Ajuntament de Terrassa

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019-2025

novembre 2019



GMG

EQUIP REDACTOR

GMG PLANS I PROJECTES, SLP

Joan Badia, arquitecte

Maria Bonet, geògrafa

AJUNTAMENT DE TERRASSA

Equip de govern

Societat Municipal d'Habitatge

Serveis tècnics municipals

INDEX

0 INTRODUCCIÓ 1

0.1 ANTECEDENTS, MARC LEGAL I NATURALESA DEL PLH 3
0.1.1 Antecedents 3
0.1.2 Marc legal 3
0.1.3 Naturalesa 4
0.2 CONTINGUT I DETERMINACIONS I PROCÉS DE PARTICIPACIÓ 4
0.2.1 Contingut i determinacions 4
0.2.2 Procés de participacó 5
0.3 VIGÈNCIA I REVISIÓ DEL PLH 8

1 ANÀLISI I DAGNOSI 9

1.1 ESTRUCTURA RESIDENCIAL 10
1.1.1 Situació i estructura territorial del municipi 10
1.1.2 Estructura urbana residencial del nucli urbà 12
1.1.2.1 Distribució territorial del municipi 12
1.1.2.2 Tipus de trames urbanes i tipologies d'edificació 15
1.2 PARC D'HABITATGES EXISTENT 22
1.2.1 Anàlisi de les característiques del parc d'habitatges 22
1.2.2 Característiques físiques del parc i detecció de les situacions d'infrahabitatge 23
1.2.2.1 Tipologia edificatòria 24
1.2.2.2 Dimensió 25
1.2.2.3 Antiguitat 27
1.2.2.4 Estat de conservació 32
1.2.2.5 Instal·lacions i serveis 34
1.2.2.6 Accessibilitat i ascensors 35
1.2.3 Característiques de tinença i ús i detecció de situacions d'utilització anòmala 36
1.2.3.1 Règim de tinença 36
1.2.3.2 Habitatges buits 37
1.2.3.3 Grau d'ocupació 42
1.3 POBLACIÓ 44
1.3.1 Anàlisi demogràfica 44
1.3.2 Projeccions demogràfiques. Previsió de població i llars 49
1.4 DEMANDA D'HABITATGE 53
1.4.1 Metodologia 53
1.4.2 Manifestació i motivació de la demanda 53
1.4.3 Perfils de la demanda d'habitatge 54
1.4.4 Perfils de la demanda d'habitatge social 59
1.4.4.1 Demanda exclosa i cobertura de necessitats 59
1.4.4.2 Perfil de les persones inscrites al registre de sol·licitants d'habitatge protegit 60
1.4.4.3 Sense llar i altres col·lectius en situació o risc d'exclusió residencial 65
1.5 OFERTA D'HABITATGE 67
1.5.1 Evolució del sector de l'habitatge al municipi 70
1.5.2 Anàlisi de l'oferta d'habitatge actual 72
1.5.2.1 Consideracions prèvies i metodologia 72
1.5.2.2 Descripció del volum i tipus d'oferta 73
1.5.2.3 Preu dels habitatges 76
1.5.2.4 Superfície i nombre d'habitacions 81

1.5.3 Resum de les característiques generals de l'oferta *82*
1.5.4 L'oferta d'habitatge de protecció oficial o d'iniciativa pública *83*
1.6 PLANEJAMENT 89
1.6.1 Planejament territorial i urbanístic supramunicipal *89*
1.6.1.1 Planejament territorial i plans directors urbanístics 89
1.6.1.2 Planejament sectorial d'habitatge 94
1.6.2 Planejament urbanístic municipal *96*
1.6.2.1 Característiques generals i antecedents 96
1.6.2.2 Sòl urbà consolidat residencial 101
1.6.2.3 Sòl urbà no consolidat i urbanitzable residencial 101
1.6.2.4 Sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics (HDP) 102
1.6.2.5 Potencial total d'habitatges del municipi 103
1.6.3 Altres plans i projectes amb incidència en l'habitatge *104*
1.7 RECURSOS I INSTRUMENTS EN MATÈRIA D'HABITATGE 108
1.7.1 Organització i recursos municipals dedicats a polítiques d'habitatge *108*
1.7.1.1 Servei de Polítiques Socials d'Habitatge / Servei d'Habitatge Social 108
1.7.1.2 Serveis socials 112
1.7.1.3 Societat Municipal Habitatge de Terrassa (Habitatge Terrassa) 116
1.7.2 Organització i recursos no municipals dedicats a polítiques d'habitatge *119*
1.7.3 Patrimoni municipal de sòl i habitatge *121*
1.8 PRINCIPALS CONCLUSIONS DE L'ANÀLISI I DIGANOSI 125

2 PROPOSTES 130

2.1 OBJECTIUS I ESTRATÈGIES DEL PLA LOCAL D'HABITATGE 131
2.2 ACTUACIONS DEL PLA LOCAL D'HABITATGE 133
2.3 RESUM ECONÒMIC I CALENDARI 185
2.4 EXECUCIÓ DEL PLA 191
2.4.1 Gestió *191*
2.4.2 Mecanismes i instruments de seguiment i avaluació *192*

ANNEX 1. PLÀNOLS 195

ANNEX 2. QUADRES RESUM 197

ANNEX 3. INFORME DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA 198

0 INTRODUCCIÓ

0.1 ANTECEDENTS, MARC LEGAL, I NATURALESA DEL PLH
0.2 CONTINGUT I DETERMINACIONS I PROCÉS DE PARTICIPACIÓ
0.3 VIGÈNCIA I REVISIÓ DEL PLH

0.1 ANTECEDENTS, MARC LEGAL I NATURALESA DEL PLH

0.1.1 ANTECEDENTS

L'Ajuntament de Terrassa, mitjançant la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa es va dotar l'any 2005 d'un Programa d'Habitatge per un període de 6 anys (PHT 2005-2010) que, sense el caràcter reglat, definia els objectius i compromisos municipals en matèria d'habitatge a partir de les previsions del POUM i el PAUM aprovats l'any 2003 i a partir dels estudis i diagnosis de les necessitats d'habitatge que es van dur a terme als efectes de poder definir les actuacions previstes en l'indicat Programa d'Habitatge de Terrassa 2005-2010.

Posteriorment, per tal d'abordar el Pla d'habitatge d'acord amb les previsions de la Llei del dret a l'habitatge, l'Ajuntament va sol·licitar l'assistència tècnica i econòmica la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA) de la Diputació de Barcelona, i l'empresa GMG Plans i Projectes SLP es va encarregar de la redacció de l'anàlisi del Pla local d'habitatge 2012-2017 amb els continguts i determinacions de la Llei.

Un cop esgotat el termini del Pla, es proposa la revisió d'aquest anàlisi per a fi d'actualitzar la informació i tenir una imatge i visió a data d'avui.

0.1.2 MARC LEGAL

El Pla local d'habitatge es redacta dins del marc del desenvolupament de les competències que la Constitució, l'Estatut de Catalunya i la legislació de règim local atorguen als ajuntaments per a dissenyar i desenvolupar polítiques i actuacions en matèria d'habitatge; i de la definició d'aquest instrument que es conté en la Llei 18/2007 de 28 de desembre del Dret a l'Habitatge de Catalunya (i posteriors modificacions) i, de manera complementària, en el Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost d'aprovació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i el Decret 305/2006 de 18 de juliol per el que s'aprova el seu Reglament.

En efecte, l'article 84 de l'Estatut de Catalunya estableix que els governs locals tenen competències pròpies sobre la planificació, la programació i la gestió de l'habitatge públic i la participació en la planificació en sòl municipal de l'habitatge de protecció oficial.

Pel que fa a la Llei del Dret a l'Habitatge, en el seu article 11 inclou als Plans Locals d'Habitatge entre els instruments de planificació i programació d'habitatge; i en el seu article 14 els defineix com els instruments que determinen les propostes i compromisos municipals en política d'habitatge i constitueixen la proposta marc per a concertar polítiques d'habitatge amb l'administració de la Generalitat.

També el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en l'article 69.4, equipara el Pla local d'habitatge a la Memòria Social dels Plans d'Ordenació Urbanística Municipal, sempre que continguin tots els aspectes relacionats en l'article 69.3.

Amb l'entrada en vigor de la Llei del Dret a l'Habitatge, el PLH ha passat a ser un instrument reglat i cal donar-li la tramitació reglamentària: la tramitació i aprovació dels Plans Locals d'Habitatge s'acomoden al que es disposa en la legislació de Règim Local respecte als règims de funcionament i d'adopció d'acords. La tramitació ha d'incloure un període d'exposició pública i articula mecanismes de participació ciutadana. L'aprovació correspon al Ple de l'Ajuntament.

El PLH possibilitat la concertació de polítiques d'habitatge entre el Govern de la Generalitat i l'Ajuntament. Aleshores, l'Ajuntament haurà de redactar i comunicar l'acord d'aprovació del PLH a la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, concretament a la Subdirecció General de Coordinació i Seguiment dels Programes d'Habitatge, i trametre-li un exemplar. La Secretaria podrà requerir a l'Ajuntament, de forma motivada, l'ampliació de la documentació aportada o la modificació del Pla en base al compliment de la legalitat, a les disponibilitats pressupostàries i a la protecció d'interessos supralocals.

El present document també té en consideració el Reglament municipal per a la igualtat de gènere de l'Ajuntament de Terrassa aprovat el novembre de 2011, integrant la perspectiva de gènere en l'anàlisi estadístic així com en el conjunt de la diagnosi.

0.1.3 NATURALESA

El Pla té una doble naturalesa. D'una banda, constitueix l'instrument de planificació i programació de les polítiques municipals en matèria d'habitatge, en aplicació de les competències pròpies de l'ajuntament.

D'altra banda, constitueix també un instrument de planificació i programació en desenvolupament de la legislació d'habitatge, amb la funció de determinar les propostes i compromisos municipals en política d'habitatge i constituir la proposta marc per a concertar aquestes polítiques amb la Generalitat de Catalunya, tal com ve definit en els articles 10 i 14 de la Llei del Dret a l'Habitatge.

0.2 CONTINGUT I DETERMINACIONS I PROCÉS DE PARTICIPACIÓ

0.2.1 CONTINGUT I DETERMINACIONS

El Pla local d'habitatge (PLH) és un document tècnic que té com a finalitats, d'una part definir les polítiques locals d'habitatge, i d'altre possibilitar la concertació d'aquestes polítiques entre la Generalitat de Catalunya i els ajuntaments.

El contingut del Pla local d'habitatge s'ajusta, d'una part a la metodologia desenvolupada per la Gerència de Serveis d'Habitatge Urbanisme i Activitats de la Diputació de Barcelona en les seves funcions d'assistència tècnica als municipis en matèria d'habitatge; i d'altra part, al contingut definit per als PLH en l'article 14 de la Llei18/2007; i inclou una triple perspectiva: analítica, estratègica i programàtica.

El contingut analític del PLH comprèn l'estudi de la demografia i la demanda actual d'habitatge al municipi i la seva projecció futura a curt-mig termini (6 anys); la descripció de l'estructura urbana residencial i del parc d'habitatges existent detectant els dèficits i les necessitats de rehabilitació; l'estudi de la oferta del mercat d'habitatge local i la comparació amb la demanda per tal d'avaluar la part de la demanda que queda exclosa d'aquest mercat; el diagnòstic de les persones i llars que precisaran d'habitatge protegit o social o d'ajuts en matèria d'habitatge en el període estudiat; i finalment l'avaluació de les possibilitats que ofereixen el planejament urbanístic, el patrimoni municipal de sòl i habitatge i els recursos materials i organitzatius de l'ajuntament per a fer front a aquestes necessitats.

El present document inclou i complementa l'anàlisi actualitzat l'any 2018.

El contingut estratègic es centra en la definició dels objectius i estratègies de l'ajuntament en matèria d'habitatge, tenint en compte la diagnosi efectuada, els objectius generals definits en la legislació i normativa catalana i estatal en matèria d'urbanisme i habitatge, i la pròpia capacitat dels instruments disponibles des de l'ajuntament.

Finalment, **el contingut programàtic** del PLH consisteix en la definició del programa d'actuació municipal en matèria d'habitatge en els sis anys següents a la seva aprovació. Com a tal programa, el PLH conté la identificació i descripció detallada de les actuacions que l'integren, la seva avaluació econòmica, la identificació de l'agent gestor i de les fonts de finançament de cadascuna d'elles, la seva programació temporal, les modalitats i instruments de gestió a implementar, els resultats perseguits i els indicadors que permetran avaluar el grau d'assoliment d'aquests resultats.

0.2.2 PROCÉS DE PARTICIPACÓ

La redacció del Pla local d'habitatge de Terrassa s'ha realitzat paral·lelament amb un procés de participació ciutadana (vegeu annex l'informe del procés participatiu i les sessions de presentació). Aquest ha comptat amb diferents espais:

- **Comissió tècnica**, formada per l'equip de GMG, l'equip d'habitatge de l'Ajuntament i del Servei de Qualitat democràtica. Aquesta ha estat l'encarregada de liderar el procés participatiu i realitzar les tasques de la coordinació, elaboració de materials i gestió tècnica del procés participatiu i de tot el projecte d'elaboració del PLH.

- **Taula de participació del PLH** com l'espai de plenari informatiu de trobada dels diferents agents implicats.

- **Comissió de seguiment del procés de participació**, formada per representants dels diferents grups polítics i 2 representants de cadascun dels eixos professionals i socials. Aquesta comissió ha tingut per objectiu incorporar els diferents agents en la construcció del procés participatiu i en el seguiment metodològic per vetllar el seu correcte funcionament.

- **Espai dels grups d'interès**. Es van considerar primerament tres eixos formats per diferents col·lectius que agrupessin els interessos i visions del conjunt de la ciutadania, i posteriorment es va afegir un quart eix a demanda dels tècnics municipals.

    - Eix interseccional, format per representants de diversos consells (tècnics i ciutadania) i coordinadors de districtes. L'objectiu d'aquest espai és obtenir visions dels diferents eixos de desigualtat de la població en relació amb l'habitatge a Terrassa.

    - Eix professional, format per promotors, arquitectes, constructors, comercialitzadors i persones tècniques de diferents serveis municipals (habitatge i urbanisme). L'objectiu d'aquest espai és obtenir visions d'agents que intervenen en el sector de l'habitatge a Terrassa.

    - Eix social, format per entitats i agents que treballen en l'àmbit de l'habitatge i persones tècniques de diferents serveis municipals (serveis socials i polítiques socials d'habitatge). L'objectiu d'aquest espai és obtenir visions dels agents més mobilitzats i dels col·lectius amb més problemàtiques d'habitatge.

- **Espai digital,** per tal d'aglutinar el conjunt de la ciutadania, i amb l'objectiu d'obtenir aportacions de tots els perfils i incorporar visions generals o particulars mitjançant qüestionari amb preguntes tancades i obertes.

- **Entrevistes grups municipals,** per tal d'incorporar les visions dels diferents grups polítics amb representació municipal.

- **Espai grups municipals (comissió política d'habitatge),** format per representants dels diferents grups municipals, amb l'objectiu d'informar de la voluntat d'iniciar el procés participatiu i explicar la metodologia proposada així com explicar en cada moment les fases del procés i estat dels treballs.

Aquests espais s'han concretat amb diferents moments entre els mesos de novembre de 2018 a març de 2019.

El 21 de novembre GMG va realitzar una sessió informativa del procés participatiu del PLH a la Comissió política d'habitatge per tal de presentar d'una banda els continguts i l'abast d'un PLH així com les primeres dades de la prediagnosi, i per altra banda el plantejament, objectius, espais, agents i calendari del procés participatiu.

Posteriorment, el 12 de desembre, l'equip redactor i també encarregat de dur a terme el procés participatiu, va realitzar la mateixa sessió informativa, d'una durada al voltant d'una hora i mitja, oberta al conjunt de la ciutadania, amb convocatòria expressa a les persones i col·lectius que formen els grups d'interès. En aquesta sessió, es va aprofitar per reunir els diferents grups d'interès per tal que es coneguessin entre ells i al mateix temps escollissin dos representants de cada grup per participar a la comissió de seguiment.

El 19 de desembre es va constituir la comissió de seguiment del procés participatiu del PLH, amb l'objectiu d' incorporar eventuals aportacions, validar la metodologia i calendari de treball i corresponsabilitzar els membres en aquest procés. Es va acordar incorporar alguns col·lectius en els grups d'interès que en primer moment no hi eren representants. Aquesta comissió s'ha anat reunint al llarg del procés participatiu, en data 6 de febrer per fer el seguiment de les incorporacions ciutadanes i en 13 de març abans de la presentació final del document del PLH.

Durant el mes de gener de 2019 es van realitzar les quatre sessions/tallers amb els diferents grups d'interès, amb una durada de dues hores aproximadament (de 18 a 20h a la Masia Freixa). L'objectiu d'aquests tallers va ser d'una banda corroborar i completar els principals àmbits de la prediagnosi del PLH i, en un segon moment, debatre i proposar possibles línies estratègiques i propostes en matèria d'habitatge en el municipi pels propers anys.

Pels tallers amb els grups d'interès es va seguir la següent metodologia. En un primer moment, en format cemicercle, l'equip de GMG presentava la prediagnosi a partir d'un resum sistematitzat organitzat en fitxes ordenades en blocs temàtics per tal d'introduir les diferents temàtiques que aborda el PLH. Posteriorment, es va deixar 1 hora i mitja de treball en grups (3/4 grupets de 5/6 persones) i mitjançant el sistema de postits de color es debatia i feien comentaris a les fitxes existents (complementant, corregint...), aportar-ne de noves tot en clau de diagnosi així com també propostes. Finalment, els participants reunits en cemicercle altra vegada anaven exposant les idees i

conclusions de cadascun dels grups de manera que quedessin recollides ordenadament en els paperògrafs i fitxes, identificant coincidències i contradiccions.

Entre els mesos de gener i febrer també es van realitzar entrevistes individualitzades a cadascun dels representants del grups polítics municipals. Aquestes eren entrevistes semiobertes per tal de rebre aportacions i propostes al document.

El 13 de febrer es va realitzar una sessió oberta a la ciutadania de devolució del treball participat en els grups d'interès i entrevistes amb els representants polítics. L'equip de participació va explicar la dinàmica i participació en els tallers i entrevistes i les aportacions a la diagnosi i propostes de manera agrupada en els diferents eixos. Finalment, es va obrir un torn de paraula per recollir aportacions i suggeriments.

El 20 de març es va dur a terme la darrera sessió i per tant de tancament del procés participatiu del PLH a la biblioteca central de Terrassa. Aquesta va ser en plenari i oberta a la ciutadania per tal d'explicar el document final del Pla local d'habitatge i com aquest recollia les diferents aportacions i propostes derivades de les sessions i tallers amb la ciutadania. En darrer moment, es va obrir un torn de paraula per recollir aportacions.

El 24 d'abril es va convocar de nou a la Comissió de seguiment del procés participatiu del PLH, fora de les sessions previstes inicialment, per tal d'informar que no hi havia hagut acord per portar el document a l'aprovació del Ple i instar a les entitats i partits polítics a configurar el Consell municipal d'habitatge.



0.3 VIGÈNCIA I REVISIÓ DEL PLH

El Pla local d'habitatge de Terrassa té un període de vigència de sis anys a partir de la data de la seva aprovació. A partir de la finalització de la seva vigència, l'ajuntament haurà de procedir a la seva revisió.

Es consideraren motius per a la seva revisió anticipada abans d'haver transcorregut la totalitat del període de vigència, els següents:

- Que s'aprovin lleis, normatives, disposicions o plans de rang superior que així ho disposin o que afectin a aspectes substancials del PLH.

- Que s'aprovi un nou planejament urbanístic municipal, o bé que s'aprovin modificacions o plans derivats que afectin substancialment les determinacions del PLH.

- Que, un cop transcorregut un mínim de tres anys d'aplicació, es produeixi una desviació manifesta entre les previsions demogràfiques i de necessitats d'habitatge realitzades i la realitat.

- Que, un cop transcorregut com a mínim el mateix període, es produeixi un incompliment manifest dels terminis i previsions d'execució de les actuacions programades.

- Que l'ajuntament consideri, de manera motivada, que el PLH ha deixat de ser un instrument adequat per a determinar les propostes i compromisos municipals en matèria d'habitatge.

1 ANÀLISI I DAGNOSI

1.1 ESTRUCTURA RESIDENCIAL
1.2 PARC D'HABITATGES EXISTENT
1.3 POBLACIÓ
1.4 DEMANDA D'HABITATGE
1.5 OFERTA D'HABITATGE
1.6 PLANEJAMENT
1.7 RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS EN MATÈRIA D'HABITATGE
1.8 PRINCIPALS CONCLUSIONS DE L'ANÀLISI I DIAGNOSI

1.1 ESTRUCTURA RESIDENCIAL

1.1.1 SITUACIÓ I ESTRUCTURA TERRITORIAL DEL MUNICIPI

La ciutat de Terrassa està situada a uns 28 Km de Barcelona, a 277 metres sobre el nivell del mar, i comparteix amb Sabadell la capitalitat de la comarca del Vallès Occidental, a la província de Barcelona.

El seu terme municipal, el més extens i poblat de la comarca, té una extensió de 70,10 km^2 i limita al nord amb Vacarisses, Matadepera i Mura, a la comarca del Bages; a l'est amb Castellar del Vallès i Sabadell; al sud amb Sant Quirze del Vallès i Rubí i Ullastrell; i a l'oest amb Viladecavalls i Vacarisses. A principis del 2010 a Terrassa hi havia empadronades 213.129 persones -segons dades del padró municipal- amb una mitjana d'edat de 39 anys, lleugerament per sota de la mitjana catalana.

Pertany al Partit judicial de Terrassa (núm. 15 de la província de Barcelona), juntament amb Matadepera, Rellinars, Ullastrell, Vacarisses i Viladecavalls.

El terme municipal de Terrassa queda encaixat pel sistema orogràfic, al Nord per la Serralada Prelitoral mitjançant el Parc Natural de Sant Llorenç del Munt, al sud per la Serra de Galliners i a l'est pel Parc de la Betzuca, i el nucli urbà s'assenta damunt la plana aturonada que s'estén entre les rieres del Palau a l'oest i de les Arenes a l'est. El sistema fluvial talla el territori en el sentit nord- sud, i provoca algunes fractures dins del nucli urbà, condicionant l'accessibilitat i la connectivitat de la ciutat.



Situació de Terrassa en el Vallès Occidental

Xarxa de comunicacions i mobilitat

La ciutat disposa d'una molt bona connexió amb el centre de la regió metropolitana i amb l'eix del Llobregat mitjançant un sistema d'infraestructures situades al Sud de la ciutat (autopista C-58 i C-16). La construcció de l'Autovia Orbital (B-40) que ha de comunicar en un futur les ciutats de Vilanova i la Geltrú i Mataró per l'interior, passant per Terrassa, i el Túnel d'Horta significarà un canvi important en la ubicació de la ciutat respecte la xarxa viària regional. Actualment hi ha en funcionament el tram entre Viladecavalls i Terrassa d'aquesta autovia orbital.

El sistema viari intern de la ciutat s'organitza principalment sobre dues anelles: el sistema extern de rondes i el sistema intern d'avingudes.

Els polígons industrials s'han desenvolupat al Sud i a l'Est de la ciutat, al voltant bàsicament de dues infraestructures viàries (l'autopista C-58 i l'Av. del Vallès) que garanteixen una accessibilitat òptima. D'altra banda, les indústries existents a l'interior de la ciutat estan en via de transformació d'ús i les zones residencials d'alta densitat s'han desenvolupat al voltant del sistema de rondes.

Pel que fa la xarxa de transport públic, Terrassa disposa de xarxa de tren (RENFE i FGC) amb intercanviador entre ambdues línies a l'estació del Nord, xarxa d'autobusos interna i intermunicipal i servei de taxi.

Equipaments i dotacions municipals

Terrassa compta amb un nivell de dotacions i de sòls de reserva per a noves implantacions per sobre dels estàndards establerts per la Llei d'Urbanisme i aquests es troben distribuïts homogèniament per tot el territori.

La demanda sobre els equipaments ha evolucionat força al llarg dels anys i la demanda d'una major centralitat i proximitat dels nous equipaments per part dels seus usuaris obliga també a la formulació de noves reserves amb localitzacions més estratègiques.

El POUM distingeix 15 tipus d'equipaments segons les diferents qualificacions urbanístiques:

Equipaments universitaris (clau E1), equipaments educatius (clau E2), equipaments esportius (clau E3), equipaments sanitaris (clau E4), equipaments de serveis socials (clau E5), equipaments cívics (clau E6), equipaments culturals (clau E7), equipaments ambientals (clau E8), equipaments administratius i de seguretat (clau E9), altres equipaments (clau E10).

El Pla també incorpora altres tipologies d'equipament, més concrets pels usos específics de cada cas. Així trobem la clau E11 pel Cementiri municipal, la clau E12 pels equipaments del Pla territorial dels torrents de la Grípia i la Betzuca i la clau E13 pels equipaments que es desenvolupen en el subsòl d'altres espais públics.

També dins del sistema d'equipaments trobem la clau AT destinada a sòls destinats específicament a la implantació d'allotjaments tutelats de titularitat pública, d'interès públic, social o benèfic.

1.1.2 ESTRUCTURA URBANA RESIDENCIAL DEL NUCLI URBÀ

1.1.2.1 Distribució territorial del municipi

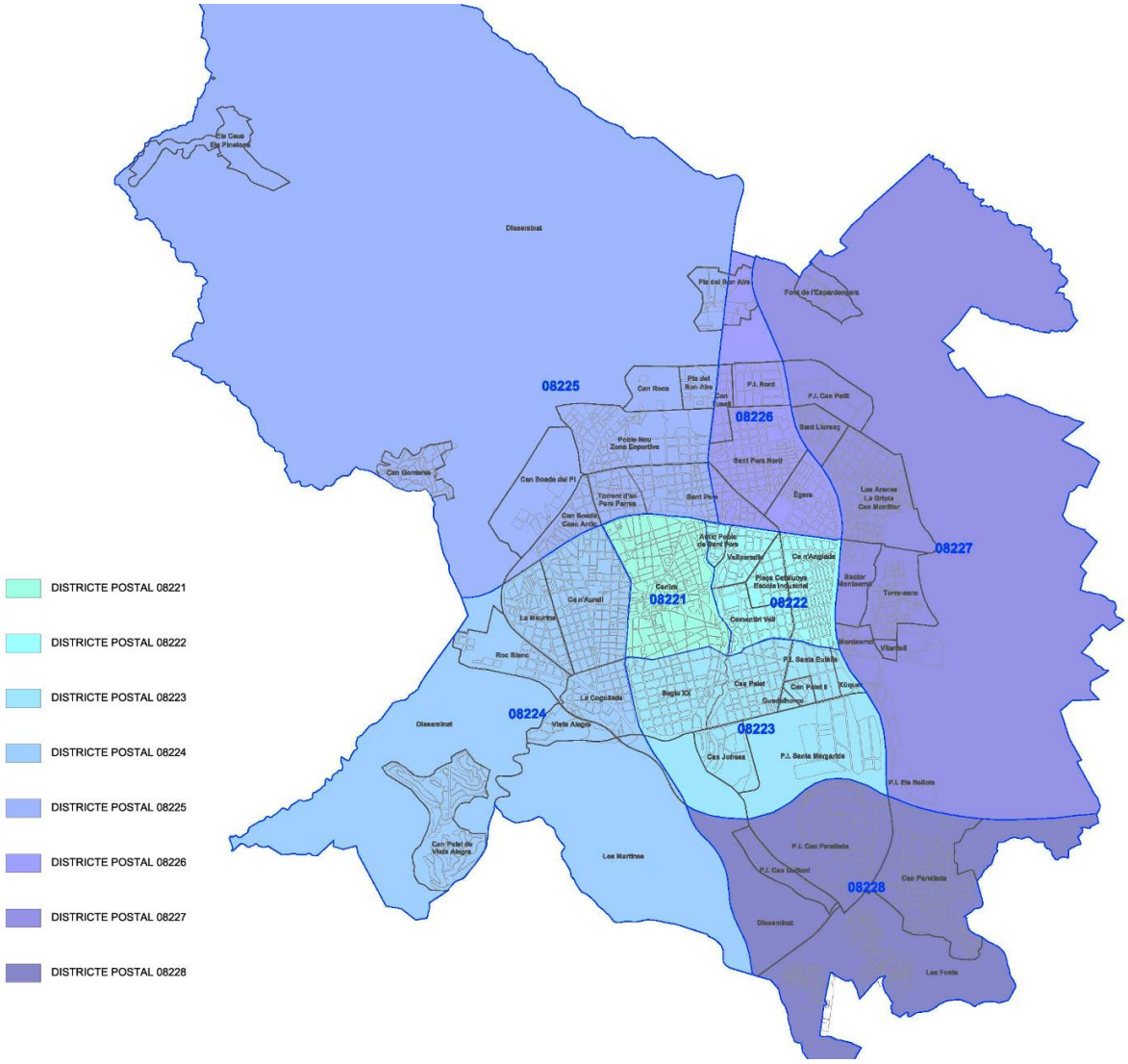
L'estructura urbana de Terrassa està formada per un sol nucli urbà principal i 7 petits nuclis aïllats (Els Caus-Els Pinetons, Can Gonteres, Can Palet de Vista Alegre, Les Martines, Pla del Bonaire, Font de l'Espardenyera i Les Fonts). Es divideix en 48 barris agrupats en 6 districtes censals, 127 seccions censals o bé 8 districtes postals[1].

Barris i districtes censals de Terrassa



Barris i districtes postals de Terrassa

[1] Cal tenir present que al llarg de la redacció d'aquest document, s'ha incorporat un nou districte al municipi de Terrassa, corresponent al districte 7, format pels barris de Can Parellada i Les Fonts, a més d'incloure el Polígon Industrial (P.I.) C/ Alemanya i el Disseminat-D7.



En funció de les dades disponibles, al llarg de la present memòria s'ha utilitzat la divisió territorial per districtes i seccions censals o bé per districtes postals. En algunes ocasions, quan ha estat possible, s'ha tractat la informació a nivell de barri.

Terrassa és una ciutat força compacte i, a excepció de les urbanitzacions aïllades o barris disseminats, la majoria dels barris conformen un continu urbà que es disposa concèntricament entorn al barri del Centre.

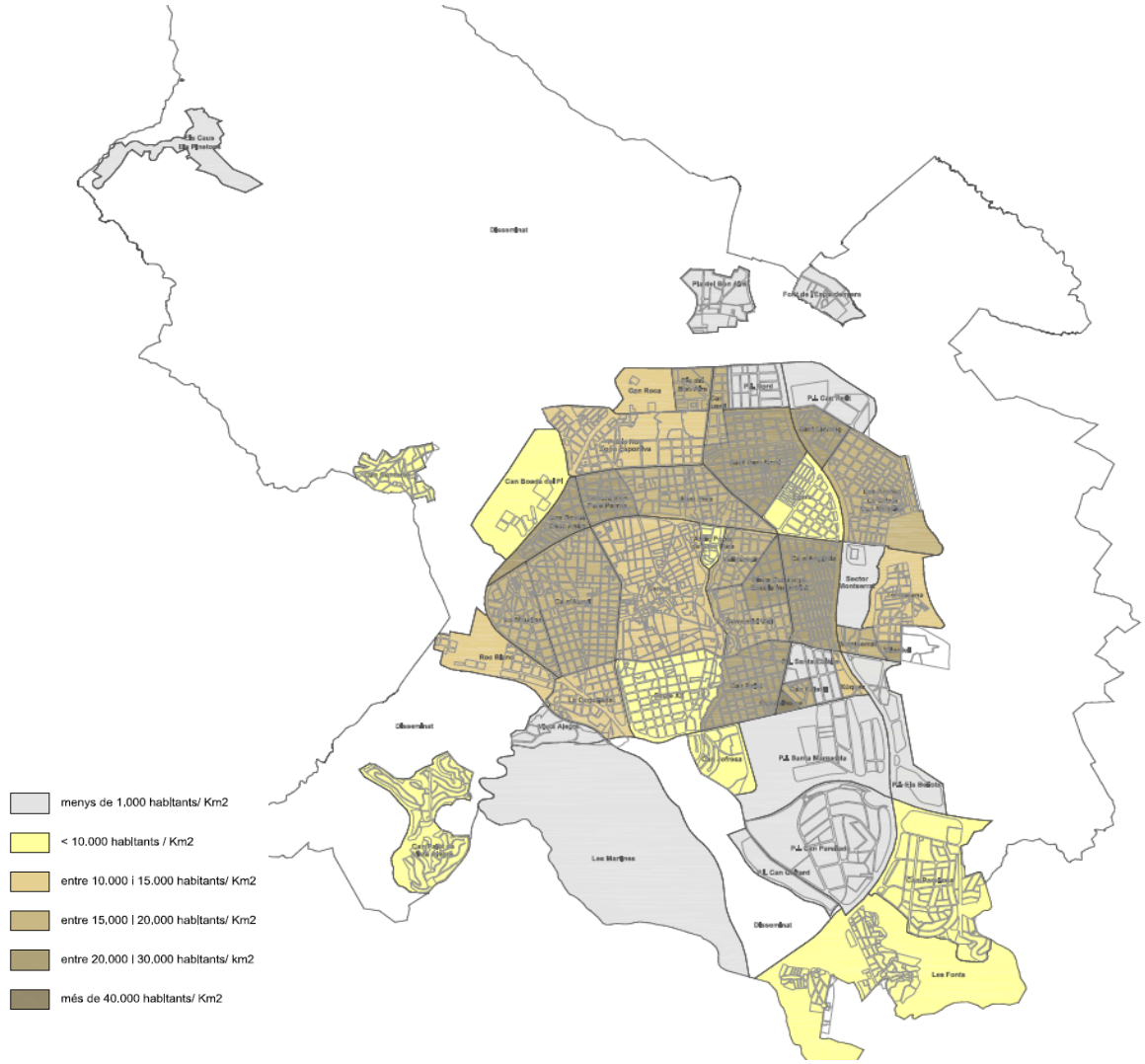
Sense considerar els 7 barris d'ús exclusivament industrial ni les urbanitzacions aïllades resulta que hi hauria 7 barris que tenen una densitat inferior a 10.000 habitants/Km^2. Si els analitzem en detall veurem que en algun cas es tracta de barris amb usos mixtes -comercial o industrial-, com el Segle XX i Égara, o barris que inclouen sectors pendents de desenvolupar, com Can Boada del Pi amb el sector de sòl urbanitzable de Can Marcet. Pel que fa el barri de Torre-sana que l'any 2010 no arribava als 10.000hab/km^2, actualment, amb el desenvolupament dels dos grans Plans de millora, ja hi ha més de 5.900 persones empadronades (una densitat de població de 12.553hab/km^2).

Per tant, com a barri residencial de baixa densitat podem destacar l'Antic Poble de Sant Pere dins del continu urbà central, i els barris de Can Parellada i Les Fonts, més perifèrics, on predomina la tipologia de ciutat jardí, a part de les urbanitzacions aïllades i els nuclis disseminats.

Es considera que la franja de densitats que *fan ciutat* és la situada entre els 6.000 hab/Km^2 i els 14.000-15.000 hab/Km^2. Es tracta, és clar, de límits imprecisos, que estarien relacionats de manera dinàmica amb altres elements de la qualitat ambiental i la qualitat urbana. Dins aquests límits es poden establir subdivisions internes: per sota dels 10.000 hab/Km^2 estaria la baixa densitat urbana i per sobre l'alta. Entre els 15.000 i els 50.000 hab/Km^2 se situaria la franja de congestió urbana i més enllà dels 50.000hab/ Km^2 s'entraria en la franja de degradació urbana seriosa.

La densitat de població per barris és sempre una dada indicativa, hi ha barris que inclouen a la seva superfície parcs o altres equipaments que donen servei a tota la ciutat i que accentuen o suavitzen les dades de densitats. Aquest seria el cas del cas del barri de Can Jofresa que, malgrat tenir els emblemàtics 12 blocs d'alçada, només té una densitat de 6.491 hab/Km^2. En el sentit contrari, la delimitació de barris com Sant Pere Nord o Can Palet, sense pràcticament equipaments ni zones verdes, accentua l'efecte d'alta densitat de població.

En general, doncs, la major part del sòl residencial de Terrassa es pot considerar d'alta densitat, i alguns barris arriben a densitats similars a les del continu central de l'Àrea Metropolitana, en la franja de la congestió urbana.



1.1.2.2 Tipus de trames urbanes i tipologies d'edificació

La distribució territorial de les diferents trames urbanes és força significativa per explicar el procés de creació del municipi:

El **nucli històric** conforma els primers assentaments del Centre i també de l'Antic Poble de Sant Pere. Correspon amb la clau urbanística **A1**, que té com a objecte la preservació i protecció de l'estructura urbana i edificatòria, seguint les seves característiques de parcel·lació i d'edificació. El tipus d'ordenació és segons alineació de vial i comporta unes condicions específiques de composició per conservar les tipologies tradicionals.

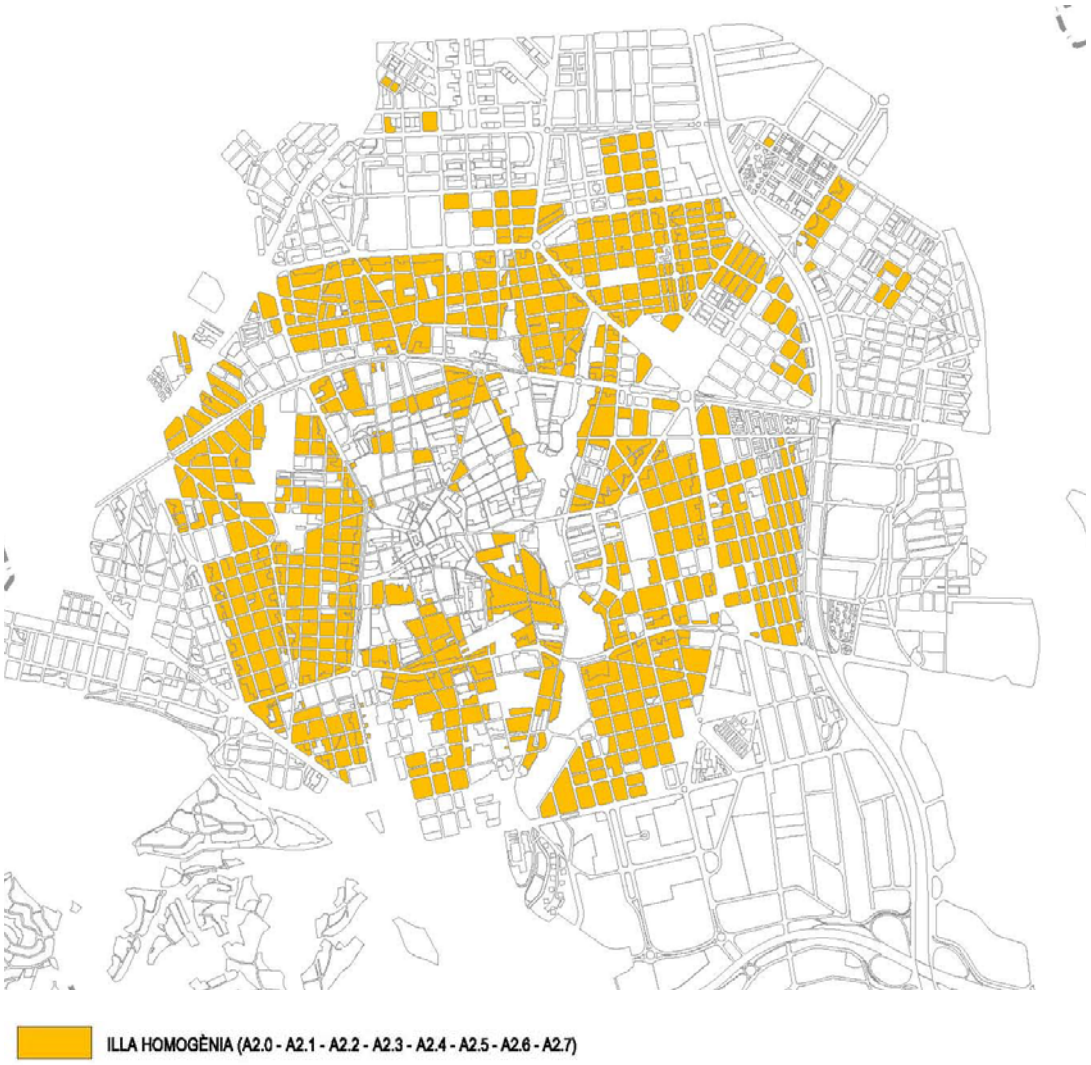


Les parcel·lacions originals són estretes i llargues, ocupades tradicionalment per les anomenades 'cases de cos', unifamiliars o bifamiliars, de poca alçada i amb pati interior conformant un espai lliure en les illes d'habitatge.



Parcel·lacions del Centre i de l'Antic Poble de Sant Pere.

Els **eixamples urbans** on prengué lloc l'expansió urbana de finals del segle XIX i primera meitat del XX es situen entorn al nucli històric, corresponen amb la clau urbanística "**A2. Illa homogènia**" i són els sòls que han sofert el pes del creixement i la localització de les activitats centrals i de servei. És la clau dominant al municipi, i conforma barris sencers com Ca n'Aurell, Sant Pere, Sant Pere Nord, Torrent d'en Pere Parres, Can Palet, etc.




Sant Pere Nord


Ca n'Anglada


Ca n'Aurell

Els **eixamples suburbans** és on prengué lloc l'expansió urbana de la ciutat al llarg de les seves fases de forts creixements extensius, patint el pes del creixement urbà derivat dels fenòmens migratoris de mitjans del segle passat. Es situen en una corona concèntrica per fora dels eixamples urbans, en

barris com Poble Nou, La Maurina, La Cogullada, Torre-sana, La Grípia i els blocs de Sant Joan de les Fonts. Es recullen en la clau urbanística "**A3- Illa tancada**", en trames irregulars d'eixample ordenades segons alineació de vial.




La Maurina


Poble Nou


La Grípia

Els **nous sectors de creixement urbà** desenvolupats recentment prenen la forma de nous eixamples urbans, amb tipologies d'illes obertes, en les quals l'edificació pren com a paràmetre de referència bàsica l'alineació al front de carrer. Es disposen també en la segona corona concèntrica, en barris com Can Roca, Zona Esportiva, Roc Blanc o Torre-sana. Es qualifiquen de "**A4- Illa oberta**".

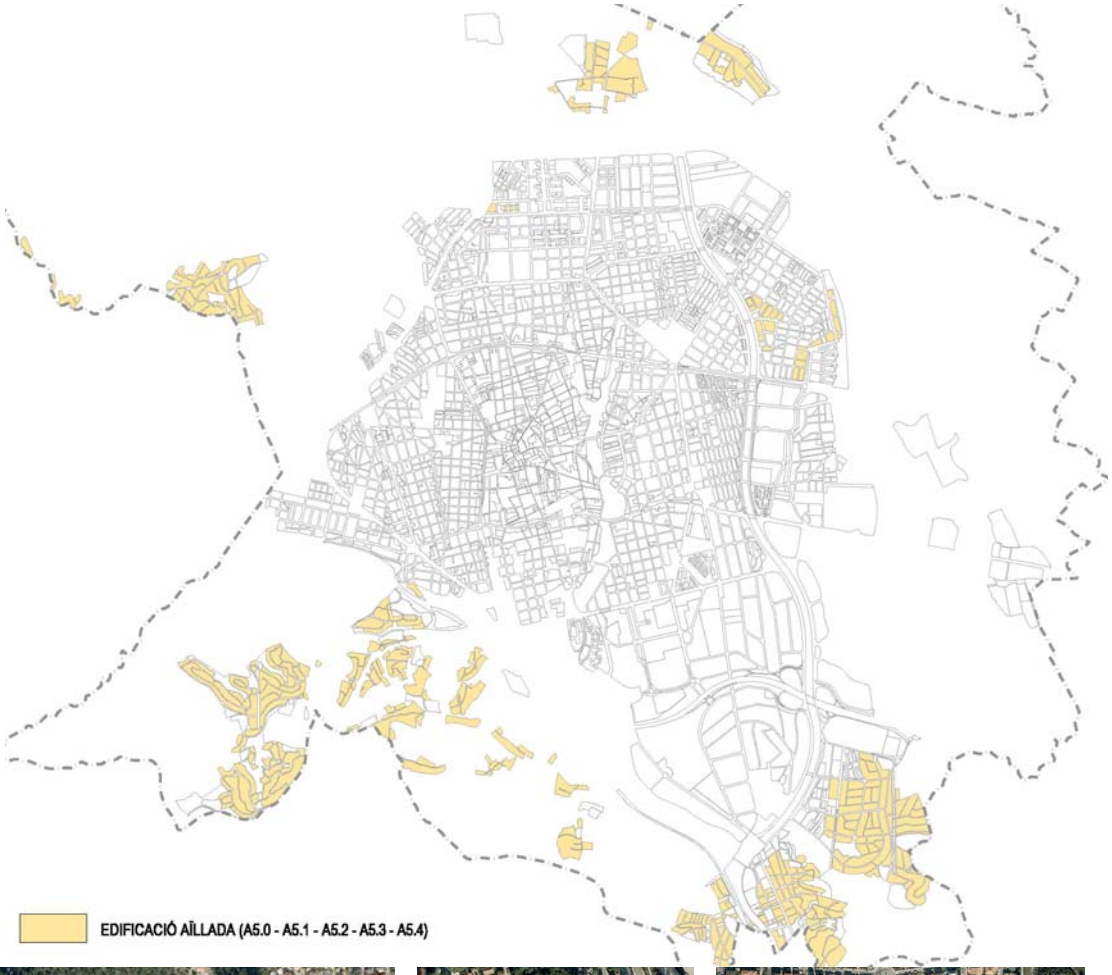



La Grípia


Zona esportiva


Roc Blanc

Els barris de **ciutat jardí**, amb habitatges unifamiliars o plurifamiliars en edificacions aïllades, els trobem sobretot als nuclis aïllats, com Can Gonteres, Els Caus- Els Pinetons, El Pla del Bon Aire, el Pla de l'Espardenyera, Vista Alegre, Can Palet de Vista Alegre, Les Martines, Les Fonts i Can Parellada. Es defineixen subzones específiques: A5.1-Parcel.la mitjana; A5.2- Parcel·la gran; A5.3- Edificació en filera i A5.4- Bloc Aïllat.





1. Can Palet de Vista Alegre
2. Can Gonteres
3. Les Fonts
4. Can Parellada

La clau urbanística "**A6- Ordenació específica**" comprèn els sectors de sòl urbà consolidat i no consolidat que tenen aquesta condició pels elements urbanístics dels quals disposen o perquè es troben en urbanització amb compromisos i garanties d'execució. Presenten una ordenació de volums específica en base a planejaments anteriors o bé es troben dins de nous sectors a ordenar mitjançant Plans de Millora Urbana.



El tipus d'ordenació correspon al de composició de volums o edificació per volumetria específica. Recull ordenacions regides per planejaments força recents, com el Pla Parcial de Can Roca II i conjunts edificats en la dècada dels 60-70 per acollir la primera onada immigratòria, com els grups de St. Llorenç, els blocs d'Egara, els grups Montserrat, els conjunts de Guadalquivir i Guadiana i Guadalhorce, o les torres de Can Jofresa, i també alguns conjunts d'habitatges de protecció oficial de la dècada dels 80, com els blocs de Can Tusell.


Conjunts Guadiana, Guadalquivir i Guadalhorce


Can Jofresa


Grups Sant Llorenç

La clau urbanística "**A7- Àrees Centrals de Millora Urbana**" comprèn els sectors de sòl urbà que per les seves condicions de centralitat i posició estratègica dins la ciutat consolidada venen destinats a ser nous referents de la transformació i del creixement interior de la mateixa. En funció de les preexistències i del context en que estan localitzades definiran nous espais i nous usos, posant en valor els conjunts patrimonials existents en el seu interior. En general la seva ordenació prové d'un Pla de millora urbana, com en el cas del Vapor Gran.









1. Vapor Gran
2. Vint-i-dos de Juliol - Joan d'Àustria
3. Rambla de Francesc Macià – Carrer Tarragona.

1.2 PARC D'HABITATGES EXISTENT

1.2.1 ANÀLISI DE LES CARACTERÍSTIQUES DEL PARC D'HABITATGES

Segons les dades del cens de l'any 2011 el parc d'habitatges existent al municipi de Terrassa era de 101.701 habitatges, dels quals 83.249 (81,9%) eren classificats com a principals convencionals. La resta el formaven els habitatges secundaris, amb 2.544, i 15.908 habitatges buits.

Aquestes dades s'han contrastat amb el fitxer de referència que utilitza l'Ajuntament de Terrassa per a la seva gestió ordinària que xifra en **93.988 unitats el parc total** d'habitatges al municipi a desembre de 2017. S'observa alguna diferència en relació amb les dades del cadastre extretes de l'Observatori econòmic, social i de la sostenibilitat de Terrassa ja que aquestes darreres poden contenir, per exemple, edificis sense divisió horitzontal o bé locals que es poden considerar habitatge.

Del parc d'habitatges principals, el 13,5% eren en règim de lloguer, percentatge molt per sota del conjunt de Catalunya (17,9%) i de la província de Barcelona (20,21%). Tot i així, com es mostra a la següent taula, el lloguer ha experimentat un augment important els darrers anys ja que ha incrementat a Terrassa en 4 punts entre el 2001 i el 2011, tendència similar a la resta del territori de la província de Barcelona i del país en general.

Any	Àmbit	Propietat amb compra pagada	Propietat amb pagaments pendents	Herència o donació	De lloguer	Cedit gratis o a baix preu	Altres formes	Total
2011	Barcelona	782.547	735.073	92.125	438.304	36.839	83.720	2.168.607
		36,1%	33,9%	4,2%	20,2%	1,7%	3,9%	100,0%
	Catalunya	1.026.791	1.003.080	158.786	582.701	54.279	119.307	2.944.944
		34,9%	34,1%	5,4%	19,8%	1,8%	4,1%	100,0%
	Terrassa	**28.014**	**36.688**	**3.781**	**11.207**	**1.040**	**2.517**	**83.249**
		33,7%	**44,1%**	**4,5%**	**13,5%**	**1,2%**	**3,0%**	**100,0%**
2001	Barcelona	816.400	495.065	64.459	311.653	23.800	42.922	1.754.299
		46,5%	28,2%	3,7%	17,8%	1,4%	2,4%	100,0%
	Catalunya	1.063.841	639.033	127.847	384.423	37.343	63.287	2.315.774
		45,9%	27,6%	5,5%	16,6%	1,6%	2,7%	100,0%
	Terrassa	**30.355**	**21.983**	**2.629**	**5.857**	**725**	**1.509**	**63.058**
		48,1%	**34,9%**	**4,2%**	**9,3%**	**1,1%**	**2,4%**	**100,0%**

Font: Idescat

1.2.2 CARACTERÍSTIQUES FÍSIQUES DEL PARC I DETECCIÓ DE LES SITUACIONS D'INFRAHABITATGE

Segons la Llei pel dret a l'habitatge, a l'article 3:

> *"Infrahabitatge és aquell immoble que, tot i que no té cèdula d'habitabilitat ni compleix les condicions per a obtenir-la, es destina a habitatge"".*

Derivat d'aquesta definició, la Diputació de Barcelona[2], en la seva guia metodològica planteja dos possibles tipificacions:

- Concepte "estàtic" de l'infrahabitatge: és un immoble que no compleix les condicions d'habitabilitat, ni les podrà complir mai, essent les actuacions a aplicar la clausura, enderroc i/o substitució.

- Concepte "dinàmic" de l'infrahabitatge: és un immoble que actualment no compleix les condicions d'habitabilitat, però que les podrà complir mitjançant les oportunes actuacions de rehabilitació.

En el Pla es té en compte ambdós conceptes, o sigui qualsevol habitatge que no compleixi les condicions d'habitabilitat, sigui aquesta mancança subsanable o no; entenent que aquesta definició més àmplia és més coherent amb el tractament que la Llei del dret a l'habitatge dóna a aquesta problemàtica (tenint en compte no sols la seva definició en l'article 3 si no també les propostes per a solucionar-la en els articles 41 i 44) i amb la problemàtica social que ve associada a aquesta situació anòmala.

L'anàlisi de les situacions d'infrahabitatge presenta un feble corpus de fonts sistemàtiques plausibles d'utilització. Aparentment, existeixen les cèdules d'habitabilitat com a mecanisme de detecció d'aquestes situacions, tot i que no està tan clar que la informació obtinguda per aquesta via sigui l'adequada, atès que l'única informació disponible en aquest sentit és la de cèdules que se sol·liciten i concedeixen tant per a habitatges nous com de segona mà, en aquest últim cas val a dir que la majoria de les sol·licituds es realitzen per acreditar les condicions d'habitabilitat d'immobles que participen de transaccions, sia de venda o de lloguer. Atès que les cèdules d'habitabilitat tenen una vigència de 15 anys, la informació disponible no permetrà detectar aquells habitatges que durant aquest temps no han tingut cap transacció i la cèdula dels quals estigui caducada.

Així, invalidant la font més òbvia, i pràcticament l'única que incorpora la variable infrahabitatge de manera integral, s'obtindrà informació procedent d'altres estudis disponibles que tracten aquest tema, normalment basats o bé en dades de l'Institut Nacional d'Estadística (INE). Dintre de les dades de l'Institut hi ha tres fonts que poden relacionar-se, d'alguna manera, amb l'habitatge:

- Enquesta sobre les persones sense llar

- Enquesta sobre condicions de vida

- Cens de Població i d'Habitatges del 2011

[2] Diputació de Barcelona. *Plans locals d'habitatge: metodologia de tractament de les situacions d'utilització anòmala dels habitatges*, col·lecció papers de PLH 7 , abril 2011

Les dues primeres no s'ajusten a les necessitats del present estudi, atès que ambdues són enquestes realitzades a nivell nacional, i les dades que aporten són, com a molt, a nivell autonòmic. Tot i que la segona es distingeix de la primera per tenir una vocació anual, la darrera edició disponible és de 2005.

Per tant, per a l'anàlisi de les característiques físiques del parc a Terrassa i, concretament per a la determinació de possibles situacions d'infrahabitatge, s'ha partit de les dades del darrer cens d'habitatges de l'any 2011 elaborat per l'INE ja que és la darrera font d'informació disponible i s'ha comparat amb el cens del 2001. Cal tenir present que el darrer cens s'ha basat en registres administratius completat amb una enquesta per mostreig. Aquesta diferència de metodologia emprada entre el cens del 2001 i el del 2011 pot comportar errors en la segona pel que fa la informació desagregada a nivell de districte i de més de detall com la secció censal.

Si bé les dades del darrer cens no són molt recents i les característiques per conèixer les persones i característiques dels habitatges han estat extretes d'una enquesta per mostreig, són les dades estadístiques que ens permeten tenir una visió de molts aspectes del municipi i que són alhora comparables a la resta de la província i a la vegada ens aporta algunes variables com l'estat de conservació dels habitatges, l'evacuació d'aigües residuals i la manca de serveis o lavabo dins l'habitatge, les quals podem considerar que la seva inexistència o deficiència suposen la impossibilitat d'obtenció de la cèdula d'habitabilitat.

També s'ha analitzat la informació aportada en els tres Projectes d'Intervenció Integral, les inspeccions tècniques dels edificis (ITE), els ajuts i programes a la rehabilitació i la consulta a tècnics municipals.

1.2.2.1 Tipologia edificatòria

Pel que fa a la tipologia edificatòria, aquesta és força similar a la del conjunt de la província, és a dir, la trama urbana combina les edificacions d'un únic habitatge amb blocs d'habitatge, aquesta darrera amb més presència al municipi que a la província. Els edificis amb un sol habitatge familiar són una característica principal sobretot al barri del Centre, Segle XX i Can Boada Casc Antic, algunes zones de Sant Pere Nord, Ègara i Les Arenes així com a les urbanitzacions de Les Fonts, Can Palet de Vista Alegre, Les Martines i Can Gonteres. En canvi, els blocs d'edificis tenen més presència a la zona nord de Ca n'Anglada, el sector Montserrat, Can Palet II i al barri de Sant Llorenç.

Tipologia edificatòria del parc existent destinat principalment a habitatge, 2001

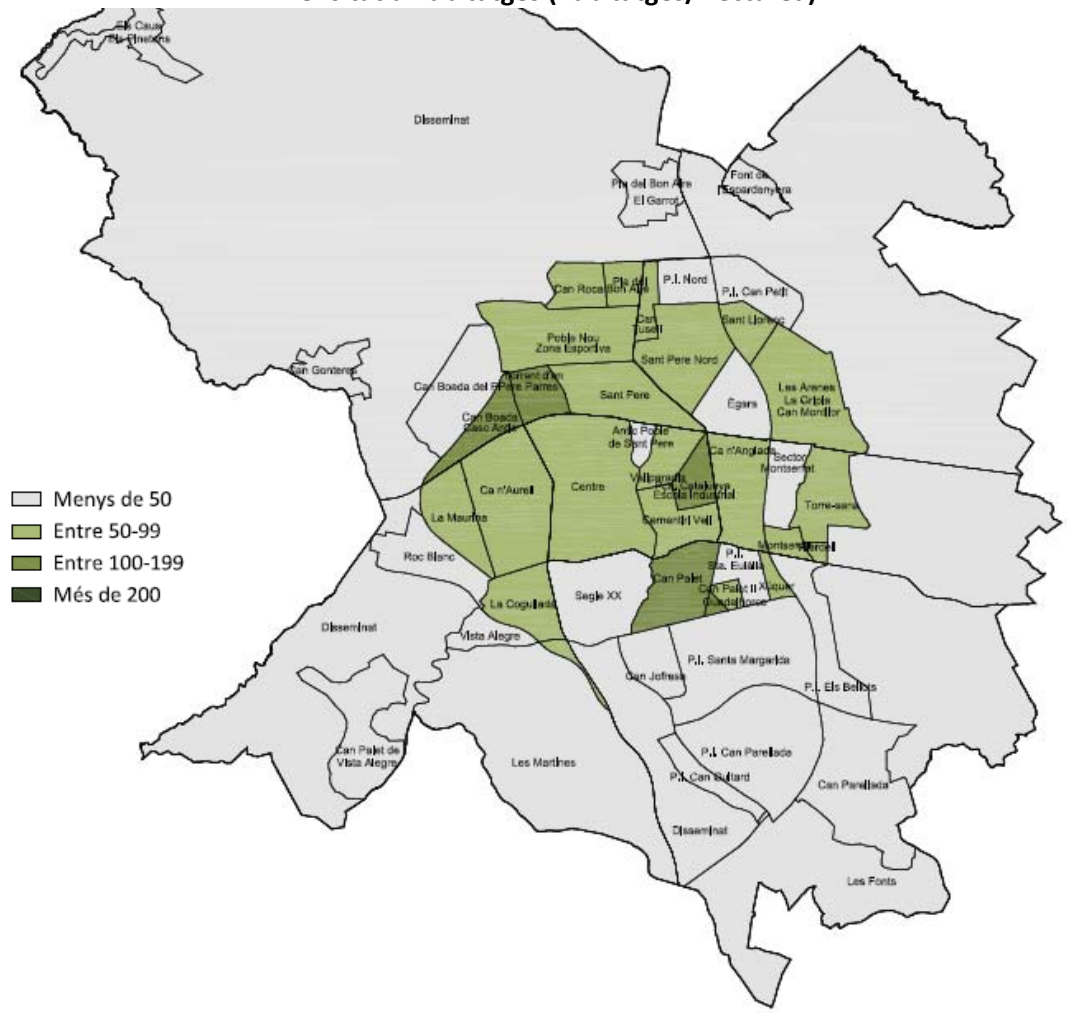
		Edifici sol amb un hab. familiar	Edifici sol amb varis habitatges familiars	Edificis ppalment amb hab. familiars compartit amb locals	Edificis ppalment amb hab. col·lectiu	Edificis principalment amb locals compartits amb algun habitatge
edificis	% Província	64,980%	20,71%	14,13%	0,15%	0,05%
	% Municipi	63,71%	24,52%	11,67%	0,06%	0,02%
	Total municipi	15.671	6.032	2.871	17	5

Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2001

Derivat de la tipologia edificatòria, la trama urbana presenta diferències en quant a densitat d'habitatges i de població. Destaca especialment per la seva alta densitat d'unitats d'habitatge la zona nord del barri de Ca n'Anglada, algun sector concret de les Arenes-La Grípia, de Torre-sana i de Can Boada, zones coincidents amb el desenvolupament urbà de la segona meitat del segle XX de blocs d'habitatges.

Val a dir que el barri de Ca n'Anlgada es troba actualment en procés de transformació amb l'enderroc d'alguns blocs i reallotjament dels seus habitants en altres zones per tal d'esponjar el barri i obrir la seva estructura.

Densitat d'habitatges (habitatges/Hectàrea)



1.2.2.2 Dimensió

Tant el Decret 28/1999, de 9 de febrer, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges com el posterior Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat establien una superfície útil mínima de l'habitatge de 30m^2 per habitatges nous i 20m^2 per usats i excepcionalment s'admetien habitatges de 15m^2 construïts amb anterioritat a l'any 1983 que haguessin obtingut cèdula d'habitabilitat. La darrera normativa ha quedat derrogada pel decret 141/2012, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, el qual incrementa la superfície útil interior fins a 40m^2 i manté a 20m^2 per habitatges usats o preexistents.

Tots els habitatges construïts han de disposar de cèdula d'habitabilitat i aquesta s'ha de regularitzar d'acord amb la normativa vigent. Les cèdules vàlidament obtingudes amb anterioritat a l'entrada en vigor del nou Decret mantenen la seva eficàcia durant el termini previst a la normativa vigent en el moment en què van ser concedides. Actualment, la vigència de la cèdula és de 15 anys.

Pel que fa a la dimensió dels habitatges, a Terrassa la superfície mitjana segons el cens 2011 era de 87,22 m^2 i la del conjunt de la província de 87,57 m^2. Les dades reflectides en els dos darrers censos disponibles, mostren que el 2001 hi havia en el conjunt de la ciutat 96 habitatges i el 2011 fins a 180 habitatges amb una superfície útil menor de 30m^2, és a dir, una dimensió per sota la permesa pels estàndards d'habitabilitat establerts actuals. A nivell territorial, la major concentració d'habitatges de petites dimensions es localitzava en el districte 1 segons cens de 2001 mentre que el del 2011 també en detectava en els districtes 4 i 2.

A les taules següents observem que durant el període entre el 1950 i el 1980 es van construir alguns habitatges amb una superfície inferior a 30m^2. A nivell territorial, com hem mencionat, els habitatges de dimensions reduïdes es distribueixen a pràcticament tots els districtes però, d'acord amb les converses amb els tècnics municipals, hi ha una petita concentració a la zona al voltant de la plaça de la Farinera en el districte 1.

Superfície útil dels habitatges principals. Terrassa, 2001

Districte	Fins a 30 m^2	30-45 m^2	46-60 m^2	61-75 m^2	76-90 m^2	91-105 m^2	106-120 m^2	121-150 m^2	151-180 m^2	Més de 180 m^2
1	33	112	455	1.387	3.125	2.077	1.246	843	331	353
2	7	65	955	2.204	1.095	563	300	173	63	53
3	14	75	548	2.553	3.442	1.574	733	371	134	160
4	11	140	891	2.184	4.451	2.035	1.022	631	210	224
5	14	97	889	3.301	5.028	2.497	1.049	580	160	176
6	17	114	1.324	3.959	4.274	1.503	644	349	132	108
Total Terrassa	96	603	5.062	15.588	21.415	10.249	4.994	2.947	1.030	1.074
% Terrassa	0,15%	0,96%	8,03%	24,72%	33,96%	16,25%	7,92%	4,67%	1,63%	1,70%
% província	0,29%	3,40%	16,08%	26,09%	26,00%	12,75%	6,05%	4,54%	1,96%	2,82%

Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2001 publicades per INE

Superfície útil dels habitatges principals. Terrassa, 2011

Districte	Fins a 30 m^2	30-45 m^2	46-60 m^2	61-75 m^2	76-90 m^2	91-105 m^2	106-120 m^2	121-150 m^2	151-180m^2	Més de 180 m^2
1	70*	530	1.090	2.385	4.435	2.485	1.495	995	390	510
2	35*	305	1.275	2.895	1.370	675	290	125	45*	75
3	0	270	1.305	2.860	4.215	1.250	505	620	155	260
4	50*	400	1.675	3.355	5.710	2.000	1.230	980	275	420
5	15*	435	1.825	4.495	6.485	2.545	1.085	815	205	325
6	10*	315	2.005	5.025	5.470	1.480	870	555	130	155
Total Terrassa	180	2.255	9.175	21.015	27.685	10.435	5.475	4.090	1.200	1.745
% Terrassa	0,22%	2,71%	11,02%	25,24%	33,26%	12,53%	6,58%	4,91%	1,44%	2,10%
% província	0,29%	3,92%	16,38%	25,21%	26,55%	10,96%	6,08%	5,05%	2,30%	3,26%

Font: Cens 2011

Superfície útil dels habitatges principals i any de construcció. Terrassa, 2001

	Fins a 30 m2	30-45 m2	46-60 m2	61-75 m2	76-90 m2	91-105 m2	106-120 m2	121-150 m2	151-180 m2	Més de 180 m2	TOTAL
Abans de 1900	0	9	125	370	494	222	102	77	29	46	1.474
1900-1920	2	20	187	340	461	238	140	81	45	52	1.566
1921-1940	3	27	289	554	833	459	231	128	59	57	2.640
1941-1950	3	37	238	788	1.014	525	247	172	69	71	3.164
1951-1960	21	75	693	2.194	2.643	1.214	538	365	117	128	7.988
1961-1970	11	114	1.063	3.255	3.899	1.838	831	459	153	115	11.738
1971-1980	21	125	1.286	4.666	6.119	2.812	1.189	498	166	159	17.041
1981-1990	7	46	396	1.149	2.055	1.126	609	409	159	176	6.132
1991-2001	27	148	770	2.214	3.766	1.777	1.079	736	226	261	11.004
No consta	1	2	15	58	131	38	28	22	7	9	311
Total Terrassa	**96**	**603**	**5.062**	**15.588**	**21.415**	**10.249**	**4.994**	**2.947**	**1.030**	**1.074**	**63.058**

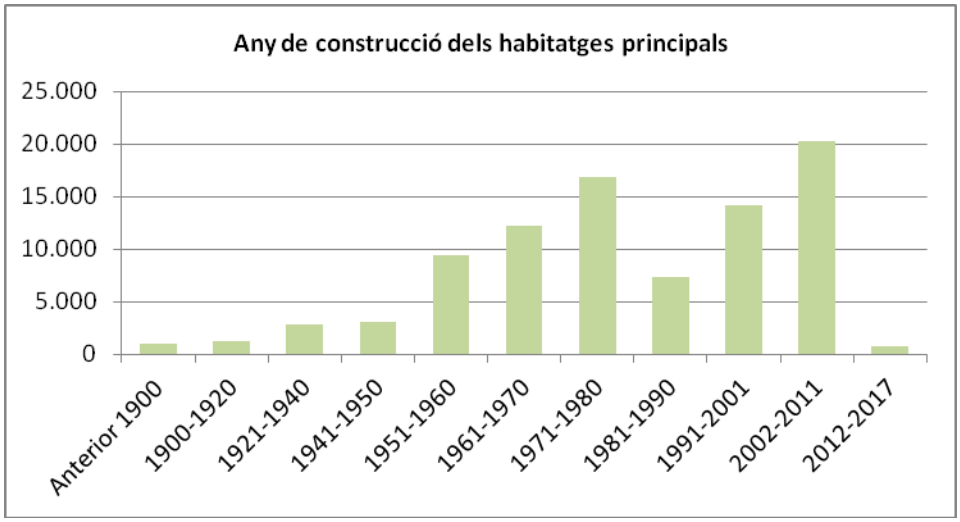
Font: Cens 2001

Superfície útil dels habitatges principals i any de construcció. Terrassa, 2011

	Fins a 30 m2	30-45 m2	46-60 m2	61-75 m2	76-90 m2	91-105 m2	106-120 m2	121-150 m2	151-180 m2	Més de 180 m2	TOTAL
< 1900	0	0	55*	230	255	140	125	95	10*	45*	960
1900-1920	0	45*	100	350	210	200	155	25*	40*	55*	1.175
1921-1940	0	20*	395	595	595	505	260	250	100	90	2.810
1941-1950	0	130*	350	900	920	355	135	145	40*	120	3.100
1951-1960	35*	265	1645	2500	2710	1120	465	420	120	190	9.465
1961-1970	50*	250	1325	3595	3520	1600	820	680	120	310	12.265
1971-1980	40*	90	1160	4910	6325	2275	1080	630	210	200	16.915
1981-1990	25*	65*	365	1430	2855	1045	555	535	185	230	7.285
1991-2001	0	455	1540	2880	5270	1775	1020	735	245	290	14.220
2002-2011*	15	435	940	1395	1910	650	455	315	130	155	6.400
No consta	20*	500	1290	2225	3115	770	410	255	0	75	8.660
Total Terrassa	**175**	**2.260**	**9.180**	**21.010**	**27.685**	**10.430**	**5.475**	**4.090**	**1.195**	**1.750**	**83.250**

1.2.2.3 Antiguitat

Terrassa compta amb un parc d'habitatges amb una antiguitat mitjana de gairebé 38 anys, és a dir un parc significativament adult. Destaquen dos períodes constructius i de creixement de la ciutat: un primer a la dècada dels 70, associat a l'arribada de població procedent principalment de la resta de l'estat espanyol; i un segon durant el primer decenni del segle XXI vinculat a un context de creixement i especialment del sector immobiliari en el conjunt del país.



Font: elaboració pròpia segons dades del cens 2001 i SHIMU

El Pla pel dret a l'habitatge estableix les condicions general que han de tenir els edificis i habitatges per acollir-se als programes de rehabilitació. Entre aquestes hi ha el fet d'haver estat construïts abans del 1996 per les actuacions de conservació, abans del 2007 per les actuacions de conservació de l'envolupant (per millora de la seguretat d'utilització i de l'accessibilitat no hi ha requisit d'antiguitat)., ser edificis destinats principalment a ús residencial (un mínim del 70% de la superfície destinada a habitatge), ser de residència habitual i permanent i tenir les condicions necessàries d'habitabilitat per obtenir la cèdula.

Cal tenir també en consideració el Decret 187/2010, de 23 de novembre, sobre la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges (ITE), el qual té la finalitat d'instituir un sistema de control periòdic de l'estat dels edificis d'habitatges, portant a la pràctica un procediment per a verificar el deure genèric que tenen els propietaris de conservar i rehabilitar ells seus immobles. El decret estableix l'obligatorietat en els casos que ho determini el programa d'inspeccions tècniques obligatòries de la Generalitat de Catalunya, si ho determinen els programes o ordenances locals que poden ser més àmplies i exigents o si l'edifici es vol acollir a ajuts públics.

El 34% dels habitatges de Terrassa són anteriors al 1971 i un 23% fou construït entre el 2002 i el 2011, període d'expansió residencial en el municipi previ a la crisi.

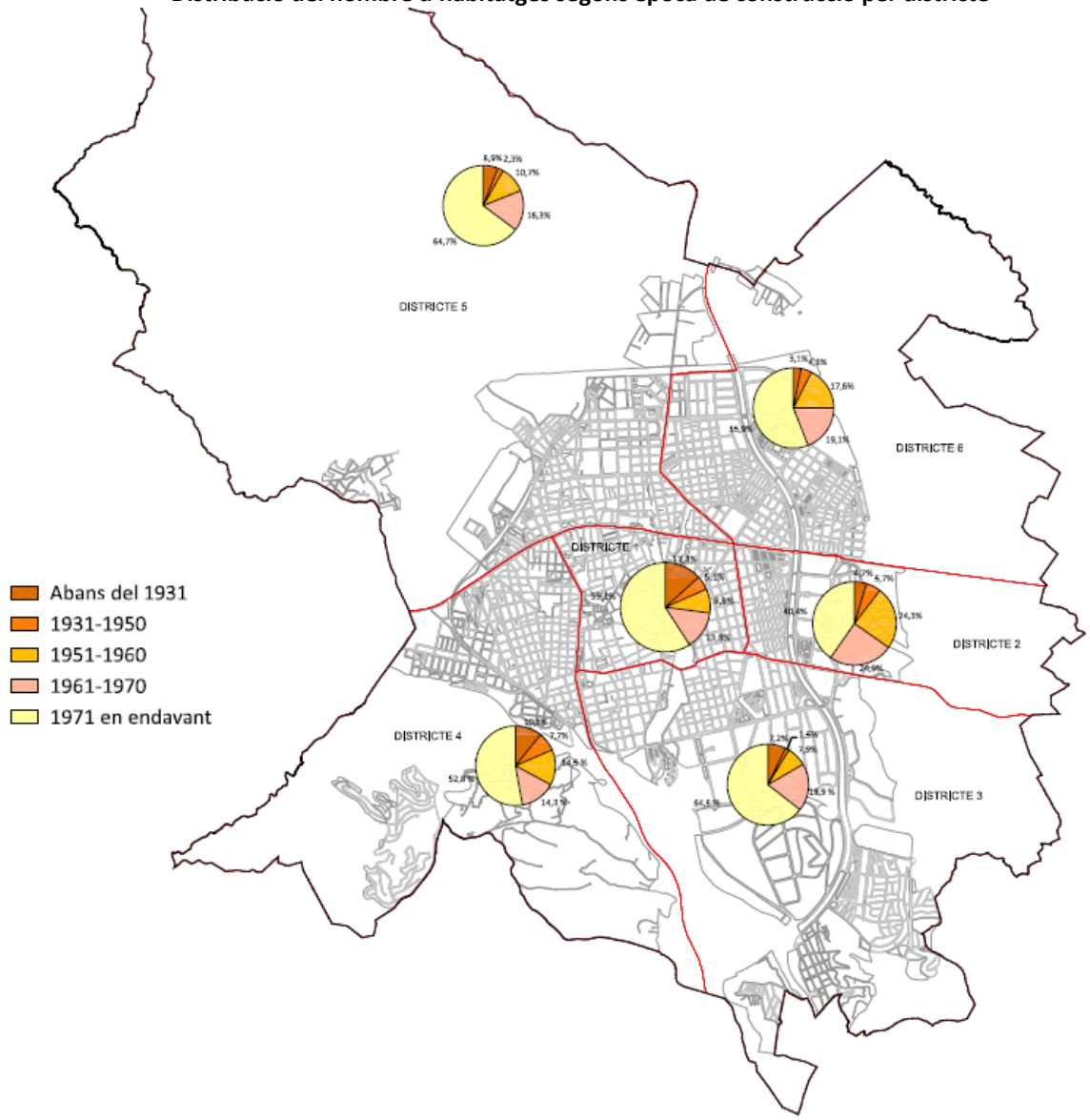
A nivell territorial, existeixen diferències en quant a antiguitat del parc d'habitatges. Els districtes 1 i 4 són els que presenten un major nombre d'habitatges construïts abans del 1941, derivats de la seva condició de nucli antic i primer enclavament municipal i antics assentaments, i en menor mesura el 5è. La construcció dels anys 1960-70 es va concentrar als districtes 5è i 6è, amb blocs d'edificis plurifamiliars, alguns d'ells de protecció oficial, amb una alta concentració de residents. La major part dels habitatges són construïts a partir de 1970, en tots els districtes, però destaca principalment el volum del districte 5è i en menor mesura del 4rt, 6è, 3r i 1r. Aquests habitatges constitueixen un volum important d'immobles amb necessitat de passar d'inspecció tècnica d'edificis i alhora són susceptibles de ser rehabilitats si no s'han portat a terme actuacions en aquest sentit.

Antiguitat de les edificacions per districte

districte	abans 1941		1941-1950		1951-1960		1961-1970		1971 endavant		total	
1	2.000	13,3%	765	5,1%	1.320	8,8%	2.080	13,8%	8.920	59,1%	15.085	100%
2	360	4,7%	440	5,7%	1.865	24,3%	1.905	24,9%	3.095	40,4%	7.665	100%
3	995	7,2%	205	1,5%	1.100	7,9%	2.625	18,9%	8.945	64,5%	13.870	100%
4	2.015	10,8%	1.430	7,7%	2.700	14,5%	2.675	14,3%	9.865	52,8%	18.685	100%
5	1.170	5,9%	465	2,3%	2.145	10,7%	3.265	16,3%	12.935	64,7%	19.980	100%
6	510	3,1%	720	4,3%	2.935	17,6%	3.180	19,1%	9.325	55,9%	16.670	100%

Font: elaboració pròpia segons dades del cens 2001 i SHIMU

Distribució del nombre d'habitatges segons època de construcció per districte



Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2011

Amb anterioritat a la implantació de l'Oficina Local d'Habitatge de Terrassa l'any 2005, des de l'Ajuntament ja es duia a terme actuacions en matèria de tramitació d'ajuts per a la rehabilitació d'edificis en el marc del conveni d'oficina mixta Ajuntament- Generalitat gestionada per la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa. A partir d'aquest moment, es dóna una major cobertura als

serveis ja existents a través de l'oficina de la Societat Municipal d'Habitatge i se'n creen de nous per tal de donar resposta a les demandes ciutadanes.

El nombre de visites ateses per l'OLH s'ha anat incrementant any rere any fins arribar a les 43.576 visites ateses i tasques d'assessorament i d'informació l'any 2017 (25.706 presencials, 11.874 telefòniques i 5.996 via correu electrònic). Val a dir que en relació amb els tràmits realitzats, el període 2011-2017 ha estat menys intens que l'anterior 2005-2010. En concret el nombre de cèdul·les d'habitabilitat, que és la principal gestió que es realitza des de l'OLH en quant a volum, s'han reduït en unes 500 unitats respecte el període anterior analitzat i el nombre de ITE (abans TEDI i III) en 223 informes menys.

Tràmits realitzats per l'OLH de Terrassa

		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2010-2017
Cèdul·les		362	452	715	371	368	316	306	2.890
ITE (antics TEDIS i III)		384							384
Conservació	**Estructural**				13	6	2		21
	Instal·lacions					1	1		2
	Part catalogada				1			1	2
Accessibilitat	**Ascensor i vestíbul**				11	6	9	3	29
	Vestíbul					1	1		2
Rehabilitació energètica		48	2		1	1	1	1	54

Font: Oficina local d'habitatge

En relació a les ITE's, en el quadre a continuació s'observa com les edificacions construïdes abans del 1971 haurien de tenir l'ITE realitzat segons marca el Decret 67/2015, de 5 maig en les dades escrites. Els edificis d'habitatges plurifamiliars construïts fins l'any 1971 ja l'haurien d´haver passat l'any 2017 i ells edificis d'habitatges unifamiliars construïts fins l'any 1930 l'haurien d´haver passat també l'any 2017.

Quadre de les edificacions per antiguitat i districtes – Relació de l'any obligatori de presentació d' ITE

	DISTRICTES CIUTAT							ITE any presentació reglamentari segons Decret 67/2015
ANTIGUITAT de les edificacions	1	2	3	4	5	6	7	
Abans 1941	13,30%	4,70%	7,20%	10,80%	5,90%	3,10%		
1941-1950	5,10%	5,70%	1,50%	7,70%	2,30%	4,30%		
1951-1960	8,80%	24,30%	7,90%	14,50%	10,70%	17,60%		fins el 31 desembre 2015
1961-1970	13,80%	24,90%	18,90%	14,30%	16,30%	19,10%		fins el 31 desembre 2016
1971 endavant	59,10%	40,40%	64,50%	52,80%	64,70%	55,90%		fins el 31 desembre 2017
1972								fins el 31 desembre 2018
1973								fins que compleixi 45 anys d'antiguitat

Font: Ajuntament de Terrassa segons dades dels cens 2001 i SHIMU

En conjunt fins el 2017 es van realitzat 384 ITE a tot el municipi. A nivell territorial els districtes postals on s'han tramitat un major nombre d'ITE des del 2010 han estat els districtes 1, 4 i 5 que es correspon als barris de l'oest de la ciutat de Ca n'Aurell, la Maurina, Roca Blanc i La Cogullada, el barri Centre i els del nord-oest de Can Boada, Torrent de Pere Parres, Sant Pere, Poblenou-Zona esportiva i Pla del Bon Aire. (veure plànol I.16a).

El nombre de les inspeccions tècniques dels edificis realitzades i presentades a la Generalitat fins l'any 2017 segons districtes de la ciutat són les següents:

	DISTRICTES CIUTAT							ITE TOTAL realitzats fins 2017
I T E realitzats fins 2017	1	2	3	4	5	6	7 creat l'any 2018	
ITE Decret 187/2010	41	2	8	13	24	7	0	95
ITE Decret 67/2015	65	14	27	76	51	54	2	289
ITE TOTALS	106	16	35	89	75	61	2	384

Font: Ajuntament de Terrassa

En relació amb el volum total de parc d'habitatges plurifamiliar, aquestes ITE's només suposen un 2,4% dels habitatges que tenen l'obligació de passar aquesta inspecció.

	DISTRICTES de la CIUTAT							
	1	2	3	4	5	6	7 creat l'any 2018	
ITE's realitzats fins 2017 número	106	16	35	89	75	61	2	Total segons districte
ITE's realitzats fins 2017 percentatge	0,70%	0,21%	0,25%	0,48%	0,38%	0,37%		% dels que l'han passat

Font: Ajuntament de Terrassa

Els ajuts de rehabilitació, conservació i millora de l'accessibilitat són els que han experimentat un descens més important respecte el període anterior i entre el 2011 i el 2017 només se'n van tramitar una cinquantena amb un total de 1.139 habitatges beneficiats. Val a dir que l'any 2011 i 2013 no es van tramitar subvencions en el camp de la rehabilitació.

Paral·lelament, des de l'Ajuntament s'han portat a terme els ajuts a la rehabilitació corresponents al Pla de Barris de La Maurina els quals amb un pressupost de 2.096.015,30€ han comptat gairebé amb el 40% de la subvenció, això és 798.601€ procedents de la Llei de Barris i d'ajuts socials amb un total de 40 edificis beneficiats.

A nivell de barri, el Pla de Bonaire ha estat el que ha gaudit d'una major dotació, especialment per a la conservació dels edificis. També aquest barri en nombre d'habitatges ha beneficiat a un volum important de llars en matèria d'accessibilitat. En menor nombre la resta d'ajusts a la conservació han estat a Guadalhorce, Segle XX, Ca N'Aurell Ca n'Anglada i pel que fa l'accessibilitat els barris beneficiats han estat principalment Ca N'Aurell, Sant Pere Nord, Ca n'Anglada i Can Palet. (veure plànol I.14a)

Ajuts a la rehabilitació atorgats entre 2011 i 2017 a Terrassa

	Accessibilitat		Conservació		Sostenibilitat		Total expedients	Total habitatges
Barri	Núm. d'expedient	Núm. habitatges	Núm. d'expedient	Núm. habitatges	Núm. d'expedient	Núm. habitatges		
Ca n'Anglada	3	61	1	11			4	72
Ca n'Aurell	5	45	2	24			7	69
Can Palet	2	36					2	36
Can Roca	1	20					1	20
Centre	3	21	5	26	1	1	9	48
Guadalhorce	1	8					1	8
La Cogullada	1	23					1	23
Pla del Bon Aire	3	157	12	582			15	739
Poble Nou Zona Esportiva	1	3					1	3
Sant Pere	1	19			1	4	2	23
Sant Pere Nord	3	51					3	51
Segle XX	1	12	3	21			4	33
Torrent d'en Pere Parres	1	13					1	13
Vallparadis	1	1					1	1
Total Terrassa	**27**	**470**	**22**	**663**	**2**	**5**	**52**	**1.139**

Font: Oficina local d'habitatge

1.2.2.4 Estat de conservació

La Llei del dret a l' habitatge en el seu article 3 defineix el concepte d'infrahabitatge com l'immoble que, tot i que ni té cèdula d'habitabilitat ni compleix les condicions per obtenir-la, es destina a habitatge.

El cens estableix la següent categorització per tal de classificar els immobles en funció del seu estat de conservació:

- Bon estat de conservació

  Cuando el edificio no presenta ninguna de las circunstancias indicadas para los estados ruinoso, malo y deficiente.

- Deficient estat de conservació

  Cuando el edificio presenta alguna de las circunstancias siguientes: tiene las bajadas de lluvia o la evacuación de aguas residuales en mal estado, hay humedades en la parte baja del edificio o tiene filtraciones en los tejados o cubiertas.

- Mal estat de conservació

  Cuando el edificio se encuentra en una o varias de las siguientes situaciones: existen grietas acusadas o abombamientos en alguna de sus fachadas, hay hundimientos o falta de horizontalidad en techos o suelos o se aprecia que ha cedido la sustentación del edificio (por ejemplo porque los peldaños de la escalera presentan una inclinación sospechosa).

- Ruïnós

  Cuando el edificio se encuentra en alguna de las siguientes situaciones: se encuentra apuntalado, se está tramitando la declaración oficial de ruina o existe declaración oficial de ruina. Solamente se han censado edificios en estado ruinoso si estaban habitados o tenían algún local activo.

L'anàlisi de l'estat de conservació del parc mostra que el 88% dels edificis destinats a habitatge es trobaven en bon estat en el moment del cens del 2011 mentre que el 2,3% estaven en estat ruïnós o

dolent (un total de 586 edificis i 1.758 habitatges). Aquestes xifres són lleugerament superiors a les del conjunt de la província de Barcelona.

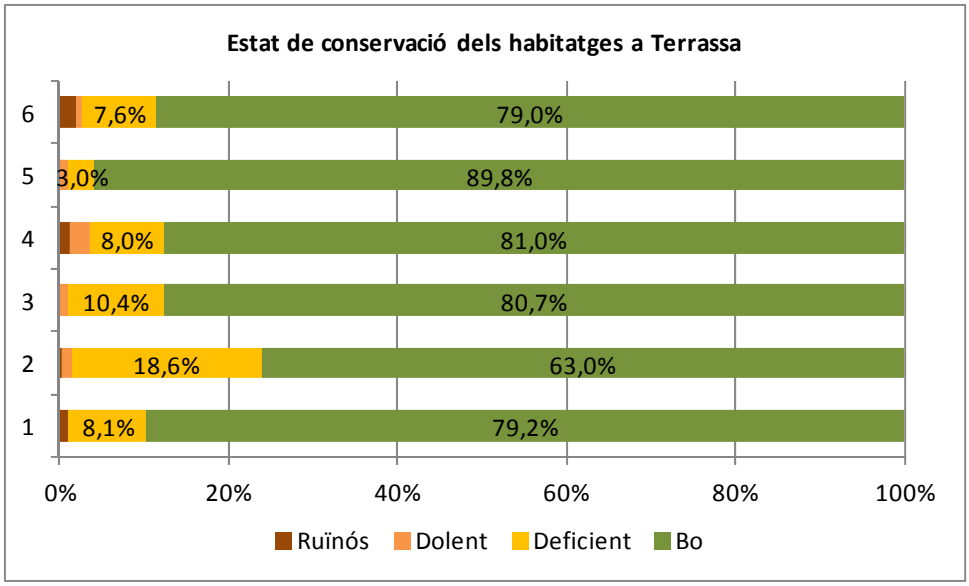
Pel que fa el percentatge d'edificis que es troben en estat deficient, aquest és superior al de la província i representa un total de 2.571 edificis i 9.901 habitatges amb patologies lleus que podrien ser solventades mitjançant intervencions de rehabilitació i millora. El parc amb necessita de rehabilitació a Terrassa ha augmentat gairebé un 3% entre els dos censos.

Estat de conservació dels edificis destinats principalment a habitatge

Any	Àmbit	Ruïnós	Dolent	Deficient	Bo	Total
2001	% Província	1,00%	1,70%	7,30%	90,10%	100%
	% Terrassa	0,90%	1,40%	7,20%	90,40%	100%
	Total Terrassa	228	349	1.777	22.242	24.596
2011	% Província	0,37%	1,09%	6,80%	91,74%	100%
	% Terrassa	0,69%	1,58%	9,74%	87,99%	100%
	Total Terrassa	179	407	2.517	22.729	25.832

Font: elaboració pròpia segons dades del Cens

L'anàlisi del parc segons districte mostra certes diferències. Si agafem com a unitat d'anàlisi el nombre d'habitatges principals, és principalment en el districte 2n on hi ha un major nombre de llars amb deficiències en els seus edificis: uns 1.720 habitatges tenen alguna deficiència i 110 es troben en edificis que presenten un estat de conservació dolent o ruïnós. Ara bé, en el districte quart és on hi ha un nombre més rellevant d'habitatges en mal estat o dolent, concretament 665 unitats així com en el districte sisè, 455 habitatges. En canvi, el districte 1, degut a les característiques tipològiques de les seves edificacions com a condició de casc antic, té un nombre d'edificis prou significatiu en estat deficient però en nombre d'habitatges i llars és considerablement inferior. Tot i així, els districtes amb una proporció d'habitatges en més bon estat són el 5è, 4rt i 3r consecutivament.



Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2011

El parc en estat dolent o ruïnós es concreta amb un total de 1.060 habitatges principals, 35 habitatges secundaris i 635 habitatges buits, com es pot veure a la taula següent. Els casos que representen patologies de caràcter lleu (estat deficient) caldrà tenir-los en compte ja que al llarg dels darrers deu anys, si no s'ha dut a terme diferents programes o una política important de rehabilitació, poden haver incrementat o empitjorat les seves condicions. En total, segons el cens del 2011 hi havia 5.810 habitatges principals en estat deficient, unes 1.300 unitats més que en el cens anterior.

Parc d'habitatges segons ús, antiguitat mitjana i estat de conservació, 2011

LLARS	Habitatges principals				Habitatges secundaris				Habitatges buits			
% Municipi	81,9%				2,5%				15,6%			
Total municipi	83.250				2.545				15.910			
	Edat	Estat conservació			Edat	Estat conservació			Edat	Estat conservació		
MUNICIPI	mitja	ruïnós	dolent	def.	mitja	ruïnós	dolent	def.	mitja	ruïnós	dolent	def.
% Habitatges	37,13	0,4%	0,6%	5,7%	45,37	0%	0%	0,4%	41,43	0,3%	0,3%	2,1%
Total habitatges		405	655	5.810		0	35	380		325	310	2.170

Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2011 publicades per INE.

1.2.2.5 Instal·lacions i serveis

Per completar l'estudi sobre la situació del parc i la detecció de situacions d'infrahabitatge, hem analitzat les dades del cens del 2011 referents a la manca de sistema d'evacuació d'aigües residuals, la qual ens aporta informació sobre una deficiència puntual que, per si mateixa, suposa la impossibilitat d'obtenció de la cèdula d'habitabilitat.

Mancances en el parc d'habitatges

	Àmbit	Manca de sistema d'evacuació d'aigües residuals
2001	% Província	0,41%
	% Terrassa	0,29%
	Total Terrassa	226
2011	% Província	0,08%
	% Terrassa	0,07%
	Total Terrassa	65

Font: Cens 2001 i 2011

Entre el cens del 2001 i 2011 s'observa tant en el província de Barcelona com en el municipi de Terrassa una disminució dels casos d'habitatges sense sistema d'evacuació d'aigües residuals ja que segons les darreres dades disponibles hi hauria actualment 65 habitatges principals amb aquesta deficiència, un 0,07% del parc total.

La desagregació de la informació a nivell de districte ens indicia que aquestes situacions es troben localitzades en el quart, cinquè i sisè.

1.2.2.6 Accessibilitat i ascensors

La instal·lació d'ascensors en els edificis es concep com una necessitat per tal de millorar les condicions de mobilitat i accessibilitat de les persones residents. Pel que fa l'accessibilitat del parc de Terrassa, un 88% dels edificis no disposarien d'ascensor, això és, segons el cens, un 47,19% dels habitatges o llars.

