal al nucli antic

A1.2. Programa de cessió d'habitatge

A1.3. Promoció en sòl públic

A1.4. Adquisició d'habitatge

ACTUACIÓ	A1.1 Activació del patrimoni municipal al nucli antic
ÀMBIT	1 – Ampliació del parc d'habitatge assequible
TIPUS	Reforç
FINALITAT	Impulsar la dinamització del nucli antic a partir de la creació d'habitatge assequible en solars i edificis municipals.
CONTINGUT	

L'Ajuntament ha construït recentment un edifici de 4 dúplex entre el carrer Sant Roc i la Travessia de Sant Isidre, al barri de la Vila, a partir de la unificació de varies parcel·les, en planta baixa s'ubica un equipament (L'Espai dona). L'objectiu d'aquesta operació ha estat ampliar el parc públic d'habitatge i a la vegada impulsar la revitalització del nucli antic.

L'Ajuntament disposa de diferents finques al nucli que ha obtingut majoritàriament a partir de cessions, en alguns casos després de l'inici d'una ordre d'execució la propietat ha preferit cedir l'immoble a l'Ajuntament ja que no tenia interès o capacitat per desenvolupar la intervenció necessària. Es preveu que aquest procés es repeteixi en altres finques i permeti a l'Ajuntament disposar de més finques en mal estat o ruïna, fet que fa necessari plantejar una estratègia de rehabilitació i activació d'aquest patrimoni amb destí l'habitatge assequible. Es considera clau prioritzar aquesta actuació, ja que és una qüestió estratègica pel municipi frenar el procés de degradació del nucli i afavorir la permanència i arribada de població, a partir de la rehabilitació o reconstrucció dels edificis en mal estat. Complementàriament es preveu fomentar la rehabilitació del patrimoni privat, veure actuació A3.2 *Foment de la rehabilitació del nucli antic*.

Actualment l'Ajuntament disposa de 5 finques amb un potencial aproximat de 16 habitatges. A més disposa de 2 finques que es preveu destinar a espai públic i de 2 solars de reduïdes dimensions on caldrà valorar el possible destí o la venda o cessió a les finques contigües.

1.1.1 Estratègia de rehabilitació del patrimoni actual

Es plantegen diferents mecanismes d'actuació que caldrà adaptar en funció de les característiques de les finques, la capacitat d'inversió municipal i els recursos humans disponibles.

- Actuacions similars a la promoció ja desenvolupada: unió de varies parcel·les, privades o públiques i promoció directa. Caldrà cercar mecanismes per abaratir el cost de construcció i la possibilitat d'incrementar el número d'unitats, per exemple mitjançant allotjaments amb espais d'ús complementari.
- Rehabilitació d'edificis públics: es podrà cercar suport supramunicipal que permeti finançar-ho.
- Actuacions que permetin millorar l'entorn: caldrà valorar la idoneïtat de generar espai públic o equipaments i la possibilitat de combinar-ho amb l'ús d'habitatge.

En el cas d'edificis unifamiliars o bifamiliars, on és necessària una elevada inversió d'obra nova o gran rehabilitació, es podria cedir la finca en dret de superfície a persones interessades en fer la inversió i viure-hi. Caldria avaluar si hi hauria persones interessades i amb quines condicions: termini del dret de superfície, volum d'inversió necessari, requisits de les persones per accedir-hi, etc.

1.1.2 Estratègia d'ampliació del patrimoni municipal

A curt termini es prioritzarà la rehabilitació del patrimoni actual i no l'adquisició de nous edificis al nucli. Excepte en dos casos:

- Finques en mal estat contigües a edificis municipals que són estratègiques per desenvolupar promocions més grans.
- Finques que únicament necessitin intervencions d'arranjament.

Un cop, es disposi de diferents experiències de rehabilitació o promoció de patrimoni municipal al nucli, es podrà valorar si és estratègic impulsar noves adquisicions en aquest entorn, veure actuació **A1.4 Adquisició d'habitatge**.

1.1.3 Objectius en el termini del PLH

Inicialment es preveu redactar el projecte arquitectònic per l'edificació de les parcel·les municipals al Carrer Corsini, un cop es disposi del projecte es cercaran recursos supramunicipals per a poder assumir el cost de l'obra. S'estudiarà la possibilitat que la promoció es desenvolupi des de Fussmont, fundació que depèn exclusivament de l'Ajuntament i que podrà facilitar el procés de promoció de sòls municipals.

Posteriorment es treballarà per desenvolupar una segona promoció en una finca municipal i l'adquisició d'alguna parcel·la contigua que amplii el potencial d'habitatges a generar.

COST I FINANÇAMENT						
Municipal	<ul style="list-style-type: none"> → Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals. → Partida pel projecte arquitectònic del c/Corsini 25.000€. → Partida per l'adquisició de finques contigües a parcel·les municipals 50.000€. → No es preveu la inversió del cost de les obres que es determinarà amb els projectes arquitectònics i en funció del pressupost disponible. 					
Generalitat	<ul style="list-style-type: none"> → Agència de l'habitatge de Catalunya: ajuts a la rehabilitació i a la promoció d'habitatge protegit, convocatòries generals. → ICF: finançament per l'adquisició i rehabilitació d'habitatge que es qualifiqui d'HPO, 90.000€/habitatge. Finançament per la promoció d'habitatge HPO. 					
RESPONSABLES DE GESTIÓ						
Principal	<ul style="list-style-type: none"> → Equips tècnics municipals: Obres i Urbanisme → Fussmont: en el cas que s'encarregui de desenvolupar la promoció. 					
Suport						
CALENDARI						
1	2	3	4	5	6	
						→ Redacció del projecte arquitectònic del C/Corsini i cerca de finançament.
						→ Construcció de l'edifici municipal al C/Corsini.
						→ Adquisició de finca contigua a algun solar municipal.
						→ Execució de les obres de construcció i/o rehabilitació d'una finca municipal.
INDICADORS DE SEGUIMENT						
Procés	<ul style="list-style-type: none"> → Projectes arquitectònics desenvolupats (sí/no). → Número de finques adquirides. → Es disposa de pressupost municipal i/o recursos supramunicipals per executar les obres (sí/no). 					
Resultat	→ Número d'edificis i habitatges municipals rehabilitats al nucli antic-					

ACTUACIÓ	A1.2 Programa de cessió d'habitatge
ÀMBIT	1– Ampliació del parc d'habitatge assequible de lloguer
TIPUS	Nova
FINALITAT	Ampliar el parc d'habitatge assequible a partir de la captació d'habitatge existent.
CONTINGUT	

La necessitat d'ampliar el parc d'habitatge de lloguer assequible a curt termini fa necessari ampliar els mecanismes per captar habitatge. En aquest sentit, la mobilització d'habitatge privat a partir de la co-responsabilització de les persones propietàries és clau.

Per ampliar la captació d'habitatge privat serà necessari la incorporació de garanties per les persones propietàries que complementin les que actualment ofereix la Xarxa de Mediació per al lloguer social, gestionada per l'Oficina d'habitatge comarcal.

Es preveu que l'Ajuntament impulsi un Programa de cessió d'habitatges amb les següents característiques:

- La propietat cedirà l'habitatge a l'Ajuntament²² que assumirà la gestió completa de l'habitatge i garantirà el retorn de l'habitatge en bon estat un cop finalitzat el termini del contracte.
- L'Ajuntament abonarà un cànon mensual a un preu entre 20-30% sota preu de mercat en funció de les característiques de l'habitatge. El cànon es començarà a abonar un cop s'hagi arrendat l'habitatge i es disposarà de dos mesos de carència al finalitzar el contracte per adequar l'habitatge.
- La cessió serà per a un període de 5 anys (petits tenidors), 7 anys (grans tenidors).
- L'Ajuntament contractarà una assegurança multirisc i de defensa jurídica.
- L'Ajuntament destinarà l'habitatge a persones en situació de vulnerabilitat econòmica mitjançant un contracte d'arrendament assistencial.

Avantatges:

- Aquest mecanisme ofereix més garanties a la propietat que el model d'intermediació de la Xarxa de mediació per al lloguer social.
- El fet que l'habitatge es reguli per un contracte d'arrendament assistencial i no un contracte de lloguer sotmès a la Llei d'arrendaments urbans (LAU) permet que aquests no quedin inclosos a la regulació dels lloguers (Llei 12/2023) i per tant que sigui més viable la captació a preu per sota de mercat, ja que un cop finalitzi la cessió no es veuran obligats a mantenir aquest preu.

Formalització del programa:

- Tramitar un expedient de competències impròpies (en el cas que la Secretaria municipal ho requereixi) i aprovació de les bases del programa.
- Campanya de comunicació i inici de la convocatòria: cal garantir la lliure concurrència, transparència, igualtat, publicitat.
- Obertura de la convocatòria i valoració dels habitatges.
- Signatura del contracte de cessió.

²² Es preveu signar un contracte de Cessió d'ús, regulada al Capítol II El dret d'ús i el dret d'habitatge de la LLEI 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals. Suposa l'assumpció de drets i deures per a l'Administració en l'àmbit civil i administratiu/patrimonial.

- Ocupació efectiva de l'habitatge: adjudicació de l'habitatge segons el reglament del Fons de lloguer social i signatura del contracte d'arrendament assistencial.
- Seguiment del contracte.
- Finalització del contracte amb l'ocupant i adequació de l'habitatge.
- Finalització del contracte de cessió i retorn a la propietat de l'habitatge en bon estat.

Mesures complementàries

Un cop s'hagi iniciat el programa i en funció dels resultats obtinguts es valorarà la implementació de les següents mesures:

- **Bonificació sobre la quota líquida de l'IBI**, del 90%, als habitatges que s'incloguin al programa de cessió municipal. La bonificació s'aplicarà mentre l'habitatge estigui cedit a l'Ajuntament.
- **Captació d'habitatge propietat de persones grans que s'allotgin en altres recursos residencials públics.** Es facilitarà que les persones grans que viuen en un habitatge de la seva propietat que no disposa d'ascensor o no s'adequa a les seves necessitats, puguin accedir a un recurs residencial públic més adequat amb la condició d'incloure el seu habitatge al programa de cessió municipal.
- **Recàrrec sobre la quota líquida de l'IBI**, del 50%²³, d'habitatges que romanguin desocupats de forma continuada i sense causa justificada, per un termini superior a dos anys, i pertanyin a titulars de 4 o més immobles d'ús residencial.
 - Modificació de l'ordenança fiscal que reguli l'aplicació del recàrrec segons normativa vigent²⁴, establint els requisits, mitjans de prova, indicis i procediment per a declarar l'habitatge com a desocupat amb caràcter permanent.
 - Estudi d'indicis de desocupació a partir del creuament de la base del cadastre amb els consums d'aigua i el padró.
 - Tramitar l'expedient administratiu per declarar la desocupació de l'habitatge amb caràcter permanent, amb audiència prèvia del subjecte passiu i l'acreditació per part de l'ajuntament dels indicis de desocupació.
 - Inscriure l'immoble al registre municipal d'habitatges desocupats.
 - Gestió del recàrrec de l'IBI.
- **Rehabilitació mitjançant programes d'ocupació i/o escola d'oficis:** a mig termini s'explorarà la possibilitat de rehabilitar els habitatges captats mitjançant un programa d'ocupació o una escola d'oficis. Aquest mecanisme permetria promoure la integració sociolaboral al municipi i a la vegada utilitzar recursos destinats al foment de l'ocupació laboral i la formació a la política d'habitatge. Aquesta proposta ha estat recolzada per part del moviment veïnal i és una de les aportacions a les sessions de participació.
 - Es podrà col·laborar amb entitats especialistes en aquest àmbit. S'estudiarà la possibilitat de col·laborar amb Obrint Portes (iniciativa en funcionament a Lleida i Igualada) i Som&Go d'Eina activa (iniciativa en funcionament a Deltebre i Vilableix).
 - Es podrà utilitzar de referència el programa Vilafranca Inclusió, un projecte impulsat per l'Ajuntament.
- **Cessió d'habitatges propietat de grans tenidors.** Es podrà negociar la cessió d'habitatges mitjançant un conveni, com el que ja disposa l'Ajuntament amb la Sareb.

²³ El recàrrec pot ser de fins al 100% quan el període de desocupació sigui superior a 3 anys i es pot modular en funció del període de temps de desocupació. A més, es podrà augmentar el percentatge de recàrrec fins a 50 punts percentuals addicionals en cas d'immobles pertanyents a titulars de 2 o més immobles d'ús residencial que es trobin desocupats al mateix terme municipal.

²⁴ Article 72.4 TRLHL, Modificat per la Llei estatal d'habitatge.

COST I FINANÇAMENT						
Municipal	<ul style="list-style-type: none"> → Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals. → Partides específiques destinades als habitatges captats: assegurança, pagament d'una part del cànon que no cobreixi la renda satisfeta per les persones usuàries, adequació al finalitzar el contracte. Es preveu un import de 15.000€/any per la captació de 3 o 4 habitatges. 					
Generalitat	<ul style="list-style-type: none"> → Agència de l'Habitatge de Catalunya. Subvencions al pagament del lloguer per a la captació d'habitatge buit privat per al destí a la Mesa d'emergències. 					
RESPONSABLES DE GESTIÓ						
Principal	→ Habitatge (Serveis Socials)					
Suport	→ Obres i Urbanisme					
CALENDARI						
1	2	3	4	5	6	
						→ Aprovació de les bases del programa.
						→ Campanya de comunicació anual per a promoure la captació.
						→ Signatura dels contractes de cessió i adjudicació.
						→ Seguiment dels contractes i adequació dels habitatges a la finalització.
						→ Valoració de les mesures complementàries i implementació si s'escau.
INDICADORS DE SEGUIMENT						
Procés	<ul style="list-style-type: none"> → S'ha implementat el programa de cessió (sí/no). → S'ha realitzat la campanya de comunicació (sí/no). → S'han valorat les mesures complementàries: bonificació de l'IBI, recàrrec de l'IBI a habitatges buits i programa de rehabilitació que fomenti l'ocupació. (Sí/no) 					
Resultat	→ Nombre d'habitatges privats inclosos al programa de cessió.					

ACTUACIÓ	A1.3 Promoció en sòl públic
ÀMBIT	1 – Ampliació del parc d'habitatge assequible
TIPUS	Nova
FINALITAT	Impulsar l'activació del sòl municipal i de propietat de l'Incasòl per tal de generar habitatge assequible de lloguer o cessió d'ús.
CONTINGUT	

Actualment Amposta disposa de diversos sòls públics on es podria iniciar la promoció d'habitatges i d'allotjaments dotacionals, a curt termini.

1.3.1 Impuls de la promoció de sòls públics residencials

L'Ajuntament i l'Incasòl disposen de 6 solars públics (sense comptar les finques ubicades al nucli històric) amb un potencial aproximat de 166 habitatges HPO, per a impulsar la seva construcció es preveu el següent:

- Desenvolupar un estudi de viabilitat de cada solar, per tal de poder disposar d'informació en relació el cost de la promoció, el potencial i característiques dels habitatges i mecanismes de finançament.
 - Aquest estudi podrà incloure la col·laboració amb la propietat de solars contigus que permeti desenvolupar promocions més grans que optimitzin la inversió, especialment en aquells solars on el potencial és menor de 20 habitatges.
 - L'estudi també podrà incloure possibles ajustos del planejament que permetin fer més viable l'operació, per exemple incrementar la densitat d'habitatges amb destí a l'HPO²⁵ en parcel·les que el planejament qualifica d'habitatge unifamiliar.
 - L'estudi plantejarà diferents mecanismes de promoció directa o externa.
 - Es podrà incloure a la valoració la previsió de destinar la planta baixa a equipament municipal.
- Negociació amb l'Incasòl per tal d'impulsar la construcció en els solars de la seva propietat:
 - Carrer de la República i carrer Escrivà Prades, l'Ajuntament i l'Incasòl disposen de 3 solars on es preveu construir una escola bressol per part de l'Ajuntament. S'estudiarà la possibilitat de construir un edifici que inclogui habitatge en les plantes superiors (potencial de 38 habitatges), ja sigui per part de l'Ajuntament o per part de l'Incasòl.
 - Carrer Rei Pere II el Gran, l'Ajuntament i l'Incasòl disposen d'un solar per 79 habitatges. Es sol·licitarà a l'Incasòl que desenvolupi la promoció amb destí al lloguer.
- Valorar la capacitat de Fussmont per desenvolupar promocions sobre sòl municipal.
- Cerca d'agents externs que puguin desenvolupar promocions en sòl municipal a partir de la cessió del sòl mitjançant un dret de superfície. En funció de l'interès social del projecte es podran establir diferents condicions, requisits de les persones usuàries (HPO o lliure), cànon (gratuït o oneros), termini (màxim 99 anys).
 - Cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, es considera que podria interessar a gent gran²⁶.

²⁵ En el cas que el nombre d'habitatges de protecció pública resultant, no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre amb aquesta destinació, no caldrà preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments (Article 100 TRLLU).

²⁶ El model de cohabitatge sènior permet que les persones usuàries disposin d'un habitatge privat i d'espais i serveis compartits que els hi faciliten una vida autònoma i activa. Els requisits d'accés poden preveure que en cas de disposar d'un habitatge al municipi aquest s'hagi d'incloure al Programa de captació municipal.

- Entitats socials
- Promotores privades

1.3.2 Allotjament dotacional

L'Ajuntament disposa de dos solars al Pla d'Empúries que es podrien destinar a allotjament dotacional amb un potencial de 13 allotjaments. S'estudiarà la seva viabilitat i interès de desenvolupar la promoció a mig termini.

Per altra banda, Fussmont podria edificar un edifici per allotjament dotacional per a gent gran en el mateix solar on s'ubica la residència. S'estudiarà el cost i viabilitat econòmica de la promoció, es considera una de les actuacions prioritàries.

1.3.3 Alienació de sòls públics

Per últim, es preveu l'alienació de diferents solars sense interès per l'habitatge assequible:

- Solars ubicats a la urbanització Eucaliptus, allunyada del nucli i especialitzada com a destí turístic i de segona residència.
- Parcel·les per habitatge unifamiliar sense possibilitat de densificar.

Per tal de poder alienar aquests bens, caldrà que constin correctament inscrits al Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge, justificar la conveniència i el destí del producte de la venda i realitzar un concurs públic. Els recursos econòmics obtinguts no es podran destinar a despeses corrents i es preveu que es destinin a les inversions previstes en aquest PLH.

Prèviament a la seva alienació s'estudiarà si hi ha interès en destinar-los a altres usos públics que desaconsellin la seva venda.