Ara bé, si creuem aquesta informació amb el nombre de plantes dels edificis per tal d'observar i detectar només aquells edificis de més de 3 plantes que no disposen d'ascensor, obtenim que un total de 1.616 dels edificis de planta baixa més 3 (PB+3) no disposaven d'ascensor segons el cens de 2011, 74 edificis menys que en l'anterior cens del 2001. Així doncs, el nombre i percentatge disminueix considerablement al esmentat anteriorment fins a representar el 15% dels habitatges principals i el 6% del total d'edificis observats en el cens, xifres inferiors a les observades en el conjunt de la província de Barcelona.

Manca d'ascensor en edificis >PB+3 del parc principal, 2011

	Terrassa		Província de Barcelona	
Núm. plantes	Núm. edificis	Núm. habitatges	Núm. edificis	Núm. habitatges
PB+3	871	4.645	24.999	159.015
PB+4	543	5.375	16.218	168.260
PB+5	169	1.915	7.567	99.960
PB+6	28	250	2.010	29.885
PB+7	2	0	436	7.170
PB+8	0	0	45	1.100
PB+9 o més	3	110	38	1.300
Total	1.616	12.295	51.313	466.690
sense ascensor / Total >PB+3	38,46%	23,61%	42,64%	26,55%

Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2011

S'ha analitzat la informació per districtes per tal de detectar de manera més precisa on es concentren els possibles casos de manca d'accessibilitat als habitatges. Podem considerar que la problemàtica és comuna a nivell de districte, és a dir, el nombre d'edificis de més de 3 plantes sense ascensor es distribueix en tot el territori terrassenc amb predomini d'habitatge plurifamiliar i construccions realitzades principalment durant els primers decennis de la segona dècada del segle XX. Per tipologia edificatòria, però, el districte 1 és el que presenta un menor nombre d'habitatges sense ascensor i en canvi la problemàtica es concentra més en el districte 6è ja que concentra un 30% dels casos, concretament a la zona dels pisos Sant Llorenç i Can Tussell- Sant Pere Nord, i el districte 4rt amb el 20%, sobretot en els habitatges de la zona de Roc Blanc i part de La Maurina, i també el districte 2.

De les entrevistes amb els tècnics municipals i amb els agents de la propietat immobiliària es reafirmen els dades i la percepció que els edificis de més de 3 plantes sense ascensor es troben distribuïts per tot el municipi, afectant sobretot a aquells habitatges construïts amb anterioritat al 1970. Tanmateix, els agents entrevistats emfatitzen que el principal col·lectiu afectat per aquesta problemàtica és el format per persones d'edat avançada les quals veuen limitada la seva mobilitat i autonomia personal fins a arribar, en força ocasions, a patir un aïllament residencial.

Manca d'ascensor en edificis >PB+3 segons districte, 2011

Districte	Total		sense ascensor	
	Núm. edificis	Núm. habitatges	Núm. edificis	Núm. habitatges
1		8.785		830
2		4.470		2.395
3		7.680		1.335
4		8.490		2.450
5		12.575		1.570
6		10.070		3.720
Total Terrassa		52.070		12.300

Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2011

Al llarg dels darrers anys, l'Ajuntament de Terrassa ha promogut la instal·lació d'ascensors en blocs plurifamiliars mitjançant d'una banda la informació i tramitació des de l'OLH dels ajuts de la Generalitat per a la instal·lació d'ascensors i d'altra banda la subvenció municipal per a la realització d'estudis previs per a l'anàlisi de la viabilitat de la seva instal·lació.

Entre el 2010 i el 2017 l'Oficina local d'habitatge va gestionar 70 sol·licituds d'ajuts per a la instal·lació d'ascensor. A més a més, l'empresa pública Adigsa, realitza diferents actuacions en els blocs d'edificis que gestiona directament , totes elles amb supressió de barreres arquitectòniques. És el cas dels blocs de Sant Llorenç, de Montserrat i Can Jofresa.

En el plànol I.14a s'ha grafiat la distribució dels ajuts per a les instal·lacions d'ascensor en edificis entre els anys 2005 i 2017.

1.2.3 CARACTERÍSTIQUES DE TINENÇA I ÚS I DETECCIÓ DE SITUACIONS D'UTILITZACIÓ ANÒMALA

1.2.3.1 Règim de tinença

Pel que fa al règim de tinença, com es pot veure a la taula següent destaca l'elevat percentatge d'habitatges en règim de propietat que supera a la mitjana de la província en detriment del règim de lloguer, el qual l'any 2011 era només del 13,5%. Tot i així, el règim de lloguer ha incrementat respecte el 2001 en 4 punts i aquest mostra un augment del nombre de contractes anuals els darrers anys (veure apartat 1.5.2).

Per altra banda es pot destacar que gairebé 3 de cada deu llars es troben en situació de propietat pendent de pagaments. Aquesta situació juntament amb el canvi de cicle econòmic i de dificultat laboral ha accentuat els casos de sobreendeutament hipotecari, de renegociacions del crèdit i, en el pitjor dels casos, de desnonaments els quals s'han estès i afecten no només a les llars amb hipoteques pendents de pagament sinó també a llars de lloguer.

Parc d'habitatges segons ús, 2011

		Propietat				Lloguer	Cedida	Altres
		Total propietat	Pagada	Pendent pagaments	Herència o donació			
Població llars	% Província	74,23%	36,09%	33,90%	4,25%	20,21%	1,70%	3,86%
	% Municipi	82,26%	33,65%	44,07%	4,54%	13,46%	1,25%	3,02%
	Total municipi	68.485	28.015	36.690	3.780	11.205	1.040	2.515
	Total estrangers	12.430	1.350	11.010	70	16.740	205	275
	%Total estrangers	41,93%	4,55%	37,14%	0,24%	56,47%	0,69%	0,93%

Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2001 publicades per l'INE

1.2.3.2 Habitatges buits

Segons la Llei pel dret a l'habitatge, a l'article 3:

> *"Habitatge buit és aquell que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys. A aquest efecte, són causes justificades el trasllat per raons laborals, el canvi de domicili per una situació de dependència, l'abandonament de l'habitatge en una zona rural en procés de pèrdua de població i el fet que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució".*

La dificultat d'anàlisi del parc vacant ens ha portat a estudiar i contemplar la informació que ens proporcionen 3 fonts d'origen divers:

1. Cens de població i d'habitatges del 2011 i padró d'habitants

L'única font d'informació sistemàtica per a la quantificació del parc vacant a un nivell bàsic i en un àmbit territorial municipal és la procedent del cens del 2011. Ara bé, aquesta font presenta algunes incongruències així com diverses problemàtiques ja que, per exemple, no té en compte fenòmens com canvis d'usos de l'habitatge o situacions de desocupació per rehabilitació, entre d'altres. Tanmateix, i encara que l'haguéssim pogut considerar fiable, la base del cens té una vigència desenal i per tant han passat gairebé set anys, període de temps en què el nostre país ha sofert forts i profunds canvis demogràfics i econòmics que han afectat especialment al parc immobiliari.

Malgrat tot, al ser l'única font d'informació disponible per la quantificació del parc buit hem partit com a mètode de càlcul de les dades que ens oferia el cens, el qual detectava uns parc vacant de 15.908 habitatges, això és un 15,6% del parc del 2011 percentatge inferior a l'observat en el cens del 2001 (17,4%) i nombre superior (13.760 unitats). En relació amb la mitjana de la província de Barcelona, el municipi tenia un percentatge de parc vacant 5 punts superior (10,61%) així com també respecte el total de la comarca (10,81%).

Parc d'habitatges segons ús, 2011

principals	no principals		total
	secundaris	buits	
83.249	2.544	**15.908**	101.701
81,90%	2,50%	**15,60%**	100,00%

Font: cens 2011

Tanmateix, si creuem les dades del parc d'habitatges segons el padró (93.988 unitats) amb els habitatges principals, resulta un total de parc vacant i secundari de 10.970 habitatges, un 11,6% del parc de Terrassa.

2. Consum del subministrament d'aigua

Aquesta font d'informació no respon a cap estadística pública i ens permet localitzar aquells indrets on es troben situacions extraordinàries i relacionar consums baixos o nuls amb l'existència d'habitatges buits. Cal tenir present que la majoria dels subministraments són prescindibles en major o menor mesura, atès que es poden suplir per d'altres (gas natural per electricitat i/o butà), donar de baixa abans de quedar el pis vacant, o fins i tot permanentment (telefonia), o representar consums que no estableixen una linealitat amb l'ocupació (consums residuals d'electricitat).

Així doncs, el consum que es presenta com la millor font d'informació a prendre en consideració és el consum d'aigua ja que té en compte fenòmens com canvi d'usos de l'habitatge o situacions de desocupació per rehabilitació, es tracta d'una font d'informació en temps real, possibilita la distinció entre població adscrita a l'immoble i resident i es considera menys volàtil enfront a la resta de subministraments. A més a més, ens permet afinar el nombre obtingut en el cens del 2011 i destriar aquells habitatges secundaris que sí que presenten algun consum d'aigua anual, considerant d'aquesta manera els habitatges estrictament buits durant 2 un període de anys.

Per a la detecció dels possibles habitatges vacants hem considerat no només els habitatges amb consums zero sinó també aquells amb un consum mínim de fins a $5m^3$ anuals durant el 2016 i el 2017, el qual justifica la presència esporàdica d'algun dels propietaris dels immobles en una visita de rigor per tal de comprovar l'estat de conservació de l'immoble i/o realitzar tasques de manteniment. Alhora, hem tingut en compte les altes i baixes de subministrament en aquest període i de no comptabilitzar totes aquelles adreces que no corresponien a habitatges pel fet de tractar-se de punts de consum de la via pública, locals comercials, garatges, magatzems, habitacions de la neteja, entre d'altres. És a dir, només hem considerat els immobles amb un ús domèstic i d'habitatge.

D'aquest creuament d'informació, hem constatat que un total de **4.735 habitatges** tenien un consum igual o inferior a $5m^3$ durant el 2016 i 2017**, això és un 5% del parc** total d'habitatges del municipi.

A nivell territorial, els possibles habitatges buits detectats a través dels consums d'aigua es concentren en districte 4 i 5 amb un total del 39% dels habitatges vacants del municipi, i en tercer lloc en el districte 3 i 6. Els habitatges buits d'aquests districtes suposarien aproximadament el 4,5-5% del parc del mateix àmbit.

Codi postal	Núm. possibles habitatge buits	%
8221	441	9,3%
8222	562	11,9%
8223	439	9,3%
8224	960	20,3%
8225	884	18,7%
8226	732	15,5%
8227	389	8,2%
8228	328	6,9%
Total	**4.735**	100%

3. Informe habitatges buits. Terrassa 2017

Les xifres d'aquest informe són el resultat de tot un seguit de càlculs, criteris i mètodes dissenyats des de l'Ajuntament de Terrassa per poder ubicar els possibles habitatges buits existents a la ciutat.

Aquests protocols i mètodes queden recollits en un document descriptiu del projecte que pretén ser un treball viu, que permeti la seva actualització cada any, durant el primer semestre de cada anualitat, coincidint amb les dates d'actualització anual del padró municipal d'habitants.

Les xifres que s'obtenen tenen un evident marge d'error doncs procedeixen exclusivament del creuament de les bases de dades corporatives existents. No s'ha efectuat un treball de camp ni s'han reclamat dades a la propietat. L'exposició de les dades en termes relatius (percentuals) és, certament, més significativa que no la pròpia dada, considerada de forma aïllada.

Les xifres que presenta l'informe s'han obtingut a partir del creuament de diferents dades existents a les bases de dades municipals, d'acord amb les dades de tancament del padró d'habitants, el padró d'adreces i locals, el cadastre, la taxa de gestió de residus de les persones residents i les obres majors i ocupacions.

La mateixa metodologia porta aplicant-se des del 2014 fins a l'actualitat i l'evolució del nombre total d'habitatges buits ha estat decreixent, és a dir, ha disminuït des del primer informe elaborat:

2014 : 14.551 de 93.526

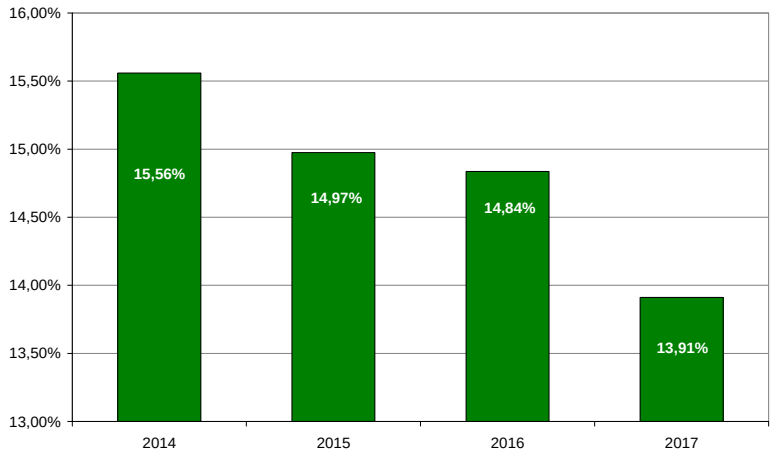
2015 : 14.017 de 93.604

2016 : 13.936 de 93.929

2017: 13.075 de 93.988

D'acord amb aquest informe, els habitatges buits es concentren principalment en edificis construïts entre el 1961 i 1980 i entre el 2001 i el 2010. Destaca especialment el volum d'immobles vacants d'aquest darrer període, el qual es considera que caldria corroborar amb altres fonts d'informació.

Any construcció	**Núm**	**%**
<1901	378	2,9%
1901-1920	251	1,9%
1921-1940	669	5,1%
1941-1960	2.047	15,7%
1961-1980	4.050	31,0%
1981-2000	1.734	13,3%
2001-2010	3.394	26,0%
>2010	453	3,5%
Sense info	99	0,8%
Total	**13.075**	100%



Pel que fa la tinença dels habitatges desocupats, 9.872 corresponen a persones físiques, 2.862 a persones jurídiques i 1.486 a entitats financeres o fons d'inversió.

En aquest sentit, des del 2013 s'han iniciat 1.151 expedients d'habitatges desocupats d'entitats financeres (HADI) i a data d'avui hi ha 514 expedients en tramitació (veure plànol I.16c)

Entitat financera	Núm habitatges
SAREB	287
Caixa Bank	267
Grup Bank Sabadell	190
Banco Bilbao Vizcaya	180
Bankia	98
Banco Santander	86
Banco Popular Español	27
ABANCA i NCG	16
Total	**1.151**

4. Estudi habitatges buits. Terrassa 2018

La Societat Municipal d'Habitatge Terrassa SA, mitjançant licitació pública, ha contractat els serveis de l'empresa Solucions Geogràfiques SCCL per dur a terme el cens d'habitatges buits que hi ha al municipi de Terrassa segons l'últim informe presentat pel Departament de Cartografia i Població i Urbanisme realitzat amb les dades registrades a les diferents bases de dades disponibles a data del 1 de gener de 2018.

El cens s'ha realitzat durant els mesos de gener, febrer i març de 2019, seguint la metodologia d'una visita única per habitatge que es considera buit; en els casos en els que no es troba la persona ocupant de l'habitatge, les dades s'han obtingut preguntant als veïns de la comunitat, coneguts dels ocupants dels habitatges o a partir de les observacions realitzades pels tècnics responsables dels cens.

Les dades s'han classificat en diferents categories per poder quantificar i qualificar la problemàtica de l'habitatge buit al municipi. Les categories són:

- Habitatge buit habitable / no habitable
- Habitatge buit no accessible
- Habitatge amb ús residencial
- Habitatge amb altres usos
- Sense informació

Dintre d'aquestes categories s'han determinat altres apartats amb l'objectiu de poder estudiar problemàtiques més específiques vinculades amb els habitatges buits.

A partir de les primeres dades, encara per depurar, s'obtenen els següents resultats:

1. Les dades obtingudes en el cens són **aproximacions temporals** a la realitat física, ja que el mercat immobiliari està en constant moviment. Aquest fet implica que l'estat de molts habitatges o solars no és definitiu i té una gran volatilitat.

   A més cal afegir que hi ha una diferència d'entre 13 i 15 mesos entre les dades aportades per l'estudi d'habitatges buits del 2018 i el treball de camp del cens d'habitatges buits.

2. Arrel de fer una única visita als immobles ha aparegut un **gran nombre d'habitatges sense informació**, ja que no s'ha pogut parlar amb cap veí o conegut i tampoc s'han pogut extreure conclusions definitives a partir de les observacions dels tècnics. Tots aquests habitatges no s'han pogut classificar en cap de les categories descrites.

   Tanmateix s'ha observat un **cert nombre d'habitatges que no han pogut ser localitzats** degut a discrepàncies entre la informació documental i la realitat física. Aquests casos seran estudiats en detall per determinar la raó de la discrepància i fer coincidir la informació documental amb la realitat física.

3. Tot i ser dades inherents al model de gestió general del PMH, el treball de camp realitzat mostra que hi ha un **important nivell de subempadronament** al municipi. S'ha detectat gent que resideix en un habitatge sense haver tramitat la seva inscripció en el PMH.

4. Les dades obtingudes mostren també que hi ha una casuística derivada d'una particular configuració del parc d'habitatges de Terrassa. Un **alt nombre d'immobles bifamiliars** provoca que es produeixin anomalies en el cadastre de manera que on hi ha dos unitats diferenciades en realitat són utilitzades per la mateixa persona.

   La unificació de dos finques cadastrals es produeix sovint entre dos unitats en vertical (cases bifamiliars) i en alguns casos en unitats en horitzontal (habitatges confrontants).

   Aquest fet provoca que les persones s'empadronin en una de les dues unitats i l'altre quedi documentalment com un habitatge buit tot i ser utilitzat per la unitat de convivència corresponent.

5. S'ha observat que un nombre significatiu dels habitatges classificats com a buits segons l'informe de 2018 en realitat són habitatges amb altres usos. Destaca l'ús d'oficina per sobre de la resta, trobant-se en qualsevol planta de l'edifici. Per altra banda altres usos majoritaris com el d'aparcament i comercial es concentren en la planta baixa de molts edificis.

6. Al llarg del cens s'ha observat habitatges amb porta de seguretat ocupats per persones amb diferents règim de tinença (propietat / lloguer / ocupació).

7. Amb totes aquestes dades inicials i a l'espera de creuar-les amb altres estudis, el nombre d'habitatges buits, determinat en l'informe de 2018, tendeix a reduir-se significativament situant-se entorn al 3-5% respecte del parc total d'habitatges del municipi. Aquests serien els habitatges que es podrien utilitzar per impulsar polítiques d'habitatge.

Tot i no ser objecte del cens d'habitatges realitzat, durant el cens s'ha observat en alguns casos la situació de sobreempadronament, és a dir, persones empadronades, per tant consta com habitatge no buit, que en realitat no hi viuen en l'habitatge. En alguns casos s'arriba a l'extrem de tenir un habitatge tapiat o en estat ruïnós que consta com a habitatge ocupat.

Anàlisi qualitatiu del cens:

a. El factor temporal influeix molt a l'hora de determinar el número real d'habitatges buits al municipi. Obtenir aquestes dades implica un interval de temps en el que el mercat immobiliari es mou ràpidament.
b. Dins els teixit urbà de Terrassa és característic l'habitatge bifamiliar, provocant certes discrepàncies entre la documentació de l'empadronament i la documentació del cadastre.
c. Cal que la ciutadania actualitzi les dades del padró amb l'objectiu que reflexi la població real del municipi el més acuradament possible.
d. Tot indica que el nombre d'habitatges buits existent al municipi és més reduït de les xifres que apareixien al de l'exercici 2018, fet que provoca una pressió significativa sobre el preu del lloguer o la compra/venda.
e. Amb les dades finals obtingudes s'espera redefinir les polítiques d'habitatge en vers a l'ús dels habitatges buits existents al municipi i que aquest, en la mesura del possible, compleixi amb la funció social pel dret a un habitatge.

1.2.3.3 Grau d'ocupació

Segons la Llei pel dret a l'habitatge:

> *"Habitatge sobreocupat és aquell en el que s'hi duu a terme una activitat d'allotjament amb ocupació excessiva en consideració a la superfície i als serveis de l'habitatge, tal com la determinin els estàndards de superfície per persona fixats com a requisits mínims d'habitabilitat de Catalunya. No s'entendrà que constitueixin situació de sobreocupació, als efectes d'aquesta Llei, les unitats de convivència vinculades per llaços de parentiu fins segon grau, encara que superin aquests estàndards".*

El Decret 141/2012, sobre condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, estableix un estàndard de superfície per persona i llindar màxim d'ocupació dels habitatges amb la finalitat de determinar l'existència dels supòsits de sobreocupació que preveu la Llei del dret a l'habitatge. Així doncs, es fixa el nombre màxim d'ocupants per habitatge en funció del nombre d'habitacions i de la superfície d'aquestes, amb aplicació dels paràmetres següents:

- persona per habitació ≥ 5 m²
- persones per habitació ≥ 8 m²
- persones per habitació ≥ 12 m²
- persones en habitatges sense habitacions i únicament amb espai d'ús comú

Aquest estàndard dificulta el càlcul de la sobreocupació ja que no es disposa d'informació desagregada d'habitatges segons nombre d'habitacions. Així doncs, com a mètode de càlcul per aproximar-nos a aquests situacions d'ús anòmal, utilitzem l'antic Decret 55/2009 que establia la superfície mínima dels habitatges en funció del nombre d'ocupants:

Superfície útil mínima (m^2)	Nombre de persones
20	2
30	3
40	4
48	5
56	6
64	7
72	8
80	9
8+8n	n

Aplicant una ràtio mitjana de al superfície dels habitatges principals del municipi de 87m^2 útils (dades de darrer cens), significa que el llindar màxim de la sobreocupació dels habitatges de Terrassa seria de 9 persones per llar.

Així doncs, a través de les dades proporcionades pel padró municipal d'habitants, existeixen unes 273 llars (0,3% sobre el total de llars de Terrassa) on hi viuen 9 o més persones i aquestes es concentren principalment en el barri de Ca n'Anglada i en menor mesura Can Palet i Sant Pere Nord i Montserrat, La Maurina, Centre i Ca n'Aurell.

Des de serveis socials han mesurat la sobreocupació a partir dels habitatges on hi viuen 6 o més persones i pel gener de 2017 xifraven en 2.523 llars els casos de sobreocupació i/o amuntegament (3% sobre el total de llars de Terrassa), 45 casos més que l'any anterior. Els principals barris que han experimentat un increment han estat La Maurina, Can Boada Casc Antic i Sant Pere Nord mentre que l'amuntegament s'ha reduït a Ègara, Les Arenes-La Grípia-Con Montllor i en algunes zones de Sant Pere Nord.

1.3 POBLACIÓ

1.3.1 ANÀLISI DEMOGRÀFICA

La realitat demogràfica de Terrassa a finals de l'any 2017 té les següents característiques:

- La població estava al voltant dels 216.784 habitants respecte dels 203.852 habitants de l'any 2007 i als 172.807 habitants de l'any 2000. És a dir en els últims deu anys la població ha augmentat en unes 12.932 persones. La taxa de creixement anual entre el 2007 i el 2017 ha estat del 0,7% anual mentre que entre el 2000 i el 2007 la taxa fou del 2,4%.

- El canvi en el ritme de creixement és similar al de la resta del territori català i és conseqüència de la crisi socioeconòmica que ha patit el país. El creixement poblacional entre el 2000 i el 2007 es pot atribuir principalment a la immigració estrangera (que en termes nets ha suposat una entrada d'unes 13.500 persones, principalment provinents del Marroc i d'Amèrica Llatina) mentre que els moviments migratoris s'han reduït fortament des del 2007 i el creixement s'ha produït bàsicament pel creixement vegetatiu i les migracions autòctones.

- Cal tenir en compte que des de l'any 2009 aquest saldo migratori positiu total de principis de segle s'ha reduït dràsticament.

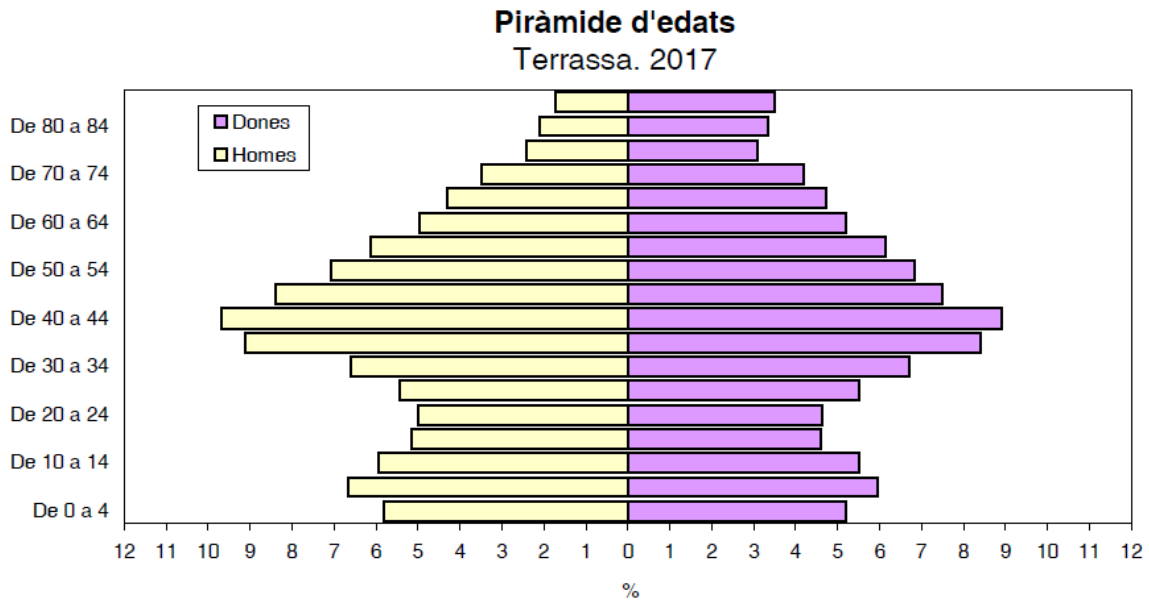
- Els darrers anys els majors saldos migratoris nacionals positius són principalment amb Barcelona, Rubí, Sant Cugat del Vallès, l' Hospitalet del Llobregat, Badalona, entre d'altres municipis de l'àrea metropolitana. Per altra banda els majors saldos negatius són amb municipis propers (Sabadell, Viladecavalls, Vacarisses i Matadepera).

- L'any 2017 un 11,73% de les persones empadronades (uns 25.435 habitants) corresponia a persones d'origen estranger; percentatge lleugerament inferior al de Catalunya, que és del 13,75%, però que en barris concrets, com Can Anglada (35%), Montserrat (38%), Guadalhorce, Cap Palet II (20% cada un), Ègara (25%), La Maurina (21%) i Sant Llorenç (22%) són força rellevants.

- Cal ressaltar que el 35% de la població d'origen estranger té menys de 25 anys i prop del 89% menys de 50 anys.

- El saldo vegetatiu de la població ha presentat en els darrers nou anys un valor positiu. Els naixements s'han incrementat any a any impulsats per l'efecte de la immigració, mentre que les defuncions s'han mantingut força estables per l'augment continu de l'esperança de vida de la població.

- La piràmide de població incorpora un nombre significatiu de població en edat d'emancipació (tram d'edats de 20 a 39 anys). El 2017 la població en aquest tram representava un 25,7% del total de la població de Terrassa, percentatge que ha disminuït respecte els anys anteriors; evidenciat un aprimament d'aquests franges d'edat. A continuació, es pot veure la piràmide de població del municipi.



Font: Ajuntament de Terrassa

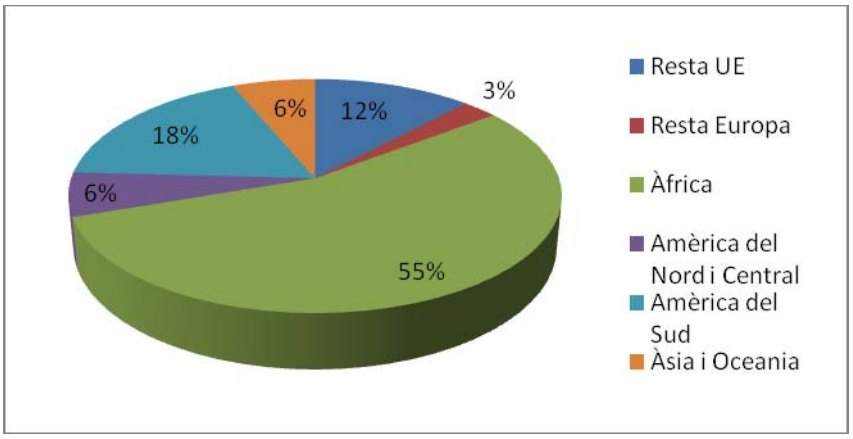
- La població de Terrassa presenta una edat mitjana (40,9 anys) inferior a la catalana i a la de la província de Barcelona, induïda principalment per la nova població jove vinguda d'altres poblacions del Vallès i de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. Pel que fa a la immigració estrangera si bé ha suposat un rejoveniment de la població, aquest no ha estat de mitjana diferent que l'experimentat pel conjunt de Catalunya.

- Com es por comprovar hi ha un nombre força elevat de persones entre els 0 i els 9 anys com a conseqüència de l'increment de la natalitat a partir de l'any 2000 i també per l'efecte de la major taxa de natalitat del col·lectiu estranger. Val a dir que aquesta taxa s'ha reduït la darrera dècada paral·lelament al desens de l'arribada de nova població. Segons dades de l'INE, la taxa de natalitat pels estrangers es de 21,01 naixements per cada 1.000 habitants davant dels 9,87 de la població autòctona. A nivell general la taxa de natalitat de Terrassa és de 10,45 naixements per cada 1.000 habitants.

Migracions

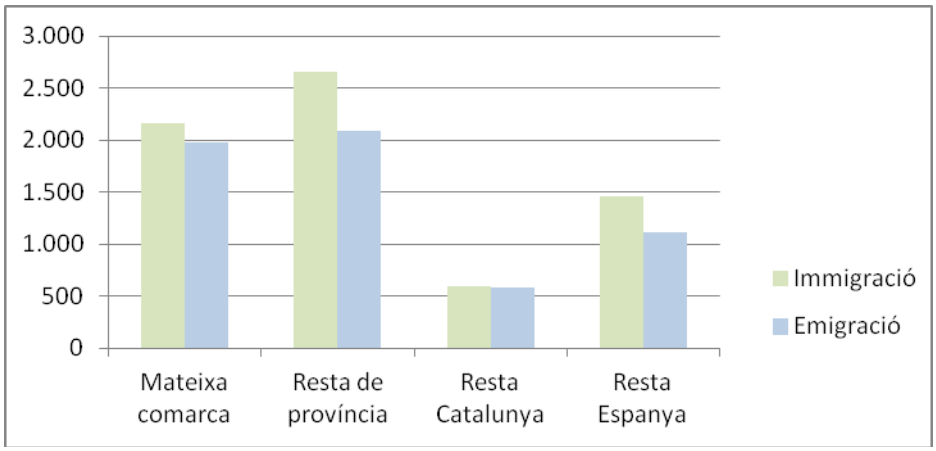
- Tal com es pot comprovar a la taula resum de l'evolució de la població que es presentarà més endavant, el saldo migratori ha estat la causa principal de l'augment de la població dels últims anys. Aquest fenomen migratori ha afectat a tots els barris de forma força uniforme, si bé s'observa en alguns barris concrets, tal i com s'ha esmentat anteriorment, una major concentració associada a la disponibilitat d'habitatge assequible.

  a) El municipi ha experimentat un alt creixement de la població en part gràcies al increment de la població estrangera. Al 2001, aquest col·lectiu representava un 4% sobre el total de la població, al 2009 aquest percentatge es situà al voltant del 15% i el 2017 era de l'11,6%. La procedència dels immigrants al municipi és força diversa, tal com es pot observar del gràfic següent (any 2017):



Si analitzem les nacionalitats per continents trobem que les migracions procedents de països de la UE són majoritàriament de Romania i Itàlia; les procedents d'Àfrica són principalment del Marroc i en menor mesura Senegal; les migracions procedents d'Amèrica, -sobretot Amèrica Llatina-, són principalment d'Equador, Colòmbia i Argentina; i per últim, el col·lectiu arribat des d'Àsia ho fa principalment des de la Xina.

b) Pel que respecta a les migracions autòctones, que presenten un saldo positiu en els darrers anys, mostren com una gran part dels moviments de població són amb el Vallès i l'Àrea Metropolitana de Barcelona (any 2016):



Pel que fa als moviment que es produeixen dins la mateixa comarca, podem dir que tant les emigracions com les immigracions es produeixen en bona part des dels municipis de Sabadell i Rubí, destacant també les de Matadepera, Viladecavalls i Vacarisses.

Si fem referència als moviments relacionats amb la resta de la província, els moviments migratoris es produeixen principalment amb la ciutat de Barcelona, però també amb altres municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

Joves

- Pel que fa als joves de Terrassa podem dir que els menors de 39 i 29 anys representen un 48% i un 33% de la població total respectivament.

  Malgrat que la piràmide de població encara incorpora un nombre significatiu de població en edat d'emancipació, aquesta cada vegada es menor, pel mateix efecte de la piràmide de població actual.

En termes generals, podem dir que la població del municipi no és una població envellida sinó que es troba dins les poblacions del Vallès Occidental, amb una mitjana d'edat de 41 anys. Tot seguit es pot observar una taula on es comparar l'edat mitjana de la població de Terrassa, de la província de Barcelona i de Catalunya a l'exercici 2017:

	Edat mitjana de la població		
	Homes	**Dones**	**Total**
Catalunya	41	43,9	42,4
Província de Barcelona	41,1	44,0	42,6
Terrassa	39,5	42,2	40,9

Envelliment

- El col·lectiu de gent gran, és a dir aquelles persones que tenen més de 64 anys, representa un 14,5% de la població. La piràmide de la població per aquest col·lectiu es composa en una gran part per dones, atesa la seva major esperança de vida respecte de la dels homes.

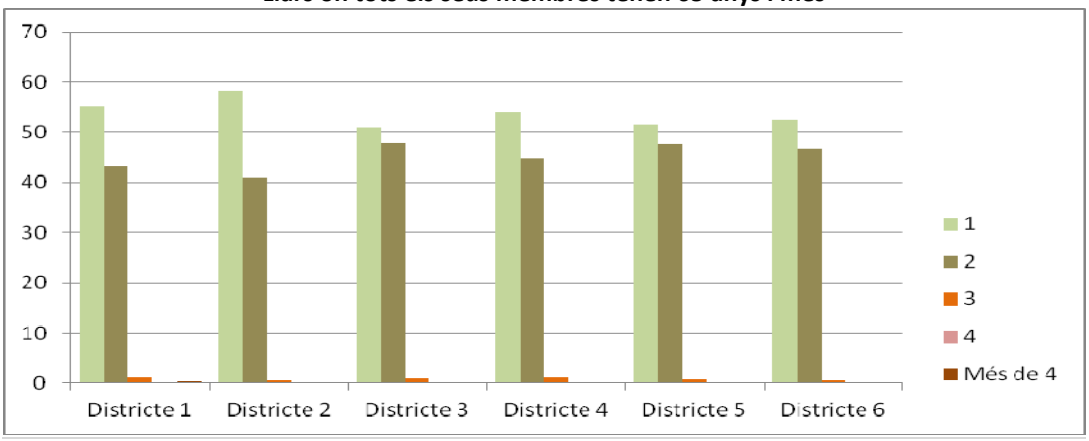
  Si fem referència a la concentració per llars, es pot observar com la major part de les llars on hi ha habitants de 65 anys o més acostumen a estar formades per una o dues persones. Aquesta situació es dóna a tots els districtes de la ciutat. El districte 2 és on es poden trobar més llars d'un sol membre. Aquestes situacions han incrementat els darrers anys, amb una tendència a l'envelliment de les llars.

  Aquesta situació ve donada per:

  a) Llars amb un membre: Acostumen a ser persones que o bé no s'han casat o bé son viudes.

  b) Llars amb dos membres: Acostumen a ser matrimonis.

Llars on tots els seus membres tenen 65 anys i més



L'evolució de la població durant els últims anys ha estat la següent (dades disponibles fins 2017):

	1.1.2001	1.1.2002	1.1.2003	1.1.2004	1.1.2005	1.1.2006	1.1.2007	1.1.2008	1.1.2009
Població Total	174.756	179.300	184.829	189.212	194.947	199.817	202.136	206.245	210.941
Naixements	2.171	2.241	2.366	2.650	2.702	2.815	2.902	3.100	3.016
Defuncions	1386	1466	1462	1475	1539	1438	1561	1539	1.497
Creixement natural	785	775	904	1.175	1.163	1.377	1.341	1.561	1.519
Migració estrangera	2.970	3.419	2.269	3.302	3.096	822	2.919	2.234	284
Nacional	789	1.335	1.210	1.258	611	120	-151	901	385
Saldo migratori	3.759	4.754	3.479	4.560	3.707	942	2.768	3.135	669
Creixement Total	**4544**	**5529**	**4.383**	**5735**	**4870**	**2319**	**4109**	**4696**	**2.188**
Població Total	179.300	184.829	189.212	194.947	199.817	202.136	206.245	210.941	213.129
Increment % anual		*3,08%*	*2,37%*	*3,03%*	*2,50%*	*1,16%*	*2,03%*	*2,28%*	*1,04%*
	1.1.2002	**1.1.2003**	**1.1.2004**	**1.1.2005**	**1.1.2006**	**1.1.2007**	**1.1.2008**	**1.1.2009**	**1.1.2010**

Font: Elaboració pròpia a partir de dades extretes del IDESCAT i la informació proporcionada per l'Ajuntament de Terrassa.

	1.1.2010	1.1.2011	1.1.2012	1.1.2013	1.1.2014	1.1.2015	1.1.2016	1.1.2017
Població Total	213.129	213.897	216.045	215.269	215.706	215.467	215.469	216.784
Naixements	3.017	2.816	2.806	2.734	2.360	2.343	2.304	2.215
Defuncions	1.495	1.580	1.520	1.535	1.601	1.583	1.671	1.681
Creixement natural	1.522	1.236	1.286	1.199	759	760	633	534
Migració estrangera	1.556	911	364	354	413	771	1.482	
Nacional	844	1.110	640	296	770	801	1.103	
Saldo migratori	2.400	2.021	1.004	650	1.183	1.572	2.585	
Creixement Total	**1.336**	**768**	**2.148**	**-776**	**437**	**-239**	**2**	**1.315**
Població Total	213.897	216.045	215.269	215.706	215.467	215.469	216.784	218.834
Increment % anual	*0,12%*	*1,00%*	*-0.36%*	*0,16%*	*-0,11%*	*0,00%*	*0,61%*	*0,95%*

Pel que fa el nombre de llars, aquestes han incrementat els darrers sis anys un 3,26%, això és un total de 2.707 noves llars.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2011-17
Llars totals	80.311	81.152	81.355	81.592	81.909	82.368	83.018	-
Creixement anual	-	1,05%	0,25%	0,29%	0,39%	0,56%	0,79%	3,26%
Creixement anual	-	841	230	237	317	459	650	2.707

1.3.2 PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES. PREVISIÓ DE POBLACIÓ I LLARS

Les projeccions demogràfiques de referència per a la redacció del PLH són les realitzades per l'Observatori Econòmic i Social de la Sostenibilitat de Terrassa en el document *Projecció demogràfica de Terrassa. Horitzó 20216. Escenari baix i mitjà sobre saldo migratori* publicat el juliol de 2016.

Aquestes s'han realitzat mitjançant el mètode dels components demogràfics projectats (naixements, defuncions, immigració i emigració) que proporciona l'Idescat i que fan referència a les dades de la comarca del Vallès Occidental. Aquests components consten de 3 escenaris possibles d'evolució de la població: baix, mitjà i alt.

Concretament, les dades que es proporcionen consten de:

- Moviment natural i moviment migratori anual projectat per a la comarca del Vallès Occidental en el període 2013-2025 en cada un dels 3 escenaris de projecció.

- Taxes de fecunditat per edat de la mare, necessàries per fer l'estandardització municipal de Terrassa, per als anys 2010, 2011 i 2012. El factor d'estandardització es calcula a partir dels naixements reals registrats / naixements estimats. El valor extrem del diferencial de Terrassa és 1,04.

- Per a cada any del període de projecció, de 2013 a 2025 ambdós inclosos; taxes de fecunditat de la mare per edat, probabilitats de defunció i composició percentual per edat dels immigrants i emigrants de la comarca.

En **l'escenari baix** s'estima un creixement de població de gairebé el 3% respecte el 2015, degut principalment a l'augment del saldo migratori ja que hi haurà una disminució de la fecunditat, i la natalitat es mantindrà amb valors baixos fins el 2026. Aquest creixement es veurà esmorteït per l'augment de la mortalitat com a conseqüència d'una major esperança de vida. A partir de l'any 2019 es registren més defuncions que naixements.

Evolució de la població projectada de Terrassa
Nombre d'habitants. Horitzó 2026: 2016-2026

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Homes	106.703	106.734	106.838	107.049	107.343	107.722	108.150	108.619	109.099	109.583	110.074
Dones	109.371	109.378	109.410	109.546	109.762	110.058	110.402	110.788	111.185	111.589	112.004
Total	**216.074**	**216.112**	**216.248**	**216.594**	**217.105**	**217.780**	**218.552**	**219.407**	**220.284**	**221.172**	**222.078**
Δ %		**0,02**	**0,06**	**0,16**	**0,24**	**0,31**	**0,35**	**0,39**	**0,40**	**0,40**	**0,41**

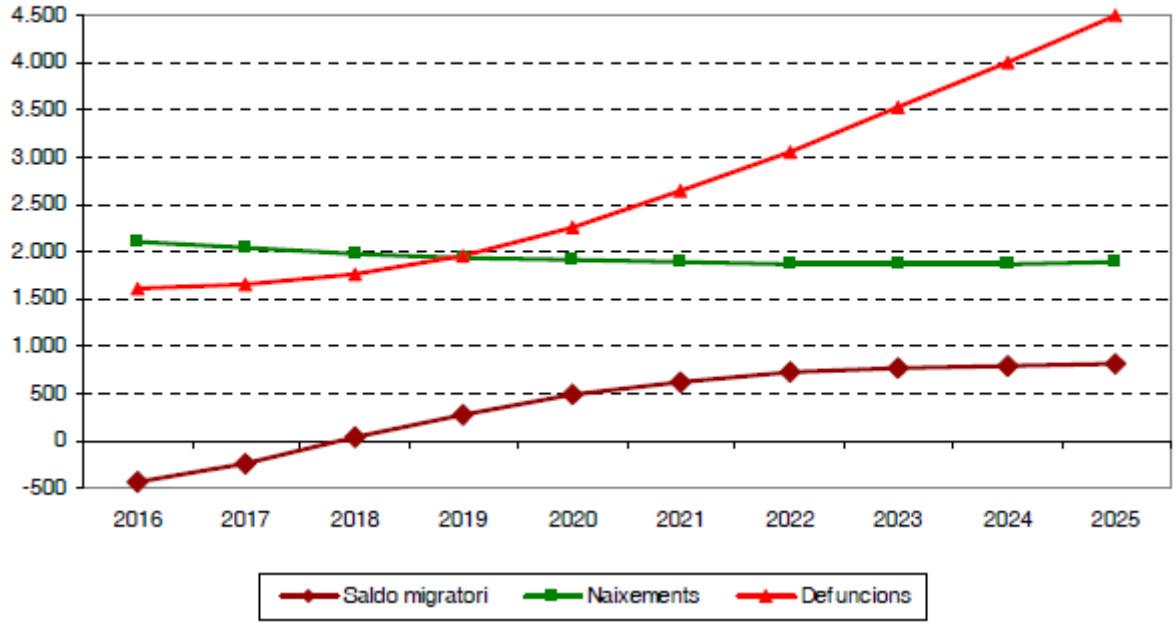
Font: elaboració pròpia a partir de les dades comarcals del Vallès Occidental de l'Idescat (2013-2025).

Evolució dels components demogràfics projectats
Principals components. Terrassa. Horitzó 2025

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Saldo migratori	-435	-236	48	273	481	610	719	762	783	805	-
Naixements	2.115	2.033	1.978	1.933	1.906	1.889	1.877	1.871	1.874	1.884	-
Defuncions	1.618	1.649	1.752	1.963	2.257	2.637	3.065	3.533	4.014	4.497	-
Població	**216.074**	**216.112**	**216.248**	**216.594**	**217.105**	**217.780**	**218.552**	**219.407**	**220.284**	**221.172**	**222.078**

Font: elaboració pròpia a partir de les dades comarcals del Vallès Occidental de l'Idescat (2013-2025).
1. La migració interna projectada preveu una lleugera reducció entre 2016-2017 i una posterior estabilització a partir de 2018. En canvi, pel que fa a la migració externa projectada es preveu un clar augment a partir de l'any 2018, degut principalment a l'augment de les sortides de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.
- no disponible

Evolució dels principals components demogràfics. Terrassa.
Horitzó 2025



En **l'escenari mitjà** s'estima un creixement de població de prop del 9% respecte el 2015, degut principalment a l'augment del saldo migratori ja que hi haurà una disminució de la fecunditat, i la natalitat es mantindrà amb valors baixos fins el 2026. Aquest creixement es veurà esmorteït per l'augment de la mortalitat com a conseqüència d'una major esperança de vida. A partir de l'anty 2019 es registren més defuncions que naixements.

Evolució de la població de Terrassa

Nombre d'habitants. Horitzó 2026: 2016-2026

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Homes	107.733	108.278	108.947	109.701	110.532	111.416	112.336	113.288	114.263	115.252	116.247
Dones	110.597	111.184	111.844	112.564	113.344	114.160	115.004	115.875	116.767	117.673	118.588
Total	**218.330**	**219.462**	**220.791**	**222.265**	**223.876**	**225.576**	**227.340**	**229.163**	**231.029**	**232.925**	**234.836**
Δ %		**0,52**	**0,61**	**0,67**	**0,72**	**0,76**	**0,78**	**0,80**	**0,81**	**0,82**	**0,82**

Font: elaboració pròpia a partir de les dades comarcals del Vallès Occidental de l'Idescat (2013-2025).

Evolució dels components demogràfics projectats

Principals components. Terrassa. Horitzó 2025

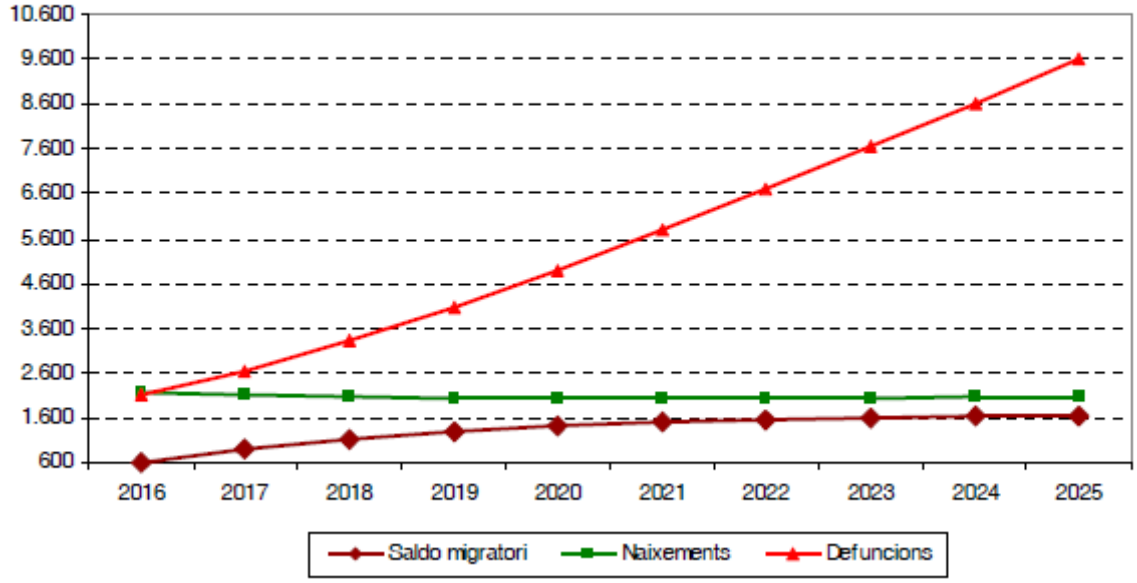
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Saldo migratori	615	899	1.102	1.286	1.407	1.490	1.564	1.617	1.648	1.656	-
Naixements	2.166	2.104	2.068	2.041	2.030	2.030	2.033	2.041	2.057	2.081	-
Defuncions	2.096	2.641	3.311	4.064	4.896	5.780	6.699	7.651	8.626	9.615	-
Població	**218.330**	**219.462**	**220.791**	**222.265**	**223.876**	**225.576**	**227.340**	**229.163**	**231.029**	**232.925**	**234.836**

Font: elaboració pròpia a partir de les dades comarcals del Vallès Occidental de l'Idescat (2013-2025).

1. La migració interna projectada preveu una lleugera reducció entre 2016-2017 i una posterior estabilització a partir de 2018. En canvi, pel que fa a la migració externa projectada es preveu un clar augment a partir de l'any 2018, degut principalment a l'augment de les sortides de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

- no disponible

Evolució dels principals components demogràfics. Terrassa.
Horitzó 2025



La projecció de població s'ha completat amb unes estimacions de llars que serveixen per estimar la demanda futura d'habitatges. La metodologia utilitzada per a aquest objectiu ha estat, per a aquest estudi, la de la mitjana de membre de la llar del municipi, és a dir, s'ha aplicat la ràtio de 2,58 persones per llar en el conjunt de la població projectada pels diferents escenaris. Es considera que en els propers 6 anys aquesta es mantindrà.

Atenent a les projeccions realitzades, les previsions de creixement els propers anys serien les següents:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL 2018-2025	Mitjana llars/any	Població final 2026
Escenari												
Baix	83.817	83.951	84.149	84.411	84.710	85.041	85.381	85.726	86.077	**2.260**	251	**222.078**
Mitjà	85.578	86.149	86.774	87.433	88.116	88.823	89.546	90.281	91.022	**5.444**	605	**234.836**

En conjunt, d'aquesta anàlisi es poden treure les següents conclusions de les projeccions realitzades per l'Observatori Econòmic i Social de la Sostenibilitat de Terrassa:

- La població podria arribar a finals de l'any 2026 entre els 222.078 i els 234.836 habitants.
- La mitjana anual de demanda d'habitatge està en un interval entre 251 (escenari baix) i 605 unitats (escenari mitjà). L'interval s'obra en funció de les previsions de migracions i d'intensitat en la formació de llars.
- Entre el 2018 i el 2026 es podrien formar un total d'entre 2.260 i 5.444 noves llars a Terrassa.
- En relació a estudis demogràfics anteriors, els escenaris projectats són molt més conservadors i per tant menys agosarats en quant a creixement poblacional i de llars.
- En aquest sentit, les projeccions del PLH 2012-2017, d'acord amb l'escenari A suposaven passar de les prop de 2.000 llars anuals creades de mitjana en els últims nou anys (2001-2010) a una mitjana de 696 llars anuals (molt a prop de l'escenari endogen).
- Les projeccions actuals pel PLH 2018 suposarien reduir encara més aquest creixement fins acostar-se al creixement endogen projectat entre el 2012-2017.
- Es considera que l'escenari mitjà de creixement és el més versemblant tenint en consideració l'evolució de la població i les llars en els darrers sis anys.

1.4 DEMANDA D'HABITATGE

1.4.1 METODOLOGIA

Amb la finalitat de conèixer les característiques de la demanda d'habitatge al municipi de Terrassa s'ha procedit a realitzar un treball de camp per tal de determinar especialment la motivació de la demanda, el perfil dels sol·licitants i les particularitats de l'habitatge desitjat.

L'estudi de la demanda és doncs el recull dels resultats obtinguts del mètode de treball de l'entrevista semiestructurada, tècnica qualitativa de recollida d'informació que permet obtenir respostes directes i una informació sistematitzada segons categories o nivells d'anàlisi determinats.

Prèviament a la realització de les entrevistes, es va realitzar una recerca i selecció dels agents clau que intervenen en el municipi de Terrassa en matèria d'habitatge així com aquells entrevistats en l'anterior PLH. El nombre d'entrevistes i la dimensió de la mostra s'ha determinat valorant el contingut de la informació obtinguda i el moment de la saturació d'aquesta.

Un cop realitzat el primer contacte telefònic, es va dur a terme durant el mes de març de 2018 les entrevistes pròpiament dites a fi de detectar les idees principals i fer-ne un buidat que permetés extreure'n conclusions generalitzades.

Val a dir que la majoria de les qüestions plantejades a les entrevistes han estat d'opinió i per tant, permeten extreure valoracions i obtenir el discurs entorn als temes plantejats. Tanmateix, les idees recollides mitjançant les entrevistes s'han contrastat amb la visió dels responsables tècnics de diferents àrees municipals i les dades obtingudes d'altres informes i documents.

El present estudi, doncs, incorpora de manera agregada i coherent les diferents fonts d'informació a fi d'obtenir un anàlisi prou acurada i el més precisa possible de la demanda d'habitatge al municipi i poder avaluar els factors de coincidència o no coincidència entre l'oferta existent i la demanda explícita i latent.

Finalment, en aquest apartat, volem agrair la col·laboració de diferents professionals que han accedit a ser entrevistats[3], dedicant temps i atenció a l'equip redactor de l'estudi.

1.4.2 MANIFESTACIÓ I MOTIVACIÓ DE LA DEMANDA

La demanda d'habitatge s'articula en funció de diferents variables com el perfil dels demandants, el tipus d'habitatge demandat, l'objectiu de la demanda o la seva manifestació. Diferents formes de demanda requereixen diferents formes d'intervenció pública. Per aquest motiu, és necessari presentar algunes consideracions prèvies sobre la forma com s'identifica la demanda d'habitatge en el municipi. Així doncs, en primer lloc, la demanda d'habitatge està composada per:

- Una **demanda efectiva o explícita**, conformada per aquelles persones que de manera explícita i activa acudeixen al mercat o a l'administració com a demandants d'habitatge.

[3] Els agents entrevistats en relació a l'oferta i la demanda per aquest PLH han estat: Immobiliària Ambar, Vidal Gomà gestió de patrimoni immobiliari, Finques Vallparadís, Comercial Immobiliària, Domus Gestió Immobiliària.

A Terrassa, segons els agents entrevistats, existeix una demanda explícita si bé aquesta es concreta d'una banda amb una demanda, principalment per emancipació i lligada a preus assequibles i de lloguer i per altra banda amb una demanda d'habitatge de compra per reposició per part de persones amb un cert nivell adquisitiu i capacitat d'estalvi.

- Una **demanda latent**, conformada per aquelles persones que, si bé no cerquen activament un habitatge, es troben en una situació de necessitat d'habitatge. La demanda latent agrupa a una part important de les persones excloses del mercat de l'habitatge, és a dir, aquelles persones amb una capacitat adquisitiva per sota els preus del mercat. Dins aquest grup s''identifiquen:

    - Persones que no disposen d'un habitatge però que no en cerquen per un motiu de manca d'oportunitats en el mercat privat (principalment, a causa dels baixos ingressos de la llar).

    - Persones que, tot i disposar d'un habitatge, es troben mal allotjades degut a problemes associats a l'accessibilitat a l'habitatge, la seva adequació, o trobar-se en un situació de sobreocupació, no disposar d'habitabilitat, etc.

En segon lloc, es diferencia també dos grups de demanda en funció de la seva motivació:

- Pel primer dels grups la motivació principal és **la millora de la situació residencial o reposició** d'habitatge. Es tracta d'una demanda caracteritzada per l'aspiració d'habitatge més que no pas per la necessitat d'habitatge.

    - Llars que busquen una millora en les seves condicions residencials actuals ja sigui en termes d'habitatge (dimensions més grans, jardí, etc.) com d'entorn (tranquil·litat, zona més valorada, qualitat de vida, millors equipaments etc.)

    - Llars que busquen l'accés a la propietat, és a dir, persones que ja disposen d'un habitatge en altres formes de tinència i que busquen accedir a un habitatge de propietat com a forma d'ampliació de patrimoni, inversió, estabilitat, etc.

- Pel segon dels grups la motivació no és la millora sinó **l'accés a l'habitatge en condicions adequades**. Es tracta d'una demanda caracteritzada no per les aspiracions residencials sinó per la necessitat d'habitatge digne. Part d'aquesta demanda és la que es accedeix a l'Oficina local d'habitatge i que s'analitza a l'apartat 1.4.4.

1.4.3 PERFILS DE LA DEMANDA D'HABITATGE

A partir de les entrevistes realitzades es poden definir els següents grups o perfils principals de demanda d'habitatge al municipi:

- **Joves en edat d'emancipació i primer accés a l'habitatge**

Aquesta demanda està formada per joves d'entre **20 i 40 anys** que volen accedir per primera vegada a un habitatge i es caracteritza principalment per ser una **demanda de caràcter endogen**, és a dir, formada per fills de famílies del propi municipi **però també d'altres ciutats de la comarca i l'àrea metropolitana.**

És el principal col·lectiu de demanda d'habitatge de Terrassa ja que podem considerar que **al voltant d'un 50% de la demanda està formada per joves** amb voluntat d'accedir per primera vegada a un habitatge i per tant, malgrat les dificultats presents en el mercat immobiliari, aquest col·lectiu es manté actiu en la recerca d'habitatge configurant així una demanda explícita.

Majoritàriament, les aspiracions d'aquest perfil de demanda han variat significativament els darrers anys. Així, el pes que tenia l'habitatge de **compra d'obra nova s'ha vist substituït en bona part per l'habitatge de lloguer** degut a la manca d'estalvis per fer front al 20% del preu total per l'entrada i a les despeses inicials de gestió derivades de la compra. Aquesta situació de manca d'estalvis pel finançament de l'habitatge afecta també molt especialment al col·lectiu immigrant, tant jove com adult, el qual queda sovint exclòs de la compra d'habitatge.

La demanda d'habitatge per part del col·lectiu jove s'agrupa **dos perfils** en funció de l'edat i l'aspiració o motivació.

- Joves de **20 a 30 anys** que volen emancipar-se per primera vegada i opten principalment per **l'opció del lloguer**. Avui en dia és el grup més freqüent de demanda. Busquen un habitatge plurifamiliar de 2 o 3 habitacions a un preu mensual no superior als 500€. És una col·lectiu amb una baixa capacitat d'estalvi i per tant sovint no pot optar al fiançament d'un habitatge de compra (fins i tot s de compra a preu protegit).

- Joves de **30 a 40 anys** que ja es troben emancipats però busquen **el pas del lloguer a la compra d'un habitatge.** Dels dos grups, actualment és el menys nombrós per les qüestions mencionades anteriorment i la necessitat de disposar de 2 salaris a la llar i alguna forma d'aval. Les aspiracions immediates en quant a tipologia varien en funció del perfil del sol·licitant però en general destaca la necessitat o demanda d'un habitatge de dimensions entorn els **80 m^2** per a dues persones amb un nombre mig de 2-**3 habitacions** i preferentment a la zona centre o semicentre. El preu desitjat i assumible per aquestes llars joves es situaria a **un màxim de 180.000€** amb una quota resultant aproximada de 700€ al mes.

Per tal que els joves puguin accedir a un habitatge de compra, l'ajut i el **suport econòmic familiar és fonamental** pel pagament de l'entrada i ja que, segons els agents entrevistats, la capacitat d'estalvi de les famílies és baixa. Conseqüentment, són els joves que disposen d'una xarxa familiar de suport i els joves amb rendes mitges-altes els que poden optar per un habitatge de compra d'obra nova o bé de segona mà.

- **Immigració extracomunitària**

La població d'origen estranger a Terrassa representa gairebé el 12% del total de les persones residents (el 87% dels quals extracomunitaris), això és 25.435 persones. Aquest col·lectiu es troba distribuït de manera desigual en el territori **concentrant-se especialment en zones determinades** com per exemple Ca n'Anglada o Vilardell on els preus de l'habitatge són més econòmics i assequibles.

La demanda per part d'aquest col·lectiu s'ha reduït els darrers anys i forma part de canals de recerca d'habitatge a través de particulars. Constitueix un grup de demanada latent amb una **feble capacitat inicial d'estalvi** per fer front a la compra d'un habitatge i en conseqüència la tipologia d'habitatge buscat és en **règim de lloguer a un preu entorn inferior als 400€.**

És un col·lectiu que a vegades no compleix els requisits per poder formalitzar el lloguer d'un habitatge, és a dir, tenen un treball informal o bé persones a l'atur i per tant no poden justificar els ingressos de la llar. Degut a la situació socioeconòmica i d'inestabilitat laboral és un col·lectiu que manifesta altres situacions d'ocupació dels habitatges: casos de relloguer d'habitatges o de lloguer d'habitacions.

- **Separacions o divorcis**

Es tracta de la demanda provinent del trencament d'una parella després d'un procés de divorci o separació en què és habitual que un dels dos membres de la parella es converteixi en nou demandant d'habitatge. És un perfil que presenta especials problemes d'accés a l'habitatge per diferents motius: en primer lloc**, la separació suposa la reducció dels ingressos familiars disponibles**, aspecte que fa difícil tant el manteniment de l'habitatge familiar com l'obtenció d'un nou habitatge ja sigui o no associat a la venda de l'habitatge actual; i en segon lloc, les possibilitats d'obtenir crèdit o de poder assumir les quotes d'una nova hipoteca (o d'un lloguer) són molt reduïdes amb un únic ingrés familiar. Aquesta situació esdevé encara més agreujada quan es tracta de famílies amb rendes baixes o en parelles amb fills.

La demanda per part d'aquest col·lectiu representa **al voltant del 5-10% de la demanda d'habitatge** al municipi i són un dels col·lectius presents entre els **demandants de lloguer** a causa, com mencionat anteriorment, de les dificultats de pagament. Una part d'aquesta demanda, però, també opta per la compra.

Pel que fa la tipologia de **l'habitatge sol·licitat varia sensiblement en funció de les característiques de llar**, és a dir, si es tracta d'una persona sola o d'una persona amb un o més fills o bé de persones que han patit un procés de separació i han tornat a ajuntar-se. Tot i així, la demanda principal és **d'habitatges de mínim 2 habitacions** ja que el producte d'una habitació es troba obsolet.

- **Població adulta per a millora residencial o reposició**

És un perfil de demanda que **es troba estretament relacionat amb la venda del seu habitatge** habitual, és a dir, necessita disposar d'un comprador per tal de poder realitzar la transacció de compra del nou habitatge amb una quota a pagar resultant suficientment atractiva i assumible. La situació socioeconòmica dels darrers anys ha suposat que aquest perfil es comporti com a demanda latent a l'espera de la millora del mercat de l'habitatge. Ara bé, com s'ha mencionat, es comença a reactivar amb la presència de promocions d'obra nova a municipi. Fonamentalment és una demanda endògena malgrat que continua existint certa demanda exògena, especialment de persones que venen a treballar a Terrassa o expulsades pels preus de l'AMB i que busquen una residència propera a les infraestructures de mobilitat.

Aquest col·lectiu que havia representat una bona part de les operacions en el mercat immobiliari constitueix actualment una demanda global en el municipi entorn el **10%.**

Principalment, té a veure amb un **canvi residencial de millora cap a la compra d'un habitatge** de dimensions més grans, amb jardí o terrassa, una zona més cèntrica, el pas del lloguer a la compra, etc., per tal d'assolir una millor qualitat de vida. Al tractar-se d'un perfil majoritàriament de llars familiars adultes amb un o més fills, pel que fa a la tipologia desitjada, la demanda està orientada a la compra d'un habitatge principalment de **3 però també de 4 habitacions** amb un **preu màxim de 220.000€.**

La principal zona de demanda d'habitatge és el **barri centre o semicentre**. El comprador disposa d'un poder **adquisitiu mig-alt** o bé que aquest no ha minvat amb la crisi econòmica i pot optar (per una

qüestió de potencial econòmic, d'estalvi i de finançament) a la compra d'un habitatge de major qualitat, característiques o prestacions.

Cal mencionar que darrerament s'està produint també una demanda de millora residencial de lloguer que busca habitatges de 3 habitacions amb un preu mensual d'entre 650-800€; i per altra banda la presència, tot i que molt reduïda, de llars amb un alt poder adquisitiu que busquen la compra d'un producte que pot arribar fins als 270.000-300.000€.

- **Gent gran**

El col·lectiu de gent gran, en bona part, disposa d'un habitatge de propietat derivat de la cultura entorn la compra de l'habitatge establerta en tot el territori català. A Terrassa, la demanda d'un nou habitatge per part d'aquest col·lectiu **representa un percentatge poc significatiu** i reduït (al voltant del **5% de la demanda**).

Les persones d'edat avançada són un grup afectat per situacions d'habitatges que no s'adeqüen als problemes de mobilitat derivats de l'envelliment (per exemple manca d'ascensor a l'edifici o presència d'escales i/o desnivells a l'interior del domicili) o fa anys que no s'hi fan reformes i millores per manca de recursos econòmics. Per tant, la demanda d'habitatge d'aquest grup de persones està estretament relacionada a una millora de les condicions d'accessibilitat i adequació de l'habitatge i es centra en un **immoble situat a les plantes baixes dels edificis, adaptat a la mobilitat reduïda (ascensor), proper als serveis o als familiars,** i amb prestacions que facin possible l'autonomia en el desenvolupament de la seva vida quotidiana.

Per fer efectiva la compra de l'habitatge, aquest col·lectiu ha de poder realitzar la **substitució de l'existent** per tal que la venda contribueixi al pagament del nou. Aquest nou habitatge pot ser de lloguer, tot i que es veu afectat i condicionat per la durada màxima dels contractes de 3 anys.

- **Inversió**

La figura del petit inversor torna a ser present en el sector immobiliari terrassenc (aproximadament el **15-20% de la demanda)** després d'haver desaparegut durant la crisi. Aquesta però presenta un nou perfil. Són persones que busquen "gangues" en el mercat per posteriorment rehabilitar, si és necessari, i llogar, conscients de que obtindran un benefici econòmic inferior al d'anys anteriors.

L'inversor, segons els agents entrevistats, és el que ha revitalitzat el sector i representa aproximadament el 60% de les vendes de segona mà que es materialitzen. Avui en dia, p**ersones amb estalvis** en el banc opten per invertir en un habitatge per tal de treure un rendiment ja que aquest és superior al que ofereixen les entitats financeres. També es donen cada vegades més casos de **persones d'edat avançada** que busquen completar la seva pensió a través de la compra d'un immoble per posar-lo a lloguer.

El quadre següent resumeix els diferents perfils de demanda detectats en funció de la tipologia predominant d'habitatge sol·licitat (obra nova, segona mà o lloguer) així com les característiques d'aquest i el preu màxim orientatiu assumible pel sol·licitant.

Tal i com s'observa, el règim de lloguer és el que actualment predomina dins de tots els col·lectius degut a la vulnerabilitat socioeconòmica actual de les llars. És a dir, s'hi troben representats tots els perfils de demanda: joves en edat d'emancipació, persones d'origen estranger, persones que han patit un divorci o una separació així com també llars que busquen una millora residencial i gent gran.

Tot i així, els darrers dos anys s'observa a Terrassa un repunt de la demanda de compra, tant d'obra nova com de segona mà, si el preu d'aquesta s'ajusta a la capacitat adquisitiva del sol·licitant.

Aproximació al perfil de la demanda segons motivació, tipologia i preu

	Perfil	Motivació	Habitatge tipus	Dimensió de l'habitatge (orientativa)	Ubicació	Preu màxim (orientatiu)
50%	Emancipació 30 a 40 anys	Accés per primera vegada a l'habitatge i creació d'una nova llar	Obra nova o semi-nova i segona mà	70-90m^2 3 habitacions	Centre o semi-centre, Ca n'Aurell, Vallparadís, Can Roca	< 180.000€ (quota mensual 700-800€)
	Emancipació 20 a 30 anys	Accés per primera vegada a l'habitatge i creació d'una nova llar	Lloguer	60-80m^2 2-3 habitacions	Centre o semi-centre. Ca n'Aurell, Vallparadís, Can Roca	< 500€
	Immigració extracomunitària	Accés per primera vegada a l'habitatge i creació d'una nova llar	Lloguer	60-80m^2 2-3 habitacions	Zones més perfièriques	< 400€
10%	Millora residencial	Millora de l'habitatge actual, de zona o de règim de propietat	Especialment obra nova i semi-nova però també segona mà o lloguer. Habitatge més gran i confortable o de propietat	90-100m^2 3 i 4 habitacions	Centre o semi-centre	< 220.000€ 650-800€
5-10%	Separacions / divorcis	Necessitat i creació d'una nova llar	Lloguer compra en menor mesura)	60-80m^2 > 2habitacions	Centre o semi-centre. Ca n'Aurell, Vallparadís, Can Roca	500-600€
5%	Gent gran	Accés a un habitatge adaptat a les seves necessitats	Habitatge accessible i en una zona més cèntrica, propera als serveis, als familiars.	60-70m^2 2 habitacions	Centre o semi-centre	
15-20%	Inversió	Increment del patrimoni / rendiments dels estalvis	Compra de segona mà	indiferent	indiferent	ganga

1.4.4 PERFILS DE LA DEMANDA D'HABITATGE SOCIAL

1.4.4.1 Demanda exclosa i cobertura de necessitats

Per quantificar el volum de demanda que, a causa del seu nivell econòmic, quedarà exclosa de l'accés a l'habitatge del mercat lliure es contraposen les projeccions demogràfiques de creació de noves llars amb els resultats de l'estudi de mercat immobiliari (preus de l'oferta actual). Així doncs, és possible establir la **frontera d'accessibilitat o valor mínim que permet l'accés al mercat de l'habitatge** independentment de les característiques del mateix. En el càlcul d'aquesta frontera, hem considerat els següents valors:

- El preu de l'habitatge en propietat, concretament, el preu mig de l'oferta d'habitatge plurifamiliar de segona mà observat en el moment de recollida de la mostra, això és 1.700€/m^2 construïts.
- El preu de l'habitatge de lloguer, concretament, el preu mig de l'oferta plurifamiliar existent al mercat en el moment de la recollida de la mostra (675€/mensuals).
- Els preus dels habitatges amb protecció oficial tenint en compte que Terrassa es troba ubicat a la zona A pel que fa al màxim del preu de venda o lloguer de l'habitatge amb algun tipus de protecció oficial segons el Decret 75/2014, de 27 de maig. S'ha considerat una superfície mitjana de l'habitatge de 70m^2 construïts sense annexes i s'ha tingut en compte les tipologies existents segons la normativa vigent. En aquest sentit mencionar que s'ha utilitzat el valor construït per tal de comprar els habitatges d'HPO amb els lliures i la ràtio que s'ha aplicat entre unitats d'útil a construït és de 0,75.
- La hipoteca resultant en les situacions de compra-venda, està calculada sobre el 100% del valor de l'habitatge amb un interès fix constant del 2% i a un termini de 30 anys a fi de ser utilitzada com a valor instrumental per a la comparativa de preus i esforç econòmic.

A partir de la distribució de la població per trams d'ingressos de les llars publicades a l'Enquesta de Condicions de Vida l'any 2015 per Catalunya i tenint en consideració que la ciutat té un nivell d'ingressos de les llars 6 punts inferior a la catalana i, alhora, tenint en consideració que la despesa en l'habitatge no superi el 30% dels ingressos disponibles de la llar, s'estableixen els ingressos necessaris (mensuals i anuals) que ha de tenir una llar per accedir a cada segment de l'oferta. D'aquest creuament s'obté el percentatge de població que quedaria exclosa de cadascun dels segments d'habitatge.

Aproximació a la demanda exclosa

Tipologia i règim	Preu	Preu m2 constr	Mensualitat hipoteca / lloguer 100%	Ingressos mensuals necessaris (<30%)	Ingressos anuals necessaris	% població exclosa general
Habitatge en propietat plurifamiliar 2a mà	119.000 €	1.700 €	440 €	1.466 €	17.594 €	33
Lloguer preu de mercat	675 €	10 €	675 €	2.250 €	27.000 €	55
Habitatge protegit concertat (HPC)	157.588 €	2.251 €	582 €	1.942 €	23.299 €	48
HPO compra-venda règim general	101.875 €	1.455 €	377 €	1.255 €	15.062 €	25
HPO compra-venda règim especial	89.539 €	1.279 €	331 €	1.103 €	13.238 €	19
Lloguer habitatge protegit concertat	467 €	7 €	467 €	1.556 €	18.669 €	36
Lloguer habitatge protegit règim general	382 €	5 €	382 €	1.274 €	15.288 €	25
Lloguer habitatge protegit règim especial	336 €	5 €	336 €	960 €	11.520 €	19

Càlcul per un habitatge de 70m2 construïts (ràtio útil a construït del 0,75)
Hipoteca del 100% a un interès del 2% a 30 anys

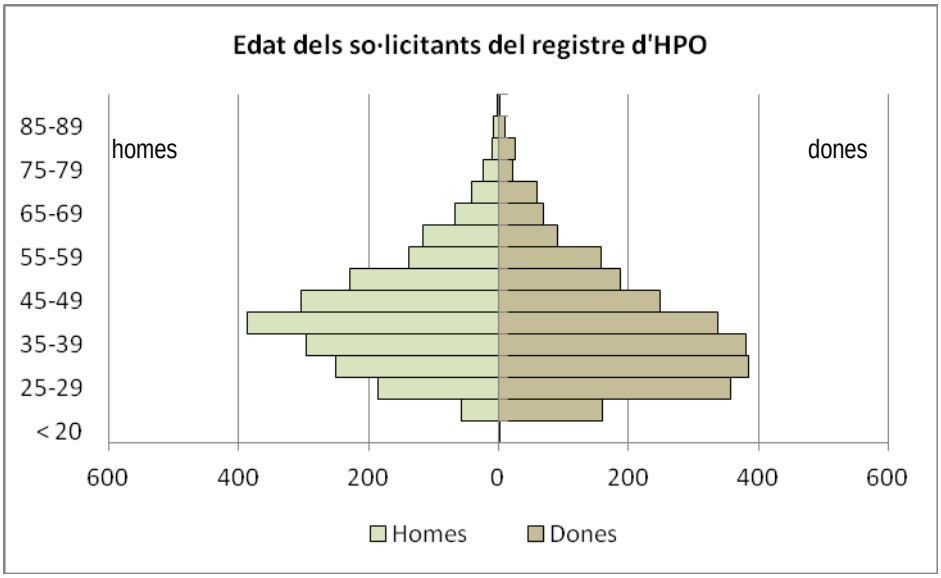
La taula mostra en primer lloc que els elevats preus de l'habitatge del mercat lliure comporten que les persones que volen accedir a un habitatge es trobin amb un **cost mensual de la quota de lloguer per sobre de la quota hipotecaria** que resultaria d'un habitatge plurifamiliar de les mateixes dimensions (tenint en compte el 100% de finançament i sense considerar l'inversió/estalvi inicial). En aquest sentit, s'observa un diferencial que pot superar els 200€ mensuals entre ambdós règims de tinença.

L'habitatge protegit concertat de compra presenta un preu mig superior al del mercat lliure i per tant aquest règim d'habitatge actualment no resol a les necessitats de la demanda exclosa del municipi. En relació a **l'habitatge protegit de compra en règim general, permet donar cobertura per un 75% de la població terrassenca** tenint en consideració la renda però sabent que pel càlcul no s'ha tingut en consideració la capacitat d'estalvi de la població i la despesa prèvia d'aproximadament un 20% del preu final de l'habitatge. En canvi, l'habitatge protegit de lloguer en règim general permet cobrir el mateix percentatge de la demanda exclosa, però no requereix d'un estalvi inicial tant elevat. Encara restaria **un 19% que no podria accedir al règim de lloguer protegit especial**.

Aquesta demanda no coberta per l'habitatge protegit convencional s'haurà de solventar mitjançant altres tipologies d'habitatges més assequible o bé mitjançant la reducció del preu mig del mòdul protegit, la dotació d'ajuts en matèria d'habitatge, entre d'altres.

1.4.4.2 Perfil de les persones inscrites al registre de sol·licitants d'habitatge protegit

En el registre de sol·licitants d'habitatge protegit de Terrassa hi ha actualment 4.611 persones inscrites (l'any 2010 n'hi havia 1.297) de les quals un 46% dels sol·licitants principals són homes i un 54% dones. La franja d'edat amb un major nombre d'inscrits és la compresa entre 40 i 44 anys pel que fa els homes i de 30 a 39 anys pel que fa les dones. Així doncs s'observa dos perfils de demanda d'habitatge protegit: l'un vinculat a persones en edat d'emancipació i/o formació de la primera llar i l'altre que correspon a persones adultes d'entre 40 i 49 anys. El col·lectiu de gent major de 65 anys constitueix un volum total de persones inscrites de 338 persones, això és un 7% del total d'inscrits (l'any 2010 representaven el 4,16% dels inscrits).



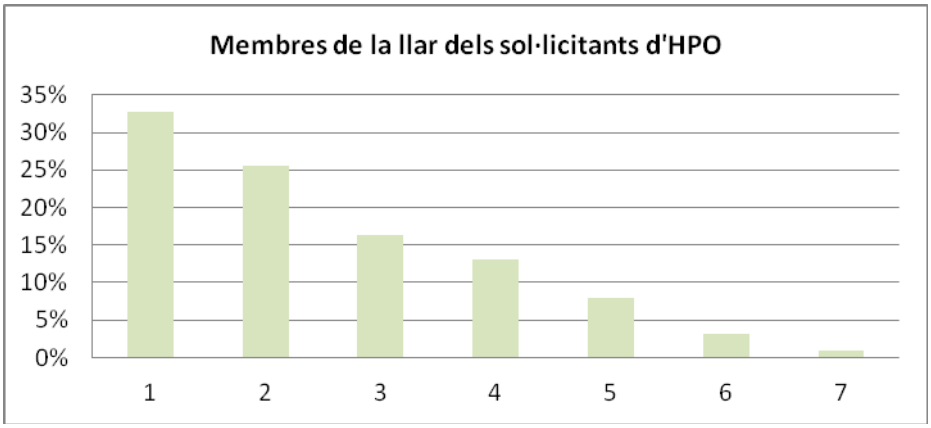
Font: elaboració pròpia a partir de dades del registre de sol·licitants

Edat	Dona	Home	TOTAL
< 20	2		2
20-24	160	58	218
25-29	358	185	543
30-34	386	251	637
35-39	381	296	677
40-44	337	387	724
45-49	249	303	552
50-54	187	229	416
55-59	158	138	296
60-64	91	117	208
65-69	70	67	137
70-74	59	42	101
75-79	21	23	44
80-84	25	10	35
85-89	10	8	18
> 89	2	1	3
TOTAL	**2.496**	**2.115**	**4.611**

Font: elaboració pròpia a partir de dades del registre de sol·licitants

Del conjunt d'inscrits, un 33% (1.511 persones) són llars unipersonals, és a dir, d'un sol membre i un altre 25% està format per llars de 2 membres. L'altra meitat la formen llars amb més persones (entre 3 i 4 principalment) en que cadascun dels grups requerirà d'un habitatge amb unes dimensions i característiques específiques. Remarcar també que hi ha un 12% (564 inscrits) que declaren viure en una llar amb 5 o més membres.

Alhora, un total de 98 llars declaren ser famílies monoparentals (2% dels sol·licitants) i 246 són família nombrosa (5%), principalment amb 3 fills.



Membres	Total
1	1.511
2	1.180
3	756
4	600
5	367
6	148
7	44
8	2
9	1
10	2
Total	4.611

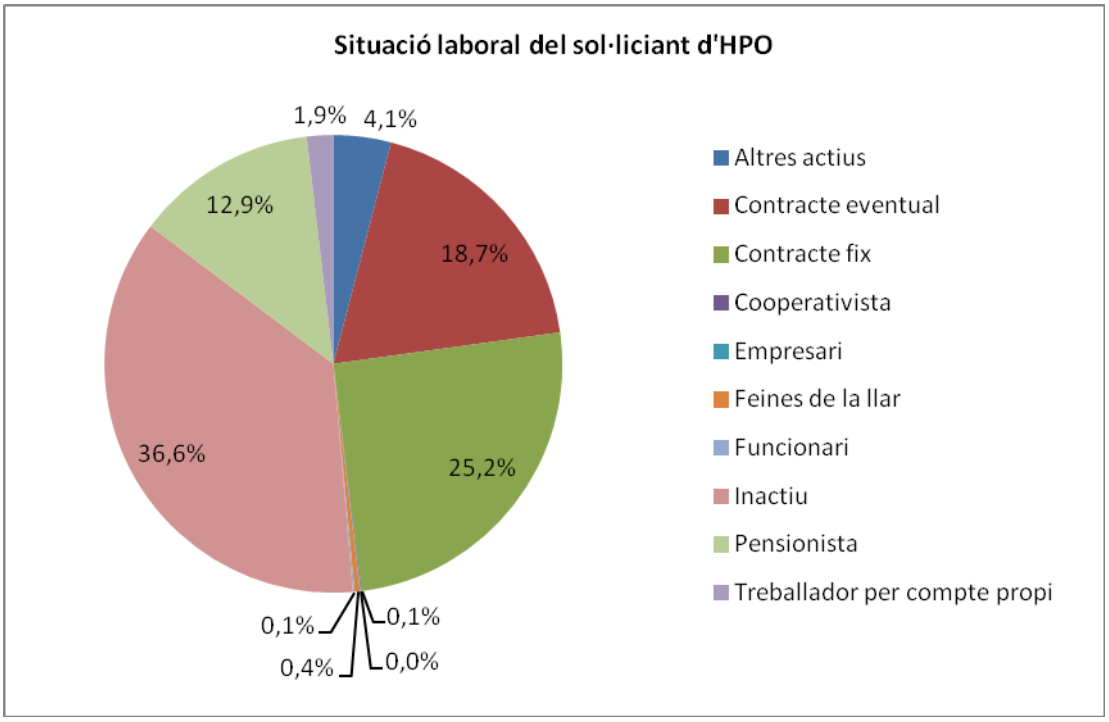
Font: elaboració pròpia a partir de dades del registre de sol·licitants

En relació a l'estat civil, hi ha un nombre similar dels sol·licitants que estan casats i solters (38% respectivament) mentre que les persones que han patit una ruptura de la llar, és a dir, divorciades o separades, conformen un 6% dels sol·licitants, i les persones vídues representen el 0,5%.

Estat civil sol·licitant	Dona		Home		Total
	Núm	%	Núm	%	
Casat	715	15,5%	1.037	22,5%	1.752
Divorciat	359	7,8%	187	4,1%	546
Parella de fet	65	1,4%	50	1,1%	115
Separat	215	4,7%	109	2,4%	324
Solter/a	1.027	22,3%	708	15,4%	1.735
Vidu/a	115	2,5%	24	0,5%	139
Total	2.496	54,1%	2.115	45,9%	4.611

Font: elaboració pròpia a partir de dades del registre de sol·licitants

Pel que fa la situació laboral del sol·licitant cal remarcar que la meitat estava ocupat en el moment d'inscriure's al registre mentre que un 36% estava inactiu i un 13% eren pensionistes. Aquests situació està estretament vinculada a les característiques econòmiques i socials de les llars que sol·liciten un habitatge protegit i la seva dependència de les prestacions que ofereix l'administració. Tanmateix, pel que fa les persones ocupades i la seva situació laboral, de les dades que consten al registre es desprèn que un 37% disposen d'un contracte eventual i un 50% de contracte fix; la resta es correspon a empresaris, funcionaris, feines de la llar, entre d'altres.



Font: elaboració pròpia a partir de dades del registre de sol·licitants

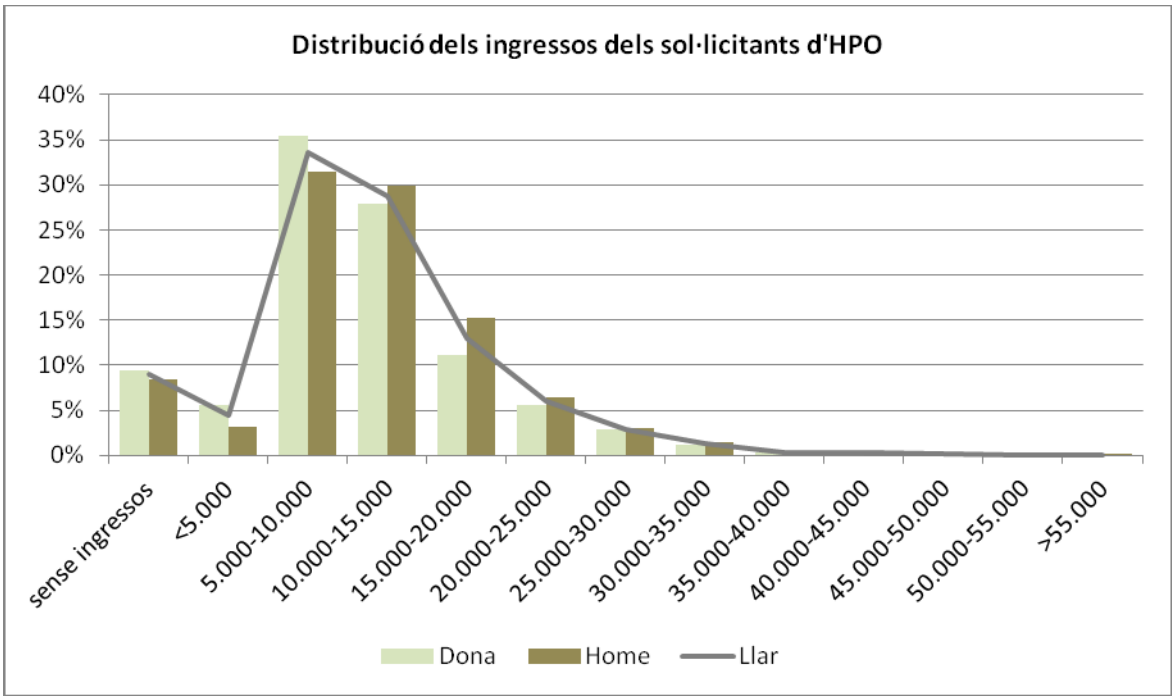
Situació laboral del sol·licitant

Situació laboral(sol·licitant)	Dona		Home		Total
	Núm	%	Núm	%	
Altres actius	114	2,5%	73	1,6%	187
Contracte eventual	451	9,8%	413	9,0%	864
Contracte fix	604	13,1%	559	12,1%	1.163
Cooperativista	3	0,1%		0,0%	3
Empresari		0,0%	2	0,0%	2
Feines de la llar	17	0,4%	1	0,0%	18
Funcionari	3	0,1%	2	0,0%	5
Inactiu	986	21,4%	703	15,2%	1.689
Pensionista	279	6,1%	314	6,8%	593
Treballador per compte propi	39	0,8%	47	1,0%	86
(en blanc)		0,0%	1	0,0%	1
Total general	2.496	54,1%	2.115	45,9%	4.611

Font: elaboració pròpia a partir de dades del registre de sol·licitants

Pel que fa al volum d'ingressos s'observa una diferència en relació al gènere ja que aquests són menors entre les dones sol·licitants que entre els homes, amb una diferència de 875€ anuals. La mitjana dels ingressos de les llars inscrites al registre ha disminuït uns 5.000€ en relació al 2010 i actualment és de 11.225€ anuals. Es constat doncs una reducció de la capacitat econòmica de les llars que formen part del registre de sol·licitants d'habitatge protegit i per tant una conseqüència directa en el tipus i característiques de l'habitatge demandat. A més a més, cal tenir en consideració que hi ha un 9% dels inscrits que afirmen no tenir cap ingrés (414 llars) i, a l'altre extrem un 11% (513 inscrits) amb uns ingressos majors o iguals que 20.000€ l'any. En relació al gènere, les dones sense ingressos també són més nombroses que els homes i són menors en les franges més altes de renda.

Segons dades de l'Oficina d'habitatge els sol·licitants majors de 65 anys han incrementat de manera important els darrers 5 anys i el 2017 es van atendre un total de 105 expedients, dels quals el 61% eren de llars unipersonals i el 28,5% de llars formades per 2 persones amb uns ingressos mitjans inferiors a 24.859€ anuals. Paral·lelament, el col·lectiu de sol·licitants format per persones d'entre 55 i 65 anys també ha crescut i el darrer any es van atendre fins a 161 sol·licituds.



Font: elaboració pròpia a partir de dades del registre de sol·licitants

Ingressos totals de la unitat de convivència	Dona		Home		Total	
	Núm	%	Núm	%	Núm	%
sense ingressos	235	9,4%	179	8,5%	414	9,0%
<5.000	139	5,6%	67	3,2%	206	4,5%
5.000-10.000	883	35,4%	666	31,5%	1.549	33,6%
10.000-15.000	698	28,0%	631	29,8%	1.329	28,8%
15.000-20.000	278	11,1%	322	15,2%	600	13,0%
20.000-25.000	141	5,6%	135	6,4%	276	6,0%
25.000-30.000	73	2,9%	63	3,0%	136	2,9%
30.000-35.000	29	1,2%	30	1,4%	59	1,3%
35.000-40.000	7	0,3%	9	0,4%	16	0,3%
40.000-45.000	6	0,2%	7	0,3%	13	0,3%
45.000-50.000	3	0,1%	5	0,2%	8	0,2%
50.000-55.000	4	0,2%		0,0%	4	0,1%
>55.000		0,0%	1	0,0%	1	0,0%
Total general	2.496	100,0%	2.115	100,0%	4.611	100,0%

Font: elaboració pròpia a partir de dades del registre de sol·licitants

En quant al tipus de règim de l'habitatge desitjat, el 98,5% declara voler un pis de protecció oficial en règim de lloguer mentre que la compra és residual així com també, tot i que en menor mesura, el lloguer amb opció de compra.

Alhora, de les llars inscrites consta que en 79 sol·licituds hi ha persones amb mobilitat reduïda i 57 sol·liciten un habitatge adaptat, això és entre un 1,2 i un 1,7% dels registrats.

Règim d'habitatge sol·licitat	No		Sí	
	Núm	%	Núm	%
lloguer	71	1,5%	4.540	98,5%
lloguer amb opció de compra	4.290	93,0%	321	7,0%
lloguer gent jove	4.395	95,3%	216	4,7%
lloguer gent major	4.453	96,6%	158	3,4%
dret de superfície	4.611	100,0%	0	0,0%
habitatge usat	3.462	75,1%	1.149	24,9%

Font: elaboració pròpia a partir de dades del registre de sol·licitants

1.4.4.3 Sense llar i altres col·lectius en situació o risc d'exclusió residencial

Amb la finalitat d'atendre de manera específica als grups que pateixen exclusió o risc d'exclusió residencial, s'ha analitzat aquelles persones que es troben sense llar.

L'exclusió social és un fenomen multidimensional que impedeix als individus participar plenament en la societat. Descriu una situació concreta resultant d'un procés creixent de desconnexió, de pèrdua de vincles personals i socials que fan que a una persona o a un col·lectiu li sigui molt difícil l'accés a les oportunitats i als recursos de què disposa la societat en què viu. Aquesta situació està estretament lligada amb la falta o el baix nivell d'ingressos econòmics però sovint, al ser multicausal i multifactorial, va acompanyada d'altres problemàtiques socials com problemes de drogodependència, d'atur, de violència domèstica, d'adequació i ús de l'habitatge, etc.

Al ser un fenomen dinàmic, està subjecte als canvis socioeconòmics que es produeixen a petita i a gran escala, i conseqüentment els col·lectius en risc o situació d'exclusió social poden variar lleugerament. La situació socioeconòmica des del 2007 ha fet augmentar la demanda de prestacions dels serveis socials i activar mecanismes d'alerta.

Quantificar el nombre de persones o llars en situació o risc d'exclusió social no és fàcil ja que no existeix una metodologia única i consensuada i a nivell local és complicat obtenir dades sobre aquestes situacions.

Tot i així, tenint en consideració que bona part de les persones que pateixen risc d'exclusió residencial són derivades al servei d'habitatge per tal d'inscriure's al registre de sol·licitants d'habitatge protegit, podem considerar que actualment hi ha unes 414 llars inscrites i que no disposen d'ingressos.

Alhora, mencionar que des de l'Ajuntament s'ha posat en marxa un programa pilot conjuntament amb la Generalitat pel sensellerisme on s'ha pogut comptabilitzar les persones sense sostre i sense llar a data d'avui la municipi i que es situarien al voltant d'unes 40.

Per altra banda, des de l'Àrea de Drets Socials i Serveis a les Persones es va elaborar el Pla d'inclusió social així com un mapa de vulnerabilitats socials i detecció de necessitats que té la finalitat de poder visualitzar els factors generadors d'exclusió social que incideixen més al municipi. Aquesta és una metodologia definida i emprada des de l'oficina tècnica del PLIS que es basa en la utilització d'eines quantitatives de dades d'estadístiques obtingudes de diferents fonts i eines qualitatives basades en entrevistes, grups de discussió, informes,... i que pretén calcular la mediana de cadascun dels indicadors en relació al conjunt de la ciutat per tal d'extreure'n una visió territorialitzada d'àrees vulnerables.

En termes generals, els factors generadors d'exclusió social en l'àmbit residencial que planteja el PLIS fan referència a aquelles persones que no tenen accés a un habitatge digne i/o a les condicions de l'habitatge en que viuen i per tant contempla elements com habitatges amb 6 o més habitants (sobreocupació), ajuts econòmics d'urgència social en concepte d'habitatge, habitatges ocupats sense acreditar titularitat i llars que han sol·licitat informe de vulnerabilitat residencial.

A partir del creuament de les variables dels quatre factors generadors d'exclusió social en l'àmbit residencial s'observa que els territoris amb un nivell més alt de risc són els barris de Sant Llorenç, Ca N'Anlgada, Sector Montserrat, Montserrat, Guadalhorce, Can Palet II i alguns sectors de La Maurina i de Sant Pere Nord-Ègara. Tanmateix, la comparativa entre el mapa de 2015 i el 2016 mostra que la vulnerabilitat residencial a Terrassa ha incrementat i que es manté i arrela en pràcticament tots els barris, i fins i tot a incrementar en alguns d'ells, i que els col·lectius més vulnerables són les famílies amb fills i filles a càrrec.

1.5 OFERTA D'HABITATGE

D'acord amb l'informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya, l'any 2016 va marcar un canvi de la tendència decreixent de la construcció d'habitatge i es va iniciar de manera tímida el camí cap a la normalització d'unes xifres de producció d'habitatge més adaptades a les necessitats reals de la població. Així doncs, el sector immobiliari, després de la forta desacceleració de la construcció l'any 2007-2008 paral·lela a l'important crisi econòmica i social, sembla que poc a poc es tornar a reactivar, especialment als municipis de l'àmbit metropolità de Barcelona, tot i que encara amb un nombre d'habitatges iniciats molt inferior al dels anys noranta.

El nombre de visats d'obra nova va caure entre el 2007 i el 2008 un significatiu 67,6% fins a situar-se l'any 2009 a un total de 12.358 visats en tot el territori català. Entre el 2009 i el 2010 es va produir un cert repunt de la construcció, especialment a l'àrea de Barcelona, però en els següents anys es va continuar amb la línia descendent fins a inciar-se només 3.036 habitatges l'any 2013 en tot el territori català; 1.930 a la província de Barcelona. Des del 2014 sembla que de manera tímida s'ha anat recuperant l'activitat constructiva amb un total de 8.317 habitatges iniciats l'any 2016 i 11.340 el 2017 a Catalunya.

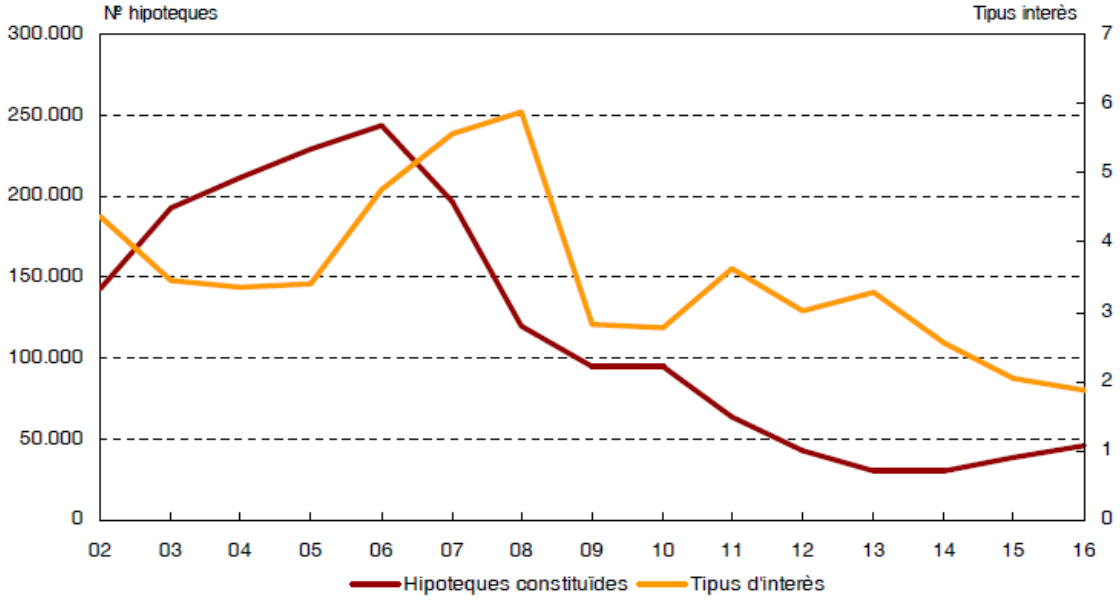
Evolució dels habitatges iniciats i acabats a Catalunya 1990-2016



Font: Secretaria d'Habitatge

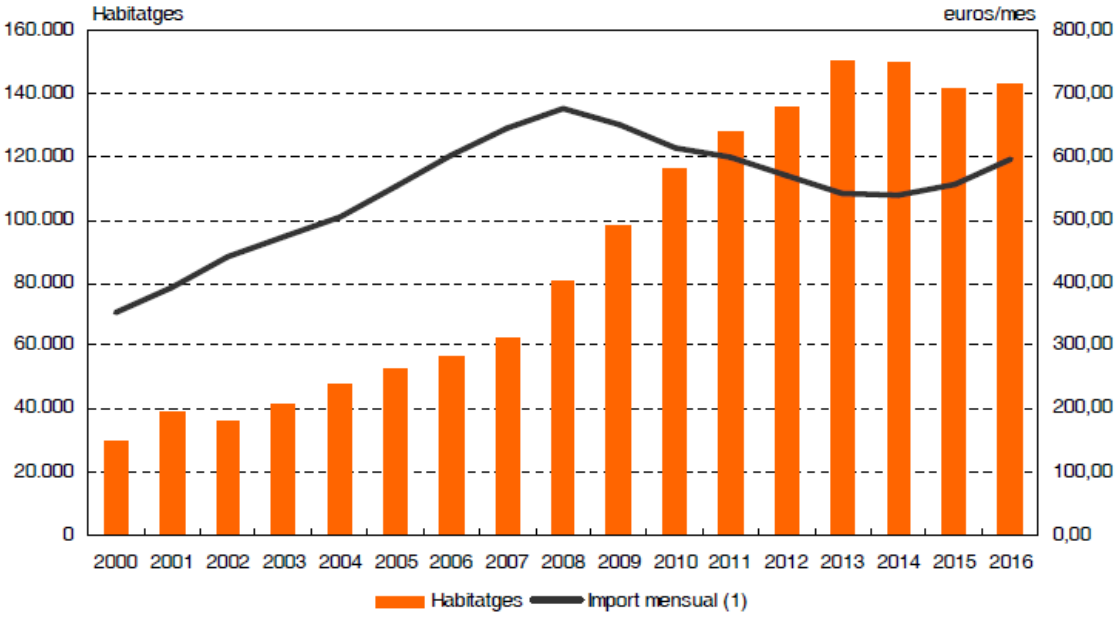
Durant els anys 2007-2016 la desacceleració de la construcció es va copsar en el conjunt del territori català ja que entre el 2007 i el 2008 el nombre d'hipoteques constituïdes sobre habitatge va disminuir més del 50%. Entre el 2009 i el 2010 aquesta davallada ha estat menys important (de l'ordre de l'1,9%), doncs la xifra ja partia d'un nombre baix. Així, el 2010 tan sols es van constituir 92.494 hipoteques a tot Catalunya i entre el 2010 i el 2014 es va tornar a reduir el nombre fins a mínims històrics amb un total de 24.912 hipoteques concedides en el conjunt del territori aquest darrer any. El 2015, 2016 i 2017 es denota un repunt de les vendes mentre que els tipus d'interès es mantenen per sota el 2%. La província de Barcelona aglutina en aquest repunt del mercat immobiliari tres quartes parts de les hipoteques constituïdes sobre habitatge.

Evolució del tipus d'interès hipotecari per a l'adquisició d'habitatges i el nombre d'hipoteques constituïdes a Catalunya 2002-2016



Tanmateix, els preus dels habitatges d'obra nova i de segona mà van experimentar un descens rellevant des del 2007 així com també a partir de mitjans de 2009 ho va fer el preu mitjà del lloguer. L'any 2015 s'inicia un canvi de tendència amb un repunt del preu de venda fins a situar-se el 2016 entorn els 1.850€/m^2 de mitjana a Catalunya. Entretant, el mercat de lloguer ha experimentat una expansió en nombre de contractes, precisament a partir del punt d'inflexió mencionat, i el darrer any 2016 van créixer fins a un 18,8%. Pel que fa el preu mig del lloguer en el territori català, després d'una pujada el 2007 i 2008 aquest va anar disminuït fins a situar-se en el punt més baix (539€) l'any 2014; moment en que aquest ha tornat a remuntar i situar-se el 2017 als 654€ mensuals de mitjana al país.

Evolució del mercat de lloguer a Catalunya 2000-2016

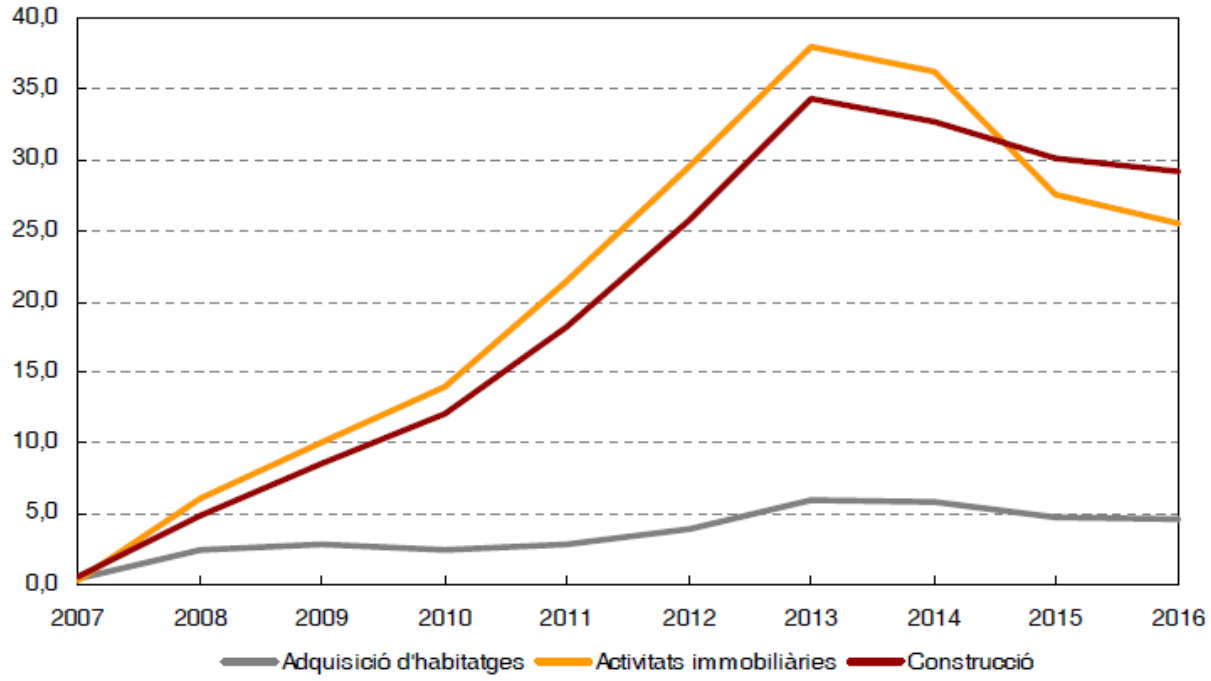


Malgrat que els tipus d'interès hipotecaris han experimentat una reducció significativa els últims anys i per tant la quota mensual de la hipoteca s'ha vist reduïda en bona part de les famílies, i que al mateix temps el descens del preu dels immobles ha permès reduir l'esforç econòmic de les llars per accedir a l'habitatge, es continuen generant tensions entre l'oferta i la demanda que repercuteixen en el conjunt del sector.

Aquesta davallada del sector de la construcció ha tingut els seus efectes en el mercat laboral amb una pèrdua directa i indirecta de llocs de treball i una precarietat de les condicions laborals, i un increment de la taxa d'atur i de les persones que es troben en una situació vulnerable.

Com a resultat d'aquesta situació, es va produir un augment de la morositat en el retorn de préstecs hipotecaris, un creixement del parc en construcció o construït pendent de vendre i una frenada del ritme constructiu i de vendes. Segons dades del Banc d'Espanya, la morositat hipotecària per a l'adquisició d'habitatges va passar del 0,92% a finals del 2007 al 6% a finals del 2013. Des d'aleshores la taxa ha començat a reduir-se lleugerament tot i que encara es manté en percentatges significatius entorn el 5% i continua afectant el dia a dia d'un nombre important de les llars.

Evolució de la taxa de morositat en el sector immobiliari a Espanya 2007-2016



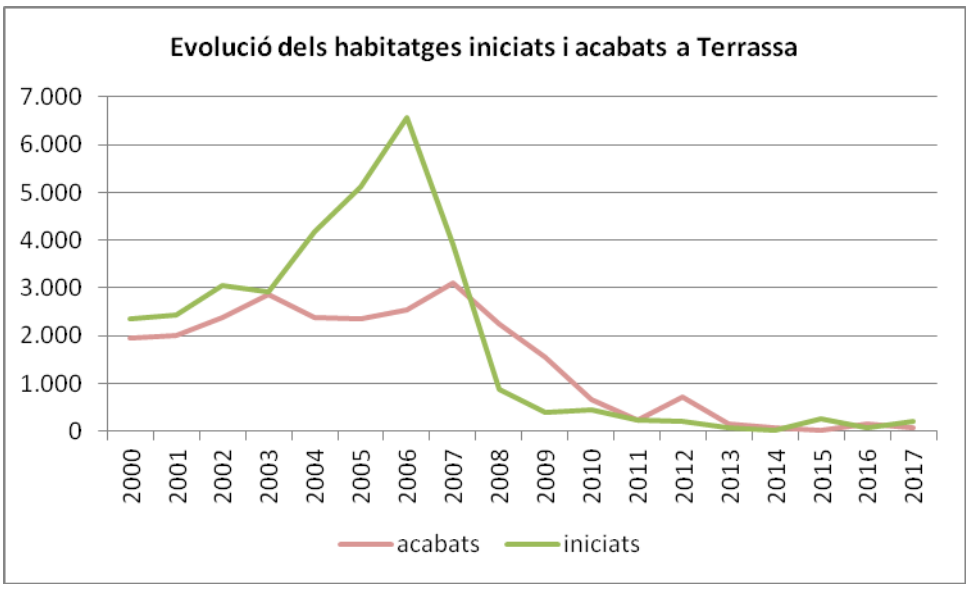
Font:Secretaria d'Habitatge

Paral·lelament a la situació de davallada del ritme constructiu, el mercat d'habitatge protegit va representar l'any 2009 més del 71,4% dels habitatges iniciats en el conjunt de Catalunya. L'any següent es va produir una davallada de la quota (56% sobre el total) però tot i així es constata que la construcció protegida va esdevenir gairebé l'eix sustentador del sector el 2009 i el 2010 malgrat la disminució de la producció: es va passar d'una mitjana d'unes 7.000 noves unitats anuals iniciades amb protecció oficial el període 2000-2007 a l'entorn de 1.700 unitats anuals entre el 2010 i el 2017. Cal mencionar que, a més a més de la incertesa del sector, els canvis legislatius i de prestacions econòmiques han reforçat l'estancament del ritme constructiu d'habitatge protegit fins a data d'avui.

1.5.1 EVOLUCIÓ DEL SECTOR DE L'HABITATGE AL MUNICIPI

Pel que fa l'activitat constructiva de Terrassa, de la mateixa manera que a la resta del territori, el mercat de l'habitatge també va experimentar una forta desacceleració a partir de l'any 2007 en què el nombre d'habitatges iniciats va caure un 40% respecte l'any anterior i fins a un 77% entre el 2007 i el 2008. La construcció va disminuir considerablement i, en nombres absoluts, els visats d'obra nova van passar dels 3.917 habitatges el 2007 a només 888 l'any 2008 i a tan sols 30 (el punt més baix) l'any 2014. Els darrers tres anys l'activitat ha començat a repuntar tímidament i l'any 2017 es van iniciar 214 habitatges en el municipi.

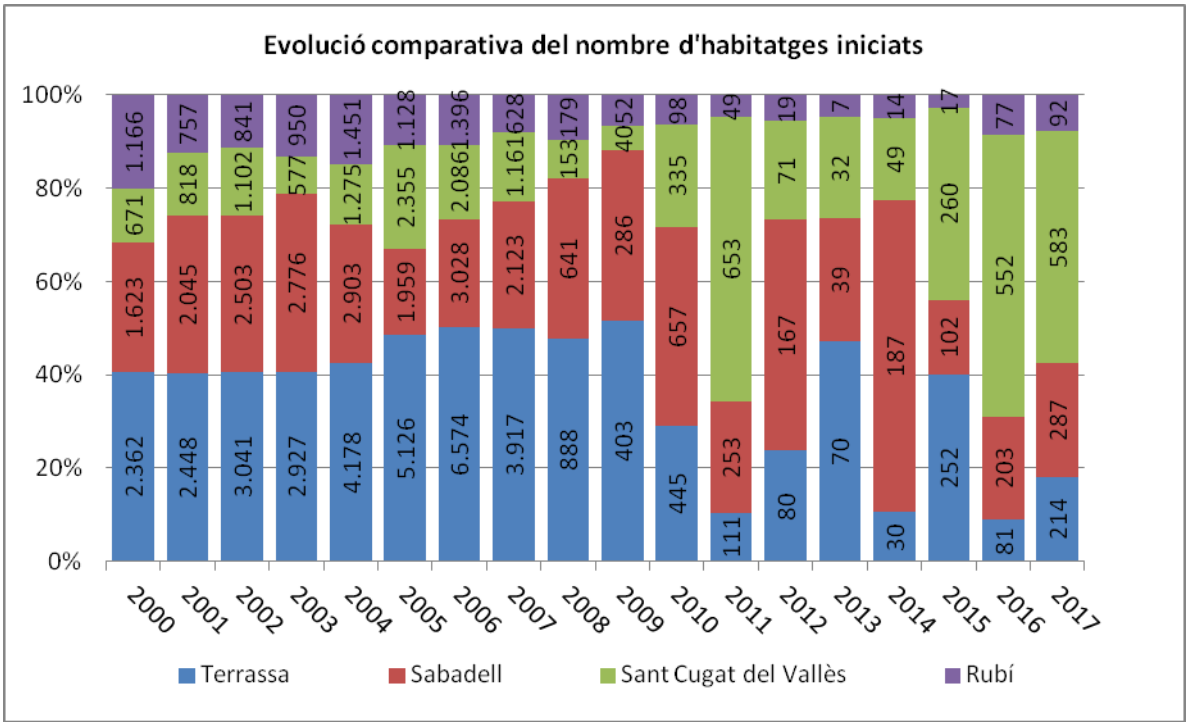
Pel que fa els habitatges acabats el descens no va ser tant notori els primers anys de la crisi degut a l'acabament de manera alentida de les promocions posades en marxa els anys anteriors. Alhora, segons les llicències municipals entre el 2010 i el 2017 s'han desistit un total de 614 habitatges per diferents motius (anul·lació, caducitat, llicència denegada) i que per tant no han iniciat la seva construcció.



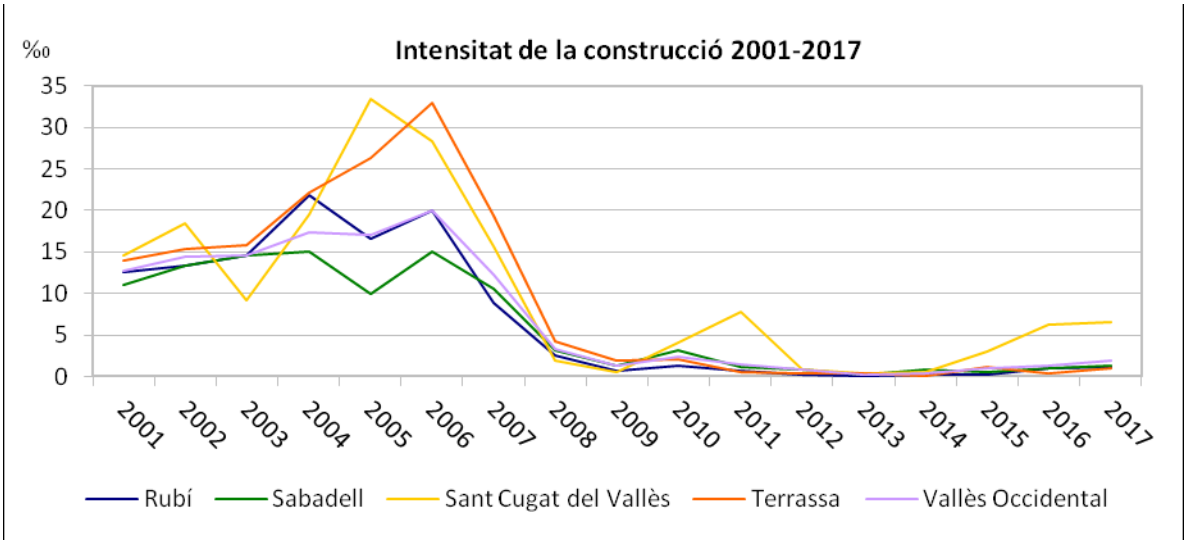
Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Secretaria d'Habitatge

La comparativa amb els principals municipis de l'entorn mostra que Terrassa va liderar fins l'any 2009 la producció de nou habitatge, seguit a certa distància per Sabadell mentre que els municipis de Rubí i Sant Cugat s'havien mantingut amb un nombre de noves unitats més modest. El pes de Terrassa en el conjunt d'aquests municipis fou del 45-50% i el de Sabadell del 20-25% mentre que els darrers dos municipis en global abraçaven el 25% restant. El canvi de cicle s'observa clarament tant en una reducció en tots els municipis dels habitatges iniciats com també en la pèrdua de pes de la construcció de la ciutat de Terrassa que ha passat a representar al voltant del 20-25% en relació amb els municipis comparats.

El preu de l'habitatge a Terrassa va arribar a ser molt competitiu respecte els municipis de la primera i segona corona metropolitana, fet que va propiciar l'arribada d'un gruix important de població. En el moment de canvi de cicle, l'oferta d'habitatge en el municipi va perdre la seva atractivitat (en algunes zones el sòl havia arribat als 2.200€/m^2) però actualment sembla que Terrassa torna a posicionar-ne dins el mercat immobiliari de la comarca pel que fa als preus. En quant a volum, la sobreoferta que s'havia arribat a generar en anys anteriors es troba avui en dia exhaurida i l'oferta de nova construcció es relativament baixa.



La intensitat mitjana de construcció a Terrassa ha passat dels 15,4 habitatges iniciats per cada mil habitants entre el 2001 i el 2010 (superior a la mitjana comarcal de l'11,5), amb un valor màxim l'any 2006 amb 32,9 hab/1.000 habitants a disminuir fins a un índex del 0,98 el 2017.



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Secretaria d'Habitatge

En relació al finançament de l'habitatge, els agents entrevistats coincideixen en que el client està fortament condicionat per la capacitat d'estalvi previ més que per la nòmina actual i que les entitats financeres concedeixen hipoteques pel valor del 80% de l'habitatge i mantenen la contenció i restricció en la concessió dels préstecs d'acord amb la capacitat de retorn per part del client. La ràtio d'endeutament per a la compra de l'habitatge no pot ser superior al 30-35% dels ingressos familiars.

Tanmateix, bona part dels immobles i solars es troben en mans dels bancs i per tant aquests exerceixen una gran influència en el desenvolupament del mercat immobiliari; a més a més, sovint els immobles de les pròpies entitats disposen de condicions més negociables i el finançament pot arribar fins al 100% del valor de venda i fins i tot incloure les despeses de gestió i compra d'aquest. Aproximadament, segons estudis del padró de Terrassa, el 30% dels habitatges buits estan en mans d'entitats financeres.

El mercat de compravenda immobiliari al municipi és encara feble en relació al període anterior a la crisi però poc a poc es va recuperant i creixen el nombre d'operacions hipotecàries.

1.5.2 ANÀLISI DE L'OFERTA D'HABITATGE ACTUAL

1.5.2.1 Consideracions prèvies i metodologia

L'oferta i les característiques del mercat de l'habitatge són fluctuants en el temps, i molt especialment en un context econòmic tant variant com l'actual. Així doncs, les dades i resultats que es representen presenten d'una banda una imatge evolutiva i retrospectiva en el temps (apartat 1.5.1) i d'altra banda una imatge de l'oferta d'habitatge a Terrassa del moment en que s'ha recollit la mostra (apartat 1.5.2).

Per a la realització de l'estudi de l'oferta s'ha tingut en compte diferents fonts d'informació especialitzades:

- Dades anuals que proporciona la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat per a l'anàlisi de l'evolució dels preus i característiques dels diferents segments de l'oferta i la seva comparació amb municipis de l'entorn.

- Mostra de 920 immobles, la qual es considera suficientment representativa, escollits entre els webs de portals immobiliaris Fotocasa, Habitaclia i Idealista, recollida durant el mes de gener de 2018. Cal mencionar que, en el cas de percebre l'existència del mateix habitatge en oferta en diferents portals immobiliaris, especialment pel que fa l'obra nova, s'ha representat només una vegada a fi de no repetir i duplicar unitats.

- Es complementarà amb entrevistes qualitatives realitzades a diferents agents clau que intervenen en el sector de l'habitatge a Terrassa, tals com agents de la propietat immobiliària, i operadors públics d'habitatge.[4]

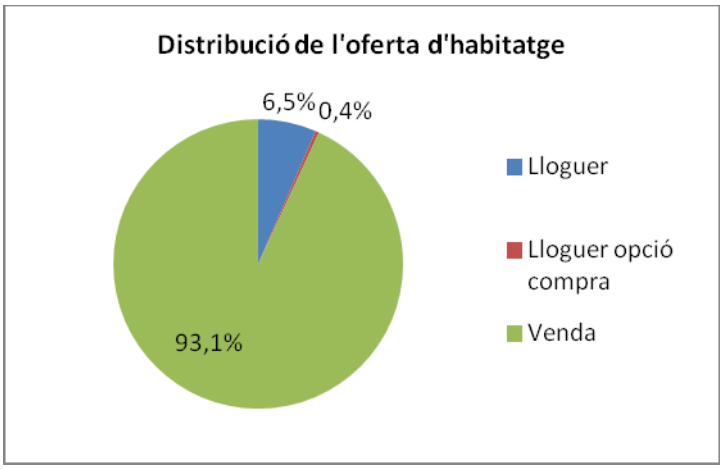
Per tal d'aprofundir en certs aspectes diferenciadors dins el propi municipi, s'ha analitzat el mercat de l'habitatge a nivell general del conjunt de Terrassa però també a nivell dels diferents barris que configuren la ciutat. Ara bé, actualment és difícil determinar uns estàndards o pautes de comportament de l'oferta d'habitatge segons zona ja que sovint els preus, sobretot els del mercat de segona mà, varien de forma significativa entre habitatges d'un mateix barri o fins i tot un mateix carrer derivat de la necessitat de venda del propietari, característiques de l'immoble, necessitat del comprador, entre d'altres.

[4] Els agents entrevistats en relació a l'oferta i la demanda per aquest PLH han estat: Immobiliària Ambar, Vidal Gomà gestió de patrimoni immobiliari, Finques Vallparadís, Comercial Immobiliària, Domus Gestió Immobiliària.

1.5.2.2 Descripció del volum i tipus d'oferta

El mercat d'habitatge de Terrassa es caracteritza principalment per un predomini dels immobles de compra venda doncs al voltant del 93% de l'oferta és en aquest règim mentre que el 7% són habitatges de lloguer. Pel que fa la modalitat de lloguer amb opció de compra, no és una modalitat rellevant ja que estava força associada a l'habitatge d'obra nova i aquest té avui en dia poca presència en el mercat després de la forta desacceleració produïda des del 2007.

El volum de l'oferta de lloguer ha experimentat una disminució respecte els anys anteriors (descreixement de 6,5 punts entre el 2010 i el 2017) i representa tan sols el 7% del mercat. Aquesta proporció la corroboren els agents entrevistats, els quals han expressat que hi ha poca oferta de lloguer i que aquest presenta un gran dinamisme, és a dir, els immobles es mantenen en oferta durant un període curt ja que troben fàcilment llogater. Els agents entrevistat coincideixen en afirmar que Terrassa no es disposa d'oferta suficient per donar resposta a la demanda existent d'aquest règim.



Font: portals immobiliaris 2018

Del conjunt de la mostra analitzada observem que l'oferta està composada principalment per habitatges de segona mà (97%), tant de venda com de lloguer i, per tant, una escassa oferta d'obra nova tal i com mostren el nombre de visats a la ciutat entre el 2007 i el 2016 (veure apartat 1.5.1). L'oferta d'obra nova present en el municipi l'any 2010 fruït de l'alentiment de l'activitat constructiva (aquesta representava al voltant del 28% del mercat) actualment ja s'ha finalitzat i, al no iniciar-se nous habitatges en aquests darrers anys, aquest règim és avui en dia força marginal, amb poca presència d'estoc pendent de vendre. L'obra nova publicitada representa només el 2,6% del total del mercat; les promocions en marxa es troben a la zona de Can Roca o al centre i també s'oferten alguns habitatges unifamiliars i habitatges dispersos pertanyents a promocions seminoves en mans d'entitats financeres.





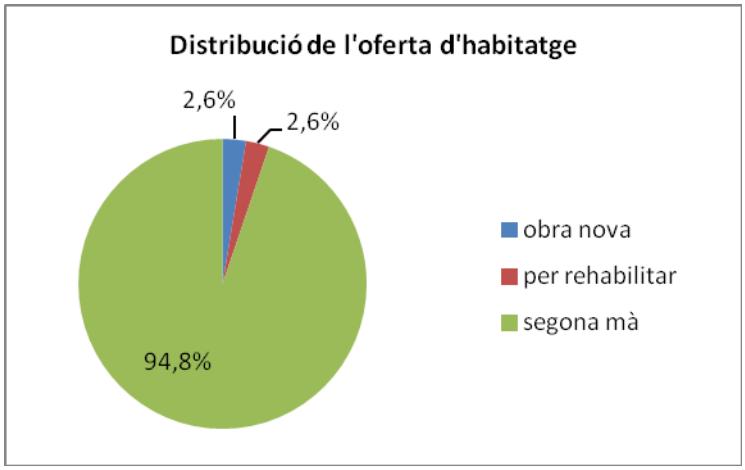
Ara bé, de les entrevistes es desprèn que els propers anys 2018-2020 es preveu iniciar noves promocions a la ciutat. A data d'avui hi ha diverses promocions en marxa amb l'estructura iniciada i es calcula que el nombre d'habitatges resultants d'aquestes noves operacions estaria al voltant de les 400 noves unitats.

La reactivació del mercat de l'habitatge d'obra nova en el municipi es copsa tant pel que fa l'evolució de les compravendes registrades, que han augmentat un 100% entre el 2014 i el 2017, com pel ritme de venda de les promocions que es troben en marxa que, d'acord amb les entrevistes, compten amb més d'un 60% dels habitatges venuts.

Compravendes registrades dels habitatges nous (any 2017)

Àmbit	Habitatges		
	lliures	protegits	Total
Terrassa	154	0	154
Sabadell	303	37	340
Rubí	40	0	40
Sant Cugat del Vallès	358	28	386

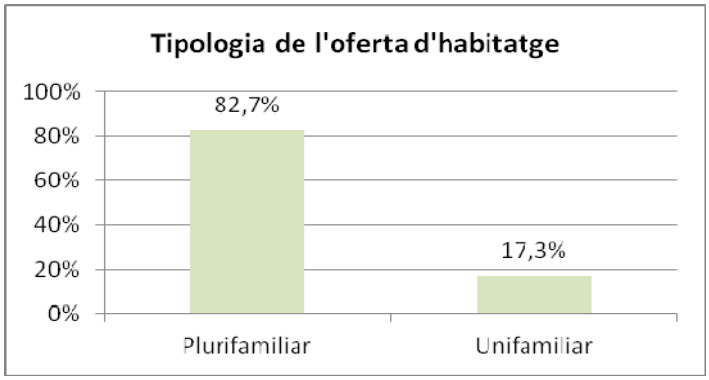
Font: Secretaria d'Habitatge



Font: portals immobiliaris 2018

Pel que fa la tipologia dels habitatge en oferta, la mostra recollida presenta un clar predomini del producte plurifamiliar enfront l'unifamiliar vinculat a l'estructura i el teixit urbà de Terrassa. Així doncs, el 83% de l'oferta publicitada fa referència a habitatges plurifamiliars mentre que els habitatges unifamiliars són només el 17%, majoritàriament de venda i de segona mà, i entre aquests predominen les cases entre mitgeres per sobre de les aïllades.

Els darrers cinc anys s'ha observat un increment de més de 10 punts de l'oferta d'habitatge unifamiliar, vinculat especialment a l'entrada al mercat d'habitatges entre mitgeres dins la trama urbana consolidada amb necessitat de rehabilitació o bé parcialment rehabilitats amb la finalitat d'incorporar-los al mercat de lloguer.

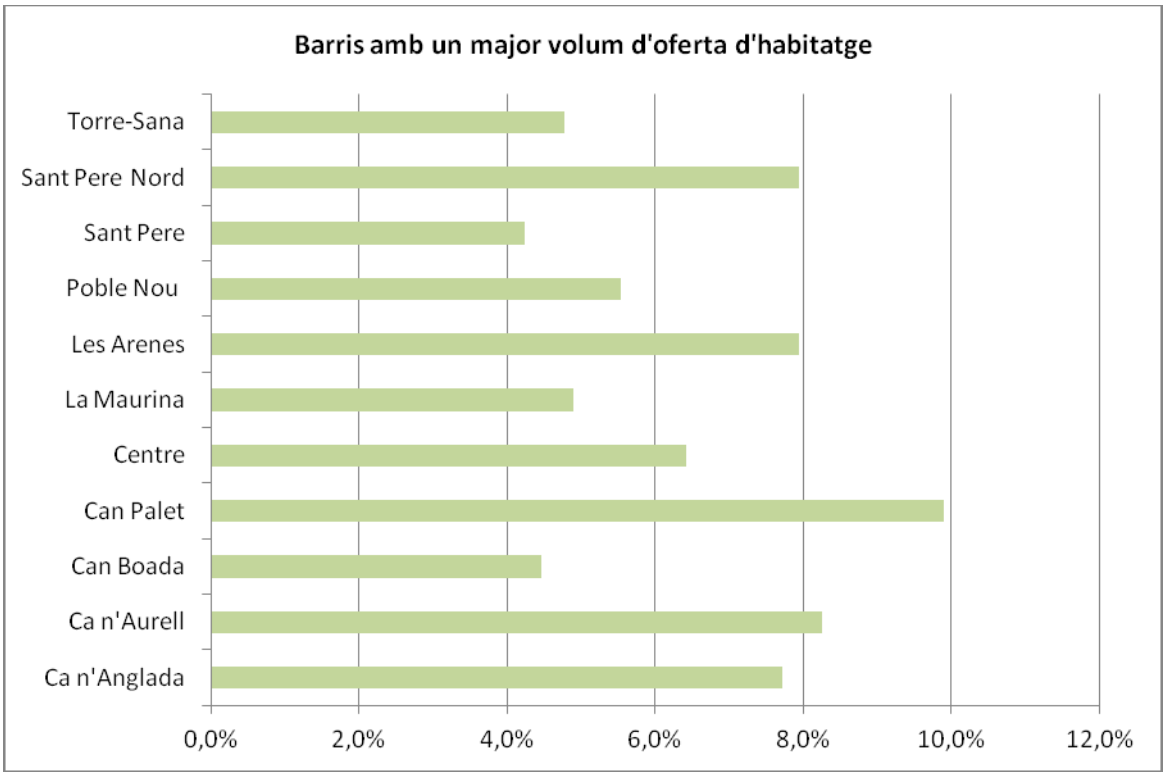


Font: portals immobiliaris 2018

Els barris amb un major volum d'oferta segons la mostra observada són Can Palet, Ca n'Aurell, Sant Pere Nord, Les Arenes-Grípia, Ca n'Anglada, els quals abracen un total del 42% de l'oferta immobiliària publicitada, mentre que el barri Centre, el qual disposava d'un nombre important d'habitatges ofertats l'any 2010 ha reduït lleugerament l'oferta i aquesta s'ha repartit de manera més homogènia en el municipi.

Per altra banda, apareixen barris amb molt poc dinamisme ja que alguns formen part de la trama urbana molt consolidada amb poca rotació de les persones residents i per tant una baixa possibilitat de transformació i substitució de les edificacions com és el cas de Can Jofresa, Guadalhorce, Montserrat o Can Boada del Pi així com les urbanitzacions de Can Gonteras i Can Palet de Vista Alegre.

Pel que fa el tipus de segment de l'oferta, és a dir, venda o lloguer, s'observa que hi ha barris que presenten una oferta força equilibrada com per exemple Ca n'Aurell, Les Arenes, Sant Pere Nord i Centre, mentre que altres barris tenen una major presència d'habitatges en lloguer que de venda com Torre Sana o Sant Pere o altres una major venda que lloguer com Can Palet o Ca n'Anglada.



Font: portals immobiliaris 2018

1.5.2.3 Preu dels habitatges

El mercat immobiliari no és estàtic sinó que fluctua constantment i per tant els preus dels habitatges varien amb molta celeritat, sent difícil de poder determinar un preu avui que sigui talment vàlid per demà. A continuació es presenten els preus de l'oferta en el moment de la realització del present estudi i recollida de la mostra (gener 2018).

El preu metre quadrat de venda va tocar el seu punt més alt en el municipi l'any 2006-2007, moment en que va iniciar un lleu descens fins a arribar a uns 1.300€/m^2. A finals del 2016 i el 2017 els preus han començat a experimentar un lleuger increment de manera general a tota la ciutat.

El preu del lloguer ha tingut un comportament diferent al llarg del període de la crisi; amb un primer augment el 2008 fins a estabilitzar-se i poc a poc disminuir per ajustar-se a la demanda, i un segon augment el 2017 fins arribar altra vegada a unitats similars a les del 2008.

Pel que fa la diferència de preu en funció del barri i de la zona del municipi, s'observa de manera general, que aquests són més elevats al barri centre i van disminuint paulatinament a mesura que ens allunyem. Tot i així, els preus es regeixen sobretot per la situació personal de cada venedor/comprador i estat de l'habitatge.

Habitatges d'obra nova

L'obra nova ha patit un notable descens els darrers deu anys tant pel que fa la producció com els preus. Segons les diferents fonts d'informació consultades el preu va caure un 30-35% l'any 2007 i aquest encara es va reduir més els anys posteriors. En el moment de la redacció del present PLH el **preu mig del metre quadrat de l'obra nova** a Terrassa es situa entorn els **2.000-2.300€/m^2** construïts per un habitatges plurifamiliar amb un **preu mig final de venda de 220.000€.**

Derivat de les entrevistes, es constata que el preu de l'obra nova al barri centre pot arribar fins als 2.800-3.000€/m^2 i que es preveu que entre el 2018-2020 apareguin noves promocions d'habitatge a Terrassa, sobretot en zones cèntriques o semicèntriques. Pel que fa el preu del sòl, tots els agents entrevistats coincideixen en que la compra d'aquest es troba a l'entorn dels 400€/m^2.

En funció de la superfície i nombre d'habitacions els preus de l'obra nova oscil·len de la següent manera (amb una quota **mensual de l'entorn dels 700-800€**): 2 habitacions: 150.000-180.000€; 3 habitacions: 180.000-220.000€; 4 habitacions: 250.000-290.000€.

El client de l'obra nova es troba condicionat per l'estalvi previ més que per la nòmina; doncs les entitats financeres estan finançant actualment el 80% del preu de l'habitatge i, a vegades el 10% de les despeses de gestió, però el comprador ha de disposar del **20% per a l'entrada, suma que pot arribar al voltant dels 30.000-40.000€.**

Les formes d'accés a l'habitatge com el lloguer amb opció a compra, per tal d'evitar el pagament d'una quota d'entrada elevada i facilitar l'accés a l'habitatge al comprador, no estant tenint la resposta esperada i aquesta modalitat no ha arrelat en el comprador.

Una altra font d'informació disponible és les dades publicades per la Secretaria d'habitatge, les quals provenen de dues fonts diferents. L'una fa referència a les compravendes registrades i hi ha informació disponible fins al darrer any 2017 i l'altra correspon a l'estudi de mercat de l'oferta però només hi ha dades fins l'any 2014.

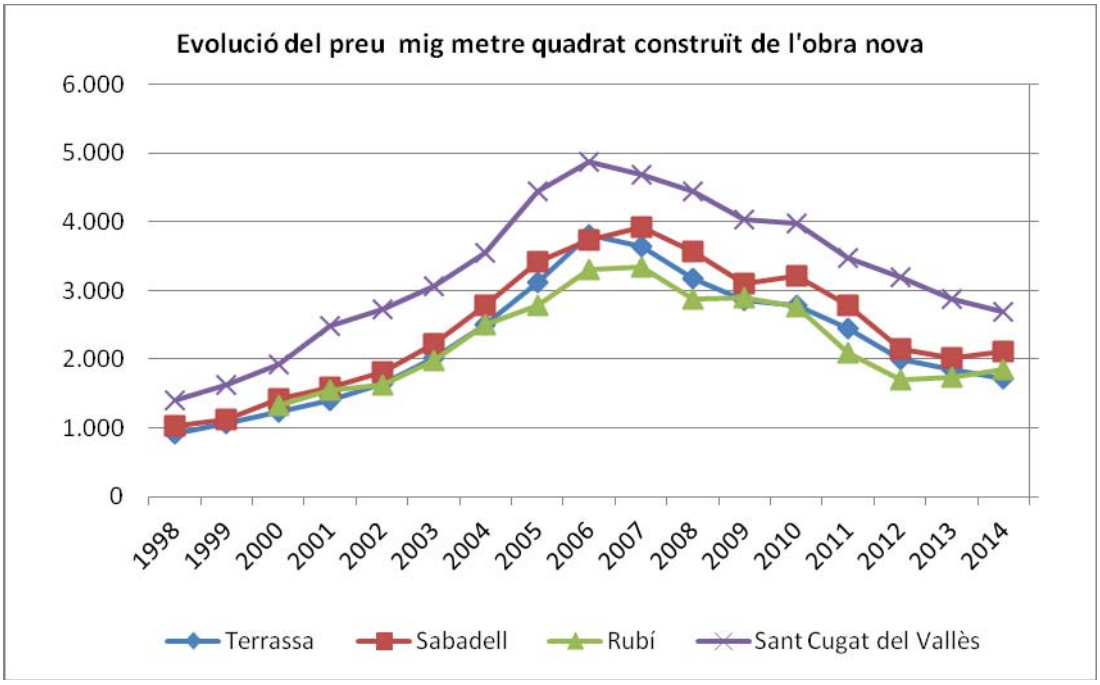
En comparació amb les ciutats veïnes, el preu mig de les compravendes d'habitatge nou a Terrassa va ser el darrer any de 1.634€ (aquest preu és similar a l'observat en l'estudi de mercat de l'oferta del 2014). El preu de repercussió era superior al de Sabadell però inferior al de Rubí i molt per sota del preu de Sant Cugat del Vallès (gairebé el doble). Pel que fa la superfície mitjana dels habitatges venuts, Terrassa tenia els habitatges de menys (79m^2) dimensions mentre que Sant Cugat destacava per la seva grandària (129m^2 de mitjana) així com també pel preu dels habitatges amb una repercussió de 3.200€/m^2.

Val a dir que les compravendes d'obra nova en el municipi corresponen fins al 2017 principalment a promocions construïdes anys enrere que no varen vendre la totalitat dels seus immobles i aquests es venen a preus inferiors als d'obra nova que s'estan planificant actualment (alguns d'ells són de propietat d'entitats financeres).

Compravendes d'habitatge nou registrades 2017

Àmbit	Superfície mitjana (m^2 construït)			Preu / m^2 construït		
	lliures	protegits	Total	mitjà	màxim	mínim
Terrassa	154	0	154	1.634	3.190	185
Sabadell	303	37	340	1.514	5.739	274
Rubí	40	0	40	1.791	3.904	367
Sant Cugat del Vallès	358	28	386	3.216	-	233

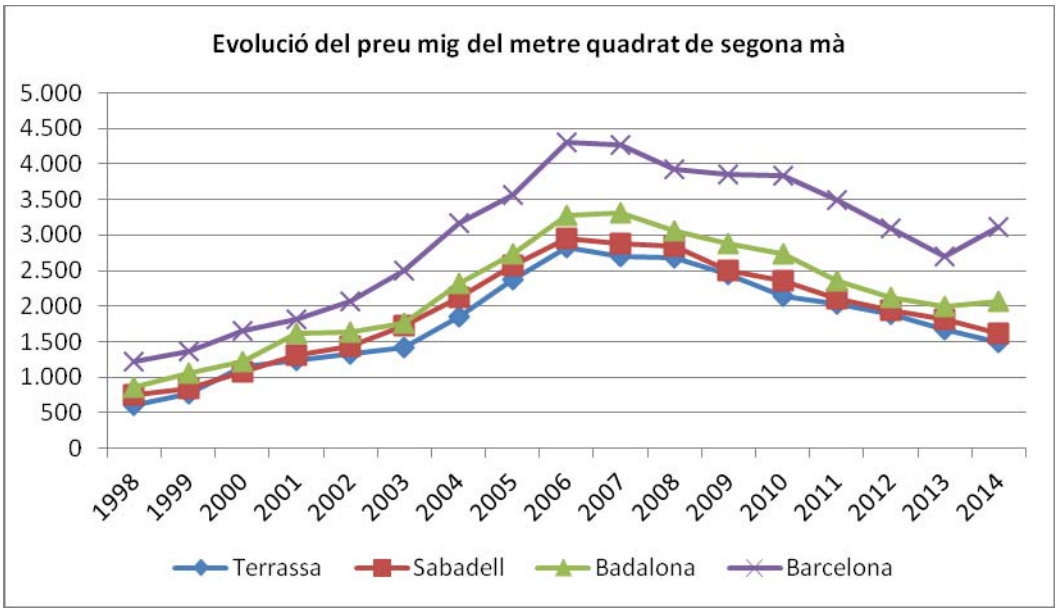
Font: Secretaria d'Habitatge



Font: elaboració pròpia a partir de dades de la Secretaria d'Habitatge

Habitatges de segona mà

La compravenda d'habitatges de segona mà va notar de manera important els efectes de la crisi econòmica. En el següent gràfic es mostra l'evolució del preu metre quadrat segons dades de la Secretaria d'habitatge i s'observa la corba d'increment fins el 2007 i la disminució posterior amb una insinuació de canvi de tendència altra vegada el 2014.



Font: elaboració pròpia a partir de dades de la Secretaria d'Habitatge

Les dades de compra venda disponibles pel darrer període 2017 mostren el nou dinamisme de la compra de segona mà amb 2.414 unitats venudes (durant el 2013 se'n van vendre la meitat, 1.252 a Terrassa) a un preu mitjà el metre quadrat de 1.350€; el valor més baix en relació amb les principals ciutats veïnes de la comarca.

Compravendes d'habitatge usat registrades 2017

Àmbit	Habitatges	Superfície m^2 constr	Preu / m^2 construït		
			mitjà	màxim	mínim
Terrassa	**2.414**	**88,1**	**1.363,4**	**11.333,3**	**194,4**
Rubí	767	97,9	1.428,4	4.015,9	186,0
Sabadell	2.021	90,8	1.592,0	12.000,0	254,4
Sant Cugat del Vallès	574	123,6	3.351,5	7.582,4	195,4
Vallès Occidental	8.277	98,5	1.681,4	13.487,1	184,0

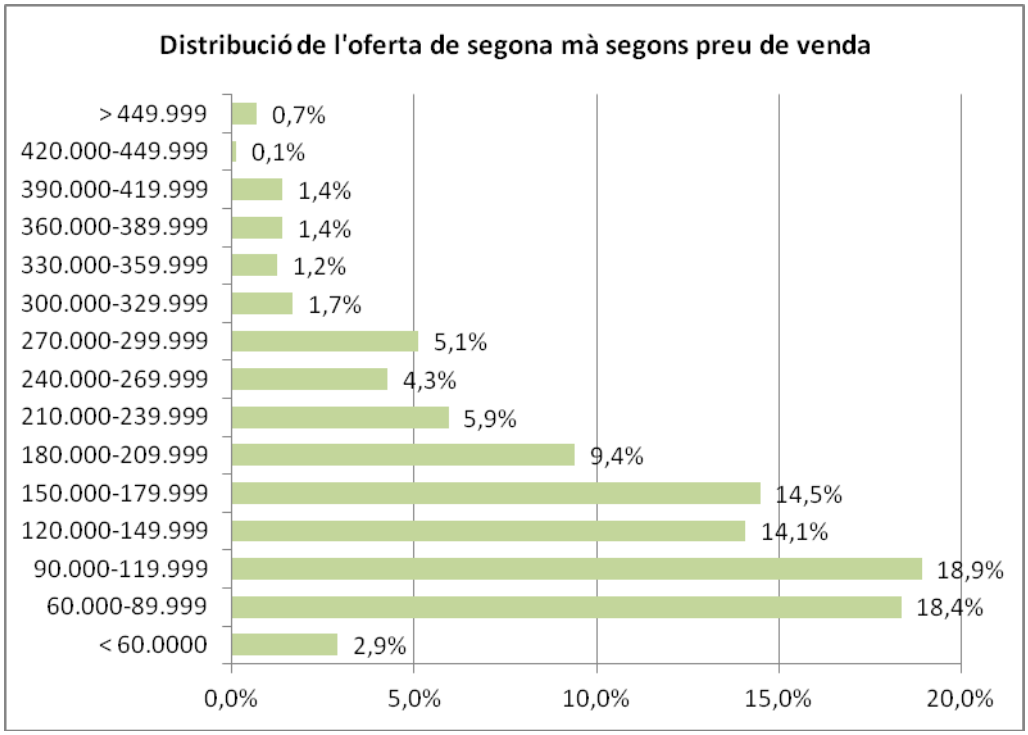
Font: Secretaria d'Habitatge

A partir del creuament de les diferents fonts d'informació i de la mostra analitzada podem establir que el **preu mig de venda dels habitatges de segona mà** al municipi es troba a data d'avui a l'entorn dels **1.600-1.700€/m^2 amb un preu final de venda aproximat de 160.000-180.000€** tot i que aquest pot oscil·lar de manera important en funció de la situació en què es trobi el promotor o particular que vol vendre l'habitatge.

L'habitatge unifamiliar de segona mà, el qual a diferència del d'obra nova sí que té una presència en el mercat de l'habitatge del municipi, presenta un preu de repercussió similar a la mitjana a l'entorn dels 1.500€, però degut a les seves dimensions i característiques el preu final de l'habitatge és més elevat, al voltant dels **270.000€.**

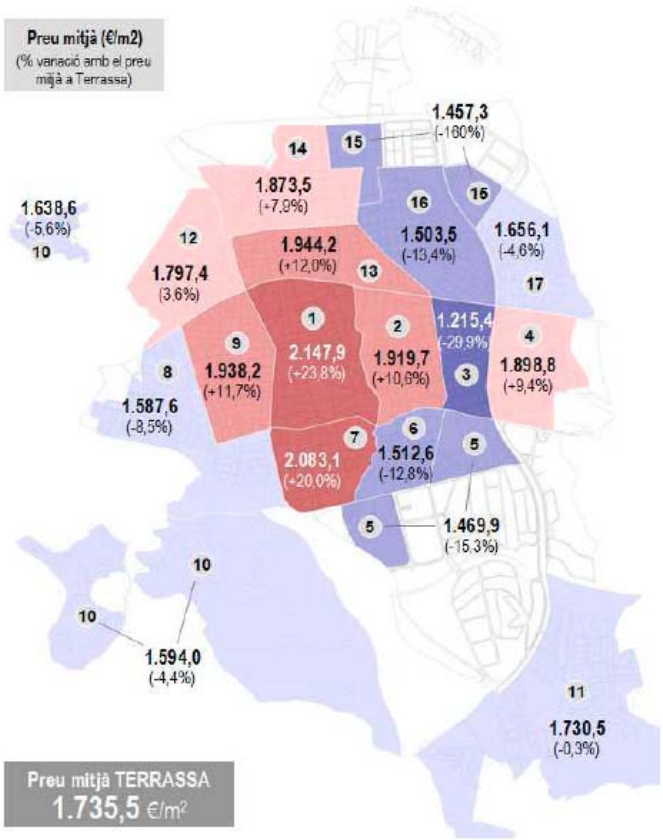
L'oferta de segona mà segons la mostra recollida presenta la distribució que es mostra en el següent gràfic en funció del preu. **El principal volum es concentra en les franges de preus d'entre 60.000 i 180.000€**, mentre que els habitatges ofertats per sota d'aquest preu són residuals, si bé s'ha detectat que es poden tancar operacions en alguns pisos procedents de dacions o execucions o bé

situats en zones més perifèriques per sota aquest preu. En relació amb l'anàlisi de l'oferta realitzada l'any 2010, el preu mig de segona mà ha disminuït al voltant de 50.000€.



Font: elaboració pròpia a partir de la mostra

D'acord amb l'informe d'índex de preus de l'habitatge elaborat per l'observatori econòmic i social i de la sostenibilitat de Terrassa, la distribució per barris del preu mig de venda era la següent:



Habitatges de lloguer

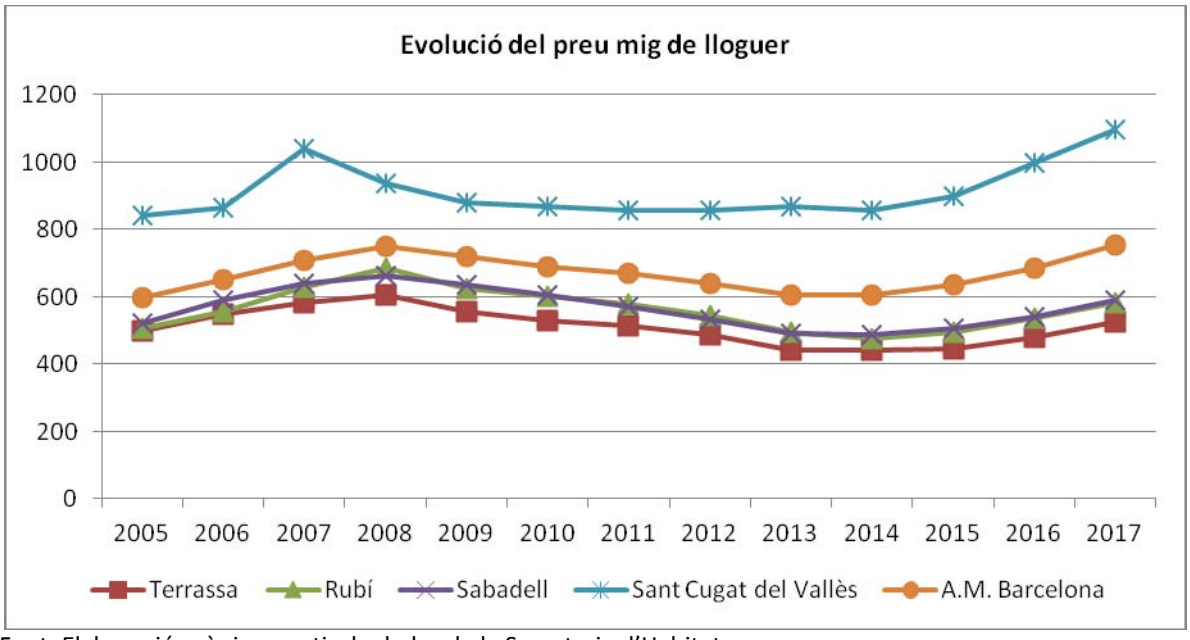
El segment del lloguer ha anat adquirint força i presència en el mercat. Segons dades de la Secretaria d'Habitatge els darrers 12 anys el nombre de contractes de lloguer es va més que doblar en els principals municipis del Vallès Occidental i també en el conjunt de l'àrea metropolitana de Barcelona. A Terrassa s'ha passat de 1.755 contractes el 2005 a 4.782 el darrer any 2017, un increment del 172% en dotze anys. Aquesta xifra és superior a la de la capital veïna de Sabadell tot i que en percentatge ambdues capitals han augmentat els lloguers de manera similiar.

Evolució del mercat de lloguer. Nombre de contractes

Àmbit	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2005-17
Terrassa	**1.755**	**2.067**	**2.257**	**3.080**	**3.770**	**4.123**	**4.398**	**4.456**	**4.898**	**4.701**	**4.219**	**4.264**	**4.782**	**172%**
Rubí	351	400	446	621	848	886	1.029	1.205	1.209	1.266	1.182	1.161	1.241	254%
Sabadell	1.435	1.567	1.794	2.378	2.764	3.052	3.472	3.846	4.066	4.130	3.643	3.705	3.957	176%
Sant Cugat del Vallès	487	602	530	935	1.258	1.352	1.473	1.540	1.696	1.663	1.587	1.513	1.975	306%
A.M. Barcelona	41.198	42.903	45.208	55.515	67.416	78.217	85.187	92.478	102.084	101.258	92.316	93.068	105.074	155%

Font: Secretaria d'Habitatge

Aquest increment anual de la preferència pel lloguer està estretament vinculat a la situació socioeconòmica del país, amb un índex elevat d'atur i una contenció de les hipoteques i el crèdit per part de la banca. La corba del preu del lloguer a Terrassa no ha estat tant pronunciada com en altres municipis (per exemple Sant Cugat del Vallès), sinó que ha tingut un creixement força lineal fins arribar a un valor màxim el 2007 d'uns 580€ mensuals. És en aquest moment que es produeix en el municipi i en la resta de poblacions veïnes un punt d'inflexió i el preu del lloguer experimenta un lleuger descens fins el 2014 en que torna a remuntar fins a tornar-se a situar una altra vegada als 525€ de mitjana a Terrassa el 2017. Les entrevistes realitzades, destaquen que el preu del lloguer ha tornat a incrementar els darrers dos anys fins a un 30% amb una absència de pisos de lloguer a preu assequible.



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Secretaria d'Habitatge

Evolució del mercat de lloguer. Lloguer mitjà contractual (euros/mes)

Àmbit	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Terrassa	499,43	546,83	580,96	606,66	557,29	530,04	514,72	486,03	440,53	440,86	446,20	481,33	525,74
		9,5%	6,2%	4,4%	-8,1%	-4,9%	-2,9%	-5,6%	-9,4%	0,1%	1,2%	7,9%	9,2%
Rubí	506,03	555,90	627,51	685,22	623,89	603,32	577,62	544,66	493,48	476,11	495,96	537,04	582,26
		9,9%	12,9%	9,2%	-9,0%	-3,3%	-4,3%	-5,7%	-9,4%	-3,5%	4,2%	8,3%	8,4%
Sabadell	522,47	591,26	641,09	663,69	635,15	605,62	570,51	533,11	492,57	488,97	507,99	542,01	589,20
		13,2%	8,4%	3,5%	-4,3%	-4,6%	-5,8%	-6,6%	-7,6%	-0,7%	3,9%	6,7%	8,7%
Sant Cugat	841,44	865,00	1.040,74	935,22	878,11	867,93	858,51	855,00	868,67	858,32	897,54	996,07	1.095,85
		2,8%	20,3%	-10,1%	-6,1%	-1,2%	-1,1%	-0,4%	1,6%	-1,2%	4,6%	11,0%	10,0%
A.M. Barcelona	596,00	651,30	708,69	749,17	720,79	687,28	670,76	639,87	603,67	603,47	634,95	685,38	753,31
		9,3%	8,8%	5,7%	-3,8%	-4,6%	-2,4%	-4,6%	-5,7%	0,0%	5,2%	7,9%	9,9%

Font: Secretaria d'Habitatge

Les dades de la Secretaria d'habitatge s'han actualitzat a partir de la mostra recollida en els diferents portals immobiliaris i de l'informe d'índex de preus realitzat per l'Observatori econòmic de Terrassa el primer trimestre del 2018 i a data d'avui **el preu mig del lloguer hauria incrementat fins a situar-se als 700-750€ mensuals.** Existeixen diferències en el preu, és clar, en funció de la tipologia: els habitatges unifamiliars presenten un preu mig de lloguer de 1.030 euros mensuals mentre que els plurifamiliars de 675€/mes. Pel que fa la zona, trobem variacions de preu importants entre barris i dins d'una mateixa zona.

La distribució de l'oferta de lloguer recollida a la mostra presenta un predomini dels immobles ofertats entre 500 i 900€, especialment en la franja de 600-700€ mensuals. Cal destacar que tal i com s'ha detectat en l'apartat sobre les característiques de la demanda els habitatges amb un lloguer superior a 800€ tenen dificultats per trobar arrendatari, i per altra banda, d'acord amb la mostra recollida i les entrevistes, a Terrassa no hi ha lloguer per sota els 400€, excloent així una part important de la demanda, sobretot aquella més vulnerable.

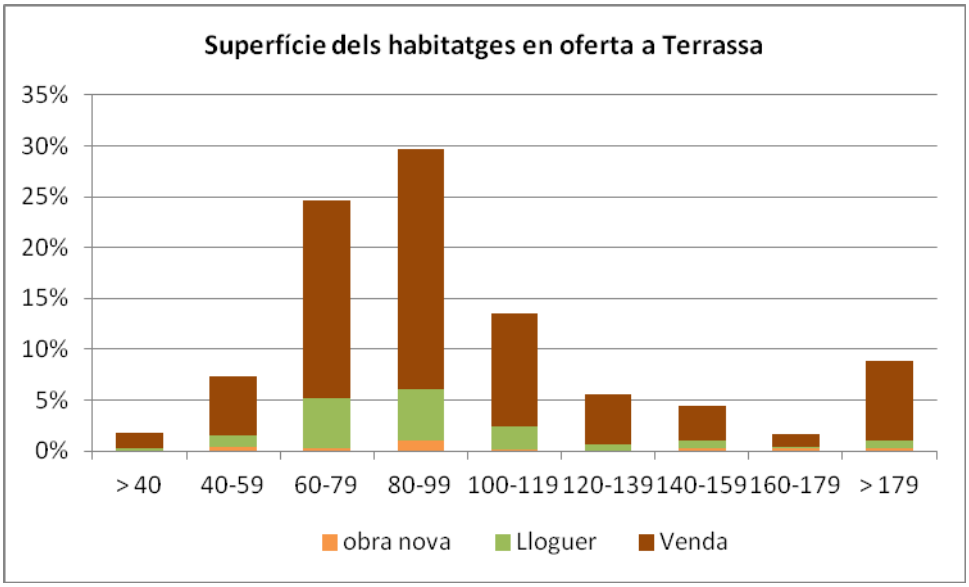
Preu mensual	Total	%
< 500	4	2,8%
500-599	23	16,2%
600-699	48	33,8%
700-799	27	19,0%
800-899	15	10,6%
900-999	9	6,3%
1.000-1.099	2	1,4%
1.100-1.199	5	3,5%
1.200-1.299	6	4,2%
1.300-1.399	1	0,7%
1.400 i més	2	1,4%
Total	142	100%

Font: elaboració pròpia a partir de la mostra

1.5.2.4 Superfície i nombre d'habitacions

La superfície mitjana dels habitatges s'ha anat reduint al llarg dels anys. La tipologia ofertada predominant a Terrassa és l'habitatge plurifamiliar **d'entre 80 i 99m^2 i de 3 habitacions** amb un 30% del conjunt de la mostra analitzada, seguida dels habitatges de 60 a 79m^2 (26%). L'oferta d'habitatges amb una superfície inferior a 60m^2 s'ha reduït força (cal remarcar que els darrers anys es va construir un nombre important d'habitatges de petites dimensions de menys de 40m^2 i d'una

habitació per tal de treure un major rendiment a la promoció) i avui en dia pren força l'oferta de dimensions més gran, especialment entre la segona mà (106m^2).



Font: portals immobiliaris

Els habitatges de lloguer es caracteritzen en bona part per ser pisos amb certa antiguitat i conseqüentment presenten algunes mancances pel que fa els sistemes de climatització, tancaments, humitats, etc.

1.5.3 RESUM DE LES CARACTERÍSTIQUES GENERALS DE L'OFERTA

- Les entitats financeres han passat a jugar un paper important en el mercat immobiliari ja que disposen d'una bona part del sòl del municipi i alhora per la capacitat de finançar a les llars en el cas de la compra d'habitatge.

- El mercat de Terrassa disposa d'una gran varietat de producte immobiliari en quant a característiques, però es detecta un volum insuficient del règim de lloguer (6,5% de l'oferta) en relació a l'alta demanda d'aquest segment.

- L'oferta d'habitatge d'obra nova s'ha anat absorbint i actualment existeix un baix nombre d'immobles en oferta. Tot i així, s'observa un repunt de la nova construcció i en els propers anys es preveu la incorporació al mercat d'unes 400 noves unitats.

- La tipologia ofertada (dimensions i nombre d'habitacions) és sobretot de pisos entre 60 i 100m^2, mentre que els habitatges petits d'una habitació i de menys de 60m^2 és un producte obsolet i ha disminuït considerablement en relació en anys anteriors.

- Les condicions de finançament són encara restrictives si bé s'observa un increment de la concessió d'hipoteques per part de les entitats financeres.

- Els preus mitjos actuals al municipi són:

  - Obra nova: 2.000-2.300€/m^2 construït (zona centre fins a 2.800€/m^2)
  - Segona mà: 1.600-1.700€/m^2 construït
  - Lloguer: 700-750€/mes
  - -Sòl: 400€/m^2

- L'habitatge de lloguer a preus entorn els 500€ es troba en diverses ocasions en mal estat i presenta necessitats de rehabilitació i no hi ha presència de pisos de menys de 450€ mensuals.
- La relació entre la superfície mitjana dels habitatges i el preu de lloguer mensual és:
  - 1 habitació: 450€
  - 2 habitacions: 500-650€
  - 3 habitacions: 650-800€
  - 4 habitacions: 800-1.000€
- La relació entre la superfície mitjana dels habitatges i el preu de l'obra nova és:
  - 2 habitacions: 150.000-175.000€
  - 3 habitacions: 180.000-220.000€
  - 4 habitacions: 250.000-290.000€

1.5.4 L'OFERTA D'HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL O D'INICIATIVA PÚBLICA

Al llarg dels darrers cinquanta- seixanta anys, la ciutat de Terrassa ha realitzat nombroses promocions d'habitatge protegit en els seus diferents règims. Entre les promocions pròpies i les que han fet altres promotors públics sumen un total a data d'avui de **10.575 habitatges protegits** dels quals 9.078 han estat de venda (86%) i 1.497 de lloguer (14%).

De les diferents promocions destaquen en termes quantitatius el Grup Sant Llorenç i els grups Montserrat, construïts a finals dels anys cinquanta i Can Jofresa i el Pla de Bonaire, contsruïts a mitjans dels anys setanta, tots ells promoguts per l'*Obra Sindical del Hogar.* Posteriorment cal destacar la promoció de Can Tusell de l'Incasol entregada a mitjans dels anys vuitanta. Pel que fa la seva localització, l'habitatge protegit públic es troba distribuït de forma homogènia en les diferents àrees de creixement dels anys seixanta i setanta.

Altres barris com Vilardell, La Grípia, Can Palet II, Egara, Ca n'Anglada o Can Boada del Pi també tenen un volum significatiu d'habitatges de protecció oficial que, ja des dels seus orígens va condicionar el tipus d'entorn social. Als anys noranta el volum de promocions d'habitatges de protecció es va concentrar en barris com el Roc Blanc i Can Roca i a la última dècada cal destacar el barri de Torre-sana, on destaquen per volum les promocions de la societat municipal.

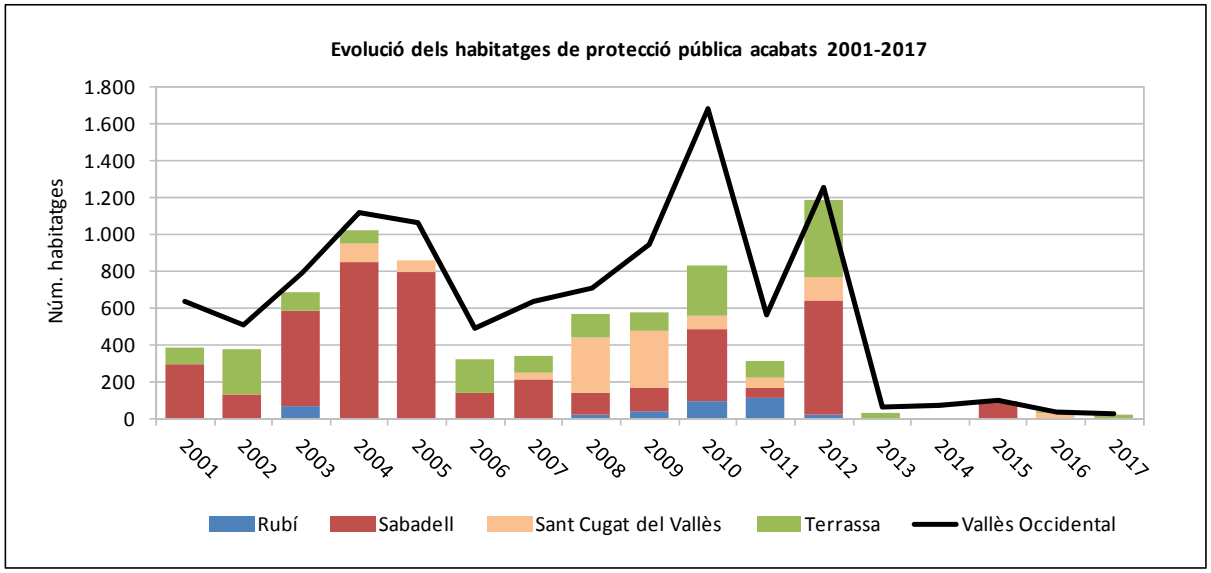
A continuació s'enumeren les principals promocions d'habitatge de protecció oficial històriques ordenades cronològicament i que es grafien en el plànol I.11 per indicar la distribució dins del municipi. Com es pot observar es situen sobretot en els barris perifèrics que van acollir les onades migratòries i on es situen els sectors de creixement que comporten una reserva d'HPO.

Caldrà veure de tot el parc històric d'habitatge protegit quines unitats s'han anat desqualificant al llarg dels anys i per tant no formen part del parc d'habitatge social de Terrassa a data d'avui. En aquest sentit, si considerem un ritme de desqualificació dels habitatges de venda de l'1,5% anual i tenim en compte l'any de la qualificació definitiva de la promoció i per tant la normativa aplicable en cada moment històric (5, 10, 15 o 90 anys de protecció de l'habitatge) podríem estimar que l'any 2018 el parc de protecció oficial estaria al voltant de les 5.835 unitats ja que el volum important d'immobles es van realitzar amb anterioritat al 1995 i en règim de venda i per tant la vigència de qualificació era de 5 anys.

Ref.	Promoció	Promotor	Nº Habitatges	venda	lloguer	Data entrega
01	Santa Margarita	Patronato Municipal Proviviendas	156	156	0	1951
02	Can Boada del Pi	Patronato Municipal Proviviendas	50	50	0	1951
03	Pare Llaurador	Patronato Municipal Proviviendas	63	63	0	1951
04	Ruiz de Alda	Patronato Municipal Proviviendas	67	67	0	1953
05	Belchite	Patronato Municipal Proviviendas	34	34	0	1955
06	Zuloaga	Patronato Municipal Proviviendas	10	10	0	1955
07	Sant Llorenç	Obra Sindical del Hogar	1.758	1.748	10	1956
08	Egara	Obra Sindical del Hogar	200	200	0	1960
09	Montserrat	Obra Sindical del Hogar	542	532	10	1959-61
10	Ca n'Anglada (St. Cosme - Pl. Treball)	Vimutasa	167	167	0	1972
11	Ca n'Anglada (Gp. Santa Cecilia)	Vimutasa	160	160	0	1972
12	Can Palet (Guadalquivir)	Vimutasa	179	179	0	1974
13	Grípia	Vimutasa	386	386	0	1974
14	Can Jofresa	Obra Sindical del Hogar	820	817	3	1974
15	Pla del Bonaire	Obra Sindical del Hogar	892	890	2	1975
16	Can Boada	Vimutasa	300	300	0	1976
17	Can Palet (Gp. Guadiana)	Vimutasa	109	109	0	1976
18	Vilardell	Incasol	269	0	269	1976
19	Can Niquet	Instituto Nacional Vivienda	220	215	5	1980
20	Can Tusell	Incasol	800	431	369	1985
21	Grípia	Incasol	41	0	41	1985
22	Maurina	Societat Municipal d'Habitatge	24	22	2	1992
23	Torre-sana	Societat Municipal d'Habitatge	45	42	3	1993
24	Pla del Bonaire	Societat Municipal d'Habitatge	102	102	0	1993
25	Roc Blanc	Cooperativa	22	22	0	1993
26	Roc Blanc	Cooperativa Proha SCCL	160	160	0	1993
27	Roc Blanc	Cooperativa Habitatge Entorn	44	44	0	1994
28	Roc Blanc	Cooperativa Habitatge Entorn	88	88	0	1995
29	Can Petit	Incasol	192	185	7	1995
30	Roc Blanc I	Residencial Roc Blanc	167	167	0	1996
31	Roc Blanc	Cooperativa	180	180	0	1996
32	Roc Blanc	Cooperativa	22	22	0	1996
33	Roc Blanc	Cooperativa Habitatge Entorn	32	32	0	1997
34	Roc Blanc	Cooperativa Habitatge Entorn	24	24	0	1998
35	Can Roca I (Av. Béjar)	Residencial Roc Blanc (HT)	33	33	0	1998
36	Can Roca I (Alexandre Riquer)	Residencial Roc Blanc (HT)	14	14	0	1998
37	Can Roca I (Jocs Olímpics)	Residencial Roc Blanc (HT)	38	38	0	1998
38	Can Roca I (Av. Béjar)	Residencial Roc Blanc (HT)	25	25	0	1998
39	Roc Blanc II	Residencial Roc Blanc (HT)	164	164	0	1998
40	Les Arenes	Societat Municipal d'Habitatge	178	173	5	1997-1999
41	Ferroviaris	Societat Municipal d'Habitatge	60	60	0	2000
42	Costa Rica	Societat Municipal d'Habitatge	27	27	0	2001
43	Montserrat	Societat Municipal d'Habitatge	185	180	5	2002-2004
44	Les Fonts	Cooperativa Habitatge Entorn	60	60	0	2003
45	Logronyo	Societat Municipal d'Habitatge	54	50	4	2004
46	Les Fonts	Cooperativa Habitatge Entorn	12	12	0	2005
47	Can Roca	Habitatge Terrassa	129	95	34	2006
48	Palet i Barba	Habitatge Terrassa	14	0	14	2006
49	Ferran Casablancas	Habitatge Terrassa	15	0	15	2006

Ref.	Promoció	Promotor	Nº Habitatges	venda	lloguer	Data entrega
50	Pla de les Fonts	Incasol	38	0	38	2006
51	Baldrich	Habitatge Terrassa	13	13	0	2007
52	Ctra. Montcada	Habitatge Terrassa	30	23	7	2007
53	Ronda Ponent - St. Lluís	Habitatge Terrassa	84	60	24	2008
54	Alcoi- A. Riquer	Habitatge Terrassa	14	14	0	2008
55	Torre-sana (Edifici A)	Habitatge Terrassa	76	49	27	2010
56	Torre-sana (Edifici E)	Habitatge Terrassa	101	63	38	2010
57	Torre-sana (Edifici F)	Habitatge Terrassa	98	57	41	2010
58	Sant Leopold	Habitatge Terrassa	46	0	46	2010
59	Amadeu de Savoia	Habitatge Terrassa	8	8	0	2010
60	Placa Ca n'Anglada	Habitatge Terrassa	12	0	12	2010
61	Ponent-M Auxiliadora	Habitatge Terrassa	32	23	9	2010
62	Torre-sana (Edifici H)	Habitatge Terrassa	111	68	43	2010
63	22 de Juliol	Habitatge Terrassa	12	12	0	2010
64	Wilson	Obra Social La Caixa	22	0	22	2010
65	Torre-sana (Edifici G)	Habitatge Terrassa	31	27	4	2010
66	Torre-sana (Edifici I)	Habitatge Terrassa	58	52	6	2011
67	Torre-sana (Edifici J)	Habitatge Terrassa	58	52	6	2011
68	Casa Germain	Habitatge Terrassa	20	20	0	2011
69	Sant Valentí	Mobiral	2	2	0	2012
70	Maresme 56-62	Sabadell real estate development SL	22	0	22	2012
71	Maresme 48-54	Sabadell real estate development SL	23	0	23	2012
72	Miguel Vives	Siresa Nova	90	0	90	2012
73	Maria Auxiliadora - Mallorca	Fundació habitatge lloguer de caixa Terrassa *	35	0	35	2012
74	Can Colomer	Foment Immobiliari assequible, S.A.U.	128	0	128	2012
75	Dalmau 2	Sabadell real estate development SL	15	0	15	2013
76	Dalmau 2B	Sabadell real estate development SL	10	0	10	2013
		parc històric total	**10.522**	**9.078**	**1.444**	
				86%	**14%**	

En relació amb els principals municipis de la comarca, els quals engloben la pràtica totalitat de la producció d'habitatge protegit, Terrassa s'ha mantingut certa regularitat al llarg dels anys fins el 2012 en que es va aturar a tots els muncipis. Pel que fa el nombre d'unitats entre el 2001-2017 el municipi va entregar 1.827 habitatges amb protecció oficial, xifra força inferior a la de Sabadell (4.324) i lleugerament per sobre la de Sant Cugat del Vallès (1.092).



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Secretaria d'Habitatge

El POUM del 2003 delimitava polígons i sectors en sòl urbà no consolidat distribuïts homogèniament per tot el municipi, fruit d'operacions de reforma interior, i que amb la seva execució comportaran l'aparició de noves promocions d'habitatge de protecció en barris més cèntrics.

Pel que fa el parc d'habitatge protegit que gestiona Habitatge Terrassa en el municipi està composat per 950 unitats i disposa de 17 habitatges taller ubicats a Torresana (Bloc E: 5 habitatges, Bloc F: 4 habitatges, Bloc H: 8 habitatges) que consten d'un local amb accés independent des del carrer on es poden desenvolupar activitats compatibles amb l'habitatge.

Del total d'aquest parc a octubre de 2018 n'hi havia 882 amb contracte. En el quadre a continuació es mostra la relació segons si tenen contracte i el programa al qual donen servei[5].

Total habitatges en lloguer	950
Total habitatges amb contracte	882

Desglòs habitatges sense contracte per Programes

Reserva esponjament	10
Reserva Housing First i programes SS (2018)	6
Mobilitat reduïda	2
Programa baremació vulnerables	35
Programa vulnerables borsa de mediació	1
Ocupats sense títol habilitant	2
Recuperats i en procés de reparació	12

Desglòs habitatges amb contracte per Programes

Conveni allotjaments temporals d'urgència SS	13
Mesa d'emergència	82
Programa refugiats Creu Roja	4
Habitatges entitats sense ànim de lucre	4
Programa esponjament llogats provisionals 2016	11
Mobilitat reduïda	25
Majors de 65 anys	46
Programa baremació vulnerables	79
Programa vulnerables borsa de mediació	3
Altres processos	620

Total habitatges taller en lloguer	17
Total habitatges llogats	5
Total habitatges llogats programa entitats sense ànim de lucre	12

[5]Les dades d'habitatges amb i sense contracte i segons programes oscil·len de manera periòdica.

A més a més, en relació al parc d'habitatges de titularitat privada, la borsa de lloguer social consta d'un total de 606 contractes segons les darreres dades actualitzades per l'oficina d'habitatge a mitjans del 2018. La renda mitjana dels habitatges de la borsa és de 433,28€ mensuals i la superfície mitjana dels habitatges és de 67m^2. (veure plànol I.15)

Pel que fa els pisos de la xarxa de mediació, s'ha mantingut els darrers anys entorn els 100 contractes anuals, si bé el darrer anys 2017 s'observa una disminució del nombre fins a 79 contractes. La mensualitat mitjana dels pisos de la xarxa de mediació és de 450€.

Contractes de lloguer a través del Servei de Mediació

Any	Nº contractes	Preu mig renda	P. M. Renda + desp.
2014	110	378,09 €	385,38 €
2015	108	379,22 €	386,16 €
2016	94	419,42 €	426,64 €
2017	79	450,82 €	460,29 €

Font: Societat municipal d'Habitatge

Tanmateix, des de l'any 2017 des d'Habitatge Terrassa es va iniciar el foment i impuls de la masoveria urbana i a data d'avui el programa consta de 5 propietaris i 9 masovers. Pel que fa la modalitat de cessió d'ús només hi consta encara 1 propietari interessat.

Actualment l'Agència d'Habitatges de Catalunya gestiona un total de 717 habitatges en el municipi de Terrassa (el 98% són en règim de lloguer) dels quals 559 procedents del parc públic i 158 d'habitatges d'entitats financeres. Del conjunt 88 habitatges procedeixen d'operacions de tanteig i retracte.

Habitatges del parc públic	559		
		548	lloguer
		2	compra venda
		2	accés diferit
		2	precari
		5	ús i habitació
Habitatges d'entitats financeres	158	158	lloguer
Total	**717**		

El 82% de les unitats es troben lliurades i per tant exercint la seva funció social mentre que la resta es troben en situacions diverses, des de pendents de signar contracte a ocupant per regularitzar o pendents d'adequació, entre d'altres.

Estat de la unitat	Núm.
Lliurada	450
Lliurada cedit conveni	28
Lliurada mesa d'emergència	109
Pendent de signar contracte	42
Amb ocupant per regularitzar	36
Reservada mesa d'emergència	26
Pendent obres adequació	12
Ocupat il·legalment	10
Per oferir a l'Ajuntament	3
Reservada per canvi d'habitatge	1
Total	**717**

Font: Habitatge Terrassa

1.6 PLANEJAMENT

1.6.1 PLANEJAMENT TERRITORIAL I URBANÍSTIC SUPRAMUNICIPAL

1.6.1.1 Planejament territorial i plans directors urbanístics

PLANS TERRITORIALS

- **El Pla territorial general de Catalunya**, aprovat per la Llei 1/1995 de 16 de març, és l'instrument que defineix els objectius d'equilibri territorial d'interès general per a Catalunya i, a la vegada, és el marc orientador de les accions que emprenen els poders públics, per a crear les condicions adequades per a atreure l'activitat econòmica als espais idonis i per aconseguir que la ciutadania de Catalunya tingui uns nivells de qualitat de vida semblants, independentment de l'àmbit territorial on visquin.

  El Pla inclou les determinacions pel que fa als següents temes:

  La definició de les zones del territori amb característiques homogènies per raó del potencial de desenvolupament i de la situació socioeconòmica.

  La indicació dels nuclis de població que, per les seves característiques, hauran d'exercir una funció impulsora i reequilibradora.

  La determinació dels espais i dels elements naturals que cal conservar per raó d'interès general referida a tot el territori.

  La definició de terres d'ús agrícola o forestal d'especial interès que cal conservar o ampliar per les característiques d'extensió, de situació i de fertilitat.

  La previsió de l'emplaçament de grans infraestructures, especialment de comunicació, de sanejament i energètiques i d'equipaments d'interès general.

  La indicació de les àrees del territori en les quals cal promoure usos específics.

  La definició de set àmbits d'aplicació dels plans territorials parcials que s'hauran d'adequar als àmbits establerts en la divisió territorial de Catalunya; es poden agrupar unitats comarcals, però en cap cas no es poden dividir.

  Pel que fa el municipi de Terrassa, el PTGC l'inclou com a sistema d'expansió i d'articulació del sistema central de l'àmbit metropolità i el defineix com a sistema urbà amb la funció de polaritat, reequilibri i descongestió de l'àrea metropolitana de Barcelona, i reforça la ciutat com a centre aglutinador d'equipaments i de serveis, dotant-la d'una bona accessibilitat respecte el seu entorn i respecte al lloc de l'àrea.

- **Pla territorial parcial de l'àmbit metropolità de Barcelona (PTMB)**, aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010, és un dels set plans territorials parcials en què es desenvolupa el Pla territorial general de Catalunya.

  Com a tal, s'emmarca en un Programa de planejament més ampli i respon a uns principis que són compartits per la resta de plans de les seves característiques, elaborats per a la resta d'àmbits de Catalunya i comprèn el territori que abasten les comarques de l'Alt Penedès, Baix

Llobregat, Barcelonès, Garraf, Maresme, Vallès Occidental i Vallès Oriental, amb una superfície de 3.236 km^2 repartits entre 164 municipis.

Es tracta d'un instrument bàsic que té com a principals objectius:

- **Fomentar un model en xarxa** on els nodes han de ser ciutats denses, complexes i cohesionades, per tal de fer front a l'ocupació extensiva del sòl, la dispersió, l'especialització funcional i la segregació social.

- **Potenciar l'activitat econòmica**, la competitivitat del territori i satisfer la demanda d'habitatge amb espais equipats, connectats i eficients.

- **Preservar el patrimoni natural i agrari** del paisatge.

- **Potenciar l'ús del transport públic.**

- **Racionalitzar les infraestructures viàries.**

Davant els escenaris de creixement que es plantegen en la regió metropolitana el Pla es planteja els següents reptes:

1. Garantir la funcionalitat dels espais oberts.

2. Atendre les necessitats d'habitatge, espais i infraestructures per a la nova activitat econòmica.

3. Promoure la ciutat densa, compacta, complexa i cohesionada.

4. Optimitzar la mobilitat sostenible.

El PTMB estableix les determinacions del PTG sobre la base de les tres variables del territori en les que té més capacitat d'incidir: els espais oberts, els assentaments urbans i les infrastructures de mobilitat.

A. Espais oberts. Defineix tres categories de sòls de protecció:

- ***Espais de protecció especial d'interès natural i agrari**, formats per àrees que ja gaudien d'alguna figura de protecció supramunicipal (Xarxa Natura 2000, PEIN, PDUSC, Parcs Diputació Barcelona, etc), ampliades i racionalitzades per a garantir-ne la connexió.*

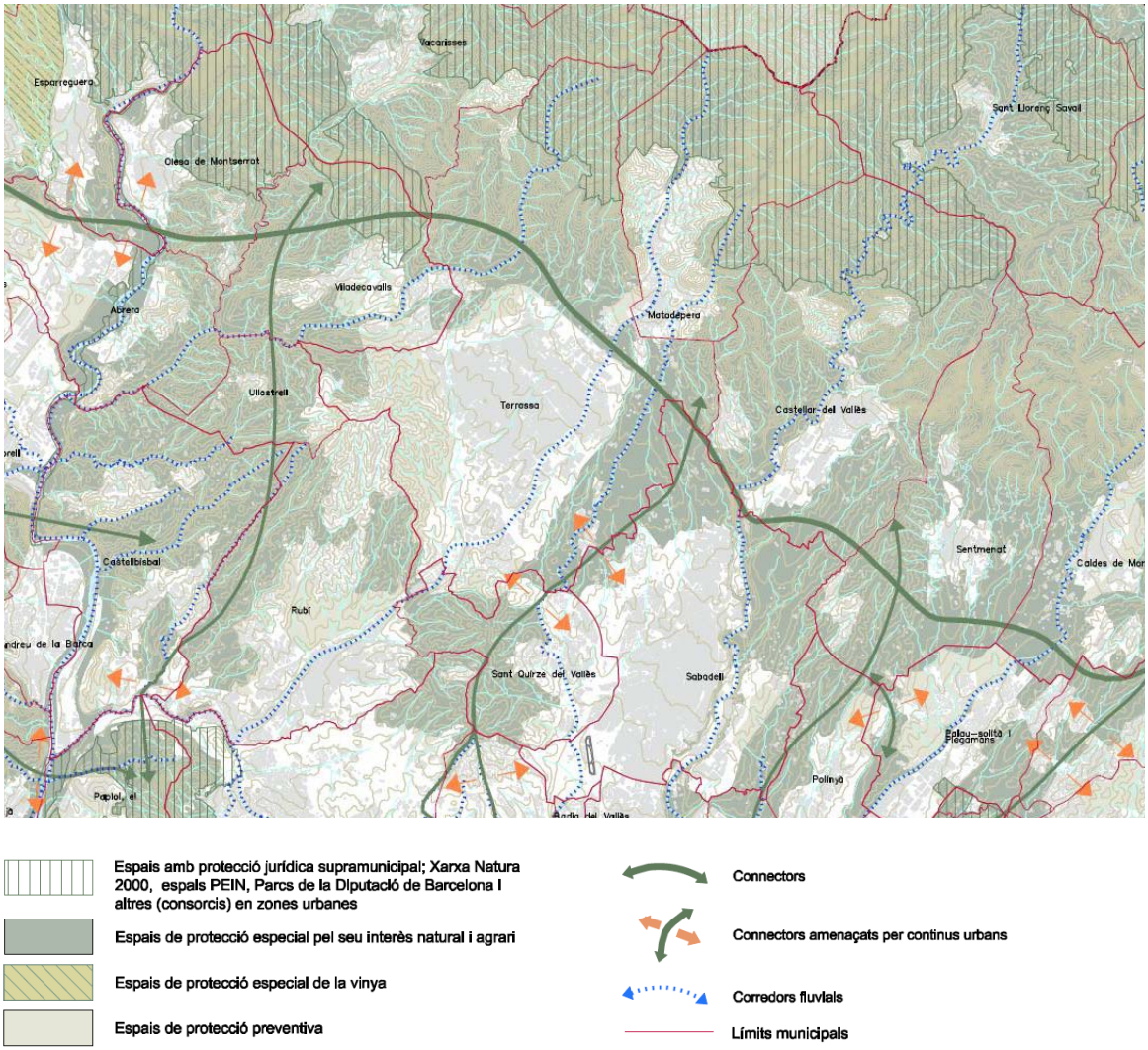
- ***Espais de protecció especial de la vinya***

- ***Espais de protecció preventiva:** espais estratègicament situats entre les àrees urbanes i les de protecció especial per tal de poder desenvolupar la preservació de l'espai i reserva de sòl per a possibles desenvolupaments urbans futurs.*

Terrassa limita al nord, sud i est amb **espais de protecció especial** mentre que a l'oest limita amb un espai de **protecció preventiva**. Així doncs i segons la normativa vigent, sembla que els espais més idonis per a noves reserves de sòls urbanitzables serien pel costat oest..

Cal destacar que el municipi es troba flanquejat per **connectors ecològics** a nord, oest i est**,** aquest últim **amenaçat pels continus urbans** entre Terrassa, Sabadell i Sant Quirze.

Pel que fa els **connectors fluvials**, dins el terme municipal se'n localitzen tres; un al nord-oest i dos a l'est, un d'ells situat dins la trama urbana del municipi.