1.3.4 Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge (PPSH)

L'any 2016 es va aprovar la constitució del PPSH d'Amposta, però des de llavors no s'han realitzat tasques d'actualització ja que no s'han obtingut nous sòls provinents del desenvolupament del planejament. Caldrà actualitzar l'inventari amb els següents béns i recursos:

- Els terrenys obtinguts per cessió o per expropiacions urbanístiques per qualsevol instrument d'execució de planejament urbanístic o exercici dels drets de tanteig i retracte.
- Béns immobles de caràcter patrimonial adquirits amb recursos derivats de la gestió, alienació o permuta de béns integrats al PPSH.
- Altres béns immobles adquirits que l'Ajuntament acordi incorporar-hi.
- Els crèdits que tinguin com a garantia hipotecària els béns que en formen part.
- Els ingressos obtinguts com a conseqüència de la gestió o alienació del patrimoni propi, o de la substitució de qualsevol cessió urbanística pel seu equivalent en metàl·lic.
- Els ingressos obtinguts en concepte de sancions urbanístiques.
- Els ingressos derivats de la transmissió dels béns inclosos en el Registre municipal de solars sense edificar.

L'inventari i el balanç de situació del PPSH s'haurà d'actualitzar periòdicament. Els municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada, com Amposta, han d'aprovar anualment l'inventari, així com el balanç de situació d'aquest patrimoni, i trametre'ls al Registre de planejament urbanístic de Catalunya per a la seva inscripció.

1.3.5 Modificacions de planejament

Un cop s'hagi definit el destí de les parcel·les municipals es preveu tramitar una modificació de planejament per tal d'adequar la qualificació urbanística al destí previst.

- Parcel·les amb qualificació residencial que es preveu destinar a equipament, vials o zones verdes.
- Parcel·les que actualment ja es destinen a ús d'equipament.

COST I FINANÇAMENT						
Municipal	<ul style="list-style-type: none"> → Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals. → Partides específiques en el cas que es vulgui externalitzar els estudis de viabilitat 10.000€ - 12.000€/promoció. 					
Generalitat	<ul style="list-style-type: none"> → Agència de l'habitatge de Catalunya: ajuts a la promoció d'habitatge protegit o allotjaments dotacionals, convocatòries generals. → ICF: finançament per la promoció d'habitatge HPO. → Incasòl: promoció d'habitatge protegit o allotjaments dotacionals. 					
RESPONSABLES DE GESTIÓ						
Principal	<ul style="list-style-type: none"> → Equips tècnics municipals: Obres i Urbanisme. → Fussmont: en el cas que s'encarregui de desenvolupar la promoció de sòl municipal. 					
Suport						
CALENDARI						
1	2	3	4	5	6	
						→ Estudi de viabilitat dels sòls disponibles
						→ Negociació amb l'Incasòl.
						→ Valoració de la capacitat de Fussmont per a desenvolupar la promoció.
						→ Cerca agents externs interessats en la promoció
						→ Actualització i gestió del Patrimoni públic de sòl i habitatge (PPSH).
						→ Alienació de sòls públics.
INDICADORS DE SEGUIMENT						
Procés	<ul style="list-style-type: none"> → S'ha desenvolupat estudis de viabilitat dels sòls municipals (sí/no). → S'ha negociat amb l'Incasòl la promoció d'habitatge de lloguer (sí/no). → S'ha avaluat la capacitat de Fussmont per a desenvolupar promocions (sí/no). → S'ha cercat agents externs per a delegar la promoció en sòl municipal (sí/no). → S'ha actualitzat el PPSH (sí/no). → S'ha alienat els sòls municipals que no interessin per a usos públics (sí/no). 					
Resultat	<ul style="list-style-type: none"> → Número d'habitatges construïts en sòl públic. → Número d'habitatges de lloguer assequible generats. 					

ACTUACIÓ	A1.4 Adquisició d'habitatge
ÀMBIT	1 – Ampliació del parc d'habitatge assequible de lloguer
TIPUS	Reforç
FINALITAT	Ampliar el parc d'habitatge assequible a partir del parc d'habitatge existent.
CONTINGUT	

El dret de tanteig i retracte²⁷ ha estat un dels mecanismes utilitzats els darrers anys per ampliar el parc assequible a Catalunya. A Amposta, entre 2019 i 2024, l'Ajuntament ha adquirit 6 habitatges, 13 l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i 25 entre Hàbitat 3 i la Fundació Resilis.

L'adquisició permet disposar d'habitatge assequible de lloguer a curt termini i distribuït per tot el municipi. Per aquests motius es planteja continuar utilitzant el tanteig i retracte i a la vegada valorar nous mecanismes que permetin ampliar el parc públic a partir de l'adquisició.

Finançament per adquisició

- **Pressupost municipal.** S'ampliarà el pressupost municipal, tant per l'adquisició com per la rehabilitació dels habitatges que s'adquireixin. Previsió de 50.000€/any, es preveu que els dos primers anys el pressupost es destini prioritàriament a rehabilitar els 4 habitatges adquirits el 2024.
- **Programa de finançament de l'ICF per l'adquisició temporal d'habitatges per a lloguer social:** línia de préstecs bonificats per a l'adquisició d'habitatge requalificats com HPO. L'ICF finança el 100% de l'import a pagar per la compra de l'habitatge i les obres de rehabilitació amb un màxim de 90.000€/habitatge, termini fins a 25 anys amb 1 any de carència, interès fix del 1,25%.

Mecanismes d'adquisició

Es podran utilitzar els següents mecanismes complementaris:

- **Tanteig i retracte** d'habitatges provinents d'execucions hipotecàries: es vetllarà perquè l'Ajuntament no adquireixi habitatges que vulguin comprar persones del municipi per a viure-hi. S'instarà a la Generalitat i a les entitats socials que apliquin el mateix criteri.
- **Oferta de compra municipal:** permet l'adquisició directament al mercat privat d'aquells habitatges que compleixin els requisits establerts. L'oferta haurà d'assenyalar l'import a destinar, les característiques dels habitatges i la ubicació dins del municipi. També es justificarà la oportunitat social.
- **Cessió d'habitatges on s'han tramitat ordres d'execució.** En alguns casos la propietat d'immobles en mal estat prefereix cedir l'habitatge a l'Ajuntament ja que no té capacitat per fer-se càrrec de les inversions en rehabilitació. Mentre no s'activen els mecanismes de rehabilitació d'aquest patrimoni (Actuació A1.1. *Activació del patrimoni municipal al nucli antic*) es preveu fomentar aquest mecanisme només en aquelles finques contigües a altres finques municipals.

A llarg termini s'avaluarà l'interès de fer una modificació de planejament que permeti la declaració d'àrees de tanteig i retracte en zones específiques. En virtut del que preveuen els articles 15 i 37 de la Llei 18/2007 i l'article 172 i següents del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2010), es podran delimitar una o més àrees de tanteig i retracte amb l'objectiu d'incrementar el

²⁷ D'acord amb la Llei 1/2015, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.

patrimoni municipal de sòl i d'habitatge²⁸. Es preveu impulsar aquest mecanisme a llarg termini, si la resta d'actuacions no han donat els resultats esperats, prèviament caldrà avaluar si es disposa dels recursos humans necessaris per a poder aplicar-ho. Aquesta actuació perseguiria un doble objectiu:

- Facilitar l'adquisició d'habitatges per part de l'Ajuntament d'Amposta per possibilitar l'ampliació del parc assequible a la ciutat de manera distribuïda. S'avaluarà la delimitació en zones específiques, vinculat a àrees sense habitatge públic.
- Permetre l'adquisició d'habitatge en entorns estratègics, on disposar de patrimoni municipal facilitarà l'impuls de processos de rehabilitació i de regeneració urbana. S'avaluarà la delimitació en zones específiques, vinculada a plans de millora urbana.

El PLH no inclou la definició de les possibles àrees subjectes al dret a tanteig i retracte. Es considera que caldrà definir-les en el moment que es consideri oportú exercir aquest mecanisme, que no es preveu utilitzar en el termini del PLH.

Adquisició per part d'entitats socials

Els darrers anys Hàbitat 3 i Resilis han adquirit habitatges a través del tanteig i retracte al municipi i des de 2020 l'Ajuntament disposa d'un conveni amb Hàbitat 3 per tal de destinar els seus habitatges a persones inscrites al Fons social d'habitatge municipal i des de 2024 també amb Resilis. El conveni estableix que l'Ajuntament assumeix els costos de gestió i impagaments i fa el seguiment social a les persones usuàries.

- Es preveu seguir utilitzant aquest mecanisme ja que permet ampliar el parc d'habitatge social amb una inversió baixa per l'Ajuntament. Però a mig termini, en funció dels resultats de les altres actuacions destinades a ampliar el parc d'habitatge municipal, es valorarà si es manté aquest mecanisme.
- S'estudiaran mecanismes per equilibrar les condicions per a les persones usuàries d'aquests habitatges amb la resta d'habitatges del Fons social municipal.

COST I FINANÇAMENT						
Municipal	<ul style="list-style-type: none"> → Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals. → Partides específiques per a l'adquisició i rehabilitació dels habitatges que es comprin. Es preveu un import de 50.000€/any per l'adquisició i rehabilitació d'un habitatge per any, si es disposa de recursos supramunicipals es podrà ampliar. 					
Generalitat	<ul style="list-style-type: none"> → ICF: línia de préstecs bonificats per l'adquisició temporal. 90.000 €/habitatge. → AHC: ajuts a la rehabilitació, segons convocatòries generals. 					
RESPONSABLES DE GESTIÓ						
Principal	<ul style="list-style-type: none"> → Obres i Urbanisme → Habitatge (Serveis Socials) 					
Suport	→ Entitats socials interessades en adquirir habitatge					
CALENDARI						
1	2	3	4	5	6	
						→ Adquisició per tanteig i retracte, segons oportunitat i pressupost disponible.
						→ Establiment d'una oferta de compra pública si es disposa de pressupost.
						→ Rehabilitació dels habitatges adquirits.

²⁸ Aquest mecanisme permet aplicar el tanteig i retracte a totes les transmissions d'immobles on es consideri necessari i no únicament als habitatges provinents d'execucions hipotecàries, tal com estableix 1/2015.

INDICADORS DE SEGUIMENT

Procés	→	S'han rehabilitat i adjudicat els habitatges adquirits (sí/no).
	→	Formulació d'una oferta d'adquisició pública (sí/no).
	→	Accés a recursos econòmics supramunicipals (sí/no).
Resultat	→	Nombre d'habitatges adquirits i rehabilitats per part de l'Ajuntament.
	→	Nombre d'habitatges adquirits per part d'entitats socials amb destí el lloguer social.

2.2 MODIFICACIÓ DEL PLANEJAMENT

El creixement previst pel planejament vigent a partir del desenvolupament de diferents sectors es considera desfasat, ja que no s'adequa a les previsions de creixement de població de la ciutat. A més es vol prioritzar la rehabilitació i revitalització del nucli històric per davant del creixement de nous entorns.

En el marc del Pla local d'habitatge es preveu desenvolupar únicament dues actuacions vinculades a modificacions de planejament, ja que s'ha considerat que cal desenvolupar-les a curt termini. Per altra banda, en un futur caldrà valorar si és necessari realitzar una revisió del POUM de major abast, un procés que queda fora de l'àmbit d'un PLH.

Així doncs, per una banda es preveu fer modificacions puntuals en aquells sectors que tenen habitatge afectat i per tant un perjudici a la propietat i a les persones que hi viuen. I per altra banda, es preveu tramitar una modificació de planejament per adequar-se al *Decret llei 3/2023 de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic* aprovat per la Generalitat.

- **Revisió dels sectors de planejament** (Actuació 2.1.). Per facilitar que es desenvolupin aquells sectors on hi ha habitatges afectats en mal estat.
- **Regulació dels habitatges d'ús turístic** (Actuació 2.2.). Per adaptar-se al *Decret llei 3/2023 de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic*.

Actuacions

A2.1. Revisió dels sectors de planejament

A2.2. Regulació dels habitatges d'ús turístic

ACTUACIÓ	A2.1 Revisió dels sectors de planejament
ÀMBIT	2 – Modificació del planejament
TIPUS	Nova
FINALITAT	
Facilitar que es desenvolupin els sectors amb afectacions a edificis d'habitatge i la construcció d'habitatge protegit.	
CONTINGUT	

Les previsions de creixement de la ciutat previstes en el POUM aprovat el 2008 han quedat obsoletes, ja que el creixement urbanístic previst està molt per sobre dels escenaris actuals de creixement de la població del municipi. Per aquest motiu, en el marc del PLH, no es preveu l'impuls del desenvolupament dels sectors pendents, ja que es vol prioritzar la compleció dels solars en sòl urbà i la rehabilitació del nucli.

Malgrat això, es considera que si que és necessari impulsar el desenvolupament d'alguns sectors on el planejament vigent afecta a edificacions. Principalment quan els edificis afectats tenen ús d'habitatge i es troben en mal estat i/o són de baixa qualitat i la situació urbanística en dificulta la rehabilitació.

Una de les principals dificultats pel desenvolupament d'alguns sectors és la manca de viabilitat econòmica de l'actuació prevista. Per aquest motiu es preveu revisar el planejament vigent per tal de:

- Ajustar les condicions i facilitar que es pugui promoure el seu desenvolupament a curt termini.
- Facilitar la millora de l'entorn, la seva connectivitat i la rehabilitació o substitució de les edificacions residencials en mal estat.
- Prioritzar els sistemes de gestió d'iniciativa pública en cas que es consideri adient per accelerar el seu desenvolupament.

COST I FINANÇAMENT						
Municipal	<ul style="list-style-type: none"> → Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals. → Partida específica en el cas que s'opti per la contractació d'un equip extern que doni suport en la redacció de la modificació del planejament, 50.000€. 					
Generalitat						
RESPONSABLES DE GESTIÓ						
Principal	→ Obres i Urbanisme					
Suport						
CALENDARI						
1	2	3	4	5	6	
						→ Revisió dels sectors que es consideri que cal prioritzar el seu desenvolupament.
						→ Impuls del seu desenvolupament.
INDICADORS DE SEGUIMENT						
Procés	→ S'ha tramitat una modificació urbanística dels sectors que es vol prioritzar (sí/no).					
Resultat	→ S'ha iniciat el desenvolupament dels sectors i facilitat la millora dels habitatges.					

ACTUACIÓ	A2.2 Regulació dels habitatges d'ús turístic
ÀMBIT	2 – Modificació del planejament
TIPUS	
FINALITAT	
	Regular i fer seguiment de l'ús turístic dels habitatges.
CONTINGUT	

La manca d'oferta i els preus elevats són dos aspectes que caracteritzen el mercat de lloguer d'Amposta. Tot i que el nombre d'habitatges d'ús turístic i d'ofertes de lloguer de temporada actualment no representa un percentatge significatiu del conjunt del parc, 214 HUT amb llicència (la major part a la urbanització Eucaliptus seguit de Poblenou del Delta). Es constata, però, una dinàmica incipient de rehabilitació d'habitatges al nucli antic amb destí a l'ús turístic enlloc de lloguer permanent.

Per altra banda, l'aprovació del *Decret llei 3/2023 de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic* estableix que municipis com Amposta, que presenten problemes d'accés a l'habitatge o risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic, hauran d'adaptar el seu planejament urbanístic a les disposicions del Decret. Actualment, no es poden atorgar noves llicències d'habitatge d'ús turístic fins que l'Ajuntament aprovi el planejament que les reguli.

Modificació de planejament d'acord amb el DLL 3/2023

L'Ajuntament haurà d'aprovar una modificació de planejament que reguli els HUTs d'acord amb el Decret:

- La destinació dels habitatges a l'ús turístic, se subjecta al règim de llicència urbanística, amb una durada de 5 anys prorrogables per períodes d'igual durada sempre que el planejament urbanístic ho permeti.
- Caldrà justificar la suficiència de sòl qualificat per a l'ús d'habitatge destinat al domicili habitual i permanent de la població resident. En cap cas es poden atorgar més llicències que les resultants d'aplicar un màxim de 10 habitatges d'ús turístic per 100 habitants.

Per tal d'evitar que el creixement d'aquest ús tingui un impacte negatiu per a la població resident, es preveu que el planejament urbanístic determini un nombre màxim d'HUT en diferents entorns del nucli, garantint l'equilibri entre els diferents usos segons les característiques de cada teixit urbà. En canvi, en zones especialitzades com a destinació turística, com la urbanització Eucaliptus, es preveu permetre'n l'augment.

Seguiment

S'impulsaran diferents accions per fer seguiment i avaluar l'impacte de la regulació:

- **Sistema de seguiment de les altes i baixes.** Caldrà establir mecanismes de seguiment dels processos d'altres i baixes que es donen als habitatges d'ús turístic per avaluar si s'estan complint.
- **Inspecció municipal per identificar possibles irregularitats.** Caldrà impulsar la inspecció d'aquells habitatges que no compten amb llicència d'ús turístic i dels quals es puguin tenir denúncies o indicis d'aquest ús.

COST I FINANÇAMENT						
Municipal	→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.					
Generalitat						
RESPONSABLES DE GESTIÓ						
Principal	→ Obres i Urbanisme					
Suport	→ Habitatge (Serveis Socials)					
CALENDARI						
1	2	3	4	5	6	
						→ Modificació del planejament per la regulació dels HUTs segons DLL 3/2023.
						→ Seguiment de les altes i baixes i inspecció si s'escau.
INDICADORS DE SEGUIMENT						
Procés						
Resultat	→ S'ha aprovat una modificació del planejament per la regulació urbanística dels HUTs (sí/no).					

2.3 MILLORA DEL PARC D'HABITATGE I SUPORT A LES COMUNITATS

Gairebé la meitat dels habitatges del municipi es van construir durant les dècades dels 90 i 2000 i en general es troben en bon estat. Tot i això, en alguns barris d'Amposta, com la Vila i el Grao, s'hi concentren edificacions antigues en mal estat i/o ruïna. Aquesta situació provoca la degradació d'alguns entorns amb un important impacte al veïnat.

Els darrers anys, hi ha hagut un fort impuls a la rehabilitació a partir dels fons Next Generation i la implementació d'Oficines de rehabilitació comarcals, però la gran dificultat per accedir als ajuts per part de la propietat i els elevats costos de rehabilitació han fet que aquests fons hagin tingut un impacte molt reduït a Amposta i a la majoria de municipis catalans. No obstant això, es constata un interès incipient en l'adquisició i rehabilitació de cases al barri de la Vila, que es considera una oportunitat a reforçar a partir de l'actuació pública.

Així doncs, per impulsar la rehabilitació caldrà reforçar els mecanismes de suport a les persones propietàries. Es preveu fomentar la conscienciació de la ciutadania dels avantatges de la rehabilitació, sobretot a nivell energètic, reforçar l'assessorament tècnic i en casos necessaris la disciplina urbanística. Pel que fa el nucli històric, es preveu desplegar una estratègia específica que faciliti la rehabilitació d'aquelles finques en pitjors condicions físiques i socioeconòmiques, en aquest marc serà clau comptar amb el suport supramunicipal.