B. Assentaments urbans:

- La major part del teixit urbà que llinda amb la Ronda Ponent pel seu cantó est i una segona zona de dimensions menors situada a l'est de la ciutat configuren dues **àrees de transformació urbana** d'interès metropolità. Els plans urbanístics hauran de desenvolupar aquestes àrees de forma preferent a les noves extensions urbanes, d'acord amb els objectius del Pla (reciclar sòls urbans amb usos i/o intensitats obsolets; situar equipaments col·lectius; equilibrar la relació entre habitatge i activitat econòmica,etc).

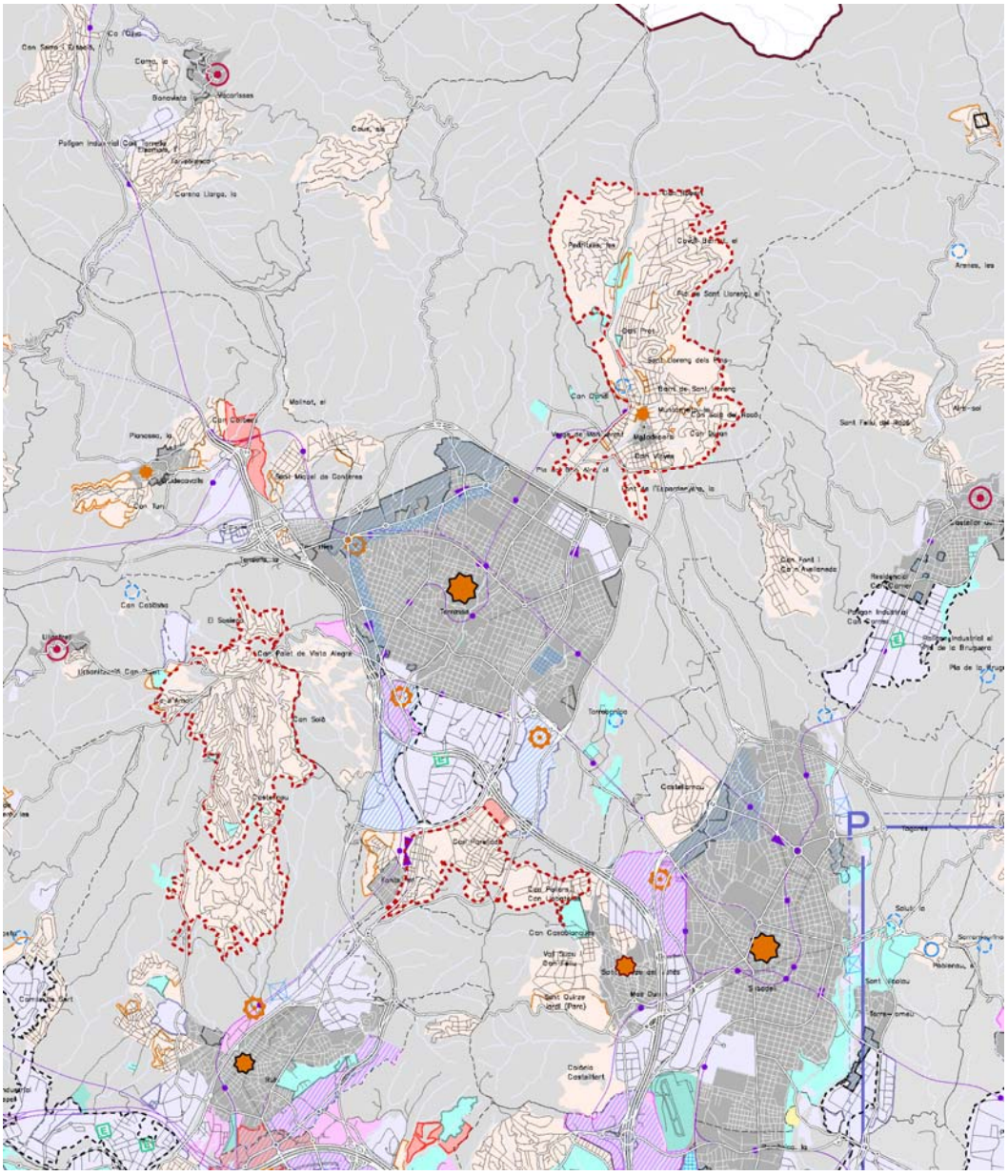
- El Pla **planteja tres àrees d'extensió urbana** d'interès metropolità de gran dimensió, totes elles plantejades com a **noves centralitats urbanes**. L'àrea nord, formada per tres sectors, es troba en teixit urbà. Les dues restants, situades al sud-est i sud-oest del municipi, es troben en teixit industrial. D'acord amb la normativa, el planejament d'aquestes àrees haurà de complir els objectius que el Pla estipula (incloure

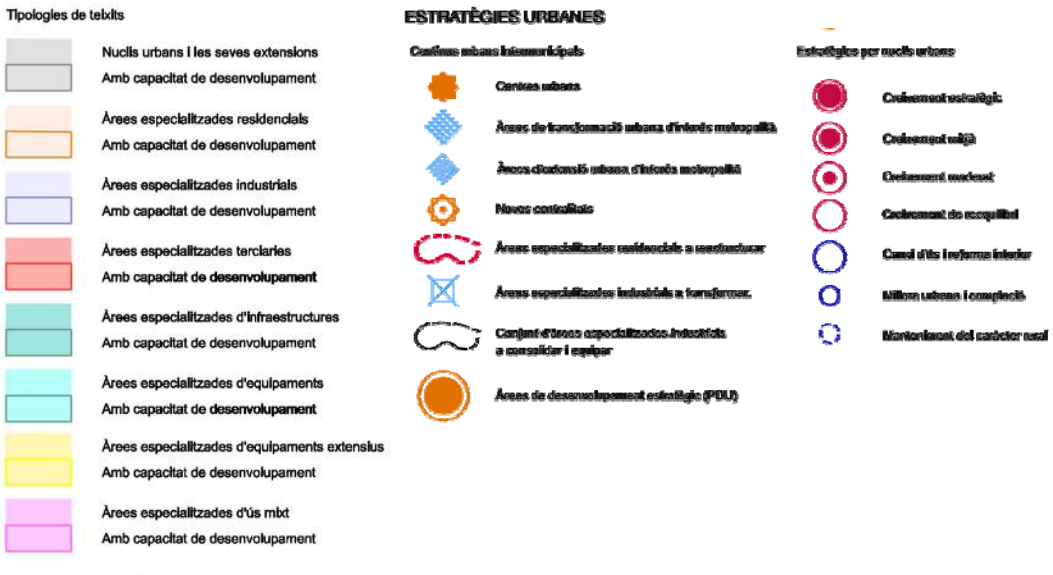
equipaments i espais públics col·lectius; localitzar operacions d'habitatge públic; garantir la permeabilitat amb l'estructura urbana consolidada; establir àrees d'activitat econòmica,etc)

- Part de tres **àrees especialitzades residencials a reestructurar** corresponents a Castellnou, Matadepera i Can Parellada queden incloses dins el terme municipal. La finalitat és la intensificació de la urbanitat global de cada una d'elles.

- Al sud de la ciutat es localitza una **àrea especialitzada industrial a consolidar i equipar**, amb la estratègia de **localització d'equipaments** inclosa.

-





C. Infraestructures de mobilitat:

- **Prioritzar la xarxa ferroviària.**
    - Xarxa de ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya: **Perllongament** de la línia de FGC fins a **Matadepera**; Nova línia **Barcelona-Vallès pel Túnel d'Horta**.
    - Xarxa de ferrocarril lleuger i plataformes reservades d'autobús: **connexió Terrassa- Les Fonts**.
- **Racionalitzar la xarxa viària:**
    - Vies estructurants primàries: Nou tram de la **Ronda del Vallès**.
    - Vies estructurants secundàries i suburbanes: Nova **Ronda est de Terrassa** i **millora de la N-150**.
    - Noves vies distribuïdores en estudi al nord de la ciutat.

PLANS DIRECTORS:

- **Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques del Vallès Occidental:** La Comissió d'Urbanisme de Catalunya va aprovar en data 13 de març de 2009 el Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques del Vallès Occidental (publicació en el DOGC núm. 5405, de 22 de juny de 2009).

  Les Àrees Residencials Estratègiques (ARE) són una nova figura urbanística definida en el Decret Llei 1/2007 de mesures urgents en matèria urbanística i s'estableixen a partir de la redacció de 12 Plans directors urbanístics que es distribueixen pel territori, i que crearan nous sectors residencials que han de fer possible assolir els objectius del Pacte nacional per l'habitatge i la Llei de l'habitatge, posant a disposició sòl per a la construcció d'habitatge protegit en un termini relativament curt.

El Pla Director de les ARE's del Vallès delimita nou àrees residencials estratègiques en els municipis de Barberà del Vallès, Castellar del Vallès, Montcada i Reixac, Sabadell, Santa Perpètua de Mogoda i Terrassa, amb la finalitat de crear sòl residencial i de subvenir el dèficit d'habitatge amb protecció pública en l'àmbit de la comarca del Vallès Occidental.

Dins de Terrassa el Pla delimita una ARE, incorporant en les seves determinacions l'Ordenació detallada i els Projectes d'obres bàsiques i d'urbanització, amb uns paràmetres definits en el capítol següent (planejament urbanístic municipal).



1.6.1.2 Planejament sectorial d'habitatge

Els plans sectorials són els plans d'incidència territorial que elaboren els departaments en àmbits temàtics de la seva competència. El seu àmbit d'aplicació és tot el territori de Catalunya.

Aquests plans han de contenir una estimació dels recursos disponibles, de les necessitats i dels dèficits, territorialitzats en el sector corresponent. També han de contenir la determinació de les prioritats d'actuació i la definició d'estàndards i normes de distribució territorial.

- El **Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya** (PTSH) es troba en fase d'aprovació inicial per part del Departament d'Habitatge i Millora urbana, i ha de constituir el marc orientador per a l'aplicació, a tot el territori de Catalunya, de les polítiques d'habitatge que estableix la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. L'avantprojecte del Pla es presenta amb la voluntat d'obrir un procés de participació que permeti generar un consens ampli respecte els plantejaments que proposa el document

  El PTSH d'acord amb l'anàlisi del comportament diferencial dels territoris, proposa una territorialització de la informació, de la diagnosi i les propostes i aborda tres temes essencials per al desplegament de les propostes del Pla: demanda i necessitats d'habitatge, rehabilitació i compliment de l'objectiu de solidaritat urbana.

  En relació al municipi de Terrassa, el PTSH li assigna un creixement poblacional molt alt (16%) i el classifica com a àrea de demanda forta i acreditada subjecte a l'objectiu de solidaritat urbana i estima en que els propers 15 anys s'haurien de promoure uns 8.200 nous habitatges destinats a polítiques socials per tal que aquest suposo el 15% del parc d'habitatges principals. El PTSH també inclou Terrassa dins les àrees subjectes al dret de tanteig i retracte i de zones de rehabilitació prioritària per patologies estructurals. en que s'hauran d'establir

incentius i mesures de foment per corregir aquest concentració d'habitatges amb aquestes patologies.

Si realitzem una extrapolació dels percentatges previstos a nivell del conjunt del territori català pel cas concret de Terrassa on es preveu una necessitat de 7.184 habitatges en els propers 15 anys per assolir l'Objectiu de solidaritat urbana, podem establir que s'haurien de construir uns 4.296 habitatges d'obra nova i unes 1.954 unitats haurien de provenir del parc existent.

Actuacions per atendre la demanda exclosa a Terrassa			
		Nombre d'habitatges	Percentatge respecte el total
Obra nova	HPO de lloguer de promoció pública	891	*12,4%*
	HPO de lloguer de promoció privada	409	*5,7%*
	HPO de compravenda i de tinències intermèdies	2.996	*41,7%*
	Total obra nova	**4.296**	***59,8%***
Parc existent	Adquisició propietat d'habitatges de bancs i grans tenidors	718	*10,0%*
	Adquisió ús d'habitatges provinents de bancs i grans tenidors (cessió, tanteig, exp.)	158	*2,2%*
	Mobilització del parc existent cap el lloguer social (xarxa mediació, incentius fiscals, índex de referència, etc.)	876	*12,2%*
	Adquisició d'habitatges en el parc existent (via delimitació àrees de tanteig i retracte)	201	*2,8%*
	Total parc existent	**1.954**	***27,2%***
	Total habitatges	**6.250**	**87,0%**
	Ajuts directes al pagament del lloguer	934	*13,0%*
	Total absolut	**7.184**	**100,0%**

- Per altra banda, l'octubre del 2007 es va signar per tots els agents implicats i interessats en el sector de l'habitatge el **Pacte Nacional per l'Habitatge**. Aquest pacte, si bé no es tracta d'un instrument de planejament sectorial, té un abast territorial i arriba a uns compromisos en matèria d'habitatge que el Pla local d'habitatge hauria de recollir.

  Els reptes més importants són els següents:

  1. Millorar l'accés a l'habitatge, especialment dels joves.
  2. Millorar les condicions del parc d'habitatge.
  3. Millorar l'allotjament de la gent gran i de les persones amb diversitat funcional.
  4. Prevenir l'exclusió social residencial.
  5. Garantir un habitatge digne i adequat per a les llars mal allotjades.

D'acord amb el Pacte Nacional per l'Habitatge 2007-2016 el parc d'habitatges principals el 2006 era de 72.584 habitatges, i el 15% d'aquest -10.888 habitatges- s'hauria de destinar a polítiques socials. Segons dades del mateix Pacte, el parc social existent del municipi és de 5.917 habitatges i, per tant a priori, tindria un dèficit històric de 4.971 habitatges.

										Parc social pendent	
Municipi	Població a 01/01/2006	Parc d'habitatge total. Any 2006	Parc d'habitatge principal. Any 2006	15% d'habitatge principal. Any 2006 (a)	Parc de lloguer anterior a 1985. Any 2006 (b)	Parc de titularitat pública (c)	Habitatges amb protecció oficial acabats 1992-2006 de venda (d)	Habitatges amb protecció oficial acabats 1992-2006 de lloguer (e)	Parc social existent. Any 2006 (f=b+c+d+e)	Escenari de Parc de titularitat pública (a-c)	Escenari de Parc social (a-f)
Terrassa	199.817	90.786	72.584	10.888	1.349	2.505	2.021	43	5.917	8.383	4.970

1.6.2 PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL

1.6.2.1 Característiques generals i antecedents

A nivell urbanístic el municipi es regula pel Pla d'Ordenació Urbana Municipal (POUM) i el Programa d'Actuació Urbanística Municipal (PAUM), aprovats el juliol de 2003 (publicació 12/12/2003).

Les línies estratègiques del POUM es poden estructurar en 4 blocs:

- Projecte d'infraestructures i ciutat:

  - Reorganitzar les grans infraestructures hidràuliques: cobriment del traçat de la riera del Palau pels sectors de Ponent, ordenació del seu tram sud i millora la seguretat de les conques mitjançant la nova regulació del sistema hidràulic.

  - Millora de l'ordenació de les grans infraestructures viàries: l'Autovia Orbital o 4t Cinturó; l'ampliació de la C-58 i nova ordenació urbana en el seu accés per la "Porta Sud"; nova ronda exterior est pel parc territorial dels torrents de la Grípia i la Betzuca; reordenació dels accessos sud a Can Guitard –confluència de la C-58 i la C-16-; continuïtat de la Carretera de Montcada com a avinguda urbana (porta ponent).

- Model de creixement mesurat, compacte i de qualitat:

  - Requalificació interior: definició d'unes Àrees Centrals de Millora Urbana com a nous referents dinamitzadors (Vapor Gran, Vapor Cortès, AEG...) i reordenació del Passeig de Ponent, recosint una fractura urbana en una nova via- passeig.

  - Creixements en extensió: Sectors en sòl urbanitzable al nord-oest de la ciutat, per fora de la riera del Palau, com a reserva per a un 40% de l'oferta de nous habitatges del POUM (Les Aymerigues, Can Marcet i Can Colomer- Torrent Mitger).

- Diversificació de l'oferta productiva pel que fa a localitzacions i usos, donant cabuda a les relacionades amb la comunicació i noves tecnologies: sector dels Bellots, Franja Nord lligada al 4t Cinturó, Pota Sud.

- Preservació i integració del sòl lliure i de l'entorn natural

  - Definició de parcs territorials i de contacte amb el territori de l'entorn, pel seu valor paisatgístic, mediambiental i per la seva dimensió i situació estratègica: Parc dels torrents de la Betzuca i de la Grípia, Parc del mirador de Can Poal, Parc de la Serra de Galliners, parc de Santa Margarida i de Can Casanoves, i connectors d'espais lliures en l'arc nord i oest de la ciutat.

- Localització i ampliació de nous espais lliures urbans, especialment en les àrees que presenten majors dèficits: Sant Pere Nord, Egara, La Maurina i Segle XX.

- Consolidació del model actual i interconnexió de les diferents peces verdes: finalització del parc de Vallparadís, millora i manteniment de les diferents places i parcs i garantir-ne la interconnexió, especialment en la Ronda de Ponent i la prolongació de la Rambla fins a Can Guitard.

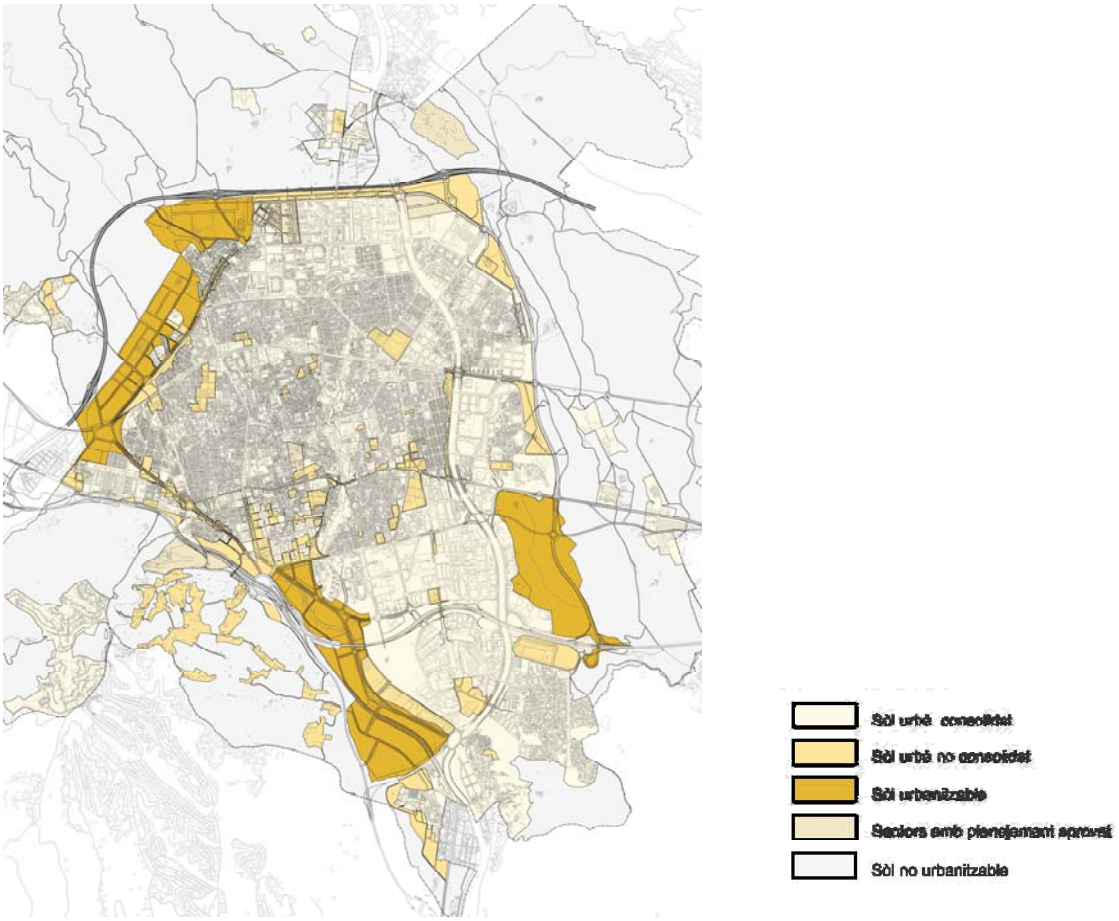
Classificació de sòl:

La distribució territorial dels diferents règims de sòl es pot observar en el plànol següent:

- El sòl urbà suposa un 26,39% del terme municipal, del qual 351 Ha són sectors o polígons en sòl urbà no consolidat (un 5,03% del total) i es troben distribuïts força homogèniament pel territori, en actuacions de transformació o remodelació dels teixits i usos antics.

- El sòl urbanitzable suposa un 5,80% del territori i es concentra sobretot en el perímetre exterior del sòl urbà. Els sectors residencials es concentren al nord-oest, mentre que els nous sectors industrials i terciaris es concentren al sud.

- La resta de territori es classifica com a sòl no urbanitzable i suposa un 62,78% del total del terme municipal.



Qualificacions del sòl:

Analitzant la distribució de les diferents qualificacions urbanístiques podem observar la concentració de les trames residencials en la corona central, delimitada al nord per l'avinguda Lacetània –i en un futur el 4t cinturó-, a l'est per la riera de les Arenes, al sud per l'Avinguda de Santa Eulàlia i a l'oest per la Ronda Ponent o antiga riera del Palau.

Les primeres zones industrials es concentraren sobretot al sud de la ciutat, en els Polígons industrials de Santa Margarida, Santa Eulàlia i Can Parellada, enclavats en la confluència de les rieres de les Arenes i del Palau, buscant originàriament la proximitat amb l'autopista C-58 i la carretera de Sabadell. Posteriorment es van desenvolupar els polígons de Can Petit i el Polígon Industrial Nord, ben comunicats amb l'eix de l'Avinguda del Vallès. Al llarg d'aquest aquest eix també es concentra gran part de les activitats comercials i terciàries de la ciutat.

Però també trobem zones industrials en els barris de Les Arenes, Egara i el Segle XX i puntualment mesclades amb els teixits residencials. Els orígens industrials de Terrassa van deixar un conjunt de vapors i peces industrials, sobretot provinents de la indústria tèxtil, repartides per tota la ciutat, i que poc a poc s'han anat transformant en sectors residencials mitjançant operacions de reforma interior. Aquest fenomen és molt evident en barris com el Segle XX però també en el Centre o Ca n'Aurell entre altres.

El POUM defineix quatre nous sectors d'activitats terciàries i industrials: Palau Nord, Palau Sud- Can Guitard, Els Bellots i Franja Nord, que suposaran un increment de l'actual extensió de sòl productiu de 200 Ha –un increment del 59,08% sobre l'actual sòl destinat a activitats productives-.

Les trames residencials i el sistema d'equipaments s'han analitzat en detall en el capítol 1.1 d'Estructura residencial.

Sectors de desenvolupament:

El POUM defineix i delimita els següents tipus de figures de planejament derivat en el municipi, que es troben en diferents estats de desenvolupament:

<u>Polígons d'actuació en sòl urbà.</u>

Es corresponen amb sectors on està definida l'ordenació urbanística i que són els àmbits on es realitza la gestió urbanística integrada, és a dir, el conjunt d'actuacions per a repartir equitativament entre tots els propietaris del polígon.

El POUM defineix 71 polígons d'actuació, dels quals 10 són industrials i 29 es tracta d'actuacions al Passeig de Ponent, als barris del Poble Nou, Can Boada, La Maurina i La Cogullada. De tots ells en 15 casos han estat redactats, tramitats i aprovats definitivament el seu Projecte de reparcel.lació i en tres casos es troben en fase d'Aprovació inicial. Per tant un 77% dels polígons estan pendents de desenvolupar, entre ells tots els industrials i terciaris a excepció del PA Can Guitard.

<u>Plans de Millora Urbana de transformació (Àrees Centrals de Millora Urbana).</u>

Es corresponen amb sectors vinculats a la delimitació de les àrees centrals de millora urbana establertes en el Pla i que comprenen aquelles àrees estratègicament localitzades en el conjunt urbà de la ciutat, a les que el Pla atorga un paper dinamitzador i revitalitzador en l'ordenació de la nova ciutat, un espai de convivència d'activitats i residència amb una càrrega significativa de conservació activa del patrimoni arquitectònic i industrial.

El POUM defineix 4 Àrees centrals de millora urbana: la Fàbrica AEG, el Vapor Pont Aurell Armengol, la Fàbrica Sala Badrinas i el Vapor Cortès. En els quatre casos el planejament derivat i la gestió urbanística estan finalitzats i també els corresponents Projectes d'urbanització, però només en un cas (al Vapor Pont Aurell Armengol) s'han iniciat i pràcticament finalitzat les obres d'urbanització i s'ha construït part de l'edificació.

Plans de Millora urbana de remodelació.

Es corresponen amb operacions de transformació puntual d'escala intermèdia i que comprenen actuacions de naturalesa diversa, d'una mida reduïda i on majoritàriament l'objecte del mateix pla de millora ha de ser la concreció de les determinacions establertes en aquest POUM. En general aquestes actuacions coincideixen amb un idèntic àmbit de gestió que té per finalitat establir el marc de referència per a l'equidistribució dels beneficis i càrregues derivats d'aquest planejament derivat.

El POUM defineix 28 Plans de millora urbana de remodelació, dels quals 2 són d'ús industrial o terciari, un ha estat redefinit com a Àrea residencial estratègica (PM-POR001) i un altre ha passat a polígon d'actuació (PM-RIO099). En 14 casos s'ha iniciat o finalitzat el planejament derivat corresponent però només 6 casos han finalitzat la Reparcel·lació. Pel que fa a l'urbanització en 5 casos s'ha redactat els Projectes d'urbanització, 2 es troben pendents de l'aprovació inicial i en 3 casos més ja s'ha recepcionat les corresponents obres d'urbanització.

Plans de Millora urbana de completament del teixit urbà

Es corresponen amb sectors localitzats en la corona de la ciutat consolidada, la finalitat dels quals és la redefinició d'un acabament o completament de la ciutat, atenent a les seves condicions de posició i dimensió. El POUM defineix els PMU de Can Montllor, el Roc Blanc, Sant Pere de les Fonts i dos subsectors de Torre-sana, dels quals només s'ha desenvolupat totalment Can Montllor i Torre-sana (planejament urbanístic, gestió i urbanització).

Plans de Millora urbana de reforma interior

Es corresponen amb àmbits en els quals és necessari desenvolupar un Pla de millora específic per concretar un objectiu general de reforma de l'àmbit delimitat, encaminat a millorar les condicions d'ordenació i regulació de sectors que presenten una complexitat urbana específica en el conjunt de la ciutat. El POUM delimita un àmbit que a la vegada inclou una façana del barri de Ca n'Anglada i un tram central estratègic de l'avinguda del Vallès, entre la carretera de Montcada i el passeig de 22 de Juliol.

Plans Parcials en sectors urbanitzables

Es corresponen amb sectors de nova urbanització i tenen per objecte definir el model d'ordenació d'acord amb les determinacions del POUM, establint les qualificacions del sòl, regulant els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, l'assenyalament de les alineacions i rasants, paràmetres bàsics de l'ordenació dels volums a construir, establiment de les condicions de gestió i les característiques i traçat de les obres d'urbanització, així com la posició dels espais lliures i equipament públics.

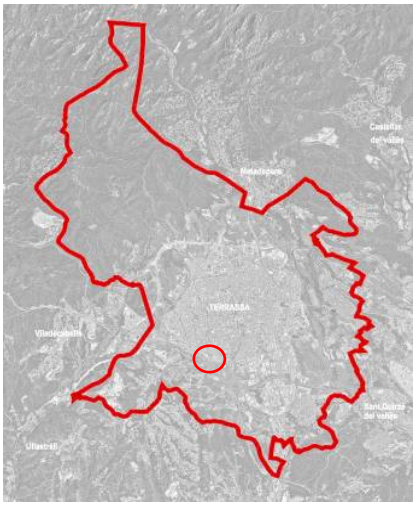
Els Plans parcials es troben situats en la corona exterior que conforma la ronda viària: els residencials es troben al nord-oest i els industrials al sud del municipi.

Els tres grans Plans parcials residencials que definia el POUM ja han estat redactats, tramitats i aprovats definitivament, però només en un d'ells s'ha aprovat definitivament el Projecte de

reparcel·lació i en cap d'ells s'ha finalitzat les obres d'urbanització: només en el cas de Can Colomer aquestes s'han iniciat i també els treballs de construcció d'algunes edificacions.

Cal considerar també l'Àrea Residencial Estratègica de la Porta Sud, aprovada definitivament el 12/06/2009 i que generarà 489 habitatges amb algun règim de protecció (el 50% del sostre residencial).

Classificació del sòl:	*Sòl urbà*
Superfície àmbit:	*155.969 m^2*
Edificabilitat:	*1,08- m^2st/m^2sl*
Densitat:	*62 hab/ Ha*
Sostre total:	*99.420 m^2*
Nombre total d'habitatges:	*964 habitatges*
Nombre d'habitatges lliures:	*475(49,28%)*
Nombre d'habitatges protegits	*489 (50,72%)*
Règim especial:	*70 hab.*
Règim general:	*181 hab.*
Règim concertat:	*143 hab.*
Règim català:	*95 hab.*
Reserva de sòl per dotacional:	*0 m^2 (0,00%)*
Sistema d'actuació urbanística:	*Reparcel·lació per cooperació*



En els plànols I.09a, I.09b i I.09c s'ha analitzat el diferent estat de desenvolupament dels sectors i polígons pel que fa al planejament urbanístic, la gestió urbanística i les urbanitzacions respectivament.

Si bé els sectors de sòl urbanitzable es troben situats en una corona concèntrica al nucli central, els Plans de millora urbana i Polígons d'actuació es troben distribuïts per tot el municipi, sovint ocupant buits urbans pendents d'urbanitzar o antigues fàbriques i vapors que s'han de transformar a ús residencial.

El planejament vigent encara està lluny d'esgotar-se i, a grans trets, encara queden pendent de desenvolupar gairebé la meitat dels Plans de millora urbana, més del 70% dels Projectes de reparcel·lació i d'urbanització i la construcció de pràcticament tots els habitatges potencials que es preveien (menys d'una desena de tots els sectors i polígons han finalitzat les seves obres d'edificació).

El POUM determinava quins sectors i polígons tenien obligació d'incorporar una reserva del 20% d'habitatges de protecció pública i una cessió d'aprofitament urbanístic del 10% de l'aprofitament global del sector. Tots els sectors que encara no hagin iniciat la seva tramitació urbanística hauran d'incorporar una reserva del 20% del sostre residencial per a habitatges de protecció oficial i un 10% per a habitatges de protecció oficial amb preu concertat, a més de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, que també serà obligatòria per aquells polígons que no hagin iniciat la seva gestió urbanística.

El Pla local d'habitatge analitza a continuació quin potencial de nous habitatges encara admet el planejament vigent, desglossant els habitatges amb algun règim de protecció, i quantificarà els habitatges que podria obtenir l'Ajuntament en concepte de cessió d'aprofitament.

1.6.2.2 Sòl urbà consolidat residencial

Les diferents qualificacions urbanístiques residencials del POUM s'han analitzat en detall en el capítol 1.1. "Estructura residencial." El planejament vigent encara té força recorregut fins a esgotar el sòl urbà consolidat: com s'ha vist el gros del creixement des de l'any 2003 -quan va entrar en vigor el POUM- i fins l'actualitat s'ha absorbit pràcticament mitjançant actuacions en sòl urbà consolidat (ampliat en part amb planejaments derivats provinents del planejament anterior i que s'han desenvolupat totalment, com el cas del Vapor Gran). Per tant, el sòl urbà consolidat encara podria admetre més habitatges, ja sigui mitjançant operacions de densificació o transformació del seu teixit com construint sobre solars buits o ocupant habitatges vacants:

- **Habitatges existents buits** segons l'Informe d'habitatges buits a Terrassa el 2017 elaborat per l'Ajuntament de Terrassa" xifrats en un màxim de **13.075 unitats.**

- **Habitatges en construcció i pendents de vendre:** Segons dades proporcionades per l'Ajuntament l'any 2017 hi havia un total de 551 habitatges en construcció (alguns dels quals podrien estar situats dins d'àmbits de planejament derivat).

- **Solars buits:** A partir de cadastre s'han detectat els solars existents en el municipi i s'han eliminat aquells dins de sectors i polígons així com també els ubicats sobre sòl qualificat d'altres que no sigui residencial. En conjunt s'han detectat 668 solars en el conjunt de Terrassa.

- **Operacions de densificació, remuntes de les edificacions actuals, divisió d'habitatges**, etc.: En la memòria del POUM vigent es quantifica el sostre màxim que pot admetre el sòl urbà consolidat en 9.365.927 m^2. Si considerem una mitja de 100 m^2/hab resulta que el potencial en SUC del POUM seria de 93.659 habitatges. Segons dades del padró el parc actual consta de 93.988 habitatges, dels quals 2.361 es troben en sectors i polígons ja desenvolupats.

  Per tant el parc actual en sòl urbà consolidat seria de 91.357 unitats i si comparem aquesta dada amb el potencial segons POUM veiem que encara quedaria un potencial aproximat de **2.302** habitatges a construir mitjançant aquest tipus d'actuacions en sòl urbà consolidat.

Cal entendre que aquest és un màxim teòric que difícilment s'assolirà però també és on hi ha l'oferta més immediata d'habitatges potencials susceptibles de ser ocupats.

1.6.2.3 Sòl urbà no consolidat i urbanitzable residencial

En el quadre Q1 "Potencial d'habitatges segons el planejament vigent" s'analitza el nombre d'habitatges que preveia el POUM desglossat per polígons i sectors i per les diferents tipologies d'habitatge.

Tal i com es pot veure en el resum següent, **el POUM preveu un total de 28.015 nous habitatges en sòl urbà no consolidat i urbanitzable, dels quals un total de 8.406 tindrien algun règim de protecció** (aplicant les noves obligacions de reserva del 20% i 10% del sostre residencial a habitatge de protecció oficial i amb preu concertat respectivament als sectors que no han iniciat la seva tramitació del planejament urbanístic, i del 25% i 15% en el cas de l'Àrea residencial estratègica).

		Nombre d'habitatges				
		HPO	HPC	HC	Lliures	TOTAL
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT		(ut)	(ut)	(ut)	(ut)	(ut)
Polígons d'actuació						
Residencials		148	0	0	1.359	1.507
Passeig Ponent		142	0	0	1.870	2.012
	Total Polígons d'actuació	290	0	0	3.229	3.519
Plans de millora urbana						
PM transformació		461	42	0	1.797	2.300
PM remodelació		835	477	0	3.290	4.602
PM Completament		1.299	106	0	1.311	2.717
Passeig Ponent		252	126	0	882	1.260
	Total Plans de millora urbana	2.847	751	0	7.281	10.879
Àrees residencials estratègiques						
ARE-PS		251	43	95	575	964
	Total Àrees residencials estratègiques	251	43	95	575	964
	TOTAL SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT	3.389	794	95	11.084	15.362
SÒL URBANITZABLE						964
Plans parcials						
Plans parcials residencials		2.761	1.214	0	8.169	12.144
Plans parcials activitats		102	51	0	356	509
	TOTAL SÒL URBANITZABLE	2.863	1.265	0	8.525	12.653
	TOTAL PLANEJAMENT VIGENT	**6.252**	**2.059**	**95**	**19.609**	**28.015**
				edificats i habitats		**2.361**
				Potencial restant		**25.654**

A partir de l'anàlisi més detallat del treball complementari s'ha pogut detectar que de tots aquests àmbits que preveia el POUM s'ha començat a construir en 15 sectors o polígons però no tots han desenvolupat el 100% dels habitatges de l'àmbit. Del conjunt es comptabilitza que aproximadament 2.361 habitatges han estat finalitzats i ocupats i per tant ja no es poden considerar com a potencial. Així doncs, el **potencial en sòl urbà no consolidat i urbanitzable s'aproxima en 25.654 habitatges.**

1.6.2.4 Sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics (HDP)

D'acord amb el Decret Llei 5/2019, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, l'allotjament dotacional públic forma part del sistema d'equipaments comunitaris i es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet.

El POUM de 2003, defineix una clau urbanística destinada a **equipaments per a ús d'allotjaments tutelats**, amb unes finalitats similars a les dels habitatges dotacionals però sense definir-la sobre clau d'equipament.

Els defineix com a *sòls destinats específicament a la implantació d'allotjaments tutelats d'interès públic, social o benèfic destinats a arrendament o altres formes d'explotació justificades per raons benèfiques, promoguts per entitats sense ànim de lucre, les quals hauran de mantenir la seva titularitat sense que en cap cas aquesta pugui ser dividida ni transferida a tercers que no ostentin la mateixa condició d'entitats sense ànim de lucre.*

El POUM reservava 4 zones en sòl urbà consolidat i un en sòl urbà no consolidat (PM Can Montllor) per a aquest sistema urbanístic, aquesta última però va desaparèixer amb l'aprovació del Pla de millora corresponent l'any 2005. Mitjançant una Modificació puntual del POUM aprovada definitivament el 15 de febrer de 2007 es modifica l'ús de dos equipaments més per a transformar-los en allotjaments tutelats: al carrer Ramon Llull, 130 es preveu la construcció d'un edifici de 421 m^2 d'habitatges tutelats de lloguer per a joves i a l'avinguda Barcelona, 148 una promoció de lloguer per a gent gran.



1. Sant Leopold, 33
2. Rambla de Francesc Macià, 271
3. Vallhonrat, 26- Cisterna 68
4. Pau Marsal, 163
5. Ramon Rull, 130
6. Avinguda Barcelona, 148

De totes aquestes reserves únicament s'han construït els del carrer Sant Leopold en una promoció de 46 habitatges d'Habitatge Terrassa.

1.6.2.5 Potencial total d'habitatges del municipi

Del sumatori dels habitatges potencials en sòl urbà i urbanitzable es pot obtenir 43.763 habitatges, dels quals un mínim de 8.406 tindrien algun règim de protecció (6.252 de protecció oficial, 2.059 de protecció oficial amb preu concertat, 95 habitatges concertats). En aquest potencial s'hauria de descomptar els 2.361 habitatges en SUNC i SUrb que ja estan construïts i habitats

Aquest nombre d'habitatges seria el que es podria obtenir desenvolupant totalment el planejament vigent, plantejat per un horitzó a llarg termini, i durant el període de vigència del present Pla local d'habitatge -sis anys-, només se n'arribaria a desenvolupar una petita part.

	lliure	protegit	TOTAL
Sòl urbà consolidat	**15.928**	**0**	**15.928**
Habitatges buits (consums aigua)	13.075		13.075
En construcció i/o pendents de vendre*	551		551
Operacions de densificació, remuntes, divisió d'habitatges,…	2.302		2.302
Sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable	**19.609**	**8.406**	**28.015**
Polígons d'actuació	3.229	290	3.519
Plans de millora urbana	7.281	3.598	10.879
Plans parcials	8.525	4.128	12.653
Àrea residencial estratègica	575	389	964
TOTAL POTENCIAL PLANEJAMENT	**35.537**	**8.406**	**43.943**

TOTAL POTENCIAL ACTUAL	**41.582**

* Valors orientatius ja que alguns poden estar ubicats dins de sectors de planejament derivat

A aquest potencial s'hauria de sumar també els habitatges resultants dels 668 solars buits fora de sectors de planejament derivat, és a dir, en sòl urbà consolidat. (veure plànol I.17.) D'aquests, 358 es troben en sòl qualificat d'edificació aïllada principalment a les urbanitzacions.

1.6.3 ALTRES PLANS I PROJECTES AMB INCIDÈNCIA EN L'HABITATGE

En l'àmbit local de Terrassa trobem els següents plans i projectes que d'alguna manera o altra incideixen en la planificació de temes d'habitatge:

Pla de mandat 2015-2019

El Pla de Mandat és un instrument estratègic de gestió que consisteix en concretar i acotar l'agenda política per a tot el mandat, de forma que l'acció de govern avanci de manera programada i sistemàtica, a partir d'haver seleccionat prèviament allò que s'ha decidit aconseguir i, en conseqüència, planificar el seu assoliment.

El Pla fixa cinc prioritats que es concreten amb 114 compromisos, dels quals en matèria d'habitatge destaquen l'elaboració d'un pla local d'inclusió social per al període 2016-2020, l'increment dels serveis de mediació per a les famílies en risc de sobreendeutament i/o de desnonament de l'habitatge habitual per manca de pagament d'hipoteca o lloguer, l'augment dels ajuts d'urgència per donar suport a les famílies que estan en situació de risc d'exclusió residencial i energètica, garantir l'aplicació de la Llei 24/15 per tal que no es produeixin a la ciutat talls de subministrament ni desnonaments deguts a pobresa sobrevinguda, la redacció d'un pla integral d'habitatge (objecte del present document), la mobilització del parc d'habitatges buits que estan en mans de les entitats financeres i grans propietaris i propietàries, la rehabilitació i el manteniment del parc d'habitatges a través d'una nova cultura col·laborativa, garantir un canvi en les condicions de les llars de Terrassa per tal que els habita ges siguin energèticament sostenibles i la creació de l'Oficina d'Habitatge i Eficiència Energètica.

Pla local de joventut de Terrassa 2017-2021

L'objectiu del Pla és visualitzar la realitat de la població jove de Terrassa i detecatar les necessitats per tal de definir els objectius i accions o programes concrets a dir a terme els propers 4 anys. Pel

que fa l'habitatge, uns dels tres eixos que planteja el Pla fa referència a l'emancipació i l'autonomia on estableix un programa d'habitatge encaminat a augmentar el paper de l'administració com a referent en l'accés a l'habitatge jove creant espais de mediació entre l'Administració, persones propietàries i joves, i per altra banda proporcionar recursos que redueixin les dificultats d'accés a l'habitatge.

El Pla no defineix un programa d'habitatge específic sinó que trasllada la informació de l'anàlisi i diagnosi al servei d'habitatge encarregat de definir les polítiques i accions en aquesta matèria.

Actualització del Pla local d'inclusió social 2011

El PLIS, aprovat el març de 2011, és el document que, a partir d'una diagnosi estratègica dels riscos d'exclusió i vulnerabilitat social de la ciutat, estableix els mecanismes de cooperació i concertació entre els diferents agents implicats per tal d'aplicar mesures en xarxa.

Terrassa compta amb l'avaluació del PLIS 2011-2015, el mapa de recursos inclusius, la diagnosi social i l'actualització anual dels mapes de vulnerabilitat, fruit de l'acord del Ple Municipal del 29 d'octubre de 2015, en què es va aprovar una proposta de resolució per lluitar contra l'exclusió social, on s'acordava l'actualització del Pla Local d'Inclusió Social de Terrassa 2011-2015.

Així mateix, es va acordar el desenvolupament d'un procés participatiu de caràcter associatiu i ciutadà, per obtenir el consens social suficient que definís i implementés el nou Pla Local d'Inclusió Social.

Pla estratègic de la gent gran

El Pla Estratègic de la Gent Gran s'ha començat a elaborar aquest 2018 amb el suport de la Diputació de Barcelona i amb la previsió de durada de 10 anys.

El Pla té per objectiu diagnosticar la situació actual de la població major de 65 anys i la previsió de futur, per planificar les polítiques a la gent gran de la ciutat, en tres àmbits rellevants, un d'ells destinat a la creació d'entorns propicis i favorables en relació a l'habitatge, el medi ambient, el transport etc.

Pla local d'atenció a les persones amb capacitats diverses 2016-2020

L'oficina de capacitats diverses vetlla per facilitar l'accés de les persones amb reconeixement de discapacitat a un habitatge i/o allotjament de qualitat.

Entre les diferents accions a realitzar hi ha:

- Conèixer l'oferta actual de la ciutat respecte a habitatges en règim de lloguer per a persones amb reconeixement de discapacitat i baixos ingressos així com l'adaptat i conèixer el sistema d'accés per tal d'identificar possibles millores en el procés.
- Continuar treballant des de la comissió de treball Ajuntament-Generalitat- Coordinadora Capaç per insistir en un projecte de residència i centre de dia - respir a Terrassa.
- Crear una comissió de treball per estudiar la viabilitat del projecte de pisos amb suport per persones amb discapacitat intel·lectual.
- Crear una comissió de treball per estudiar la viabilitat del projecte de pisos amb suport per persones amb discapacitat derivada de salut mental.

- Elaborar un fulletó informatiu per orientar a les comunitats de veïns en els drets i deures que tenen envers l'eliminació de barreres arquitectòniques i comunicatives de les seves comunitats.

- Crear una comissió de treball per conèixer la necessitat i recursos disponibles per a persones amb discapacitat intel·lectual grans (+60 anys).

- Crear una comissió de treball per estudiar la viabilitat del projecte de pisos amb suport per persones amb discapacitat intel·lectual, però amb suport més extens.

Ordenances municipals

L'ordenança fiscal número 2.5 de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres i l'ordenança fiscal número 2.1. de l'impost sobre béns immobles, estableixen bonificacions i/o exempcions sobre els seus tributs.

A més a més, l'Ajuntament de Terrassa ofereix:

- Ajuts per actuacions d'estalvi energètic de particulars dirigides a la implantació d'instal·lacions d'energia solar tèrmica

- Ajuts al pagament del IBI d'habitatges destinats a lloguer social. fins a 15.000€ per a l'any 2018.

- Subvencions adreçades a la reforma d'habitatges buits que es destinin al lloguer social per dur a terme actuacions destinades a fomentar obres de millora, solidesa estructural, habitabilitat i reducció de la demanda energètica i emissions de CO2 en habitatges ubicats en el terme municipal de Terrassa, amb l'objectiu que compleixin la normativa vigent.

- Instrucció de Servei d'instal·lació de comptadors d'aigua provisional d'emergència per a persones o unitats de convivència en situació de risc d'exclusió residencial, aprovada per la Junta de Govern el desembre de 2016.

Amb anterioritat es van implantar a Terrassa altres plans i projectes rellevants que també varen tenir incidència en l'habitatge:

Programa d'habitatge 2005-2010

Com a resultat d'un estudi realitzat l'any 2004 sobre les necessitats d'habitatge i possibilitats de la població de Terrassa de tenir-hi accés es va formular el programa d'habitatge 2005-2010.

L'estudi, davant d'un increment dels preus del sòl i l'habitatge, posava èmfasi en l'aparició de nous segments de població en situació de risc i vulnerabilitat pel que fa l'accés a l'habitatge i determinava que el 35% de les noves llars de Terrassa necessitava algun tipus d'ajut per poder accedir a un habitatge i que calia més implicació per part de les administracions, i en especial de la municipal pel que fa a la disponibilitat de sòl i la promoció d'habitatges protegits.

Els compromisos en el marc d'aquest programa responien a quatre camps concrets: lloguer social, foment de la rehabilitació d'edificis i habitatges i la instal·lació d'ascensors, promoció de sòl i promoció de nous habitatges.

A finals del 2010, el programa d'habitatge havia assolit gestionar un total de 1.846 habitatges en el servei de mediació, això és un increment anual d'uns 230 habitatges i ha passat a tenir un parc de titularitat pública destinat a lloguer social de 300 habitatges a 600. Pel que fa els serveis de l'oficina local d'habitatges, aquests van anar incrementant al llarg dels darrers anys i es van incorporar nous serveis pel conjunt de la ciutadania. Finalment, pel que fa la promoció de sòl, es va urbanitzar i començar a construir el subsector 1 de Torre-sana i la redacció del PMU del subsector 2 i l'aprovació del Pla parcial de les Aymerigues. Pel que fa la producció d'habitatges, es van acabar un total de 834 habitatges protegits, més 149 que en curs, és a dir, un nombre força inferior a l'objectiu fixat en el programa.

Projectes de Llei de Barris

Pla de barris Districte II 2004-2008

El Pla de Barris del Districte II va suposar la injecció de 16 milions d'euros als barris de Ca n'Anglada, Montserrat, Torre-sana i Vilardell en quatre anys (pressupost finançat el 50% per l'Ajuntament i el 50% per la Generalitat), destinats a realitzar actuacions urbanístiques i programes socioeconòmics amb la finalitat de millorar els carrers, els serveis i la convivència als quatre barris del districte.

Pla de barris La Maurina 2008-2012

El Pla de la Maurina va suposar una injecció de 16 milions d'euros al llarg del període 2008-2012 en el barri destinats a la millora dels carrers i places, la construcció d'un nou equipament i el treball amb programes de temes socials, de convivència i de dinamització comercial i econòmica.

Pla de continuïtat del Districte II

Una vegada finalitzat el Pla de Barris del Districte 2, l'Ajuntament va sol·licitar a la Generalitat el Pla de Continuïtat del projecte, que es va aprovar al juliol del 2009, per tal de completar les tasques que s'havien dut a terme durant el període 2004-2008. D'aquesta manera, el districte va disposar de 4 milions d'euros més per a fer actuacions urbanístiques, socials i econòmiques fins al 2011. D'aquest pressupost, 2 milions d'euros van destinats a actuacions urbanístiques i els altres dos a programes socioeconòmics.

1.7 RECURSOS I INSTRUMENTS EN MATÈRIA D'HABITATGE

1.7.1 ORGANITZACIÓ I RECURSOS MUNICIPALS DEDICATS A POLÍTIQUES D'HABITATGE

Els instruments de gestió de la política d'habitatge de **l'Ajuntament de Terrassa** estan englobats principalment en l'àrea de **Drets Socials i Serveis a les Persones,** des de diferents serveis i empreses:

- El **Servei de Polítiques Socials d'Habitatge** atén les emergències ciutadanes relacionades amb l'accés a l'habitatge, la comunitat veïnal o els subministraments. Està integrat per l'Oficina municipal d'atenció a la pobresa energètica, el servei de suport a les comunitats veïnals i els Programes de cohesió i polítiques socials d'habitatge.

- Els **Serveis socials** concentren els recursos d'atenció primària, atenció a l'infància i adolescència, el servei atenció domiciliària i l'atenció primària i serveis comunitaris

- La **Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa** és una empresa municipal que concentra l'execució de la política en matèria d'habitatge de l'Ajuntament de Terrassa, i proporciona diferents serveis a l'Ajuntament, amb l'objectiu de promoure habitatge públic i sòl protegit i fomentar el lloguer socials, a banda de gestionar el patrimoni municipal. A més, duu a terme els serveis d'Oficina Local d'Habitatge.

1.7.1.1 Servei de Polítiques Socials d'Habitatge / Servei d'Habitatge Social

Des de l'Àrea de Drets Socials i Serveis a les Persones es gestionen diferents serveis adreçats a persones, famílies i grups que pretenen ajudar a trobar solucions a les dificultats socials que poden tenir de manera temporal o permanent, així com prevenir situacions de risc derivades d'aquestes a fi de millorar el benestar social de la ciutadania.

OFIMEH-LL

L'objectiu del servei és oferir un servei de mediació per a les famílies en risc de sobreendeutament i/o de desnonament de l'habitatge habitual per manca de pagament d'hipoteca o lloguer a fi de garantir l'aplicació de la Llei 24/2015, amb tots els mecanismes legals existents, per tal que no es produeixin a Terrassa talls de subministrament ni desnonaments deguts a pobresa sobrevinguda. Vinculat a aquest servei existeix la taula de desnonaments, formada per tècnics del Servei de Politiques Socials d'Habitatge i Serveis Socials aborda els llançaments amb ordre judicial, amb l'objectiu d'aturar-los si existeix vulnerabilitat residencial.

Les dades de l'evolució de les intermediacions mostren que els darrers anys s'havien reduït els expedients oberts per impagaments hipotecaris mentre que han incrementat els de lloguer però el 2017 aquests han tornat a registrar un augment del 60% dels casos mentre que els expedients d'intermediació en lloguers s'han mantingut. En conjunt però s'observa un increment dels expedients oberts i en tràmits (el darrer any 2017 hi havia 900 expedients en tràmit a la ciutat) per situacions de sobreendeutament i per tant risc de pèrdua de l'habitatge.

Evolució dels expedients de l'OFIMEH-LL

	Expedients	2015	2016	2017
hipoteca	Oberts		180	287
	Tancats		227	305
	En tràmit		275	419
lloguer	Oberts		479	476
	Tancats		88	209
	En tràmit		354	481
total	Oberts	545	659	763
	Tancats	400	315	514
	En tràmit	652	629	900

Font: memòries anuals Àrea Drets Socials i Serveis a les Persones

Cal mencionar que entre un 50 i un 60% dels expedients tancats no suposen la pèrdua de l'habitatge i entre un 35-45% impliquen la pèrdua de l'habitatge actual però amb una alternativa d'allotjament.

En aquest sentit, del conjunt de **situacions i avisos de desnonaments** a Terrassa, els quals el darrer **any 2017 varen ser 627,** principalment per lloguer (42%) i ocupació irregular de l'habitatge (50%) s'aturen tant des de l'oficina com des de les plataformes ciutadanes existents. Del total de desnonaments amb procediment iniciat l'any 2017 se'n van executar 33, un 5% mentre que la resta van ser suspesos o aplaçats. En quant a la propietat dels pisos, aquells desnonaments per impagament d'hipoteca són principalment d'entitats financeres mentre que els de lloguer són amb un percentatge similar de bancs i de particulars. Pel que fa l'ocupació aquesta es dóna principalment en habitatges de propietat d'entitats financeres.

El quadre següent mostra l'evolució dels desnonaments els darrers tres anys a la ciutat de Terrassa i s'observa que s'han incrementat els procediments iniciats per efectuar el desnonament; en 2 anys s'han duplicat el nombre atesos pels serveis municipals i es donen sobretot en llars vulnerables que tenen dificultat per pagar el lloguer del seu habitatge.

Evolució dels desnonaments

	2015	2016				2017			
	total	hipoteca	lloguer	ocupació	total	hipoteca	lloguer	ocupació	total
Total	300	52	223	212	487	49	264	314	627
Suspesos/aplaçats	164	52	164	185	401	48	257	289	594
Executats	136	0	59	27	86	1	7	25	33

Font: memòries anuals Àrea Drets Socials i Serveis a les Persones

Intermediació en ocupacions

D'acord amb l'informe d'habitatges ocupats de principis de 2017 realitzat a partir dels habitatges ocupats sense acreditar titular, a Terrassa hi havia al voltant de 1.401 habitatges ocupats i afectaven a 3.459 persones (una mediana de l'1% del parc habitat). En relació amb les dades recollides l'any anterior, s'ha produït un increment de 195 habitatges ocupats i 451 persones ocupants. S'ha de tenir en compte, però, que aquesta és una realitat canviant i molt dinàmica, i que les dades disponibles corresponen al moment en que es tramita la demanda al padró municipal d'habitants, i aquesta no sempre té continuïtat.

La distribució territorial no és homogènia pel conjunt de la ciutat i les ocupacions es concentren a sectors concrets de la ciutat (Ca n'Anglada, Montserrat, la Maurina, Can Palet, Can Palet II, Guadalhorce, Sant Llorenç i Sant Pere Nord), encara que en relació a l'informe anterior s'observa una clara tendència d'expansió territorial del fenomen pel conjunt de barris de la ciutat.

Es visualitzen amb claredat les ocupacions en bloc de noves promocions que, sovint, van associades amb demandes, en paral·lel, de l'empadronament. Es tracta d'una realitat que tendeix a créixer i afecta al conjunt de la ciutat.

De l'anàlisi dels titulars a la Base de Dades Cadastral en el moment de presentar la sol·licitud, aproximadament el 20% (267 habitatges) tenen com a titulars a persones físiques, mentre la resta tenen com a titulars persones jurídiques, majoritàriament entitats financeres o societats gestores de bens immobles.

Ara bé, aquestes dades no tenen comptabilitzades les baixes i per tant poden contenir errors. En aquest sentit, per tal de quantificar el **nombre d'ocupacions** a Terrassa s'ha considerat aquells casos en que els **serveis municipals hi estant intermediant** i que es corresponen principalment amb entitats financeres i grans tenidors. Aquests es concreten en **976** habitatges i localitzen en diferents barris del municipi però destaca una major concentració a Ca n'Anglada, Can Palet i Sant Pere Nord (veure plànol I.15c).

Fons de lloguer social d'emergència. Mesa d'emergència

Aquest fons té per objectiu facilitar habitatge a famílies i persones que han vist reduïts els seus ingressos i que han perdut o són vulnerables de perdre l'habitatge i que es troben o estaran afectats per un procediment d'execució hipotecària o desnonament de lloguer. Es treballa amb entitats que tenen pisos buits i amb gran tenidors i entitats financeres i una part dels habitatges cedits als serveis socials i concretament a la mesa d'emergència provenen de la Societat municipal d'habitatge o de l'Agència catalana de l'habitatge. Es fa un seguiment de cadascuna de les famílies vulnerables a la Mesa de Valoració i d'aquesta manera poder assignar un habitatge de lloguer social.

El nombre d'habitatges assignats per la mesa ha anat creixent els darrers anys passant de 33 l'any 2013 fins als 123 el darrer any 2017. Tot i així, es detecta que la demanda d'unitats familiars susceptibles de portar a la Mesa de Valoració va incrementant any rere any (de 830 a principis de 2017 a 1.082 a finals del mateix any) i conseqüentment i per tant l'objectiu fixat de necessitats d'assignar 208 habitatges anuals seria insuficient.

Evolució del nombre d'habitatges assignats per la mesa de valoració

	2013	2014	2015	2016	2017
Nombre d'habitatges	33	64	75	114	123

Font: memòries anuals Àrea Drets Socials i Serveis a les Persones

OFIMAPE

A principis del 2016 es va posar en marxa l'Oficina Municipal d'Atenció a la Pobresa Energètica i Promoció de l'Eficiència Energètica (OFIMAPE), per tal d'informar i assessorar sobre l'eficiència energètica a les llars i fer l'acompanyament tarifari a la ciutadania, especialment a les famílies

receptores dels ajuts socials. Aquesta oficina treballa amb estreta col·laboració amb Serveis Socials per tal de detectar i començar a treballar amb les famílies més afectades per la pobresa energètica. L'oficina ha realitzat en total 606 informes a Terrassa d'acord amb la Llei 24/2015 de per a impedir la interrupció del subministrament d'aigua, d'electricitat o gas i ha concedit un total de 901 ajuts per a subministraments.

Pel que fa la distribució territorial, els districtes 2 i 4 són on s'han realitzat un major volum d'informes mentre que pel que fa els ajuts concedits també s'han donat en aquests dos àmbits i al districte 3. Per contra, el districte 1 és el que presenta un menor nombre d'ajuts atorgats en concepte de subministrament.

Districte	Ajuts subministres	Informes 24/2015
1	50	81
2	224	208
3	226	89
4	154	159
5	119	58
6	128	65
Total	**901**	**660**

Font: Àrea Drets Socials i Serveis a les Persones

Dinamització comunitària

És un servei adreçat a acompanyar, informar i assessorar el veïnat en la resolució de problemes de gestió i convivència dins del marc normatiu de la Llei de propietat horitzontal. pretén afavorir el diàleg i l'acord entre el veïnat i generar dinàmiques que facilitin l'enfortiment de les xarxes de relació primàries per a incrementar progressivament les capacitat d'autogestió del veïnat.

El nombre d'intervencions en les comunitats ha crescut els darrers cinc anys fins a 507 el darrer 2017 en el conjunt de la ciutat, concentrades principalment al districte 2 i 6. En concret, els barris amb un major volum d'intervencions han estat al llarg del període Ca n'Anglada, Sant Llorenç, Sant Pere Nord i Can Palet i els últims anys 2016 i 2017 s'han estès les problemàtiques a més barris de la ciutat com Ca n'Aurell, La Maurian, Ègara, entre d'altres. Els principals tipus d'incidència són impagaments i gestió de la comunitat.

Nombre d'intervencions en comunitats

	2013		2014		2015		2016		2017	
Districte	Núm	%	Núm	%	Núm	%	Núm	%	Núm	%
D1	18	6%	11	5%	16	7%	23	7%	48	9%
D2	89	29%	93	39%	88	41%	86	27%	117	23%
D3	26	9%	36	15%	35	16%	67	21%	97	19%
D4	11	4%	6	2%	11	5%	24	7%	58	11%
D5	81	27%	19	8%	16	7%	36	11%	55	11%
D6	80	26%	76	32%	49	23%	87	27%	132	26%
Total	305	100%	241	100%	215	100%	323	100%	507	100%

Font: Ajuntament de Terrassa

1.7.1.2 Serveis socials

Amb l'objectiu d'atendre les necessitats bàsiques de les persones més vulnerables de la ciutat, dins el marc legal que ho defineix, els Serveis Socials municipals proporcionen una atenció directa a la ciutadania des d'una vessant humana que vira cap a la promoció de l'autonomia de les persones més vulnerables. El servei gestiona els Equips Bàsics d'Atenció Social, els Serveis d'Atenció Domiciliària, l'Equip d'Atenció a la Dependència i l'Equip d'Atenció a la Infància i l'Adolescència, així com altres recursos socials com són l'Andana i El Rebost.

En la qüestió de l'habitatge, tenen diferents serveis i també convenis i col·laboracions amb entitats sense ànim de lucre (veure apartat 1.7.2)

Servei d'atenció immediata per atendre persones sense sostre

- ***Andana***

  L'Andana és un servei adreçat específicament a les persones sense llar a fi de proporcionar-los allotjaments d'urgència a aquestes persones que es troben en situació de vulnerabilitat. El projecte es va consolidar a partir de 2007, gràcies a un conveni amb l'Ajuntament de Terrassa i, l'any següent, va començar a comptar amb personal, bugaderia, habitacions, cuina i altres materials i instal·lacions necessàries per dotar adequadament el servei.

  Les persones sense sostre ateses per serveis socials es deriven a l'Andana, servei gestionat per Creu Roja. Hi ha un total de 40 places per donar obertura d'acolliment per a una situació d'urgència, les quals s'incrementen durant els mesos d'hivern amb el dispositiu d'alerta d'onada de fred. En total, l'any 2017 l'Andana va tenir una taxa d'ocupació del 79% i va atendre a 253 persones úniques, això és 63 persones més que l'any anterior. Com a problemàtiques més destacades ressaltaven l'alcoholisme i la manca d'ingressos així com també problemes en l'entorn familiar, de salut mental, entre d'altres, i cal mencionar que del conjunt de persones estrangeres, el 28% es trobaven en una situació irregular.

  A les persones acollides a l'Andana se'ls defineix un pla de treball per tal de poder fer un seguiment de la seva realitat i afavorir la seva inclusió. Des de Creu Roja, es veu amb preocupació aquesta inclusió ja que pel tipus de perfil d'usuari els processos són molt complexos i lents.

- Projecte per a persones sense sostre amb problemes de salut mental coordinat a tres bandes entre l'Ajuntament, el Consorci Sanitari de Terrassa i la Societat Municipal d'Habitatge mitjançant l'assignació de 4 habitatges que té la SMH.

- Projecte amb famílies des de la metodologia housing first coordinat a tres bandes entre l'Ajuntament, la Societat Municipal d'Habitatge i Prohabitatge que fa el seguiment. Compte amb l'assignació de 4 habitatges de la SMH.

Allotjaments d'inclusió

- ***Servei municipal d'allotjament d'urgència***

  El SAU és un espai adreçat a dones, amb o sense fills, de la ciutat de Terrassa que sofreixen maltractaments per tal d'oferir-los-ho un allotjament temporal d'urgència (a l'espera d'una casa d'acollida), digne i segur a la dona víctima de maltractaments. Alhora, ofereix atenció psicològica i jurídica si ho requereix, així com atenció social i suport. L'Ajuntament dóna aquest servei de forma gratuïta i les usuàries poden fer ús del SAU durant un període transitori màxim de 72 hores, durant el qual es buscarà una sortida adequada a la seva situació. L'Ajuntament disposa actualment d'un únic pis.

- ***Conveni Ajuntament i entitats:***

  Prohabitatge. L'ajuntament té un conveni de col·laboració amb Prohabitatge pel seguiment de les persones allotjades. Aquesta entitats disposa d'un total de 47 habitatges a la ciutat. A la taula a continuació es descriu el programa a que van destinats, el nombre d'habitatges i la propietat d'aquests:

Tinença	Núm	programes destinats
propietat Prohabitatge	4	3 secretaria de Fam + 1 Aj de Terrassa
privats	3	1 Emergència Aj TRS +2 supervisat AjTRS
Cessió Aj de Terrassa	12	Suport Educatiu Aj TRS
Conveni Agència Catalana	28	Emergències i supervisat Aj TRS (5secretaria FAM)
Total	**47**	

AIDE és l'Associació d'Intervenció en Drogodependències d'Ègara i actualment disposa d'un conveni amb l'Ajuntament de Terrassa que li ha assignat 1 habitatge de la SMH.

Creu Roja disposa d'un conveni amb l'Ajuntament de Terrassa pel seguiment de les persones acollides en 4 habitatges de la SMH.

Prodis té un conveni amb l'Ajuntament per la cessió de 9 habitatges destinats a persones amb discapacitats.

Ajuts al pagament del lloguer

En quant a ajuts a l'accés a l'habitatge, per un costat existeixen els ajuts de la Generalitat a fons perdut per fer front al pagament del lloguer de les unitats de convivència que tinguin ingressos baixos o moderats, a qui el cost de l'habitatge pot situar en risc d'exclusió social residencial. El nombre i la quantia econòmica de les prestacions al lloguer han augmentat any rere any des del 2014 fins a situar-se el darrer any 2017 a 1.580 beneficiaris, a una xifra similar a la del 2009. A nivell

territorial destaca un major nombre d'ajuts tramitats de persones residents en el districte postal (veure plànol I.14b).

Ajuts per al pagament del lloguer

	Exp. Aprovats	Import econòmic
2014	456*	925.029,83 €
2015	1.103	1.789.417,61 €
2016	1.462	2.421.329,08 €
2017	1.580	3.647.258,99 €

* aquest any només es va obrir convocatòria per prestacions.

Prestacions econòmiques d'especial urgència

	Exp. Aprovats	Import econòmic
2014	92	159.184,92 €
2014	130*	78.722,40 €
2015	52	95.264,44 €
2016	47	95.407,48 €
2017	32**	53.397,90 €

*línia especial per a aturats de llarga durada només es va fer excepcionalment l'any 2014.

**encara hi ha 41 expedients pendents de proposta

Per un altre costat, existeix una línia d'ajuts econòmics municipals d'urgència social en concepte d'habitatge. A la taula a continuació es relacionen el nombre d'ajuts atorgats segons concepte d'accés i deutes a l'habitatge i de subministres. A nivell territorial el major volum d'ajuts es situen als barris de Ca n'Anglada, Can Palet, Can Parellada, La Maurina, Les Arenes-Grípia i Sant Pere Nord i malgrat que la quantia ha anat disminuint al llarg dels darrers tres anys aquests barris continuen patint dificultats pel que fa el pagament de l'habitatge i els subministres. (veure plànol I.14c)

Barri	Habitatge (accés/deutes) 2015	Subministraments (altes i deutes) 2015	Altres * 2015	Total 2015	Habitatge (accés/deutes) 2016	Subministraments bàsics (altes i deutes) 2016	Altres * 2016	Total 2016	Habitatge (accés/deutes) 2017	Subministraments bàsics (altes i deutes) 2017	Altres * 2017	Total 2017
Antic Poble de Sant Pere	5	2	0	7	0	1	0	1	1	0	0	1
Ca n'Anglada	139	459	8	606	114	317	3	434	116	219	11	346
Ca n'Aurell	54	108	0	162	54	74	1	129	35	56	4	95
Can Boada Casc Antic	40	54	1	95	32	37	0	69	24	46	1	71
Can Boada del Pi	11	11	1	23	5	9	0	14	3	9	0	12
Can Gonteres	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Can Jofresa	3	22	0	25	4	15	0	19	1	21	0	22
Can Palet	47	221	5	273	54	184	3	241	41	171	5	217
Can Palet de Vista Alegre	1	2	0	3	0	1	0	1	0	3	0	3
Can Palet II	4	35	1	40	3	20	1	24	6	36	0	42
Can Parellada	16	146	16	178	15	131	0	146	16	132	4	152
Can Roca	3	19	6	28	7	21	6	34	3	14	0	17
Can Tusell	7	47	0	54	2	20	0	22	8	29	1	38
Cementiri Vell	45	81	3	129	26	53	3	82	16	26	0	42
Centre	28	44	3	75	15	30	0	45	18	49	3	70
Disseminats	0	1	0	1	2	1	0	3	1	2	0	3
Ègara	16	36	2	54	10	31	1	42	10	26	1	37
Guadalhorce	4	19	0	23	3	11	1	15	0	4	1	5
la Cogullada	32	65	1	98	20	73	0	93	23	60	1	84
la Maurina	42	105	3	150	33	108	3	144	44	102	2	148
les Arenes-la Grípia-Can Montlor	30	123	4	157	21	90	2	113	16	78	1	95
les Fonts	11	15	0	26	17	39	0	56	20	41	2	63
les Martines	0	0	0	0	2	1	0	3	1	1	0	2
Montserrat	13	61	5	79	13	79	4	96	15	70	0	85
P.I. Santa Eulàlia	5	0	0	5	1	0	0	1	3	0	1	4
Pl. Catalunya-Escola Industrial	27	41	1	69	16	11	1	28	10	6	2	18
Pla del Bon Aire	6	14	0	20	0	16	0	16	4	9	0	13
Poble Nou-Zona Esportiva	31	99	3	133	29	65	0	94	16	59	1	76
Roc Blanc	16	46	4	66	15	48	9	72	16	36	0	52
Sant Llorenç	20	97	1	118	20	69	1	90	16	45	0	61
Sant Pere	41	55	2	98	51	47	0	98	40	49	4	93
Sant Pere Nord	52	127	2	181	35	92	1	128	33	78	2	113
Segle XX	15	47	3	65	17	29	0	46	12	34	3	49
Torrent d'en Pere Parres	14	29	0	43	12	49	0	61	14	31	0	45
Torre-sana	21	46	23	90	26	71	33	130	10	87	0	97
Vallparadís	8	15	6	29	6	4	0	10	2	2	0	4
Vilardell	1	41	2	44	4	55	0	59	5	37	1	43
Xúquer	1	14	0	15	0	9	0	9	3	17	1	21
sense dades	1	4	1	6	1	2	3	6	0	1	0	1
Total ubicat per barri	**810**	**2.352**	**107**	**3.269**	**685**	**1.913**	**76**	**2.674**	**602**	**1686**	**52**	**2340**
Total ciutat	**809**	**2.349**			**734**	**2.028**			**570**	**1576**		

* allotjament residencial transitori, neteja habitatges insalubres, complement ajut pagament lloguer social
els complements d'ajut per pagament de lloguer social només s'han comptabilitzat 1 per receptor

Projecte d'arranjament d'habitatges

Aquest projecte consisteix en facilitar reformes bàsiques en l'habitatge per a garantir l'accessibilitat i la seguretat principalment en banys i cuines. Aquest programa és una de les mesures d'acompanyament als serveis socials municipals davant els efectes de la crisi econòmica i aporta el suport tècnic i la provisió dels serveis amb un copagament de la despesa entre Diputació de Barcelona i Ajuntament:

- Intervencions en banys: instal·lació de plats de dutxa, pica de lavabo, tassa de wàter, aixetes, agafadors i barana basculant. Instal·lació d'escalfadors elèctrics.

- Intervencions en cuines: pica, aixetes, campana extractora, substitució de cuina de gas per cuina elèctrica (prioritàriament per a persones en procés de demència)

- Instal·lacions elèctriques: actuacions de millora de la seguretat i l'accessibilitat.

- Altres petites millores d'accessibilitat: adaptació de portes i manetes, petites rampes,...

1.7.1.3 Societat Municipal Habitatge de Terrassa (Habitatge Terrassa)

Habitatge Terrassa va ser constituïda l'any 1971 com a societat anònima per l'Ajuntament de Terrassa, al qual pertany la totalitat del seu capital social i l'any 2016 es va aprovar i iniciar un projecte de reorganització amb la finalitat de millorar el servei i activitats.

La seva missió és promoure, dissenyar i gestionar polítiques d'habitatge que generin valor social i millorin les condicions de vida de la ciutadania, gestionar amb criteris sostenibles el parc públic de sòl i habitatge de l'Ajuntament de Terrassa i prestar tots els serveis d'una oficina local per a facilitar el dret i l'accés a un habitatge digne als terrassencs.

Tal i com s'ha assenyalat anteriorment Habitatge Terrassa concentra l'execució de la política en matèria d'habitatge de l'Ajuntament de Terrassa, i les seves dues activitats principals o línies estratègiques de treball són la gestió de l'oficina local d'habitatge i la gestió del lloguer social i del patrimoni adscrit. Pel que fa la promoció de sòl i habitatges la conjuntura actual ha fet que se suspengui aquesta activitat i ha quedat reduïda a la participació com a propietari a les juntes de compensació, la més important a les Aymerigues (veure plànols 11 i 12 de disponibilitat de sòl).

Oficina local d'habitatge

La Societat municipal d'habitatge realitza la prestació dels serveis propis d'una oficina local d'habitatge (OLH). Així els primer conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de Terrassa i la Generalitat de Catalunya per la seva implantació es va signar el 2005 i actualment les oficines es troben al carrer Pantà. Els diferents serveis que ofereix l'OLH s'agrupen en 5 programes:

1. Informació general en matèria d'habitatge

L'àrea d'atenció a l'usuari es realitzen les funcions d'informació i assessorament a la ciutadania en totes les matèries relacionades amb l'habitatge, de registre d'entrada de les sol·licituds relatives als programes i línies d'ajuts que gestiona l'Agència catalana de l'habitatge (ACH), la comprovació i revisió de la documentació presentada a l'OLH, el trasllat

de sol·licituds i documents a l'ACH i l'assessorament i atenció en l'àmbit de les inscripcions al Registre de sol·licitants d'habitatge protegit.

L'any 2017 es van fer un total de 43.576 atencions, principalment relacionades amb les sol·licituds d'ajuts al pagament del lloguer i les inscripcions al registre de sol·licitants. El nombre d'atencions realitzades s'han multiplicat per 3,5 des del 2005 en que es va obrir l'oficina.

2. Rehabilitació i qualitat del parc edificat

Aquest grup de programes el composen el programa de promoció de mesures pel foment de la rehabilitació, el programa d'ajuts a la rehabilitació i el programa de control de l'habitabilitat. El 2017 es van atendre 50 visites d'assessorament a comunitats i tècnics que han concorregut a les 2 convocatòries de la Generalitat, en les quals hi van poder accedir 4 comunitats amb unt total de 23 entitats i un ajut de 70.498,50€; 3 d'elles per accessibilitat i 1 per conservació. Pel que fa les cèdul·les d'habitabilitat el 2017 se'n van tramitar 306.

El darrer any s'ha continuïtat amb la gestió del Pla de barris de la Maurina i la rehabilitació de 40 habitatge plurifamiliars i 565 entitats des que es va iniciar, i es va presentar el programa de mobilització d'habitatges buits de Terrassa.

3. Programes socials de l'habitatge de l'Agència Catalana de l'Habitatge

D'acord amb les directrius de la Direcció de programes socials de l'habitatge de l'ACH es presta el servei de gestió d'expedients d'ajuts al pagament de l'habitatge (prestacions puntuals) i d'ajuts de prestacions permanents per al pagament de lloguer.

L'any 2017 el nombre de sol·licituds d'especial urgència fou de 86 i de pagament del lloguer de 2.017 ajuts (253 més que l'any anterior) amb un import atorgat de més de 2,7 milions d'euros.

4. Registre de sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial

L'any 2010 es va aprovar el reglament adaptat a la ciutat de Terrassa i l'Ajuntament va encarregar la gestió del registre de sol·licitants a la Societat municipal d'habitatge. La inscripció és un requisit per accedir a un habitatge públic (mesa emergència, borsa de mediació i protecció oficial).

El 2017 es van registrar i validar 1.614 noves inscripcions, amb una mitjana de 42 inscripcions setmanals. A finals d'any les persones inscrites sumaven un total de 4.747 i la demanda és principalment per a un habitatge de lloguer i el 95% estan per sota del 2,31 IRSC.

5. Borsa de mediació del lloguer

El conveni de col·laboració entre l'ACH i l'Ajuntament de Terrassa compromet a realitzar les funcions d'informació sobre la borsa que inclouen l'assessorament a la propietat i a les persones sol·licitants d'habitatge social i l'acompanyament durant la vigència del contracte així com les funcions de mediació/cessió.

Actualment l'OLH està gestionant uns 576 habitatges amb contractes signats i els signats de lloguer durant el 2017 són 67 habitatges i 51 resolucions. Des de l'any 2003 s'han signat un total de 2.815 contractes i la rotació d'habitatges de la borsa és del 8,8% anual.

El programa municipal de mobilització d'habitatges buits de particulars aprovat l'any 2017 preveu ajuts destinats a les obres de millora per assolir les condicions d'habitabilitat i pagament del 50% de l'IBI si es destinen al programa de lloguer assequible (un 30% per sota del preu que fixa l'índex de preus de lloguer de la Generalitat). El programa pretén complementar al que es va iniciar el 2016 de masoveria urbana.

Promoció d'habitatge protegit i rehabilitació

L'activitat de promoció està aturada des que es van finalitzar dos edificis d'habitatges amb protecció oficial l'any 2012 i l'activitat actual de l'empresa es centra en la gestió del patrimoni immobiliari, concretament de 952 habitatges destinats al lloguer social i locals i aparcaments.

Tot i així, una de les principals accions de la Societat al llarg dels darrers anys ha estat la promoció d'habitatge protegit i la rehabilitació, amb gairebé 3.000 habitatge construïts a Terrassa, 345 dels quals en règim de lloguer.

Lloguer social i gestió del patrimoni adscrit a l'empresa

La gestió del patrimoni d'habitatges destinats a lloguer social que gestiona la Societat municipal d'habitatge es composa del parc propi i dels habitatges del servei de la borsa de mediació de lloguer. (veure apartat 1.5.4)

Com a titular de la propietat d'algunes habitatges l'empresa municipal té implícites obligacions i alhora comporta un manteniment dels immobles de lloguer a llarg termini, fet que condiciona l'endeutament per al finançament. I, l'adjudicació de tots els habitatges socials es fa a través del registre de sol·licitants.

L'any 2017 es van signar 69 contractes de lloguer de diferents programes i s'han iniciat alguns programes destinats a col·lectius específics.

La rotació d'habitatges del parc públic es situava el darrer any AL 9,46% respecte el parc total (uns 4 habitatges mensuals), lleugerament per sobre la borsa de mediació. Aquesta rotació implica un permanent estoc d'habitatges per reparar que es van afegint als processos d'adjudicació en curs.

Des de l'àrea econòmica de l'empresa es porta el control dels rebuts de lloguer, del pagament de les despeses de comunitats i el seguiment econòmic de les 10 comunitats de propietaris que gestiona 100% la societat municipal. La morositat a finals del 2017 era d'un 8,87%, lleugerament més baixa que l'any anterior.

Masoveria urbana i altres formes d'accés a l'habitatge

Habitatge Terrassa impulsa l'accés a habitatges existents a través de maneres diferents al lloguer o a la compra. Aquest altres models són:

- *Masoveria urbana. É*s quan la propietat d'un habitatge cedeix l'ús per un temps determinat a canvi que l'usuari assumeixi les obres necessàries per aconseguir l'habitabilitat de l'immoble. En aquest sentit Habitatge Terrassa ha creat una borsa de masovers per a totes aquelles persones empadronades a Terrassa, amb uns ingressos mínims i coneixements constructius suficients per dur a terme les obres necessàries.

- *Cessió d'ús*. La gestió i ús de l'habitatge es cedit a Habitatge Terrassa durant un període de 10 anys. A canvi de la cessió, Habitatge Terrassa es compromet a la reforma i/o reparació de l'habitatge i posar-lo en un lloguer social. A la finalització del període pactat es retorna el pis en un correcte estat de manteniment.

- *Cohabitatge.* Mitjançant una cooperativa d'habitatges es pot accedir a un habitatge existent o d'obra nova. La cooperativa, que és la propietària de l'edifici i dels habitatges, cedeix l'ús dels habitatges durant un període de temps indeterminat. Normalment l'edifici té espais comunitaris amb l'objectiu de reforçar la convivència entre els diferents membres de la cooperativa i que es produeixin interrelacions entre ells.

1.7.2 ORGANITZACIÓ I RECURSOS NO MUNICIPALS DEDICATS A POLÍTIQUES D'HABITATGE

Una de les finalitats que persegueix el PLIS és promoure mesures per a la inclusió social mitjançant un model d'intervenció en xarxa de tots els agents del municipi, especialment de l'administració, establint d'aquesta manera mecanismes de cooperació entre l'ajuntament i la població.

A Terrassa hi ha diverses entitats socials que treballen des de fa temps per evitar l'exclusió social i afavorir la inclusió d'aquells col·lectius més vulnerables presents a la ciutat i, a més a més, l'Ajuntament, des de l'àrea de Drets Socials i Serveis a les Persones, la qual és transversal i engloba des de salut i comunitat, serveis socials, promoció de la gent gran i joventut, polítiques d'habitatge,... treballa per donar resposta a les demandes ciutadanes en relació al benestar social.

Específicament en termes residencial, existeixen les següents entitats, serveis, recursos i convenis que actuen com a mecanisme que donen resposta a les necessitats d'habitatge de la població més vulnerable:

L'organització ***Caritas de Terrassa*** és una entitats sense ànim de lucre afí a l'església catòlica que té com a objectiu promoure, orientar i coordinar l'acció social i caritativa de la diòcesi, i la finalitat d'ajudar a la promoció humana i al desenvolupament integral de les persones, sensibilitzar la societat i promocionar la justícia social. A la ciutat de Terrassa disposa d'un pis d'acollida per a dones soles i amb fills en situació de risc o vulnerabilitat. Aquesta llar té una capacitat per a 4 nuclis i fa la funció d'acollida i transició per a la seva inclusió mitjançant un pla de treball amb acompanyament per part de professionals. El temps màxim d'estança previst és d'un any però en algunes ocasions aquest s'allarga degut a que moltes d'aquestes dones tenen una situació irregular i per tant troben dificultats per inserir-se en el món labora i llogar un habitatge soles. Caritas, a través de la Fundació Privada Foment de l'Habitatge Social, té també al municipi de Terrassa 2 habitatges de transició ocupats per 2 famílies que reben un seguiment social.

La ***Fundació Busquets*** és una entitat dedicada a l'atenció i acompanyament de menors, adults i famílies en situacions de vulenrabilitat social creada l'any 1903. A Terrassa disposa de 5 habitatges d'inclusió que lloga a propietaris particulars amb un total de 18 places (llar Montcau, llar La Mola, llar Montseny, llar Lucio Carretón) per persones sense sostre i sense llar. Actualment aquestes llars estan coordinades per Adigsa, la qual tramita els ajuts econòmics. L'objectiu del projecte és potenciar l'autonomia personal en funció d'un pla de treball establert amb l'usuari.

El CRAE de Terrassa compta actualment amb 4 llars amb una capacitat per a 35 menors, d'àmbit comarcal. Aquests són centres residencials d'acció educativa que atenen a nens i nenes d'entre 3 i

18 anys, els quals són tutelats per l'administració de la Generalitat des de la Direcció General d'Atenció a la Infància i l'Adolescència (DGAIA).

Des de la Fundació també es disposa d'una residència juvenil amb capacitat de 34 places en habitació individual per a joves autònomes de fora de la ciutat que viuen o treballen a Terrassa.

Des de la fundació es treballa amb la idea d'ampliar el nombre d'habitatges d'inclusió. Actualment tenen un projecte per realitzar 3 habitatges per persones sense sostre amb una capacitat per a 12 places i la construcció de 2 habitatges per a joves que surten del Centre residencial d'acció educativa (CRAE) amb una capacitat per a unes 8-10 places amb la finalitat que aquests joves puguin fer la transició a l'edat adulta amb suport per part de la fundació.

Prohabitatge és una entitat sense ànim de lucre i independent que va néixer a Terrassa i porta treballant des de 1999 amb la finalitat de prevenir i eradicar l'exclusió residencial i el sensellarisme a Catalunya. L'entitat , que compta amb professionals dels àmbits com l'advocacia, el treball social, la mediació o l'economia, gestiona diferents programes públics d'habitatge i disposa de programes residencials propis.

En el municipi disposen d'un equipament residencial amb 7 apartaments i una capacitat per 14 places adreçat a dones amb exclusió residencial o d'urgència (sense sostre, desnonament, embargament, llars monomarentals, violència de gènere,...). A més a més, l'entitat té 7 allotjaments amb capacitat per 25-30 places destinats a famílies, homes i/o dones els quals són habitatges amb una part privativa per l'usuari i uns espais comuns a compartir.

Aquests habitatges són de caràcter temporal i transitori i darrerament, segons la pròpia entitat, han crescut les situacions sobrevingudes com els desnonaments i les dificultats de pagament de la quota hipotecària. Prohabitatge treball amb 3 eixos: 1) Allotjament d'inclusió; 2) Suport social i treball amb les persones/famílies per tal de contribuir a que puguin sortir de al situació en què es troben mitjançant un suport psicosocial, laboral, de regulació de la documentació, etc. Aquest seguiment és més o menys intens en funció de la problemàtica de l'usuari; 3) Desenvolupament de les capacitats de les persones a través de tallers col·lectius de tècniques de capacitació i de foment de la participació i l'ajuda mútua.

ACAU (Associació Coordinadora d'Ajuda Unida) és una ONG amb seu a Terrassa, sense afany de lucre, constituïda al 1997 i té per objectiu oferir ajuda per a millorar les condicions de vida de persones que estan patint situacions de pobresa i que precisen una resposta solidària. A Terrassa disposen de 3 habitatges d'inclusió social propietat de l'entitat.

Prodis és una entitat d'iniciativa social, sense ànim de lucre, destinada a l'assistència i la promoció integral de les persones adultes amb discapacitat intel·lectual, paràlisi cerebral o malaltia mental.

L'any 2004 l'entitat va obrir tres pisos en el marc del Programa d'Autonomia a la Pròpia Llar i ha anat ampliant el servei fins a disposar actualment de 5 llars-residències (Jaume Jornet, La Noguera, Maria Torrella, La Gespa, La Devesa, Can Tussell 1, Can Tussell 2) per a persones amb discapacitats severes i mitjanes, 1 llar (Serra de l'Obac) per a persones d'edat avançada amb discapacitat. A més a més, Prodis té 4 llars de recent obertura per a la promoció a la vida independent a persones amb discapacitat.

La ***Fundació Vallparadís*** va néixer el 1990 amb l'objectiu de millorar la qualitat de vida de les persones que es troben en situacions més desfavorides. Actualment en el municipi disposa dels següents centres:

- **Triginta**

  És una residència d'integració psicosocial posada en funcionament el desembre del 2002 amb una capacitat per a 30 persones. El perfil de les persones residents és de menors de 65 anys, autònoms per les activitats de la vida diària, sense recursos econòmics suficients i amb disminució legal per malaltia mental (persones amb problemàtica social derivada de la seva malaltia mental). La funció de la residència és la d'assegurar la cobertura de les necessitats bàsiques dels residents i afavorir la seva autonomia personal i social, mantenint-los a la comunitat en les millors condicions possibles, afavorint la seva integració progressiva. L'estada a la residència compta amb l'ajut econòmic de l'ICASS de la Generalitat de Catalunya, en règim de centre col·laborador.

- **La Pineda**

  És una residència propietat de l'Institut Català d'Assistència i Serveis Socials, l'ICASS, de la Conselleria d'Acció Social i Ciutadania de la Generalitat de Catalunya i gestionada des del 1991 per la Fundació Vallparadís. La Pineda té una capacitat de 62 places residencials destinades a persones amb trastorns greus de comportament i alhora disposa de 18 places de centre de dia.

L'Associació l'Estel és una associació pro persones en risc d'exclusió social és una entitat sense ànim de lucre que duu a terme un projecte relacionat amb el benestar personal i social per a persones en risc d'exclusió social (especialment al col·lectiu de persones amb discapacitat intel·lectual/diversitat funcional) i per a les seves famílies. El projecte té com a missió principal millorar la qualitat de vida, la salut, l'autonomia i la normalització dels col·lectius en rics d'exclusió social atesos mitjançant la creació d'un espai d'interrelació i diferents programes d'activitats i recursos.

Actualment des de la Societat municipal d'habitatge es col·labora amb el Projecte Respir que té l'entitat per a familiars de persones amb discapacitat intel·lectual mitjançant l'assignació d'un habitatge a l'entitat en règim de lloguer social.

L'entitat **Acció contra la fam** desenvolupa un programa anomenat HRMI en col·laboració amb la societat municipal d'habitatge, serveis socials i l¡empresa Foment SA adreçat a persones allotjades al parc públic amb dificultats econòmiques per fer front al pagament del lloguer i dels subministres bàsics. L'objectiu del programa és promoure l'inclusió social de 60 persones beneficiàries de la Renda mínima d'inserció a Terrassa i té una durada de 12 mesos.

1.7.3 PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE

D'acord amb DL 1/2010, 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, els ajuntaments que tinguin un planejament urbanístic general que delimiti àmbits d'actuació urbanística susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament, han de diferenciar, com a patrimoni separat de la resta de béns municipals, els béns que integren el Patrimoni públic de sòl i habitatge.

Els béns que queden afectes al PMSH són els recursos patrimonials de l'Ajuntament procedents de:

a) Els terrenys amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria en qualsevol classe de sòl.

b) Finques expropiades per incompliment de la funció social de la propietat o per l'ampliació del PMSH o per exercici dels dret s de tanteig i retracte.

c) Els terrenys inclosos en qualsevol classe de sòl o altres béns immobles de caràcter patrimonial, adquirits per qualsevol títol, que l'Ajuntament acordi incorporar a aquest patrimoni.

d) Els ingressos obtinguts en concepte de sancions urbanístiques.

e) Els imports obtinguts per l'alienació de béns del PMSH segons el marc legal i els rendiments de la gestió dels béns afectes al PMSH, així com les cessions d'aprofitament obligatòries que es materialitzin totalment o parcial en diners.

Al Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge s'aniran incorporant els terrenys obtinguts per cessió d'aprofitament dels diversos polígons o sectors delimitats a mesura que es desenvolupin mitjançant els corresponents instruments de gestió urbanística.

Donat que no tot el sòl que rep l'ajuntament és objecte de promoció pública, algun d'ells -que per la seva dimensió o tipologia no es consideren adequats per a la promoció- queden en dipòsit en aquest PMSH per una possible permuta o alienació que permeti en el futur una actuació més viable.

D'altra banda, els ingressos obtinguts en una promoció sobre PMSH que ja hagin assolit l'objectiu de dotar al municipi d'habitatge protegit, queda alliberat d'aquesta obligació, i es podran destinar a qualsevol dels altres objectius admesos.

El Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge de Terrassa es va constituir per acord del Ple de 25/11/2004. En el plànol I.12 s'ha indicat els solars que actualment constitueixen el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge tant de titularitat de l'Ajuntament com d'Habitatge Terrassa com de Foment, com estan distribuïts i si es troben dins d'algun sector de planejament.

En conjunt el municipi disposa d'un PMSH de 220.011m^2 de sostre edificable i uns 4.309 habitatges resultants (tenint en compte els possibles habitatges que sortirien de desenvolupar el PP de Les Aymerigues). D'aquests, un 83% són amb règim d'habitatge protegit o concertat o dotacional (uns 3.576 habitatges) i el 17% restant lliures (732 habitatges).