Aquesta estratègia es concreta en 3 actuacions:

- **Impuls de la rehabilitació i la millora energètica** (Actuació 3.1.). Promoure la rehabilitació del parc d'habitatge per part de la propietat.
- **Foment de la rehabilitació del nucli antic** (Actuació 3.2.). Millora de les condicions d'habitabilitat i de conservació dels habitatges en els entorns més vulnerables i degradats.
- **Aplicació de la disciplina urbanística** (Actuació 3.3.). Promoure la millora d'edificis en mal estat i l'activació d'edificis amb les obres aturades.

Actuacions

A3.1. Impuls de la rehabilitació i la millora energètica

A3.2. Foment de la rehabilitació del nucli antic

A3.3. Aplicació de la disciplina urbanística

ACTUACIÓ	A3.1 Impuls de la rehabilitació del parc d'habitatge
ÀMBIT	3 – Millora del parc d'habitatge i suport a les comunitats
TIPUS	Reforç
FINALITAT	
	Promoure la rehabilitació del parc d'habitatge per part de la propietat.
CONTINGUT	

Actualment, l'Oficina d'habitatge comarcal fa la tramitació dels ajuts sumpramunicipals a la rehabilitació mitjançant el conveni amb l'Agència de l'habitatge de Catalunya per tots els municipis de la comarca, inclòs Amposta. Per altra banda, l'Ajuntament d'Amposta de forma puntual ha ofert ajuts a la rehabilitació per edificis del nucli antic. Aquestes actuacions no han estat suficients per revertir la situació de mal estat dels edificis, principalment al nucli antic, per aquest motiu es preveu impulsar una política activa de foment de la rehabilitació que inclogui els següents aspectes:

- Reforç de l'assessorament a persones propietàries i comunitats de propietaris/es amb dubtes en relació el procés de rehabilitació.
- Reforç de la difusió i campanyes de sensibilització de la necessitat de rehabilitar els edificis d'habitatge.
- Bonificacions fiscals.
- Retirada de fibrociment.
- Foment de les energies renovables.

Reforç de l'assessorament en matèria de rehabilitació

Es preveu reforçar el servei d'informació en relació el procés de rehabilitació que actualment s'ofereix des de l'Oficina d'habitatge comarcal. Aquest punt d'atenció podrà atendre a les persones interessades per tal de resoldre els dubtes, explicar el procediment i oferir assessorament en relació els ajuts i possibles intervencions a desenvolupar. En cas que sigui necessari, per situacions de risc o urgència, podrà oferir una visita per part d'un tècnic/a que valori l'estat de l'immoble i la necessitat d'implementar mesures cautelars.

Es preveu que aquest reforç del servei el realitzi una persona del servei d'Obres i Urbanisme de l'Ajuntament, caldrà definir on s'ubica aquest punt d'atenció i garantir la coordinació amb l'equip de l'Oficina comarcal. A mig termini es podrà valorar la contractació de nou personal per part del Consell comarcal, amb la col·laboració dels ajuntaments interessats en impulsar la rehabilitació.

Difusió

S'impulsaran diferents mecanismes de comunicació per difondre els avantatges de la rehabilitació i millora energètica:

- **Millora de la informació disponible als webs.** S'instarà a l'Oficina comarcal per tal que millorin la informació disponible a la web de l'Oficina de Rehabilitació d'Habitatges del Consell Comarcal. Complementàriament es crearà un apartat al web municipal que centralitzi tota la informació en relació l'habitatge i en concret dels serveis vinculats a la rehabilitació tant comarcals com municipals.
- **Difusió dels ajuts existents.** S'ampliarà la informació disponible a la web de l'Oficina comarcal i també a la web de l'Ajuntament que permeti recollir tota la informació necessària entorn de les convocatòries obertes i s'actualitzi de forma permanent. Des de l'Ajuntament es realitzaran campanyes específiques per difondre les convocatòries d'ajuts disponibles.

- **Difusió de la normativa específica.** S'ampliarà la informació disponible a la web de l'Ajuntament que permeti recollir les normatives d'interès en relació amb la rehabilitació: instal·lació d'ascensors, aïllant tèrmic per l'exterior, plaques fotovoltaïques, entre d'altres.
- **Campanyes de conscienciació entorn la rehabilitació energètica.** Es dissenyarà una acció estratègica per difondre exemples de referència, a partir de xerrades, visites, tallers, etc.

Bonificacions fiscals

Es revisaran les **bonificacions fiscals** previstes actualment:

- S'estudiarà la possibilitat d'afavorir la millora energètica per davant de la instal·lació de plaques fotovoltaïques. Actualment, es bonifica fins al 95% de l'IBI per construccions o obres en què s'incorporen sistemes d'aprofitament tèrmic o elèctric de l'energia solar per l'autoconsum. Es proposa substituir aquesta bonificació per les següents:
 - Bonificació 90% IBI un any. En obres de rehabilitació energètica que assoleixin una reducció del consum d'energia primària no renovable mínim del 30% respecte a la situació de partida, durant 3 anys.
 - Bonificació 90% ICIO. En obres de rehabilitació energètica que assoleixin una reducció del consum d'energia primària no renovable mínim del 30% respecte a la situació de partida.

Retirada de fibrociment

El *Cens de cobertes de fibrociment de Catalunya*²⁹ identifica 527 cobertes a Amposta. Per tal d'assolir els objectius proposats en el Pla Nacional per a l'erradicació de l'amiant a Catalunya 2023-2032, caldrà desenvolupar les següents actuacions:

- **Elaboració de l'inventari de cobertes d'amiant del municipi.** Malgrat que el Cens identifica la quantitat de cobertes d'aquest tipus per cada unitat administrativa, es preveu la identificació de les cobertes concretes amb presència d'amiant, amb la retirada de l'amiant dels edificis municipals i la posterior definició de mecanismes de suport de la ciutadania.
- **Gestió dels residus d'amiant.** Facilitar el dipòsit responsable de residus domèstics d'amiant en petites quantitats per part dels particulars i la posterior gestió dels residus per evitar l'abocament incontrolat d'aquest material contaminant.
- **Ampliació de la informació.** Obligatorietat de la recollida d'informació sobre la presència d'amiant en els permisos d'obres majors o les llicències d'activitat amb requisit d'informe ambiental.
- **Suport a l'accés dels ajuts** de l'Agència de Residus de Catalunya, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Institut Català d'Energia.

Foment de l'ús d'energies renovables

S'estudiaran mecanismes per impulsar municipalment la creació de comunitats energètiques³⁰ de producció d'energia col·lectiva vinculades a la rehabilitació o construcció d'equipaments municipals, promocions públiques d'habitatges o allotjaments, que puguin donar servei als habitatges de l'entorn.

- **Campanyes de sensibilització ciutadana:** difusió de les comunitats energètiques i la informació per desenvolupar-ne una amb el suport municipal dirigida a les comunitats i als administradors de finques.

²⁹ Cens realitzat a partir de la identificació de cobertes amb fibrociment amb una superfície mínima entre 35 m² i 100 m² utilitzant tècniques de teledetecció amb algorismes d'IA. Consulta si la teulada de casa teua té amiant. Departament de la Presidència (gencat.cat)

³⁰ Comunitat energètica: és una nova figura en la cadena de valor socioeconòmic del sector energètic i un nou actor en el gran ventall d'escenaris de la transició energètica. És una associació, cooperativa, o qualsevol altra entitat jurídica que estigui controlada per membres locals (ciutadania, teixit productiu, ens locals) sense ànim de lucre i dedicada a activitats en el sector energètic (producció, distribució, agregació, etc.) mitjançant fonts renovables. L'objectiu principal sempre és el benefici local. Llei 24/2013, de 26 de desembre, del Sector elèctric amb la incorporació del DL 15/2018, de 5 d'octubre, de mesures urgents per a la transició energètica i la protecció dels consumidors.

- **Identificació del potencial per a la creació de comunitats energètiques.** Es preveu la identificació de comunitats de més de 10 habitatges per desenvolupar un programa municipal per a la creació de comunitats energètiques.
- **Programa municipal per a la creació de comunitats energètiques.** Programa d'acompanyament tècnic en el procés de constitució d'una comunitat energètica i la implementació de sistemes de generació d'energia renovable que pugui facilitar l'accés als ajuts amb una actuació proactiva per identificar les necessitats de suport i oferir-les de manera comunitària.

Complementàriament s'estudiarà la possibilitat d'instal·lar sistemes de producció d'energia amb fonts renovables en edificis municipals, que permetin proveir d'energia renovable tant els habitatges municipals com els equipaments propers.

Es podrà sol·licitar suport tècnic a l'Agència Comarcal de l'Energia (ACE), a l'Oficina Comarcal de Transició Energètica (OCTE) i sol·licitar els ajuts disponibles de l'ICAEN-IDEA, que poden finançar més del 50% de la instal·lació.

COST I FINANÇAMENT						
Municipal	<ul style="list-style-type: none"> → Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals. I reforç dels recursos humans del servei d'Obres i urbanisme, s'inclou el cost en el pressupost general. → Reducció d'ingressos per les bonificacions fiscals. 					
Consell Comarcal	<ul style="list-style-type: none"> → Agència Comarcal de l'Energia (ACE). Accions en la promoció i divulgació de les energies renovables i l'eficiència energètica. Informació i elaboració de noves ordenances solars. 					
Generalitat	<ul style="list-style-type: none"> → AHC. Fons estatals i europeus, segons convocatòries disponibles. → IDEA-ICAEN. Programa d'ajuts a la rehabilitació energètica (PREE). → Agència de Residus de Catalunya, Agència de l'Habitatge de Catalunya i Institut Català d'Energia. 					
RESPONSABLES DE GESTIÓ						
Principal	<ul style="list-style-type: none"> → Obres i Urbanisme → OLH comarcal 					
Suport	<ul style="list-style-type: none"> → Agència de l'energia – Consell Comarcal → Serveis municipals: Habitatge (Serveis socials) i Medi ambient 					
CALENDARI						
1	2	3	4	5	6	
						→ Ampliació de l'assessorament en rehabilitació
						→ Campanya de difusió i impuls de la rehabilitació
						→ Revisió de les bonificacions fiscals
						→ Actuacions per l'erradicació del fibrociment
						→ Suport a la creació de comunitats energètiques
						→ Instal·lació de sistemes de producció d'energia en el parc d'habitatge municipal
INDICADORS DE SEGUIMENT						
Procés	<ul style="list-style-type: none"> → S'ha ampliat l'assessorament en rehabilitació (sí/no). → S'han realitzat campanyes de comunicació per impulsar la rehabilitació (sí/no). → S'han revisat les bonificacions fiscals (sí/no). → S'han realitzat les actuacions vinculades a l'erradicació del fibrociment (sí/no). 					

	→ S'ha impulsat la instal·lació de sistemes de producció d'energia amb fonts renovables al parc d'habitatge (sí/no).
Resultat	<ul style="list-style-type: none"> → Número d'assessoraments desenvolupats en relació la rehabilitació. → Número d'habitatges rehabilitats amb suport municipal. → Potència dels sistemes de producció d'energia amb fonts renovables instal·lats amb suport públic.

ACTUACIÓ	A3.2 Foment de la rehabilitació del nucli antic
ÀMBIT	3 – Millora del parc d'habitatge i suport a les comunitats
TIPUS	Nova
FINALITAT	Millorar les condicions d'habitabilitat i de conservació dels habitatges en els entorns més vulnerables i degradats.
CONTINGUT	

Més enllà de les polítiques i programes de rehabilitació dirigits al conjunt de la ciutat, serà necessari focalitzar l'actuació municipal en el nucli antic del municipi, principalment al barri de la Vila i Grao, on s'ha identificat un grau elevat de degradació de les edificacions i vulnerabilitat socioeconòmica de la població resident. També caldrà tenir en compte les casuístiques concretes: al barri de la Vila es detecta un cert interès en la rehabilitació i l'arribada de persones amb certa capacitat econòmica que volen viure-hi, mentre que al Grao la percepció és que el procés de degradació va en augment i que les persones que poden es desplacen a altres barris.

Complementàriament a l'actuació A1.1. *Activació del patrimoni municipal al nucli antic* i l'actuació A3.1 *Impuls de la rehabilitació del parc d'habitatge* es preveu fomentar la rehabilitació dels habitatges privats del nucli amb un suport elevat per part de l'administració per fer-ho possible.

3.2.1 Anàlisi de l'estat de conservació i prioritització de finques on actuar

Es farà una anàlisi del parc a partir de les dades estadístiques disponibles: dades cadastrals d'antiguitat i característiques constructives dels edificis, dades provinents de llicències municipals, ITE, entre d'altres. Així com, dades relatives a les condicions socioeconòmiques de la població i treball de camp. A partir d'aquesta anàlisi s'identificarà les finques on actuar de manera prioritària.

3.2.2 Programa de rehabilitació de finques prioritàries

Es desenvoluparà un programa específic de suport a la rehabilitació de finques on es consideri prioritari actuar a causa del mal estat dels habitatges i les condicions socioeconòmiques de les persones residents i propietàries. Es considera un mecanisme clau per a acompanyar a persones o comunitats de propietaris/es que no disposin de la capacitat econòmica ni les habilitats de gestió per a impulsar el procés de rehabilitació de forma autònoma.

Es preveu que el programa inclogui:

- **Subvenció d'estudis previs per conèixer el cost, el procés i l'estalvi previst de les obres.** La incertesa del cost total de les obres és un impediment perquè les comunitats decideixin iniciar el procés de rehabilitació, ja que requereix pagar els honoraris d'un equip tècnic sense garantir que la intervenció es desenvoluparà. Per aquest motiu s'oferirà suport en la seva redacció, es plantegen els següents instruments:
 - *Programa 5 d'Edificis Next Generation*: ajuda a l'elaboració del llibre de l'edifici existent per a la rehabilitació i la redacció de projectes de rehabilitació – 4.700 € a 12.300 € per habitatge. Es podrà instar a equips tècnics del municipi que permetin a les comunitats pagar els honoraris quan cobrin les subvencions a canvi d'un increment dels honoraris.
 - *Subvenció municipal*: es valorarà la possibilitat d'oferir una subvenció a fons perdut pel pagament dels honoraris dels estudis previs o retornables en el cas de poder-se acollir al Programa 5. Únicament per aquelles finques incloses al programa de suport a la rehabilitació de finques vulnerables.
- **Suport a la sol·licitud d'ajuts supramunicipals.** Es farà un acompanyament exhaustiu per tal de garantir que la comunitat tramita correctament els ajuts disponibles.

- *Programa 3 d'Edificis Next Generation.*
 - Ajuts a la rehabilitació: reducció consum 30%.
 - Ajuts en funció estalvi energètic: del 40 al 80% de subvenció – 6.300 € a 18.800 € per habitatge.
 - Ajut de fins al 100% a llars vulnerables.
- *Plan estatal 2022-2026. Programa 11: Programa de mejora de la accesibilidad (actualment no disponible).*
- **Servei de mediació i acompanyament per facilitar l'organització i acord de les comunitats.** En els casos que sigui necessari s'oferirà un acompanyament per facilitar els acords entre les persones propietàries d'una comunitat.
- **Acompanyament durant tot el procés.** Es farà un seguiment i intervenció en cas necessari per tal d'oferir suport en el cas que sorgeixin dificultats amb l'objectiu de garantir que les obres de rehabilitació finalitzen correctament.
- **Ajuts municipals.** Es preveu que en aquells casos en que sigui imprescindible s'ofereixin ajuts municipals complementaris a la rehabilitació. Es podran oferir de forma molt puntual, únicament a finques incloses al programa de suport a la rehabilitació de finques vulnerables i en funció dels recursos municipals disponibles
 - **Ajuts a la cohesió per llars amb baixos ingressos.** Ajut per cobrir el 100% de la intervenció a les persones que acreditin la manca de recursos per assumir la despesa. El cost s'inscriurà al registre de la propietat, per tal de recuperar la inversió pública en cas de transmissió de l'habitatge a una persona que no compleixi els mateixos requisits econòmics.
 - **Avançaments dels ajuts supramunicipals.** Ajut per avançar els fons necessaris per portar a terme la intervenció, prèviament a la recepció de l'ajut. En alguns casos (llars en situació de vulnerabilitat) els ajuts Next Generation permetran finançar el 100% del cost.

Implementació del programa de finques prioritàries

En un inici es preveu desenvolupar 1 o 2 acompanyaments anualment, caldrà ajustar el volum en funció de la capacitat municipal per a desenvolupar aquest acompanyament. Es farà una **convocatòria pública** per tal que les comunitats (o propietat d'edificis sense divisió horitzontal) interessades sol·licitin el recurs i s'establirà un barem que prioritzï les comunitats amb menors recursos, més necessitat d'intervenció i major número d'habitatges:

- **Identificació de necessitats d'intervenció.** Es preveu que a partir de la identificació de finques amb necessitats de rehabilitació i vulnerabilitat residencial, els serveis municipals contactin amb les persones propietàries per tal d'oferir que es presentin a la convocatòria.
- **Adjudicació del recurs i inici de l'acompanyament i assessorament.** Es podrà signar un conveni que detalli l'assessorament previst i els compromisos que implica per a la propietat, per exemple: manteniment de l'habitatge per a residència habitual, destí a lloguer assequible.

3.2.3 Delimitació d'Àrees de Conservació i Rehabilitació (ACR)

A mig termini, s'avaluarà la possibilitat de delimitar una Àrea de Conservació i Rehabilitació (ACR), que permetria actuar en un conjunt d'edificis i impulsar la rehabilitació amb una gestió directa per part de l'administració que finança i s'encarrega de tot el procés. Per a poder impulsar una ACR caldrà comptar amb suport supramunicipal que permeti a l'Ajuntament comptar amb els recursos humans i tècnics necessaris. Aquests recursos es podrien sol·licitar en el mar de la Llei de barris de la Generalitat en el moment en que s'iniciï el seu desplegament.

Les Àrees de Conservació i Rehabilitació són una figura prevista a la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge que permet l'actuació prioritària en aquells àmbits amb importants necessitats de millora per revertir les situacions de manca de conservació i rehabilitació dels habitatges i habilita l'administració per imposar la necessitat de rehabilitació de les finques.

El procés previst per a l'actuació a partir d'una ACR constarà de 4 fases: (1) Estudi previ per a establir els edificis que s'hauran d'incloure a l'ACR; (2) Cerca de finançament i establiment dels sistemes de pagament, que haurà de permetre identificar les fonts de finançament que faran possible l'assumpció dels costos inicials per part de l'administració i el posterior pagament per part de la propietat; (3) Delimitació de l'ACR; (4) Execució de la intervenció.