Propietat Foment Terrassa

Nº	Nom	Edificabilitat	Nº Hab.	Tipus
a	Fupar 5.1	2.203	27	lliure
b	Fupar 5.2	2.201	27	lliure
c		545	7	protegit
	Total	4.949	61	

Propietat Ajuntament

Nº	Nom	Edificabilitat	Nº Hab.	Tipus	
49	Vista Alegre	404	5	Lliure	
50	Vista Alegre	199	2	Lliure	
54	C/ Sòria	328	4	Lliure	
55	C/ Guinea	1.083	14	Lliure	
99	Pont Aurell	615	8	Protegit	
104	Lacetània	17.509	220	Lliure	
113	Xot B	381	5	Lliure	
114	Xot C	381	5	Lliure	
115	Xot D	381	5	Lliure	
130	22 Juliol	11.308	141	Protegit	
131	22 Juliol	2.034	25	Lliure	
134	Sala i Badrinas	1.201	15	Lliure	
135	Sala i Badrinas	2.063	26	Protegit	
137	C/ Era	120	2	Lliure	
157	Torre-Sana	1.903	24	Protegit	
158	Torre-Sana	1.841	23	Concertat	
159	Torre-Sana	4.240	53	Protegit	
160	Torre-Sana (sub2) p1	5.520	69	Protegit/Concertat	
161	Torre-Sana (sub2) p2				
162	Torre-Sana (sub2) p3				
163	C/ Gabón	1.503	19	Lliure	
164	C/ Baldrich	935	12	Lliure	
165	Roc Blanc	2.569	32	Protegit	
166	Saifa-Keller	1.693	21	Protegit	
167	C/ Sagunt	231	3	Lliure	
168	Carrer Topete 127	146	2	Lliure	
169	Carrer Cisterna 33-39	771	9	Lliure	*Patrimoni*
170	Carrer Sant Quirze 2	846	10	Lliure	*Patrimoni*
	Sant Pere Nord	8.000	100	Dotacional	*Patrimoni*
	Avinguda Barcelona	4.000	50	Dotacional	
	Ramon Llull	1.040	13	Dotacional	
TOTAL		73.243	916		

Propietat Societat Municipal d'Habitatge

Nº	Nom	Edificabilitat	Nº Hab.	Tipus
A	Casa Germain	1.530	19	Protegit
B	Pont Aurelll i Armengol	3.985	50	Protegit
C - 5	AEG 5	11.850	152	Protegit Concertat
C - 6	AEG 6	4.731	59	Protegit Concertat
D	Rbla. St. Neridi	1.246	16	Lliure
E - 2b	Can Colomer 2b	10.686	134	Protegit
E - 17b	Can Colomer 17b	3.607	45	Lliure/Concertat
E-27	Can Colomer 27	7.944	99	Protegit
E - 9	Can Colomer 9	12.589	157	Protegit
E - 10	Can Colomer 10	8.381	105	Protegit
E - 28	Can Colomer 28	9.714	121	Protegit
E - 29	Can Colomer 29	7.378	92	Lliure/Concertat
F	Fira Fupar 6,1	1.518	19	Protegit
G - B	Torre Sana B	8.871	111	Protegit
G - C	Torre Sana C	8.365	101	Protegit
G - D	Torre Sana D	8.645	105	Lliure
G - K	Torre Sana K	4.620	57	Lliure
H	Gasòmetre	2.204	27	Protegit
I-C2	Can Montllor C2	4.318	54	Concertat
I-D1	Can Montllor D1	5.635	70	Protegit
I-C2	Can Montllor D2	5.635	70	Protegit
J	Rajolers	2.112	26	Protegit
K	Les Aymerigues	2.805	1.600	Lliure/Protegit/Concertat
L	Maria Auxiliadora	2.810	35	Dret de superfície
M	c/ Pare Millan	640	8	Lliure
TOTAL		141.819	3.332	

1.8 PRINCIPALS CONCLUSIONS DE L'ANÀLISI I DIGANOSI

Parc d'habitatges

- Parc total de Terrassa: 93.988 habitatges
- Superfície mitjana dels habitatges: 87m^2
- 13,5% dels habitatges en règim de lloguer
- Antiguitat del parc: 38 anys
- Habitatges <30m^2: 180
- Habitatges en estat ruïnós o dolent: 2,3%; 1.060 habitatges principals, 35 habitatges secundaris i 635 habitatges buits
- Habitatges en estat deficient: 5.810 habitatges principals
- Edificis de planta baixa més 3 (PB+3) que no disposaven d'ascensor : 1.616
- Habitatges buits: 3.000 – 6.000
- Habitatges sobreocupats: 273 – 2.523 (segons si criteri de nombre màxim persones és 6 o 9)
- Habitatges ocupats irregularment: 976 casos intermediant
- Ajuts a la rehabilitació: 6.202 habitatges (2005-2010, 1.193 habitatges (2011-2017)

Envelliment progressiu del parc d'habitatges i increment de les situacions d'utilització anòmala d'aquest com presència d'habitatges buits, sobreocupats i ocupacions.

Persones

- Població: 216.784 habitants
- Llars: 83.018
- Projeccions demogràfiques: 605 llars anuals els propers 6 anys
- Població estrangera: 11% població, barris amb una major concentració associada a la disponibilitat d'habitatge assequible
- Saldo migratori autòcton positiu, sobretot del Vallès i l'Àrea Metropolitana de Barcelona
- Vulnerabilitat residencial:
    - La meitat de la població no pot accedir al mercat lliure de lloguer per tal d no destinar més del 30% dels ingressos al pagament d'aquest.
    - Persones inscrites al registre de sol·licitants d'HPO: 4.611
        - Sense ingressos: 9%; 414 persones
        - Amb ingressos <5.000€ anuals: 4,5%; 206 persones
    - Desnonaments l'any 2017: 627 expedients atesos per PSH, 33 dels quals executats
        - Per lloguer (42%)
        - Per ocupació irregular de l'habitatge (50%)

- Informes per a impedir la interrupció del subministrament d'aigua, d'electricitat o gas: 606
- Ajuts municipals d'urgència social en concepte d'habitatge: l'any 2017: 602 (accés i deutes) i 1.686 (subministraments bàsics) i 52 (altres)
- Ajuts autonòmics al pagament del lloguer l'any 2017: 2.177 + 85 especial urgència

Vulnerabilitat residencial a tota la ciutat i especialment als barris i col·lectius que ja tenien majors dificultats.

Oferta i demanda d'habitatge

- Preus mitjos de l'oferta:
  - obra nova: 2.000-2.300€/m^2 (220.000€), al barri centre pot arribar als 2.800-3.000€/m^2
  - Segona mà: 1.600-1.700€/m^2 (160.000-180.000€)
  - Lloguer: 700-750€/mes
  - Sòl: 400€/m^2
- Característiques dels immobles ofertats:
  - Règim de lloguer: 6,5%
  - Segona mà: 97%
  - Plurifamiliars: 83%
  - 80-99m^2 i 3 habitacions
- Compravendes l'any 2017
  - Habitatge nou: 154 unitats, per sota els principals municipis del Vallès Occidental
  - Habitatge usat: 2.414 unitats, per sobre els principals municipis del Vallès Occidental
  - Contractes lloguer: 4.782
- Habitatges lliures nous previstos en els propers anys: 400 unitats
- Característiques de la demanda del mercat lliure:
  - lloguer 500-600€/mes
  - compra 700-800€/mes
  - 2-3 habitacions, 70-80m^2
  - 50% emancipació (20-40 anys)
- Habitatge protegit històric a la ciutat: 10.575 habitatges; 14% de lloguer (1.497 habitatges)
- Parc d'habitatge protegit amb qualificació actualment: 5.835 unitats aproximadament

Reactivació de la nova construcció al municipi i increment del preu de compravenda i de lloguer. Desajust entre l'oferta existent en el mercat lliure i la demanda observada, que es concreta en una baixa presència d'habitatges de lloguer i a uns preus mitjos superiors a la capacitat de les llars.

Planejament i Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge

- Pla territorial sectorial de l'habitatge: 7.184 habitatges estimats en els propers 15 anys per assolir l'Objectiu de solidaritat urbana (un 60% d'obra nova).
- Polígons i sectors per desenvolupar: 88
- Potencial en SUC: 15.928 habitatges lliures (al voltant d'uns 551 en construcció/pendents de vendre)
- Potencial en SUNC i Surb: 19.609 habitatges lliures i 8.406 habitatges protegits
- Potencial total: 41.582 habitatges (caldria afegir els habitatges resultants dels 668 solars en SUC)
- PMSH:
    - Ajuntament: 73.243 m^2; 916 habitatges
    - Societat Municipal d'Habitatge: 141.819m^2; 3.332 habitatges
    - Foment Terrassa: 4.949m^2; 61 habitatges

Suficiència de potencial residencial per absorbir la demanda en el propers 6 anys i poder assolir l'objectiu de solidaritat urbana, condicionat al desenvolupament dels sectors.

Recursos municipals

- Servei de Polítiques Socials d'Habitatge / Servei d'Habitatge Social
    - OFIMEH-LL
    - OFIMAPE
    - Fons de lloguer social
    - Intermediació en ocupacions
    - Dinamització comunitària
- Serveis social
    - Atenció immediata persones sense sostre: Andana, housingfirst
    - Allotjament d'inclusió: SAU, convenis amb entitats
    - Ajuts al pagament i subministres de l'habitatge
    - Arranjament habitatges
- Societat municipal d'habitatge
    - OLH:

      Ajuts al pagament de l'habitatge

      Ajuts al pagament del lloguer

      Ajuts a la rehabilitació

      Borsa de mediació per al lloguer social

Gestió cèdul·les d'habitabilitat

Tramitació inspecció tècnica dels edificis ITE

- Promoció d'habitatge protegit
- Lloguer social i gestió del patrimoni adscrit a l'empresa
- Masoveria urbana i altres formes d'accés a l'habitatge

- Recursos residencials existents de la ciutat: uns 2.717 habitatges

Titularitat pública		**1.667**
SMH		**950**
	Allotjament temporal urgència	13
	Mesa d'emergència	82
	Refugiats creu roja	4
	Entitats sense ànim lucre	4
	Esponjament llogats	11
	Mobilitat reduïda	25
	Majors 65 anys	46
	Baremació vulnerable	79
	Vulnerables borsa mediació	3
	Altres processos	620
	Habitatges dotacionals	46
	Habitatges taller	17
ACH		**717**
	Habitatges parc públic	559
	Habitatges entitats financeres	158
Titularitat privada		**981**
Gestionats per la SMH		
	Xarxa de Mediació Social	606
	Masoveria urbana	5
	Cessió d'ús	1
Gestionats per altres entitats		
	HPO destinats a Lloguer Social	345
	Habitatges inserció	24

Saturació dels recursos humans i residencials per fer front a la demanda d'habitatges social.

Per tal de determinar uns objectius, estratègies i actuacions a dur a terme, s'ha sintetitzat els anteriors apartats en una matriu DAFO i s'ha considerat també aquelles qüestions sorgides a les diferents taules del procés participatiu del Pla local d'habitatge, les quals complementen i en alguns casos reforcen la diagnosi resultant.

Fortaleses	**Oportunitats**
• Capacitat del planejament i suficiència de potencial residencial • Ciutat compacta amb predomini de la tipologia plurifamiliar (més assequible i sostenible). • Presència i solidesa de les entitats del tercer sector i la tasca en matèria d'habitatge • Programes i serveis rellevants d'habitatge municipals existents així com l'expertesa dels tècnics • Ciutat atractiva i receptora de nova població	• Possibilitat de transformació del planejament que permet incrementar reserves d'HPO i HD. • Disposició de diferents parcel·les i edificis de titularitat pública (PMSH) • Optimització dels recursos municipals i possibilitat de polítiques transversals • Societat Municipal d'Habitatge amb possibilitat de recuperar l'activitat en generació d'habitatge a curt termini • Possibilitat d'implantar noves tipologies i règims d'accés a l'habitatges
Debilitats	**Amenaces**
• Envelliment progressiu del parc d'habitatges i vulnerabilitat de les llars • Desajust entre els elevats preus dels habitatges (lloguer i compra) i la capacitat econòmica de les llars • Oferta de lloguer per sota de la demanda real. • Presència d'habitatges desocupats que no compleixen amb la seva funció social. • Nombre de persones inscrites al RSHP i excloses del mercat lliure per sobre els recursos residencials existents • Recursos econòmics limitats per la llei d'endeutament i regla de la despesa.	• Conjuntura econòmica general, amb encariment progressiu dels preus no proporcional als nivells de renda de les llars. • Deteriorament del parc existent i repercussió en els barris a nivell econòmic i social • Manca de competències municipals en matèria d'habitatge. • Agudització de les situacions de vulnerabilitat residencial • Recursos econòmics insuficients per fer front a les polítiques d'habitatge

2 PROPOSTES

2.1 OBJECTIUS I ESTRATÈGIES
2.2 ACTUACIONS
2.3 RESUM ECONÒMIC I CALENDARI
2.4 EXECUCIÓ

2.1 OBJECTIUS I ESTRATÈGIES DEL PLA LOCAL D'HABITATGE

El Pla local d'habitatge de Terrassa té per objectiu principal les persones i garantir el seu dret a l'habitatge i/o allotjament. En aquest sentit s'emmarca dins el marc conceptual que promou la United Cities and Local Governments (UCLG), l'Agenda 2030, en especial el ODS 11 de Nacions Unides, i la Carta Europea de salvaguarda dels drets Humans a la ciutat (CESDHC). El municipi està adherit a aquests documents i manifestos i forma part de la xarxa de ciutats que recolzen la promoció de la dignitat i respecte dels drets humans, el desenvolupament sostenible de les ciutats des dels diferents àmbits d'actuació (pobres, salut, igualtat de gènere, energia, comunitats,...) i la promoció d'una societat justa i solidària basada en la democràcia local.

En aquest marc conceptual, el PLH es planteja cinc objectius generals que posteriorment es concreten en diferents estratègies mitjançant eines i mecanismes transversals:

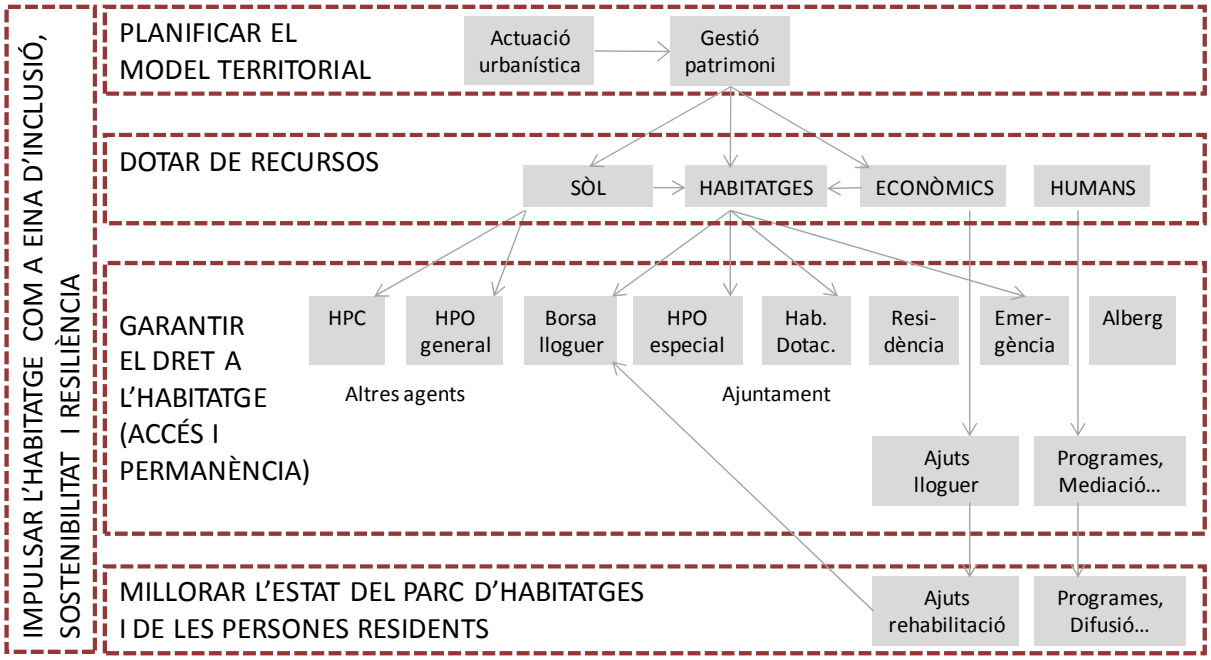
- **Garantir el dret a l'habitatge, assegurant l'accés i la permanència**
- **Planificar el model territorial d'habitatge**
- **Millorar l'estat del parc d'habitatges i de les persones que hi resideixen**
- **Dotar de recursos humans i econòmics les polítiques d'habitatge**
- **Impulsar l'habitatge com a eina d'inclusió, sostenibilitat i resiliència**



A partir d'aquests objectius generals establerts es proposen unes estratègies d'actuació, que han de complir una doble funció: d'una banda, establir les directrius generals necessàries per avançar cap als objectius del pla i, d'altra, servir com a guia que orienti la posterior instrumentació operativa del pla.

Les estratègies proposades, en coherència amb els objectius a assolir, són:

- **Desenvolupar una estratègia urbana** per tal de garantir la seva coherència amb altres aspectes com la mobilitat, les activitats, els espais oberts o els equipaments, que depassen l'abast del Pla local d'habitatge, i avaluar les necessitats de creixement o transformació de la ciutat per cobrir les necessitats d'habitatge.
- **Gestionar i promoure el lloguer** per assegurar l'accés a l'habitatge i a l'allotjament a través de la mediació entre el mercat privat i la demanda de preus assequibles: aplicar mesures incentivadores, convenis amb promotors, entitats financeres, particulars, etc; i vetllar i assessorar els usuaris pel bon ús i la permanència a l'habitatge amb mecanismes de mediació, negociació o pressió als grans tenidors per a aconseguir la seva recuperació i posada al mercat a preus assequibles i socials.
- **Incrementar l'habitatge assequible i social** a través de la promoció municipal o a través d'altres agents de noves tipologies d'habitatge assequible així com amb l'ampliació de l'oferta d'habitatge de lloguer dels grans tenidors.
- **Fomentar la rehabilitació del parc d'habitatges** ja sigui mitjançant subvencions, ajuts i millores al finançament, bonificacions en taxes i impostos, etc., però també intervenint en la mediació i en les comunitats per a fer possible la seva materialització.
- **Consolidació i gestió dels serveis relacionats amb l'habitatge:** Garantir els recursos humans i dotar econòmicament els programes relacionats amb l'habitatge per garantir la seva continuïtat, coordinar els diferents departaments i organismes per a garantir l'accés a tota la ciutadania, establint prioritats per urgència i necessitats, i a la vegada evitar duplicitats que minvin la seva eficàcia o permetin burlar les prioritats en les assignacions.



2.2 ACTUACIONS DEL PLA LOCAL D'HABITATGE

Les estratègies del Pla s'organitzen en sis camps d'actuació que engloben cadascun d'ells diverses actuacions. En conjunt el Pla local d'habitatge de Terrassa es proposa 47 actuacions, les quals s'exposen a continuació:

A. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA

1. Estudi de l'estratègia urbana en relació a l'habitatge

2. Modificació de planejament per ajustar la qualificació d'habitatge dotacional i generar noves reserves

3. Modificació puntual de POUM o nou PAUM per generar/optimitzar reserves d'habitatge protegit. Reserves en SUC, optimització reserves en sectors i polígons

4. Modificació puntual pel canvi d'ús locals en planta baixa a habitatge de protecció oficial i accessible per a col·lectius amb capacitats diverses.

5. Gestió urbanística en desenvolupament de sectors i polígons d'actuació

6. Execució de sectors i polígons amb sòl municipal destinat a habitatge protegit amb càrregues d'urbanització

7. Redacció d'una ordenança d'edificació incorporant criteris d'eficiència energètica i criteris de salut.

B. GESTIÓ PATRIMONI MUNICIPAL

1. Gestió activa del patrimoni municipal (béns patrimonials / domini públic) actual i l'obtingut en l'actuació de gestió urbanística

2. Dret de superfície sobre sòl residencial per promoure habitatge assequible o protegit per part d'altres agents (entitats, cooperatives, empreses…)

3. Alienació de béns patrimonials (ús diferent al residencial) per destinar els ingressos obtinguts a polítiques d'habitatge (promoció pública, rehabilitació, etc.)

4. Estudi de delimitació d'àrees de tanteig i retracte

5. Adquisició d'habitatges exercint el dret de tanteig i retracte o per acord amb entitats financeres per destinar-los a habitatges d'emergència o borsa de lloguer

C. PROMOCIÓ

1. Promoció d'habitatge protegit (preu concertat o règim general) o habitatge assequible per part d'altres agents (entitats sense ànim de lucre, empreses promotores HPO, cooperatives, fórmules mixtes público-privades, etc.)

2. Promoció pública municipal d'habitatge dotacional sobre sòl municipal (sistema públic d'habitatge dotacional) i/o d'habitatge protegit en règim especial (sobre reserves d'HPO del patrimoni municipal) amb una mirada interseccional.

3. Impulsar la creació, mitjançant concessió, d'una residència pública o altres tipus d'allotjament sobre sòl d'equipaments.

D. MILLORA DE L'ESTAT DEL PARC D'HABITATGES

1. Dotació i difusió d'ajuts municipals complementaris als de la Generalitat a la rehabilitació i accessibilitat i/o millora del sistema de finançament

2. Dotació i difusió d'ajuts municipals complementaris per a la rehabilitació i millora de l'interior dels habitatges i/o millora del sistema de finançament pels col·lectius vulnerables.

3. Estudi per dimensionar l'estat de conservació del parc d'habitatges existent i eines de monotorització i seguiment.

4. Foment per a la realització de l'Inspecció Tècnica dels Edificis (ITE)

5. Declaració d'àrees de conservació i regeneració urbana (ARU)

6. Elaborar una ordenança de rehabilitació i manteniment dels habitatges amb criteris d'eficiència energètica, accessibilitat i salut.

E. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

1. Ampliar i difondre la borsa de mediació per al lloguer social i altres formes d'accés a l'habitatge a través de subvencions, ajuts a la rehabilitació, reducció IBI, garanties de cobrament,…

2. Estudiar els criteris d'accés als programes d'habitatge protegit i al reglament de la Mesa d'emergència

3. Dotar de més recursos habitacionals per atendre les situacions temporals d'emergència

4. Sancions a grans tenidors i entitats financeres per tal de disposar dels seus habitatges per a lloguer social.

5. Expropiació temporal de l'úsdefruit dels habitatges de grans tenidors per forçar l'execució de les obres de rehabilitació.

6. Estudi d'expropiació definitiva en determinats àmbits estratègics

7. Estudi i definició d'un protocol d'actuació i resposta per a les ocupacions irregulars.

8. Acords amb entitats financeres per regularitzar la situació de les persones residents en blocs ocupats i oferir-los un lloguer social

9. Treballar amb els jutjats per aturar els desnonaments, vetllant expressament pels oberts i exprés

10. Mesures i protocol eficaç per garantir els subministraments bàsics a les famílies en situació de vulnerabilitat residencial.

11. Complementar els ajuts municipals al pagament del lloguer juntament amb polítiques d'inserció laboral i promoció econòmica

12. Estudi de models per a la regulació del preu del lloguer

13. Intermediar entre l'ajuntament i els privats ofertants d'habitatge per millorar les condicions d'accés i requisits dels llogaters al mercat lliure

F. RECURSOS I CONEIXEMENT

1. Adequació de l'estructura organitzativa municipal, optimització dels recursos humans i econòmics i dotació pressupostària als projectes per a polítiques d'habitatges

2. Elaboració del Contracte Programa amb la Societat Municipal d'Habitatge per l'execució del PLH

3. Eines de gestió de la informació que permetin creuar dades i mapejar per fer una bona detecció i seguiment de les problemàtiques d'habitatges.

4. Donar continuïtat i potenciar els serveis d'habitatge existents

5. Creació d'un observatori per una major transparència i publicació de les dades sobre habitatge.

6. Major coordinació i diàleg amb la Generalitat.

7. Crear un espai de diàleg/col·laboració entre Ajuntaments

8. Estudi aprofundit sobre el nombre de pisos buits, propietat i estat de conservació

9. Fomentar protocols i millorar la comunicació i coordinació entre Ajuntament i Jutjats respecte els processos de desnonaments.

10. Crear una unitat d'atenció a les persones en situació de pèrdua d'habitatge de manera preventiva i amb major acompanyament jurídic als llogaters.

11. Millora de la coordinació i major suport entre Ajuntament i entitats del tercer sector.

12. Difusió i foment dels nous règims de tinença i maneres d'accedir a l'habitatge (masoveria, cohabitatge, habitatge compartit, intergeneracionals, per estudiants, d'estada temporal…)

13. Crear un espai estable de participació sobre l'habitatge al municipi (Consell municipal d'habitatge).

El conjunt de les 47 actuacions responen a diversos objectius dels Objectius de Desenvolupament Sostenible (ODS) i de la Carta Europea de Salvaguarda dels Drets Humans a la Ciutat (CESDHC). És per això que dins de cadascuna de les fitxes es fa menció a quins articles d'aquests instruments responen, prioritzant els explícits i deixant en segons terme els implícits. En general, però, les actuacions del present PLH van orientades principalment a:

- Promoure que Terrassa esdevingui una ciutat més inclusiva, segura, resilient i sostenible (ODS 11);
- Millorar la coherència institucional, de polítiques públiques i potenciant les aliances entre múltiples actors promovent societats pacífiques i desenvolupant institucions eficaces, responsables i inclusives a tots els nivells (ODS 16 i 17);
- Eradicar la pobresa en totes les seves múltiples dimensions (on s'inclou l'exclusió residencial) (ODS 1, 7);
- Reduir la desigualtat i fomentar la inclusió social, econòmica i política, on s'engloba també la perspectiva de gènere, garantint la igualtat d'oportunitats i reduint la desigualtat en els resultats (ODS 10, 5),
- Adoptar mesures per combatre el canvi climàtic i els seus efectes alhora que es promouen modalitats de producció i consum sostenibles (ODS 12 i 13).
- Garantir el dret a un habitatge digne, segur i salubre[6] implica que les administracions municipals han de vetllar per l'existència d'una oferta adient d'habitatge, d'equipaments de barri i d'estructures d'acolliment per garantir la seguretat i la dignitat de les persones[7].
- La protecció dels col·lectius i persones més vulnerables[8] i el dret general als serveis públics de protecció social[9] sorgeixen com una necessitat urgent enfront l'augment de les desigualtats i de les dificultats d'accés a l'habitatge per part de la població i una forma de rebuig a l'exclusió.

6 Art. XVI.1 CESDHC: Dret a l'habitatge
7 Art. XVI.2 CESDHC: Dret a l'habitatge
8 Art. IV CESDHC: Protecció dels col.lectius i persones més vulnerables
9 Art. XII CESDHC: Dret General als Serveis Públics de Protecció Social

- Les persones també tenen dret a un desenvolupament urbanístic ordenat i harmoniós entre hàbitat, serveis públics, equipaments etc[10].
- La ciutat protegeix el dret a la vida privada i familiar i reconeix que el respecte a les famílies, en la diversitat de les seves formes, és un element essencial de la democràcia local[11]. La família gaudeix de protecció i facilitats, en particular en l'àmbit de l'habitatge, i disposen d'ajuts, estructures i serveis per a l'assistència a la infància i la vellesa.
- Les institucions locals garanteixen l'eficàcia dels serveis públics i l'adaptació a les necessitats dels usuaris vetllant per evitar qualsevol situació de discriminació o abús[12]. Per fer-ho, es dotarà d'instruments per l'avaluació de l'acció municipal.

10 Art. XIX CESDHC: Dret a un Urbanisme harmoniós i sostenible
11 Art. X CESDHC: Protecció de la vida privada i familiar.
12 Art. XXIII CESDHC: Eficàcia dels serveis públics

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025

actuació **A1. ESTUDI DE L'ESTRATÈGIA URBANA EN RELACIÓ A L'HABITATGE**

camp A. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Per garantir la coherència de les actuacions previstes pel PLH en matèria d'habitatge cal que aquestes responguin a una estratègia urbana i encaixin amb el model de ciutat. Algunes de les necessitats detectades en fase d'anàlisi requereixen d'actuacions urbanístiques que comporten la modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal, com ara la creació del sistema d'habitatge dotacional o de noves reserves d'habitatge protegit.

Per donar resposta a les necessitats detectades en matèria d'habitatge, les modificacions en matèria de planejament urbanístic es podrien resoldre mitjançant la Modificació puntual del POUM vigent (amb la qual es podrien generar noves reserves d'HPO, d'habitatge dotacional, etc.) i/o mitjançant la tramitació d'un Programa d'actuació urbanística municipal (que permet programar els sectors urbanístics, delimitar nous sectors, o delimitar àrees de tempteig i retracte,...).

No obstant, al llarg del període de formulació del PLH i en la fase de participació s'ha debatut si és o no necessari plantejar un canvi de model urbà, atenent no només a estratègies d'habitatge. En funció de l'abast d'aquestes propostes, seria convenient o no plantejar una revisió del planejament general. Aquesta qüestió va més enllà del contingut d'un PLH perquè pot requerir una estratègia conjunta amb altres temes com l'activitat econòmica, la mobilitat, els espais oberts els habitatges d'ús turístic,,...

És per això que es planteja com a actuació prèvia a la modificació puntual o revisió de planejament una actuació consistent en la redacció d'un estudi que analitzi i diagnostiqui les necessitats en matèria d'habitatge al municipi en relació al model urbà. Aquest estudi pot permetre aprofundir sobre la regulació de l'habitatge i la disponibilitat de terreny residencial en tots els barris del municipi de cara a futures modificacions i actualitzacions del planejament tractant temes com la distribució territorial de l'habitatge, definir noves zones de transformació i creixement residencial, inclús la regulació de paràmetres urbanístics residencials. En funció de la dimensió dels canvis proposats i de la seva necessitat més o menys immediata, el mateix estudi podrà plantejar avançar-los mitjançant una Modificació puntual de POUM o remetre'ls a una futura revisió de POUM, que probablement anirà més enllà del termini de vigència del PLH.

Objectius:

- Incrementar les reserves de sòl per a habitatge protegit.
- Garantir l'accés a l'habitatge al conjunt de la ciutadania.

ODS: 11.3 CESDHC: XIV, XIX

Marc normatiu:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

Beneficiaris:

Ciutadania en general i els demandants d'habitatge assequible.

EXECUCIÓ

Calendari:

A realitzar-se a partir del 2021 i durant tot el període del PLH.

Fonts de finançament:

Ajuntament de Terrassa.

Estimació econòmica:

51.000 €/anuals, sent un total de 255.000€ pel període 2021-2025

Gestió:

Servei d'Urbanisme i Societat Municipal d'Habitatge

Indicadors de resultat:

- Estudis realitzats.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025

actuació	**A2. MODIFICACIÓ DE PLANEJAMENT PER AJUSTAR LA QUALIFICACIÓ D'HABITATGE DOTACIONAL I GENERAR NOVES RESERVES**
camp	A. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA

DESCRIPCIÓ

Contingut:

El municipi de Terrassa no disposa de la clau d'habitatge dotacional com a sistema independent però el POUM de 2003 definia una clau urbanística destinada a equipaments per a ús d'allotjaments tutelats (AT), amb unes finalitats similars a les dels habitatges dotacionals. Actualment el planejament preveu 6 reserves en el conjunt del municipi amb la clau AT, un dels quals edificat i en ús.

Es proposa una modificació de planejament per ajustar l'actual clau AT a la d'habitatge dotacional al que estableix el Decret Llei 5/2019, dins del sistema d'equipaments comunitaris i de titularitat pública.

Alhora, es planteja que la mateixa Modificació puntual de POUM o les figures de planejament derivat dels àmbits que corresponguin, incorporin noves reserves d'habitatge dotacional.

Aquestes reserves poden generar-se per diferents vies: En el cas del planejament derivat, incloure dins dels sectors noves reserves per a habitatge dotacional. Mitjançant modificació del planejament derivat, es poden delimitar nous polígons d'actuació o modificar els existents per a obtenir nou sòl d'habitatge dotacional. O bé, mitjançant pla especial es pot destinar part de les reserves d'equipaments a habitatge dotacional.

Objectius:

- Incrementar les reserves de sòl per satisfer les necessitats temporals de persones amb necessitats tant d'emancipació com les que requereixen acolliment o assistència residencial.
- Augmentar l'oferta residencial de titularitat municipal dirigida a donar allotjament urgent i transitori a la població municipal en situació d'exclusió social-residencial.

  ODS: 1.b, 11.3 CESDHC: IV, X, XVI.2, XIX.1

Marc normatiu:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Beneficiaris:

Joves, grans, víctimes de violència de gènere, persones immigrants, persones separades o divorciades que hagin perdut el dret de l'habitatge compartit, persones pendents de reallotjament per actuacions públiques de substitució d'habitatges o d'execució del planejament urbanístic, o sense llar.

EXECUCIÓ

Calendari:

A realitzar-se l'any 2020 i 2021, condicionada a l'actuació A1.

Fonts de finançament:

Ajuntament de Terrassa.

Estimació econòmica:

Despeses internalitzables dins del pressupost municipal.

Gestió:

Servei d'Urbanisme

Indicadors de resultat:

- M2 de sòl qualificat o reservat d'habitatge dotacional.
- Nombre d'habitatges dotacionals qualificats o reservats.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025

actuació	**A3. MODIFICACIÓ DE POUM PER GENERAR/OPTIMITZAR RESERVES D'HABITATGE PROTEGIT. RESERVES EN SUC I OPTIMITZACIÓ DE LES RESERVES EN SECTORS I POLÍGONS**
camp	A. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Redacció i tramitació d'una modificació de planejament general que permeti incrementar l'habitatge protegit dins del sòl urbà.

Tenint el compte les especificitats del municipi, i concretament cada zona del municipi, aquest augment es planteja amb:

- L'obligació d'incorporar una reserva d'HPO a les promocions d'habitatges lliures dins del sòl urbà consolidat (SUC), amb les condicions que s'estableixin a partir dels corresponents estudis econòmics i jurídics.
- Optimització de les reserves d'HPO en els polígons d'actuació existents en sòl urbà no consolidat (SUNC) i sectors de PMU, per tal de fer més viable la seva promoció i/o de redistribuir-les territorialment.
- Optimització de les reserves en sectors en sòl urbanitzable.

Objectius:

- Disposar de terrenys en sòl urbà consolidat amb destí a la construcció d'habitatges de protecció oficial, addicionalment als resultants de les reserves obligatòries en els sectors de planejament derivat.
- Distribuir l'HPO de manera uniforme en el territori, evitant la seva concentració excessiva i la segregació territorial.
- Disposar de terrenys qualificats com HPO en els emplaçaments necessaris i amb unes condicions que facin viable la seva execució.

ODS: 11.3 DESDHC: XVI, XIX

Marc normatiu:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.

Beneficiaris:

Els demandants d'habitatge protegit.

EXECUCIÓ

Calendari:

A realitzar-se l'any 2020, condicionada a l'actuació A1.

Fonts de finançament:

Ajuntament de Terrassa.

Estimació econòmica:

50.000€

Gestió:

Servei d'Urbanisme

Indicadors de resultat:

- Nombre d'immobles obtinguts d'HPO.
- M2 de sòl qualificat per HPO.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025

actuació	**A4. CANVI D'ÚS DELS LOCALS EN PLANTA BAIXA A HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL I ACCESSIBLE I PER A COL·LECTIUS AMB CAPACITATS DIVERSES**
camp	A. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA

DESCRIPCIÓ

Contingut:

El POUM general vigent a Terrassa obliga en determinades situacions a destinar les plantes baixes dels edificis residencials a usos diferents a l'habitatge (comercial o terciari) en situacions on aquestes activitats no tenen demanda. La present actuació planteja una Modificació puntual de POUM que analitzi en quines situacions aquests locals es podrien destinar a habitatges accessibles atenent a un major interès públic que mantenir-los com a local sense ús.

Aquesta modificació comportaria l'obtenció de nous habitatges destinats a cobrir necessitats de determinats col·lectius i de manera distribuïda geogràficament pel sòl urbà consolidat, contribuint així als objectius del Pla.

Per a la modificació que es proposa caldrà tenir en compte els requisits que estableixen els articles 99 i 100 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Objectius:

- Obtenir nous habitatges destinats a finalitats socials (habitatges accessibles, col·lectius amb capacitats diverses) distribuïts dins del nucli urbà.

  ODS: 10.2, 10.3, 11.1, 11.3 DESDHC: I, II, IV, X, XII.3, XVI

Marc normatiu:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.

Beneficiaris:

Col·lectius amb capacitats diverses, persones amb mobilitat reduïda, altres demandants d'habitatges amb condicions específiques en àmbits residencials consolidats.

EXECUCIÓ

Calendari:

A realitzar-se l'any 2020 i 2021, condicionada a l'actuació A1.

Fonts de finançament:

Ajuntament de Terrassa.

Estimació econòmica:

Despeses internalitzables dins del pressupost municipal.

Gestió:

Servei d'Urbanisme

Indicadors de resultat:

- Nombre d'habitatges accessibles/per col·lectius amb capacitats diverses creats.
- M2 de sostre destinat a habitatge per aquests col·lectius

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025

actuació **A5. GESTIÓ URBANÍSTICA EN DESENVOLUPAMENT DE SECTORS I POLÍGONS D'ACTUACIÓ**

camp A. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Atès que bona part de les reserves d'habitatge protegit, o d'equipaments destinat a allotjament, depenen del desenvolupament de sectors urbanístics (Plans parcials o Plans de millora urbana) o de polígons d'actuació urbanística, es proposa una actuació proactiva en aquest àmbit de la gestió urbanística, que permeti avançar en l'execució dels àmbits que es considerin estratègics en l'assoliment dels objectius del PLH.

Molts dels àmbits previstos en el POUM que havien de generar importants reserves d'habitatge protegit han quedat aturats per la crisi econòmica o per complexitat de les condicions de gestió. La legislació actual contempla nombrosos mecanismes de gestió que sovint permeten desencallar aquestes situacions (divisions poligonals, execucions per fases, , canvis de sistema d'actuació, cessions anticipades, ocupacions directes, etc.). Cal però una gestió activa per part de professionals especialitzats en aquest camp.

Objectius:

- Obtenir noves reserves d'habitatge protegit o d'equipaments destinats a allotjament temporal en els àmbits amb interès estratègic.

  ODS: 11.1 DESDHC: IV, XVI

Marc normatiu:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya

Beneficiaris:

Els demandants d'habitatge protegit o altres col·lectius amb necessitats d'allotjament

EXECUCIÓ

Calendari:

Al llarg de tot el termini del PLH

Fonts de finançament:

Aquesta actuació es pot autofinançar amb el propi desenvolupament del sector o polígon d'actuació

Estimació econòmica:

Despeses internalitzables dins del pressupost municipal.

Gestió:

Servei d'Urbanisme

Indicadors de resultat:

- Finques inscrites a favor de l'Ajuntament (m2 de sostre)
- Reserves d'equipament cedides a l'Ajuntament (m2 de sòl)
- Nombre d'habitatges potencials incorporats al PMSH

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025

actuació	**A6. EXECUCIÓ DE SECTORS I POLÍGONS AMB SÒL MUNICIPAL DESTINAT A HABITATGE PROTEGIT AMB CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ**
camp	A. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA

DESCRIPCIÓ

Contingut:

En diversos sectors i polígons d'actuació urbanística amb sòl adjudicat a l'Ajuntament, les finques de titularitat municipal tenen càrregues d'urbanització (en funció del moment en que va tramitar-se el projecte de reparcel·lació). En aquests casos, per poder completar l'execució d'aquests àmbits i aconseguir que els terrenys adquireixin condició de solar –i per tant poder iniciar la promoció d'habitatges- caldrà fer front a uns costos d'urbanització que cal tenir en compte en la valoració econòmica del Pla, igual que els propis costos de promoció.

A aquest efecte, cal valorar que part del pressupost destinat a habitatge anirà a cobrir aquestes obres d'urbanització pendents, en concret en els següents àmbits:

- Gasòmetre
- Can Montllor
- Rajolers
- AEG
- Can Colomer

Cal tenir en compte que en el cas de que sobre algun dels terrenys inclosos en aquests àmbits es constituís un dret de superfície o s'alienés a favor d'un tercer, aquest podria assumir els costos d'urbanització, reduint-se així aquesta partida.

També cal tenir en compte que en cas de que com a resultat de l'estudi estratègic plantejat en l'actuació A.1 es proposés una modificació substancial d'algun d'aquests àmbits que comportés un nou projecte de reparcel·lació, amb la legislació urbanística actual l'Ajuntament podria estalviar-se aquest cost.

Objectius:

- Completar l'execució del sector perquè els terrenys de titularitat pública esdevinguin solars edificables.
- Possibilitar la promoció d'habitatge públic sobre aquests sòls.

ODS: 11.1 DESDHC: XVI, XIX

Marc normatiu:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d' urbanisme de Catalunya

Beneficiaris:

- Població demandant d'habitatge protegit

EXECUCIÓ

Calendari:

A realitzar-se a partir del 2021 fins tot el termini del PLH

Fonts de finançament:

Ajuntament de Terrassa

Estimació econòmica:

4.383.981 €

Gestió:

Societat Municipal d'Habitatge i Ajuntament de Terrassa

Indicadors de resultat:

- Despeses d'urbanització liquidades
- Terrenys que assoleixen la condició de solar / m2 de sostre edificable

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025

actuació A7. REDACCIÓ D' UNA ORDENANÇA D'EDIFICACIÓ INCORPORANT CRITERIS D'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA I DE SALUT

camp A. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Redacció d'una nova Ordenança d'Edificació que tingui en compte un nou model de ciutat sostenible, des del punt de vista de la mobilitat sostenible, eficiència energètica, materials de construcció, tractament de residus, etc.
L'ordenança ha d'incorporar aquells criteris urbanístics relacionats amb l'edificació per tal de facilitar la incorporació de nous sistemes passius que redueixin el consum dels habitatges durant els seus anys d'utilització, incidir en criteris que millorin l'eficiència en els edificis, tant en la seva fase constructiva com en la de les activitats que s'hi realitzaran posteriorment, i així moderar i reduir el consum d'energia i de recursos naturals que s'hi destinen. Aquesta ordenança hauria d'incidir especialment en la fase del disseny de l'edifici, ja que les decisions que s'hi prenen condicionen majoritàriament el consum posterior dels anys de vida de l'edifici i influeixen en el paisatge urbà.
A la vegada es planteja també que l'ordenança incorpori també criteris de salut. Cada vegada el tema de la salut es va introduint de manera transversal en diferents àmbits, i s'ha demostrat que el disseny i materials dels habitatges incideixen directament en la salut dels seus usuaris (les normatives tècniques d'obligat compliment van introduint també progressivament criteris en aquest sentit).

Objectius:

- Potenciar un nou model de ciutat més sostenible
- Incrementar l'eficiència en el sector de l'edificació.
- Destinar menys recursos materials i energètics en la construcció d'habitatges.
- Reduir el consum d'energia durant la vida útil de l'edifici (habitatges que es regulin amb sistemes passius).

ODS: 6.3, 6.4, 7.3, 11.3, 11.6, 11.2, 11.7, 11.b, 12.2, 12.5, 12.6, 13.2, 15.9, 16.b, 17.14 DESDHC: I, XVII, XVIII, XIX.3

Marc normatiu:

- Art.172 a 174 del Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Art.226 a 228 del Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Art. 49 a 52 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, Texto refundido de la ley del suelo y rehablitación urbana.
- Decret 141/2012, sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
- RD 314/2006 " Codi tècnic de l'edificació" BOE 28/03/2006.
- Decret 21/2006, de 14 de febrer, regulació de l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.

Beneficiaris:

Ciutadania en general.

EXECUCIÓ

Calendari:

A realitzar l'any 2021.

Fonts de finançament:

Ajuntament de Terrassa.

Estimació econòmica:

Despeses internalitzables dins del pressupost municipal.

Gestió:

Servei d'Urbanisme

Indicadors de resultat:

- Redacció de l'ordenança.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025

actuació	**B1. GESTIÓ ACTIVA DEL PATRIMONI MUNICIPAL ACTUAL I L'OBTINGUT EN L'ACTUACIÓ DE GESTIÓ URBANÍSTICA**
camp	B. GESTIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Gestió del fons de sòl, immobles, habitatges i recursos econòmics de propietat municipal (Ajuntament o empresa municipal) on s'hi integrin els recursos patrimonials següents:

- Els terrenys, en qualsevol classe de sòl, obtinguts per cessió o per expropiacions urbanístiques, per exercici dels drets de tanteig i retracte i, en general, per qualsevol instrument d'execució del planejament urbanístic.
- Els béns immobles de caràcter patrimonial que s'adquireixin amb els recursos derivats de la gestió o alineació de béns integrants del PMSH, o per permuta d'aquests béns, sempre que no s'afectin el domini públic.
- Els béns immobles de caràcter patrimonial que s'adquireixin per qualsevol títol i que l'ajuntament acordi incorporar al PMSH.
- Els crèdits que tinguin com a garantia hipotecària els béns que formen part d'aquest patrimoni.
- 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.

Cal una gestió activa del Patrimoni públic de sòl i habitatge per dotar de recursos les propostes del PLH, ja sigui per obtenir sòl per a promocions públiques o per obtenir recursos econòmics per altres actuacions.

Objectius:

- Fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat.
- Possibilitar el creixement correcte del municipi i la millora de la qualitat de vida.
- Intervenir en el mercat per abaratir els preus del sòl.
- Facilitar la implantació de sistemes urbanístics (zones verdes, equipaments, etc.).
- Protegir i tutelar el sòl no urbanitzable

  ODS: 11.1, 11.3 DESDHC: XVI, XIX, XXIII

Marc normatiu:

- 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.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals.
- Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local Catalunya

Beneficiaris:

Indirectament els demandants d'habitatges protegits o beneficiaris d'altres actuacions.

EXECUCIÓ

Calendari:

A partir del 2020 i amb caràcter indefinit.

Fonts de finançament:

Procedent de les actuacions urbanístiques que s'han descrit.

Estimació econòmica:

Indirectament, els demandants d'habitatges protegits o socials.

Gestió:

Societat Municipal d'Habitatge i Ajuntament de Terrassa

Indicadors de resultat:

- Increment del fons del PSMH.
- Ingressos invertits en polítiques d'habitatge.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025

actuació	**B2. DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE SÒL RESIDENCIAL PER PROMOURE HABITATGE ASSEQUIBLE O PROTEGIT PER PART D'ALTRES AGENTS**
camp	B. GESTIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Constitució d'un dret real limitat sobre una finca (inclosa o no sobre el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge), que atribueix temporalment el dret de la construcció i explotació de l'edificació a l'anomenat superficiari, sense que l'ajuntament perdi la propietat dels terrenys per a promoure habitatge assequible o protegit.
També inclou la constitució del dret sobre un edifici residencial amb necessitats de rehabilitació atribuint al superficiari (una cooperativa en règim de cessió d'ús, d'altres administracions i/o promotors sense ànim de lucre) la propietat temporal dels habitatges, sense perjudici de la propietat separada del sòl. El superficiari durà a terme la rehabilitació de l'immoble i l'ajuntament mantindria la propietat.

Objectius:

- Optimitzar la gestió del patrimoni municipal destinat a la política d'habitatge.
- Fer viable la promoció, construcció i rehabilitació d'habitatges socials qual l'ajuntament no té capacitat per fer-ho.
- Incrementar els recursos dineraris vinculats a la política d'habitatge.
  ODS: 11.1, 11.3 DESDHC: XVI

Marc normatiu:

- Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre V del Codi Civil Català.
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme.
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a la reglamentació del patrimoni dels bens locals, i la regulació del règim municipal i local.

Beneficiaris:

Indirectament els demandants d'habitatges protegits o beneficiaris d'altres actuacions.

EXECUCIÓ

Calendari:

A realitzar al 2020 i de caràcter indefinit.

Fonts de finançament:

A càrrec del superficiari.

Estimació econòmica:

Ingressos en funció dels drets que es constitueixin al llarg del termini del PLH.

Gestió:

Societat Municipal d'Habitatge i Ajuntament de Terrassa

Indicadors de resultat:

- M2 de sòl que constitueixen el dret de superfície.
- % d'increment monetari del PMSH.
- Nombre d'habitatges resultants de la constitució del dret de superfície.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025

actuació	**B3. ALIENACIÓ DE BÉNS PATRIMONIALS PER DESTINAR ELS INGRESSOS OBTINGUTS A POLÍTIQUES D'HABITATGE**
camp	B. GESTIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Alienació dels recursos de naturalesa immobiliària adscrits al PMSH sobre els que no es prevegi la seva promoció (sòl no residencial o bé d'habitatge lliure). Els recursos econòmics obtinguts es destinaran a promocions d'habitatge públic (HPO o dotacional) o a altres actuacions del PLH.

L'alienació pot ser per concurs o directa segons si el beneficiari és:

Per concurs:

- Qualsevol destinatari que s'ajusti a les bases.

Directa:

- Entitats urbanístiques especials de l'administració territorial titular amb qualsevol destinació.
- Entitats de caràcter benèfic i social i promotors públics sempre que la destinació dels terrenys sigui la construcció d'habitatge protegit.
- Persones amb nivells d'ingressos baixos en operacions de conjunt aprovades per l'administració competent.
- Qualsevol persona quan la licitació queda deserta o bé fallida per incompliment de les obligacions de les persones adjudicatàries, en el termini d'un any, sempre que les persones adquirents assumeixin les mateixes obligacions.

L'alienació dels terrenys del PMSH no comporta cap limitació pel que fa al tipus d'habitatges a promoure més que les derivades de la classificació i qualificació urbanística dels terrenys, excepte si s'aliena a preu inferior al resultant de la valoració dels terrenys, cas en que qual s'hauria de destinar efectivament a atendre necessitats d'habitatge social.

Objectius:

- Fer viable la promoció i construcció d'habitatges protegits o assequibles quan l'Ajuntament no té capacitat per a fer front les tasques de gestió que això comporta.
- Incrementar els recursos del fons del PMSH.

ODS: 11.1, 11.b, 12.7 DESDHC: XVI, IV

Marc normatiu:

- 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.
- Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals.
- Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, de Texto refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana.

Beneficiaris:

Indirectament els demandants d'habitatges protegits o beneficiaris d'altres actuacions.

EXECUCIÓ

Calendari:

A partir del 2020 i amb caràcter indefinit.

Fonts de finançament:

L'ajuntament rebrà els ingressos de la venda dels terrenys.

Estimació econòmica:

Ingressos en funció dels bens alienats al llarg del termini del PLH.

Gestió:

Societat Municipal d'Habitatge i Ajuntament de Terrassa

Indicadors de resultat:

- M2 de sòl alienats.
- M2 de sostre alienats.
- Ingressos obtinguts al PMSH.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025

actuació B4. ESTUDI DE DELIMITACIÓ D'ÀREES DE TANTEIG I RETRACTE

camp B. GESTIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL

DESCRIPCIÓ

Contingut:

L'Actuació té per objecte la redacció d'un estudi per a definir àmbits geogràfics o bé apostar per la definició del conjunt de la ciutat de Terrassa, en els quals les transmissions oneroses queden subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i retracte. Els propietaris estan obligats a notificar a l'ajuntament les transaccions que es produeixin dins de l'àmbit i l'ajuntament pot optar a quedar-se amb els terrenys o immobles objecte d'una compravenda entre privats, pel preu convingut, abans o després d'escripturar la compravenda.

Els béns immobles de caràcter patrimonial obtinguts per exercici del dret de tanteig i retracte formaran part del Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge i, per tant, s'hauran de destinar a les finalitats del mateix.

Aquests drets es poden exercir en favor de l'ajuntament, entitats urbanístiques especials o altres administracions actuants. Afectaran les vendes de sòl, a les d'edificació en estat ruïnós o totalment desocupat, i a les d'habitatges fins a un any des de l'acabament de l'edifici. La delimitació d'àrees es pot referir també a sòl classificat com a no urbanitzable, i tindran un termini màxim de durada a 6 anys.

Objectius:

- Contribuir a la formació i increment del Patrimoni municipal de sòl i habitatge.
- Intervenir en el mercat de sòl, evitant especulacions i controlant la fiscalitat.
- Incrementant el parc d'habitatges vinculats a polítiques socials.

  ODS: 11.1 DESDHC: XVI

Marc normatiu:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret de l'habitatge.
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

Beneficiaris:

Indirectament, població en estat o risc d'exclusió i demandants d'habitatge assequible.

EXECUCIÓ

Calendari:

A realitzar l'any 2020.

Fonts de finançament:

Ajuntament de Terrassa.

Estimació econòmica:

15.000€

Gestió:

Servei d'Urbanisme

Indicadors de resultat:

- Delimitació de l'àrea de tanteig de retracte.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025

actuació	**B5. ADQUISICIÓ D'HABITATGES EXERCINT EL DRET DE TANTEIG I RETACTE I PER ACORD AMB ENTITATS FINANCERES PER DESTINAR-LOS A HABITATGES D'EMERGÈNCIA O BORSA DE LLOGUER**
camp	B. GESTIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Adquisició d'habitatges procedents d'execucions hipotecàries mitjançant l'exercici del dret de tanteig i retracte o bé per adquisició directa a entitats financeres, en cas d'acord, per destinar aquests habitatges a la borsa de lloguer o d'emergència (en funció de les tipologies, situació i necessitats de cada cas).

Objectius:

- Contribuir a la formació i increment del Patrimoni municipal de sòl i habitatge.
- Intervenir en el mercat de sòl, evitant especulacions i controlant la fiscalitat.
- Incrementant el parc d'habitatges vinculats a polítiques socials.

ODS: 17.14 DESDHC: XVI, IV

Marc normatiu:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret de l'habitatge.
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

Beneficiaris:

Demandants d'habitatge assequible
Població en estat o risc d'exclusió.

EXECUCIÓ

Calendari:

Al llarg de tot el termini del PLH.

Fonts de finançament:

Ajuntament de Terrassa

Estimació econòmica:

550.000€ el 2020, 1.100.000€ el 2021 i 350.000€ anuals els següents anys, sent un total de 3.050.000€ pel període 2020-2025, i la inversió que resultés de la modificació que es pugui considerar com a actuació financerament sostenible

Gestió:

Societat Municipal d'Habitatge i Ajuntament de Terrassa

Indicadors de resultat:

- Nombre d'habitatges adquirits
- Nombre d'habitatges aportats a la borsa de lloguer
- Increment del nombre d'habitatges d'emergència

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025

actuació	**C1. PROMOCIÓ D'HABITATGE PROTEGIT O HABITATGE ASSEQUIBLE PER PART D'ALTRES AGENTS**
camp	C. PROMOCIÓ D'HABITATGE

DESCRIPCIÓ

Contingut:

L'Ajuntament s'encarregarà de fer el seguiment de les diferents entitats i/o administracions que tenen previstes promocions d'habitatge o aquells agents que hagin adquirit un dret de superfície sobre sòl municipal per construir-hi habitatge de protecció oficial.

Concretament farà el seguiment de les següents promocions sobre sòls de la Societat Municipal però també sobre altres de propietat municipal:

- Vapor Cortès parcel·la R5: 36 hab HPO (INCASOL).
- Can Colomer parcel·la 9: 157 hab HPO (dret de superfície)
- Can Colomer parcel·la 10: 105 hab HPO (dret de superfície)
- Casa Germain: 19 hab. HPO (dret de superfície)
- FUPAR parcel·la 5.2: 34 hab HPO/assequible (dret de superfície)
- FUPAR parcel·la 5.1: 27 hab assequibles (dret de superfície)
- FUPAR parcel·la 6.2: 26 hab HPO (BBVA o reversió)
- Pont Aurell i Armengol: 50 habitatges HPO règim de lloguer (dret de superfície)

Objectius:

- Augmentar l'oferta residencial per a la demanda exclosa del mercat lliure.
- Garantir l'execució del les promocions d'habitatge incrementant el nombre d'habitatges assequibles.
  ODS: 11.1, 17.17 DESDHC: XVI, IV, XII

Marc normatiu:

- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge.
- Art. 77 al 107 de la Llei del Dret a l'Habitatge.
- RD 314/2006 "Codi Tècnic de l'Edificació" BOE 28/03/2006
- D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals d'ecoeficiència en els edificis.

Beneficiaris:

- Els demandants d'habitatge protegit i assequible.

EXECUCIÓ

Calendari:

Al llarg de tot el termini del PLH

Fonts de finançament:

Entitats promotores, com a superficiàries de les finques.

Estimació econòmica:

Sense cost per a l'Ajuntament.

Gestió:

Societat Municipal d'Habitatge

Indicadors de resultat:

- Nombre d'habitatges protegits / assequibles iniciats
- Nombre d'habitatges protegits / assequibles acabats

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025

actuació	**C2. PROMOCIÓ MUNICIPAL D'HABITATGE DOTACIONAL SOBRE SÒL MUNICIPAL I/O PROMOCIÓ PÚBLICA D'HABITAGE PROTEGIT EN RÈGIM ESPECIAL**
camp	C. PROMOCIÓ D'HABITATGE

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Promoció municipal d'habitatges dotacionals i/o d'habitatge protegit en règim especial, de lloguer, sobre finques del patrimoni municipal, a càrrec de la Societat Municipal d'Habitatge. Es proposa estudiar i prioritzar d'acord amb la disponibilitat dels pressupostos anuals i les modificacions legals les següents promoció:

- Edifici carrer Cisterna: rehabilitació 12 habitatges dotacionals
- Edifici Ramon Llull: 13 habitatges dotacionals
- Sant Pere Nord: 100 habitatges dotacionals
- Carrer Wilson: rehabilitació 11 habitatges dotacionals
- Rambla Sant Nebridi: 16 habitatges HPO règim de lloguer – cohabitatge
- Avinguda Barcelona: 50 habitatges dotacionals – horts municipals
- FUPAR parcel·la 6.1: 19 hab HPO
- Carrer Sant Francesc: 8 habitatges HPO
- Carrer Pare Millan (8 habitatges).

Els habitatges es destinaran als diferents col·lectius en situació i/o risc d'exclusió residencial (sense llar, sense sostre, gent gran, joves, violència de gènere, desnonament, orientació sexual, expressió i identitat de gènere,....) així com a les persones amb capacitats diverses que requereixen d'un allotjament (mobilitat reduïda, salut mental, visió, audició,...)

Objectius:

- Incrementar el parc públic protegit de lloguer
- Garantir l'accés a l'habitatge al conjunt de la ciutadania
- Garantir la propietat pública del sòl.
- Edificis més eficients energèticament –nZeb.

ODS: 1.3, 11.1, 11.b, 17.17 DESDHC: IV, X.2, XII, XVI, XVIII

Marc normatiu:

- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge.
- Art. 77 al 107 de la Llei del Dret a l'Habitatge.
- RD 314/2006 "Codi Tècnic de l'Edificació" BOE 28/03/2006
- D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals d'ecoeficiència en els edificis.

Beneficiaris:

- Els demandants d'habitatges protegit i social.
- Població en estat o risc d'exclusió.

EXECUCIÓ

Calendari:

Desenvolupar al llarg de tot el termini del PLH

Fonts de finançament:

Ajuntament de Terrassa i recursos provinents del PMSH i altres finançaments

Estimació econòmica:

25.370.000€ en el període 2020-2025

Gestió:

Societat Municipal d'Habitatge

Indicadors de resultat:

- Nombre d'habitatges dotacionals / HPO de lloguer iniciats - acabats - adjudicats

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025

actuació	**C3. IMPULSAR LA CREACIÓ RESIDÈNCIA PÚBLICA O ALTRES TIPUS D'ALLOTJAMENT SOBRE SÒL D'EQUIPAMENT**
camp	C. PROMOCIÓ D'HABITATGE

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Des de fa anys hi ha la previsió d'una residència pública per a gent gran sobre sòl qualificat d'equipament a Sant Pere Nord. Atès que l'administració autonòmica, que és qui té la competència, no té la previsió de promoure-la dins del termini del PLH, es proposa impulsar la seva creació mitjançant concessió, establint les condicions necessàries prèviament per garantir els objectius socials.

Objectius:

- Garantir una llar pública a les persones d'edat avançada.
  ODS: 1.3, 1.5, 5.4, 10.2, 11.1, 17.17 DESDHC: IV, X.2, XII, XVI, XIX.1

Marc normatiu:

- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge.
- Art. 77 al 107 de la Llei del Dret a l'Habitatge.
- RD 314/2006 "Codi Tècnic de l'Edificació" BOE 28/03/2006
  D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals d'ecoeficiència en els edificis.
- Decret 255/2015, de 22 de desembre, pel qual s'aprova el Programa anual d'actuació estadística per a l'any 2016, i d'inclusió de noves activitats estadístiques d'interès de la Generalitat en el Pla estadístic de Catalunya.

Beneficiaris:

- Gent gran que requereix d'aquest tipus d'allotjament per les seves condicions personals.

EXECUCIÓ

Calendari:

Promoció al llarg de tot el termini del PLH

Fonts de finançament:

No requereix d'inversió per part de l'Ajuntament, que ja disposa del sòl. La inversió és a càrrec del concessionari.

Estimació econòmica:

Sense cost per a l'Ajuntament.

Gestió:

Societat Municipal d'Habitatge

Indicadors de resultat:

- Nombre de places de residència creades

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025

actuació	**D1. DOTACIÓ I DIFUSIÓ D'AJUTS MUNICIPALS COMPLEMENTARIS ALS DE LA GENERALITAT A LA REHABILITACIÓ I ACCESSIBILITAT I/O MILLORA DEL SISTEMA DE FINANÇAMENT**
camp	D. REHABILITACIÓ DEL PARC D'HABITATGES

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Es proposa una línia d'ajuts municipals per a la rehabilitació per les persones propietàries per a realitzar obres de rehabilitació dels edificis complementaris als ajuts de la Generalitat, per tal de donar cobertura a les famílies més vulnerables.

Alhora, es pretén reforçar la difusió d'aquests ajuts per tal d'arribar al conjunt de la ciutadania i especialment proactiu en informar a aquelles persones que hagin sofert una situació sobrevinguda que condicioni la seva mobilitat i accessibilitat.

Objectius:

- Fomentar la rehabilitació, regeneració i renovació urbana.
- Millorar la qualitat del parc residencial existent.
- Promoure l'eficiència energètica dels edificis residencials.
- Dinamitzar el mercat d'habitatge de lloguer.

ODS:7.3, 10.2, 10.3, 11.1, 11.3, 11.b, 12.5, 13.2, 16.b, 17.14, 17.17 DESDHC:IV, X.2, XI, XII, XVI, XVIII.2, XIX.3

Marc normatiu:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge.
- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan estatal de vivienda 2018-2021.
- Ajuts ministerials de l'Instituto de Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE). Programa de ayudas para la rehabilitación energètica de edificios existentes.
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a la inspecció tècnica dels edificis, les condicions d'habitabilitat dels habitatges, l'adopció de criteris mediambientals i d'ecoeficiència en els edificis, el codi tècnic de l'edificació i altra normativa sectorial.

Beneficiaris:

- Comunitats de persones propietàries.
- Persones propietàries d'edificis d'habitatges i/o habitatges amb necessitats de rehabilitació.
- Persones inquilines en edificis d'habitatges i/o habitatges amb necessitats de rehabilitació.

EXECUCIÓ

Calendari:

A implantar l'any 2020 i amb caràcter indefinit.

Fonts de finançament:

Ajuntament de Terrassa.

Estimació econòmica:

20.000€ l'any 2020, 60.000€ el 2021, 120.000€ anuals entre el 2022-2024 i 60.000€ el 2025, sent un total de 500.000€ en el període 2020-2025 (pressupost compartit amb l'actuació D2)

Gestió:

Servei d'Habitatge Social i Societat Municipal d'Habitatge (OLH)

Indicadors de resultat:

- Nombre de consultes ateses.
- Nombre d'ajuts a la rehabilitació/accessibilitat atorgats.
- Nombre d'edificis i llars beneficiades.
- Import total d'ajuts a la rehabilitació.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025

actuació	**D2. DOTACIÓ I DIFUSIÓ D'AJUTS MUNICIPALS COMPLEMENTARIS PER A LA REHABILITACIÓ I MILLORA DE L'INTERIOR DELS HABITATGES O MILLORA DEL FINANÇAMENT**
camp	D. REHABILITACIÓ DEL PARC D'HABITATGES

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Es proposa una línia d'ajuts municipals complementaris als de la Diputació de Barcelona o altres administracions per a la rehabilitació per a persones propietàries per tal de garantir condicions de seguretat, higiene, accessibilitat y habitabilitat adequades. Consisteix en la realització de reformes bàsiques per tal d'afavorir l'autonomia i la qualitat de vida de les persones que hi viuen, concretament aquells col·lectius vulnerables amb necessitats específiques.

Alhora, es pretén reforçar la difusió d'aquests ajuts per tal d'arribar al conjunt de la ciutadania i especialment proactiu en informar a aquelles persones que hagin sofert una situació sobrevinguda que condicioni el seu desenvolupament habitual dins l'habitatge.

Objectius:

- Millorar la qualitat de vida.
- Millorar la qualitat del parc.
- Inserció en el mercat laboral de persones en risc d'exclusió social i persones en atur.
  ODS: 1.4, 11.1 DESDHC: IV, X, XII, XIV, XVI, XVII

Marc normatiu:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret 141/2012 sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge.
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a la inspecció tècnica dels edificis, les condicions d'habitabilitat dels habitatges, l'adopció de criteris mediambientals i d'ecoeficiència en els edificis, el codi tècnic de l'edificació i altra normativa sectorial.

Beneficiaris:

Col·lectius vulnerables: persones grans, població en risc d'exclusió social, persones en atur.

EXECUCIÓ

Calendari:

A implantar al 2020 i amb caràcter indefinit.

Fonts de finançament:

Ajuntament de Terrassa.

Estimació econòmica:

20.000€ l'any 2020, 60.000€ el 2021, 120.000€ anuals entre el 2022-2024 i 60.000€ el 2025, sent un total de 500.000€ en el període 2020-2025 (pressupost compartit amb l'actuació D1)

Gestió:

Serveis Socials i Societat Municipal d'Habitatge (OLH)

Indicadors de resultat:

- Nombre d'arranjaments d'habitatge realitzats (per tipologia d'actuació).
- Nombre de consultes ateses.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025

actuació	**D3. ESTUDI PER DIMENSIONAR L'ESTAT DE CONSERVACIÓ DEL PARC D'HABITATGES EXISTENT I EINES DE MONITORITZACIÓ I SEGUIMENT**
camp	D. REHABILITACIÓ DEL PARC D'HABITATGES

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Es proposa l'elaboració d'un estudi que permeti aprofundir sobre l'estat de les edificacions i el perfil de les persones residents en els diferents barris o zones del municipi amb l'objectiu d'establir les mesures necessàries i específiques pel foment de la rehabilitació o bé per definir altres instruments d'actuació en els barris estudiat.
Aquest estudi ha de comportar posteriorment un seguiment per part de l'administració del parc d'habitatges existent i monitoritzar l'estat de conservació de les edificacions del municipi, que conjuntament, es nodreixi amb la informació procedent de les Inspeccions Tècniques de l'Edificació.

Objectius:

- Disposar d'un anàlisi aprofundit sobre l'estat del parc d'habitatges al municipi.
- Detecció i identificació de les situacions d'infrahabitatge i d'utilització anòmala dels habitatges.
- Millorar el parc d'habitatges existent i la qualitat de vida de la ciutadania
- Assegurar el dret a un habitatge digne i assequible a la població.
- Dinamització dels tràmits de conservació i rehabilitació del parc.

ODS: 11.1, 11.3, 16.6, 17.14 DESDHC: I.2, IV, X, XVI, XXIII

Marc normatiu:

- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge.
- Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.
- Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Art.226 a 228 del Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Art. 49 a 52 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, Texto refundido de la ley del suelo y rehablitación urbana.
- Decret 141/2012 sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
- RD 314/2006 " Codi tècnic de l'edificació" BOE 28/03/2006.
- Decret 21/2006, de 14 de febrer, regulació de l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.

Beneficiaris:

La ciutadania en general.

EXECUCIÓ

Calendari:

A realitzar-se l'any 2021.

Fonts de finançament:

Ajuntament de Terrassa i Societat Municipal d'Habitatge.

Estimació econòmica:

30.000€

Gestió:

Servei d'Urbanisme i Societat Municipal d'Habitatge (OLH)

Indicadors de resultat:

- Elaboració de l'estudi.
- Número d'actuacions/mesures derivades de l'estudi.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025

actuació **D4. FOMENT PER A LA REALITZACIÓ DE L' INSPECCIÓ TÈCNICA DELS EDIFICIS (ITE)**

camp D. REHABILITACIÓ DEL PARC D'HABITATGES

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Les ITEs avaluen l'estat de conservació, les condicions d'accessibilitat de l'edifici i les possibles millores, i esdevé obligatori per a edificis amb una antiguitat superior als 45 anys.
Es proposa la realització de campanyes de comunicació i de difusió per part de l'Ajuntament per fomentar aquest programa d'inspeccions tècnica dels edificis (ITE) per assegurar el bon estat del parc d'habitatges del municipi, i fer-ne el seguiment de les actuacions que se'n derivin.

Objectius:

- Impulsar la revisió de l'estat del parc.
- Detectar infrahabitatge i utilització anòmales.
- Evitar situacions de risc.
- Identificar i quantificar les patologies existents indicant la necessitat d'actuació.
- Evitar la degradació del parc d'habitatges.
- Fomentar la cultura del manteniment per allargar la vida útil dels edificis.

ODS: 11.1 DESDHC: XVI, XVIII, XIX

Marc normatiu:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret 67/2015, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge.
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a la inspecció tècnica dels edificis, les condicions d'habitabilitat dels habitatges, l'adopció de criteris mediambientals i d'ecoeficiència en els edificis, el codi tècnic de l'edificació i altra normativa sectorial.

Beneficiaris:

- Propietaris d'edificis.
- Població en general.

EXECUCIÓ

Calendari:

A implantar al 2020 i amb caràcter indefinit.

Fonts de finançament:

Ajuntament de Terrassa.

Estimació econòmica:

3.000€ anuals, sent un total de 18.000€ en el període 2020-2025

Gestió:

Societat Municipal d'Habitatge (OLH)

Indicadors de resultat:

- Nombre de campanyes realitzades.
- Nombre d'ITEs realitzades.
- % d'edificis amb ITE respecte al total del municipi.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025

actuació **D5. DECLARACIÓ D'ÀREES DE CONSERVACIÓ I REGENERACIÓ URBANA (ARU)**

camp D. REHABILITACIÓ DEL PARC D'HABITATGES

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Les Àrees de Renovació Urbana (ARU), es troben dins del programa d'ajuts del *Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación* que finança les actuacions en determinats barris o conjunt d'edificis i habitatges, que precisen la demolició i substitució dels seus edificis, la reurbanització dels seus espais lliures o la revisió dels seus equipaments i dotacions, incloent en el seu cas el reallotjament temporal dels residents, procurant la millora de les condicions d'habitabilitat, seguretat, accessibilitat i eficiència energètica i fomentant la utilització d'energies renovables.

El DL 2066/2008 estableix les condicions de les àrees de renovació urbana, els condicions dels beneficiaris i el finançament.

L'estudi de l'estratègia urbana en relació a l'habitatge (actuació A1) i l'estudi de l'estat de conservació del parc (actuació D4) ajudaran a definir l'àrea o àrees d'intervenció.

Objectius:

- Impulsar la rehabilitació i manteniment dels edificis d'habitatges i els habitatges, i la regeneració i renovació urbana.
- Eradicar situacions d'infrahabitatge
- Fomentar la sostenibilitat ambiental

  ODS: 7.1, 7.3, 10.3, 11.1, 11.3, 11.b, 12.2, 16.b DESDHC: XVI, XVIII, XIX

Marc normatiu:

- Plan estatal de vivienda 2018-2021
- Llei 18/2007 del Dret a l'habitatge. (art. 29, 36, 37, 44)
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya. (art. 2, 3, 42).
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. (art. 38, 39)
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya. (art. 2,3).
- Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, pel qual es regula el Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatòria y la regeneración y renovación urbanas. (art.25), o el que el substituiexi.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (art. 8, 9)

Beneficiaris:

- Propietaris i llogaters d'edificis amb problemes de conservació o rehabilitació, i població resident a l'àmbit

EXECUCIÓ

Calendari:

2021

Fonts de finançament:

Estat Espanyol

Estimació econòmica:

La declaració de l'ARU no té cap despesa associada

Gestió:

Servei d'Urbanisme i Societat Municipal d'Habitatge (OLH)

Indicadors de resultat:

- Realització del projecte i declaració de l'ARU

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025

actuació	**D6. ELABORAR UNA ORDENANÇA DE REHABILITACIÓ I MANTENIMENT DELS HABITATGES AMB CRITERIS D'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA, ACCESSIBILITAT I SALUT**
camp	D. REHABILITACIÓ DEL PARC D'HABITATGES

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Redacció d'una ordenança de rehabilitació i conservació per tal d'establir mesures de foment de la rehabilitació dels edificis i habitatges per part dels propietaris, tenint en consideració criteris d'eficiència energètica, accessibilitat i salut. L'ordenança concretarà, entre d'altres aspectes, els supòsits en els quals serà exigible la realització d'obres de manteniment, conservació i rehabilitació, les condicions tècniques i estètiques de les obres, els tràmits administratius i de llicències, l'establiment d'exempcions i bonificacions de determinades taxes o impostos municipals, els recàrrecs en aquests impostos o sancions quan s'incompleixin els deures de conservació i rehabilitació, entre d'altres.

Objectius:

- Promoure la rehabilitació d'edificis i habitatges en tot el municipi o en unes àrees determinades
- Procurar els deure de conservació i rehabilitació
- Fomentar la cultura del manteniment per allargar la vida útil dels edificis
- Millorar l'estat del parc d'habitatges del municipi

ODS: 1.b, 7.3, 10.2, 10.3, 11.1, 11.3, 16.b, 17.14 DESDHC: XVI, XVII, XVIII, XIX.3

Marc normatiu:

- Llei 18/2007 del Dret a l'habitatge. (art. 29, 36, 37, 44)
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya. (art. 2, 3, 42).
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- Decret 141/2012 sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
- RD 314/2006 " Codi tècnic de l'edificació" BOE 28/03/2006.
- Decret 21/2006, de 14 de febrer, regulació de l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

Beneficiaris:

- Propietaris, llogaters i població de l'àmbit d'aplicació de l'ordenança

EXECUCIÓ

Calendari:

2021

Fonts de finançament:

Ajuntament de Terrassa

Estimació econòmica:

15.000€

Gestió:

Servei d'Urbanisme

Indicadors de resultat:

- Redacció de l'ordenança
- Aprovació de l'ordenança

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025

actuació	**E1. AMPLIAR I DIFONDRE LA BORSA DE MEDIACIÓ PER AL LLOGUER SOCIAL I ALTRES FORMES D'ACCÉS A L'HABITATGE A TRAVÉS DE SUBVENCIONS, AJUTS A LA REHABILITACIÓ, REDUCCIÓ IBI, GARANTIES DE COBRAMENT…**
camp	E. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

DESCRIPCIÓ

Contingut:

L'Oficina Local d'Habitatge disposa del servei de la Borsa de mediació per al lloguer social i altres formes d'accés a l'habitatge (masoveria urbana, cessió d'ús). Aquesta actuació proposa donar continuïtat i reforçar aquest servei mitjançant la contractació d'una persona per a la captació d'habitatges que fomenti la mobilització del parc vacant per posar-lo a la borsa de mediació.

Actualment aquest servei ofereix la mediació pública en el mercat de lloguer privat per incrementar l'oferta de lloguer assequible, mediant entre persones propietàries (garanties de pagament i rescabalament de danys) i llogaters amb ingressos baixos (garanties de lloguer just):

- Gestió de la Base de dades de llogaters potencials.
- Localització i captació d'habitatges per lloguer.
- Elaboració d'inventaris, de contractes i subscripció de pòlisses.
- Seguiment de la relació arrendatícia i resolució d'incidències.

L'ajuntament de Terrassa ofereix subvencions del 50% de l'IBI així com ajuts a les obres de rehabilitació per assolir les condicions mínimes d'habitabilitat a aquelles persones que posin o tinguin el seu habitatge a la borsa de mediació del lloguer social .

Alhora, es proposa donar continuïtat a la campanya de difusió que es dur a terme actualment.

Objectius:

- Foment de l'accés assequible a l'habitatge.
- Dinamització del mercat de lloguer.
- Optimització de l'ocupació del parc vacant.
- Promoció del manteniment i la rehabilitació.

ODS: 1.3, 11.1, 11.3 DESDHC: IV, XVI

Marc normatiu:

- Art.69,70 i 72 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Llei 29/1994, d'Arrendaments urbans.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

Beneficiaris:

- Persones propietàries d'habitatges que els ofereixin a un lloguer per sota el mercat.
- Demandants d'habitatges amb lloguer assequible.

EXECUCIÓ

Calendari:

En execució i amb caràcter indefinit

Fonts de finançament:

Ajuntament de Terrassa i conveni amb la Generalitat de Catalunya.

Estimació econòmica:

12.000€ l'any 2020, 20.000€ els següents anys, sent un total de 112.000€ pel període 2020-2025.

Gestió:

Societat Municipal d'Habitatge (OLH)

Indicadors de resultat:

- Nombre de contractes anuals a la borsa de mediació per al lloguer social.
- Nombre d'habitatges llogats i llars beneficiades mitjançant el servei de la borsa.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025

actuació	**E2. ESTUDIAR ELS CRITERIS D'ACCÉS ALS PROGRAMES D'HPO I AL REGLAMENT DE LA MESA D'EMERGÈNCIA**
camp	E. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Estudiar les mesures i criteris actuals de caràcter municipal per accedir als programes d'habitatge protegit i al reglament de la mesa d'emergència per tal de detectar i avaluar la seva revisió i substitució, si s'escau, i ajustar-los a la realitat actual dels demandants i les seves necessitats.

Aquest haurà de revisar tant els requisits que necessiten els perfils sol·licitants d'HPO i la Mesa d'emergència com les condicions necessàries per accedir-hi, com per exemple: el seu llindar i nivell econòmic, perfil... Aquestes condicions hauran de ser revisables periòdicament per a garantir la permanència en un habitatge de protecció oficial o de la Mesa.

Objectius:

- Actualitzar i revisar els criteris d'adjudicació d'habitatge de protecció oficial i la Mesa d'emergència al municipi.
- Contribuir al foment de l'accés assequible a l'habitatge.

  ODS: 1.3, 1.4, 1.5, 1.b, 10.4, 11.1, 16.6, 16.7, 16.b, 17.14 DESDHC: I, II, IV, X, XII, XVI, XXIII

Marc normatiu:

- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Reglament de la Mesa d'emergència

Beneficiaris:

- Sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial i de la Mesa d'emergència.
- Població amb problemes d'accés a un habitatge en condicions assequibles.

EXECUCIÓ

Calendari:

A realitzar a l'any 2020 i revisable segons canvis en la demanda i context socioeconòmic.

Fonts de finançament:

Ajuntament de Terrassa.

Estimació econòmica:

Despeses internalitzables dins del pressupost municipal.

Gestió:

Societat Municipal d'Habitatge i Servei d'Habitatge Social.

Indicadors de resultat:

- Aprovació del nou reglament.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025

actuació	**E3. DOTAR DE MÉS RECURSOS HABITACIONALS PER ATENDRE LES SITUACIONS TEMPORALS D'EMERGÈNCIA**
camp	E. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Derivat de la situació actual d'emergència habitacional que viu la ciutat, es proposa incrementar el nombre d'habitatges i/o unitats residencials per atendre les situacions temporals d'emergència de col·lectius vulnerables (desnonaments, violència masclista, sense llar, mal estat de l'habitatge,...) a partir de l'adquisició de pisos buits d'entitats financeres i fons d'inversió (veure actuació B5) i/o mitjançant el patrimoni de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya o bé del propi patrimoni municipal.

Objectius:

- Donar allotjament temporal a persones i nuclis familiars en situació d'exclusió residencial
- Seguiment de les famílies i usuaris dels habitatges

ODS: 1.3, 1.4, 1.5, 5.2, 10.2, 11.1, 17.17 DESDHC: I, IV, X, XII, XVI

Marc normatiu:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.
- Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial

Beneficiaris:

- Persones i famílies amb necessitat d'allotjament transitori

EXECUCIÓ

Calendari:

A partir del 2020

Fonts de finançament:

Ajuntament de Terrassa

Estimació econòmica:

Contemplada en l'actuació B5 i habitatges obtinguts per canvi de programa, més 30.000€ anuals entre el 2021-2025 per programes socials de seguiment de les llars.

Gestió:

Ajuntament de Terrassa i Societat Municipal d'Habitatge

Indicadors de resultat:

- Nombre d'habitatges per a situacions temporals disponibles
- Nombre de persones i unitats familiars allotjades

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025

actuació	**E4. SANCIONS A GRANS TENIDORS I ENTITATS FINANCERES PER TAL DE DISPOSAR DELS SEUS HABITATGES PER A LLOGUER SOCIAL**
camp	E. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

DESCRIPCIÓ

Contingut:

L'Actuació té per objecte mesures de regularització i sancionadores sobre grans tenidors i entitats financeres dirigides a mobilitzar el parc d'habitatges buits i afavorir a l'accés a un habitatge assequible a persones en estat o risc d'exclusió.
Inicialment, el procediment s'inicia amb la detecció per part dels serveis municipals d'habitatges desocupats més de dos anys. Una vegada detectats el procediment d'intervenció són els següents:

- S'inicia amb el procediment de requeriment de regularització mitjançant l'adequació del preu a les rendes disponibles o fent ús de les vies de concertació amb les administracions públiques i amb les entitats del tercer sector amb destí a lloguer assequible o social.
  Aquesta regularització confereix als propietaris l'oportunitat de reconduir la situació d'utilització anòmala de l'habitatge, evitant la sanció. Per a la regularització els propietaris poden acollir-se a les diferents línies públiques de foment de la rehabilitació i de l'ocupació dels habitatges.
- De no procedir-se a la regularització voluntària, s'inicia el procediment de la seva execució forçosa mitjançant la imposició de multes que obren un nou termini de regularització.
- La no regularització habilita a l'Ajuntament a iniciar el procediment sancionador, per aplicació directe segons la Llei 18/2007, amb subjecció a les determinacions del Programa municipal d'inspecció i intervenció.

Objectius:

- Garantir la funció social de la propietat mitjançant l'ús adequat dels habitatges.
- Estimular l'ocupació i lloguer del parc vacant propietat de les entitats financeres.
- Allotjar a unitats de convivència que acaben de perdre el seu habitatge o que es troben en altres situacions d'estat o risc d'exclusió social-residencial.
  ODS: 10.3, 10.4, 11.1, 12.6 DESDHC: I, IV, X, XII, XVI

Marc normatiu:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Llei 26/2010, del 3 d'agost, del Règim Jurídic i del Procediment Administratiu de Catalunya
- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques
- Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'habitatge i la pobresa energètica.
- Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de persones en exclusió residencial

Beneficiaris:

- Unitats familiars en estat o risc d'exclusió social-residencial.
- Unitats familiars que han perdut l'habitatge per problemes de pagament.
- Persones que necessiten trobar un habitatge a preu assequible.

EXECUCIÓ

Calendari:

A partir del 2020 i de caràcter indefinit.

Fonts de finançament:

Ajuntament de Terrassa.

Estimació econòmica:

150.000€ anuals, sent un total de 900.000€ pel període 2020-2025

Gestió:

Servei d'Urbanisme i Servei de Polítiques Socials d'Habitatge

Indicadors de resultat:

- Nombre d'habitatges mobilitzats (regularitzats).
- Nombre de multes i sancions imposades.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025

actuació	**E5. EXPROPIACIÓ TEMPORAL DE L'USDEFRUIT DELS HABITATGES DE GRAN TENIDORS PER FORÇAR L'EXECUCIÓ DE LES OBRES DE REHABILITACIÓ**
camp	E. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

DESCRIPCIÓ

Contingut:

L'actuació pretén posar en marxa el mecanisme legal de l'expropiació temporal de l'usdefruit d'habitatges buits de grans tenidors i entitats financeres, en el marc d'una execució forçosa subsidiària d'execució de les obres de rehabilitació. El procediment abasta una primera fase de declaració de la situació i l'ordre d'execució per complir i mantenir els requisits d'habitabilitat per poder ser ocupats, fins a una darrera i última fase d'execució forçosa de l'ordre mitjançant l'expropiació temporal de l'usdefruit

No obstant això, la finalitat de l'actuació pública en la tramitació d'aquest expedient és la mobilització del parc d'habitatges buits sotmesos a processos d'execució hipotecària i situats en municipis amb demanda residencial forta i acreditada, com un mecanisme d'intervenció administrativa.

Objectius:

- Mobilització del parc vacant d'entitats financeres i grans tenidors
- Conservació i rehabilitació del parc d'habitatges del municipi
- Garantir la funció social de la propietat mitjançant l'ús adequat dels habitatges

ODS: 1.b, 11.1 DESDHC: IV, XII, XVI, XVIII, XIX

Marc normatiu:

- 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.
- Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària
- Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
- Decret 64/2014 de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística

Beneficiaris:

- Persones que necessiten trobar un habitatge a preu assequible.

EXECUCIÓ

Calendari:

A partir del 2020 i amb caràcter indefinit

Fonts de finançament:

Ajuntament de Terrassa

Estimació econòmica:

Contemplada en l'actuació E4

Gestió:

Servei d'Urbanisme i Servei d'Habitatge Social

Indicadors de resultat:

- Nombre d'habitatges expropiats temporalment
- Nombre de persones i/o nuclis familiars allotjats

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025

actuació	**E6. ESTUDI D'EXPROPIACIÓ DEFINITIVA EN DETERMINATS ÀMBITS ESTRATÈGICS**
camp	E. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Es proposa estudiar la possibilitat de la via d'expropiació definitiva dels habitatges buits provinents de grans tenidors i entitats financeres per raons urbanístiques amb l'objectiu d'executar els sistemes urbanístics de caràcter públic, de conformitat amb la normativa vigent.

Objectius:

- Mobilització del parc vacant d'entitats financeres i grans tenidors
- Conservació i rehabilitació del parc d'habitatges del municipi
- Garantir la funció social de la propietat mitjançant l'ús adequat dels habitatges

ODS: 1.b, 11.1 DESDHC: IV, XVI, XIX

Marc normatiu:

- 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.
- Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària
- Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
- Decret 64/2014 de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística

Beneficiaris:

- Persones que necessiten trobar un habitatge a preu assequible

EXECUCIÓ

Calendari:

A partir del 2020 i amb caràcter indefinit

Fonts de finançament:

Ajuntament de Terrassa

Estimació econòmica:

Contemplada a l'actuació E4 i 50.000€ anuals entre el 2021-2025, sent un total de 250.000€ pel període 2021-2025

Gestió:

Servei d'Urbanisme i Servei d'Habitatge Social

Indicadors de resultat:

- Nombre d'habitatges expropiats definitivament
- Nombre de persones i/o nuclis familiars allotjats

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025

actuació	**E7. ESTUDI I DEFINICIÓ D'UN PROTOCOL D'ACTUACIÓ I RESPOSTA PER A LES OCUPACIONS IRREGULARS**
camp	E. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Elaborar un estudi que permeti aprofundir sobre els habitatges ocupats de forma irregular, és a dir, quantificar el nombre real, la titularitat de l'immoble i les característiques socioeconòmiques dels seus residents per tal de determinar amb precisió la dimensió d'aquesta problemàtica en el municipi. L'estudi permetrà determinar les mesures a aplicar i el protocol a seguir. Així, l'administració podria encarregar-se de les funcions següents, entre d'altres:

- Millora i actualització permanent del registre amb la col·laboració transversal d'altres departaments de l'Ajuntament i dels agents del sector, per obtenir una base de dades actualitzada dels habitatges ocupats irregularment.
- Atenció social a les persones que ocupin els habitatges irregularment per manca manifesta i involuntària d'un habitatge digne i adequat o per trobar-se en una situació social de vulnerabilitat.
- Intervenció davant de les accions incíviques que es causin en l'ocupació irregular, de forma cooperada amb la policia.
- Mediació en els conflictes de convivència veïnal que causi l'ocupació irregular.
- Establiment d'un protocol d'intermediació amb l'objecte intentar trobar una solució òptima a l'ocupació irregular.
- Emissió d'ordres d'execució o actuacions municipals d'emergència davant un risc imminent, amb la finalitat de reestablir la seguretat i/o la salubritat de l'edifici i/o habitatge afectat per l'ocupació, amb la finalitat de protegir la integritat dels ocupants, amb desallotjament preventiu de ser necessari.
- Mesures de prevenció de l'ocupació irregular (foment d'obres d'habitabilitat, mobilització dels parcs d'habitatges...)

Objectius:

- Prevenir l'ocupació irregular i regularitzar l'ocupació o aconseguir un reallotjament digne en els supòsits de vulnerabilitat social dels ocupants.
- Garantir el compliment de la funció social de la propietat i millorar la convivència a nivell comunitari.

ODS: 10.3, 11.1, 12.8, 16.7, 16.10 DESDHC: I, II, IV, X, XII, XVI, XXV.2, XXVII

Marc normatiu:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Art.197 del decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost , pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Art.95 del decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Protocol d'intervenció municipal en l'ocupació irregular d'habitatges. Càpsules d'Habitatge Núm 5.
- Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'habitatge i la pobresa energètica
- Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de persones en exclusió residencial

Beneficiaris:

- Persones propietàries d'habitatges ocupats de forma irregular i ocupants irregulars amb necessitats socials.
- Comunitats de veïns on es produeixin problemes de convivència o salubritat per l'ocupació irregular

EXECUCIÓ

Calendari:

A realitzar-se l'any 2020.

Fonts de finançament:

Ajuntament de Terrassa.

Estimació econòmica:

Despeses internalitzables dins del pressupost municipal

Gestió:

Gestió transversal liderada pel Servei d'Habitatge Social

Indicadors de resultat:

- Nombre d'habitatges ocupats irregularment intervinguts.
- Nombre d'unitats de convivència regularitzades o reallotjades.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025

actuació	**E8. ACORDS AMB ENTITATS FINANCERES PER REGULARTZAR LA SITUACIÓ DE LES PERSONES RESIDENTS EN BLOCS OCUPATS I OFERIR-LOS UN LLOGUER SOCIAL**
camp	E. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Es proposa un conjunt de mesures de mediació entre l'Ajuntament i les entitats financeres i els grans tenidors propietaris de blocs d'habitatges ocupats de forma irregular a la ciutat per tal de regularitzar la situació dels seus residents mitjançant la signatura d'un lloguer social o bé la incorporació d'aquests habitatges a la borsa de mediació per al lloguer social.

Objectius:

- Regularitzar la situació de famílies en supòsit de vulnerabilitat social que viuen en situació d'ocupació irregular o aconseguir un allotjament digne
- Garantir el compliment de la funció social de la propietat
- Millorar la convivència a nivell comunitari

ODS: 1.3, 1.4, 1.5, 10.2, 10.3, 10.4, 11.1, 12.6, 17.17 DESDHC: IV, XII, XVI, XXV.2

Marc normatiu:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Beneficiaris:

- Persones ocupants de blocs d'entitats financeres i grans tenidors

EXECUCIÓ

Calendari:

A partir del 2020 i amb caràcter indefinit

Fonts de finançament:

Ajuntament de Terrassa

Estimació econòmica:

Despeses internalitzables dins del pressupost municipal.

Gestió:

Servei d'Habitatge Social

Indicadors de resultat:

- Nombre d'acords assolits
- Nombre d'unitats de convivència regularitzades o reallotjades

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025	
actuació	**E9. TREBALLR AMB ELS JUTJATS PER ATRUAR ELS DESNONAMENTS, VETLLANT EXPRESSAMENT PELS OBERTS I EXPRÉS**
camp	E. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Continuar treballant i mediant des de l'Ajuntament davant dels jutjats per tal que no es produeixin desnonaments oberts, és a dir, desnonaments en què no s'especifica el dia i la hora en què s'han de produir, sinó que estableixen el període per executar el llançament durant tota una quinzena, un mes o fins i tot un trimestre, així com desnonaments exprés sense assegurar que les persones puguin obtenir prèviament una alternativa habitacional.