El PLH no defineix les possibles Àrees de Conservació i Rehabilitació ACR, ja que es considera que s'hauran de definir un cop es disposi dels recursos supramunicipals per fer-les efectives. Malgrat això, si que s'estableix que aquestes hauran d'implementar-se prioritàriament al barri de la Vila i el Grao.

3.2.4 Modificacions de planejament i/o Plans de millora urbana

La millora del nucli antic, en alguns casos, requereix d'actuacions que vagin més enllà de la rehabilitació d'edificis existents, per exemple: a partir de la transformació de diferents finques que permetin millorar-ne la qualitat i accessibilitat, la creació de nous espais públics o equipaments, la transformació d'edificis obsolets.

A partir de l'anàlisi de l'estat de conservació del parc i de la informació recollida amb l'impuls dels diferents programes prevists s'avaluarà la necessitat d'impulsar la modificació del planejament vigent.

3.2.5 Coordinació amb el projecte Barris amb Futur al barri de la Vila

La Generalitat ha inclòs el barri de la Vila al programa Barris amb Futur, projecte pilot de la *Llei de millorament urbà, ambiental i social dels barris i viles* aprovada el 2022, que té com antecedent la *Llei de millora de barris, àrees urbanes i viles* del 2004. El projecte es basa en l'acció comunitària i desenvoluparà accions concretes partint de tres eixos generals: espais de sociabilitat, condicions de vida i igualtat d'oportunitats.

Les actuacions desplegades en el marc del projecte Barris amb futur facilitaran la implementació dels mecanismes de rehabilitació plantejats, a partir de la dinamització comunitària i la implicació del veïnat. A la vegada, es preveu que faciliti l'accés a finançament supramunicipal.

COST I FINANÇAMENT	
Municipal	<ul style="list-style-type: none"> → Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals. I reforç dels recursos humans del servei d'Obres i urbanisme, s'inclou el cost en el pressupost general. → Partida específica en el cas que es vulgui externalitzar l'anàlisi del parc d'habitatge, 20.000€. → Partida específica pels ajuts municipals (estudis previs, ajuts a la cohesió i avançament ajuts supramunicipals) 20.000€/any.
Generalitat	→ Programa barris amb futur.

RESPONSABLES DE GESTIÓ						
Principal	→ Obres i Urbanisme					
Suport	→ Serveis socials (habitatge)					
	→ OLH comarcal					
CALENDARI						
1	2	3	4	5	6	
						→ Projecte barris amb futur
						→ Anàlisi de l'estat del parc d'habitatge
						→ Implementació del programa de rehabilitació de finques prioritàries.
						→ Cerca de recursos supramunicipals per la implementació d'una ACR.
						→ Tramitació de modificacions de planejament o un PMU si s'escau.
INDICADORS DE SEGUIMENT						
Procés	→ S'ha analitzat l'estat del parc d'habitatge i les condicions socioeconòmiques (sí/no).					
	→ S'ha implementat un programa de rehabilitació de finques prioritàries (sí/no).					
	→ S'ha cercat recursos supramunicipals per la implementació d'una ACR (sí/no).					
	→ S'ha valorat la necessitat de tramitar modificacions de planejament (sí/no).					
Resultat	→ Número d'habitatges rehabilitats amb suport municipal.					

ACTUACIÓ	A3.3 Aplicació de la disciplina urbanística
ÀMBIT	3 – Millora del parc d'habitatge i suport a les comunitats
TIPUS	Reforç
FINALITAT	
Promoure la millora d'edificis en mal estat i l'activació d'edificis amb les obres aturades.	
CONTINGUT	

L'Ajuntament d'Amposta ja utilitza la disciplina urbanística en situacions de manca de conservació dels habitatges, especialment en aquells casos amb risc a la via pública o que són objecte d'alguna denúncia.

Es preveu reforçar els instruments de disciplina, per disposar de mecanismes complementaris als incentius oferts a la propietat per a la rehabilitació dels seus habitatges i a la vegada tenir més capacitat d'actuar en situacions que comporten risc o afectacions greus al veïnat. Es prioritzarà l'actuació en relació al mal estat de conservació dels edificis i habitatges, però també es podran iniciar procediments per altres casuístiques que afectin el veïnat.

Es proposa el treball en diferents línies:

3.3.1 Disciplina d'edificis en mal estat

Es preveu la tramitació d'ordres d'execució en aquells edificis que es trobin en pitjors condicions i com a darrer recurs en el cas que la propietat no tingui interès en rehabilitar l'edifici. Es prioritzaran:

- Edificis en mal estat que generen risc a la via pública o afectacions a les edificacions veïnes.
- Habitatges habitats que no compleixen les condicions d'habitabilitat. Caldrà garantir el realotjament en cas que sigui necessari i el manteniment de les persones usuàries a l'habitatge.
- Entorns on es prioritza l'actuació, per exemple perquè es disposa de patrimoni municipal.

3.3.2 Edificis inacabats

S'han identificat alguns edificis inacabats que es van iniciar fa més de 10 anys i amb la crisi immobiliària del 2008 van quedar les obres aturades.

Es plantegen les següents línies de treball en funció de les característiques de cada cas:

- **Anàlisi de la situació de l'immoble:** situació jurídica, propietat, estat de la construcció, potencial, etc.
- **Intermediació amb la propietat** per trobar mecanismes de suport per reactivar la construcció.
- **Ajustos de la normativa urbanística** en edificis on ha canviat la normativa vigent des de l'obtenció de la llicència, per facilitar que es puguin acabar sense canvis significatius del projecte. En aquest ajust es podrà plantejar la generació d'habitatge protegit que justifiqui aquest canvi normatiu o actuacions de dotació en cas necessari.
- **Adquisició de l'immoble per part de l'Ajuntament**, en funció de l'estat de l'edifici es podran acabar les obres amb els ajuts supramunicipals a la rehabilitació o cedir-lo a una entitat externa que desenvolupi les obres i gestioni els habitatges resultants.
- **Expedients sancionadors**, la normativa vigent permet iniciar expedients sancionadors per incompliment del deure de conservació i tramitar ordres d'execució. Tot i això aquesta via requereix destinar importants recursos humans per gestionar tot el procés, caldrà avaluar la capacitat municipal.

3.3.3 Activació dels solars vacants

A mig termini es preveu impulsar diferents mesures per incentivar la construcció dels solars vacants:

→ **Establiment dels terminis d'edificació per poder imposar l'obligació d'edificar**

El POUM vigent no estableix els terminis d'edificació, per aquest motiu es planteja la possibilitat d'establir terminis tant en l'edificació lliure com protegida en els nous planejaments que es desenvolupin. I a la vegada desenvolupar una modificació de planejament per establir els terminis dels quals disposa la propietat per a l'execució dels habitatges. La modificació hauria d'establir un termini màxim per tal que la propietat faci els tràmits necessaris per iniciar l'execució de l'edificació.

→ **Activació del registre de solars**

Una vegada establerts els terminis d'edificació, serà possible activar el registre de solars sense edificar, que permetrà a l'administració forçar l'execució dels nous habitatges o la millora dels existents. En aquest registre s'hi podran inscriure tant solars concrets (inscripció de la declaració d'incompliment de l'obligació d'edificar), com edificis (inscripció de la declaració d'incompliment de l'ordre d'execució i rehabilitació).

La inscripció d'una finca al registre permet iniciar l'expedient d'alienació forçosa, que durarà 2 anys durant els quals l'Ajuntament podrà:

- *Expropiar el solar d'ofici*, per edificar-lo directament.
- *Expropiar el solar a instància d'entitats urbanístiques especials*, si són beneficiàries de l'expropiació.
- *Sotmetre la finca o el solar a alienació forçosa* mitjançant la subhasta corresponent, amb el procediment que s'estableixi per reglament.
- *Acordar sotmetre la finca o el solar a substitució forçosa*. Consisteix en l'adjudicació d'edificar en règim de propietat horitzontal amb la persona propietària originària de l'immoble, mitjançant concurs públic. Es pot realitzar d'ofici o a instància d'una persona interessada.

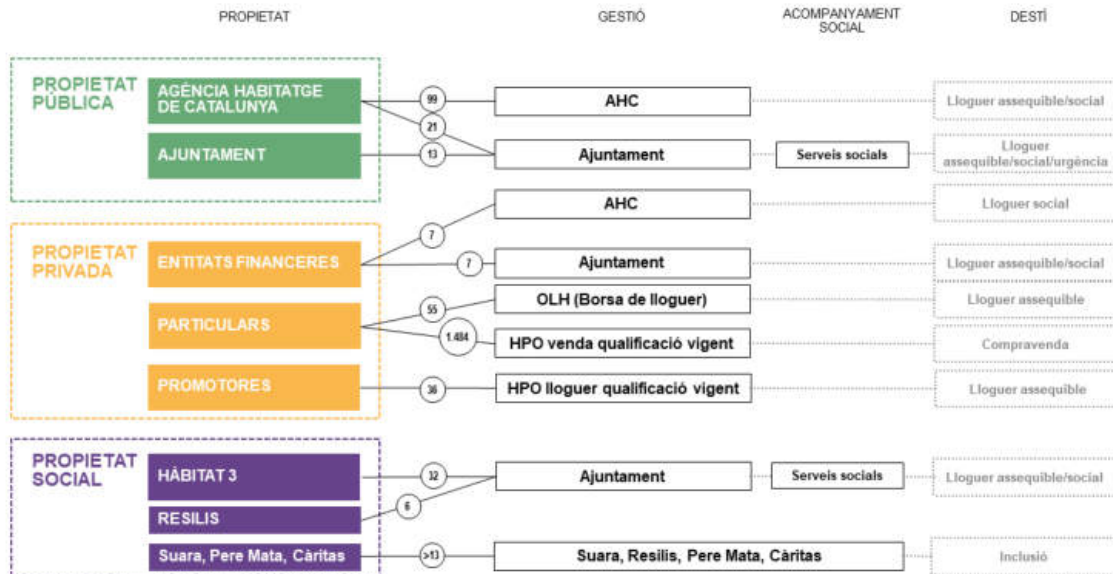
Aquestes actuacions no s'implementaran fins que l'Ajuntament hagi impulsat la construcció, rehabilitació i alienació del seu patrimoni.

COST I FINANÇAMENT						
Municipal	→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals. I reforç dels recursos humans del servei d'Obres i urbanisme, s'inclou el cost en el pressupost general.					
Generalitat						
RESPONSABLES DE GESTIÓ						
Principal	→ Obres i Urbanisme					
Suport						
CALENDARI						
1	2	3	4	5	6	
						→ Tramitació d'ordres d'execució en edificis en mal estat.
						→ Actuacions per fomentar l'activació d'edificis inacabats.
						→ Establiment de terminis d'edificació i activació del registre de solars.
INDICADORS DE SEGUIMENT						
Procés	→ Número d'ordres d'execució. → S'han desenvolupat actuacions per l'activació d'edificis inacabats (sí/no). → S'han establert terminis d'edificació i activat el registre de solars (sí/no).					

Resultat	<ul style="list-style-type: none">→ Número d'habitatges rehabilitats arrel de les ordres d'execució.→ Número d'habitatges rehabilitats en edificis amb les obres aturades.→ Número d'habitatges construïts arrel de l'activació del registre de solars.
----------	---

2.4 GESTIÓ DEL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE

Amposta compta amb un parc d'habitatge assequible i social heterogeni, configurat per diferents tipologies residencials i gestionats per diferents administracions i entitats, com es pot observar en el següent esquema:



Els darrers anys, l'Ajuntament, davant la necessitat de disposar d'habitatge social de forma ràpida i amb pocs recursos, ha apostat per la gestió d'habitatges cedits. Actualment, a través de convenis amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, la Sareb, Hàbitat 3 i Resilis, gestiona 66 habitatges. A més, a partir de la promoció i adquisició ha generat un parc propi amb 13 habitatges.

Ahora, ha impulsat mecanismes propis de gestió com el Reglament municipal regulador del Fons social d'habitatges de lloguer, que li permet establir les condicions d'adjudicació i destí, així com disposar d'un registre de sol·licitants propi.

Per a consolidar aquesta experiència, es preveu desenvolupar una estratègia de gestió que optimitzi els recursos disponibles, faciliti la tasca dels equips municipals i possibiliti l'expansió del parc d'habitatge de gestió municipal. Aquesta estratègia es concreta en 2 actuacions:

- **Reforç de la gestió de l'habitatge municipal** (Actuació 4.1.). Implementar mesures que facilitin la gestió del parc d'habitatge municipal o cedit.
- **Coordinació amb l'Agència de l'habitatge de Catalunya** (Actuació 4.2.). Reforçar la gestió de proximitat del parc públic d'habitatges de l'AHC.

Actuacions

A4.1. Reforç de la gestió de l'habitatge municipal

A4.2. Coordinació amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

ACTUACIÓ	A4.1 Reforç de la gestió de l'habitatge municipal
ÀMBIT	4 – Gestió del parc d'habitatge assequible
TIPUS	Reforç
FINALITAT	
Facilitar la gestió del parc d'habitatge municipal o cedit.	
CONTINGUT	

L'Ajuntament d'Amposta, l'any 2019, va aprovar el Reglament municipal regulador del Fons social d'habitatges de lloguer que estableix les condicions d'adjudicació dels habitatges inclosos en aquest Fons (habitatges de propietat o gestió municipal) i els requisits d'accés al registre municipal de sol·licitants. El reglament preveu dues tipologies:

- Lloguer assequible:
 - Els ingressos de la unitat de convivència han de superar els 11.500€/any.
 - Renda determinada per la qualificació de l'habitatge.
 - Adjudicació mitjançant sorteig.
- Lloguer social:
 - Els ingressos de la unitat de convivència no poden superar els 11.500€/any.
 - La renda mensual màxima correspondrà: al 10% dels ingressos, si estan per sota del 0,89 de l'IRSC; al 12% dels ingressos, si estan per sota del 0,95 de l'IRSC; al 18% dels ingressos, si són iguals o superiors del 0,95 IRSC.
 - Proposta d'adjudicació de la Comissió de valoració a partir d'un barem.

A més, el 2024, s'ha realitzat una convocatòria específica per a 4 habitatges destinats a joves, amb les següents característiques:

- Menor o igual a 35 anys.
- Ingressos mínims 1,3 SMI (entre 19.656€ i 21.832€)
- Ingressos màxims 3 SMI (equivalent a 5,2712IRSC) (entre 45.360€ i 50.399€)
- Adjudicació mitjançant sorteig.

Per tal de facilitar la gestió del parc actual i dels nous habitatges que s'incloguin en el conjunt d'habitatges gestionats per l'Ajuntament, es preveu implementar les següents accions:

4.1.1 Criteris i mecanisme d'adjudicació

→ Valorar la possibilitat d'ampliar els col·lectius beneficiats

- Es valorarà la necessitat de destinar habitatges a col·lectius amb necessitats específiques d'acompanyament (salut mental, sensellarisme, diversitat funcional...). En aquests casos es podrà comptar amb el suport d'entitats socials especialitzades per fer el seguiment i/o incloure'ls a la Xarxa d'habitatges d'Inserció. Els criteris d'adjudicació es podran adaptar al tipus de programa previst.
- Es permetrà que persones grans, o amb mobilitat reduïda, que disposin d'un habitatge en propietat al municipi puguin accedir a un habitatge municipal sempre que cedeixin el seu habitatge a l'Ajuntament per a lloguer social.

→ Condicions d'accés als habitatges de lloguer assequible

- Es considera que es podria utilitzar el registre de sol·licitants d'HPO, com a registre únic per centralitzar les sol·licituds d'habitatge assequible pel contingent general.
- La inscripció al registre HPO serà necessària sempre que es vulguin adjudicar habitatges de protecció oficial, ja sigui per la qualificació urbanística o perquè s'han qualificat per accedir a ajuts.

- Per altra banda, el Reglament del Fons de lloguer social no estableix uns ingressos màxims per unitat i es considera que caldria incloure-ho.
- Preveure una certa flexibilitat en les condicions d'adjudicació per evitar que la convocatòria pugui quedar deserta, especialment en habitatges destinats a joves on és habitual.

→ **Establir criteris de rotació del parc**

- Facilitar el pas a habitatges del contingent general un cop ha finalitzat el termini del contracte de lloguer social, ja sigui en el mateix habitatge o en un altre recurs. Tenint en compte que el pas d'un lloguer social a un lloguer de mercat és un procés difícil que dificulta la sortida de l'habitatge.
- Manteniment a l'habitatge de forma indefinida en les UC amb persones grans i/o situació de dependència, sempre que mantinguin els requisits establerts.
- Facilitar la sortida d'habitatges de lloguer assequible, a partir de l'acompanyament en la cerca d'habitatge al mercat.

4.1.2 Implementació d'una gestió immobiliària, social i comunitària

La gestió dels habitatges la desenvolupa la tècnica d'habitatge del departament de serveis socials i compta amb el suport puntual d'Obres i urbanisme per tasques de manteniment o arranjaments i de la policia de proximitat per tasques de mediació.

Es considera que a mesura que s'ampliï el parc caldrà reforçar l'equip i establir les següents esferes de treball:

- **Gestió immobiliària:** inclourà l'adjudicació i signatura de contractes; el seguiment dels pagaments; i la gestió de les intervencions de manteniment i millora necessàries. En cas que sigui necessari es podria externalitzar la gestió administrativa.
- **Gestió social:** informes socials per l'adjudicació dels habitatges públics, el seguiment social en habitatges que ho requereixin i la mediació en habitatges compartits.
- **Gestió comunitària:** inclourà la mediació comunitària per tal de prevenir o actuar en cas de conflicte i la promoció d'una convivència positiva a nivell de tot l'edifici.

4.1.3 Implementació d'un contracte social

A mig termini es valorarà la idoneïtat d'implementar un contracte social en els habitatges destinats al lloguer social.

- Aquest mecanisme consisteix en signar dos contractes amb les persones usuàries:
 - Contracte de lloguer on s'estableix la renda segons la qualificació de l'habitatge.
 - Contracte social, on s'estableix un suport econòmic anual vinculat als ingressos disponibles de la unitat UC i al seguiment d'un pla de treball amb serveis socials.
- Algunes administracions ho implementen per tal de reduir els impagaments i fomentar el seguiment del pla de treball i bona convivència. Tot i això, suposa una tasca de gestió més elevada.

COST I FINANÇAMENT	
Municipal	<ul style="list-style-type: none"> → Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals. → Partides destinades al pagament del cost dels habitatges cedits per entitats socials. Cost dels convenis amb Habitat 3, Resilis i Sareb, 105.000€/any.
Generalitat	<ul style="list-style-type: none"> → Ajuts pels habitatges inclosos a la Xarxa d'inserció.
RESPONSABLES DE GESTIÓ	
Principal	<ul style="list-style-type: none"> → Habitatge (Serveis Socials)
Suport	<ul style="list-style-type: none"> → Obres i urbanisme. Pel manteniment i tràmits dels habitatges.