Objectius:

- Garantir la permanència a l'habitatge habitual
- Assegurar una alternativa habitacional en cas de desnonament

ODS: 1.5, 10.3, 11.1, 17.17 DESDHC: I, IV, V, XII, XVI, XXIII.1

Marc normatiu:

- 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 de Catalunya.
- Decreto ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler

Beneficiaris:

- Persones en situació i/o risc de pèrdua de l'habitatge per un procediment penal

EXECUCIÓ

Calendari:

A partir del 2020 i amb caràcter indefinit

Fonts de finançament:

Ajuntament de Terrassa

Estimació econòmica:

Despeses internalitzables dins del pressupost municipal.

Gestió:

Servei d'Habitatge Social

Indicadors de resultat:

- No realització de desnonaments oberts
- Nombre de desnonaments aturats

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025

actuació	**E10. MESURES I PROTOCOL EFICAÇ PER GARANTIR ELS SUBMINISTRAMENT BÀSICS A LES FAMÍLIES EN SITUACIÓ DE VULNERABILITAT SOCIAL**
camp	E. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Regularitzar l'alta de subministrament d'aigua a totes les llars vulnerables del municipi que compleixin el requisit de la Instrucció de Servei d'instal·lació de comptadors d'aigua provisional d'emergència per a persones o unitats de convivència en situació de risc d'exclusió residencial vigent a Terrassa des de desembre de 2016 i que encara no disposin del comptador corresponent, i que aquesta alta sigui amb caràcter d'urgència en cas de viure-hi infants.

Alhora, impulsar mesures per regularitzar l'alta de la resta de subministraments (llum i gas) a totes les llars vulnerables un cop presentats els documents d'empadronament de les persones que hi viuen i dels butlletins pertinents que certifiquin l'estat correcte de les instal·lacions.

Objectius:

- Garantir els subministraments bàsics a les llars vulnerables
- Assessorament sobre contractes i drets de subministres bàsics
- Promoure l'eficiència energètica dels edificis residencials

ODS: 1.2, 1.3, 1.4, 1.b, 6.1, 7.1, 10.2, 10.3, 10.4, 11.1, 17.17 DESDHC: I, II, IV, V, VII, XII, XVI, XVII

Marc normatiu:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.
- Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial

Beneficiaris:

- Llars amb problemes per a pagar les quotes de subministraments bàsics

EXECUCIÓ

Calendari:

En execució i amb caràcter indefinit

Fonts de finançament:

Ajuntament de Terrassa

Estimació econòmica:

Despeses internalitzables dins del pressupost de Serveis Socials. 32.000€ l'any 2020 i 50.000€ anuals els següents, sent un total de 282.000€ pel període 2020-2025. La partida pressupostària s'ajustarà segons necessitats

Gestió:

Servei d'Habitatge Social i Serveis Socials

Indicadors de resultat:

- Informe de mesures aplicades
- Nombre d'informes favorables per evita el tall de subministrament

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025

actuació	**E11. COMPLEMENTAR ELS AJUTS MUNICIPALS AL PAGAMENT DEL LLOGUER JUNTAMENT AMB POLÍTIQUES D'INSERCIÓ LABORAL I PROMOCIÓ ECONÒMICA**
camp	E. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Es proposa millora i revisar els criteris dels ajuts municipals al pagament del lloguer per tal d'evitar un ús inadequat d'aquests i un seguiment de les llars que reben els ajuts en els diferents conceptes d'habitatge per tal de revisar de manera bianual les condicions tant dels immobles com economicosocials.

Alhora, es planteja que aquests ajuts estiguin vinculats a polítiques d'inserció laboral i de promoció econòmica per tal de fomentar i impulsar l'autonomia dels membres de la llar per tal que progressivament puguin desvincular-se de l'ajut.

Objectius:

- Disposar d'uns criteris adequats per adjudicar els ajuts municipals al lloguer
- Garantir la permanència a l'habitatge
- Fomentar l'autonomia i apoderament dels membres de la llar

ODS: 10.2, 10.4, 11.1, 16.5, 16.6, 8.3, 8.5, 10.2, 10.4, 11.1, 16.6, 16.7, 17.14, DESDHC: IV, XII, XIV, XVII

Marc normatiu:

- Llei 18/2007, de 27 de desembre, del dret a l'habitatge
- Llei 29/1994, de 29 de novembre, d'arrendaments urbans

Beneficiaris:

- Llars amb vulnerabilitat social

EXECUCIÓ

Calendari:

A partir del 2019 i amb caràcter indefinit

Fonts de finançament:

Ajuntament de Terrassa, Contracte programa amb Serveis Socials de la Generalitat de Catalunya

Estimació econòmica:

Despeses internalitzables dins del pressupost de Serveis Socials. 3.651.470€ pel període 2020-2025. La partida s'ajustarà segons necessitats

Gestió:

Servei d'Habitatge Social i Serveis Socials

Indicadors de resultat:

- Dotació d'ajuts municipals al lloguer atorgats
- Nombre de llars beneficiades
- Nombre de llars que han revertit la situació inicial

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025

actuació **E12. ESTUDI DE MODELS PER A LA REGULACIÓ DEL PREU DEL LLOGUER**

camp E. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Elaborar un estudi que permeti determinar la fórmula més adequada per a la regulació del preu del lloguer lliure en el municipi i determinar així si és factible fixar un índex de lloguer de referència o és millor establir coeficients de penalització o incentivació (positius) de cada element de l'habitatge (tancaments, instal·lacions,...) perquè estiguin en condicions per llogar, entre d'altres opcions.

D'acord amb la normativa vigent, l'índex de referència s'haurà de publicar en en els anuncis de les ofertes d'habitatges de lloguer i en els contractes d'arrendament i es tipificarà com a infracció administrativa aquest incompliment, i alhora, l'arrendadora d'un habitatge no pot rebre ajuts públics de foment del lloguer quan la renda sigui superior a l'Índex

Objectius:

- Fomentar el lloguer assequible
- Dinamització del mercat d'habitatges de lloguer

ODS: 1.3, 1.4, 1.b, 11.1 DESDHC: II, IV, XVI

Marc normatiu:

- Llei 18/2007, de 27 de desembre, del dret a l'habitatge
- Llei 29/1994, de 29 de novembre, d'arrendaments urbans
- Decreto ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler

Beneficiaris:

- Persones propietàries d'immobles
- Demandants d'habitatge de lloguer

EXECUCIÓ

Calendari:

A realitzar a l'any 2021.

Fonts de finançament:

Ajuntament de Terrassa

Estimació econòmica:

10.000€

Gestió:

Societat Municipal d'Habitatge

Indicadors de resultat:

- Redacció de l'estudi

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025

actuació	**E13. INTERMEDIAR ENTRE L'AJUNTAMENT I ELS PRIVATS OFERTANTS D'HABITATGE PER MILLORAR LES CONDICIONS D'ACCÉS I REQUISITS DELS LLOGATERS AL MERCAT LLIURE**
camp	E. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

DESCRIPCIÓ

Contingut:

L'actuació proposa que l'Ajuntament sigui proactiu i faci de mediador amb els ofertants d'habitatge privat del municipi, és a dir, els APIS, per tal de millores les condicions d'accés així com els requisits d'accés al lloguer del mercat de lliure de les persones sol·licitants, de manera que no es produeixin abusos en quant a fiances, discriminacions per origen o gènere, entre d'altres.

Al mateix temps es poden dissenyar mesures que fomentin aquestes bones pràctiques i ofereixin garanties i/o reconeixement als APIS col·laboradors.

Objectius:

- Garantir l'accés a l'habitatge al conjunt de la ciutadania
- Evitar la discriminació per origen, gènere i condició econòmica

ODS: 1.4, 1.5, 5.1, 5.c, 10.2, 10.3, 11.1 DESDHC: I, II, IV, XVI

Marc normatiu:

- Llei 18/2007, de 27 de desembre, del dret a l'habitatge
- Llei 29/1994, de 29 de novembre, d'arrendaments urbans

Beneficiaris:

- Ciutadania en general que vol accedir a un habitatge de lloguer

EXECUCIÓ

Calendari:

A partir del 2020 i amb caràcter indefinit

Fonts de finançament:

Ajuntament de Terrassa

Estimació econòmica:

Despeses internalitzables dins del pressupost municipal.

Gestió:

Societat Municipal d'Habitatge

Indicadors de resultat:

- Nombre de reunions realitzades
- Nombre d'habitatges llogats gràcies a la intermediació

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025

actuació	**F1. ADEQUACIÓ DE L'ESTRUCTURA ORGANITZATIVA, OPTIMITZACIÓ DELS RECURSOS HUMANS I ECONÒMICS I DOTACIÓ PRESSUPOSTÀRIA ALS PROJECTES PER A POLÍTIQUES D'HABITATGE**
camp	F. RECURSOS I CONEIXEMENT

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Donada la rellevància del tema de l'habitatge i alhora la necessària transversalitat dels diferents departaments de l'Ajuntament, es proposa revisar l'estructura organitzativa i adaptar les funcions de les persones relacionades amb el tema de l'habitatge per a una correcta gestió dels habitatges i de les futures actuacions que es derivin del Pla.
Es tracta d'una intervenció indirecta de tipus organitzatiu dels serveis municipals per tal de millorar l'estructura, el funcionament i el pressupost de l'Ajuntament per fer front a les totes les actuacions en relació amb l'habitatge, ja siguin de l'àmbit de planejament, gestió de patrimoni municipal del sòl i habitatge, promoció, rehabilitació o accés i ús adequat dels habitatges. S'han de disposar dels instruments de gestió, execució, implantació i difusió necessaris i adequats per desplegar i desenvolupar el PLH.

Objectius:

- Incrementar progressivament els recursos humans destinats a polítiques d'habitatge, per consolidar els serveis.
- Adequar l'estructura municipal a les tasques que cal dur a terme a fi de facilitar l'acció pública en matèria d'habitatge en els aspectes tècnics i polítics.
- Millorar la coordinació de tots els serveis àrees de l'Ajuntament amb competències directes o indirectes en matèria d'habitatge.
- Millorar la coordinació amb altres administracions i òrgans competents en matèria d'habitatge.
- Adequar els recursos municipals a les tasques que cal dur a terme.

ODS: 16.6, 17.14 DESDHC: V, XXIII

Marc normatiu:

- Llei estatal 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del règim local.
- Llei estatal 57/2003, de 16 de desembre, de mesures per a la modernització del Govern Local.
- Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.
- Títol 6 "Formes de gestió dels serveis públics locals" del decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals.

Beneficiaris:

- Persones treballadors de l'ens local.
- Ciutadania en general.

EXECUCIÓ

Calendari:

A implantar al 2020 i amb caràcter indefinit.

Fonts de finançament:

Ajuntament de Terrassa.

Estimació econòmica:

Contemplada en cadascuna de les actuacions del PLH

Gestió:

Ajuntament de Terrassa

Indicadors de resultat:

- Millora de la coordinació entre sectors.
- Millora en l'obtenció de la informació.
- Millora en la detecció de necessitats i en la resolució de les problemàtiques d'habitatges.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025	
actuació	**F2. ELABORACIÓ DEL CONTRACTE PROGRAMA AMB LA SOCIETAT MUNICIPAL D'HABITATGE PER L'EXECUCIÓ DEL PLH**
camp	F. RECURSOS I CONEIXEMENT

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Es proposa redactar un programa contracte entre l'Ajuntament i la Societat Municipal d'Habitatge per tal de poder dur a terme les actuacions plantejades en el present Pla local d'habitatge. Aquest contracte programa serà efectiu en els 6 anys posteriors a la seva aprovació.
Alhora, s'avaluarà l'interès i viabilitat d'operar com a societat no financera pública per a desenvolupar les actuacions del PLH.

Objectius:

- Foment de l'accés assequible a l'habitatge
- Optimitzar els recursos municipals de cara a millorar les polítiques d'habitatge
- Optimització de l'ocupació del parc vacant.
- Dinamització del mercat de lloguer.
  ODS: 17.14, 17.17 DESDHC: V, XVI, XXII

Marc normatiu:

- Art.72 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Art.11 del decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- Art.3 de la llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

Beneficiaris:

- Població amb problemes d'accés a un habitatge en condicions assequibles.
- Població amb problemes per pagar un habitatge.
- Usuaris d'habitatges públics en règim de lloguer.
- Població amb problemes per a pagar les quotes de lloguer o d'hipoteca.
- Persones propietàries / inquilines en habitatges amb necessitats de rehabilitació.

EXECUCIÓ

Calendari:

2020 i 2025

Fonts de finançament:

Ajuntament de Terrassa

Estimació econòmica:

Pendent de l'aprovació del contracte programa

Gestió:

Ajuntament de Terrassa

Indicadors de resultat:

- Informe anual de l'activitat de la SMH

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025

actuació	**F3. EINES DE GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ QUE PERMETIN CREUAR DADES I MAPEJAR PER FER UNA BONA DETECCIÓ I SEGUIMENT DE LES PROBLEMÀTIQUES D'HABITATGE**
camp	F. RECURSOS I CONEIXEMENT

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Creació d'eines de gestió de la informació per a la gestió, visualització i utilització de les dades vinculades amb habitatge (derivades de fonts estadístiques, registres administratius municipals, d'elaboració pròpia a partir d'enquestes i estudis, etc.) per part dels serveis municipals. Aquests sistemes, integrarien el conjunt d'informació que es va general sobre els diferents àmbits relacionats amb l'habitatge (planejament, rehabilitació, mobilització del parc vacant, etc.).

Objectius:

- Treballar de manera transversal i coordinada en matèria d'habitatge.
- Agilitzar la tramitació, gestió i consulta de dades per part de l'Ajuntament.
- Optimització del recursos existents en matèria d'habitatge.

ODS: 17.14 DESDHC: XI, XXIII

Marc normatiu:

-

Beneficiaris:

- Personal polític i tècnic de l'ens local.
- Ciutadania en general.

EXECUCIÓ

Calendari:

A realitzar l'any 2020-2021.

Fonts de finançament:

Ajuntament de Terrassa.

Estimació econòmica:

35.000€ l'any 2019. Pressupost compartit amb l'actuació E7.

Gestió:

Servei d'Habitatge Social

Indicadors de resultat:

- Posada en funcionament de les eines de gestió.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025

actuació **F4. DONAR CONTINUÏTAT I POTENCIAR ELS SERVEIS D'HABITATGES EXISTENTS**

camp F. RECURSOS I CONEIXEMENT

DESCRIPCIÓ

Contingut:

L'actuació engloba els diferents serveis en matèria d'habitatge que presta actualment l'Ajuntament des del Servei de Polítiques Socials d'Habitatge i des de Serveis Socials així com des de la Societat Municipal d'Habitatge, i es vol donar continuïtat a cadascun dels programes i potenciar-ne o reforçar-ne alguns. Els programes en marxa són:

- Servei de Polítiques Socials d'Habitatge
  - OFIMEH-LL
  - OFIMAPE
  - Fons de lloguer social
  - Intermediació en ocupacions
  - Dinamització comunitària
- Serveis social
  - Atenció immediata persones sense sostre: Andana, housingfirst
  - Allotjament d'inclusió: SAU, convenis amb entitats
  - Ajuts al pagament i subministres de l'habitatge
  - Arranjament habitatges
- Societat municipal d'habitatge
  - OLH: Ajuts al pagament de l'habitatge
    Ajuts al pagament del lloguer
    Ajuts a la rehabilitació
    Borsa de mediació per al lloguer social
    Gestió cèdul·les d'habitabilitat
    Tramitació inspecció tècnica dels edificis ITE
  - Promoció d'habitatge protegit
  - Lloguer social i gestió del patrimoni adscrit a l'empresa
  - Masoveria urbana i altres formes d'accés a l'habitatge

Objectius:

- Garantir l'allotjament a la ciutadania. Foment de l'accés a l'habitatge assequible i permanència a l'habitatge actual
- Assessorament, seguiment i ajuts a la ciutadania en matèria d'habitatge

ODS: 16.1, 11.1, 10.2, 10.3, 16.6 DESDHC: II, IV, X, XVI, XVIII, XIX

Marc normatiu:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'habitatge i la pobresa energètica.
- Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de persones en exclusió residencial

Beneficiaris:

- Ciutadania en general

EXECUCIÓ

Calendari:

En execució i amb caràcter indefinit.

Fonts de finançament:

Ajuntament de Terrassa, Contracte programa amb Serveis Socials de la Generalitat de Catalunya, Conveni amb l'OLH

Estimació econòmica:

Despeses internalitzables dins del pressupost municipal i d'acord amb l'actuació F1

Gestió:

Servei d'Habitatge Social, Serveis Socials, Societat Municipal d'Habitatge

Indicadors de resultat:

- Informes anuals del Servei

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025

actuació	**F5. CREACIÓ D'UN OBSERVATORI D'HABITATGE PER UNA MAJOR TRANSPARÈNCIA I PUBLICACIÓ DE LES DADES**
camp	F. RECURSOS I CONEIXEMENT

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Creació d'un observatori local d'habitatge dirigit a la producció, gestió i difusió d'informació i coneixement en relació a l'habitatge per tal de contribuir a resoldre les necessitats de l'ens local en els processos de disseny, implementació i avaluació de la seva política d'habitatge.
L'observatori estarà constituït per sistemes d'informació propis i es podrà coordinar amb altres observatoris ja existents.
Es considera oportú que el Consell Municipal d'Habitatge sigui l'òrgan que decideixi quines dades són importants a analitzar i fer el seguiment i, també, rellevants per ser publicades al web municipal per a una major transparència així com la periodicitat de la seva actualització.

Objectius:

- Produir, gestionar i difondre de manera permanent informació vinculada a l'habitatge a nivell municipal.
- Afavorir la reflexió i els processos de disseny, implementació, seguiment i avaluació de les polítiques locals d'habitatge.
- Garantir la transparència de la informació
- Millorar la comunicació en matèria d'habitatge

ODS: 16.6, 16.10, 17.14, 17.17 DESDHC: XI, XXIII, XXIV

Marc normatiu:

-

Beneficiaris:

- Ciutadania en general
- Personal polític i tècnic de l'ens local

EXECUCIÓ

Calendari:

A implantar a partir del 2020 i amb caràcter indefinit.

Fonts de finançament:

Ajuntament de Terrassa

Estimació econòmica:

Despeses internalitzables dins del pressupost municipal

Gestió:

Servei d'Estudis i Observatori de la ciutat, Societat Municipal d'Habitatge i Servei d'Habitatge Social

Indicadors de resultat:

- Creació de l'observatori d'habitatge
- Publicació de les dades en el portal de transparència

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025

actuació **F6. MAJOR COORDINACIÓ I DIÀLEG AMB LA GENERALITAT**

camp F. RECURSOS I CONEIXEMENT

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Instar a la Generalitat en mesures per a una major coordinació i diàleg en diferents aspectes en matèria d'habitatge i a la vegada obtenir més pressupost i competències locals en aquest àmbit. Algunes de les qüestions a debatre podrien ser:

- El control dels preus del mercat d'habitatge
- L'increment del sòl/parc públic amb la possibilitat d'expropiació definitiva
- Modificació de la Llei d'urbanisme
- Modificació de la Llei d'arrendaments urbans de Catalunya
- Incorporar la renda mínima garantida com a ingrés per accedir al mercat de lloguer
- Ajuts públics per les ITE
- Dotació econòmica pel desenvolupament del PTSH
- ...

Objectius:

- Obtenció de recursos, competències en matèria d'habitatge.
- Regulació des d'un marc més ampli (garantir un marc global).
- Canvis en el model legislatiu.
- Canvi de model econòmic.

ODS: 17.14, 17.17 DESDHC: VII, XXIII

Marc normatiu:

-

Beneficiaris:

Els demandants d'habitatge assequible.

EXECUCIÓ

Calendari:

A implantar a partir del 2020 i amb caràcter indefinit.

Fonts de finançament:

Ajuntament de Terrassa.

Estimació econòmica:

No requereix cap despesa econòmica.

Gestió:

Regidoria d'Habitatge

Indicadors de resultat:

- Noves mesures obtingudes.
- Pressupost obtingut per a matèries d'habitatge.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025

actuació **F7. CREAR UN ESPAI DE DIÀLEG/ COL·LABORACIÓ ENTRE AJUNTAMENTS**

camp F. RECURSOS I CONEIXEMENT

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Es proposa crear un espai de coordinació entre les diferents administracions locals, principalment de l'àrea Vallès o de l'Arc Metropolità, amb l'objectiu de debatre i proposar mesures en matèria d'habitatge de forma conjunta entre els municipis com per exemple les reserves del Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge, la regulació del lloguer, l'establiment de la reserva d'habitatge protegit en sòl urbà consolidat o la regulació d'àrees de tanteig i retracte.

Objectius:

- Procurar actuacions en matèria d'habitatge que es coordinin entre els diferents municipis per establir una estratègia conjunta territorial a nivell de territori català.
- Potenciar i millorar la coordinació interna, interadministrativa i externa.
- Optimitzar els recursos existents en matèria d'habitatge.

ODS: 16.6, 17.14, 17.17 DESDHC: VII

Marc normatiu:

-

Beneficiaris:

Els demandants d'habitatge assequible.

EXECUCIÓ

Calendari:

A implantar a partir del 2020 i amb caràcter indefinit.

Fonts de finançament:

Ajuntament de Terrassa.

Estimació econòmica:

No requereix cap despesa econòmica.

Gestió:

Regidoria d'Habitatge

Indicadors de resultat:

- Creació de la Taula o Espai de diàleg
- Nombre de reunions anuals
- Nombre d'accions conjuntes realitzades

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025

actuació **F8. ESTUDI APROFUNDIT SOBRE EL NOMBRE DE PISOS BUITS, PROPIETAT, ESTAT...**

camp F. RECURSOS I CONEIXEMENT

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Es proposa contractar un estudi que permeti aprofundir sobre els habitatges buits del municipi, és a dir, el nombre i volum, l'estat dels habitatges desocupats, la titularitat de l'immoble, etc per tal de determinar amb precisió la dimensió d'aquesta problemàtica en el municipi.
L'estudi permetrà determinar les mesures a aplicar per fomentar i incentivar l'ocupació dels immobles a través de la seva mobilització i incorporació al mercat, principalment a la borsa de mediació per al lloguer social.
Es planteja que aquest estudi es revisi de forma anual per tal de fer-ne un seguiment i d'aquesta manera una major monotorització.

Objectius:

- Aprofundir sobre problemàtiques específiques del municipi
- Crear una borsa d'habitatges desocupats permanentment o pendents de vendre, susceptibles de ser llogats a preus assequibles.
- Incrementar el parc d'habitatge assequible

ODS: 17.14 DESDHC: IV, XII, XVI, XIX

Marc normatiu:

- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.
- Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

Beneficiaris:

- Persones que demandin habitatges de protecció.
- Agents que ofereixin habitatges de protecció.

EXECUCIÓ

Calendari:

A realitzar-se anualment durant el període del PLH.

Fonts de finançament:

Ajuntament de Terrassa.

Estimació econòmica:

40.000€ l'any 2020 i 50.000€ anuals els següents anys, sent un total de 290.000€ pel període 2020-2025

Gestió:

Servei de Cartografia i Població, Servei d'Urbanisme, Societat Municipal d'Habitatge, S Servei d'Habitatge Social

Indicadors de resultat:

- Realització de l'estudi
- Número d'habitatges buits i característiques
- Nombre d'habitatges buits mobilitzats anualment

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025

actuació	**F9. FOMENTAR PROTOCOLS I MILLORAR LA COMUNICACIÓ I COORDINACIÓ ENTRE AJUNTAMENT I JUTJATS RESPECTE ELS PROCESSOS DE DESNONAMENT**
camp	F. RECURSOS I CONEIXEMENT

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Es pretén resoldre l'actual situació de descoordinació entre l'Ajuntament i els Jutjats de Terrassa per complir amb el Protocol d'execució de diligències de llançament en els partits judicials de Catalunya que preveu la comunicació i coordinació davant les situacions de llançaments que provoquen la pèrdua d'habitatge habitual de persones en situació d'exclusió residencial, ja sigui d'hipoteques, lloguers o ocupacions.
Això suposaria no executar cap desallotjament forçós fins que l'Ajuntament no pugui proporcionar una alternativa habitacional adequada en situacions de vulnerabilitat.

Objectius:

- Aplicar el protocol d'execució de diligències de llançament
- Millorar la coordinació entre l'Ajuntament i els Jutjats
- Assegurar la permanència a l'habitatge habitual o una alternativa habitacional en els col·lectius en situació d'exclusió residencial

ODS: 1.1, 11.1, 17.17 DESDHC: IV, XII, XVI, XXIII, XXV

Marc normatiu:

- 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 de Catalunya.

Beneficiaris:

- Persones en situació de pèrdua de l'habitatge

EXECUCIÓ

Calendari:

A implantar a partir del 2020 i amb caràcter indefinit.

Fonts de finançament:

Ajuntament de Terrassa

Estimació econòmica:

Despeses internalitzables dins del pressupost municipal

Gestió:

Servei d'Habitatge Social

Indicadors de resultat:

- Redacció del protocol de comunicació i coordinació
- Aplicació del protocol

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025

actuació	**F10. CREAR UNA UNITAT D'ATENCIÓ A LES PERSONES EN SITUACIÓ DE PÈRDUA D'HABITATGE DE MANERA PREVENTIVA I AMB MAJOR ACOMPANYAMENT JURÍDIC ALS LLOGATERS**
camp	F. RECURSOS I CONEIXEMENT

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Consolidar una unitat d'atenció a les persones en situació de pèrdua d'habitatge que treballi amb mecanismes de manera preventiva. Així doncs cal treballar per:

- Reforç de la informació perquè la ciutadania conegui els seus drets i les possibilitats de suport (assessorament, ajuts, etc.) que hi ha a la seva disposició.
- Mediació, dedicada a buscar punts d'acord entre les parts, que possibiliten la negociació amb la propietat i la recerca d'alternatives residencials. La finalitat del programa és buscar una solució òptima per a les dues parts que permetin fer front als deutes pendents i prevenir un endeutament futur.
- Ajuts al pagament del lloguer i la hipoteca per evitar que sorgeixin els conflictes amb la propietat.

Objectius:

- Assegurar la permanència a l'habitatge habitual o una alternativa habitacional en els col·lectius en situació d'exclusió residencial
- Assessorament jurídic a les persones en situació de pèrdua de l'habitatge

ODS: 1.5, 1.b, 11.1, 16.10 DESDHC: IV, XI, XVI, XXV.2

Marc normatiu:

- 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 de Catalunya.

Beneficiaris:

- Persones en situació de pèrdua de l'habitatge
- Ciutadania en general

EXECUCIÓ

Calendari:

A implantar l'any 2020.

Fonts de finançament:

Ajuntament de Terrassa

Estimació econòmica:

Despeses internalitzables dins del pressupost municipal

Gestió:

Servei d'Habitatge Social

Indicadors de resultat:

- Creació de la unitat d'atenció a la pèrdua d'habitatge
- Informe anual de seguiment

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025

actuació	**F11. MILLORA DE LA COORDINACIÓ I MAJOR SUPORT ENTRE AJUNTAMENT I ENTITATS DEL TERCER SECTOR**
camp	F. RECURSOS I CONEIXEMENT

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Consolidar i millorar la coordinació entre l'Ajuntament i el conjunt d'entitats socials per tal d'optimitzar els recursos i accions a dur a terme en matèria d'habitatge per als col·lectius vulnerables i específics, i alhora dotar de més recursos humans i econòmics els programes destinats a aquest objectiu. Es podrà valorar també la necessitat d'elaborar un protocol de cessió d'habitatges mitjançant la presentació, per part de les entitats, d'un projecte que exposi raonadament la necessitat d'habitatges per a les necessitats concretes de l'entitat.

Objectius:

- Potenciar i millorar la coordinació Ajuntament i entitats del tercer sector.
- Optimitzar els recursos existents en matèria d'habitatge.
- Disposar d'allotjaments que permeten acollir de forma urgent i transitòriament a la població en situació d'exclusió social – residencial.

  ODS: 11.1, 16.6, 17.17 DESDHC: IV, V, XII, XVI, XXIII

Marc normatiu:

- Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
- Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.

Beneficiaris:

Col·lectius i entitats socials amb necessitats temporals d'allotjament.

EXECUCIÓ

Calendari:

A implantar a partir del 2020 i amb caràcter indefinit.

Fonts de finançament:

Ajuntament de Terrassa.

Estimació econòmica:

Despeses internalitzables dins del pressupost municipal

Gestió:

Servei d'Habitatge Social i Societat Municipal d'Habitatge

Indicadors de resultat:

- Nombre de consultes ateses.
- Nombre d'incidències resoltes.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025

actuació	**F12. DIFUSIÓ I FOMENT DELS NOUS RÈGIMS DE TINENÇA I MANERES D'ACCEDIR A L'HABITATGE**
camp	F. RECURSOS I CONEIXEMENT

DESCRIPCIÓ

Contingut:

La proposta vol fomentar i difondre les noves maneres d'accedir a l'habitatge a partir dels nous de règims de tinença. Donada la investigació de la Càtedra d'Habitatge de la Universitat Rovira i Virgili liderades pel director Sergio Nasarre, les tinences intermèdies va ser incorporades al Codi Civil Català. Aquestes forma de tinença van més enllà de la dicotomia propietat – lloguer.

Aquestes tinences són la propietat temporal i la propietat compartida. Ambdós conceptes suposen garantir l'accés a l'habitatge a aquelles persones les quals no volen endeutar-se per damunt de les seves possibilitats ni volen pagar un lloguer sigui per inestabilitat temporal, dificultat de realització d'obres, etc.

En el cas de propietat compartida funciona a partir de dues persones propietàries, un de material (que disposa d'una part de la quota i de l'úsdefruit de l'immoble) i un altre de forma (que disposa la quota restant). Amb el temps el propietari material adquirirà progressivament les quotes del propietari formal fins a assolir totes les quotes i sol·licitar-ne l'adjudicació del bé. És una forma d'obtenir l'immoble de forma progressiva.

La propietat temporal, en canvi, permet disposar al titular de l'immoble com si es tractés del propietari ordinari i gaudir de les condicions del dret de prioritat.

Objectius:

- Evitar la desocupació permanent dels habitatges.
- Donar respostes alternatives a les necessitats d'habitatge a la població.

  ODS: 1.5, 1.b, 11.1, 16.10 DESDHC: XI, XVI

Marc normatiu:

- Llei 19/2015, del 29 de juliol, d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya.
- Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Beneficiaris:

Els demandants d'habitatge assequibles.

EXECUCIÓ

Calendari:

A implantar a partir del 2020 i amb caràcter indefinit.

Fonts de finançament:

Generalitat de Catalunya.

Estimació econòmica:

5.000€ l'any 2020 i 3.000€ anuals els anys següents, sent un total de 20.000€ en el període 2020-2025

Gestió:

Societat Municipal d'Habitatge

Indicadors de resultat:

- Nombre d'immobles obtinguts en masoveria urbana
- Nombre d'immobles obtinguts en propietat compartida.
- Nombre d'immobles obtinguts en propietat temporal.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019 - 2025

actuació	**F13. CREAR UN ESPAI ESTABLE DE PARTICIPACIÓ SOBRE L'HABITATE AL MUNICIPI (CONSELL MUNICIPAL D'HABITATGE)**
camp	F. RECURSOS I CONEIXEMENT

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Creació d'un espai com a òrgan de participació ciutadana en matèria d'habitatge que faci el seguiment del PLH, vetlli per la implementació de les actuacions previstes i en garanteixi la qualitat en el seu desenvolupament. Aquest espai haurà d'estar integrat per membres de l'equip de govern i oposició, membres d'institucions i organitzacions que treballen en la ciutat en la promoció i finançament d'habitatges, de col·legis i associacions professionals, d'associacions veïnals o d'entitats socials que promouen el dret a un habitatge digne.

- Les funcions d'aquesta comissió serien, entre d'altres:
- Seguiment del Pla i de les actuacions previstes.
- Vetllat pel compliment de les propostes del Pla.
- Mantenir la coherència global del Pla.

Objectius:

- Implicar la ciutadania en les polítiques d'habitatge.
- Consensuar amb els principals agents relacionats amb l'habitatge les actuacions del PLH.
- Donar veu a les diferents necessitats i posicionaments a l'entorn de l'habitatge.
- Potenciar i millorar la coordinació entre les diferents àrees municipals relacionades sectorialment amb polítiques d'habitatge (treball transversal).
- Potenciar i millorar la concertació entre els operadors públics i privats que, d'alguna manera, participen en les polítiques d'habitatge.

  ODS: 16.6, 16.7, 17.17 DESDHC: VIII, XXIII, XXIV

Marc normatiu:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge.

Beneficiaris:

Ciutadania en general.

EXECUCIÓ

Calendari:

A implantar a partir del 2020 i amb caràcter indefinit.

Fonts de finançament:

Ajuntament de Terrassa.

Estimació econòmica:

No requereix cap despesa econòmica.

Gestió:

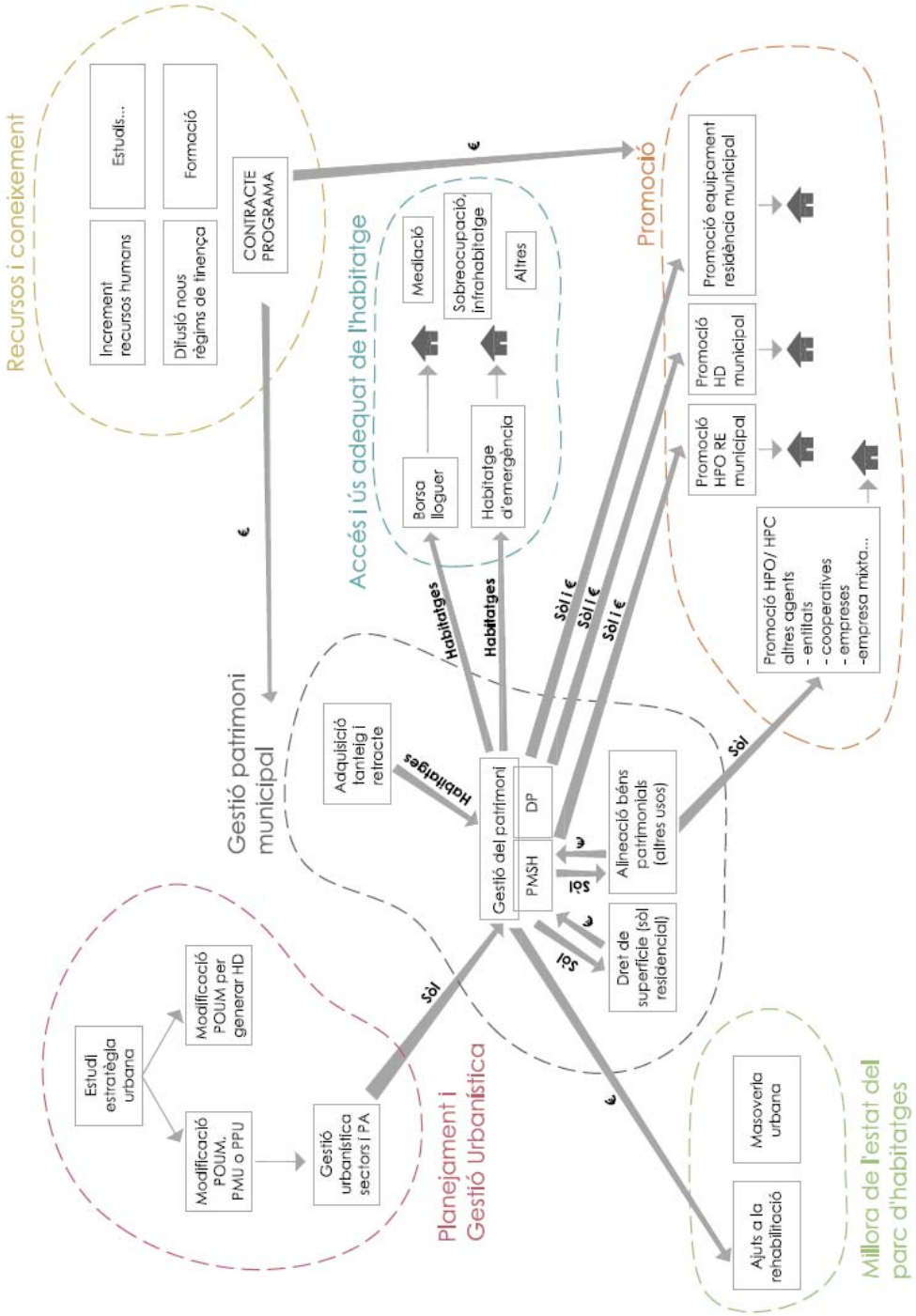
Regidoria d'Habitatge

Indicadors de resultat:

- Creació i aprovació del Consell Municipal d'Habitatge
- Nombre de reunions realitzades.
- Nombre d'informes elaborats.

2.3 RESUM ECONÒMIC I CALENDARI

El Pla local d'habitatge fa una estimació econòmica i de calendari d'execució de les actuacions proposades. La programació de les principals actuacions venen molt condicionades per la disponibilitat de recursos (habitatges, sòl, recursos econòmics, recursos humans), i aquests recursos provenen en la seva major part d'altres actuacions que també formen part del Pla. A l'esquema que s'adjunta a continuació, es mostra la relació dels diferents camps d'actuació i els fluxos de recursos entre ells. Així per exemple, el camp de planejament i gestió urbanística no genera directament nous recursos habitacionals, però sí que proveeix de reserves de sòl que després, mitjançant actuacions del camp de promoció, poden generar nous habitatges.



Aquestes actuacions condicionades entre elles pel que fa a l'obtenció de recursos, fa que la programació de les actuacions adreçades a generar nous habitatges s'hagin d'estructurar conceptualment en tres etapes al llarg del termini del PLH:

- Etapa 1: Contracte programa i gestió del patrimoni públic de sòl i habitatge (drets de superfície, alienacions) per dotar de recursos econòmics a la societat municipal d'habitatge.

- Etapa 2: Nous recursos habitacionals procedents de:

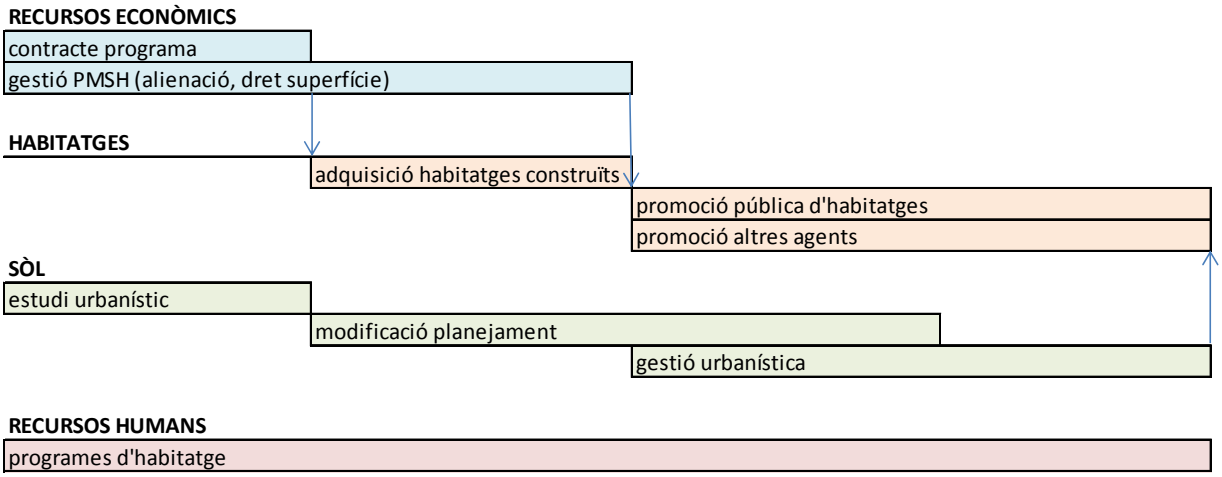
    - Adquisició d'habitatges ja construïts a entitats financeres

    - Promoció d'HPO i habitatge assequible per part d'altres agents (dret de superfície)

    - Promoció pública d'habitatges dotacionals o d'HPO de lloguer

- Etapa 3: A partir de les actuacions urbanístiques (modificació del planejament, gestió urbanística), es generen noves reserves de sòl, la major part de les quals permetran actuacions més enllà del període de vigència del present pla (per tant doten de recursos el futur PLH 2025-2030, permetent la continuïtat de les línies d'actuació iniciades).

ESQUEMA PROGRAMACIÓ DE RECURSOS



En relació a l'estimació i dotació econòmica de les actuacions del present Pla, cal tenir en consideració les limitacions legals que queden establertes en el Reial Decret 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, la Llei Orgànica 2/2012, de 27 d'abril, d'Estabilitat Pressupostària i Sostenibilitat Financera i la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local, en quant a limitacions per l'endeutament, aportacions de capital, i regla de la despesa, entre altres. Per tant, les actuacions s'hauran de contemplar dins cadascun dels pressupostos anuals i dins les limitacions legals esmentades. Així mateix, caldrà tenir present, que en el cas de qual la Corporació disposi de superàvit, i estigui vigent la possibilitat de ser destinat a inversions financerament sostenibles (IFS), que el Decret Llei 7/2019, de l'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer, preveu la consideració de la promoció i rehabilitació d'habitatge com a IFS.

L'any 2019 el pressupost municipal d'habitatge ha estat de 4.753.766€, distribuït de la següent manera:

- Servei de Polítiques Socials d'Habitatge: 1.695.000€
- Societat Municipal d'Habitatge: 2.322.766 (1.904.692 d'aportació de capital per al pagament de les hipoteques i 418.074€ de subvenció d'explotació per cobrir despeses que no cobreixen els ingressos de l'activitat de lloguer)
- Serveis Socials: 736.000€ al pagament de deutes i subministraments.

L'any 2020 es preveu un pressupost municipal per a polítiques d'habitatge de 5.206.355€, que suposa un increment del 8,57% respecte l'any anterior 2019, distribuït de la següent manera:

- Servei d'Habitatge Social: 1.325.761€
- Urbanisme: 150.000€ Expedients sancionadors I Expropiacions
- Ajuntament: 550.000€ Compra d'habitatges (Inversions)
- Societat Municipal d'Habitatge: 2.408.594€ (1.834,69 d'aportació de capital per al pagament de les hipoteques i 573,89€ de subvenció d'explotació per cobrir despeses que no cobreixen els ingressos de l'activitat de lloguer entre ells despeses d'urbanització de sectors en desenvolupament)
- Serveis Socials: 772.000€ al pagament de deutes i subministraments.

Els quadres a continuació permeten tenir una visió sintètica i integrada del calendari de desplegament dels programes i actuacions proposats, tant la programació temporal com la partida pressupostària estimada que hauria de permetre l'execució de les actuacions incloses en el PLH.

D'acord amb la voluntat municipal s'ha detallat el resum del pressupost, incloent costos i ingressos estimats del conjunt d'actuacions, tot i que només l'any 2019 està definit en el pressupost municipal. Les previsions econòmiques del Pla s'hauran d'ajustar a la disponibilitat de crèdit i a l'aprovació del pressupost anual.

En el quadre de resum econòmic s'ha incorporat només les noves partides pressupostàries relacionades amb l'habitatge destinades a ampliació de personal dedicat directament al seguiment i execució d'algunes actuacions, i també noves dotacions destinades a inversió, ajuts, subvencions i honoraris per la redacció de treballs externs. Pel que fa els ingressos, tot i no contemplar-los en el quadre econòmic, s'ha de preveure fonts d'ingressos provinents d'altres administracions (per exemple ajuts de la Generalitat, Diputació Barcelona, programes Europeus,..., els procedents del patrimoni municipal d'habitatge (PMSH), entre d'altres.

Malgrat no haver incorporat les estructures actuals del Consistori i de la Societat Municipal d'Habitatge pel que fa els recursos humans, aquestes són fonamentals per al seguiment i execució de moltes de les actuacions i s'ha considerat que alguns dels programes es desenvoluparan directament per aquests departaments ampliant les seves tasques ordinàries. És per això que el sumatori resultant del conjunt d'actuacions no s'ha d'entendre com un total de les partides pressupostàries destinades a polítiques d'habitatge de l'Ajuntament de Terrassa, sinó que aquestes serien més àmplies, tot i que difícils de desgranar dins del conjunt del pressupost.

	Tipus d'actuació		Programació											
				2020. Any 1		2021. Any 2		2022. Any 3		2023. Any 4		2024. Any 5		2025. Any 6
A	**Planejament i gestió urbanística**													
A1	Estudi de l'estratègia urbana en relació a l'habitatge	Ingressos	+		+									
		Despeses	-		-	51.000,00		51.000,00		51.000,00		51.000,00		51.000,00
		TOTAL				**51.000,00**		**51.000,00**		**51.000,00**		**51.000,00**		**51.000,00**
A2	Modificació de planejament per ajustar la qualificació d'habitatge dotacional i generar reserves	Ingressos	+				+		+		+		+	
	*Recursos interns dins del Capítol I previsió durada PLH	Despeses	-				-							
		TOTAL												
A3	Modificació de POUM o nou POUM per generar/ optimitzar reserves d'habitatge protegit. Reserves en SUC i optimització de les reserves en	Ingressos	+											
	*Capítol II Urbanisme	Despeses	-	50.000,00										
		TOTAL		**50.000,00**										
A4	Modificació puntual pel canvi d'ús dels locals en planta baixa a habitatge accessible i per a col·lectius amb capacitats diverses	Ingressos	+											
	*Recursos interns dins del Capítol I Urbanisme previsió durada PLH	Despeses	-											
		TOTAL												
A5	Gestió urbanística en desenvolupament de sectors i polígons d'actuació	Ingressos	+		+									
	*Recursos interns dins del Capítol I Urbanisme previsió durada PLH	Despeses	-		-									
		TOTAL												
A6	Execució de sectors i polígons amb sòl municipal destinat a habitatge protegit amb càrregues d'urbanització	Ingressos	+		+									
	Aportacions Ajuntament	Despeses	-	95.000,00	-	145.000,00		448.046,00		1.017.070,00		1.017.070,00		1.661.795,00
		TOTAL		**95.000,00**		**145.000,00**		**448.046,00**		**1.017.070,00**		**1.017.070,00**		**1.661.795,00**
A7	Redacció d'una ordenança d'edificació incorporant criteris d'eficiència energètica i criteris de salut	Ingressos	+											
		Despeses	-											
	*Recursos interns dins del Capítol I Urbanisme previsió durada PLH	**TOTAL**												
		TOTAL	**+**	**-**		**-**		**-**		**-**		**-**		**-**
			-	**145.000,00**		**196.000,00**		**499.046,00**		**1.068.070,00**		**1.068.070,00**		**1.712.795,00**
														4.688.981,00
B	**Gestió del patrimoni municipal**													
B1	Gestió activa del patrimoni municipal actual i l'obtingut en l'actuació de gestió urbanística	Ingressos	+											
		Despeses	-											
	*Recursos interns dins del Capítol I contracte programa SMH durada PLH	**TOTAL**												
B2	Dret de superfície sobre sòl residencial per promoure habitatge assequible o protegit per part d'altres agents	Ingressos	+											
	*Recursos interns dins del Capítol I contracte programa SMH durada PLH	Despeses	-											
		TOTAL												
B3	Alienació de béns patrimonials per destinar els ingressos obtinguts a polítiques d'habitatge	Ingressos	+											
	*Recursos interns dins del Capítol I contracte programa SMH durada PLH	Despeses	-											
		TOTAL												
B4	Estudi de delimitació d'àrees de tanteig i retracte	Ingressos	+											
	*Capítol II Urbanisme	Despeses	-	15.000,00										
		TOTAL		**15.000,00**										
B5	Adquisició d'habitatges exercint el dret de tanteig i retracte i per acord amb entitats financeres per destinar-los a habitatges d'emergència o borsa	Ingressos	+											
	*Inversions Ajuntament	Despeses	-	550.000,00		1.100.000,00		350.000,00		350.000,00		350.000,00		350.000,00
		TOTAL		**550.000,00**		**1.100.000,00**		**350.000,00**		**350.000,00**		**350.000,00**		**350.000,00**
		TOTAL	**+**	**-**		**-**		**-**		**-**		**-**		**-**
			-	**565.000,00**		**1.100.000,00**		**350.000,00**		**350.000,00**		**350.000,00**		**3.065.000,00**
C	**Promoció d'habitatges**													
C1	Promoció d'habitatge protegit o habitatge assequible per part d'altres agents	Ingressos	+											
	* Despeses a càrrec d'altres agents	Despeses	-											
		TOTAL												
C2	Promoció municipal d'habitatge dotacional sobre sòl municipal i/o promoció pública d'habitatge protegit en règim especial (reserves d'HPO del patrimoni municipal) amb mirada interseccional	Ingressos	+											
	Aportacions Ajuntament	Despeses	-	70.000,00		2.200.000,00		5.775.000,00		5.775.000,00		5.775.000,00		5.775.000,00
		TOTAL		**70.000,00**		**2.200.000,00**		**5.775.000,00**		**5.775.000,00**		**5.775.000,00**		**5.775.000,00**
C3	Impulsar la creació, mitjançant concessió, d'una residència pública o altres tipus d'allotjament sobre sòl d'equipament	Ingressos	+											
	* Despeses a càrrec d'altres agents	Despeses	-											
		TOTAL												
		TOTAL	**+**	**-**		**-**		**-**		**-**		**-**		**-**
			-	**70.000,00**		**2.200.000,00**		**5.775.000,00**		**5.775.000,00**		**5.775.000,00**		**25.370.000,00**
D	**Rehabilitació del parc d'habitatges**													
D1	Dotació i difusió d'ajuts municipals complementaris als de la Generalitat a la rehabilitació i accessibilitat i/o millora del sistema de finançament	Ingressos	+											
	* Recursos capitol VI Habitatge Social	Despeses	-	20.000,00		60.000,00		120.000,00		120.000,00		120.000,00		60.000,00
		TOTAL		**20.000,00**		**60.000,00**		**120.000,00**		**120.000,00**		**120.000,00**		**60.000,00**
D2	Dotació i difusió d'ajuts municipals complementaris per a la rehabilitació i millora de l'interior dels habitatges i/o millora del sistema de finançament pels col·lectius vulnerables	Ingressos	+											
	*Contemplat dins l' actuació D1	Despeses	-											
		TOTAL												
D3	Estudi per dimensionar l'estat de conservació del parc d'habitatges existent i eines de monitorització i seguiment	Ingressos	+											
	* Capítol 2 Urbanisme o Contracte Programa	Despeses	-			30.000,00								
		TOTAL				**30.000,00**								
D4	Foment per a la realització de l'Inspecció Tècnica dels Edificis (ITE)	Ingressos	+											
	*Àrea Territori	Despeses	-	3.000,00		3.000,00		3.000,00		3.000,00		3.000,00		3.000,00
		TOTAL		**3.000,00**		**3.000,00**		**3.000,00**		**3.000,00**		**3.000,00**		**3.000,00**
D5	Declaració d'àrees de conservació i regeneració urbana (ARU)	Ingressos	+											
	*Recursos interns dins del Capítol I, derivat de l'actuació A1	Despeses	-											
		TOTAL												
D6	Elaborar una ordenança de rehabilitació i manteniment dels habitatges amb criteris d'eficiència energètica, accessibilitat i salut	Ingressos	+											
	* Capítol 2 Urbanisme	Despeses	-			15.000,00								
		TOTAL				**15.000,00**								
		TOTAL	**+**	**-**		**-**		**-**		**-**		**-**		**-**
			-	**23.000,00**		**108.000,00**		**123.000,00**		**123.000,00**		**123.000,00**		**563.000,00**

	Tipus d'actuació			Programació						
				2020. Any 1	2021. Any 2	2022. Any 3	2023. Any 4	2024. Any 5	2025. Any 6	
E	**Accés i ús adequat de l'habitatge**									
E1	Ampliar i difondre la borsa de mediació per al lloguer social i altres formes d'accés a l'habitatge a través de subvencions, ajuts a la rehabilitació, reducció IBI, garanties de cobrament...	Ingressos	+							
	*Recursos interns dins del Capítol I. Incloure al contracte programa	Despeses	-	12.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	
	Capítol 2-4 Habitatge Social	**TOTAL**		**12.000,00**	**20.000,00**	**20.000,00**	**20.000,00**	**20.000,00**	**20.000,00**	
E2	Estudiar els criteris d'accés als programes d'HPO i a de la Mesa d'emergència	Ingressos	+							
	*Recursos interns dins del Capítol I	Despeses	-							
		TOTAL								
E3	Dotar de més recursos habitacionals per atendre les situacions temporals d'emergència	Ingressos	+							
	*Contemplat dins les actuació B5 i C2	Despeses	-		30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	
	Capítol 2-4 PSH	**TOTAL**			**30.000,00**	**30.000,00**	**30.000,00**	**30.000,00**	**30.000,00**	
E4	Sancions a grans tenidors, per tal de disposar del seus habitatges per a lloguer social	Ingressos	+							
		Despeses	-	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	
	*Recursos traspasats d'Habitatge Social a Urbanisme	**TOTAL**		**150.000,00**	**150.000,00**	**150.000,00**	**150.000,00**	**150.000,00**	**150.000,00**	
E5	Expropiació temporal de l'usdefruit dels habitatges de grans tenidors per forçar l'execució de les obres de rehabilitació	Ingressos	+							
	*Contemplat dins l'actuació E4	Despeses	-							
		TOTAL								
E6	Estudi d'expropiació definitiva en determinats àmbits estratègics	Ingressos	+							
	*Contemplat dins l'actuació E4	Despeses	-		50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	
		TOTAL			**50.000,00**	**50.000,00**	**50.000,00**	**50.000,00**	**50.000,00**	
E7	Estudi i definició d'un protocol d'actuació i resposta per a les ocupacions irregulars	Ingressos	+							
	*Recursos interns dins del Capítol I	Despeses	-							
		TOTAL								
E8	Acords amb blocs ocupats d'entitats financeres per regularitzar la situació dels residents i oferir-los un lloguer social	Ingressos	+							
	*Recursos interns dins del Capítol I	Despeses	-							
	*Contemplat dins l'actuació E5	**TOTAL**								
E9	Treballar amb els jutjats per aturar els desnonaments, vetllant expressament pels oberts i exprés	Ingressos	+							
	*Recursos interns dins del Capítol I	Despeses	-							
		TOTAL								
E10	Mesures i protocol eficaç per garantir els subministraments bàsics a les famílies en situació de vulnerabilitat residencial	Ingressos	+							
	*Recursos serveis socials	Despeses	-	32.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	
		TOTAL		**32.000,00**	**50.000,00**	**50.000,00**	**50.000,00**	**50.000,00**	**50.000,00**	
E11	Complementar els ajuts municipals al pagament del lloguer juntament amb polítiques d'inserció laboral i promoció econòmica	Ingressos	+							
	*Recursos serveis socials	Despeses	-	740.000,00	670.490,00	670.490,00	670.490,00	500.000,00	400.000,00	
		TOTAL		**740.000,00**	**670.490,00**	**670.490,00**	**670.490,00**	**500.000,00**	**400.000,00**	
E12	Estudi de models per a la regulació del preu del lloguer	Ingressos	+							
		Despeses	-		10.000,00					
		TOTAL			**10.000,00**					
E13	Intermediar entre l'ajuntament i els privats ofertants d'habitatge per millorar les condicions d'accés i requisits dels llogaters al mercat lliure	Ingressos	+							
	*Recursos interns dins del Capítol I	Despeses	-							
		TOTAL								
		TOTAL	**+**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	
			-	**934.000,00**	**980.490,00**	**970.490,00**	**970.490,00**	**800.000,00**	**700.000,00**	**5.355.470,00**
F	**Recursos i coneixement**									
F1	Adequació de l'estructura organitzativa municipal, optimització dels recursos humans i econòmics i dotació pressupostària als projectes per a polítiques d'habitatges	Ingressos								
	*Contemplat a cadascuna de les actuacions	Despeses								
		TOTAL								
F2	Elaboració del Contracte Programa amb la Societat Municipal d'Habitage per l'execució del PLH	Ingressos								
	* Pendent d'aprovació del contracte programa	Despeses								
		TOTAL								
F3	Eines de gestió de la informació que permetin creuar dades i mapejar per fer una bona detecció i seguiment de les problemàtiques d'habitatges	Ingressos								
	* Recursos capitol II o IV Habitatge Social	Despeses		35.000,00						
		TOTAL		**35.000,00**						
F4	Donar continuïtat i potenciar els serveis d'habitatges existents	Ingressos								
		Despeses								
		TOTAL								
F5	Creació d'un observatori per una major transparència i publicació de les dades sobre habitatge	Ingressos								
		Despeses								
		TOTAL								
F6	Major coordinació i diàleg amb la Generalitat	Ingressos								
		Despeses								
		TOTAL								
F7	Crear un espai de diàleg/col·laboració entre Ajuntaments (supramunicipal – àrea Vallès o més extensa)	Ingressos								
		Despeses								
		TOTAL								
F8	Estudi aprofundit sobre el nombre de pisos buits, propietat, estat...	Ingressos								
	* Recursos Habitatge Social o Urbanisme capitol II	Despeses		40.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	
		TOTAL		**40.000,00**	**50.000,00**	**50.000,00**	**50.000,00**	**50.000,00**	**50.000,00**	
F9	Aplicar protocols i millorar la comunicació i coordinació entre Ajuntament i Jutjats respecte els processos de desnonaments	Ingressos								
		Despeses								
		TOTAL								
F10	Crear una unitat d'atenció a les persones en situació de pèrdua d'habitatge de manera preventiva i amb major acompanyament jurídic als llogaters	Ingressos								
		Despeses								
		TOTAL								
F11	Millora de la coordinació i major suport entre Ajuntament i entitats del tercer sector	Ingressos								
		Despeses								
		TOTAL								
F12	Difusió i foment dels nous règims de tinença i maneres d'accedir a l'habitatge	Ingressos								
	* Recursos SMH	Despeses		5.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	
		TOTAL		**5.000,00**	**3.000,00**	**3.000,00**	**3.000,00**	**3.000,00**	**3.000,00**	
F13	Crear un espai estable de participació sobre l'habitatge al municipi (Consell municipal d'habitatge)	Ingressos								
		Despeses								
		TOTAL								
		TOTAL	**+**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
			-	**80.000,00**	**53.000,00**	**53.000,00**	**53.000,00**	**53.000,00**	**53.000,00**	**345.000,00**

PRESSUPOST TOTAL DEL PLH		**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2020-2025**
	+	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL	**-**	**1.045.000,00**	**3.917.000,00**	**7.050.046,00**	**7.619.070,00**	**7.619.070,00**	**8.203.795,00**	**35.453.981,00**
Partida subvencions Serveis Socials	**-**	**772.000,00**	**720.490,00**	**720.490,00**	**720.490,00**	**550.000,00**	**450.000,00**	**3.933.470,00**

RESUM DE PROGRAMACIÓ D'ACTUACIONS

	Tipus d'actuació	Programació					
		2020	2021	2022	2023	2024	2025
	A. Planejament i gestió urbanística						
A1	Estudi de l'estratègia urbana en relació a l'habitatge						
A2	Modificació de planejament per ajustar la qualificació d'habitatge dotacional i generar						
A3	Modificació de POUM o nou POUM per generar/ optimitzar reserves d'habitatge protegit. Reserves en SUC i optimització de les reserves en sectors i polígons						
A4	Modificació puntual pel canvi d'ús dels locals en planta baixa a habitatge accessible i per a col·lectius amb capacitats diverses						
A5	Gestió urbanística en desenvolupament de sectors i polígons d'actuació						
A6	Execució de sectors i polígons amb sòl municipal destinat a habitatge protegit amb càrregues						
A7	Redacció d'una ordenança d'edificació incorporant criteris d'eficiència energètica i criteris de						
	B. Gestió del patrimoni municipal						
B1	Gestió activa del patrimoni municipal actual i l'obtingut en l'actuació de gestió urbanística						
B2	Dret de superfície sobre sòl residencial per promoure habitatge assequible o protegit per part d'altres agents						
B3	Alienació de béns patrimonials per destinar els ingressos obtinguts a polítiques d'habitatge						
B4	Estudi de delimitació d'àrees de tanteig i retracte						
B5	Adquisició d'habitatges exercint el dret de tanteig i retracte i per acord amb entitats financeres per destinar-los a habitatges d'emergència o borsa de lloguer						
	C. Promoció d'habitatges						
C1	Promoció d'habitatge protegit o habitatge assequible per part d'altres agents						
C2	Promoció municipal d'habitatge dotacional sobre sòl municipal i/o promoció pública d'habitatge protegit en règim especial (reserves d'HPO del patrimoni municipal) amb mirada						
C3	Impulsar la creació, mitjançant concessió, d'una residència pública o altres tipus d'allotjament						
	D. Rehabilitació del parc d'habitatges						
D1	Dotació i difusió d'ajuts municipals complementaris als de la Generalitat a la rehabilitació i accessibilitat i/o millora del sistema de finançament						
D2	Dotació i difusió d'ajuts municipals complementaris per a la rehabilitació i millora de l'interior dels habitatges i/o millora del sistema de finançament pels col·lectius vulnerables						
D3	Estudi per dimensionar l'estat de conservació del parc d'habitatges existent i eines de monitorització i seguiment						
D4	Foment per a la realització de l'Inspecció Tècnica dels Edificis (ITE)						
D5	Declaració d'àrees de conservació i regeneració urbana (ARU)						
D6	Elaborar una ordenança de rehabilitació i manteniment dels habitatges amb criteris d'eficiència energètica, accessibilitat i salut						
	E. Accés i ús adequat de l'habitatge						
E1	Ampliar i difondre la borsa de mediació per al lloguer social i altres formes d'accés a l'habitatge a través de subvencions, ajuts a la rehabilitació, reducció IBI, garanties de						
E2	Estudiar els criteris d'accés als programes d'HPO i a de la Mesa d'emergència						
E3	Dotar de més recursos habitacionals per atendre les situacions temporals d'emergència						
E4	Sancions a grans tenidors, per tal de disposar del seus habitatges per a lloguer social						
E5	Expropiació temporal de l'usdefruit dels habitatges de grans tenidors per forçar l'execució de les obres de rehabilitació						
E6	Estudi d'expropiació definitiva en determinats àmbits estratègics						
E7	Estudi i definició d'un protocol d'actuació i resposta per a les ocupacions irregulars						
E8	Acords amb blocs ocupats d'entitats financeres per regularitzar la situació dels residents i oferir-los un lloguer social						
E9	Treballar amb els jutjats per aturar els desnonaments, vetllant expressament pels oberts i exprés						
E10	Mesures i protocol eficaç per garantir els subministraments bàsics a les famílies en situació de vulnerabilitat residencial						
E11	Complementar els ajuts municipals al pagament del lloguer juntament amb polítiques d'inserció laboral i promoció econòmica						
E12	Estudi de models per a la regulació del preu del lloguer						
E13	Intermediar entre l'ajuntament i els privats ofertants d'habitatge per millorar les condicions d'accés i requisits dels llogaters al mercat lliure						
	F. Recursos i coneixement						
F1	Adequació de l'estructura organitzativa municipal, optimització dels recursos humans i econòmics i dotació pressupostària als projectes per a polítiques d'habitatges						
F2	Elaboració del Contracte Programa amb la Societat Municipal d'Habitage per l'execució del PLH						
F3	Eines de gestió de la informació que permetin creuar dades i mapejar per fer una bona detecció i seguiment de les problemàtiques d'habitatges						
F4	Donar continuïtat i potenciar els serveis d'habitatges existents						
F5	Creació d'un observatori per una major transparència i publicació de les dades sobre habitatge						
F6	Major coordinació i diàleg amb la Generalitat						
F7	Crear un espai de diàleg/col·laboració entre Ajuntaments (supramunicipal – àrea Vallès o més extensa)						
F8	Estudi aprofundit sobre el nombre de pisos buits, propietat, estat...						
F9	Aplicar protocols i millorar la comunicació i coordinació entre Ajuntament i Jutjats respecte els processos de desnonaments						
F10	Crear una unitat d'atenció a les persones en situació de pèrdua d'habitatge de manera preventiva i amb major acompanyament jurídic als llogaters						
F11	Millora de la coordinació i major suport entre Ajuntament i entitats del tercer sector						
F12	Difusió i foment dels nous règims de tinença i maneres d'accedir a l'habitatge						
F13	Crear un espai estable de participació sobre l'habitatge al municipi (Consell municipal						

2.4 EXECUCIÓ DEL PLA

L'execució eficaç de les propostes recollides en el PLH requereix, més enllà del compromís del govern municipal, l'establiment i posada en marxa dels mecanismes de gestió i avaluació necessaris, que permetin passar del document del PLH aprovat pel Ple municipal, a la programació anual de les actuacions, a la gestió efectiva d'allò programat, a l'avaluació de l'execució realitzada i, si s'escau, a la reprogramació corresponent (sense entrar en els eventuals supòsits de revisió del Pla).

Per fer possible aquesta seqüència, cal definir les estructures, persones, funcions i mecanismes de gestió i avaluació del Pla que permetran incidir i redefinir, si s'escau, en les estratègies d'actuació al llarg del període de vigència del Pla Local d'Habitatge si la realitat del municipi es desvia considerablement dels objectius fixats inicialment.

2.4.1 GESTIÓ

Els òrgans municipals directament implicats en la gestió del PLH que s'encarregaran de fer el seguiment del desplegament i l'execució de les actuacions són els següents:

- **Nivell de direcció i supervisió política del Pla.** La màxima direcció i supervisió política del PLH correspon al regidor delegat d'Habitatge, que actua en nom de l'Equip de Govern i que elevarà les seves decisions, quan correspongui, a l'Alcaldia o a la Junta de Govern Local.

  No obstant, donada la transversalitat del Pla, aquesta funció de direcció i supervisió del PLH s'exercirà, a la pràctica, a través d'una **Comissió Municipal de seguiment del PLH,** integrada pels regidors d'Habitatge, Urbanisme i Serveis Socials, la gerent de la Societat Municipal d'Habitatge, els responsables del Servei de Territori, Servei de Polítiques Socials d'Habitatge, Servei d'Urbanisme, Servei d'Habitatge i altres serveis que puntualment es cregui oportú.

- **Nivell de gestió i seguiment tècnic del Pla** amb la finalitat de fer el seguiment del grau d'execució i compliment de les línies programàtiques, objectius i actuacions del pla i de proporcionar al nivell de direcció i seguiment polític els informes i els propostes necessàries per al correcte desenvolupament de les seves funcions.

  La direcció/coordinació del PLH correspon a **la gerent de la Societat Municipal d'Habitatge** que, de forma col·legiada entre els diferents responsables tècnics, jurídics i de gestió, tenen la màxima responsabilitat en la gestió executiva del Pla i tindrà associades diferents tasques orientades a garantir la correcte dinàmica de funcionament del Pla. Aquestes funcions, entre d'altres, seran:

  - Coordinar, garantir i prestar suport a l'execució i seguiment de les diferents actuacions que configuren el Pla.
  - Elaborar i/o proposar les programacions anuals i els informes periòdics de seguiment i avaluació.
  - Proposar els recursos necessaris per a la realització de les activitats previstes.
  - Dur a terme el control de la gestió econòmica.
  - Comunicar els informes de seguiment al nivell polític i ciutadà implicat en la supervisió del Pla, així com a altres instàncies internes i externes de l'ajuntament.

- Coordinar les actuacions de difusió i promoció del PLH amb els serveis i agents corresponents.
- Gestionar les incidències que es puguin produir durant el procés d'execució del Pla.
- Realitzar funcions de representació davant d'altres administracions en temes relacionats amb el PLH.

La Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa té un paper vertebrador dins del procés de gestió i avaluació, exercint les funcions, d'una banda, d'interrelació entre els òrgans de coordinació interna existents, polític i tècnic i, d'altra banda, de representació i interlocució tant amb els òrgans de participació ciutadana com amb altres agents externs implicats en l'execució del Pla (Generalitat de Catalunya, Diputació de Barcelona i altres agents).

A efectes operatius es crearà un òrgan de caire tècnic gestor.

- **Nivell de participació o consulta**: Es proposa crear un espai de seguiment i consulta en què participin agents socials, econòmics, ciutadans o altres administracions.

  En aquest sentit es proposa crear i constituir formalment el **Consell Municipal d'Habitatge,** espai de participació amb altres agents socials, entitats sense finalitat de lucre, representants veïnals, etc. en el seguiment del desenvolupament de les actuacions del PLH. Aquest òrgan es podrà ampliar per atribuir-li les noves funcions de seguiment del Pla i incorporar nous membres, si s'escau.

2.4.2 MECANISMES I INSTRUMENTS DE SEGUIMENT I AVALUACIÓ

Eines de seguiment i avaluació del PLH:

Un cop aprovat el PLH s'hauran de desenvolupar les necessàries eines de seguiment i avaluació del Pla (calendari de reunions dels diferents òrgans, informes de seguiment i fitxes de programació periòdics, concreció del circuits per al seguiment i avaluació del PLH, etc.) que facilitin al nivell de direcció i supervisió polític, al nivell de gestió i seguiment tècnic, i al Director del PLH el desenvolupament de les seves funcions.

Com a mínim la Comissió Municipal de seguiment del PLH s'haurà de reunir anualment per avaluar els resultats de l'any en curs i marcar les prioritats de l'any següent, reprogramar les actuacions, concretar les accions necessàries a realitzar en cada instància de l'Ajuntament per coordinar adequadament el seu desenvolupament, així com definir les previsions pressupostàries.

Sistema d'indicadors per a l'avaluació del PLH:

Un altre mecanisme de seguiment i avaluació del PLH són els indicadors de qualitat: en general, es defineixen dos tipus d'indicadors: els de **gestió o procés**, que serviran per a avaluar el nivell de compliment de la programació temporal; i els de **resultat o impacte**, que mesuraran el nivell d'acompliment dels objectius establerts.

Aquests indicadors s'haurien de complementar amb altres que haurien d'anar lligats a les programacions anuals o plurianuals de les diferents actuacions, i que no només avaluïn l'assoliment dels objectius previstos en nombre d'habitatges o m2 de sostre (indicadors de eficàcia i/o efectivitat), sinó també en criteris de economia i eficiència o d'evolució sostenible (mantenir els beneficis assolits en el desenvolupament del PLH).

Cal incidir en que, si bé aquest PLH desenvolupa el disseny de la política local d'habitatge en un horitzó de sis anys, definint i planificant els compromisos i propostes de l'Ajuntament en matèria d'habitatge, una vegada aprovat cal procedir a la gestió per a la implementació de les diferents actuacions contingudes en el PLH mitjançant la seva programació anual (concreció de les actuacions a realitzar per a cada exercici) i el seguiment de la seva execució efectiva.

Addicionalment caldrà també procedir a l'avaluació periòdica del l'assoliment dels diferents objectius del PLH, mitjançant el sistema d'indicadors proposat anteriorment, per tal de realitzar les oportunes accions de reformulació, revisió o intensificació de les diferents accions previstes.

L'Avaluació del Pla local d'Habitatge:

La pròpia naturalesa del Pla fa que sigui necessària la realització d'una avaluació en determinats moments, amb l'objecte de determinar si la situació en la que es troba el Pla guarda correspondència amb l'estratègia d'intervenció que s'ha considerat apropiada en el disseny del PLH i si s'estan assolint els objectius previstos.

Aquesta avaluació es realitzarà, sempre que hi hagi suficients mitjans, internament pel personal del propi de l'Ajuntament.

Més concretament, l'avaluació del PLH, amb independència del moment temporal en que es realitzi i de qui la dugui a terme, ha d'aportar informació sobre la racionalitat i coherència dels objectius i estratègies definides (avaluació del disseny), sobre els processos i eines de seguiment implementades (avaluació de la gestió), sobre els resultats obtinguts respecte als previstos (avaluació de l'eficàcia i eficiència) i sobre els impactes provocats, tant directament com indirectament (avaluació dels impactes).

Pel que fa al moment de realització de l'avaluació, es preveu realitzar una avaluació intermèdia, durant l'execució del pla, moment en que s'haurà d'analitzar i comprovar, entre altres coses, la eficàcia, eficiència, pertinença i coherència de les actuacions i, en general, del conjunt del Pla. Es preveu portar-la a terme a la meitat del període d'execució, és a dir, als tres anys des de l'activació del pla.

Els resultats d'aquesta avaluació intermèdia serviran perquè l'òrgan de supervisió política, o els responsables polítics de l'ens local (Ple Municipal, Junta de Govern...), decideixin sobre la continuïtat del Pla, la reformulació o introducció de modificacions puntuals en el disseny i execució de les actuacions o, si s'escau, la seva revisió en profunditat.

Si s'arriba a aquesta última decisió, perquè es detecta que no s'estan aconseguint els objectius definits o que la situació en matèria d'habitatge ha canviat en profunditat, haurà arribat el moment d'abordar l'elaboració d'un nou PLH que contempli els nous elements de l'entorn i estableixi nous objectius i estratègies d'actuació pel municipi.

D'altra banda, també es realitzarà una avaluació a la finalització del PLH amb l'objecte d'emetre un judici sobre l'encert de l'estratègia dissenyada, el seu grau de flexibilitat i la capacitat d'adaptació a una realitat canviant, la seva eficàcia i eficiència, així com l'adequació dels mecanismes de gestió dissenyats. A més, aquesta avaluació final podrà insinuar la necessitat de definir un nou PLH, així com donar a conèixer els seus principals objectius.

En aquest sentit, s'ha de tenir en compte que aquesta avaluació, a l'igual que l'avaluació intermèdia, no ha de ser vista com un procés de control final a l'acció realitzada, sinó com un marc de coneixement que afavoreixi el procés de retroalimentació per successives actuacions públiques en

aquest àmbit i, alhora, millori les actuacions que s'estan executant. En concret, ambdues avaluacions, intermèdia i final, han de donar a conèixer:

- La idoneïtat de l'estructura organitzativa i funcional de gestió del PLH, per poder valorar els òrgans, mecanismes i/o xarxes creades per a la gestió del Pla, així com l'assignació i coordinació de tasques entre els agents implicats.
- L'adequació del sistema de seguiment implantat, per analitzar els mecanismes i procediments de seguiment, l'eficiència en la recopilació de la informació i la utilitat del sistema d'indicadors.
- El compliment amb els objectius definits i amb els resultats previstos, donant-se a conèixer i motivant-se les diferències existents.
- La coherència del PLH amb altres programes o actuacions relacionades amb l'habitatge que s'estan realitzant en el territori, ja siguin impulsades i gestionades per l'ens local o per altres administracions públiques o agents socials i econòmics.
- La valoració de la ciutadania i dels agents socials i econòmics respecte a les actuacions que s'estan executant.

En funció de les avaluacions periòdiques de l'assoliment dels diferents objectius del PLH, caldrà efectuar, les oportunes accions de reformulació, revisió o intensificació de les diferents accions previstes.

Annex 1. PLÀNOLS

1. SITUACIÓ

2. ORTOFOTOMAPA

3. ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI

4. DISTRIBUCIÓ BARRIS, DISTRICTES I SECCIONS CENSALS
    4a. BARRIS I DISTRICTES
    4b. DISTRICTES I SECCIONS CENSALS
    4c. DISTRICTES POSTALS
    4d. DENSITAT DE POBLACIÓ PER BARRIS

5. DOTACIONS MUNICIPALS

6. PLANEJAMENT SUPRAMUNICIPAL
    6a. PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ BARCELONA. MOBILITAT
    6b. PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ BARCELONA. ESTRATÈGIES URBANES.

7. ANÀLISI DEL PLANEJAMENT. QUALIFICACIONS DEL SÒL URBÀ

8. ÀMBITS DE PLANEJAMENT DERIVAT

9. ESTAT DE TRAMITACIÓ
    9.a. PLANEJAMENT URBANÍSTIC
    9.b. GESTIÓ URBANÍSTICA
    9.c. URBANITZACIÓ

10. TRAMES RESIDENCIALS

11. HABITATGE PROTEGIT
    11.a. PROMOCIONS HISTÒRIQUES D'HPO
    11.b. SOLARS D'HABITATGES PROTEGIT APTES PER EDIFICAR

12. PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE
    12.a. SÒL RESIDENCIAL
    12.b. SÒL D'ALTRES USOS DIFERENTS AL RESIDENCIAL

13. HABITATGES DE LA BORSA DE LLOGUER

14. AJUTS A LA REHABILITACIÓ I AL LLOGUER
    14.a. AJUTS A LA REHABILITACIÓ
    14.b. PRESTACIONS DE LLOGUER (GENERALITAT)

14.c. AJUTS ECONÒMICS MUNICIPALS D'URGÈNCIA SOCIAL PER HABITATGE

15. SITUACIONS ANÒMALES

15.a. HABITATGES BUITS

15.b. DISTRIBUCIÓ DELS HABITATGES BUITS

15.c. HABITATGES OCUPATS

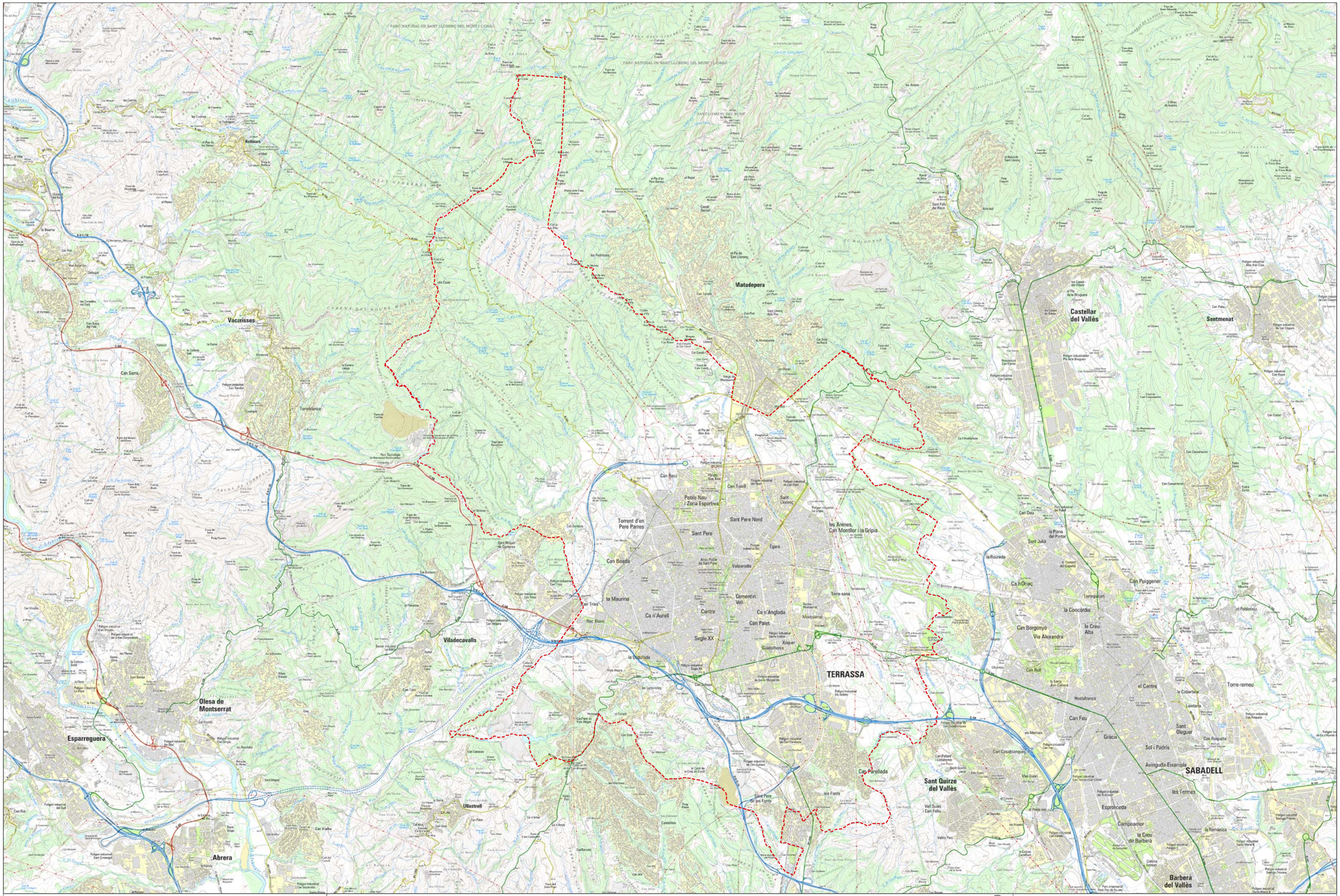
16. PARC D'HABITATGES

16.a. INSPECCIÓ TÈCNICA DELS EDIFICIS (ITE)

16.b. QUALIFICACIONS DELS CERTIFICATS ENERGÈTICS

16.C. HADIS EN TRAMITACIÓ

17. SOLARS BUITS FORA DE SECTORS I POLÍGONS



GMG
ARQUITECTURA | URBANISME | ENGINYERIA | REHABILITACIÓ ENERGÈTICA
Unió, 1 08221 Terrassa. Barcelona. tel. (+34) 937869245 fax. (+34) 937837246 gmg@gmg.cat

Arquitecte: JOAN BADIA FONT

TERME MUNICIPAL DE TERRASSA

dln A1: 1/ 30.000
dln A3: 1/ 60.000

0 300 600 1200

SITUACIÓ I.01

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019-2025

MARÇ 2019



GMG
ARQUITECTURA | URBANISME | ENGINYERIA | REHABILITACIÓ ENERGÈTICA
Unió, 1 08221 Terrassa. Barcelona. tel. (+34) 937869245 fax. (+34) 937837246 gmg@gmg.cat

Arquitecte: JOAN BADIA FONT

TERME MUNICIPAL DE TERRASSA

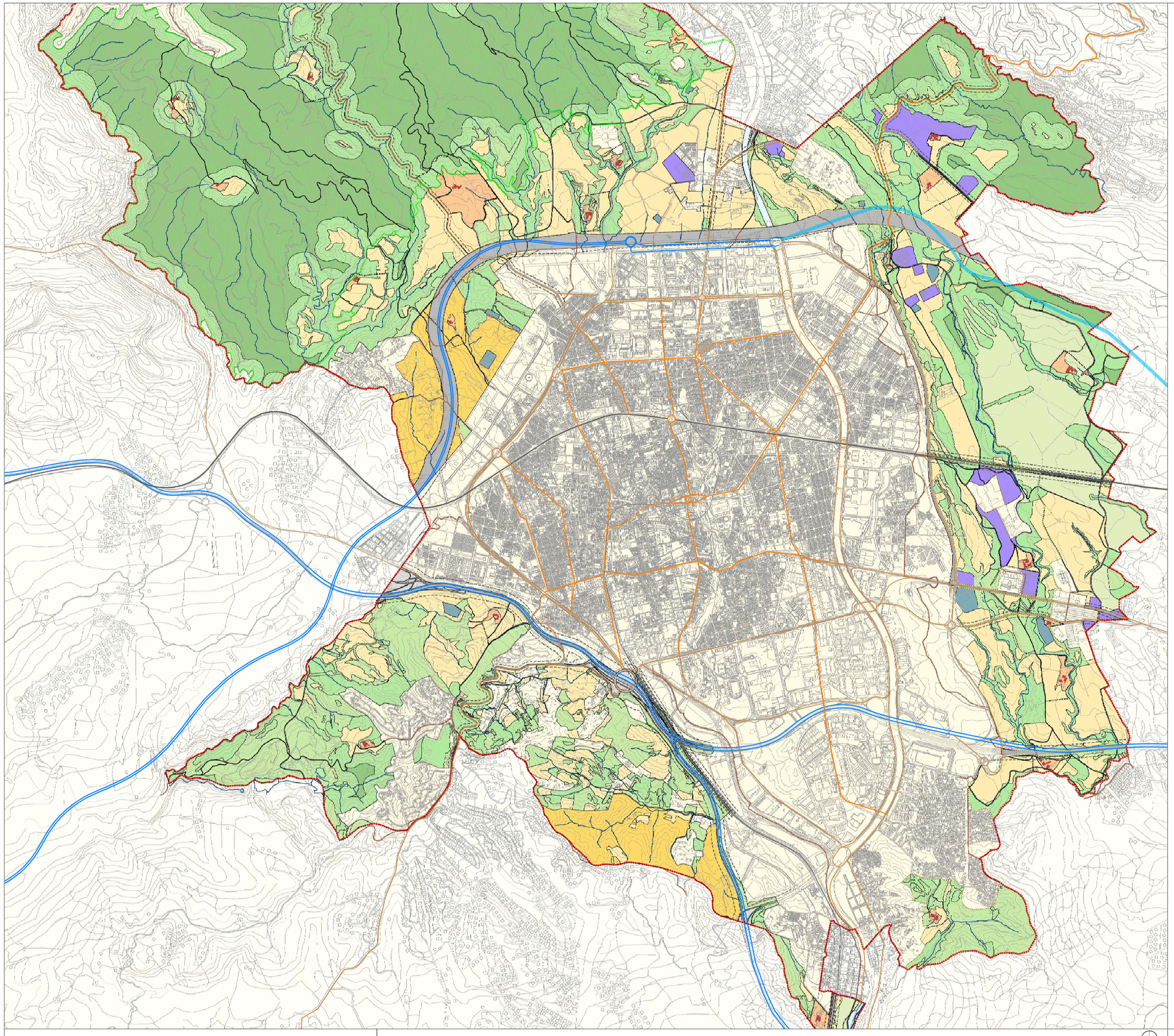
din A1: 1/ 30.000
din A3: 1/ 60.000
0 300 600 1200

ORTOFOTOMAPA

I.02

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019-2025

MARÇ 2019



AGRÍCOLA (a)

ÀREA DE POTENCIAL REGENERACIÓ DE L'ECOSISTEMA AGRÍCOLA (ap)

FORESTAL INTERIOR (f)

FORESTAL

FORESTAL POTENCIAL (fp)

ESPAI ENJARDINAT DE COBERTA HERBÀCIA (en)

ESPAI DE LES EDIFICACIONS RURALS I MASIES TRADICIONALS (er)

SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES TÈCNIQUES (T)

CAMINS PROTEGITS (V7)

CAMINS RURALS I SENDERS (V6)

SISTEMA D'EQUIPAMENTS

SISTEMA HIDROLÒGIC

CARRETERES I AUTOPISTES

FRANGES DE PROTECCIÓ

FERROCARRIL

SÒL URBÀ O URBANITZABLE

SISTEMA DE PARC NATURAL

SISTEMA DE PARC EN ZONA D'INTERÈS NATURAL

SISTEMA DE PARC TERRITORIAL

SISTEMA DE PARC TERRITORIAL

CARRETERES

XARXA VIÀRIA PRINCIPAL

XARXA VIÀRIA SECUNDÀRIA

GMG ARQUITECTURA | URBANISME | ENGINYERIA | REHABILITACIÓ ENERGÈTICA
Unió, 1 08221 Terrassa. Barcelona. tel. (+34) 937869245 fax. (+34) 937837246 gmg@gmg.cat

Arquitecte: JOAN BADIA FONT

TERME MUNICIPAL DE TERRASSA

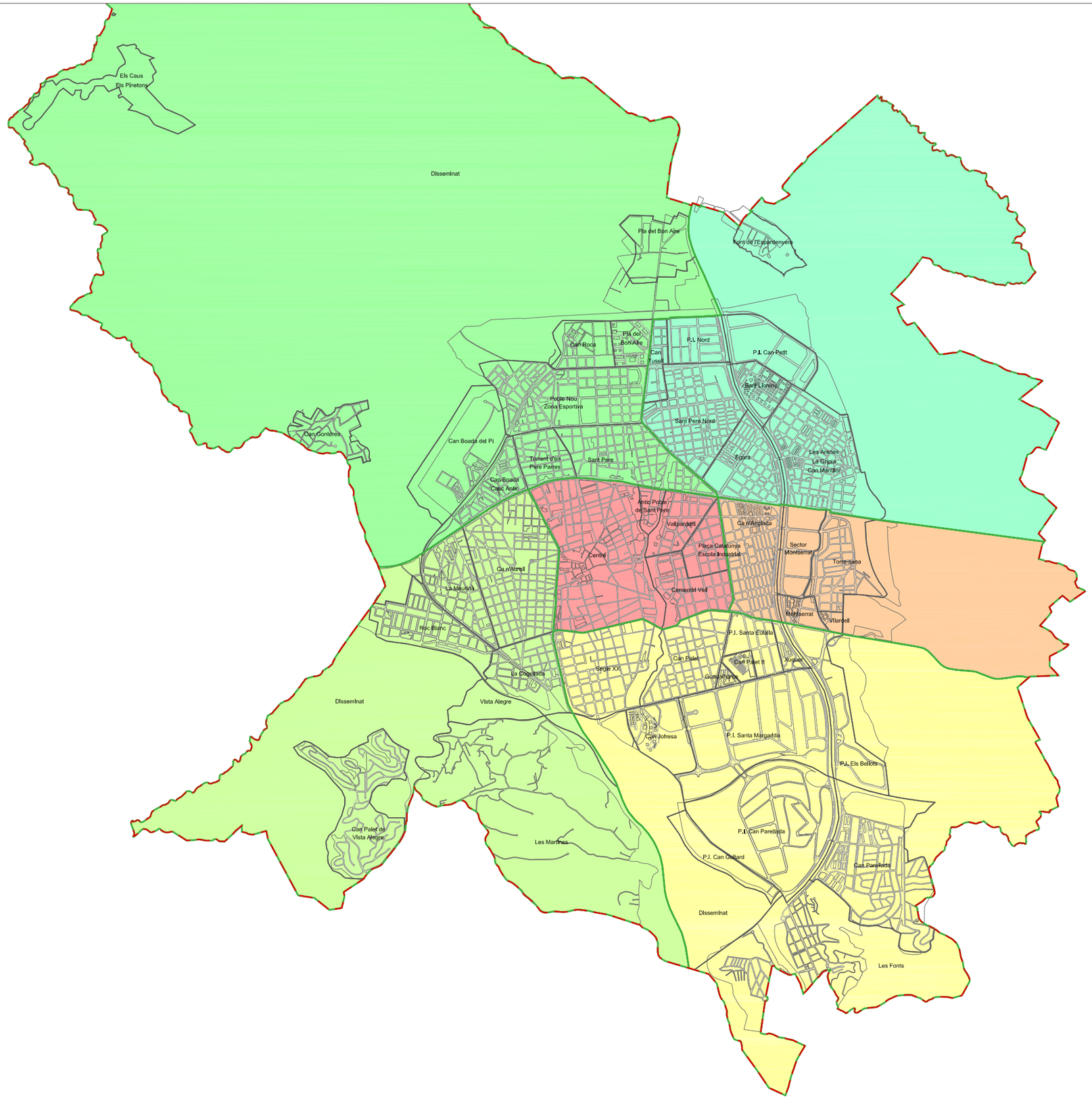
din A1: 1/ 17.500
din A3: 1/ 35.000
0 175 350 700

ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI

I.03

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019-2025

MARÇ 2019



DISTRICTE 1

Centre, Antic Poble de Sant Pere, Vallparadís, Plaça Catalunya- Escola Industrial, Cementiri Vell.

DISTRICTE 2

Ca n'Anglada, Torre-sana, Montserrat, Sector Montserrat, Vilardell.

DISTRICTE 3

Segle XX, Can Palet, Pl Sta. Eulàlia, Xúquer, Can Palet II, Guadalhorce, Can Jofresa, Pl. Sta. Margarida, Pl Els Bellots, Pl Can Parellada, Pl Can Guitard, Les Fonts.

DISTRICTE 4

Ca n'Aurell, La Maurina, La Cogullada, Roc Blanc, Vista Alegre, Les Martines, Can Palet de Vista Alegre.

DISTRICTE 5

Sant Pere, Torrent d'en Pere Parres, Can Boada del Pi, Poble Nou - Z, Esportiva, Can Roca, Can Gonteres, Pla del Bonaire, Els Claus - Els Pinetons.

DISTRICTE 6

Egara, Sant Pere Nord, Can Tusell, Sant Llorenç, Les Arenes, La Grípia, Can Montllor, Pl. Nord, Pl Can Petit, Font de l'Espardenyera.