CALENDARI						
1	2	3	4	5	6	
						→ Revisió dels criteris i mecanisme d'adjudicació dels habitatges municipals.
						→ Reforç de la gestió immobiliària, social i comunitària.
						→ Implementació del contracte social, si s'escau.
INDICADORS DE SEGUIMENT						
Procés	→ S'han revisat els criteris i mecanisme d'adjudicació (sí/no). → S'ha reforçat la gestió immobiliària, social i comunitària (sí/no). → S'ha valorat la idoneïtat d'implementar un contracte social (sí/no).					
Resultat	→ Número d'habitatges gestionats des dels serveis municipals.					

ACTUACIÓ	A4.2 Coordinació amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya
ÀMBIT	4 – Gestió del parc d'habitatge assequible
TIPUS	Reforç
FINALITAT	
Reforçar la gestió de proximitat del parc públic d'habitatges de l'AHC.	
CONTINGUT	

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya disposa de 120 habitatges de propietat i 7 ceditos d'entitats financeres. De tots aquests, n'ha cedit 21 a l'Ajuntament a partir de convenis. L'Ajuntament assumeix el cost del lloguer d'aquests habitatges que finança amb els ajuts de la Xarxa d'habitatges d'inserció de la Generalitat i el que paguen les persones usuàries.

L'Ajuntament valora positivament la cessió dels habitatges de l'AHC, ja que els hi permet ampliar el parc d'habitatge destinat a les persones inscrites al Fons social d'habitatges de lloguer municipal i a la vegada fer-ne una gestió més propera. Per aquest motiu es preveu seguir fomentant la cessió d'habitatges de l'AHC a l'Ajuntament.

Per altra banda es preveu reforçar la coordinació i seguiment de la gestió dels habitatges de l'AHC, ja que representen un volum important del parc d'habitatge assequible de la ciutat. En general es valora positivament la relació i coordinació entre els dos ens, però es considera adient formalitzar-la.

Traspàs de nous habitatges per la gestió municipal

A mesura que creixi el parc d'habitatge de gestió municipal, caldrà valorar si es disposa de recursos humans suficients per a gestionar habitatges de l'AHC o es vol prioritzar el parc municipal.

Paral·lelament s'estudiarà amb l'AHC si es més adient:

- Mantenir el model actual en que els habitatges es destinen a la Xarxa d'inserció i l'Ajuntament percep l'ajut corresponent.
- O tramitar un ajut implícit per a les persones usuàries, corresponent a la diferència entre el que paguen segons els seus ingressos i el lloguer establert per l'AHC.

Formalització del seguiment dels habitatges gestionats per l'AHC

Actualment, la tècnica d'habitatge municipal desenvolupa algunes tasques d'intermediació entre les persones usuàries del parc d'habitatge de l'AHC i la pròpia Agència. Es considera adient mantenir aquestes tasques, ja que es valoren positivament per part de les persones usuàries, però es considera que caldria formalitzar el seguiment a desenvolupar mitjançant un acord amb l'Agència.

COST I FINANÇAMENT	
Municipal	<ul style="list-style-type: none"> → Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals. → Pagament lloguer dels habitatges de l'AHC cedits a l'Ajuntament. 66.650 €/any, una part es compensa amb el pagament dels lloguers de les persones usuàries.
Generalitat	<ul style="list-style-type: none"> → Agència de l'Habitatge de Catalunya. Cessió d'habitatges. → Ajuts vinculats a la Xarxa d'inserció.
RESPONSABLES DE GESTIÓ	
Principal	→ Habitatge (Serveis Socials)
Suport	→ Agència de l'Habitatge de Catalunya

CALENDARI						
1	2	3	4	5	6	
						→ Formalització del seguiment municipal dels habitatges gestionats per l'AHC.
						→ Traspàs de nous habitatges per la gestió municipal.
INDICADORS DE SEGUIMENT						
Procés						→ S'ha formalitzat el seguiment municipal dels habitatges gestionats per l'AHC. (sí/no).
						→ S'ha cedit nous habitatges propietat de l'AHC a l'Ajuntament (sí/no).
Resultat						→ Número d'habitatges gestionats per l'AHC amb suport dels serveis municipals.
						→ Número d'habitatges propietat de l'AHC i cedits a l'Ajuntament.

2.5 ATENCIÓ A LES SITUACIONS DE VULNERABILITAT RESIDENCIAL

Un dels principals reptes de la Política municipal d'habitatge, a més de facilitar l'accés a l'habitatge al conjunt de la població, és l'atenció a les persones en situació d'exclusió residencial.

En aquest sentit, les actuacions d'ampliació del parc d'habitatge assequible descrites anteriorment seran clau, però mentre no es disposa dels recursos residencials suficients per a donar resposta a les situacions d'exclusió residencial, és imprescindible poder oferir allotjament d'urgència i reforçar els mecanismes de prevenció per evitar la pèrdua de l'habitatge.

Per altra banda, es preveu activar diferents mecanismes de suport a la població en situació de vulnerabilitat. Des de l'acompanyament a persones que necessiten compartir habitatge per motius econòmics, l'atenció i prevenció de situacions de discriminació immobiliària, fins a l'atenció en situacions de vulnerabilitat energètica.

Aquesta estratègia es concreta en 5 actuacions:

- **Reforç de l'atenció per evitar la pèrdua de l'habitatge** (Actuació 5.1.). Per facilitar el manteniment de l'habitatge en les llars amb dificultats de pagament.
- **Ampliació i millora de l'accés als recursos d'emergència** (Actuació 5.2.). Per oferir un allotjament d'emergència a les persones i llars que es troben en exclusió residencial.
- **Programa d'habitatge compartit** (Actuació 5.3.). Per facilitar l'opció de compartir habitatge per reduir les despeses vinculades a l'habitatge de forma regulada.
- **Prevenció de la discriminació i les situacions d'exclusió residencial** (Actuació 5.4.). Per ampliar la informació disponible que hi ha de les situacions que requereixen suport.
- **Atenció en situacions de vulnerabilitat energètica** (Actuació 5.5.). Per garantir l'accés i el manteniment dels subministraments bàsics.

Actuacions

A5.1. Reforç de l'atenció per evitar la pèrdua de l'habitatge

A5.2. Ampliació i millora de l'accés als recursos d'emergència

A5.3. Programa d'habitatge compartit

A5.4. Prevenció de la discriminació i les situacions d'exclusió residencial

A5.5. Atenció en situacions de vulnerabilitat energètica

ACTUACIÓ	A5.1 Reforç de l'atenció per evitar la pèrdua de l'habitatge
ÀMBIT	5 – Atenció a les situacions de vulnerabilitat residencial
TIPUS	Reforç
FINALITAT	
	Facilitar el manteniment de l'habitatge per part d'unitats de convivència amb dificultats de pagament
CONTINGUT	

L'atenció a les persones en risc de perdre l'habitatge es desenvolupa des de Serveis Socials i l'Oficina d'habitatge comarcal. Es considera que l'acompanyament i l'actuació preventiva enfront a les dificultats de pagament de l'habitatge és essencial per evitar-ne la pèrdua i per aquest motiu es preveu mantenir i reforçar el serveis que s'ofereixen a partir dels següents mecanismes:

Difusió dels ajuts i serveis disponibles

Es crearà un apartat al web municipal amb tota la informació vinculada als ajuts i serveis disponibles indicant quins s'ofereixen des de l'Oficina comarcal i quins des de Serveis socials municipals.

Es desenvoluparan accions de difusió periòdiques adreçades a diferents col·lectius per informar dels serveis i ajuts per atendre l'exclusió residencial de l'Ajuntament i de l'Oficina d'habitatge. També s'informarà als diferents serveis municipals, les entitats i professionals del camp de l'habitatge, de les eines disponibles per tal que derivin a la població que requereixi del suport municipal als recursos l'abans possible.

També serà clau difondre missatges que previnguin la possible estigmatització de serveis socials perquè qualsevol persona amb dificultats s'hi dirigeixi. Es considera que avançar l'arribada als recursos públics és clau per reduir les situacions d'emergència.

Cal tenir en compte que un 60% de les persones que han respost l'enquesta indiquen com una problemàtica important o molt important no saber a on recórrer quan tenen algun problema vinculat amb l'habitatge.

Impuls de la mediació entre propietat i persones usuàries

La mediació es considera un mecanisme clau per prevenir la pèrdua de l'habitatge. Actualment, l'Ajuntament compta amb un conveni amb l'AHC per gestionar el servei d'Ofideute i la tècnica d'habitatge realitza la mediació i l'assessorament jurídic en lloguers i propietats particulars. Per a poder acompanyar de forma adequada aquests casos és clau disposar d'una persona amb coneixements jurídics i capacitat de desenvolupar processos d'intermediació amb la propietat que permeti cercar alternatives a la pèrdua de l'habitatge. Aquest perfil tècnic actualment és el que està portant el servei i, per tant, es proposa mantenir-lo.

Vetllar pel compliment de la llei de regulació dels lloguers

S'avaluarà si des de Oficina comarcal d'Informació al Consumidor es pot difondre la normativa de regulació dels lloguers prevista en la llei d'habitatge estatal (12/2023), perquè la població conegui els seus drets i s'assessori en cas d'incompliment de la normativa.

Coordinació amb l'Oficina Local d'Habitatge

Des de Serveis Social s'acompanya a les persones per accedir als ajuts que gestiona l'Oficina Local d'Habitatge (prestacions econòmiques d'urgència especial per a l'habitatge, PEEU). Es proposa generar un espai formal de treball que permeti coordinar el servei que s'ofereix.

COST I FINANÇAMENT						
Municipal	<ul style="list-style-type: none"> → Despeses internalitzables vinculades a la tasca de serveis municipals. → Creació d'un apartat d'habitatge al web municipal. 					
Generalitat	<ul style="list-style-type: none"> → Conveni amb la Generalitat de Catalunya per la gestió de l'Ofideute. 					
RESPONSABLES DE GESTIÓ						
Principal	<ul style="list-style-type: none"> → Habitatge (Serveis Socials) 					
Suport	<ul style="list-style-type: none"> → OLH Comarcal → Agència de l'Habitatge de Catalunya → OCIC, Oficina comarcal d'informació al consumidor. 					
CALENDARI						
1	2	3	4	5	6	
						→ Actualització del web municipal i accions de difusió dels ajuts i serveis.
						→ Sol·licitar que l'OCIC assessori en relació la regulació dels lloguers.
						→ Manteniment del servei d'Ofideute i mediació amb la propietat.
						→ Coordinació amb l'OLH comarcal.
INDICADORS DE SEGUIMENT						
Procés	<ul style="list-style-type: none"> → Creació d'un apartat d'habitatge al web municipal (sí/no). → S'han realitzat accions de difusió sobre els ajuts i serveis disponibles (sí/no). → Es disposa d'un punt que ofereixi assessorament en relació la regulació dels lloguers (sí/no). → Es manté el servei de mediació amb capacitat per atendre les demandes (sí/no). → Es disposa d'una coordinació fluïda entre serveis socials i l'oficina comarcal (sí/no). 					
Resultat	<ul style="list-style-type: none"> → Número d'ajuts supramunicipals tramitats i atorgats. → Número d'expedients de l'Ofideute realitzats i resolucions positives. → Número d'acompanyaments realitzats des del servei de mediació i resolucions positives. 					

ACTUACIÓ	A5.2 Ampliació i millora de l'accés als recursos d'emergència
ÀMBIT	5 – Atenció a les situacions de vulnerabilitat residencial
TIPUS	Reforç
FINALITAT	Oferir un allotjament d'emergència a les persones i unitats de convivència que han perdut l'habitatge o es troben en exclusió residencial.
CONTINGUT	

L'Ajuntament d'Amposta disposa de 3 habitatges de titularitat municipal per a situacions d'urgència a més dels habitatges inclosos en el Fons social d'habitatges de lloguer destinats a lloguer social. Per altra banda, es disposa d'una casa d'acollida gestionada per Caritas (Ilar Bethania) i l'associació Siloé gestiona una residència temporal per a persones en situació d'exclusió residencial, tot i que els requisits d'accés establerts per aquestes entitats sovint genera que persones en situació d'exclusió residencial no hi puguin accedir.

Es considera que caldria ampliar els recursos residencials temporals per tal de poder allotjar persones en situació d'exclusió residencial que es troben al carrer, en infrahabitatge, en risc de perdre l'habitatge, etc. En molts casos les persones que es troben en aquesta situació són joves extutelats que han finalitzat la seva estada en algun recurs ubicat al municipi o l'entorn, però també persones soles, majoritàriament homes.

En aquest sentit, per millorar la resposta en aquests casos, d'una banda, es reforçarà els mecanismes de detecció precoç i prevenció de la pèrdua (*actuació 5.1. Reforç de l'atenció per evitar la pèrdua de l'habitatge*) i, d'altra banda, s'ampliaran els recursos disponibles per donar-hi resposta. En aquest sentit es preveu l'ampliació dels habitatges municipals destinats a situacions d'emergència.

Complementàriament es treballarà amb organismes supramunicipals per impulsar la creació d'un Servei³¹ d'acolliment residencial d'urgència per estades curtes, 6 mesos, que serveixi de recurs pont mentre s'espera l'adjudicació d'un habitatge de la Mesa o l'accés a un altre recurs estable. Es considera un recurs clau per a la comarca, però la seva implementació requereix de recursos econòmics supramunicipals.

Habitatges municipals per a emergències

Es preveu ampliar el número d'habitatges municipals destinats a l'emergència:

→ **Tipologia de recurs:**

- Allotjaments d'urgència per estades curtes, màxim 6 mesos, com a recurs pont fins que es disposi d'un habitatge de la Mesa d'emergència.
- Habitatges destinats al lloguer social, previst en el reglament del Fons social d'habitatges de lloguer, per a persones en situació d'emergència i exclusió residencial.

→ **Tipus d'habitatge:** es podran destinar a aquest destí habitatges, allotjaments o altres immobles (locals) que compleixin els requisits provinents de:

- El patrimoni municipal actual.
- L'adquisició per part de l'Ajuntament.
- La captació a partir del lloguer o cessió a l'Ajuntament d'habitatges privats, d'entitats socials o de l'AHC.

³¹ Servei previst a la cartera de serveis socials, inclòs dins els serveis residencials d'estada limitada. Els serveis residencials d'estada limitada estan regulats per la Llei 12/2007, d'11 d'octubre, de serveis socials i el Decret 142/2010, d'11 d'octubre, pel qual s'aprova la Cartera de Serveis Socials 2010-2011, que estableixen la tipologia dels serveis socials bàsics del Sistema Català de Serveis Socials.

- **Acompanyament social:** es desenvoluparà per part de Serveis socials. A mig termini, es podrà valorar la contractació d'una entitat externa per la gestió d'allotjaments temporals, per tal que l'Ajuntament no s'hagi d'encarregar directament de l'acompanyament social a les persones usuàries.
- **Modalitats:**
 - Allotjament compartit per a persones soles.
 - Allotjament compartit per a unitats amb infants.
 - Allotjaments per a una única unitat de convivència.
- **Criteris de funcionament:** els habitatges destinats al lloguer social es regularan mitjançant el reglament vigent. Per altra banda, si es considera necessari, es podrà incorporar la regulació dels allotjaments temporals d'urgència en el reglament, amb els següents criteris:
 - Procés d'adjudicació: des de la Comissió de valoració s'identificaran les unitats de convivència sol·licitants d'un allotjament temporal d'urgència (5.4. Prevenció de la discriminació i les situacions d'exclusió residencial) i a partir d'un informe elaborat per serveis socials es realitzarà l'assignació d'un recurs si s'escau.
 - Ingressos màxims de la UC: 2IRSC (persones soles), 2,5 IRSC (unitats), 3IRSC (discapacitat).
 - Taxa per la utilització del servei: s'establirà en funció dels ingressos, 10% <0,89IRSC, 12%<0,95IRSC, 18%>0,95IRSC, 30%<2,5IPREM.
 - Temporalitat: 6 mesos prorrogables mentre es compleixin els requisits d'accés i fins a la derivació a un recurs estable.

Reforç dels recursos comarcals per a joves extutelats

S'instarà a les administracions supramunicipals (Consell Comarcal, Diputació i Generalitat) per a que amplii els recursos disponibles per atendre els joves en situació de vulnerabilitat, per exemple amb l'ampliació del Projecte Sostre 360º de les Terres de l'Ebre.

El municipi d'Amposta es troba amb una situació que no pot resoldre únicament amb els recursos municipals i que ve donada per la concentració en el municipi i l'entorn de varis centres d'acolliment de menors i per la manca de polítiques de suport a la seva emancipació.

COST I FINANÇAMENT						
Municipal	→	Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.				
	→	Partida específica conveni sensellarisme Terres de l'Ebre, previsió 5.000€ 2025 i 10.000€ anys posteriors.				
Generalitat	→	Se sol·licitarà suport a la implementació de recursos supramunicipals per l'allotjament d'emergència i el reforç del projecte Sostre 360 per l'emancipació de joves extutelats.				
RESPONSABLES DE GESTIÓ						
Principal	→	Habitatge (Serveis Socials)				
Suport	→	Consell Comarcal				
	→	Delegació Generalitat Terres de l'Ebre, projecte Sostre 360.				
CALENDARI						
1	2	3	4	5	6	
						→ Ampliació dels habitatges municipals destinats a l'exclusió residencial.
						→ Implementació de l'allotjament compartit entre unitats de convivència.
						→ Cerca de suport supramunicipal per la implementació de recursos comarcals.
						→ Valoració de la inclusió al reglament municipal de la tipologia allotjament temporal d'urgència i la modalitat d'allotjament compartit.

INDICADORS DE SEGUIMENT	
Procés	<ul style="list-style-type: none"> → S'ha ampliat els habitatges municipals destinats a l'emergència i l'exclusió residencial (sí/no). → S'ha implementat noves tipologies d'allotjament (sí/no). → S'ha cercat suport supramunicipal per a la implementació de recursos comarcals (sí/no).
Resultat	<ul style="list-style-type: none"> → Número de llars en situació d'emergència o exclusió residencial allotjades en els recursos municipals. → Número de llars en situació d'emergència o exclusió residencial allotjades en recursos externs. → Número d'habitatges municipals destinats a l'emergència.