GMG ARQUITECTURA | URBANISME | ENGINYERIA | REHABILITACIÓ ENERGÈTICA
Unió, 1 08221 Terrassa. Barcelona. tel. (+34) 937869245 fax. (+34) 937837246 gmg@gmg.cat

Arquitecte: JOAN BADIA FONT

LÍMIT BARRI
LÍMIT DISTRICTE
TERME MUNICIPAL DE TERRASSA

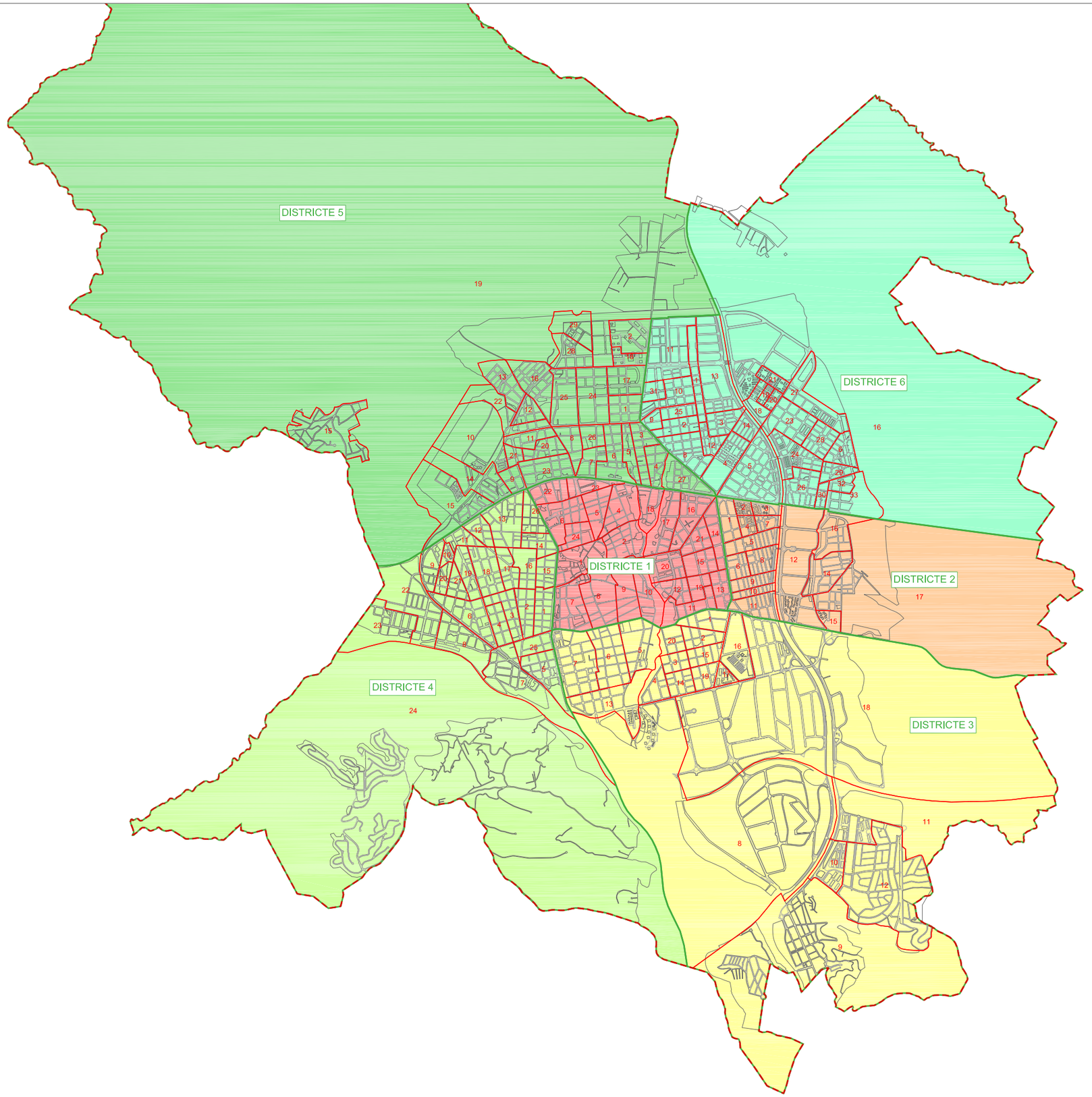
din A1: 1/ 20.000
din A3: 1/ 40.000
0 200 400 800

BARRIS I DISTRICTES

I.04a

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019-2025

MARÇ 2019



DISTRICTE 1

DISTRICTE 2

DISTRICTE 3

DISTRICTE 4

DISTRICTE 5

DISTRICTE 6

GMG ARQUITECTURA | URBANISME | ENGINYERIA | REHABILITACIÓ ENERGÈTICA
Unió, 1 08221 Terrassa. Barcelona. tel. (+34) 937869245 fax. (+34) 937837246 gmg@gmg.cat

Arquitecte: JOAN BADIA FONT

LÍMIT SECCIONS CENSALS

LÍMIT DISTRICTE

TERME MUNICIPAL DE TERRASSA

din A1: 1/ 20,000
din A3: 1/ 40,000

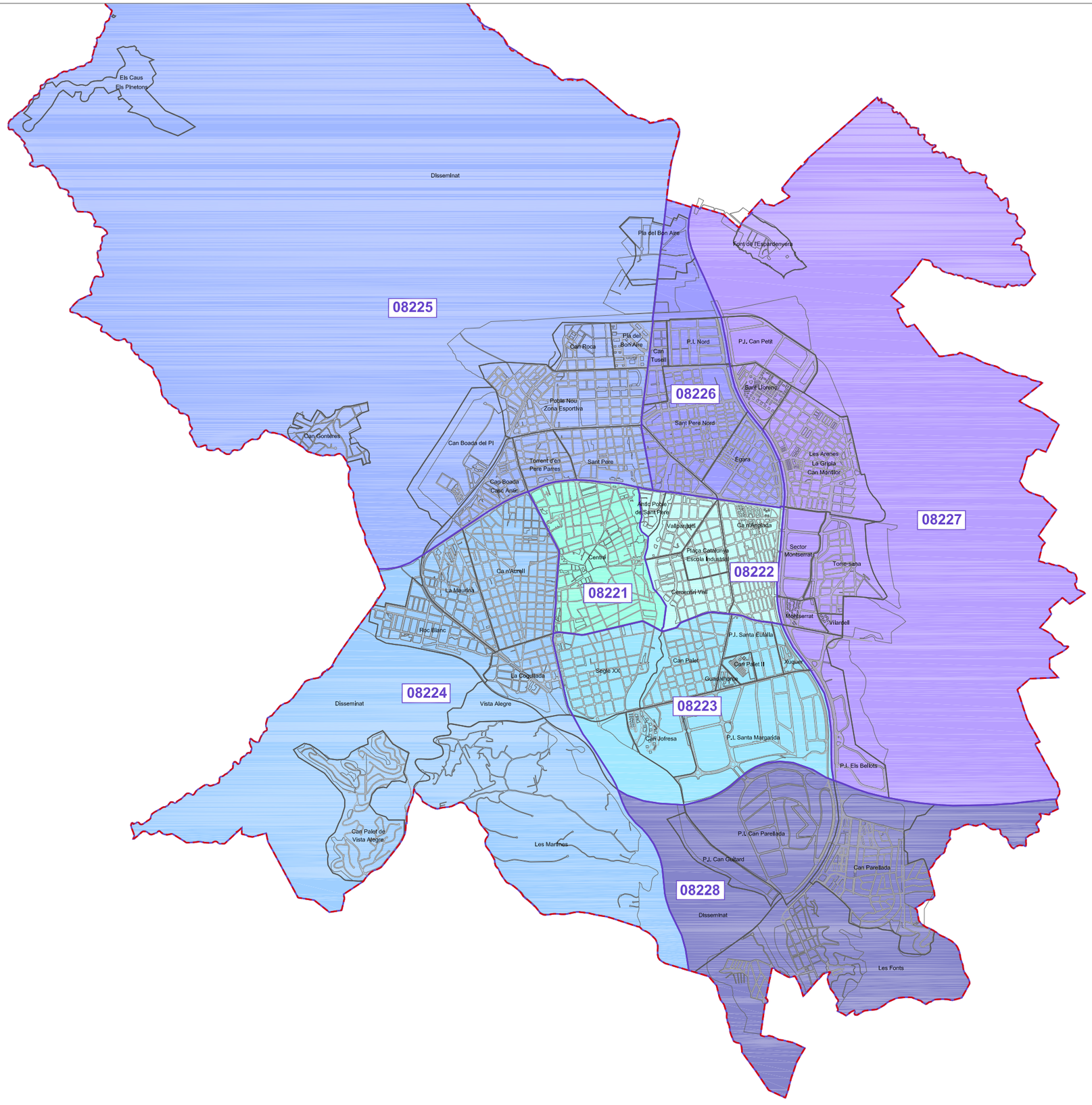
0 200 400 800

DISTRICTES I SECCIONS CENSALS

I.04b

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019-2025

MARÇ 2019



DISTRICTE POSTAL 08221
Centre

DISTRICTE POSTAL 08222
Antic Poble de Sant Pere, Vallparadís, Plaça Catalunya- Escola Industrial, Cementir Vell, Ca n'Anglada.

DISTRICTE POSTAL 08223
Segle XX, Can Palet, Can Palet II, Gualdalhorce, Pl Santa Eulàlia, Xúquer, Can Jofresa, Pl. Sta. Margarida.

DISTRICTE POSTAL 08224
Ca n'Aurell, La Maurina, Roc Blanc, La Cogullada, Les Martines, Vista Alegre, Can Palet de Vista Alegre.

DISTRICTE POSTAL 08225
Sant Pere, Torrent d'en Pere Parres, Poble Nou- Zona Esportiva, Can Roca, Pla del Bonaire, Can Boada, Can Boada del Pi, Can Guanteres, Els Caus-Els Pinetons

DISTRICTE POSTAL 08226
Égara, Sant Pere, Sant Pere Nord, Can Tussell, Pl Nord, Pla del Bonaire.

DISTRICTE POSTAL 08227
Pl Can Petit, Sant Llorenç, Les Arenes-La Grípia- Can Montllor, Sector Montserrat, Montserrat, Torresana, Vilardell, Pl. Els Bellots.

DISTRICTE POSTAL 08228

GMG ARQUITECTURA | URBANISME | ENGINYERIA | REHABILITACIÓ ENERGÈTICA
Unió, 1 08221 Terrassa. Barcelona. tel. (+34) 937869245 fax. (+34) 937837246 gmg@gmg.cat

Arquitecte: JOAN BADIA FONT

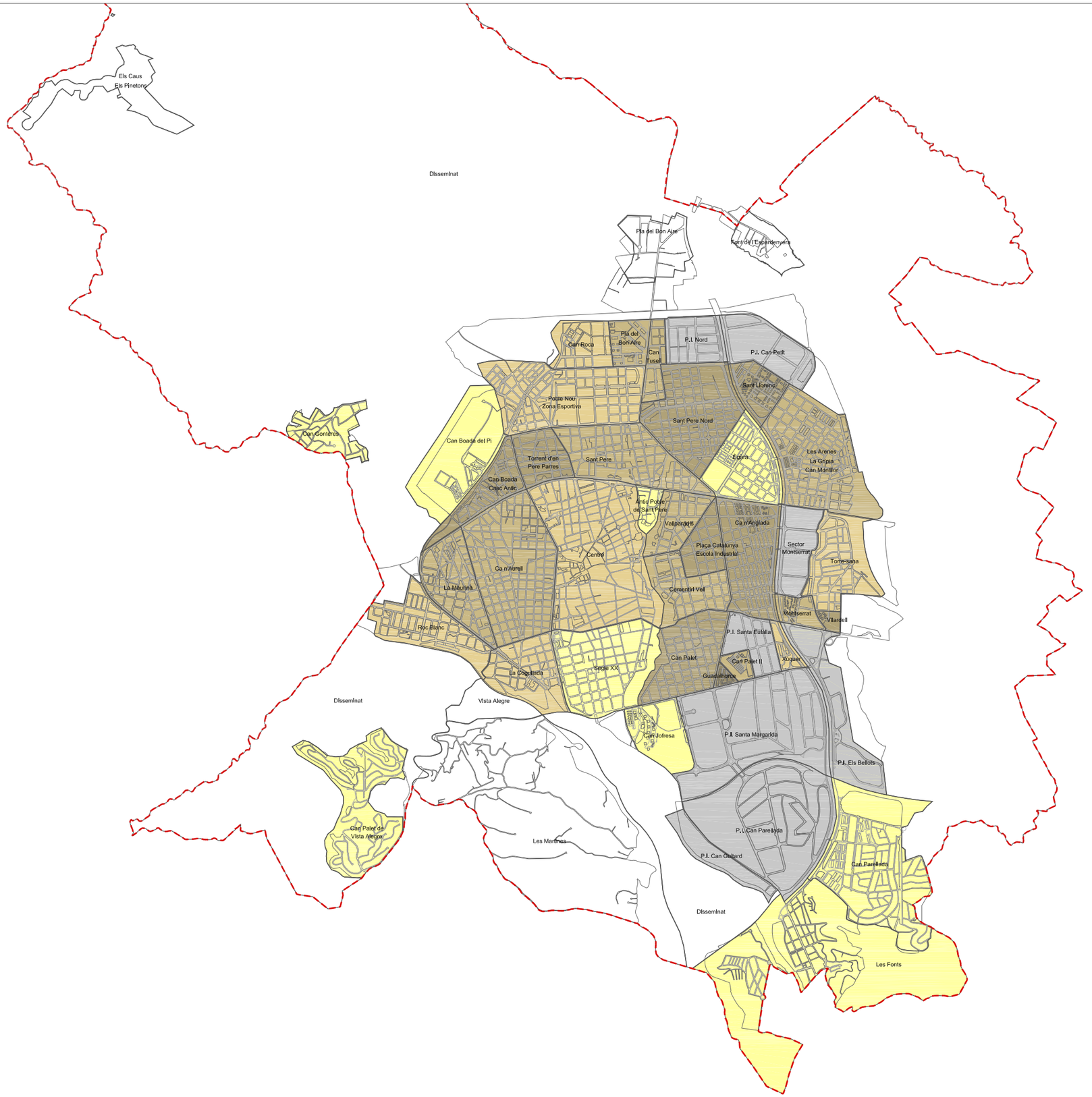
LÍMIT BARRI
LÍMIT DISTRICTE
TERME MUNICIPAL DE TERRASSA

din A1: 1/ 20,000
din A3: 1/ 40,000
0 200 400 800

DISTRICTES POSTALS

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019-2025

I.04c
MARÇ 2019



Territori	Densitat hab/km2
Districte 1	**15.845.26**
Antic Poble de Sant Pere	7.350.23
Cementiri Vell	18.825.83
Centre	13.919,52
Pl. Catalunya - Esc. Industrial	24.429.55
Vallparadís	17.865.20
Districte 2	**5.596.97**
Ca n'Anglada	23.210.39
Montserrat	15.013.29
Sector Montserrat	0.00
Torre-Sana	12.553.20
Vilardell	21.108.28
Disseminats	42.07
Districte 3	**2.692.51**
Can Jofresa	6.065.47
Can Palet	25.367.43
Can Palet II	14.901.02
Can Parellada	5.159.42
Guadalhorce	41.340.13
Les Fonts	1.340,04
P.I. Can Guitard	0.00
P.I. Can Parellada	3.24
P.I. Els Bellots	0.00
P.I. Santa Eulàlia	468.26
P.I. Santa Margarida	2.35
Segle XX	9,105.36
Xúquer	14.807.44
Disseminats	2.93
Districte 4	**4.033.86**
Ca n'Aurell	18.643.94
Can Palet de Vista Alegre	1.884.36
La Cogullada	13.218,53
La Maurina	18.550.65
Les Martines	181.68
Roc Blanc	12.491.52
Vista Alegre	477,16
Disseminats	6.66
Districte 5	**1.466.41**
Can Boada Casc Antic	25,904,03
Can Boada del Pi	2.175.25
Can Gonteres	1.336,84
Can Roca	13,921,70
Els Caus - Els Pinetons	70.35
Pla del Bon Aire	15.663.79
Pla del Bon Aire - El Garrot	292,99
Poble Nou - Zona Esportiva	12.586.97
Sant Pere	19.918,88
Torrent d'en Pere Parres	23.860,44
Disseminats	6.01
Districte 6	**3.847.40**
Can Tusell	16.068.04
Ègara	9.491.14
Font de l'Espardenyera	648,46
Les Arenes - La Gripia - Can Montllor	16.359.46
P.I. Can Petit	0.00
P.I. Nord	0.00
Sant Lloreng	21.020.08
Sant Pere Nord	21,555.08
Disseminats	17.03

MENYS DE 1.000 HABITANTS/ KM2

< 10.000 HABITANTS/ KM2

ENTRE 10.000 i 15.000 HABITANTS/ KM2

ENTRE 15.000 i 20.000 HABITANTS/ KM2

ENTRE 20.000 i 30.000 HABITANTS/ KM2

MÉS DE 40.000 HABITANTS/ KM2

BARRIS INDUSTRIALS

GMG
ARQUITECTURA | URBANISME | ENGINYERIA | REHABILITACIÓ ENERGÈTICA
Unió, 1 08221 Terrassa. Barcelona. tel. (+34) 937869245 fax. (+34) 937837246 gmg@gmg.cat

Arquitecte: JOAN BADIA FONT

LÍMIT BARRI

TERME MUNICIPAL DE TERRASSA

dIn A1: 1/ 20,000
dIn A3: 1/ 40,000
0 200 400 800

DENSITAT POBLACIÓ PER BARRIS

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019-2025

I.04d

MARÇ 2019

- E1- UNIVERSITARIS
- E2- EDUCATIUS
- E3- ESPORTIUS
- E4- SANITARIS
- E5- SERVEIS SOCIALS
- E6- CÍVICS
- E7- CULTURALS
- E8- AMBIENTALS
- E9- ADMINISTRATIUS
- E10- ALTRES EQUIPAMENTS
- E11- CEMENTIRIS
- E12- EQUIPAMENTS PARC TERRITORIAL GÍPIA I BETZUCA
- E13- EQUIPAMENTS EN SUBSÒL ESPAIS PÚBLICS
- AT- ALLOTJAMENTS TUTELATS
- AL- ACTIVITATS LOGÍSTIQUES

TERME MUNICIPAL DE TERRASSA

dln A1: 1/ 10.000
dln A3: 1/ 20.000

0 100 200 400

GMG ARQUITECTURA | URBANISME | ENGINYERIA | REHABILITACIÓ ENERGÈTICA
Unió, 1 08221 Terrassa. Barcelona. tel. (+34) 937869245 fax. (+34) 937837246 gmg@gmg.cat

Arquitecte: JOAN BADIA FONT

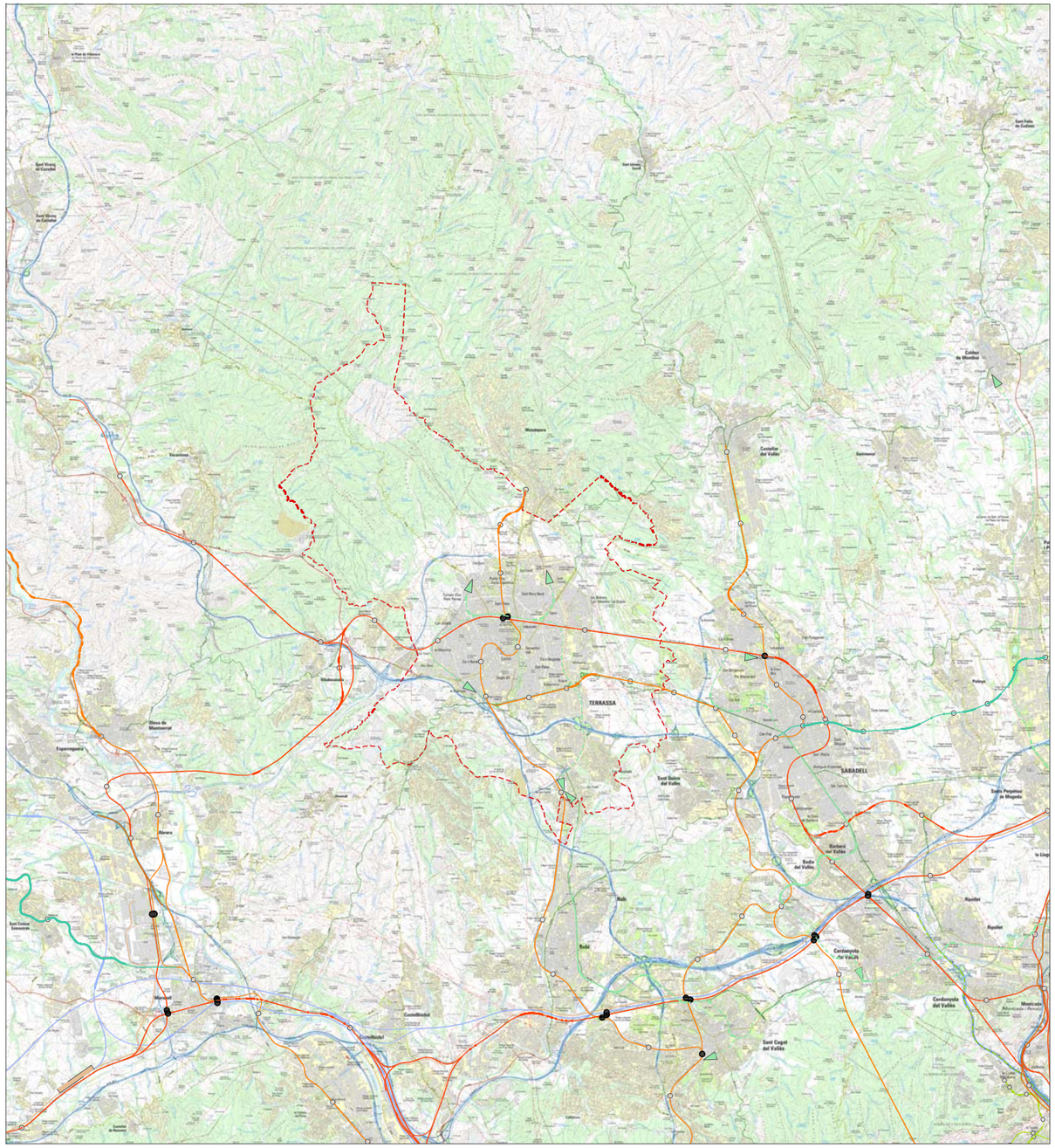
DOTACIONS MUNICIPALS

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019-2025

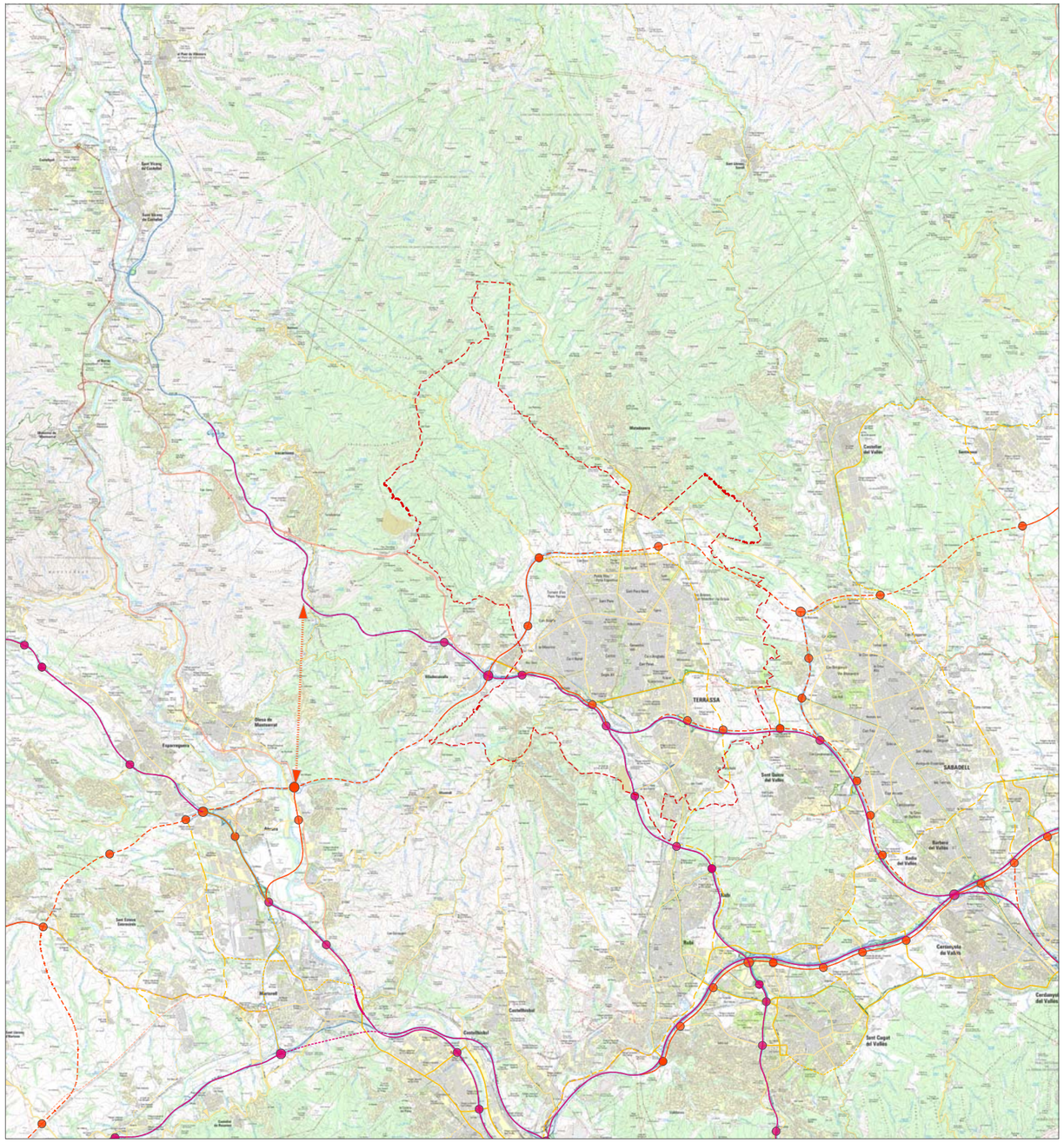
I.05

MARÇ 2019

INFRAESTRUCTURES FERROVIARIES I DE TRANSPORT PÚBLIC. PROPOSTA



INFRAESTRUCTURES VIÀRIES. PROPOSTA



TIPUS D'INFRAESTRUCTURA

- XARXA D'ALTES PRESTACIONS
- XARXA DE FGC
- XARXA DE TRAMVIA EXISTENT
- XARXA EXCLUSIVA PER A MERCADERIES
- XARXA D'FGC - CONNEXIONS A ESTUDIAR
- CONNEXIONS DE TRAMVIA O D'AUTOBÚS EN PLATAFORMA RESERVADA
- XARXA DE RODALIES
- XARXA DE METRO
- PLATAFORMA BUS-VAO
- XARXA DE RODALIES - CONNEXIONS A ESTUDIAR
- XARXA DE TREN-TRAMVIA

CATEGORIES VIÀRIES

- AUTOPISTES I AUTOVIES EXISTENTS
- VIES ESTRUCTURANTS SUBURBANES SECUNDÀRIES
- VIES ESTRUCTURANTS PRIMÀRIES
- VIES INTEGRADES
- VIES ESTRUCTURANTS SUBURBANES PRIMÀRIES
- VIES INTEGRADES AMB TRAÇAT PER DEFINIR
- VIES ESTRUCTURANTS SECUNDÀRIES
- VIES PER A VEHICLES PESANTS

GMG ARQUITECTURA | URBANISME | ENGINYERIA | REHABILITACIÓ ENERGÈTICA
Unió, 1 08221 Terrassa. Barcelona. tel. (+34) 937869245 fax. (+34) 937837246 gmg@gmg.cat

Arquitecte: JOAN BADIA FONT

TERME MUNICIPAL DE TERRASSA

dIn A1: 1/ 70,000
dIn A3: 1/ 35,000
0 700 1400 2800

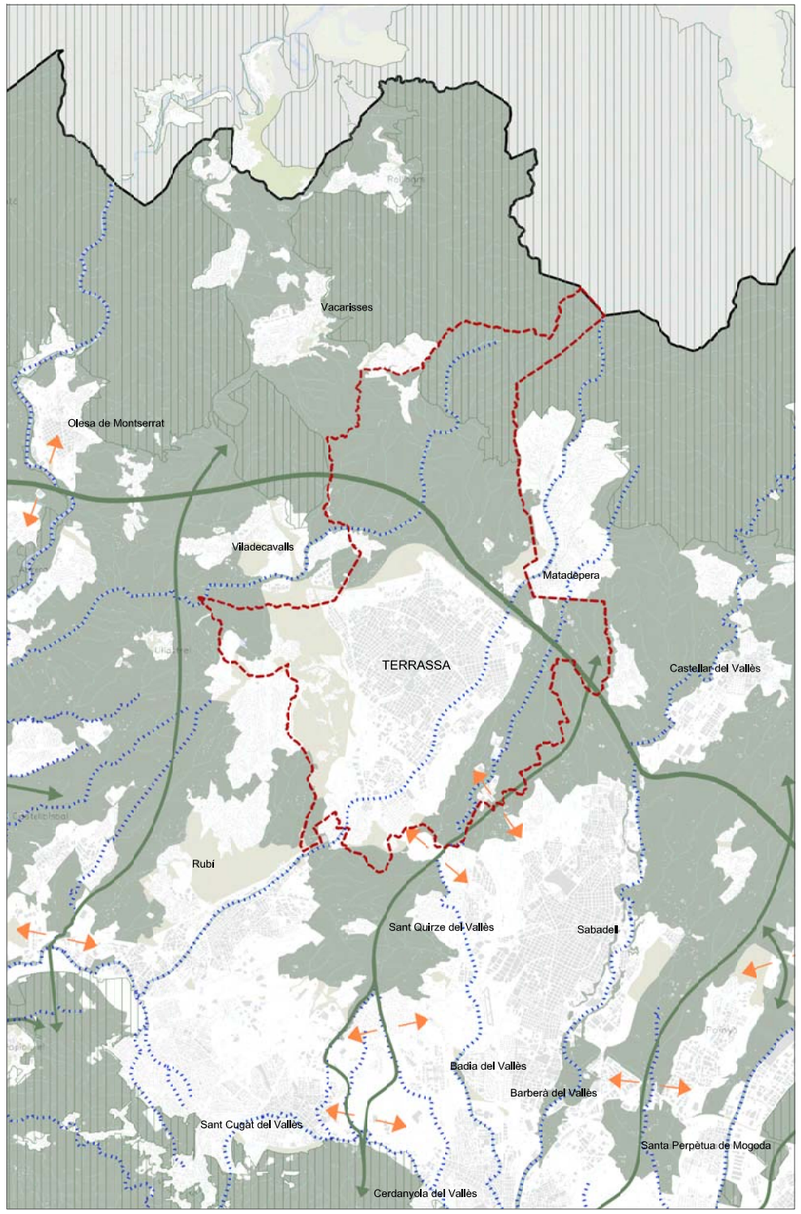
PLANEJAMENT SUPRAMUNICIPAL. MOBILITAT

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019-2025

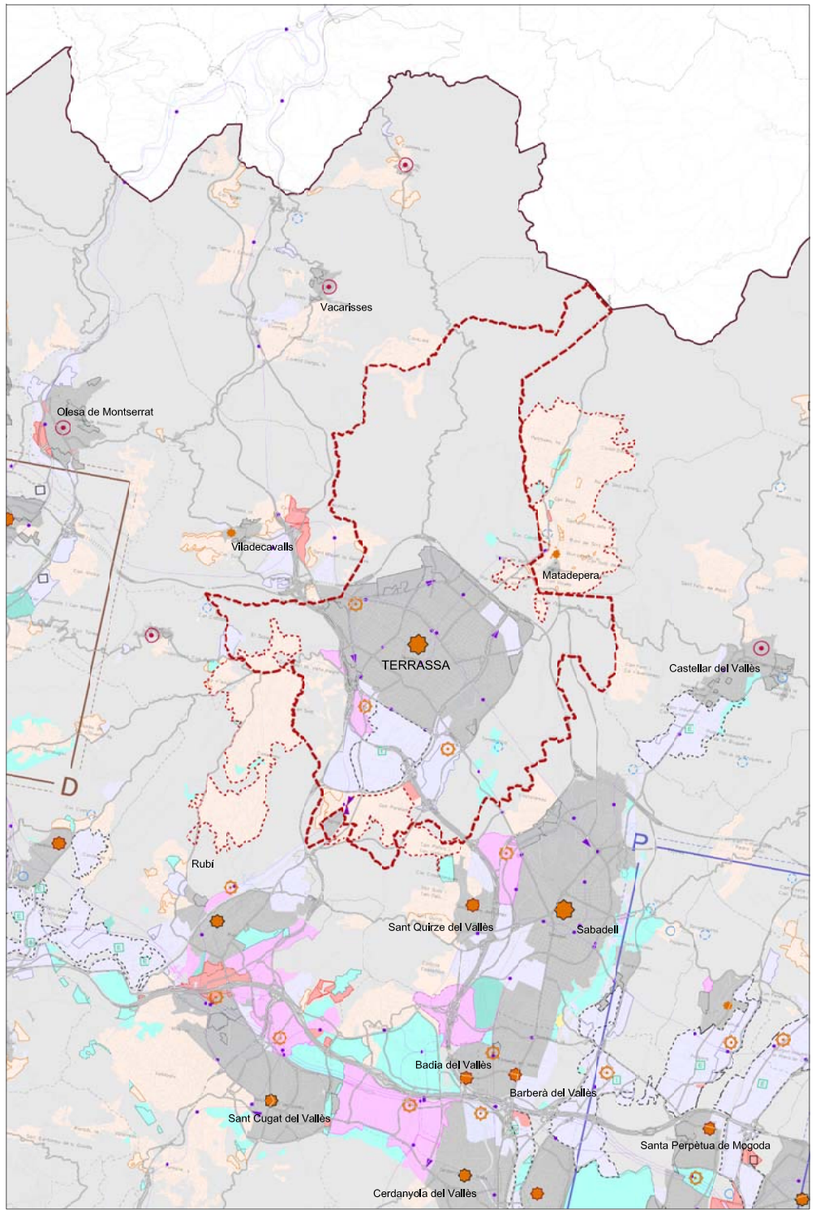
I.06a

MARÇ 2019

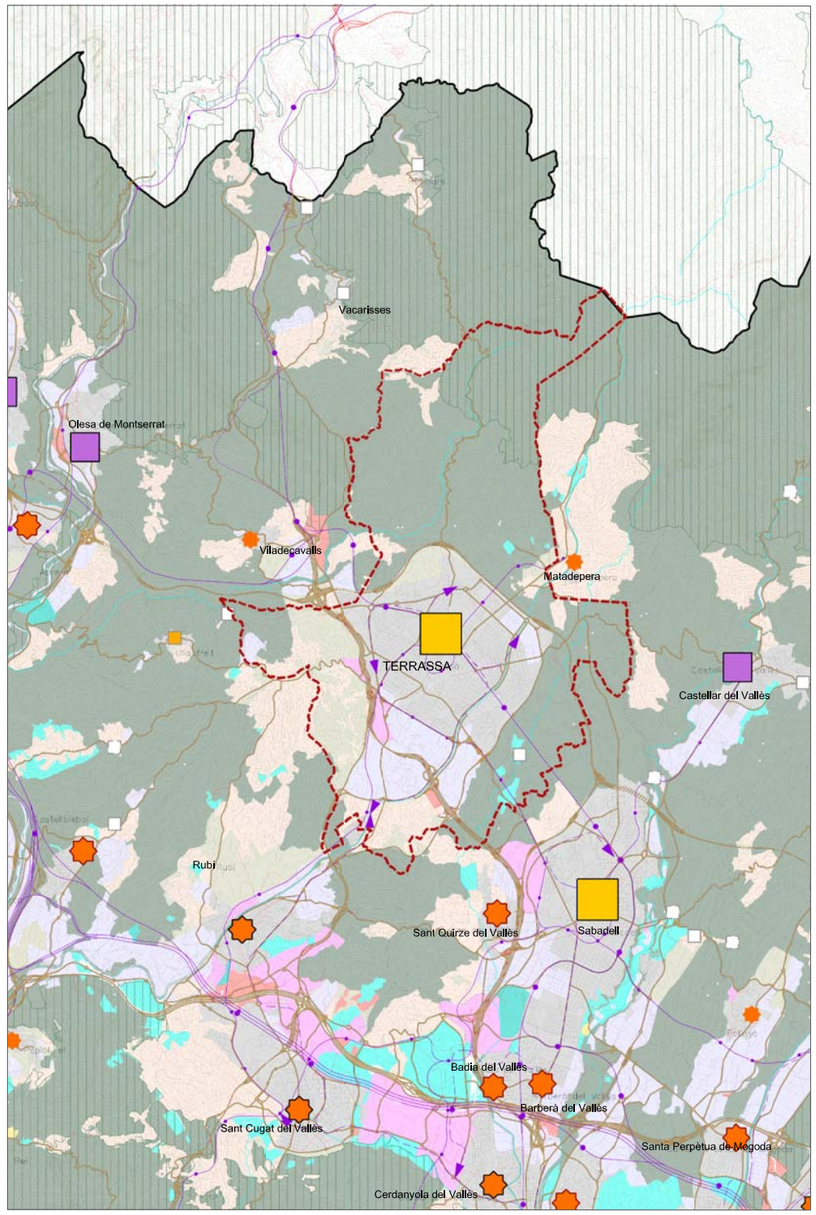
SISTEMA D'ESPAIS OBERTS. PROPOSTA



SISTEMA URBÀ. ESTRATÈGIES URBANES



SISTEMA URBÀ. ESTRUCTURA NODAL



ESPAIS AMB PROTECCIÓ JURÍDICA SUPRAMUNICIPAL, XARXA NATURA 2000, ESPAIS PEIN, PARCS DE LA DIPUTACIÓ DE BARCELONA I ALTRES (CONSORCIS) EN ZONES URBANES

ESPAIS DE PROTECCIÓ ESPECIAL PEL SEU INTERÈS NATURAL I AGRARI

ESPAIS DE PROTECCIÓ ESPECIAL DE LA VINYA

ESPAIS DE PROTECCIÓ PREVENTIVA

CONNECTORS

CONNECTORS AMENAÇATS PER CONTINUS URBANS

CORREDORS FLUVIALS

CONTINUS URBANS INTERMUNICIPALS

CENTRES URBANS

ÀREES DE TRANSFORMACIÓ URBANA D'INTERÈS METROPOLITÀ

ÀREES D'EXTENSIÓ URBANA D'INTERÈS METROPOLITÀ

NOVES CENTRALITATS URBANES

ÀREES ESPECIALITZADES RESIDENCIALS A REESTRUCTURAR

ÀREES ESPECIALITZADES INDUSTRIALS A TRANSFORMAR

ÀREES ESPECIALITZADES INDUSTRIALS A CONSOLIDAR I EQUIPAR

ÀMBITS DE REFORÇAMENT NODAL METROPOLITÀ

ÀREES URBANES DE DESENVOLUPAMENT NODAL

EIXOS URBANS DE DESENVOLUPAMENT NODAL

ÀREES URBANES DE POLARITZACIÓ

ESTRATÈGIES PER NUCLIS URBANS I ÀRRES ESPECIALITZADES

CREIXEMENT MITJÀ — MILLORA URBANA

CREIXEMENT MODERAT — MANTENIMENT CARÀCTER RURAL

CREIXEMENT MITJÀ — MILLORA URBANA

CENTRES DE CONTINUS URBANS METROPOLITANS

BARCELONA

SUBCENTRES PRINCIPALS DEL CONTINU URBÀ>100.000 HAB.

SUBCENTRES PRINCIPALS DELS CONTINUS URBANS INTERMUNICIPALS

SUBCENTRE DEL CONTINU URBÀ 10.000 - 40.000 HAB.

SUBCENTRES DEL CONTINU URBÀ <10.000 HAB.

NODALITATS

POLARITATS TERRITORIALS DE L'ARO METROPOLITÀ

ÀREA DE POLARITAT

POLARITAT COMARCAL

POLARITAT COMARCAL COMPLEMENTÀRIA

POLARITAT MUNICIPAL ESTRUCTURANT

PETIT NUCLI URBÀ

PETIT NUCLI RURAL

TERME MUNICIPAL DE TERRASSA

din A1: 1/ 90.000
din A3: 1/ 45.000
0 900 1800 3600

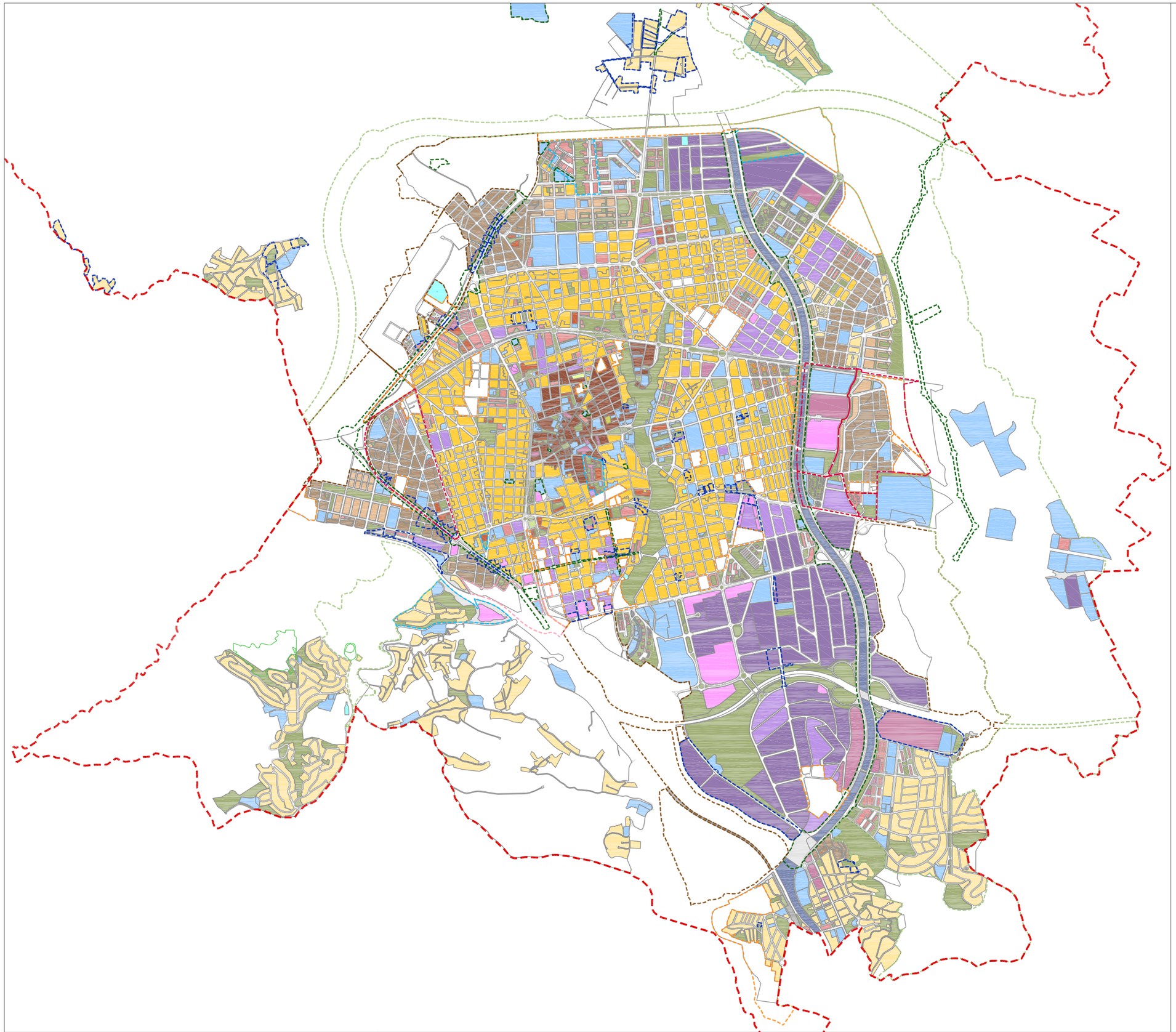
GMG ARQUITECTURA | URBANISME | ENGINYERIA | REHABILITACIÓ ENERGÈTICA
Unió, 1 08221 Terrassa. Barcelona. tel. (+34) 937869245 fax. (+34) 937837246 gmg@gmg.cat

Arquitecte: JOAN BADIA FONT

PLANEJAMENT SUPRAMUNICIPAL. ESTRATÈGIES URBANES I.06b

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019-2025

MARÇ 2019



ZONES

- NUCLI HISTÒRIC (A1.0 - A1.1 - A1.2)
- ILLA HOMOGÈNIA (A2.0 - A2.1 - A2.2 - A2.3 - A2.4 - A2.5 - A2.6 - A2.7)
- ILLA TANCADA (A3.0 - A3.1 - A3.2 - A3.3 - A3.4)
- ILLA OBERTA (A4.0 - A4.1 - A4.2 - A4.3 - A4.4)
- EDIFICACIÓ AÏLLADA (A5.0 - A5.1 - A5.2 - A5.3 - A5.4)
- ORDENACIÓ ESPECÍFICA (A6.0)
- ÀREES CENTRALS DE MILLORA URBANA (A7.0 - A7.1 - A7.2)
- INDUSTRIAL EN ILLA TANCADA (A8.0 - A8.1)
- INDUSTRIAL AÏLLADA (A9.0)
- COMERCIAL (A10.0)
- TERCIARI (A11.0)
- APARCAMENT EN SÒLS LLIURES (A12.0)

SISTEMES

- SISTEMA D'ESPAIS LLIURES (P)
- SISTEMA D'EQUIPAMENTS (E)
- SUBSISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS (T)
- SISTEMA VIARI (V)
- SISTEMA FERROVIARI (F)
- EIXOS CÍVICS
- SUBSISTEMA HIDROLÒGIC (H)

SECTORS I POLÍGONS DE DESENVOLUPAMENT

- PLA PARCIAL EN SÒL URBANITZABLE
- PLA DE MILLORA URBANA
- POLÍGON D'ACTUACIÓ
- POLÍGON D'ACTUACIÓ AMB PLANEJAMENT APROVAT
- PLA ESPECIAL
- PLA ESPECIAL EN SÒL NO URBANITZABLE
- PROJECTE D'INTERVENCIÓ INTEGRAL
- ÀREA RESIDENCIAL ESTRATÈGICA

TERME MUNICIPAL DE TERRASSA

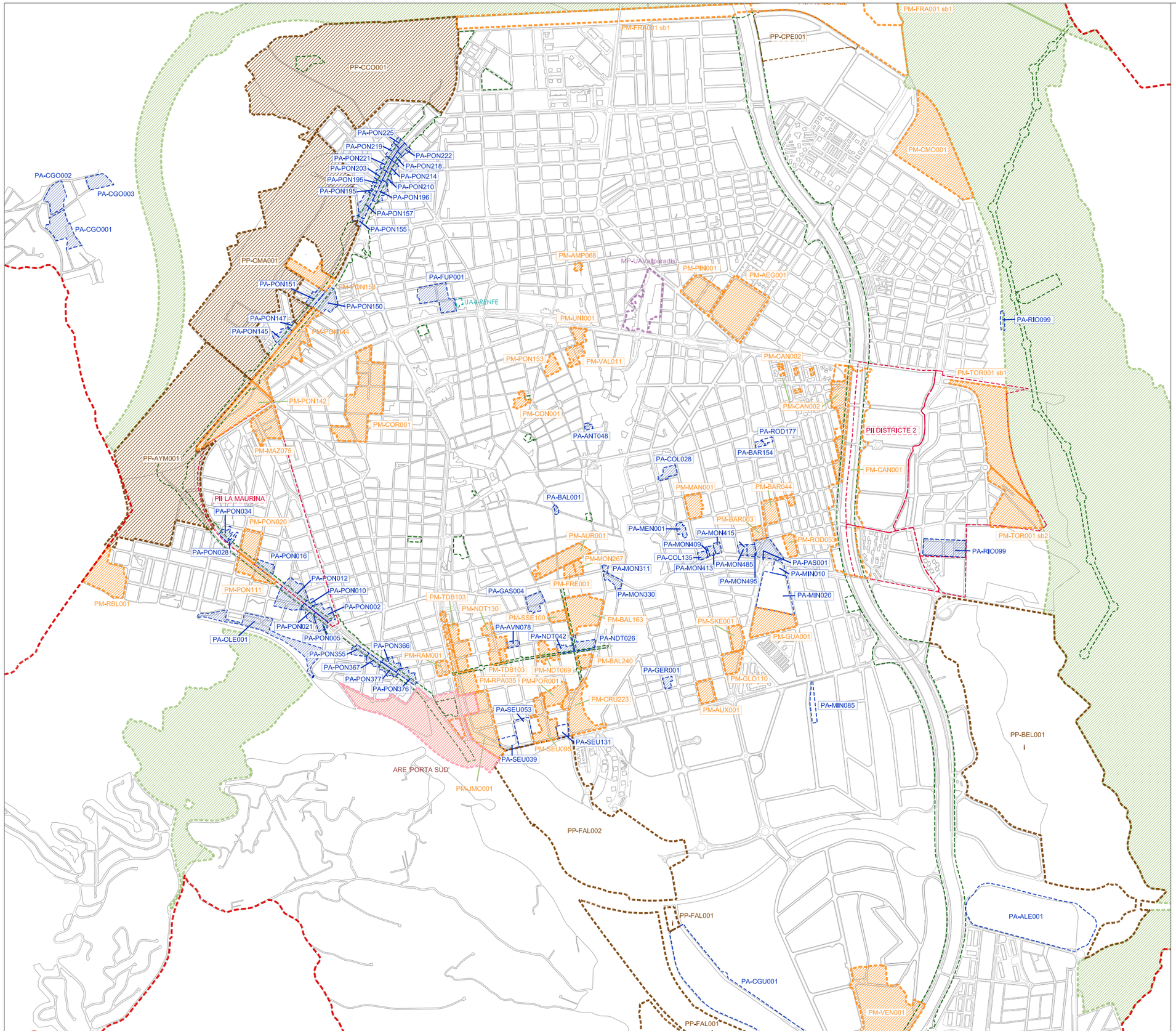
dln A1: 1/ 15.000
dln A3: 1/ 30.000
0 150 300 600

GMG ARQUITECTURA | URBANISME | ENGINYERIA | REHABILITACIÓ ENERGÈTICA
Unió, 1 08221 Terrassa. Barcelona. tel. (+34) 937869245 fax. (+34) 937837246 gmg@gmg.cat

Arquitecte: JOAN BADIA FONT

ANÀLISI DEL PLANEJAMENT. QUALIFICACIONS DEL SÒL URBÀ I.07

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019-2025 MARÇ 2019



GMG
ARQUITECTURA | URBANISME | ENGINYERIA | REHABILITACIÓ ENERGÈTICA
Unió, 1 08221 Terrassa. Barcelona. tel. (+34) 937869245 fax. (+34) 937837246 gmg@gmg.cat

Arquitecte: JOAN BADIA FONT

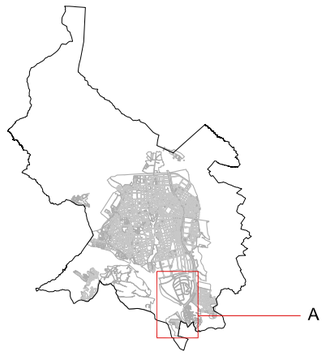
ÀMBITS DE PLANEJAMENT DERIVAT

I.08

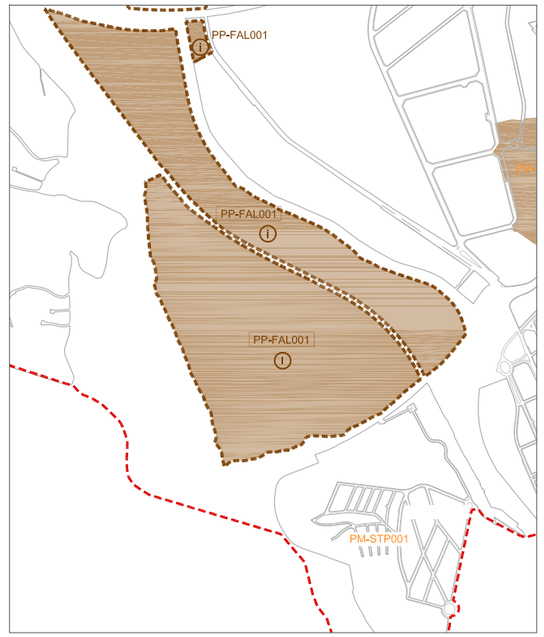
PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019-2025

MARÇ 2019





A



PLANEJAMENT URBANÍSTIC INICIAT

PLANEJAMENT URBANÍSTIC FINALITZAT

PUBLICACIÓ I EXECUTIU

PLA PARCIAL

PLA DE MILLORA URBANA

ÀREA RESIDENCIAL ESTRATÈGICA

TERME MUNICIPAL DE TERRASSA

din A1: 1/ 10.000
din A3: 1/ 20.000

0 100 200 400

GMG ARQUITECTURA | URBANISME | ENGINYERIA | REHABILITACIÓ ENERGÈTICA
Unió, 1 08221 Terrassa. Barcelona. tel. (+34) 937869245 fax. (+34) 937837246 gmg@gmg.cat

Arquitecte: JOAN BADIA FONT

ESTAT DE TRAMITACIÓ. PLANEJAMENT URBANÍSTIC

I.09a

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019-2025

MARÇ 2019

PP-CCO001
PP-CPE001
PM-FRA001 sb1
PM-CMO001
PA-CGO002
PA-CGO003
PA-CGO001
PA-PON225
PA-PON219
PA-PON222
PA-PON221
PA-PON218
PA-PON203
PA-PON214
PA-PON195
PA-PON210
PA-PON195
PA-PON196
PA-PON157
PA-PON155
PP-CMA001
PM-AMP068
MP-UAVALLPARADÍS
PM-PIN001
PM-AEG001
PA-PON151
PM-PON153
PA-FUP001
UA4-RENFE
PA-PON150
PA-PON147
PA-PON145
PM-PON144
PM-UNI001
PA-RIO099
PM-PON153
PM-VAL011
PM-CAN002
PM-TOR001 sb1
PM-PON142
PM-CON001
PM-CAN002
PM-COR001
PA-ANT048
PA-ROD177
PA-BAR154
PM-MAZ075
PA-COL028
PP-AYM001
PM-CAN001
PM-MAN001
PM-BAR044
PA-BAL001
PA-PON034
PM-BAR003
PM-PON020
PA-MEN001
PA-MON415
PM-AUR001
PM-RODO53
PA-MON409
PA-PON028
PA-PON016
PA-COL135
PA-RIO099
PM-MON267
PA-MON413
PA-MON485
PA-PAS001
PA-MON311
PA-MIN010
PA-PON012
PA-MON495
PM-FRE001
PA-MON330
PA-MIN020
PA-PON010
PM-PON111
PA-GAS004
PM-TDB103
PA-PON002
PM-NDT130
PM-SSE100
PM-BAL163
PM-SKE001
PA-PON021
PA-AVN078
PA-NDT042
PA-NDT026
PM-GUA001
PA-OLE001
PA-PON005
PA-PON366
PA-PON355
PM-RAM001
PM-BAL240
PA-PON367
PM-TDB103
PM-NDT069
PA-GER001
PM-GLO110
PA-PON377
PM-RPA035
PM-POR001
PA-PON376
PM-CRU223
PM-AUX001
PA-SEU053
PA-MIN085
PA-SEU131
PM-SEU099
PA-SEU039
PP-BEL001
PM-JMO001
PP-FAL002
PP-FAL001
PA-ALE001
PA-CGU001
PM-VEN001
PP-FAL001
PM-RBL001
A
B
C
PA-TAL003
PA-TAL002
PA-TAL001
PA-AIR001
PA-AIR002
PP-FAL001
PA-CGU001
PP-FAL001
PP-FAL001
PA-MUN022
PM-STP001
PA-MOL001
GESTIÓ URBANÍSTICA INICIADA
GESTIÓ URBANÍSTICA FINALITZADA
MODIFICACIÓ PGO
PLA PARCIAL
PLA DE MILLORA URBANA
ÀREA RESIDENCIAL ESTRATÈGICA
POLÍGON D'ACTUACIÓ
UNITAT D'ACTUACIÓ
TERME MUNICIPAL DE TERRASSA
din A1: 1/ 10.000
din A3: 1/ 20.000
0 100 200 400

GMG
ARQUITECTURA | URBANISME | ENGINYERIA | REHABILITACIÓ ENERGÈTICA
Unió, 1 08221 Terrassa. Barcelona. tel. (+34) 937869245 fax. (+34) 937837246 gmg@gmg.cat
Arquitecte: JOAN BADIA FONT

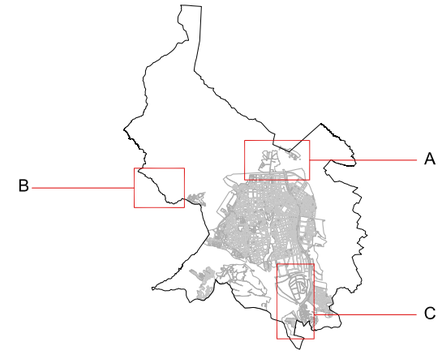
ESTAT DE TRAMITACIÓ. GESTIÓ URBANÍSTICA

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019-2025

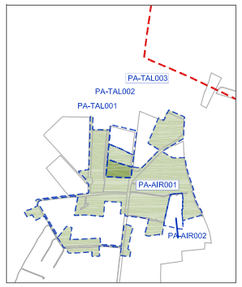
I.09b

MARÇ 2019

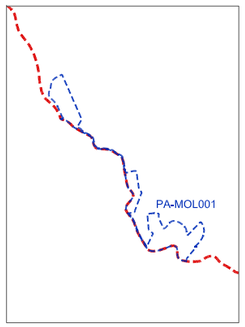




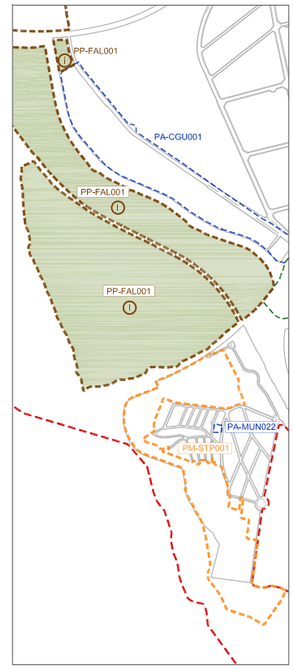
A



B



C



PROJECTE D'URBANITZACIÓ INICIAT O FINALITZAT (AI-AD)

OBRES D'URBANITZACIÓ INICIADES

OBRES D'URBANITZACIÓ FINALITZADES I RECEPCIONADES

PLA PARCIAL

PLA DE MILLORA URBANA

ÀREA RESIDENCIAL ESTRATÈGICA

POLÍGON D'ACTUACIÓ

UNITAT D'ACTUACIÓ

MODIFICACIÓ PGO

TERME MUNICIPAL DE TERRASSA

dln A1: 1/ 10.000
dln A3: 1/ 20.000

0 100 200 400

GMG ARQUITECTURA | URBANISME | ENGINYERIA | REHABILITACIÓ ENERGÈTICA
Unió, 1 08221 Terrassa. Barcelona. tel. (+34) 937869245 fax. (+34) 937837246 gmg@gmg.cat

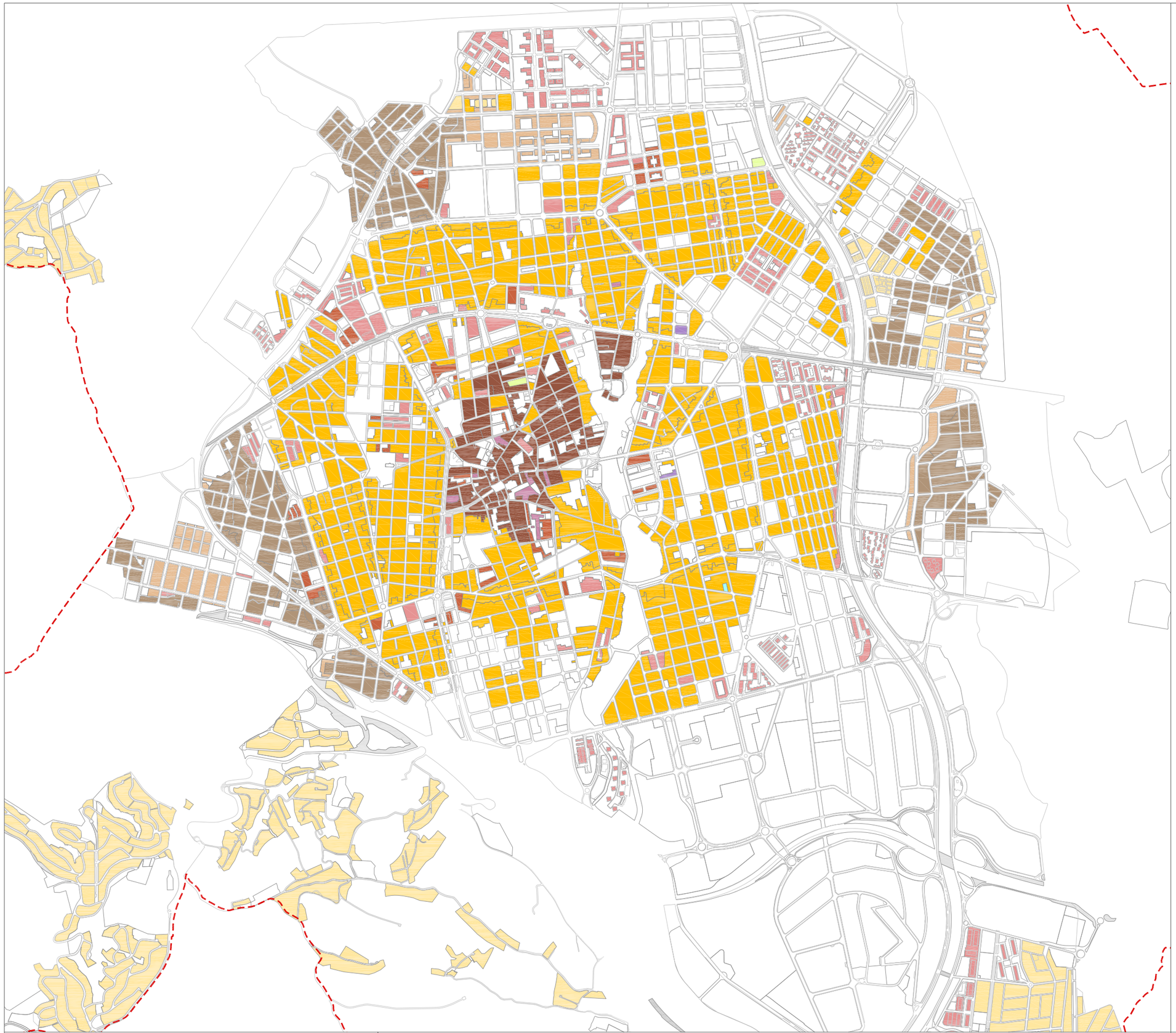
Arquitecte: JOAN BADIA FONT

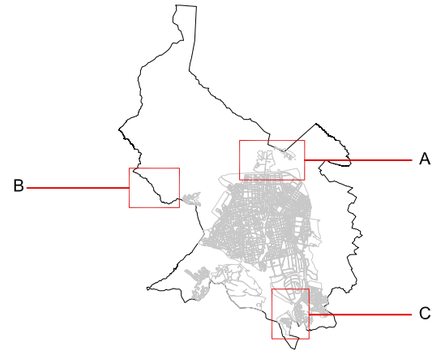
ESTAT DE TRAMITACIÓ. URBANITZACIÓ

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019-2025

I.09c

MARÇ 2019

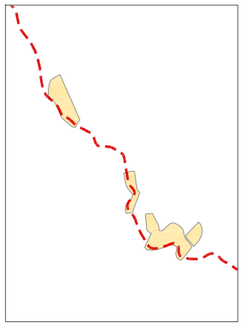




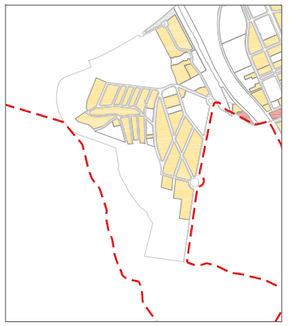
A



B



C



NUCLI HISTÒRIC (A1.0-A1.1-A1.2)

ILLA HOMOGÈNIA (A2.0-A2.1-A2.2-A2.3-A2.4-A2.5-A2.6-A2.7)

ILLA TANCADA (A3.0-A3.1-A3.2-A3.3-A3.4)

ILLA OBERTA (A4.0-A4.1-A4.2-A4.3-A4.4)

EDIFICACIÓ AÏLLADA (A5.0-A5.1-A5.2-A5.3-A5.4)

ORDENACIÓ ESPECÍFICA (A6.0)

ÀREES CENTRALS DE MILLORA URBANA (A7.0-A7.1-A7.2)

TERME MUNICIPAL DE TERRASSA

din A1: 1/ 10,000
din A3: 1/ 20,000

0 100 200 400

GMG ARQUITECTURA | URBANISME | ENGINYERIA | REHABILITACIÓ ENERGÈTICA
Unió, 1 08221 Terrassa. Barcelona. tel. (+34) 937869245 fax. (+34) 937837246 gmg@gmg.cat

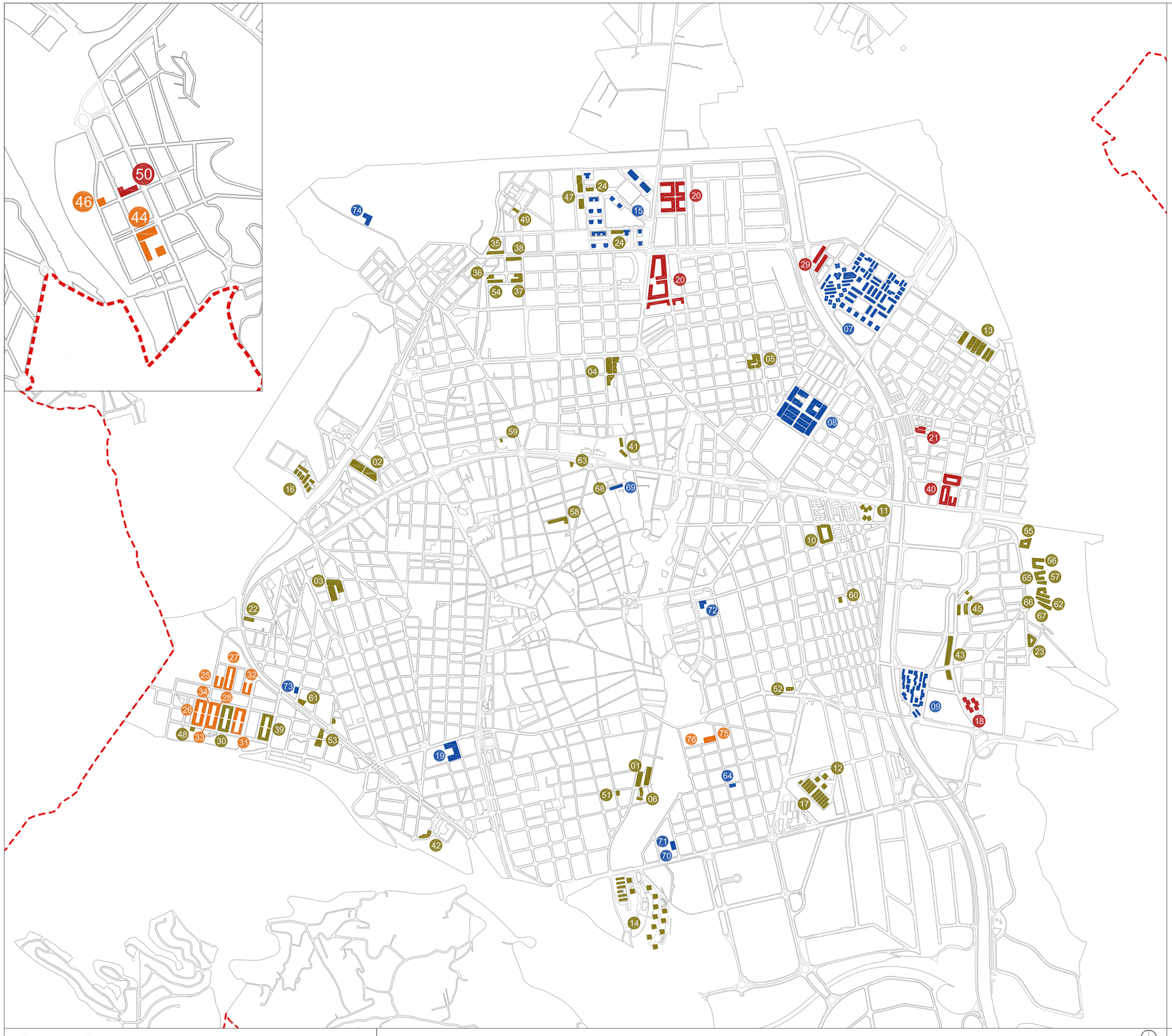
Arquitecte: JOAN BADIA FONT

TRAMES RESIDENCIALS

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019-2025

I.10

MARÇ 2019





Ref.	Promoció	Promotor	Nº Habitatges	Venda	Lloguer	Any
1	Santa Margarita	Patronato Municipal Provivlendas	156	156	0	1951
2	Can Boada del Pi	Patronato Municipal Provivlendas	50	50	0	1951
3	Pare Llaurador	Patronato Municipal Provivlendas	63	63	0	1951
4	Emili Badiella	Patronato Municipal Provivlendas	67	67	0	1953
5	Plaça de Sant Ramón	Patronato Municipal Provivlendas	34	34	0	1955
6	Zuloaga	Patronato Municipal Provivlendas	10	10	0	1955
7	Sant Lloreng	Obra Sindical del Hogar	1.758	1.748	10	1956
8	Egara	Obra Sindical del Hogar	200	200	0	1960
9	Montserrat	Obra Sindical del Hogar	542	532	10	
10	Ca n'Anglada	Vimutasa	167	167	0	1972
11	Ca n'Anglada (Gp. Santa Cecilia)	Vimutasa	160	160	0	1972
12	Can Palet (Guadalquivir)	Vimutasa	179	179	0	1974
13	Grípia	Vimutasa	386	386	0	1974
14	Can Jofresa	Obra Sindical del Hogar	820	817	3	1974
15	Pla del Bonaire	Obra Sindical del Hogar	892	890	2	1975
16	Can Boada	Vimutasa	300	300	0	1976
17	Can Palet (Gp. Guadiana)	Vimutasa	109	109	0	1976
18	Vilardell	Incasòl	269	0	269	1976
19	Can Niquet	Instituto Nacional Vivienda	220	215	5	1980
20	Can Tusell	Incasòl	800	431	369	1985
21	Grípia	Incasòl	41	0	41	1985
22	Maurina	Societat Municipal d'Habitatge	24	22	2	1992
23	Torre-sana	Societat Municipal d'Habitatge	45	42	3	1993
24	Pla del Bonaire	Societat Municipal d'Habitatge	102	102	0	1993
25	Roc Blanc	Cooperativa	22	22	0	1993
26	Roc Blanc	Cooperativa Proha SCCL	160	160	0	1993
27	Roc Blanc	Cooperativa Habitatge Entorn	44	44	0	1994
28	Roc Blanc	Cooperativa Habitatge Entorn	88	88	0	1995
29	Can Petit	Incasòl	192	185	7	1995
30	Roc Blanc I	Residencial Roc Blanc	167	167	0	1996
31	Roc Blanc	Cooperativa	180	180	0	1996
32	Roc Blanc	Cooperativa	22	22	0	1996
33	Roc Blanc	Cooperativa Habitatge Entorn	32	32	0	1997
34	Roc Blanc	Cooperativa Habitatge Entorn	24	24	0	1998
35	Can Roca I (Av. Béjar)	Residencial Roc Blanc (HT)	33	33	0	1998
36	Can Roca I (Alexandre Riquer)	Residencial Roc Blanc (HT)	14	14	0	1998
37	Can Roca I (Jocs Olímpics)	Residencial Roc Blanc (HT)	38	38	0	1998
38	Can Roca I (Av. Béjar)	Residencial Roc Blanc (HT)	25	25	0	1998
39	Roc Blanc II	Residencial Roc Blanc (HT)	164	164	0	1998
40	Les Arenes	Societat Municipal d'Habitatge	178	173	5	
41	Ferroviaris	Societat Municipal d'Habitatge	60	60	0	2000
42	Costa Rica	Societat Municipal d'Habitatge	27	27	0	2001
43	Montserrat	Societat Municipal d'Habitatge	185	180	5	
44	Les Fonts	Cooperativa Habitatge Entorn	60	60	0	2003
45	Logronyo	Societat Municipal d'Habitatge	54	50	4	2004
46	Les Fonts	Cooperativa Habitatge Entorn	12	12	0	2005
47	Can Roca	Habitatge Terrassa	129	95	34	2006
48	Palet i Barba	Habitatge Terrassa	14	0	14	2006
49	Ferran Casablancas	Habitatge Terrassa	15	0	15	2006
50	Pla de les Fonts	Incasòl	38	0	38	2006
51	Baldrich	Habitatge Terrassa	13	13	0	2007
52	Ctra. Montcada	Habitatge Terrassa	30	23	7	2007
53	Ronda Ponent - St. Lluís	Habitatge Terrassa	84	60	24	2008
54	Alcoi- A. Riquer	Habitatge Terrassa	14	14	0	2008
55	Torre-sana (Edifici A)	Habitatge Terrassa	76	49	27	2010
56	Torre-sana (Edifici E)	Habitatge Terrassa	101	63	38	2010
57	Torre-sana (Edifici F)	Habitatge Terrassa	98	57	41	2010
58	Sant Leopold	Habitatge Terrassa	46	0	46	2010
59	Amadeu de Savola	Habitatge Terrassa	8	8	0	2010
60	Plaça Ca n'Anglada	Habitatge Terrassa	12	0	12	2010
61	Ponent-M Auxiliadora	Habitatge Terrassa	32	23	9	2010
62	Torre-sana (Edifici H)	Habitatge Terrassa	111	68	43	2010
63	22 de Juliol	Habitatge Terrassa	12	12	0	2010
64	Wilson	Obra Social La Caixa	22	0	22	2010
65	Torre-sana (Edifici G)	Habitatge Terrassa	31	27	4	2010
66	Torre-sana (Edifici I)	Habitatge Terrassa	58	52	6	2011
67	Torre-sana (Edifici J)	Habitatge Terrassa	58	52	6	2011
68	Casa Germaln	Habitatge Terrassa	19	20	0	2011
69	Sant Valentí	Mobiral	2	2	0	2012
70	Maresme 56-62	Sabadell real estate development SL	22	0	22	2012
71	Maresme 48-54	Sabadell real estate development SL	23	0	23	2012
72	Miquel Vives	Siresa Nova	90	0	90	2012
73	Maria Auxiliadora - Mallorca	Fundació habitatge lloguer de caixa Terrassa	35	0	35	2012
74	Can Colomer	Foment Immobiliari assequible, S.A.U.	128	0	128	2012
75	Dalmau 2	Sabadell real estate development SL	15	0	15	2013
76	Dalmau 2B	Sabadell real estate development SL	10	0	10	2013
		parc històric total	10,521	9,078	1,444	
				86%	14%	

HABITATGE TERRASSA / VIMUTASA / PROLHASA

INCASOL

COOPERATIVES

ALTRES

TERME MUNICIPAL DE TERRASSA

dln A1: 1/ 10,000
dln A3: 1/ 20,000
0 100 200 400

GMG ARQUITECTURA | URBANISME | ENGINYERIA | REHABILITACIÓ ENERGÈTICA
Unió, 1 08221 Terrassa. Barcelona. tel. (+34) 937869245 fax. (+34) 937837246 gmg@gmg.cat

Arquitecte: JOAN BADIA FONT

PRINCIPALS PROMOCIONS D'HPO HISTÒRIQUES

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019-2025

I.11a

MARÇ 2019

Ref.	Promocló	Titularitat	Nº Habitatges
1	Pont Aurell Armengol	Societat Municipal d'Habitatge	50
2	Rambla Sant Nebrldl	Societat Municipal d'Habitatge	16
3	Sant Pere Nord	Ajuntament de Terrassa	100
4	Avinguda de Barcelona	Ajuntament de Terrassa	50
5	Ramón Llull	Ajuntament de Terrassa	130
6	Finca 6.1 Fupar	Societat Municipal d'Habitatge	19
7	Finca 6.2 Fupar	BBVA	26
8	Torresana 1-Fase 2 i Fase 3 (Blocs,C,D,B,K)	Societat Municipal d'Habitatge	374
9	Carretera de Can Colomer (9)	Societat Municipal d'Habitatge	157
10	Carretera de Can Colomer (10)	Societat Municipal d'Habitatge	105
11	Vapor Cortès	Incasòl	36
12	Finques 5.1 i 5.2 Fupar	Foment de Terrassa, SA	61
		Total	1124

SOCIETAT MUNICIPAL D'HABITATGE

AJUNTAMENT DE TERRASSA

ALTRES

TERME MUNICIPAL DE TERRASSA

din A1: 1/ 10.000
din A3: 1/ 20.000

0 100 200 400

GMG ARQUITECTURA | URBANISME | ENGINYERIA | REHABILITACIÓ ENERGÈTICA
Unió, 1 08221 Terrassa. Barcelona. tel. (+34) 937869245 fax. (+34) 937837246 gmg@gmg.cat

Arquitecte: JOAN BADIA FONT

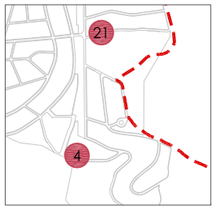
SOLARS D'HPO APTES PER EDIFICAR

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019-2025

I.11b

MARÇ 2019





AJUNTAMENT DE TERRASSA

Nº	Nom	Edificabilitat	Nº Hab.	Règim
1	Vista Alegre	404	5	Lliure
2	Vista Alegre	199	2	Lliure
3	C/ Sòria	328	4	Lliure
4	C/ Guinea	1.083	14	Lliure
5	Pont Aurell	615	8	Protegit
6	Lacetània	17.509	220	Lliure
7	Xot B	381	5	Lliure
8	Xot C	381	5	Lliure
9	Xot D	381	5	Lliure
10	22 Juliol	11.308	141	Protegit
11	22 Juliol	2.034	25	Lliure
12	Sala i Badrinas	1.201	15	Lliure
13	Sala i Badrinas	2.063	26	Protegit
14	C/ Era	120	2	Lliure
15	Torre-Sana	1.903	24	Protegit
16	Torre-Sana	1.841	23	Concertat
17	Torre-Sana	4.240	53	Protegit
18	Torre-Sana (sub2) p1	5.520	69	Protegit/Concertat
19	Torre-Sana (sub2) p2			
20	Torre-Sana (sub2) p3			
21	C/ Gabón	1.503	19	Lliure
22	C/ Baldrich	935	12	Lliure
23	Roc Blanc	2.569	32	Protegit
24	Saifa-Keller	1.693	21	Protegit
25	C/ Sagunt	231	3	Lliure
26	Carrer Topete 127	146	2	Lliure (patrimoni)
27	Carrer Cisterna 33-39	771	9	Lliure (patrimoni)
28	Carrer Sant Quirze 2	846	10	Lliure (patrimoni)
29	Sant Pere Nord	8.000	100	Dotacional
30	Avinguda de Barcelona	4.000	50	Dotacional
31	Ramon Llull	1.040	13	Dotacional
TOTAL		72.203	903	

SOCIETAT MUNICIPAL D'HABITATGE

Nº	Nom	Edificabilitat	Nº Hab.	Règim
A	Casa Germain	1.530	19	Protegit
B	Pont Aurelli i Armengol	3.985	50	Protegit
C - 5	AEG 5	11.850	152	Protegit Concertat
C - 6	AEG 6	4.731	59	Protegit Concertat
D	Rbla. St. Nebridi	1.246	16	Lliure
E - 2b	Can Colomer 2b	10.686	134	Protegit
E - 17b	Can Colomer 17b	3.607	45	Lliure/Concertat
E-27	Can Colomer 27	7.944	99	Protegit
E - 9	Can Colomer 9	12.589	157	Protegit
E - 10	Can Colomer 10	8.381	105	Protegit
E - 28	Can Colomer 28	9.714	121	Protegit
E - 29	Can Colomer 29	7.378	92	Lliure/Concertat
F	Fira Fupar 6,1	1.518	19	Protegit
G - B	Torre Sana B	8.871	111	Protegit
G - C	Torre Sana C	8.365	101	Protegit
G - D	Torre Sana D	8.645	105	Lliure
G - K	Torre Sana K	4.620	57	Lliure
H	Gasòmetre	2.204	27	Protegit
I-C2	Can Montllor C2	4.318	54	Concertat
I-D1	Can Montllor D1	5.635	70	Protegit
I-C2	Can Montllor D2	5.635	70	Protegit
J	Rajolers	2.112	26	Protegit
K	Les Aymerigues	2.805	1.600	Lliure/Protegit/Concertat
L	Maria Auxiliadora	2.810	35	Dret de superfície
M	C/ Pare Millán	640	8	Lliure
TOTAL		141.819	3.332	

FONAMENT

Nº	Nom	Edificabilitat	Nº Hab.	Règim
a	Fupar 5.1	2.203	27	Lliure
b	Fupar 5.2	2.201	27	Lliure
c		545	7	Protegit
Total		4.949	61	

PLA PARCIAL RESIDENCIAL
PLA DE MILLORA URBANA RESIDENCIAL
POLÍGON D'ACTUACIÓ
ÀREA RESIDENCIAL ESTRATÈGICA

AJUNTAMENT TERRASSA
HABITATGE TERRASSA
FOMENT

TERME MUNICIPAL DE TERRASSA

din A1: 1/ 10.000
din A3: 1/ 20.000
0 100 200 400

GMG
ARQUITECTURA | URBANISME | ENGINYERIA | REHABILITACIÓ ENERGÈTICA
Unió, 1 08221 Terrassa. Barcelona. tel. (+34) 937869245 fax. (+34) 937837246 gmg@gmg.cat

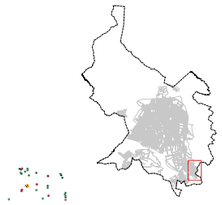
Arquitecte: JOAN BADIA FONT

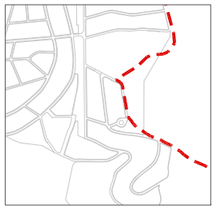
PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE - PARCEL·LES ÚS RESIDENCIAL

PLA LOCAL D'HABITATGE TERRASSA 2019-2025

I.12a

MARÇ 2019





AJUNTAMENT DE TERRASSA

Nº	Nom	Edificabilitat	Ús
1a	Vista Alegre (F-1)	1.109	Terciari
1b	Vista Alegre (F-2)	347	
2	C/ Júpiter, 15	3.282	Industrial
3a	Vapor Gran (Finca R6)	4,360	Comercial
3b	Vapor Gran (Finca R8)	504	
4	C/ Marconi, 217	3.658	Industrial
5	Can Colomer (Finca R30B)	7.268	Terciari
6a	Els Bellots I (Finca R3b-a1)	4.599	Industrial
6b	Els Bellots I (Finca R3b-a2)	4.599	
6c	Els Bellots I (Finca R3b-b)	4,681	
6d	Els Bellots I (Finca R4-a)	5.739	
6e	Els Bellots I (Finca R4-b1)	3.750	
6f	Els Bellots I (Finca R4-b2)	3.750	
6g	Els Bellots I (Finca R4-b3)	3.750	
6h	Els Bellots I (Finca R4-b4)	3.750	
6i	Els Bellots I (Finca R4-b5)	3.750	
6j	Els Bellots I (Finca R4-c)	5.580	
6k	Els Bellots I (Finca R5-b4)	3.750	
6l	Els Bellots I (Finca R5-b5)	3.750	
6m	Els Bellots I (Finca R15-c)	13.544	
7	Sala i Badrinas	909	Altres
8a	Can Guitard (Finca R1)	15.195	Industrial
8b	Can Guitard (Finca R2)	15.261	
8c	Can Guitard (Finca R3)	15.259	
8d	Can Guitard (Finca R4)	22.203	
8e	Can Guitard (Finca R5)	18.681	
8f	Can Guitard (Finca R17)	5.748	
8g	Can Guitard (Finca R18)	5.739	
8h	Can Guitard (Finca R19)	5,829	
8i	Can Guitard (Finca R20)	5.808	
8j	Can Guitard (Finca R21)	5.892	
8k	Can Guitard (Finca R22)	6,372	
8l	Can Guitard (Finca R23)	5.957	
8m	Can Guitard (Finca R33)	5,315	
8n	Can Guitard (Finca R34)	5,360	
8o	Can Guitard (Finca R35)	5,368	
8p	Can Guitard (Finca R36)	5,372	
8q	Can Guitard (Finca R37)	5,374	
8r	Can Guitard (Finca R38)	5,205	
9	C/ Neptú amb Júpiter (MP-VEN001)	12.122	Industrial/Comercial
10a	Av. Lacetània, 85	4.116	Terciari
10b	Av. Lacetània, 83	4.210	
TOTAL		266.812	

PLA PARCIAL RESIDENCIAL

PLA DE MILLORA URBANA RESIDENCIAL

POLÍGON D'ACTUACIÓ

ÀREA RESIDENCIAL ESTRATÈGICA

AJUNTAMENT TERRASSA

TERME MUNICIPAL DE TERRASSA

dln A1: 1/ 10.000
dln A3: 1/ 20.000

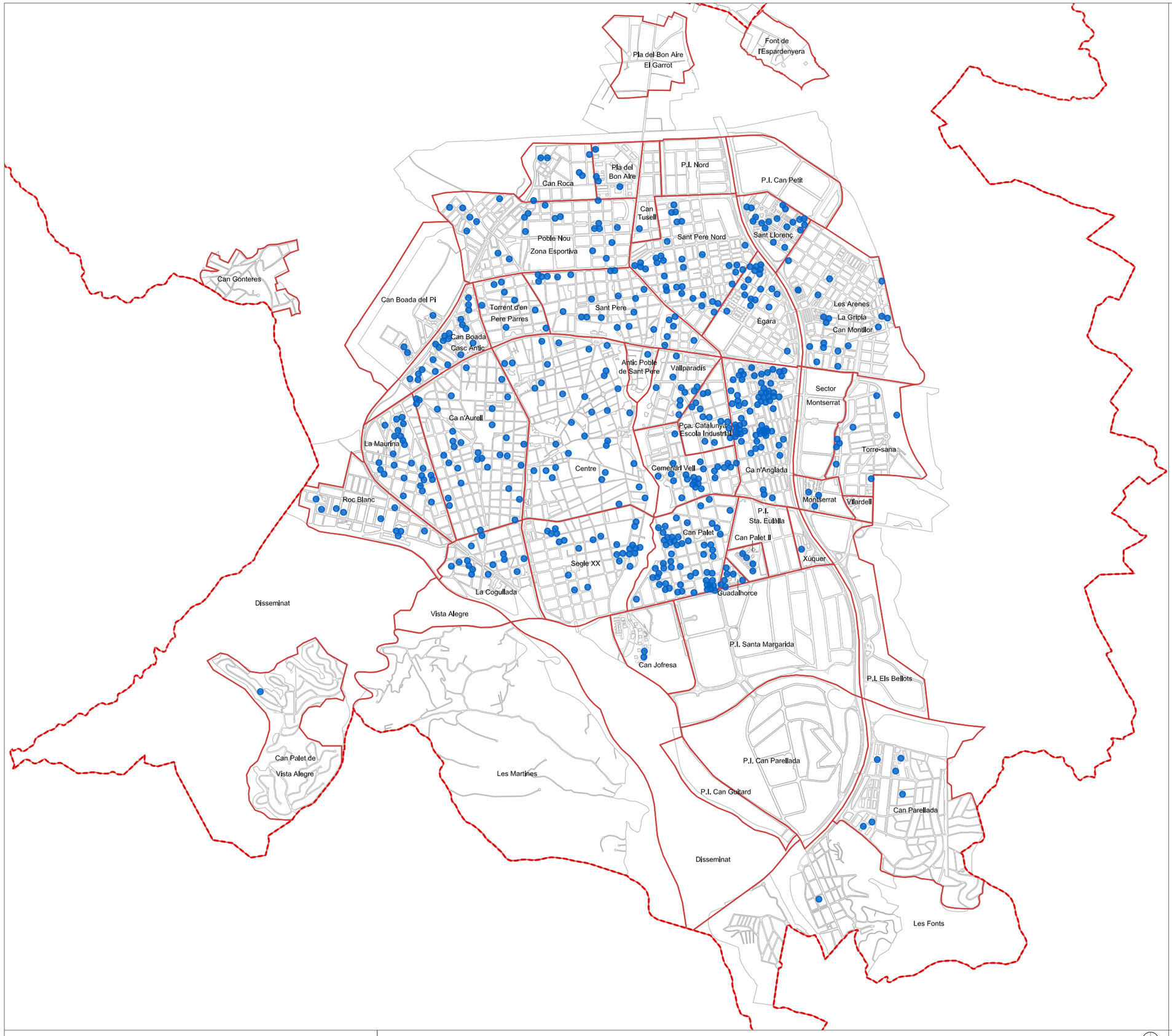
0 100 200 400

GMG ARQUITECTURA | URBANISME | ENGINYERIA | REHABILITACIÓ ENERGÈTICA
Unió, 1 08221 Terrassa. Barcelona. tel. (+34) 937869245 fax. (+34) 937837246 gmg@gmg.cat

Arquitecte: JOAN BADIA FONT

PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE - PARCEL·LES ÚS TERCIARI I.12b

PLA LOCAL D'HABITATGE TERRASSA 2019-2025 MARÇ 2019



Districte 1	87
Antic Poble de Sant Pere	1
Cementiri Vell	27
Centre	34
Pl. Catalunya - Esc. Industrial	14
Vallparadís	11
Districte 2	111
Ca n'Anglada	98
Montserrat	3
Sector Montserrat	0
Torre-Sana	10
Vllardell	0
Disseminats	0
Districte 3	124
Can Jofresa	2
Can Palet	64
Can Palet II	4
Can Parellada	6
Guadalhorce	8
Les Fonts	1
P.I. Can Guitard	0
P.I. Can Parellada	0
P.I. Els Bellots	0
P.I. Santa Eulàlia	0
P.I. Santa Margarida	0
Segle XX	38
Xúquer	1
Disseminats	0
Districte 4	89
Ca n'Aurell	35
Can Palet de Vista Alegre	1
La Cogullada	16
La Maurina	25
Les Martines	0
Roc Blanc	12
Vista Alegre	0
Disseminats	0
Districte 5	99
Can Boada Casc Antic	22
Can Boada del Pi	4
Can Gonteres	0
Can Roca	6
Els Caus - Els Pinetons	0
Pla del Bon Aire	5
Pla del Bon Aire - El Garrot	0
Poble Nou - Zona Esportiva	24
Sant Pere	30
Torrent d'en Pere Parres	8
Disseminats	0
Districte 6	96
Can Tusell	1
Ègara	22
Font de l'Espardenyera	0
Les Arenes - La Gripia - Can Montllor	19
P.I. Can Petit	0
P.I. Nord	0
Sant Llorenç	18
Sant Pere Nord	36
Disseminats	0
TOTAL	606

BORSA DE LLOGUER

GMG ARQUITECTURA | URBANISME | ENGINYERIA | REHABILITACIÓ ENERGÈTICA
Unió, 1 08221 Terrassa. Barcelona. tel. (+34) 937869245 fax. (+34) 937837246 gmg@gmg.cat