ACTUACIÓ	A5.3 Programa d'habitatge compartit
ÀMBIT	5 – Atenció a les situacions de vulnerabilitat residencial
TIPUS	Nova
FINALITAT	Facilitar l'opció de compartir habitatge privat per reduir les despeses vinculades a l'habitatge.
CONTINGUT	

Moltes de les llars que no poden fer front al pagament d'un habitatge o que prefereixen compartir-lo, es troben en situacions inadequades o irregulars. Les estadístiques indiquen un augment de les llars de 5 i més persones (un 103%), el 2021 representen un 7,7% de les llars, probablement per la necessitat de compartir habitatge a causa del seu encariment. A més a més, a Amposta hi predominen les llars unipersonals (un 25,6% del total el 2021) i d'aquestes, el 39% són de persones de 65 i més anys i més de la meitat són femenines.

Aquests dos factors: la necessitat de compartir habitatge per l'encariment del preu del lloguer i l'amenaça de situacions de soledat no volguda en persones grans, generen l'escenari adequat per la implementació de mecanismes de suport públic que facilitin el procés de compartir habitatge i garanteixin les millors condicions de convivència.

Difusió dels drets i deures de les parts

En primer lloc, per tal de difondre els drets i deures de les parts i els principis per a una bona convivència es redactarà una **Guia per al lloguer d'habitacions**. Serà una referència tant per a les persones propietàries com per a les llogateres. Complementàriament, es dissenyarà una campanya de difusió per garantir que la informació arribi a ambdues parts.

Borsa de lloguer d'habitacions

En una segona fase s'implementarà una borsa municipal per facilitar el lloguer d'habitacions. Es preveu desenvolupar les següents accions.

- **Registre de sol·licitants:** tant de persones que ofereixen habitacions com de persones que en busquen.
- **Intermediació en la signatura de contractes de lloguer d'habitacions:** s'oferirà suport jurídic i acompanyament en el procediment de la signatura de contractes de lloguer d'habitacions. Es vetllarà pel compliment de totes les clàusules legals en el contracte.
- **Acompanyament a la convivència.** Inclourà:
 - Assessorament legal i mediació amb la propietat per fer possible la signatura de contractes d'arrendament o sotsarrendament a les persones residents.
 - Assessorament econòmic del preu de l'arrendament o el sotsarrendament.
 - Realització d'entrevistes per buscar persones amb perfils que puguin encaixar en un procés de convivència.
 - Oferir un seguiment de la convivència.
 - Facilitar sistemes de mediació entre les persones que lloguen l'habitació i les persones llogateres, en cas de conflicte.

Programes específics

Es podran impulsar programes específics per donar resposta a col·lectius amb necessitats concretes. Es plantegen els següents programes:

- **Programa intergeneracional.** Caldrà identificar persones que podrien estar interessades a compartir els seus habitatges, principalment persones grans que viuen soles. Es podrà vincular al Pla d'envelliment que s'està elaborant actualment.

- **Persones joves.** Les persones joves són qui comparteix habitatge de manera majoritària. Es preveu també l'impuls d'un programa específic per posar en contacte a persones joves que volen compartir.
- **Llars amb un adult i infants.** Les llars monoparentals o parelles separades amb infants tenen especials dificultats per accedir a habitatges adequats a les seves necessitats i compartir habitatge amb unitats similars pot facilitar la convivència

COST I FINANÇAMENT						
Municipal	<ul style="list-style-type: none"> → Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals. → Partida específica en el cas que s'externalitzi l'elaboració de la guia. 2.000€ → Partida específica d'ampliació de recursos humans, comptabilitzada al pressupost global. 					
RESPONSABLES DE GESTIÓ						
Principal	→ Habitatge (Serveis Socials)					
Suport	→ Oficina de Joventut (Ajuntament d'Amposta i Consell Comarcal)					
CALENDARI						
1	2	3	4	5	6	
						→ Redacció de la Guia per al lloguer d'habitacions.
						→ Implementació de la Borsa de lloguer d'habitacions.
						→ Implementació de programes específics.
INDICADORS DE SEGUIMENT						
Procés	<ul style="list-style-type: none"> → S'ha publicat la Guia pel lloguer d'habitacions (sí/no). → S'ha implementat la Borsa de lloguer d'habitacions (sí/no). → S'han implementat programes específics (sí/no). 					
Resultat	<ul style="list-style-type: none"> → Número de persones ateses al programa per compartir habitatge segons perfil. → Número d'acompanyaments a la signatura del lloguer realitzats. → Número d'habitacions llogades mitjançant el suport municipal. 					

ACTUACIÓ	A5.4 Prevenció de la discriminació i les situacions d'exclusió residencial
ÀMBIT	5 – Atenció a les situacions de vulnerabilitat residencial
TIPUS	Reforç
FINALITAT	
Conèixer les situacions que requereixen suport per a poder donar-hi una resposta adequada.	
CONTINGUT	

Els darrers anys les situacions d'exclusió residencial a Amposta han augmentat. Actualment, s'estima que al municipi hi ha al voltant de 109 llars en aquesta situació, la majoria en habitatges ocupats sense títol habilitant. Un dels factors que més hi ha influït ha estat l'increment dels lloguers. A més a més, la discriminació cap a persones racialitzades amb diversitat funcional, del col·lectiu LGTBIQ+ o per raó de gènere, també genera majors dificultats a l'hora d'accedir a un habitatge.

Es considera que en els propers anys aquestes circumstàncies podrien seguir augmentant. Per aquest motiu es considera necessari desenvolupar un seguiment de la situació que permeti anticipar-se i cercar mecanismes per donar-hi resposta.

Detecció precoç de les situacions de vulnerabilitat residencial:

Es preveu la redacció d'un **Protocol de derivació** entre els equips municipals i les entitats socials per facilitar un circuit de detecció precoç de les situacions d'exclusió residencial a través de:

- **Coordinació interna:** Entre Serveis Socials, la Policia Local i l'Oficina Local d'Habitatge.
- **Antenes:** Al CAP, les escoles i altres serveis municipals.
- **Coordinació amb organismes supramunicipals i entitats socials:** entitats que atenen a població amb problemàtiques d'habitatge o població en risc d'exclusió, Jutjats, AHC.

Acompanyament

La identificació de les situacions de vulnerabilitat ha de permetre oferir un acompanyament específic a aquestes llars per millorar la seva situació residencial. Es proposa treballar a partir dels criteris següents:

- Es prioritzaran aquells casos on hi hagi una major situació de vulnerabilitat, per la presència d'infants, persones dependents, malalties, etc.
- S'acompanyarà la cerca d'una alternativa habitacional o el real·lotjament en un recurs d'emergència.

En el cas que la propietat sigui responsable de la situació, s'iniciarà un procés de mediació per resoldre la situació, ja sigui amb la realització de millores a l'immoble, o amb la cerca d'habitatges alternatius en el cas de grans tenidors. Es podrà valorar treballar de manera paral·lela en l'obertura d'expedients sancionadors.

Disciplina en el cas d'habitatges en mal estat habitats

En el cas de detectar habitatges llogats en males condicions s'iniciarà un procés de mediació amb la propietat amb l'objectiu de fomentar la seva millora i que les persones residents puguin mantenir-se a l'habitatge. En els casos que no es resolgui la situació per part de la propietat es recorre a la disciplina d'habitatge vetllant perquè s'ofereixi un real·lotjament a les persones usuàries per part de la propietat.

Atenció a l'assetjament immobiliari

Es preveuen les següents mesures:

- **Campanya de sensibilització sobre els drets i deures i formes de discriminació al mercat immobiliari:** campanya específica d'informació i sensibilització a la ciutadania en matèria

de discriminació al mercat immobiliari amb l'objectiu de donar visibilitat a la problemàtica i interpel·lar la ciutadania. Es comptarà amb la col·laboració de les entitats socials i els col·lectius específics.

- **Atenció a l'assetjament immobiliari:** d'acord amb l'article 45.3.c de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, l'assetjament immobiliari és *tota actuació o omissió amb abús de dret que té l'objectiu de pertorbar la persona assetjada en l'ús pacífic del seu habitatge i crear-li un entorn hostil, ja sigui en l'aspecte material, en el personal o en el social, amb la finalitat última de forçar-la a adoptar una decisió no volguda sobre el dret que l'empara per ocupar l'habitatge*. Es preveu la implementació de la disciplina vinculada a l'assetjament immobiliari, l'atenció i acompanyament als casos des d'Habitatge (Serveis Socials) amb la tècnica jurista.
- **Col·laboració amb els agents que treballen amb els col·lectius més afectats:** Acció comunitària i el Servei d'acompanyament a joves en situació de vulnerabilitat treballen amb recursos municipals per atendre col·lectius amb dificultats per accedir a l'habitatge. Comptar amb aquests serveis a més d'entitats socials i la policia local serà clau per arribar al col·lectiu immigrant. D'altra banda, el Servei d'Atenció Integral LGTBI treballa per fer front a la discriminació per raó de gènere o de l'orientació sexual i podrà col·laborar en la prevenció de la discriminació en l'àmbit de l'habitatge.

Atenció a l'ocupació irregular

Es preveuen les següents mesures:

- **Registre de seguiment de les ocupacions irregulars.** Actualment s'està creant una *Comissió d'ocupacions*, formada per Governació, Alcaldia, Serveis Socials i la Policia Local. Aquesta farà seguiment de la situació al municipi i actualitzarà periòdicament el registre de seguiment de les ocupacions irregulars.
- **Acompanyament a les llars en situació de vulnerabilitat.** En aquells casos en què l'ocupació és deguda a una situació de vulnerabilitat, s'habilitaran els mecanismes d'acompanyament següents:
 - **Mediació per la regularització.** Des de Serveis Socials es negociarà amb les entitats financeres i grans tenidors propietaris d'habitatges en situació d'ocupació al municipi per a la seva regularització a través de l'establiment d'un contracte de lloguer social.
 - **Impuls de la cohesió social.** En el cas de comunitats veïnals amb habitatges ocupats es treballarà per una bona convivència i la generació d'una acció conjunta durant el procés de regularització.
- **Comptadors solidaris.** S'instal·larà comptadors solidaris d'aigua per a persones en situació vulnerable. Aquests ajuts s'ofereixen sobre la base de compliment de tres requisits bàsics: l'existència d'un consum responsable, la vulnerabilitat de la unitat de convivència i la sol·licitud d'un bo social. S'estudiarà la possibilitat d'instal·lar comptadors elèctrics.
- **Estratègia en situacions conflictives i presència d'activitats delictives:** Actualment hi ha indicis d'algunes pràctiques d'enriquiment il·lícit a través de l'ocupació i desocupació d'habitatges d'entitats bancaries. Per poder donar-hi resposta caldrà una coordinació amb la Policia Local i Mossos d'esquadra per a la identificació i abordatge.

COST I FINANÇAMENT						
Municipal	→ Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals.					
RESPONSABLES DE GESTIÓ						
Principal	→ Habitatge (Serveis Socials)					
Suport	→ Policia Local → Entitats socials i equipaments de la ciutat. → Servei d'obres i urbanisme, Servei d'Atenció Integral LGTBI, Servei d'acompanyament a joves en situació de vulnerabilitat, Acció comunitària.					
CALENDARI						
1	2	3	4	5	6	
						→ Implementació del protocol de derivació per a la detecció de situacions d'exclusió.
						→ Acompanyament a la cerca d'alternatives habitacionals.
						→ Actuacions de mediació i/o disciplina en habitatges llogats en mal estat.
						→ Campanya de sensibilització a la població sobre l'assetjament immobiliari i atenció.
						→ Implementació de la comissió d'ocupacions, el registre de seguiment i acompanyament.
						→ Impuls de la instal·lació de comptadors solidaris.
INDICADORS DE SEGUIMENT						
Procés	→ S'ha implementat el protocol de derivació (sí/no). → S'ha intervingut en habitatges llogats en mal estat (sí/no). → S'ha realitzat una campanya de comunicació sobre els drets i deures i formes de discriminació al mercat immobiliari (sí/no). → Es disposa d'un registre de seguiment d'ocupacions actualitzat (sí/no).					
Resultat	→ Número de persones ateses des de Serveis socials en situació d'exclusió residencial. → Número de casos d'habitatges en mal estat llogats atesos. → Número de casos d'assetjament immobiliari atesos. → Número d'habitatges en situació d'ocupació i número de regularitzacions. → Número de comptadors solidaris.					

ACTUACIÓ	A5.5 Atenció en situacions de vulnerabilitat energètica
ÀMBIT	5 – Atenció a les situacions de vulnerabilitat residencial
TIPUS	Reforç
FINALITAT	Garantir l'accés i el manteniment dels subministraments bàsics.
CONTINGUT	

La pobresa energètica afecta directament la qualitat de vida de les persones que la pateixen i pot tenir efectes sobre la seva salut, tant física com emocional. Actualment, des de Serveis Socials de l'Ajuntament s'atenen les situacions relacionades amb la pobresa energètica oferint ajuts municipals al pagament de subministrament amb l'objectiu d'evitar talls i acumulació de deutes, a més de la tramitació d'informes RER i la realització de tallers puntuals de sensibilització.

A més, entre el 2019 i el 2023 s'ha impulsat el projecte Reconnecta't (2019-2023) per mitigar les situacions de vulnerabilitat energètica de forma preventiva, comunitària i sostenible de la comarca. Algunes de les actuacions realitzades són:

- Impuls de campanyes específiques per a la gent gran (optimització de factures i intervencions de baix cost).
- Limitar els ajuts municipals al pagament de subministraments a casos puntuals.
- Actualitzar el protocol d'instal·lació de comptadors socials en llars en situació d'ocupació il·legal i reduir els requisits perquè les llars sense menors també hi puguin accedir.

Es preveu donar continuïtat a les actuacions iniciades per atendre les persones en situació de vulnerabilitat energètica, a partir del manteniment i reforç del projecte Reconnecta't i la col·laboració amb el Consell comarcal.

Aquest servei estarà vinculat a l'acompanyament a la rehabilitació energètica (A3.1. Impuls de la rehabilitació i la millora energètica). I desenvoluparà les accions següents:

Assessorament energètic bàsic

Inclourà els següents serveis dirigits al conjunt de la població i especialment a les persones en situació de vulnerabilitat:

- **Difusió dels drets energètics.** Es desenvoluparan campanyes de comunicació per fer arribar la informació energètica a la ciutadania.
- **Formació en hàbits de consum i energètics.** Assessorament i formació periòdica grupal per apoderar les llars en la gestió de l'energia i la reducció del consum energètic.
- **Assessorament energètic bàsic.** S'oferirà un assessorament puntual i personalitzat amb relació a les factures i contractes dels subministraments.
- **Elaboració d'informes de vulnerabilitat.** Els serveis socials tramiten els informes d'exclusió residencial (RER) per evitar el tall del subministrament. Aquests informes en general els sol·liciten les companyies abans d'efectuar un tall per impagament.
- **Gestió de talls energètics.** La Llei garanteix el subministrament d'energia a les llars amb menors recursos o en situació d'impagament
- **Tramitació del bo social.** Per reduir la factura de les llars amb menors recursos.

Auditories energètiques i intervenció en habitatges en situació de vulnerabilitat energètica

En el marc del projecte Reconnecta't s'han pogut desenvolupar diverses auditories, gràcies a la col·laboració d'una entitat especialista. Es cercaran mecanismes per a poder mantenir i reforçar aquest servei, que permet desenvolupar actuacions bàsiques de millora de l'eficiència energètica (a partir de Kits d'urgència), la reducció dels consums i les despeses.

COST I FINANÇAMENT							
Municipal						<ul style="list-style-type: none"> → Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals. → Ajuts al pagament dels subministraments i partides específiques per a mantenir el projecte Reconnecta't. Ajuts al pagament de subministraments 10.000€/any, contribució al projecte Reconnecta't 5.000€/any (2025, 2026) i 10.000€/any a partir del 2027. 	
Consell Comarcal						→ Projecte Reconnecta't.	
Generalitat						→ Oficina de suport a l'abordatge integral de la pobresa energètica.	
RESPONSABLES DE GESTIÓ							
Principal						→ Habitatge (Serveis Socials)	
Suport						<ul style="list-style-type: none"> → Entitats col·laboradores amb el Projecte Reconnecta't. → Oficina de suport a l'abordatge integral de la pobresa energètica (Generalitat) 	
CALENDARI							
	1	2	3	4	5	6	
							→ Manteniment del servei d'assessorament energètic del projecte Reconnecta't
							→ Manteniment i reforç si s'escau del programa d'auditories
							→ Tramitació dels ajuts municipals, informes RER i bo social, des de Serveis socials.
INDICADORS DE SEGUIMENT							
Procés							<ul style="list-style-type: none"> → Es disposa d'un servei d'assessorament energètic (sí/no). → Es disposa d'un programa d'auditories energètiques (sí/no).
Resultat							<ul style="list-style-type: none"> → Número de persones ateses des del servei d'assessorament energètic. → Número d'auditories energètiques realitzades. → Número anual d'informes de vulnerabilitat (RER) tramitats. → Número i import anual d'ajuts d'urgència al pagament de subministrament. → Número de bo social tramitats.

3 PLA D'EXECUCIÓ

Per fer possible l'execució del Pla local d'habitatge 2025 – 2030 s'ha identificat aspectes quantificables i avaluables relatius als objectius, el calendari, el pressupost i les fonts de finançament necessàries per abordar cadascuna de les actuacions. Per altra banda s'ha concretat el sistema de governança que farà possible el desenvolupament de manera coordinada de les diferents actuacions previstes.

3.1 OBJECTIUS QUANTIFICABLES

En aquest capítol es descriuen els objectius quantitius que s'estableixen a partir de les actuacions previstes en el PLH. Posteriorment, s'analitza el compliment dels requeriments del PTSHC i la resposta de les necessitats d'habitatge identificades a l'anàlisi a partir dels objectius fixats.

3.1.1 OBJECTIUS PER ÀMBITS

Aquest Pla estableix una sèrie d'objectius quantitius que es classifiquen en els cinc àmbits d'actuació.

Objectius quantificables del Pla Local d'Habitatge 2025 - 2030

1. Ampliació del parc d'habitatge assequible

Objectius	Anual			Global			Data inici
	Ajuts	Import	Habitatges	Ajuts	Import	Habitatges	
Número d'habitatges públics al nucli antic (obra nova o rehabilitació)						17	2026
Número d'habitatges privats inclosos al programa de cessió			3 o 4			21	2025
Construcció habitatge HPO en sòl públic						125	2025
Construcció d'allotjament dotacional						75	2025
Nombre d'habitatges adquirits i rehabilitats			1			6	2025

2. Modificació del planejament

Objectius	Anual			Global			Data inici
	Ajuts	Import	Habitatges	Ajuts	Import	Habitatges	
Modificació dels sectors de planejament que es consideri que cal prioritzar					50.000 €		2026
Modificació de planejament per la regulació dels HUTs							2025

3. Millora del parc d'habitatge i suport a les comunitats

Objectius	Anual			Global			Data inici
	Ajuts	Import	Habitatges	Ajuts	Import	Habitatges	
Número d'assessoraments en rehabilitació realitzats pels serveis municipals			15			90	2026
Número d'ajuts a la rehabilitació d'edificis a Amposta tramitats a l'OLH	20			120			2025
Potència de les instal·lacions fotovoltaïques instal·lades amb suport públic						100kWp	2029
Número d'habitatges del nucli rehabilitats a partir del programa municipal	2	20.000 €	8	10	100.000 €	40	2026
Número d'ordres d'execució tramitades per mal estat			30			180	2025
Número d'habitatges inacabats que s'activaran						80	2028

4. Gestió del parc d'habitatge assequible

Objectius	Anual			Global			Data inici
	Ajuts	Import	Habitatges	Ajuts	Import	Habitatges	
Número d'habitatges gestionats per l'Ajuntament						135	2025
Número d'habitatges gestionats per l'AHC						188	2025

5. Atenció a les situacions de vulnerabilitat residencial

Objectius	Anual			Global			Data inici
	Ajuts	Import	Habitatges	Ajuts	Import	Habitatges	
Número d'ajuts supramunicipals tramitats i atorgats	420			2.520			2025
Ajuts econòmics d'urgència al pagament de despeses de l'habitatge (municipals)	90			540			2025
Número d'expedients d'Ofideute	27			162			2025
Resolucions positives d'Ofideute				14			2025
Número d'assessoraments realitzats des del servei de mediació	100			600			2025
Resolucions positives servei de mediació				45			
Habitatges de gestió municipal destinats a emergència (lloguer social i urgències)						139	2025
Número d'habitatges inclosos al programa d'habitatge compartit			4			12	2028
Número de llars ateses per situacions d'exclusió residencial	175			1.050			2025
Acompanyament a la cerca d'alternatives o regularització				30			
Número de comptadors solidaris implementats	5			30			
Número de llars ateses pel projecte Reconnecta't	20			120			2025
Número i import anual d'ajuts d'urgència al pagament de subministrament	47	10.000 €		282	60.000 €		2025

3.1.2 COMPLIMENT DELS REQUERIMENTS ESTABLERTS PEL PTSHC

El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC) estableix els següents requeriments que haurà d'acomplir Amposta:

- Assoliment de l'Objectiu de Solidaritat Urbana (OSU), 2039.
- Destí a lloguer social d'un 10,3% del parc d'habitatges principals, 2039.

Objectiu de Solidaritat Urbana

El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC), actualment en tràmit, recull els objectius quinquennals per a l'assoliment de l'Objectiu de Solidaritat Urbana.

El PTSHC no fixa un objectiu d'ampliació del parc d'habitatge destinats a polítiques socials ja que no calcula la desqualificació de l'habitatge protegit privat actual. Per aquest motiu preveu que sense generar nou habitatge el 2024 hi haurà un 24,9% d'habitatge destinat a polítiques socials.

Si tenim en compte la desqualificació de l'habitatge protegit i la pèrdua del lloguer de pròrroga forçosa, es preveu que l'any 2030 es disposi de 794 habitatges destinats a polítiques socials, el que representa el 9,1% del parc d'habitatge principal segons les estimacions del PLH.

Segons els objectius d'ampliació del parc d'habitatge assequible d'aquest PLH, es preveu generar 244 nous habitatges destinats a polítiques socials. Aquest augment del parc d'habitatge permetrà assolir un 12% del parc d'habitatge destinat a polítiques socials, tal com s'observa en la següent taula.

Compliment del mandat de solidaritat urbana termini PLH

	Pla Territorial Sectorial d'Habitatge				Pla Local d'Habitatge			
	Estimació habitatges principals	Projecció habitatges assequibles existents	Nous habitatges destinats a polítiques socials quinquenni	Objectiu PTSHC	Estimació habitatges principals	Projecció habitatges assequibles existents	Habitatges destinats a polítiques socials a promoure	Objectiu PTSHC
Situació actual	8.627	2.428		28,10%	8.226	1.906		23,20%
2029, final 1r Q	8.780	2.409	0	27,40%		1.198		
2030 (termini PLH)	8.913	2.395	0	27,00%	8.770	794		9,10%
Objectius PLH							244	12%

Font: elaboració pròpia.

Destí a lloguer social del 10,3% dels habitatges principals

El PTSHC no estableix objectius quinquennals per a l'assoliment del parc de lloguer social previst i tampoc quantifica el volum de nous habitatges de lloguer necessari per municipi, únicament especifica el percentatge a complir l'any 2044, el 10,3%. Tenint en compte l'estimació d'habitatges principals que fa el PTSHC, per l'any 2044, es calcula que per complir l'objectiu del 10,3% de lloguer social Amposta hauria de disposar de 970 habitatges amb aquest destí l'any 2044.

A partir de les dades analitzades en el PLH es pot calcular la projecció d'habitatge de lloguer social existent pels propers anys, 395 habitatges el 2044, fet que significa que caldrà crear 575 habitatges nous de lloguer social els propers 20 anys.

Tenint en compte la previsió del PLH: la creació de 244 nous habitatges de lloguer social, es preveu que l'any 2030 s'assoleixi un **7,3% d'habitatge de lloguer social** respecte els habitatges principals.

Tipologia dels habitatges destinats a polítiques socials

Es preveu que l'any 2030 els habitatges destinats a polítiques socials es distribueixin en les següents tipologies:

- Titularitat pública: 356 habitatges, dels quals 75 dotacionals.
- Propietat d'entitats socials: cedits a l'administració (32) i destinats a habitatges d'inserció (18).
- Titularitat privada:
 - Xarxa de mediació social, 55
 - Cedits a l'administració pública, 35
 - HPO compravenda, 400
 - HPO lloguer, 36
 - Pròrroga forçosa, 106

Habitatges destinats a polítiques socials segons tipologia

Tipologia	Nombre d'habitatges 2022	Previsió 2030	Objectius PLH	Total previst 2030
Propietat pública				
Ajuntament	13	13	23	36
Agència de l'Habitatge de Catalunya	120	120		120
HPO públic			125	125
Dotacional públic			75	75
Propietat entitats socials				
Habitat 3	32	32		32
Altres	18	18		18
Propietat privada				
Borsa de lloguer assequible	55	55		55
Programa cessió Ajuntament			21	21
Habitatges EEFF cedits	14	14		14
HPO de compravenda	1.484	400		400
HPO lloguer	36	36		36
Lloguer pròrroga forçosa*	134	106		106
Total	1.906	794	244	1.038
	23,2%	9,1%		12%

Font: elaboració pròpia.

3.1.3 RESPOSTA A LES NECESSITATS D'HABITATGE

El PLH preveu donar resposta a una part de la demanda exclosa actual identificada en l'anàlisi del PLH (capítol 3.6 *Estimació de necessitats*), per a poder cobrir totes les necessitats detectades caldrà el suport supramunicipal i d'agents externs. A la següent taula es desglossen els mecanismes prevists:

Resposta a les necessitats d'habitatge identificades en el PLH

	Necessitats d'accés a l'habitatge	Necessitats de suport al pagament de l'habitatge	Necessitats per exclusió residencial	Total
Necessitats identificades en el PLH	322	417	293	1032
Número d'habitatges públics al nucli antic (obra nova o rehabilitació)	10		7	17
Número d'habitatges privats inclosos al programa de cessió	15		6	21
Construcció habitatge HPO en sòl públic	90		35	125
Construcció d'allotjament dotacional	60		15	75
Nombre d'habitatges adquirits i rehabilitats	1		5	6
Nombre d'habitatges privats inadequats rehabilitats	30		10	40
Número d'habitatges inacabats que s'activaran	80			80
Número d'ajuts supramunicipals tramitats i atorgats*		420		420
Resolucions positives d'Ofideute			14	14
Resolucions positives servei de mediació			45	45
Acompanyament a la cerca d'alternatives o regularització			30	30
Número d'habitatges inclosos al programa d'habitatge compartit	6		6	12
Altres organismes públics o entitats socials				
Habitatges cedits a organismes públics			20	20
Habitatges adquirits per organismes públics	30		20	50
Habitatges adquirits per entitats socials			40	40
Recursos residencials per acolliment d'urgència supramunicipals			40	40

Nota: * Es complementen amb els ajuts municipals al pagament d'urgència.

Font: elaboració pròpia.

Com s'observa en la taula anterior, per a poder donar resposta a les necessitats identificades en el PLH caldrà comptar amb actuacions d'agents externs, tant d'organismes públics com d'entitats socials. A més, dels recursos supramunicipals ja previstos en les diferents actuacions que contempla el PLH.

3.2 CALENDARI

Les actuacions previstes es realitzaran durant els 6 anys de vigència del Pla, però amb un important esforç de reforç o millora de les existents durant els 3 primers anys i la implementació de noves actuacions a partir del 4rt o 5è any d'execució del Pla.

En el quadre següent s'inclouen totes les actuacions previstes al Pla local d'habitatge 2025 – 2030 i en quin moment aquestes requeriran d'un treball més intens d'implementació o reformulació (**marcades amb verd més intens al quadre**) i quan exigiran un esforç més continu de gestió (**marcades amb verd més suau al quadre**).

Calendari d'execució del Pla Local d'Habitatge 2025 - 2030

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Responsable principal
1. Ampliació del parc d'habitatge assequible							
A1.1. Activació del patrimoni municipal al nucli antic							Obres i Urbanisme
A1.2. Programa de cessió d'habitatge							Habitatge (Serveis Socials)
A1.3. Promoció en sòl públic							Obres i Urbanisme / Fussmont
A1.4. Adquisició d'habitatge							Obres i Urbanisme
2. Modificació del planejament							
A2.1. Revisió dels sectors de planejament							Obres i Urbanisme
A2.2. Regulació dels habitatges d'ús turístic							Obres i Urbanisme
3. Millora del parc d'habitatge i suport a les comunitats							
A3.1. Impuls de la rehabilitació i la millora energètica							Obres i Urbanisme i OLH Comarcal
A3.2. Foment de la rehabilitació del nucli antic							Obres i Urbanisme
A3.3. Aplicació de la disciplina urbanística							Obres i Urbanisme
4. Gestió del parc d'habitatge assequible							
A4.1. Reforç de la gestió de l'habitatge municipal							Habitatge (Serveis Socials)
A4.2. Coordinació amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya							Habitatge (Serveis Socials)
5. Atenció a les situacions de vulnerabilitat residencial							
A5.1. Reforç de l'atenció per evitar la pèrdua de l'habitatge							Habitatge (Serveis Socials)
A5.2. Ampliació i millora de l'accés als recursos d'emergència							Habitatge (Serveis Socials)
A5.3. Programa d'habitatge compartit							Habitatge (Serveis Socials)
A5.4. Previsió de la discriminació i les situacions d'exclusió residencial							Habitatge (Serveis Socials)
A5.5. Atenció en situacions de vulnerabilitat energètica							Habitatge (Serveis Socials)

Font: elaboració pròpia.

3.3 PRESSUPOST I FINANÇAMENT

Les actuacions previstes al Pla local d'habitatge es poden agrupar en 3 blocs en funció del tipus de pressupost:

- **Aquelles amb un cost internalitzable al funcionament dels serveis municipals.** S'inclouen tant aquells serveis ja en funcionament, com aquells que s'engegaran per fer possible el desenvolupament del PLH.
- **Aquelles que requereixen del suport d'un equip extern per al seu desenvolupament.** S'inclouen aquelles actuacions vinculades a estudis o actuacions específiques, que tot i que es podrien desenvolupar amb l'equip municipal, se'n recomana l'externalització per poder desenvolupar-les en els terminis previstos al PLH.
- **Aquelles que requereixen un pressupost específic.** S'inclouen aquelles actuacions en les quals es fa necessari destinar fons a la prestació d'ajuts o a inversions previstes.

Per altra banda, algunes de les actuacions previstes requereixen el reforç dels recursos humans, el cost per la contractació de nou personal tècnic s'ha estimat de forma global a la implementació del PLH.

3.3.1 FONTS DE FINANÇAMENT

Diputació de Tarragona

Actualment no compta amb línies de suport específiques per a la política d'habitatge. Es podran destinar recursos del Pla d'impuls Dipta.

Generalitat de Catalunya

Institut Català de Finances (ICF)

- Línia de finançament al 100% a les promocions amb destí a lloguer o cessió d'ús amb un màxim de 120.000 € per habitatge amb un termini de 30 anys i un interès fix del 4,05% que es reduirà al 3,80% quan les operacions comptin amb garantia pública. Únicament per promocions que disposin de subvencions a la promoció.
- Línia de finançament bonificat per a l'adquisició amb destí al lloguer social. Import màxim 90.000€/habitatge amb un termini de 30 anys i un interès fix del 1,65%.
- Préstecs a comunitats per a finançar les obres de rehabilitació, fins a 20.000€ habitatge, amb un termini de 15 anys i un interès del 2%. No disponible.

Agència Catalana d'Habitatge

Ajuts gestionats des de l'OLH:

- Ajuts al pagament del lloguer i prestacions d'emergència.
- Ajuts implícits de l'AHC.
- Ajuts de rehabilitació de l'AHC.
- Borsa de lloguer.

En relació el parc d'habitatge de lloguer es disposa dels següents ajuts:

- Subvencions corresponents a la Xarxa d'habitatges d'inserció social
- Subvencions per al pagament del cost del lloguer dels habitatges destinats a les persones en situació d'emergència econòmica i social, i risc d'exclusió residencial.
- Programa Reallotgem per la captació d'habitatges amb destí l'emergència.
- Ajuts a la promoció d'habitatge de lloguer.

Fons europeus *Next Generation*

Ajuts per a la construcció i l'impuls de la rehabilitació i l'eficiència energètica dels edificis i habitatges. Es gestionen a través de la Generalitat de Catalunya amb el desenvolupament de diferents programes:

- **Programa 3 (Edificis).** Programa d'ajuda a les actuacions de rehabilitació a nivell d'edifici.
- **Programa 4 (Habitatges).** Programa d'ajuda a les actuacions de millora de l'eficiència energètica en habitatges.
- **Programa 5 (Llibre de l'edifici).** Programa d'ajuda a l'elaboració del llibre de l'edifici existent per a la rehabilitació i la redacció de projectes de rehabilitació.

Ajuts ICAEN

- PREE - ICAEN: Programa d'ajuts a la rehabilitació energètica d'edificis.

3.3.2 PRESSUPOST PREVIST PEL DESENVOLUPAMENT DEL PLH

A continuació s'incorpora una taula resum del pressupost previst per al desenvolupament d'aquest Pla local d'habitatge que incorpora els ajuts i serveis en ell previstos i les ampliacions dels equips tècnics necessàries per gestionar les actuacions.

Aquest quadre inclou les despeses de personal dels serveis municipals que estan portant a terme les polítiques d'habitatge actualment i el reforç dels recursos humans previst en el PLH. No inclou el cost del personal que desenvolupa actuacions d'habitatge de forma indirecta.

S'han identificat en *cursiva* aquelles actuacions que es preveu desenvolupar íntegrament amb recursos interns i que no contempen cap partida econòmica específica.

El pressupost del Pla correspon a una previsió dels costos de desenvolupament de les actuacions previstes. Anualment s'haurà d'avaluar la sostenibilitat econòmica de la despesa per a incorporar-la en el pressupost anual del consistori.

Pressupost municipal d'execució del Pla Local d'Habitatge 2025 - 2030								Suport
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total	
1. Ampliació del parc d'habitatge assequible	102.000 €	110.000 €	110.000 €	65.000 €	65.000 €	65.000 €	517.000 €	
A1.1. Activació del patrimoni municipal al nucli antic	25.000 €	25.000 €	25.000 €				75.000 €	AHC (Ajuts a la promoció i rehabilitació) + ICF
A1.2. Programa de cessió d'habitatge	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	90.000 €	AHC (Fons per habitatges destinats a mesa d'emergència)
A1.3. Promoció en sòl públic	12.000 €	20.000 €	20.000 €				52.000 €	Incasòl (promoció), AHC (ajuts promoció), ICF (finançament)
A1.4. Adquisició d'habitatge	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	300.000 €	AHC (ajuts rehabilitació), ICF (finançament adquisició i rehabilitació)
2. Modificació del planejament	0 €	50.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	50.000 €	
A2.1. Revisió dels sectors de planejament		50.000 €					50.000 €	
A2.2. Regulació dels habitatges d'ús turístic								
3. Millora del parc d'habitatge i suport a les comunitats	20.000 €	20.000 €	20.000 €	20.000 €	20.000 €	20.000 €	120.000 €	
A3.1. Impuls de la rehabilitació i la millora energètica*								AHC (Ajuts a la rehabilitació), OH comarcal (tramitació)
A3.2. Foment de la rehabilitació del nucli antic	20.000 €	20.000 €	20.000 €	20.000 €	20.000 €	20.000 €	120.000 €	Generalitat (barris en futur i desplegament llei de barris)
A3.3. Aplicació de la disciplina urbanística								
4. Gestió del parc d'habitatge assequible	181.650 €	181.650 €	181.650 €	181.650 €	181.650 €	181.650 €	1.089.900 €	
A4.1. Reforç de la gestió de l'habitatge municipal	115.000 €	115.000 €	115.000 €	115.000 €	115.000 €	115.000 €	690.000 €	AHC (Ajuts Xarxa d'Inserció)
A4.2. Coordinació amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya	66.650 €	66.650 €	66.650 €	66.650 €	66.650 €	66.650 €	399.900 €	AHC (Ajuts Xarxa d'Inserció i ajuts implícits)
5. Atenció a les situacions de vulnerabilitat residencial	10.000 €	15.000 €	20.000 €	22.000 €	20.000 €	20.000 €	107.000 €	
A5.1. Reforç de l'atenció per evitar la pèrdua de l'habitatge								AHC (conveni OLH amb el comarcal i Ofideute amb l'Ajuntament)
A5.2. Ampliació i millora de l'accés als recursos d'emergència	5.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €	55.000 €	Generalitat (Marc d'acció per l'abordatge del sensellarisme)
A5.3. Programa d'habitatge compartit				2.000 €			2.000 €	
A5.4. Prevenció de la discriminació i les situacions d'exclusió residencial								
A5.5. Atenció en situacions de vulnerabilitat energètica	5.000 €	5.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €	50.000 €	Consell comarcal
Recursos humans dels serveis vinculats a la política d'habitatge	58.175 €	106.625 €	106.625 €	106.625 €	106.625 €	106.625 €	591.300 €	
Tècnica jurista, habitatge - serveis socials 1/2 jornada	24.225 €	24.225 €	24.225 €	24.225 €	24.225 €	24.225 €	145.350 €	
Administrativa, habitatge - serveis socials 1/2 jornada	17.800 €	17.800 €	17.800 €	17.800 €	17.800 €	17.800 €	106.800 €	
Arquitecta, habitatge - servei obres i urbanisme, 1/3 jornada	16.150 €	16.150 €	16.150 €	16.150 €	16.150 €	16.150 €	96.900 €	
Arquitecta, habitatge - servei obres i urbanisme, jornada completa		48.450 €	48.450 €	48.450 €	48.450 €	48.450 €	242.250 €	
Total	371.825 €	483.275 €	438.275 €	395.275 €	393.275 €	393.275 €	2.475.200 €	

Font: elaboració pròpia.

4 GESTIÓ, SEGUIMENT I AVALUACIÓ

4.1 GESTIÓ

4.1.1 EQUIPS I CÀRRECS REFERENTS

Responsables de l'execució del pla

A cada fitxa s'identifiquen els equips responsables de desenvolupar l'actuació, els principals referents són:

→ Tècnica habitatge serveis socials

- Coordinació de la política d'habitatge municipal, amb el suport de la referent del Servei d'Obres i Urbanisme.
- Seguiment de la implementació de les actuacions del PLH, àmbits: 4. Gestió del parc d'habitatge assequible i 5. Atenció a les situacions de vulnerabilitat residencial. A més del programa de cessió.
- Comptarà amb el suport de mitja jornada d'una administrativa i de la Cap de Serveis Socials i drets de la ciutadania.
- Es coordinarà amb l'OLH comarcal en relació la tramitació d'ajuts al pagament del lloguer, amb la referent de l'Agència de l'habitatge, amb les entitats socials i altres agents.

→ Tècnica habitatge Servei Obres i Urbanisme

- Es preveu contractar una arquitecta a jornada a completa que s'integri al Servei d'Obres i Urbanisme per desenvolupar les polítiques d'habitatge en relació l'ampliació del parc, la rehabilitació i el planejament.
- Suport a la coordinació de la política d'habitatge municipal a la tècnica d'habitatge de Serveis socials.
- Seguiment de la implementació de les actuacions del PLH, àmbits: 1. Ampliació del parc d'habitatge assequible, 2. Modificació del planejament, 3. Millora del parc d'habitatge i suport a les comunitats.
- També es preveu que una altra arquitecta del Servei desenvolupi tasques vinculades a la política d'habitatge, un terç de la seva jornada.
- Es coordinarà amb l'OLH en relació la tramitació d'ajuts a la rehabilitació, amb l'Incasòl i agents externs per a la promoció.

→ Fussmont

- Es valorarà si pot desenvolupar promocions d'habitatge o allotjament dotacional en sòl municipal o en sòl de la seva propietat.

Altres equips municipals

Puntualment oferiran suport o s'encarregaran d'alguna tasca els següents equips:

- Policia Local
- Servei de joventut
- Joves ex-tutelats
- Gent Gran
- Acció comunitària
- Participació
- Educació

4.1.2 AGENTS EXTERNS

Altres administracions

Es preveu la coordinació amb els següents organismes supramunicipals:

- Consell Comarcal del Montsià:
 - Oficina d'habitatge comarcal, per la tramitació d'ajuts.
 - Oficina comarcal d'Informació al Consumidor (OCIC), per l'assessorament en contractes de lloguer.
 - Projecte Reconnecta't: atenció a la vulnerabilitat energètica.
- Generalitat de Catalunya:
 - Agència de l'Habitatge de Catalunya
 - Incasòl
 - Institut Català de fiances
 - Delegació de les Terres de l'Ebre pel Projecte lloguer 360
- Diputació de Tarragona

Agents externs

Es preveu mantenir la col·laboració amb les entitats socials que han cedit habitatge a l'Ajuntament d'Amposta:

- Hàbitat 3
- Resilis

Així com buscar altres aliances per l'impuls de les actuacions previstes en el PLH.

4.1.3 ESPAIS DE COORDINACIÓ

Es preveu disposar d'espais de coordinació estables que facilitin l'impuls d'una política d'habitatge transversal:

- Comissió política tècnica: amb els referents polítics i tècnics del Servei d'Obres i Urbanisme i dels Serveis socials.
- Coordinació tècnica entre els dos serveis municipals.
- Espais de treball puntuals amb altres equips municipals implicats, com amb Fussmont si desenvolupa alguna promoció.

Per altra banda està previst reforçar la coordinació amb organismes supramunicipals, principalment:

- AHC, per la gestió del parc.
- OLH, per la tramitació d'ajuts i derivació de casos.

4.1.4 REFORÇ DELS EQUIPS

Es preveu contractar una nova persona al Servei d'Obres i Urbanisme, amb perfil d'arquitectura que destini el 100% de la seva jornada a les polítiques d'habitatge.

4.2 SEGUIMENT I AVALUACIÓ DEL PLA

Es preveu implementar els següents mecanismes de seguiment i avaluació del desenvolupament del PLH.

- **Equips responsables del seguiment i avaluació del pla.** Es preveu establir un doble nivell de seguiment, tècnic i polític.
 - *Seguiment tècnic i de gestió del pla.* El desenvoluparan les persones referents de la política d'habitatge del Servei d'Obres i Urbanisme i dels Serveis Socials. Haurà de fer seguiment del grau d'execució i compliment de les actuacions previstes i de proporcionar, a l'equip polític els informes i les propostes necessàries per al correcte desenvolupament de les seves funcions.
Complementàriament haurà d'avaluar la capacitat del Pla local d'habitatge aprovat de donar resposta, tant a les problemàtiques ja identificades durant el procés de redacció, com de les noves realitats que sorgeixin al municipi en relació a l'habitatge, per tal de proposar els ajustos o canvis necessaris en l'execució del pla.
 - *Supervisió i seguiment polític.* Recaurà les regidories implicades en la política d'habitatge, Regidoria d'Obres i Urbanisme i Regidoria de Drets Socials i Ciutadania, haurà de permetre prendre les decisions necessàries per facilitar l'execució de les actuacions previstes, i a la vegada establir els ajustos i reprogramacions necessàries.

- **Informes de seguiment.** Es recomana realitzar informes de seguiment amb una periodicitat mínima anual. Permetran avaluar l'avanç en els diferents àmbits d'actuació previstos pel pla.

Taules, gràfics i plànols



Índex de taules

Taula 3.1. Evolució de l'índex de creixement de població, 2005 a 2021	25
Taula 3.2. Índex de dependència infantil i senil, 2001 i 2022.....	27
Taula 3.3. Índexs d'envelliment, sobreenvelliment i de masculinitat, 2001 i 2022.....	28
Taula 3.4. Població per nacionalitat (continents) i índexs de masculinitat, 2022	29
Taula 3.5. Evolució de la població, llars i habitatges. 1991, 2001, 2011 i 2021.....	30
Taula 3.6. Domicilis joves per nombre de persones (%), octubre 2023	34
Taula 3.7. Domicilis joves per nombre de persones (%), octubre 2023	34
Taula 3.8. Domicilis amb persones grans, octubre 2023.....	34
Taula 3.9. Domicilis en què tots són persones grans, octubre 2023	35
Taula 3.10. Domicilis unipersonals grans segons sexe, octubre 2023	35
Taula 3.11. Projeccions de població, 2029	35
Taula 3.12. Estimacions de llars, 2029	36
Taula 3.13. Dificultats de pagament de l'habitatge, 2022.....	44
Taula 3.14. Violència masclista, 2022.....	46
Taula 3.15. Ocupacions sense títol habilitant, 2022.....	46
Taula 3.16. Persones que viuen en habitatges inadequats, 2022	47
Taula 3.17. Habitatges principals. Per superfície útil i grandària de la llar. 2021.....	47
Taula 3.18. Necessitats d'habitatge assequible i social segons tipus, 2022	49
Taula 4.1. Immobles en edificis destinats principalment a habitatges per nombre d'immobles	50
Taula 4.2. Immobles en edificis destinats principalment a habitatge. Per any de construcció, 2021	52
Taula 4.3. Edificis destinats a habitatge. Per any de construcció i nombre d'immobles, 2021	54
Taula 4.4. Estat de conservació d'immobles i edificis destinats principalment a habitatge, 2011.....	57
Taula 4.5. Immobles en edificis destinats principalment a habitatge en estat ruïnós, dolent o deficient. Per any de construcció. 2011	57
Taula 4.6. Edificis destinats principalment a habitatge en estat ruïnós, dolent o deficient. Per estat de conservació i nombre d'immobles. 2011	57
Taula 4.7. Llicències d'enderroc, 2018-2023.....	60
Taula 4.8. Edificis destinats principalment a habitatges. Per nombre de plantes sobre rasant i instal·lacions, 2011.....	62
Taula 4.9. Immobles en edificis destinats principalment a habitatges. Per nombre de plantes sobre rasant, no accessibles i sense ascensor, 2011.	63
Taula 4.10. Edificis destinats principalment a habitatge segons certificat d'eficiència energètica, 2022.....	65
Taula 4.11. Immobles segons certificat d'eficiència energètica, 2022	65
Taula 4.12. Habitatges propietat de grans tenidors 2022	70
Taula 4.13. Habitatges en edificis destinats principalment a habitatge. Per tipus, 2001, 2011 i 2021.	70
Taula 4.14. Habitatges segons intensitat d'ús. 2021	71
Taula 4.15. Habitatges buits que consten en el Registre de la Generalitat, juny 2023	72
Taula 4.16. Habitatges principals. Per règim de tinença. 2001, 2011 i 2021.....	72
Taula 4.17. Recursos residencials a Amposta, 2022.....	73
Taula 5.1. Habitatges iniciats i acabats a Amposta. Per tipus, 2001-2022	79
Taula 5.2. Llicències de nova construcció, 2018-2023	79
Taula 5.3. Llicències d'obres de rehabilitació, 2018-2023.....	80
Taula 6.1. Preus màxims dels mòduls d'HPO i preu mitjà de compravenda, 2022	85
Taula 6.2. L'oferta de mercat de compravenda (2023)	85
Taula 6.3. Oferta del mercat d'habitatges i compravendes registrades	86
Taula 6.4. Oferta del mercat d'habitatges de segona mà (maig 2023)	87
Taula 6.5. Oferta del mercat d'habitatges de segona mà per barris (maig 2023)	87
Taula 6.6. Oferta del mercat d'habitatges i compravendes registrades	89
Taula 6.7. L'oferta de mercat (maig 2022)	90
Taula 7.1. Pla Director Urbanístic de revisió de sòls no sostenibles del litoral de Malgrat de Mar a Alcanar.....	95
Taula 7.2. Classificació del sòl d'Amposta, POUM	97
Taula 7.3. Potencial del planejament en els PAU residencials	101
Taula 7.4. Potencial del planejament en els PMU residencials	102
Taula 7.5. Potencial del planejament en els SUD residencials (sense ARE).....	103
Taula 7.6. Potencial del planejament en els SUND residencials.....	103
Taula 7.7. Potencial del planejament en l'ARE	104
Taula 7.8. Potencial residencial del planejament (escenari amb ARE).....	104
Taula 7.9. Potencial residencial del planejament (escenari sense ARE).....	104
Taula 7.10. Previsions de desenvolupament en el termini el PLH.....	105
Taula 8.1. Habitatges de propietat municipal	109
Taula 8.2. Habitatges HPO de lloguer, promoció privada	112
Taula 8.3. Habitatges HPO de compravenda, promoció pública	112
Taula 8.4. Habitatges HPO de compravenda, promoció privada	113

Taula 8.5. Habitatges HPO de compravenda, promoció sense ànim de lucre.....	114
Taula 8.6. Habitatges HPO de lloguer, promoció sense ànim de lucre.....	114
Taula 8.7. Nucli antic (qualificació 10a).....	119
Taula 8.8. Illa tancada (qualificació 11).....	119
Taula 8.9. Plurifamiliars (qualificació 13b, 17a5, 12b).....	120
Taula 8.10. Unifamiliars (qualificació 13a, 17a1, 12a).....	120
Taula 8.11. Finques municipals en sòl urbanitzable.....	120
Taula 8.12. Finques Unifamiliars (qualificació 17a5).....	120
Taula 8.13. Finques Incasòl en sòl urbanitzable.....	121
Taula 9.1. Pressupost municipal, 2022 - 2023.....	123
Taula 9.2. Pressupost municipal, 2023.....	123
Taula D.2.1. Habitatges assequibles destinats a polítiques socials a Amposta 2023	143
Taula D.2.2. Objectius quinquennals pel compliment del mandat de solidaritat urbana dels municipis de demanda forta i acreditada tipus 2, Amposta	144

Índex de gràfics

Gràfic 3.1. Evolució de la població, 1998 a 2022.....	23
Gràfic 3.2. Evolució de l'índex de creixement de població, 1998 a 2022	24
Gràfic 3.3. Evolució de les altes al padró municipal d'habitants segons sexe, 1997 a 2023	25
Gràfic 3.4. Piràmide d'edats per sexe (%), 2001 i 2022.....	27
Gràfic 3.5. Evolució de la població de nacionalitat estrangera (%), 2000 a 2022	28
Gràfic 3.6. Piràmide d'edats segons nacionalitat (%), 2022	29
Gràfic 3.7. Evolució de la població, llars i habitatges (%). 1991, 2001, 2011 i 2021.....	31
Gràfic 3.8. Evolució de les llars segons el nombre de persones (%). 1991, 2001, 2011 i 2021	31
Gràfic 3.9. Domicilis segons el nombre de persones (%). Octubre de 2023.....	32
Gràfic 3.10. Llars segons el nombre de persones (%). 2011.....	33
Gràfic 3.11. Evolució de la taxa d'atur (%), 2008-2023	37
Gràfic 3.12. Evolució de la taxa d'atur per sexe (%), 2005-2022	37
Gràfic 3.13. Evolució del nombre d'inscrits a l'atur i dels beneficiaris, 2005-2022.....	38
Gràfic 3.14. Tipus de prestacions percebudes (%), 2009 i 2022.....	39
Gràfic 3.15. Índex de la renda familiar disponible bruta (CAT = 100), 2010-2020	40
Gràfic 3.16. Lliniar de l'esforç econòmic recomanat en el lloguer (%), 2022	42
Gràfic 3.17. Evolució de les inscripcions vigents al registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció (% habitants), 2012 a 2022	43
Gràfic 4.1. Immobles en edificis destinats principalment a habitatge. Per any de construcció, 2021.	52
Gràfic 4.2. Edificis destinats principalment a habitatge. Per any de construcció i nombre d'immobles, 2021.....	54
Gràfic 4.3. Percentatge d'habitatges. Per superfície útil, 2021.....	55
Gràfic 4.4. Distribució dels habitatges per superfície. Amposta, Tarragona i Catalunya, 2021.....	55
Gràfic 4.5. Evolució de les ordres d'execució tramitades.....	58
Gràfic 4.6. Edificis destinats principalment a habitatge, per nombre de plantes sobre rasant i instal·lacions, 2011	62
Gràfic 4.7. Immobles en edificis destinats principalment a habitatge. Per nombre de plantes sobre rasant, no accessibles i sense ascensor, 2011.	63
Gràfic 4.8. Edificis destinats principalment a habitatge segons certificat d'eficiència energètica, 2022: Consum energètic – Emissions CO ²	65
Gràfic 4.9. Immobles segons certificat d'eficiència energètica, 2022	66
Gràfic 4.10. Tipus d'habitatges, 2001-2021	71
Gràfic 4.11. Habitatges principals segons el règim de tinença, 2021.....	72
Gràfic 4.12. Habitatges principals segons el règim de tinença. 2001, 2011 i 2021	73
Gràfic 5.1. Evolució de la dinàmica de construcció d'habitatges, 2001-2022	78
Gràfic 5.2. Llicències d'obres de rehabilitació, 2018-2023.....	80
Gràfic 6.1. Evolució de les transaccions, 2014 - 2022	82
Gràfic 6.2. Evolució de les transaccions d'obra nova (%), 2014 - 2022	82
Gràfic 6.3. Evolució de les transaccions d'HPO, 2014 – primer semestre 2023	83
Gràfic 6.4. Evolució del preu de compravenda de l'habitatge (milers d'€), 2013 - 2022	83
Gràfic 6.5. Evolució del preu per m ² construït (milers d'€), 2013 - 2022	84
Gràfic 6.6. Evolució de la superfície construïda, 2013 - 2022	84
Gràfic 6.7. Evolució del nombre de contractes de lloguer (% habitants), 2005 - 2022	88
Gràfic 6.8. Pes del lloguer sobre el total d'operacions de mercat (%), 2005 - 2022.....	88
Gràfic 6.9. Evolució de la renda de lloguer (€), 2005 - 2022	89
Gràfic 8.1. Classificació dels habitatges assequibles d'Amposta, 2023	107
Gràfic 10.1. Governança de la política d'habitatge a Amposta	124

Índex de plànols a la memòria

Plànol 3.1. Renda neta de les llars (€), 2022	41
Plànol 4.1. Nombre de plantes dels edificis, 2022	51
Plànol 4.2. Antiguitat del parc d'habitatges. Edificis per any de construcció, 2021	53
Plànol 4.3. Superfície construïda dels edificis, 2022	56
Plànol 4.4. Finques on s'han tramitat ordres d'execució	58
Plànol 4.5. Qualitat constructiva dels edificis residencials, 2022	59
Plànol 4.6. Parc en mal estat de conservació segons informació qualitativa i enderrocs	61
Plànol 4.7. Edificis anteriors a 1980 per nombre de plantes i estructura de propietat, 2022	64
Plànol 4.8. Certificació d'eficiència energètica dels edificis residencials, 2022.....	67
Plànol 4.9. Distribució de l'estructura de la propietat, 2022.....	69
Plànol 4.10. Any de construcció – Poblenu del Delta	74
Plànol 4.11. Any de construcció - Balada	75
Plànol 4.12. Estructura de la propietat – Eucaliptus	76
Plànol 4.13. Superfície construïda - Faveret.....	77
Plànol 5.1. Llicències d'obres de rehabilitació, 2018-2023	80
Plànol 7.1. Estratègies del Pla Territorial parcial de les Terres de l'Ebre.....	92
Plànol 7.2. Classes de sòl al PDU del Sistema Costaner.....	93
Plànol 7.3. Ordenació prevista ARE Eixample Les Tosses i imatge aèria de la ubicació	94
Plànol 7.4. Proposta d'actuació del Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral de Malgrat de Mar a Alcanar.	96
Plànol 7.5. Qualificació del sòl d'Amposta, POUM 2008	97
Plànol 7.6. Parcel·les residencials no edificades en sòl urbà consolidat	99
Plànol 7.7. Sectors prevists en el POUM i modificacions posteriors	100
Plànol 8.8. Solars i edificis sense ús de propietat pública	118