Arquitecte: JOAN BADIA FONT

LÍMIT BARRI
TERME MUNICIPAL DE TERRASSA

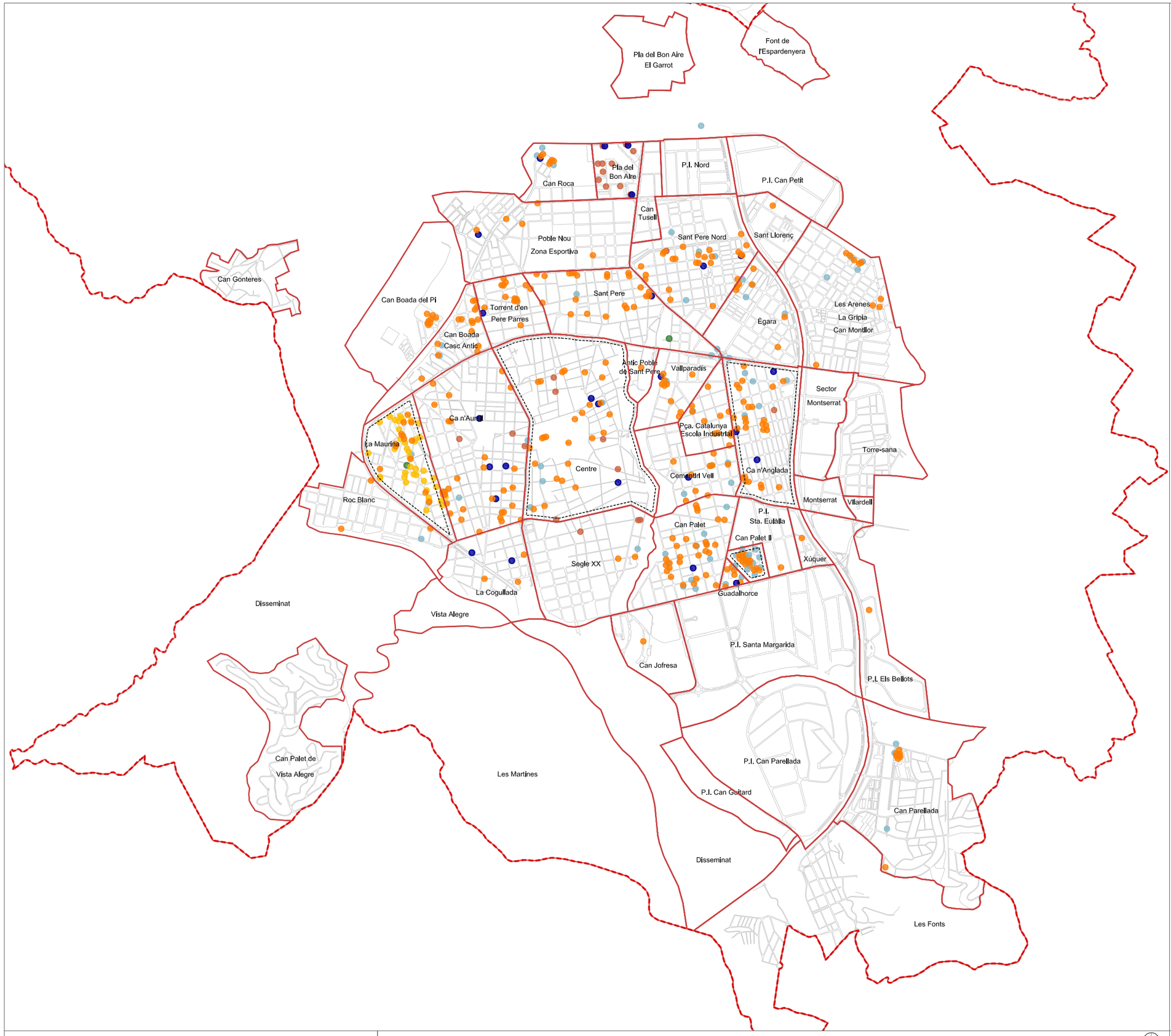
dln A1: 1/ 15,000
dln A3: 1/ 30,000
0 150 300 600

HABITATGES DE LA BORSA DE LLOGUER

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019-2025

I.13

MARÇ 2019



	Accessibilitat	
Barri	Núm. d'expedients	Núm. habitatges
Ca n'Anglada	3	61
Ca n'Aurell	5	45
Can Palet	2	36
Can Roca	1	20
Centre	3	21
Guadalhorce	1	8
La Cogullada	1	23
Pla del Bon Aire	3	157
Poble Nou Zona Esportiva	1	3
Sant Pere	1	19
Sant Pere Nord	3	51
Segle XX	1	12
Torrent d'en Pere Parres	1	13
Vallparadís	1	1
Total Terrassa	27	470

	Conservació	
Barri	Núm. d'expedients	Núm. habitatges
Ca n'Anglada	1	11
Ca n'Aurell	2	24
Centre	5	26
Pla del Bon Aire	12	582
Segle XX	3	21
Total Terrassa	22	663

	Sostenibilitat	
Barri	Núm. d'expedients	Núm. habitatges
Centre	1	1
Sant Pere	1	4
Total Terrassa	2	5

Barri	Total expedients	Total habitatges
Ca n'Anglada	4	72
Ca n'Aurell	7	69
Can Palet	2	36
Can Roca	1	20
Centre	9	48
Guadalhorce	1	8
La Cogullada	1	23
Pla del Bon Aire	15	739
Poble Nou Zona Esportiva	1	3
Sant Pere	2	23
Sant Pere Nord	3	51
Segle XX	4	33
Torrent d'en Pere Parres	1	13
Vallparadís	1	1
Total Terrassa	**52**	**1.139**

PROGRAMES DE REHABILITACIÓ

AJUTS ASCENSORS 2005 - 2010

AJUTS A LA REHABILITACIÓ 2005 - 2010

AJUTS PLA DE BARRIS "LA MAURINA"

AJUTS A LA REHABILITACIÓ 2011 - 2017 (CONSERVACIÓ)

AJUTS A LA REHABILITACIÓ 2011 - 2017 (ACCESSIBILITAT)

AJUTS A LA REHABILITACIÓ 2011 - 2017 (SOSTENIBILITAT)

GMG ARQUITECTURA | URBANISME | ENGINYERIA | REHABILITACIÓ ENERGÈTICA
Unió, 1 08221 Terrassa. Barcelona. tel. (+34) 937869245 fax. (+34) 937837246 gmg@gmg.cat

Arquitecte: JOAN BADIA FONT

LÍMIT BARRI

TERME MUNICIPAL DE TERRASSA

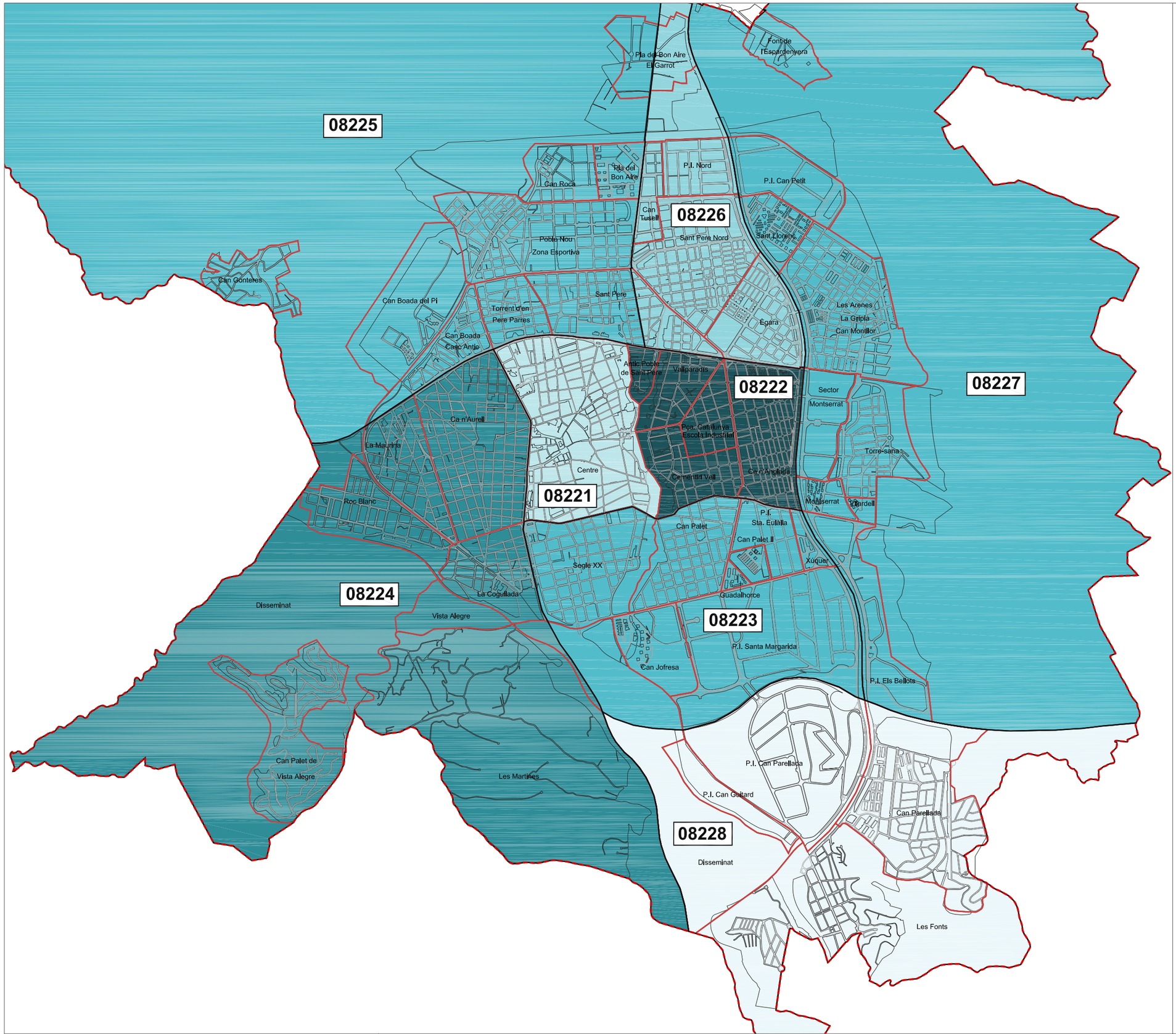
dln A1: 1/ 15,000
dln A3: 1/ 30,000
0 150 300 600

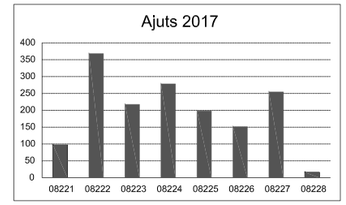
AJUTS A LA REHABILITACIÓ 2005-2017

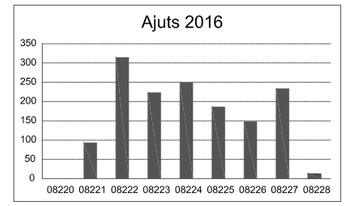
PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019-2025

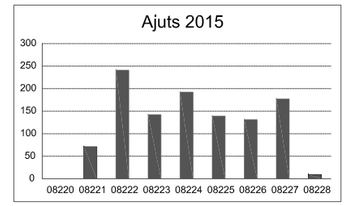
I.14a

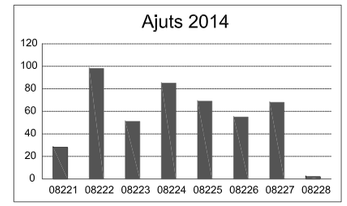
MARÇ 2019

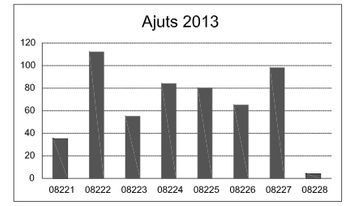


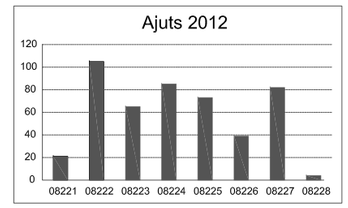


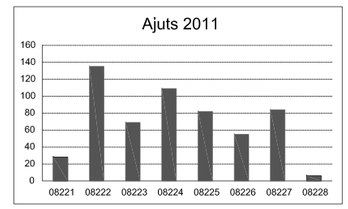












x < 250
250 ≤ X < 500
500 ≤ X < 750
750 ≤ X < 1.000
1.000 ≤ X < 1.250
1.250 ≤ X < 1.500

Districte postal	Total Ajuts (2011-2017)
8221	373
8222	1.373
8223	822
8224	1.082
8225	827
8226	644
8227	996
8228	53
Total	6.170

GMG ARQUITECTURA | URBANISME | ENGINYERIA | REHABILITACIÓ ENERGÈTICA
Unió, 1 08221 Terrassa. Barcelona. tel. (+34) 937869245 fax. (+34) 937837246 gmg@gmg.cat

Arquitecte: JOAN BADIA FONT

LÍMIT BARRI
TERME MUNICIPAL DE TERRASSA

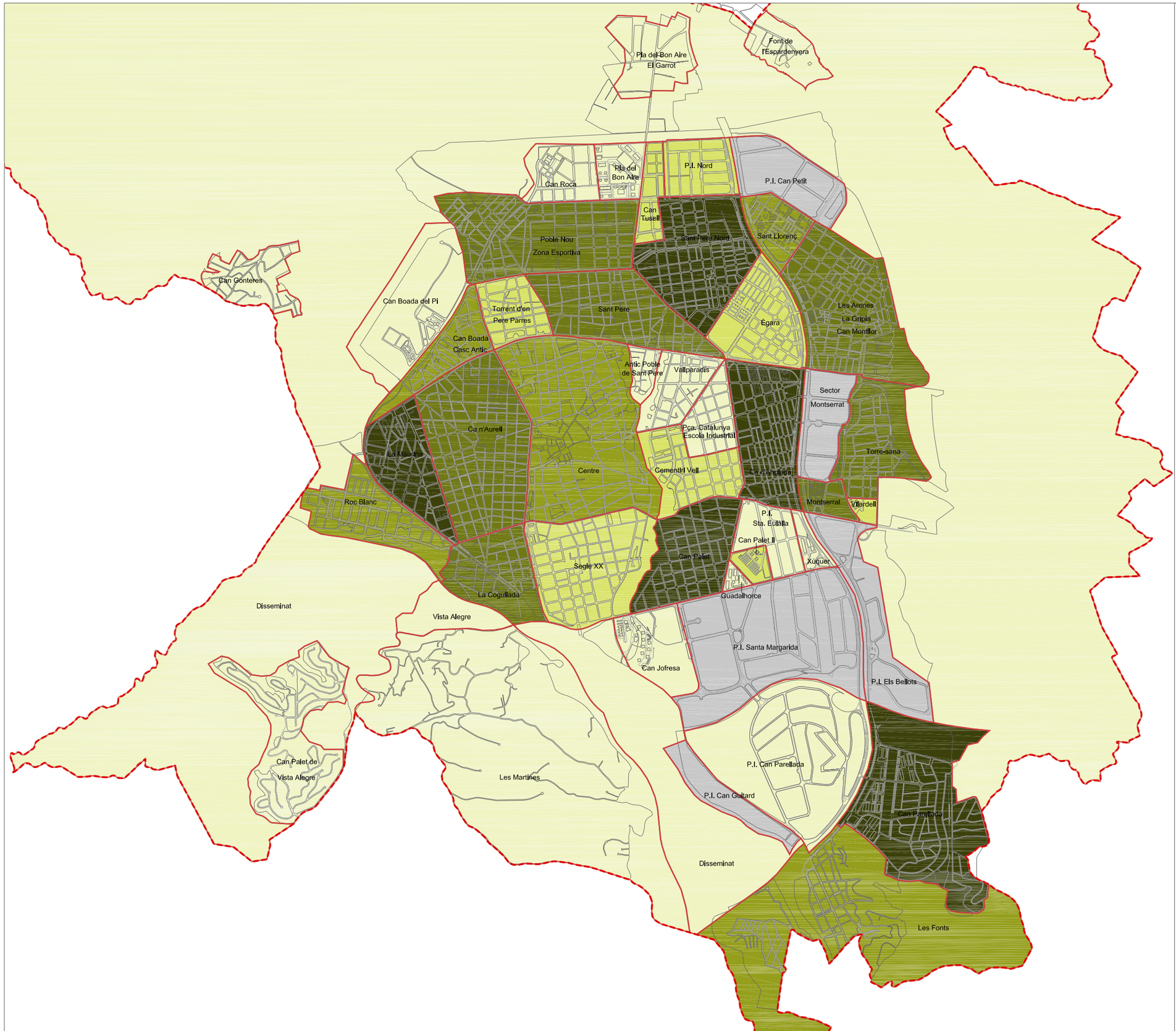
din A1: 1/ 15.000
din A3: 1/ 30.000
0 150 300 600

PRESTACIONS PERMANENTS AL PAGAMENT DEL LLOGUER

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019-2025

I.14b

MARÇ 2019



Barri	Habitatge (Accés/deutes)	Subministraments bàsics (altes i deutes)	Altres *	Total
Antic poble de Sant Pere	1	0	0	1
Ca n'Anglada	116	219	11	346
Ca n'Aurell	35	56	4	95
Can Boada Casc Antic	24	46	1	71
Can Boada del Pi	3	9	0	12
Can Gonteres	0	0	0	0
Can Jofresa	1	21	0	22
Can Palet	41	171	5	217
Can Palet de Vista Alegre	0	3	0	3
Can Palet II	6	36	0	42
Can Parellada	16	132	4	152
Can Roca	3	14	0	17
Can Tusell	8	29	1	38
Cementiri Vell	16	26	0	42
Centre	18	49	3	70
Disseminats	1	2	0	3
Ègara	10	26	1	37
Guadalhorce	0	4	1	5
La Cogullada	23	60	1	84
La Maurina	44	102	2	148
Les Arenes - La Grípia - Can Montllor	16	78	1	95
Les Fonts	20	41	2	63
Les Martines	1	1	0	2
Montserrat	15	70	0	85
P.I. Santa Eulàlia	3	0	1	4
P.I. Catalunya - Esc. Industrial	10	6	2	18
Pla de Bon Aire	4	9	0	13
Poble Nou - Zona Esportiva	16	59	1	76
Roc Blanc	16	36	0	52
Sant Llorenç	16	45	0	61
Sant Pere	40	49	4	93
Sant Pere Nord	33	78	2	113
Segle XX	12	34	3	49
Torrent d'en Pere Parres	14	31	0	45
Torre - Sana	10	87	0	97
Vallparadís	2	2	0	4
Vilardell	5	37	1	43
Xúquer	3	17	1	21
Sense Informació	0	1	0	1
Total	602	1.686	52	2.340

- X < 25
- 25 ≤ X < 50
- 50 ≤ X < 75
- 75 ≤ X < 100
- X ≥ 100
- BARRIS INDUSTRIALS

GMG ARQUITECTURA | URBANISME | ENGINYERIA | REHABILITACIÓ ENERGÈTICA
Unió, 1 08221 Terrassa. Barcelona. tel. (+34) 937869245 fax. (+34) 937837246 gmg@gmg.cat

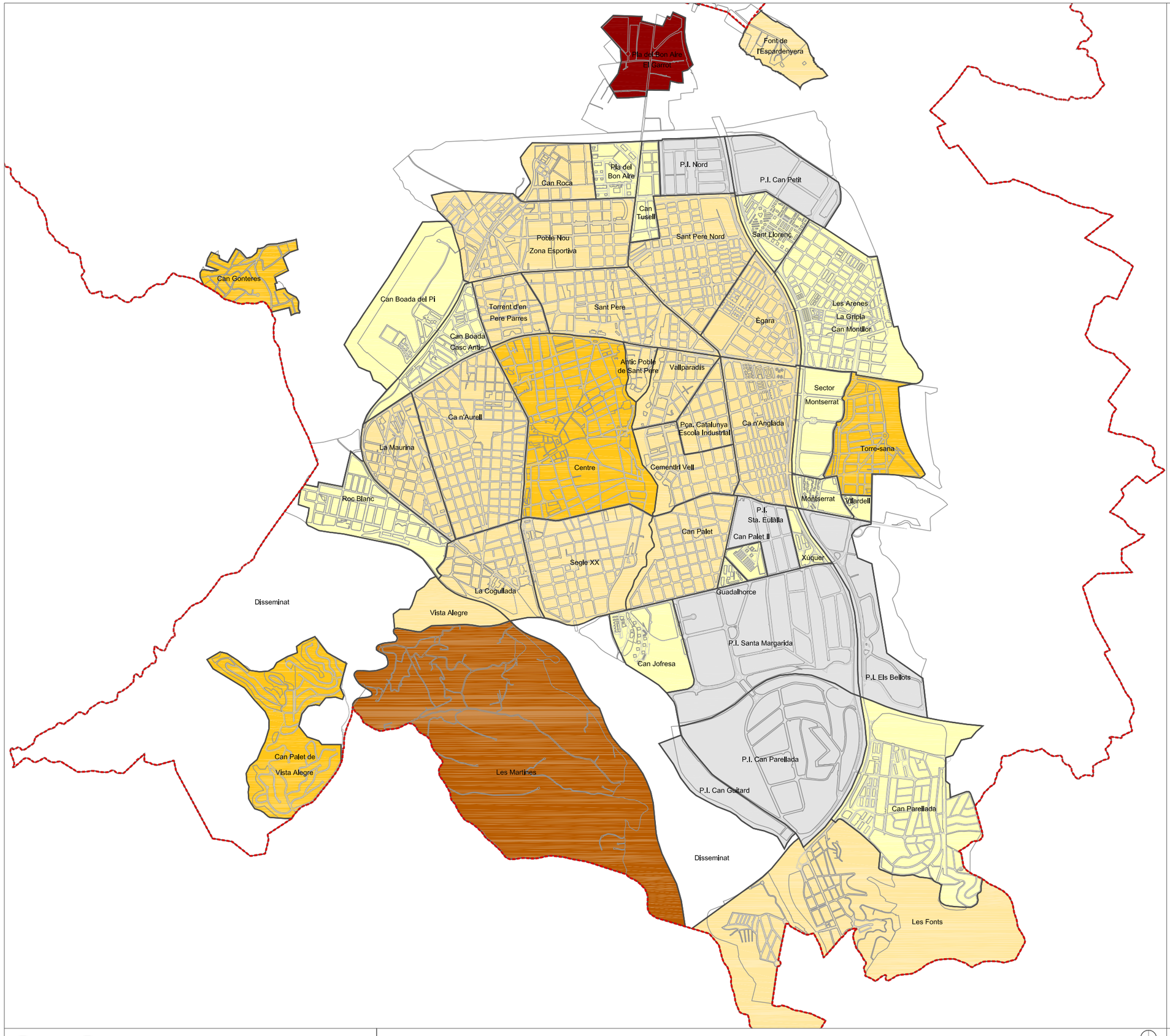
Arquitecte: JOAN BADIA FONT

LÍMIT BARRI
TERME MUNICIPAL DE TERRASSA

dln A1: 1/ 15.000
dln A3: 1/ 30.000
0 150 300 600

AJUTS ECONÒMICS D'URGÈNCIA SOCIAL PER HABITATGE (2017) I.14c

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019-2025 MARÇ 2019



DISTRICTE	BARRI	PARC TOTAL	HABITATGES BUITS	% hab. buits per barri*
1	Antic poble de Sant Pere	252	48	19.05%
	Cementiri Vell	3.067	470	15.32%
	Centre	8.627	1.802	20.89%
	Pl. Catalunya - Esc. Industrial	2.174	301	13.85%
	Vallparadís	2.156	299	13.87%
	TOTAL DISTRICTE 1	**16.276**	**2.920**	**17.94%**
2	Ca n'Anglada	5.342	818	15.31%
	Montserrat	588	46	7.82%
	Sector Montserrat	139	0	0.00%
	Torre-Sana	2.649	309	11.66%
	Vilardell	308	0	0.00%
	Disseminats	63	7	11.11%
	TOTAL DISTRICTE 2	**9.089**	**1.180**	**12.98%**
3	Can Jofresa	821	52	6.33%
	Can Palet	5.520	783	14.18%
	Can Palet II	390	35	8.97%
	Can Parellada	2.229	187	8.39%
	Guadahorce	507	46	9.07%
	Les Fonts	1.096	144	13.14%
	Pol. Ind. Can Parellada	3	1	33.33%
	Pol. Ind. Santa Eulàlia	1	1	100.00%
	Segle XX	3.265	582	17.83%
	Xúquer	450	29	6.44%
	Disseminats	6	4	66.67%
	TOTAL DISTRICTE 3	**14.288**	**1.864**	**13.05%**
4	Ca n'Aurell	8.382	1.448	17.28%
	Can Palet de Vista Alegre	584	115	19.69%
	La Cogullada	2.505	416	16.61%
	La Maurina	3.255	456	14.01%
	Les Martines	291	122	41.92%
	Roc Blanc	2.233	208	9.31%
	Vista Alegre	44	12	27.27%
	Disseminats	9	3	33.33%
	TOTAL DISTRICTE 4	**17.303**	**2.780**	**16.07%**
5	Can Boada Casc Antic	3.131	312	9.96%
	Can Boada del Pi	631	52	8.24%
	Can Gonteres	165	36	21.82%
	Can Roca	1.424	152	10.67%
	Els Caus - Els Pinetons	22	10	45.45%
	Pla del Bon Aire	1.098	65	5.92%
	Pla del Bon Aire - El Garrot	59	35	59.32%
	Poble Nou - Zona Esportiva	5.106	701	13.73%
	Sant Pere	5.551	757	13.64%
	Torrent d'en Pere Parres	2.506	319	12.73%
	Disseminats	104	69	66.35%
	TOTAL DISTRICTE 5	**19.797**	**2.508**	**12.67%**
6	Can Tusell	865	35	4.05%
	Égara	1.763	244	13.84%
	Font de l'Espardenyera	53	10	18.87%
	Les Arenes-La Gripia-Can Montllor	5.560	502	9.03%
	Sant Llorenç	1.930	158	8.19%
	Sant Pere Nord	6.610	851	12.87%
	Disseminats	31	23	74.19%
	TOTAL DISTRICTE 6	**16.812**	**1.823**	**10.84%**
	TOTALS	**93.565**	**13.075**	**13.97%**

* % respecte el total del parc d'habitatges del barri

- < 10 % D'HABITATGES BUITS
- 10 - 20 % D'HABITATGES BUITS
- 20 - 30 % D'HABITATGES BUITS
- 30 - 40 % D'HABITATGES BUITS
- 40 - 50 % D'HABITATGES BUITS
- > 60 % D'HABITATGES BUIT
- BARRIS INDUSTRIALS

GMG ARQUITECTURA | URBANISME | ENGINYERIA | REHABILITACIÓ ENERGÈTICA
Unió, 1 08221 Terrassa. Barcelona. tel. (+34) 937869245 fax. (+34) 937837246 gmg@gmg.cat

Arquitecte: JOAN BADIA FONT

LÍMIT BARRI
TERME MUNICIPAL DE TERRASSA

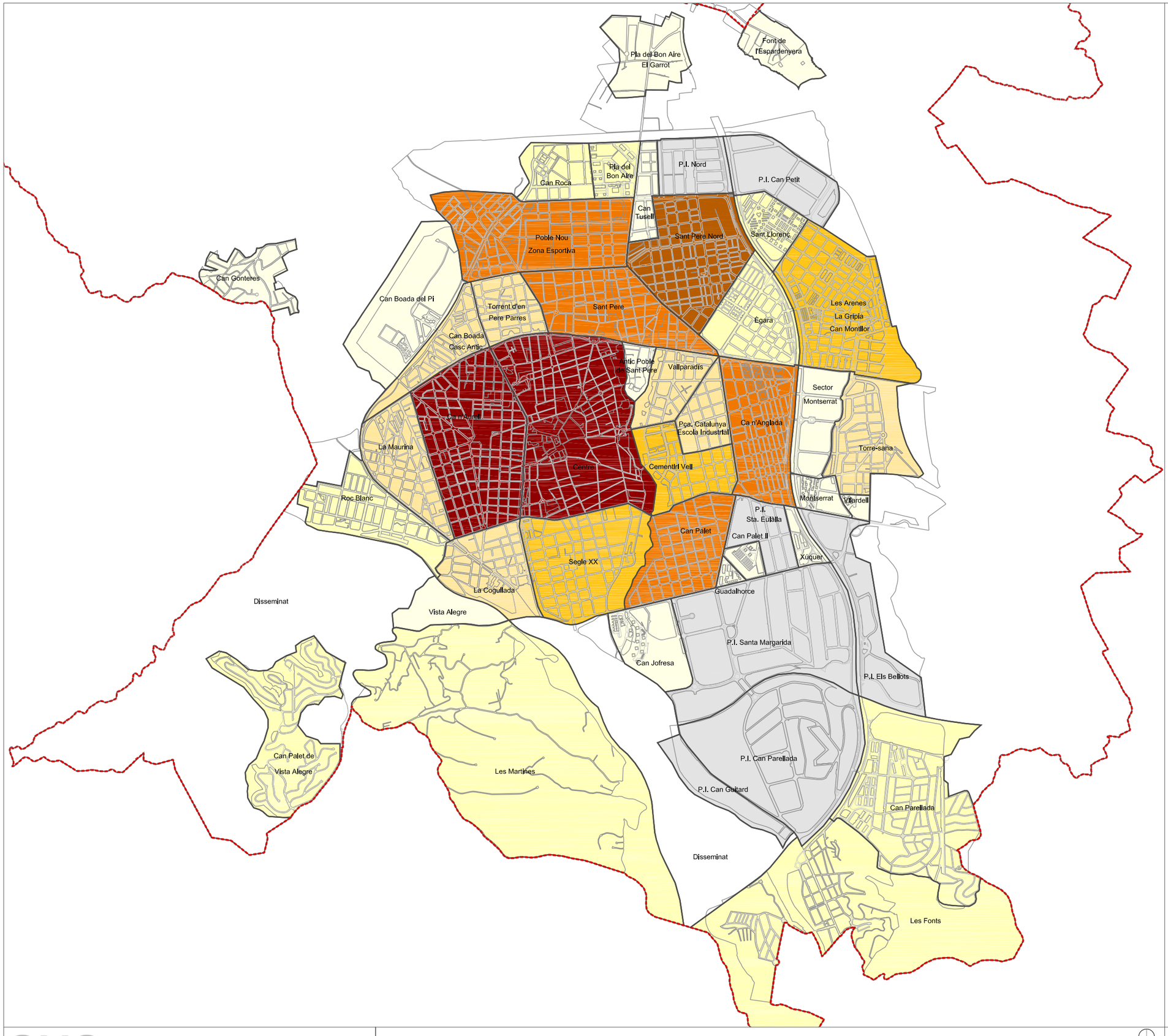
din A1: 1/ 15.000
din A3: 1/ 30.000
0 150 300 600

HABITATGES BUITS PER BARRIS

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019-2025

I.15a

MARÇ 2019



DISTRICTE	BARRI	PARC TOTAL	HABITATGES BUITS	% hab buits *
1	Antic poble de Sant Pere	252	48	0.37%
	Cementiri Vell	3.067	470	3.59%
	Centre	8.627	1.802	13.78%
	Pl. Catalunya - Esc. Industrial	2.174	301	2.30%
	Vallparadís	2.156	299	2.29%
	TOTAL DISTRICTE 1	**16.276**	**2.920**	**22.33%**
2	Ca n'Anglada	5.342	818	6.26%
	Montserrat	588	46	0.35%
	Sector Montserrat	139	0	0.00%
	Torre-Sana	2.649	309	2.36%
	Vilardell	308	0	0.00%
	Disseminats	63	7	0.05%
	TOTAL DISTRICTE 2	**9.089**	**1.180**	**9.02%**
3	Can Jofresa	821	52	0.40%
	Can Palet	5.520	783	5.99%
	Can Palet II	390	35	0.27%
	Can Parellada	2.229	187	1.43%
	Guadahorce	507	46	0.35%
	Les Fonts	1.096	144	1.10%
	Pol. Ind. Can Parellada	3	1	0.01%
	Pol. Ind. Santa Eulàlia	1	1	0.01%
	Segle XX	3.265	582	4.45%
	Xúquer	450	29	0.22%
	Disseminats	6	4	0.03%
	TOTAL DISTRICTE 3	**14.288**	**1.864**	**14.26%**
4	Ca n'Aurell	8.382	1.448	11.07%
	Can Palet de Vista Alegre	584	115	0.88%
	La Cogullada	2.505	416	3.18%
	La Maurina	3.255	456	3.49%
	Les Martines	291	122	0.93%
	Roc Blanc	2.233	208	1.59%
	Vista Alegre	44	12	0.09%
	Disseminats	9	3	0.02%
	TOTAL DISTRICTE 4	**17.303**	**2.780**	**21.26%**
5	Can Boada Casc Antic	3.131	312	2.39%
	Can Boada del Pi	631	52	0.40%
	Can Gonteres	165	36	0.28%
	Can Roca	1.424	152	1.16%
	Els Caus - Els Pinetons	22	10	0.08%
	Pla del Bon Aire	1.098	65	0.50%
	Pla del Bon Aire - El Garrot	59	35	0.27%
	Poble Nou - Zona Esportiva	5.106	701	5.36%
	Sant Pere	5.551	757	5.79%
	Torrent d'en Pere Parres	2.506	319	2.44%
	Disseminats	104	69	0.53%
	TOTAL DISTRICTE 5	**19.797**	**2.508**	**19.18%**
6	Can Tusell	865	35	0.27%
	Égara	1.763	244	1.87%
	Font de l'Espardenyera	53	10	0.08%
	Les Arenes-La Gripia-Can Montllor	5.560	502	3.84%
	Sant Llorenç	1.930	158	1.21%
	Sant Pere Nord	6.610	851	6.51%
	Disseminats	31	23	0.18%
	TOTAL DISTRICTE 6	**16.812**	**1.823**	**13.94%**
	TOTALS	**93.565**	**13.075**	**100.00%**

* % sobre el total d'habitatges buits del municipi

- < 0,50 % D'HABITATGES BUITS
- 0,50 - 2,00 % D'HABITATGES BUITS
- 2,00 - 3,50 % D'HABITATGES BUITS
- 3,50 - 5,00 % D'HABITATGES BUITS
- 5,00 - 6,50 % D'HABITATGES BUITS
- 6,50 - 8,00 % D'HABITATGES BUITS
- > 8,00 % D'HABITATGES BUITS
- BARRIS INDUSTRIALS

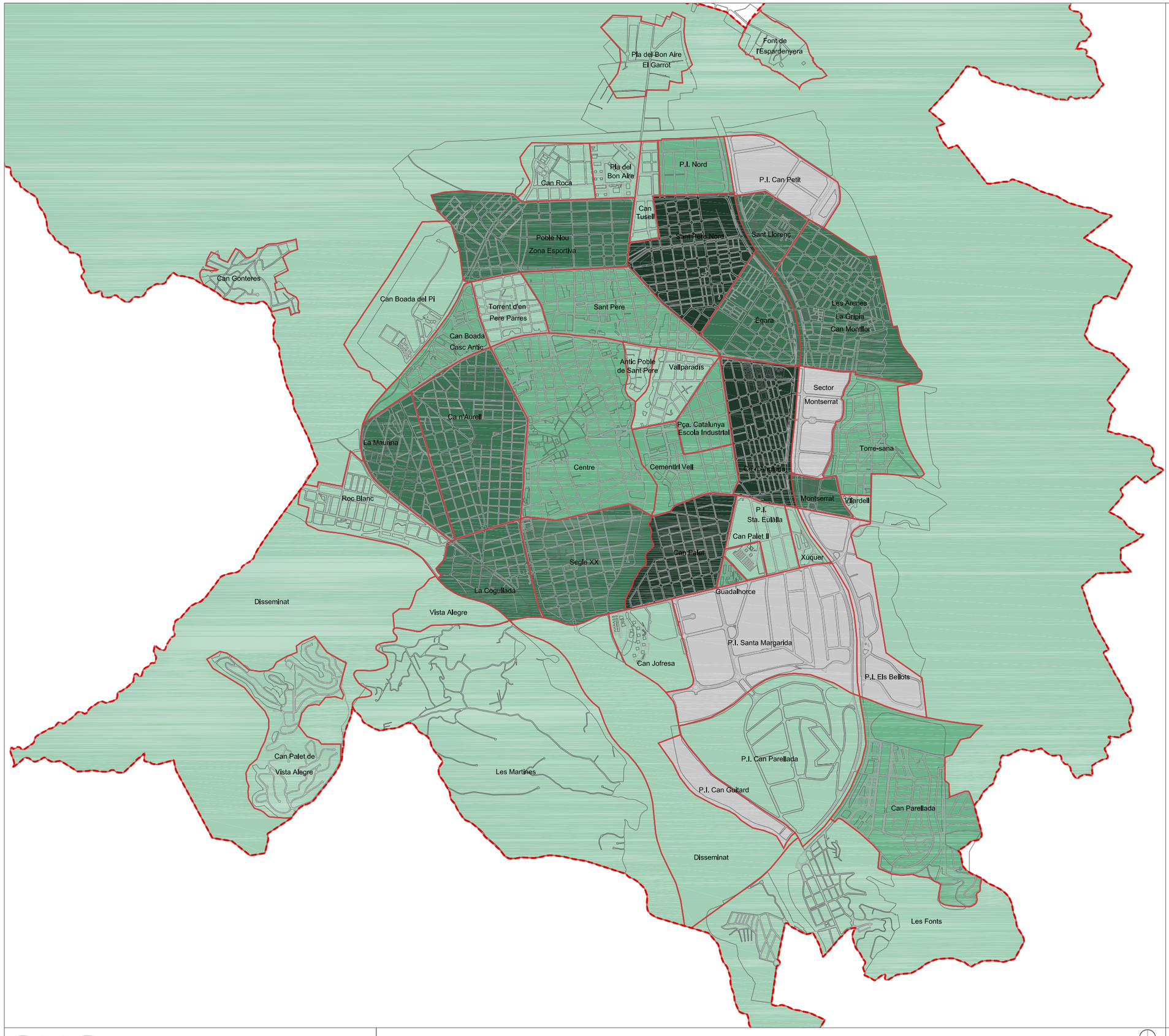
GMG ARQUITECTURA | URBANISME | ENGINYERIA | REHABILITACIÓ ENERGÈTICA
Unió, 1 08221 Terrassa. Barcelona. tel. (+34) 937869245 fax. (+34) 937837246 gmg@gmg.cat

Arquitecte: JOAN BADIA FONT

LÍMIT BARRI
TERME MUNICIPAL DE TERRASSA

din A1: 1/ 15.000
din A3: 1/ 30.000
0 150 300 600

DISTRIBUCIÓ D'HABITATGES BUITS PER BARRIS — I.15b
PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019-2025 — MARÇ 2019



Barri	Num. d'ocupacions	Percentatge
Antic poble de Sant Pere	1	0,10 %
Ca n'Anglada	204	20,90 %
Ca n'Aurell	37	3,70 %
Can Boada Casc Antic	21	2,15 %
Can Boada del Pi	8	0,80 %
Can Gonteres	1	0,10 %
Can Jofresa	1	0,10 %
Can Palet	115	11,80 %
Can Palet de Vista Alegre	8	0,80 %
Can Palet II	7	0,70 %
Can Parellada	25	2,60 %
Can Roca	5	0,50 %
Can Tusell	1	0,10 %
Cementiri Vell	12	1,20 %
Centre	15	1,5 %
Disseminats	1	0,10 %
Ègara	42	4,3 %
Guadalhorce	12	1,20 %
La Cogullada	49	5,00 %
La Maurina	38	3,90 %
Les Arenes - La Grípia - Can Montllor	41	4,20 %
Les Fonts	3	0,30 %
Les Martines	1	0,10 %
Montserrat	26	2,60 %
P.I. Can Parellada	1	0,10 %
P.I. Santa Eulàlia	2	0,20 %
P.I. Catalunya - Esc. Industrial	11	1,10 %
Pla de Bon Aire	5	0,50 %
Poble Nou - Zona Esportiva	33	3,30 %
Roc Blanc	4	0,40 %
Sant Llorenç	42	4,3 %
Sant Pere	16	1,60 %
Sant Pere Nord	114	11,70 %
Segle XX	29	2,30 %
Torrent d'en Pere Parres	9	0,90 %
Torre - Sana	14	1,43 %
Vacarisses	2	0,20 %
Vallparadís	8	0,80 %
Vilardell	5	0,50 %
Xúquer	3	0,30 %
Sense Informació	4	0,40 %
Total	976	100 %

GMG ARQUITECTURA | URBANISME | ENGINYERIA | REHABILITACIÓ ENERGÈTICA
Unió, 1 08221 Terrassa. Barcelona. tel. (+34) 937869245 fax. (+34) 937837246 gmg@gmg.cat

Arquitecte: JOAN BADIA FONT

LÍMIT BARRI
TERME MUNICIPAL DE TERRASSA

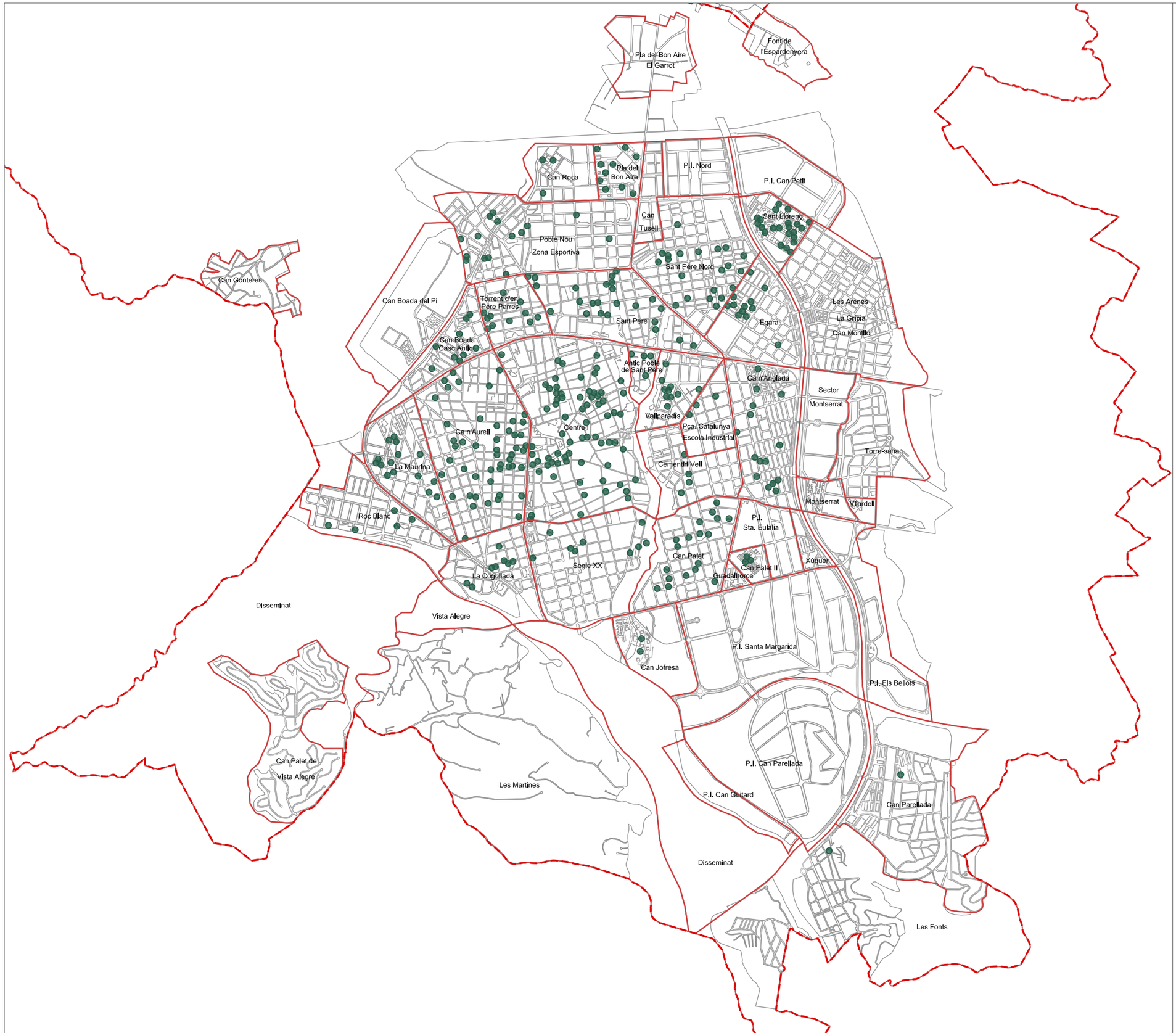
dln A1: 1/ 15.000
dln A3: 1/ 30.000
0 150 300 600

HABITATGES OCUPATS IRREGULARMENT

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019-2025

I.15c

MARÇ 2019



Districte 1	91
Antic Poble de Sant Pere	4
Cementiri Vell	4
Centre	70
Pl. Catalunya - Esc. Industrial	3
Vallparadís	10
Districte 2	15
Ca n'Anglada	15
Montserrat	0
Sector Montserrat	0
Torre-Sana	0
Vilardell	0
Disseminats	0
Districte 3	34
Can Jofresa	2
Can Palet	18
Can Palet II	3
Can Parellada	1
Guadalhorce	0
Les Fonts	1
P.I. Can Guitard	0
P.I. Can Parellada	0
P.I. Els Bellots	0
P.I. Santa Eulàlia	0
P.I. Santa Margarida	0
Segle XX	9
Xúquer	0
Disseminats	0
Districte 4	77
Ca n'Aurell	49
Can Palet de Vista Alegre	0
La Cogullada	8
La Maurina	15
Les Martines	0
Roc Blanc	5
Vista Alegre	0
Disseminats	0
Districte 5	72
Can Boada Casc Antic	9
Can Boada del Pi	0
Can Gonteres	0
Can Roca	3
Els Caus - Els Pinetons	0
Pla del Bon Aire	10
Pla del Bon Aire - El Garrot	0
Poble Nou - Zona Esportiva	15
Sant Pere	24
Torrent d'en Pere Parres	11
Disseminats	0
Districte 6	55
Can Tusell	0
Ègara	12
Font de l'Espardenyera	0
Les Arenes - La Grípia - Can Montllor	0
P.I. Can Petit	0
P.I. Nord	0
Sant Llorenç	22
Sant Pere Nord	21
Disseminats	0
TOTAL	344

ITE

GMG ARQUITECTURA | URBANISME | ENGINYERIA | REHABILITACIÓ ENERGÈTICA
Unió, 1 08221 Terrassa. Barcelona. tel. (+34) 937869245 fax. (+34) 937837246 gmg@gmg.cat

Arquitecte: JOAN BADIA FONT

LÍMIT BARRI
TERME MUNICIPAL DE TERRASSA

dln A1: 1/ 15.000
dln A3: 1/ 30.000
0 150 300 600

INSPECCIÓ TÈCNICA DELS EDIFICIS (ITE) I.16a
PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019-2025 MARÇ 2019

Can Roca
Pla del Bon Aire
P.I. Nord
P.I. Can Petit
Can Tusell
Poble Nou
Zona Esportiva
Sant Pere Nord
Sant Llorenç
Can Gonteres
Can Boada del Pi
Torrent d'en Pere Parres
Sant Pere
Les Arenes
La Gripla
Can Montllor
Ègara
Can Boada Casc Antic
Antic Poble de Sant Pere
Vallparadís
Sector Montserrat
Ca n'Aurell
La Maurina
Pça. Catalunya Escola Industrial
Torre-sana
Centre
Cementiri Vell
Ca n'Anglada
Roc Blanc
Montserrat
Vilardell
P.I. Sta. Eulàlia
Can Palet
Can Palet II
Xúquer
Segle XX
La Cogullada
Guadalhorce
Disseminat
Vista Alegre
P.I. Santa Margarida
Can Jofresa
P.I. Els Bellots
Can Palet de Vista Alegre
Les Martines
P.I. Can Parellada
P.I. Can Guitard
Can Parellada

B
A
C

A
Pla del Bon Aire
El Garrot

C
P.I. Can Parella
P.I. Can Guitard
Disseminat

B

A
B
C
D
E
F
G

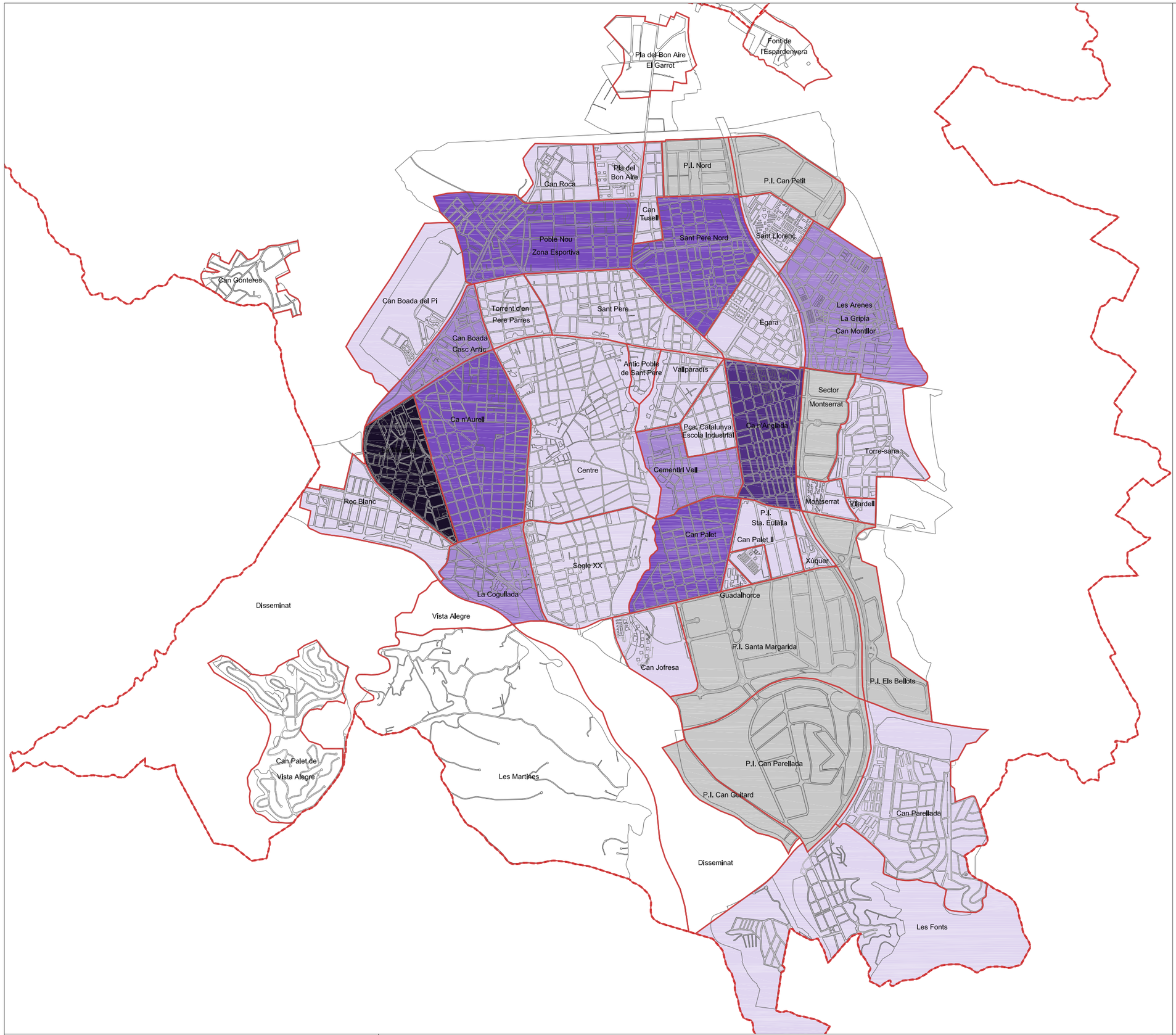
LÍMIT BARRI
TERME MUNICIPAL DE TERRASSA

din A1: 1/ 10.000
din A3: 1/ 20.000
0 100 200 400

GMG
ARQUITECTURA | URBANISME | ENGINYERIA | REHABILITACIÓ ENERGÈTICA
Unió, 1 08221 Terrassa. Barcelona. tel. (+34) 937869245 fax. (+34) 937837246 gmg@gmg.cat
Arquitecte: JOAN BADIA FONT

CERTIFICATS ENERGÈTICS
PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019-2025

I.16b
MARÇ 2019



Barri	HADIS	Percentatge
Antic poble de Sant Pere	4	1,30 %
Ca N'Anglada	38	1,20 %
Ca N'Aurell	25	7,90 %
Can Boada - Casc Antic	14	4,40 %
Can Boada del Pi	1	0,30 %
Can Jofresa	4	1,30 %
Can Palet	25	7,90 %
Can Palet II	4	1,30 %
Can Parellada	3	0,95 %
Can Roca	7	2,20 %
Cementiri Vell	12	3,80 %
Centre	8	2,50 %
Égara	6	1,90 %
Guadalhorce	1	0,30 %
La Cogullada	17	5,40 %
La Maurina	46	14,60 %
Les Arenes - La Gripia - Can Montllor	12	3,80 %
Les Fonts	1	0,30 %
Montserrat	2	0,60 %
Pla del Bon Aire	1	0,30 %
Plaça Catalunya - Escola Industrial	6	1,90 %
Poble Nou - Zona esportiva	10	3,10 %
Roc Blanc	6	1,90 %
Sant Llorenç	7	2,20 %
Sant Pere	9	2,80 %
Sant Pere Nord	20	6,30 %
Segle XX	6	1,90 %
Torrent d'en Pere Parrés	4	1,30 %
Torre-sana	4	1,30 %
Vallparadís	8	2,50 %
Xúquer	3	0,95 %
Total general	314	100 %

X < 10

10 ≤ X < 20

20 ≤ X < 30

30 ≤ X < 40

40 ≤ X ≤ 50

BARRIS INDUSTRIALS

GMG
ARQUITECTURA | URBANISME | ENGINYERIA | REHABILITACIÓ ENERGÈTICA
Unió, 1 08221 Terrassa. Barcelona. tel. (+34) 937869245 fax. (+34) 937837246 gmg@gmg.cat

Arquitecte: JOAN BADIA FONT

LÍMIT BARRI

TERME MUNICIPAL DE TERRASSA

dln A1: 1/ 15.000
dln A3: 1/ 30.000

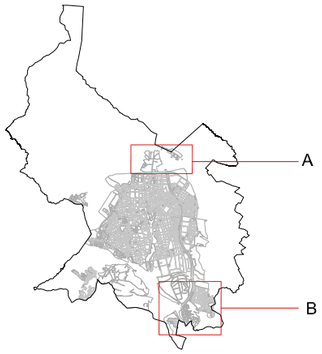
0 150 300 600

HADIS EN TRAMITACIÓ

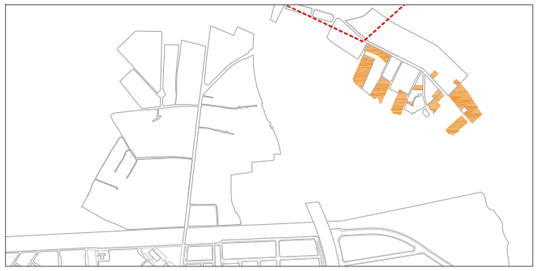
PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019-2025

I.16c

MARÇ 2019



A



B



Qualificació urbanística	Total solars buits
Nuclì històric (A1.0 - A1.1 - A1.2)	4
Illa homogènia (A2.0 - A2.1 - A2.2 - A2.3 - A2.4 - A2-5 - A2.6 - A2.7)	196
Illa tancada (A3.0 - A3.1 - A3.2 - A.3.3 - A3.4)	68
Illa oberta (A4.0 - A4.1 - A4.2 - A4.3 - A4.4)	38
Edificació aïllada (A5.0 - A5.1 - A5.2 - A5.3 - A5-4)	358
Ordenació específica (A6.0)	3
Àrees centrals de millora urbana (A7.0 - A7.1 - A7.2)	1
Total	**668**

SOLARS BUITS

TERME MUNICIPAL DE TERRASSA

dln A1: 1/ 10.000
dln A3: 1/ 20.000
0 100 200 400

GMG ARQUITECTURA | URBANISME | ENGINYERIA | REHABILITACIÓ ENERGÈTICA
Unió, 1 08221 Terrassa. Barcelona. tel. (+34) 937869245 fax. (+34) 937837246 gmg@gmg.cat

Arquitecte: JOAN BADIA FONT

SOLARS BUITS. FORA DE SECTORS I POLÍGONS

PLA LOCAL D'HABITATGE DE TERRASSA 2019-2025

I.17

MARÇ 2019

Annex 2. QUADRES RESUM

QUADRE 1. POTENCIAL TOTAL D'HABITATGES DEL PLANEJAMENT VIGENT

QUADRE 2. ESTAT DE TRAMITACIÓ DE SECTORS I POLÍGONS

QUADRE 3. PROMOCIONS DE PROTECCIÓ OFICIAL HISTÒRIQUES DE TERRASSA

Q1. POTENCIAL D'HABITATGES SEGONS EL PLANEJAMENT VIGENT

	Codi	Nom	SUPERFÍCIES Sup. àmbit (m²)	Edif. total (m²)	Edif. resid. (m²)	Edif. altres (m²)	SOSTRE HABITATGE HPO (m²)	HPC (m²)	HC (m²)	Lliures (m²)	TOTAL (m²)	NOMBRE HABITATGES HPO (ut)	HPC (ut)	HC (ut)	Lliures (ut)	TOTAL (ut)
POLÍGONS D'ACTUACIÓ																
	Residencials															
1	PA-AIR001	Pla del Bon Aire	175.428	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	PA-ANT048	Carrer Sant Antoni, 46-56	1.265	2.120	2.120	0	0	0	0	2.120	2.120	0	0	0	26	26
3	PA-AVN078	Carrer d'Avinyó,78	2.040	4.697	4.697	0	0	0	0	4.697	4.697	0	0	0	42	**42**
4	PA-BAL001	Puignovell-Baldrich	1.010	2.055	2.055	0	0	0	0	2.055	2.055	0	0	0	26	26
5	PA-BAR154	Av. de Barcelona, 154	1.353	3.258	3.258	0	0	0	0	3.258	3.258	0	0	0	32	32
6	PA-CGO001	Carrer del Salze	18.104	5.967	5.967	0	0	0	0	5.967	5.967	0	0	0	14	14
7	PA-CGO002	Carrer de l'Escultora	12.608	2.146	2.146	0	0	0	0	2.146	2.146	0	0	0	6	6
8	PA-CGO003	Camí de Can Gonteres	8.108	1.476	1.476	0	0	0	0	1.476	1.476	0	0	0	6	6
9	PA-COL028	Carrer de Colom, 28	4.642	8.875	8.875	0	0	0	0	8.875	8.875	0	0	0	88	88
10	PA.COL135	Carrer de Colom, 135	1.954	4.040	4.040	0	0	0	0	4.040	4.040	0	0	0	40	40
11	PA-FUP001	Fupar - Fira de Terrassa	19.248	23.834	23.834	0	4.767	0	0	19.067	23.834	60	0	0	237	**297**
12	PA-GAS004	Carrer del Gasòmetre 4	7.416	11.018	11.018	0	2.204	0	0	8.814	11.018	22	0	0	87	109
13	PA-GER001	Carrer del Germà Joaquim	2.494	3.057	3.057	0	0	0	0	3.057	3.057	0	0	0	38	38
14	PA-MEN001	Carrer Menéndez y Pelayo	2.969	6.432	6.432	0	0	0	0	6.432	6.432	0	0	0	48	48
15	PA-MOL001	El Molinot	28.510	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	PA-MON311	Ctra. de Montcada 311	1.014	1.743	1.743	0	0	0	0	1.743	1.743	0	0	0	15	15
17	PA-MON330	Ctra. de Montcada 330	4.208	9.812	9.812	0	0	0	0	9.812	9.812	0	0	0	93	**93**
18	PA-MON409	Ctra. de Montcada 409	578	1.180	1.180	0	0	0	0	1.180	1.180	0	0	0	8	8
19	PA-MON413	Ctra. de Montcada 411-413	1.764	3.968	3.968	0	0	0	0	3.968	3.968	0	0	0	32	32
20	PA-MON415	Ctra. de Montcada 415	2.063	6.476	6.476	0	0	0	0	6.476	6.476	0	0	0	60	60
21	PA-MON485	Ctra. de Montcada 485	2.613	3.375	3.375	0	675	0	0	2.700	3.375	6	0	0	24	30
22	PA-MON495	Ctra. de Montcada 495	2.819	3.227	3.227	0	645	0	0	2.582	3.227	6	0	0	23	29
23	PA-MUN022	Passeig de la Muntanya	4.193	360	360	0	0	0	0	360	360	0	0	0	1	1
24	PA-NDT026	Navas de Tolosa, 26	6.132	14.062	14.062	0	0	0	0	14.062	14.062	0	0	0	127	**127**
25	PA-NDT042	Navas de Tolosa, 42	3.482	4.940	4.940	0	988	0	0	3.952	4.940	9	0	0	36	45
26	PA-OLE001	Carretera d'Olesa	32.331	12.636	12.636	0	2.527	0	0	10.109	12.636	25	0	0	100	125
27	PA-PAS001	Pl. Països Catalans	11.767	8.216	8.216	0	1.643	0	0	6.573	8.216	20	0	0	82	102
28	PA-ROD177	MN. A. Rodamilans 177	1.410	2.476	2.476	0	0	0	0	2.476	2.476	0	0	0	31	**31**
29	PA-STC001	Carrer Sant Carles	8.589	2.262	2.262	0	0	0	0	2.262	2.262	0	0	0	8	8
30	PA-TAL001	Ctra. de Talamanca 1	7.294	3.627	3.627	0	0	0	0	3.627	3.627	0	0	0	8	8
31	PA-TAL002	Ctra. de Talamanca 13	7.359	3.547	3.547	0	0	0	0	3.547	3.547	0	0	0	8	8
32	PA-TAL003	Ctra. de Talamanca 17	11.664	6.023	6.023	0	0	0	0	6.023	6.023	0	0	0	13	13
		Total residencials	396.429	166.905	166.905	0	13.449	0	0	153.456	166.905	148	0	0	1.359	1.507
	Passeig Ponent															
	Passeig Ponent- Poble Nou															
83	PA-PON155	Ronda de Ponent 151, Josep Llimona 5-13b	2.090	3.704	3.704	0	0	0	0	3.704	3.704	0	0	0	36	36
84	PA-PON157	Ronda de Ponent 155-191, Josep Llimona 2-12b, Cid Campeador 1	7.049	11.992	11.992	0	0	0	0	11.992	11.992	0	0	0	113	113
85	PA-PON195	Ronda de Ponent 195-201, Marià Benlliure 1-3	2.223	3.804	3.804	0	0	0	0	3.804	3.804	0	0	0	38	38
86	PA-PON196	Ronda de Ponent 190-208	4.715	8.397	8.397	0	0	0	0	8.397	8.397	0	0	0	84	84
87	PA-PON203	Ronda de Ponent 203-217, Marià Benlliure 2, E.Marquina 53	2.645	5.222	5.222	0	0	0	0	5.222	5.222	0	0	0	50	50
88	PA-PON210	Ronda de Ponent, Eduard Marquina 42-50, Úbeda 23-43	2.093	3.426	3.426	0	0	0	0	3.426	3.426	0	0	0	33	33
89	PA-PON214	Ronda de Ponent 214-216b, Ctra. Rellinars 301-309 bis i Úbeda 26-30	2.728	4.942	4.942	0	0	0	0	4.942	4.942	0	0	0	47	47
90	PA-PON218	Ronda de Ponent 218, Ctra. Rellinars 290-292b, Baeza 23	1.951	3.277	3.277	0	0	0	0	3.277	3.277	0	0	0	34	34
91	PA-PON219	Ronda de Ponent 219-223, Linares 3-5, Ctra. Rellinars 294-298	3.112	6.430	6.430	0	0	0	0	6.430	6.430	0	0	0	64	64
92	PA-PON221	Ronda de Ponent 221-221bis, E. Marquina 60-66, Ctra. Rellinars 311-313	2.775	5.403	5.403	0	0	0	0	5.403	5.403	0	0	0	53	53
93	PA-PON222	Ronda de Ponent 220-224, Baeza 22-28, Manuel de Falla 23-25	2.478	4.261	4.261	0	0	0	0	4.261	4.261	0	0	0	43	43
94	PA-PON225	Ronda de Ponent 225-227, Linares 2-4, Manuel de Falla 27-29b	1.855	3.060	3.060	0	0	0	0	3.060	3.060	0	0	0	30	30
	Passeig Ponent- Can Boada															
95	PA-PON145	Ronda de Ponent 151	4.994	5.280	5.280	0	1.056	0	0	4.224	5.280	11	0	0	44	55
96	PA-PON147	Ronda de Ponent 151b, Dos de Maig 41-47b	1.714	3.035	3.035	0	607	0	0	2.428	3.035	6	0	0	25	31
97	PA-PON150	Ronda de Ponent 150 - Mercat	10.568	5.447	2.604	2.843	521	0	0	2.083	2.604	5	0	0	22	27
98	PA-PON151	Ronda de Ponent, Avinguda de Can Boada	4.941	4.716	4.716	0	943	0	0	3.773	4.716	10	0	0	39	49
	Passeig Ponent- La Maurina															
102	PA-PON002	Ronda de Ponent 2-10, Sòria 3-8	6.454	15.228	15.228	0	0	0	0	15.228	15.228	0	0	0	143	143
103	PA-PON005	Ronda de Ponent 15-19, Ctra d'Olesa 2-8, Núria 2-10	4.368	9.211	9.211	0	0	0	0	9.211	9.211	0	0	0	93	93
104	PA-PON010	Ronda de Ponent, Watt 186-190, Núria 34.	1.802	3.549	3.549	0	0	0	0	3.549	3.549	0	0	0	35	35
105	PA-PON012	Ronda de Ponent, Núria, Sant Lluís, Atenes	20.368	29.602	29.602	0	5.920	0	0	23.682	29.602	75	0	0	211	**286**
106	PA-PON016	Ronda de Ponent, Calderón de la Barca 91, M. Auxiliadora	5.168	10.542	10.542	0	2.108	0	0	8.434	10.542	35	0	0	64	**99**
107	PA-PON021	Ronda de Ponent 25-28, Núria 3-21	3.877	9.307	9.307	0	0	0	0	9.307	9.307	0	0	0	90	90
108	PA-PON028	Ronda de Ponent 28-30	1.149	2.283	2.283	0	0	0	0	2.283	2.283	0	0	0	20	20
109	PA-PON034	Ronda de Ponent 34-40, Franc Comtat 146-150, Velázquez 111-113	2.852	6.973	6.973	0	0	0	0	6.973	6.973	0	0	0	67	67
	Passeig Ponent- La Cogullada															
113	PA-PON355	Avinguda de Joaquim de Sagrera 54-82, Pintor Torras 201-207	3.576	7.304	7.304	0	0	0	0	7.304	7.304	0	0	0	67	67
114	PA-PON366	Avinguda de Joaquim de Sagrera 69-91, Linné 53-67, Aragó 4-14	4.134	9.285	9.285	0	0	0	0	9.285	9.285	0	0	0	93	93
115	PA-PON367	Av. de Joaquim de Sagrera 94-102, Pintor Sorolla 1 i Edison 78-84.	3.278	6.781	6.781	0	0	0	0	6.781	6.781	0	0	0	66	66
116	PA-PON376	Av. de J. de Sagrera 93-123, Lepant 289-291b, Navas de Tolosa 210	4.839	9.570	9.570	0	0	0	0	9.570	9.570	0	0	0	92	92
117	PA-PON377	Avinguda de Joaquim de Sagrera 104-122, F.Layret 2, Edison 73-75.	3.662	7.346	7.346	0	0	0	0	7.346	7.346	0	0	0	74	74
		Total Passeig Ponent	123.458	209.377	206.534	2.843	11.156	0	0	195.378	206.534	142	0	0	1.870	2.012
		TOTAL POLÍGONS D'ACTUACIÓ	519.887	376.282	373.439	2.843	24.605	0	0	348.834	373.439	290	0	0	3.229	3.519
PLANS DE MILLORA URBANA																
	PM transformació															
43	PM-AEG001	Fàbrica AEG	60.279	82.773	61.287	21.486	12.257	0	0	49.030	61.287	157	0	0	628	785
44	PM-AUR001	Pont Aurell Armengol	21.978	30.586	23.166	7.420	4.633	0	0	18.533	23.166	58	0	0	231	**289**
45	PM-BAL163	Fábrica Sala Badrinas	30.692	44.869	33.854	11.015	6.771	0	0	27.083	33.854	85	42	0	296	423
46-47	PM-COR001	Vapor Cortès	71.208	89.331	64.217	25.114	12.843	0	0	51.374	64.217	161	0	0	642	803
		Total PM Transformació	184.157	247.559	182.524	65.035	36.505	0	0	146.019	182.524	461	42	0	1.797	2.300
	PM remodelació															
48	PM-AMP068	Carrer Ample 68-78	1.526	3.346	3.346	0	669	335	0	2.342	3.346	8	4	0	29	42
49	PM-AUX001	La Auxiliar Estambrera	9.977	11.702	9.362	2.340	1.872	936	0	6.553	9.362	23	12	0	82	117
50	PM-BAL240	Carrer de Baldrich 240	5.072	7.701	7.701	0	1.540	0	0	6.161	7.701	16	0	0	63	79
51	PM-ROD053	Carrer mossèn Àngel Rodamilans, 53	6.076	14.582	11.362	3.220	2.272	1.136	0	7.954	11.362	28	14	0	100	142
52	PM-BAR003	Av. de Barcelona 3	5.114	5.972	4.778	1.194	956	478	0	3.345	4.778	12	6	0	42	60
53	PM-BAR044	Av. de Barcelona 44	12.449	22.710	22.710	0	4.542	2.271	0	15.897	22.710	48	24	0	167	239
54	PM-CAN001	Av. del Vallès	46.543	55.852	55.852	0	11.170	5.585	0	39.096	55.852	140	70	0	489	698
55	PM-CON001	Cal Conco	4.276	5.398	5.398	0	1.080	540	0	3.779	5.398	13	7	0	48	68
56	PM-CRU223	Ctra. de Rubí 223	27.534	29.024	29.024	0	5.805	2.902	0	20.317	29.024	61	30	0	215	306
57	PM-FRE001	Industrial Freixa	4.021	11.431	8.002	3.429	1.600	800	0	5.601	8.002	20	10	0	70	100
58	PM-GLO110	Av. Glòries Catalanes 110	10.410	10.599	8.479	2.120	1.696	848	0	5.935	8.479	21	11	0	74	106
59	PM-GUA001	Carrer de Guadalquivir 1-11	25.638	42.029	35.024	7.005	7.005	3.502	0	24.517	35.024	67	33	0	233	333
60	PM-MAN001	Fàbrica Manent	10.150	20.645	18.945	1.700	0	0	0	18.945	18.945	0	0	0	205	**205**
61	PM-MAZ075	Sta. M. de Mazzarel·lo	21.187	22.889	22.889	0	4.578	2.289	0	16.022	22.889	57	29	0	200	286
62	PM-MON267	Ctra. de Montcada 267	3.136	6.792	4.943	1.849	989	494	0	3.460	4.943	12	6	0	43	62
63	PM-NDT069	Navas de Tolosa 69	8.400	12.348	10.845	1.503	2.169	1.085	0	7.592	10.845	12	82	0	30	124
64	PM-NDT130	Navas de Tolosa 130	14.973	24.161	24.161	0	4.832	2.416	0	16.913	24.161	48	24	0	169	242
65	PM-PIN001	Carrer del Pintor Huguet	25.997	38.967	27.834	11.133	5.567	2.783	0	19.484	27.834	72	36	0	239	347
68	PM-RIO099	Carrer de la Rioja	19.918	8.742	8.742	0	1.748	874	0	6.119	8.742	21	11	0	74	105
69	PM-RPA035	Rambleta del Pare Alegre	20.919	27.068	27.068	0	5.414	2.707	0	18.948	27.068	54	27	0	190	271
71	PM-SKE001	Saifa-Keller	9.041	10.579	8.463	2.116	1.693	846	0	5.924	8.463	20	12	0	74	106
72	PM-SSE100	Carrer de St. Sebastià 100	4.960	7.546	7.546	0	0	0	0	7.546	7.546	0	0	0	75	**75**
73	PM-TDB103	Carrer del Tren de Baix	18.314	29.486	29.486	0	5.897	2.949	0	20.640	29.486	59	30	0	207	295
74	PM-UNI001	Unipuig	4.750	8.548	7.123	1.425	1.425	712	0	4.986	7.123	0	0	0	84	**84**
75	PM-VAL011	Casa Germain	7.361	9.569	9.107	462	1.821	0	0	7.286	9.107	22	0	0	88	**110**
		Total PM remodelació	327.742	447.686	408.190	39.496	76.339	36.489	0	295.362	408.190	835	477	0	3.290	4.602
	PM Completament															
77	PM-CMO001	Can Montllor	102.326	86.977	56.535	30.442	11.307	0	0	45.228	56.535	141	0	0	565	706
78	PM-RBL001	Roc Blanc	32.056	20.836	20.836	0	4.167	2.084	0	14.585	20.836	52	26	0	182	260
79-80	PM-STP001	St. Pere de les Fonts	190.518	51.439	51.439	0	10.288	5.144	0	36.007	51.439	32	16	0	113	162
81	PM-TOR001	Torre-Sana subsector 1	79.701	79.701	75.716	3.985	15.143	7.572	0	53.001	75.716	946	0	0	0	**946**
82	PM-TOR001sb2	Torre-Sana subsector 2	46.652	54.244	51.532	2.712	10.306	5.153	0	36.072	51.532	128	64	0	451	643
		Total PM Completament	451.253	293.197	256.058	37.139	51.212	19.952	0	184.894	256.058	1.299	106	0	1.311	2.717
	Altres PM															
?	PM-RAM001	Rambleta Pare Alegre / Navas de Tolosa														
		Total Altres PM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Passeig Ponent															
	Passeig Ponent- Can Boada															
99	PM-PON142	Ronda de Ponent - Estació RENFE	40.132	34.112	30.099	4.013	6.020	3.010	0	21.069	30.099	75	38	0	263	376
100	PM-PON144	Ronda de Ponent, Príncep de Viana, Dr. Fleming	38.751	32.938	29.063	3.875	5.813	2.906	0	20.344	29.063	73	36	0	254	363
101	PM-PON153	Ronda de Ponent - Dipòsit MPAT - Mina Societat.	23.100	21.690	19.521	2.169	3.904	1.952	0	13.665	19.521	49	24	0	171	244
	Passeig Ponent- La Maurina															
10-111	PM-PON020	Rda. de Ponent, M. Auxiliadora 155, Velázquez 59, Dom Bosco 80-86	14.883	16.359	15.644	715	3.129	1.564	0	10.951	15.644	30	15	0	105	**150**
112	PM-PON111	Ronda de Ponent 111-131, Dom Bosco, Sicília.	13.596	11.556	10.197	1.359	2.039	1.020	0	7.138	10.197	25	13	0	89	127
		Total PM Ponent	130.462	116.655	104.524	12.131	20.905	10.452	0	73.167	104.524	252	126	0	882	1.260
		TOTAL PLANS DE MILLORA URBANA	1.093.614	1.105.097	951.296	153.801	184.961	66.894	0	699.442	951.296	2.847	751	0	7.281	10.879
PLANS PARCIALS																
	PP Residencials															
118	PP-AYM001	Les Aymerigues	394.488	297.856	262.814	35.042	52.563	26.281	0	183.970	262.814	984	328	0	1.970	3.282
119	PP-CC001	Can Colomer- Torrent Mitger	498.637	407.098	359.204	47.894	71.841	35.920	0	251.443	359.204	904	450	0	3.136	**4.490**
120	PP-CMA001	Can Marcet	466.356	396.403	349.767	46.636	69.953	34.977	0	244.837	349.767	873	436	0	3.063	4.372
		Total PP Residencials	1.359.481	1.101.357	971.785	129.572	194.357	97.179	0	680.250	971.785	2.761	1.214	0	8.169	12.144
	PP Activitats															
123	PP-FAL002	Palau Nord	407.044	407.044	40.704	366.340	8.141	4.070	0	28.493	40.704	102	51	0	356	509
		Total PP Activitats	407.044	407.044	40.704	366.340	8.141	4.070	0	28.493	40.704	102	51	0	356	509
		TOTAL PLANS PARCIALS	1.766.525	1.508.401	1.012.489	495.912	202.498	101.249	0	708.743	1.012.489	2.863	1.265	0	8.525	12.653
ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES																
	ARE-PS															
	ARE-PS	ARE Porta Sud	155.969	99.420	85.504	13.916	21.376	12.826	8.550	42.752	85.504	251	43	95	575	964
		TOTAL ARE's	155.969	99.420	85.504	13.916	21.376	12.826	8.550	42.752	85.504	251	43	95	575	964
		TOTAL POTENCIAL PLANEJAMENT VIGENT	**3.535.995**	**3.089.200**	**2.422.728**	**666.472**	**433.439**	**180.969**	**8.550**	**1.799.770**	**2.422.728**	**6.252**	**2.059**	**95**	**19.609**	**28.015**

Habitatges acabats o parcialment acabats

HPO: Habitatges de protecció oficial (inclouen els de règim especial i general)
HPC: Habitatges de protecció oficial amb preu concertat
HC: Habitatges concertats

8.406 protegits totals

HABITATGES ACABATS	2.361	**25.654**

Q2- ESTAT DE TRAMITACIÓ DELS SECTORS I POLÍGONS RESIDENCIALS

Codi	Nom	Sistema gestió	Planejament derivat	Gestió urbanística	Urbanització
POLÍGONS D'ACTUACIÓ					
Residencials					
PA-AIR001	Pla del Bon Aire	Cooperació	-	AI	AI
PA-ANT048	Carrer Sant Antoni, 46-56	Compensació bàsica	-	-	
PA-AVN078	Carrer d'Avinyó,78	Compensació bàsica	-	AD	AD
PA-BAL001	Puignovell-Baldrich	Compensació bàsica	-	-	OI
PA-BAR154	Av. de Barcelona, 154	Compensació bàsica	-	-	
PA-CGO001	Carrer del Salze	Compensació bàsica	-	AI	
PA-CGO002	Carrer de l'Escultora	Compensació bàsica	-	-	
PA-CGO003	Camí de Can Gonteres	Compensació bàsica	-	-	
PA-COL028	Carrer de Colom, 28	Compensació bàsica	-	AI	
PA.COL135	Carrer de Colom, 135	Compensació bàsica	-	-	
PA-FUP001	Fupar - Fira de Terrassa	Compensació bàsica	-	AD+ I	OR
PA-GAS004	Carrer del Gasòmetre 4	Compensació bàsica	-	AD+ I	AD
PA-GER001	Carrer del Germà Joaquim	Compensació bàsica	-	-	
PA-MEN001	Carrer Menéndez y Pelayo	Compensació bàsica	-	AD+ I	OR
PA-MOL001	El Molinot	Cooperació	-	-	
PA-MON311	Ctra. de Montcada 311	Compensació bàsica	-	AD+ I	OR
PA-MON330	Ctra. de Montcada 330	Compensació bàsica	-	AD+ I	OR
PA-MON409	Ctra. de Montcada 409	Compensació bàsica	-	-	
PA-MON413	Ctra. de Montcada 411-413	Compensació bàsica	-	-	
PA-MON415	Ctra. de Montcada 415	Compensació bàsica	-	-	
PA-MON485	Ctra. de Montcada 485	Compensació bàsica	-	-	
PA-MON495	Ctra. de Montcada 495	Compensació bàsica	-	-	
PA-MUN022	Passeig de la Muntanya	Compensació bàsica	-	-	
PA-NDT026	Navas de Tolosa, 26	Compensació bàsica	-	AD+ I	OR
PA-NDT042	Navas de Tolosa, 42	Compensació bàsica	-	-	AD
PA-OLE001	Carretera d'Olesa	Compensació bàsica	-	AD+ I	AD
PA-PAS001	Pl. Països Catalans	Compensació bàsica	-	-	
PA-ROD177	MN. A. Rodamilans 177	Compensació bàsica	-	AD+ I	OR
PA-STC001	Carrer Sant Carles	Compensació bàsica	-	-	
PA-TAL001	Ctra. de Talamanca 1	Compensació bàsica	-	AD+ I	OI
PA-TAL002	Ctra. de Talamanca 13	Compensació bàsica	-	AD	AD
PA-TAL003	Ctra. de Talamanca 17	Compensació bàsica	-	-	
PA-RIO099	Carrer de la Rioja	Cooperació	-	-	
Industrials- terciaris					
PA-ALE001	Carrer d'Alemanya	Compensació bàsica	-	-	
~~PA-ANO001~~	~~Carrer de l'Anoia~~	~~Cooperació~~	-	-	
PA-CGU001	Can Guitard	Compensació bàsica	-	AD	
PA-MIN010	Carrer del Miño 2-10	Compensació bàsica	-	-	
PA-MIN020	Carrer del Miño 20	Compensació bàsica	-	-	
PA-MIN085	Carrer del Miño 85-113	Compensació bàsica	-	-	
PA-SEU039	Av. Santa Eulàlia 39	Compensació bàsica	-	-	
PA-SEU053	Av. Santa Eulàlia 53	Compensació bàsica	-	-	
PA-SEU131	Av. Santa Eulàlia 131	Compensació bàsica	-	-	
Passeig Ponent					
Passeig Ponent- Poble Nou					
PA-PON155	Ronda de Ponent 151, Josep Llimona 5-13b	Cooperació	-	-	
PA-PON157	Ronda de Ponent 155-191, Josep Llimona 2-12b, Cid Campeador 1	Cooperació	-	-	
PA-PON195	Ronda de Ponent 195-201, Marià Benlliure 1-3	Cooperació	-	-	
PA-PON196	Ronda de Ponent 190-208	Cooperació	-	-	
PA-PON203	Ronda de Ponent 203-217, Marià Benlliure 2, E.Marquina 53	Cooperació	-	-	
PA-PON210	Ronda de Ponent, Eduard Marquina 42-50, Úbeda 23-43	Cooperació	-	-	
PA-PON214	Ronda de Ponent 214-216b, Ctra. Rellinars 301-309 bis i Úbeda 26-30	Cooperació	-	-	
PA-PON218	Ronda de Ponent 218, Ctra. Rellinars 290-292b, Baeza 23	Cooperació	-	-	
PA-PON219	Ronda de Ponent 219-223, Linares 3-5, Ctra. Rellinars 294-298	Cooperació	-	-	
PA-PON221	Ronda de Ponent 221-221bis, E. Marquina 60-66, Ctra. Rellinars 311-313	Cooperació	-	-	
PA-PON222	Ronda de Ponent 220-224, Baeza 22-28, Manuel de Falla 23-25	Cooperació	-	-	
PA-PON225	Ronda de Ponent 225-227, Linares 2-4, Manuel de Falla 27-29b	Cooperació	-	-	
Passeig Ponent- Can Boada					
PA-PON145	Ronda de Ponent 151	Cooperació	-	-	
PA-PON147	Ronda de Ponent 151b, Dos de Maig 41-47b	Cooperació	-	-	
PA-PON150	Ronda de Ponent 150 - Mercat	Cooperació	-	-	
PA-PON151	Ronda de Ponent, Avinguda de Can Boada	Cooperació	-	-	
Passeig Ponent- La Maurina					
PA-PON002	Ronda de Ponent 2-10, Sòria 3-8	Cooperació	-	-	
PA-PON005	Ronda de Ponent 15-19, Ctra d'Olesa 2-8, Núria 2-10	Cooperació	-	-	
PA-PON010	Ronda de Ponent, Watt 186-190, Núria 34.	Cooperació	-	-	
PA-PON012	Ronda de Ponent, Núria, Sant Lluís, Atenes	Compensació bàsica	-	AD+ I	OR
PA-PON016	Ronda de Ponent, Calderón de la Barca 91, M. Auxiliadora	Compensació bàsica	-	AD+ I	OR
PA-PON021	Ronda de Ponent 25-28, Núria 3-21	Cooperació	-	-	
PA-PON028	Ronda de Ponent 28-30	Cooperació	-	AD	
PA-PON034	Ronda de Ponent 34-40, Franc Comtat 146-150, Velázquez 111-113	Cooperació	-	-	
Passeig Ponent- La Cogullada					
PA-PON355	Avinguda de Joaquim de Sagrera 54-82, Pintor Torras 201-207	Cooperació	-	-	
PA-PON366	Avinguda de Joaquim de Sagrera 69-91, Linné 53-67, Aragó 4-14	Cooperació	-	-	
PA-PON367	Av. de Joaquim de Sagrera 94-102, Pintor Sorolla 1 i Edison 78-84.	Cooperació	-	-	
PA-PON376	Av. de J. de Sagrera 93-123, Lepant 289-291b, Navas de Tolosa 210	Cooperació	-	-	
PA-PON377	Avinguda de Joaquim de Sagrera 104-122, F.Layret 2, Edison 73-75.	Cooperació	-	-	
S DE MILLORA URBANA					
PM transformació					
PM-AEG001	Fàbrica AEG	Compensació bàsica	AD + P	AD+ I	AD
PM-AUR001	Pont Aurell Armengol	Compensació bàsica	AD + P	AD+ I	OR
PM-BAL163	Fábrica Sala Badrinas	Compensació bàsica	AD + P	AD	AD
PM-COR001	Vapor Cortès	Compensació bàsica	AD + P	AD + I	AD
PM remodelació					
PM-AMP068	Carrer Ample 68-78	Cooperació	-	-	
PM-AUX001	La Auxiliar Estambrera	Compensació bàsica	-	-	
PM-BAL240	Carrer de Baldrich 240	Compensació bàsica	-	AD+ I	
PM-BAR001	Ctra. de Montcada - Països Catalans	Compensació bàsica	AD + P	-	AD
PM-BAR003	Av. de Barcelona 3	Compensació bàsica	AD + P	-	Pendent AI
PM-BAR044	Av. de Barcelona 44	Cooperació	-	-	
PM-CAN001	Av. del Vallès	Compensació bàsica	-	-	Pendent AI
PM-CON001	Cal Conco	Compensació bàsica	AD	-	
PM-CRU223	Ctra. de Rubí 223	Compensació bàsica	AD + P	-	AD
PM-FRE001	Industrial Freixa	Compensació bàsica	AD + P	-	
PM-GLO110	Av. Glòries Catalanes 110	Compensació bàsica	-	-	
PM-GUA001	Carrer de Guadalquivir 1-11	Compensació bàsica	-	-	
PM-MAN001	Fàbrica Manent	Compensació bàsica	AD + P	AD+ I	OR
PM-MAZ075	Sta. M. de Mazzarel·lo	Compensació bàsica	-	-	
PM-MON267	Ctra. de Montcada 267	Compensació bàsica	-	-	
PM-NDT069	Navas de Tolosa 69	Compensació bàsica	AD + P	-	
PM-NDT130	Navas de Tolosa 130	Compensació bàsica	-	-	
PM-PIN001	Carrer del Pintor Huguet	Compensació bàsica	AI	-	
PM-RPA035	Rambleta del Pare Alegre	Compensació bàsica	-	-	
PM-SEU095	Av. Santa Eulàlia 95	Compensació bàsica	AD	-	OI
PM-SKE001	Saifa-Keller	Compensació bàsica	AD	AD	OI
PM-SSE100	Carrer de St. Sebastià 100	Compensació bàsica	AD + P	-	
PM-TDB103	Carrer del Tren de Baix	Compensació bàsica	-	-	
PM-UNI001	Unipuig	Compensació bàsica	AD + P	AD+ I	OR
PM-VAL011	Casa Germain	Compensació bàsica	AD + P	AD+ I	OR (Fase 1)
PM-VEN001	Carrer de Venus	Cooperació	AD + P	AD	OI
PM Completament					
PM-CMO001	Can Montllor	Compensació bàsica	AD + P	AD+ I	AD
PM-RBL001	Roc Blanc	Compensació bàsica	AD + P	AD	OI
PM-STP001	St. Pere de les Fonts	Cooperació	-	-	
PM-TOR001	Torre-Sana subsector 1	Compensació bàsica	AD + P	AD+ I	OR
PM-TOR001sb2	Torre-Sana subsector 2	Compensació bàsica	AD + P	AD + I	
PM Activitats					
PM-FRA001	Franja Nord subsector 1	Compensació bàsica	AD + P	-	
PM-FRA001	Franja Nord subsector 2	Compensació bàsica	-	-	
Altres PM					
PM-RAM001	Rambleta Pare Alegre / Navas de Tolosa		AI	-	
Passeig Ponent					
Passeig Ponent- Can Boada					
PM-PON142	Ronda de Ponent - Estació RENFE	Cooperació	-	-	
PM-PON144	Ronda de Ponent, Príncep de Viana, Dr. Fleming	Cooperació	-	-	
PM-PON153	Ronda de Ponent - Dipòsit MPAT - Mina Societat.	Compensació bàsica	-	-	
Passeig Ponent- La Maurina					
PM-PON020	Rda. de Ponent, M. Auxiliadora 155, Velázquez 59, Dom Bosco 80-86	Compensació bàsica	AD + P	AD+ I	OR
PM-PON111	Ronda de Ponent 111-131, Dom Bosco, Sicília.	Cooperació	-	-	
S PARCIALS					
PP Residencials					
PP-AYM001	Les Aymerigues	Compensació bàsica	AD	-	
PP-CC001	Can Colomer- Torrent Mitger	Compensació bàsica	AD + P	AD+ I	OI
PP-CMA001	Can Marcet	Compensació bàsica	AD	-	AI
PP Activitats					
PP-BEL001	Els Bellots	Compensació bàsica	AD + P	AD+ I	AD
PP-FAL001	Palau Sud - Can Guitard	Compensació bàsica	AD + P	-	AD
PP-FAL002	Palau Nord	Compensació bàsica	-	-	
S RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES					
ARE-PS					
	ARE Porta Sud		AD + P	-	

Q3- PROMOCIONS DE PROTECCIÓ OFICIAL DE TERRASSA

Ref.	Promoció	Promotor	Nº Habitatges	venda	lloguer	Data entrega
01	Santa Margarita	Patronato Municipal Proviviendas	156	156	0	1951
02	Can Boada del Pi	Patronato Municipal Proviviendas	50	50	0	1951
03	Pare Llaurador	Patronato Municipal Proviviendas	63	63	0	1951
04	Ruiz de Alda	Patronato Municipal Proviviendas	67	67	0	1953
05	Belchite	Patronato Municipal Proviviendas	34	34	0	1955
06	Zuloaga	Patronato Municipal Proviviendas	10	10	0	1955
07	Sant Llorenç	Obra Sindical del Hogar	1.758	1.748	10	1956
08	Egara	Obra Sindical del Hogar	200	200	0	1960
09	Montserrat	Obra Sindical del Hogar	542	532	10	1959-61
10	Ca n'Anglada (St. Cosme - Pl. Treball)	Vimutasa	167	167	0	1972
11	Ca n'Anglada (Gp. Santa Cecilia)	Vimutasa	160	160	0	1972
12	Can Palet (Guadalquivir)	Vimutasa	179	179	0	1974
13	Grípia	Vimutasa	386	386	0	1974
14	Can Jofresa	Obra Sindical del Hogar	820	817	3	1974
15	Pla del Bonaire	Obra Sindical del Hogar	892	890	2	1975
16	Can Boada	Vimutasa	300	300	0	1976
17	Can Palet (Gp. Guadiana)	Vimutasa	109	109	0	1976
18	Vilardell	Incasol	269	0	269	1976
19	Can Niquet	Instituto Nacional Vivienda	220	215	5	1980
20	Can Tusell	Incasol	800	431	369	1985
21	Grípia	Incasol	41	0	41	1985
22	Maurina	Societat Municipal d'Habitatge	24	22	2	1992
23	Torre-sana	Societat Municipal d'Habitatge	45	42	3	1993
24	Pla del Bonaire	Societat Municipal d'Habitatge	102	102	0	1993
25	Roc Blanc	Cooperativa	22	22	0	1993
26	Roc Blanc	Cooperativa Proha SCCL	160	160	0	1993
27	Roc Blanc	Cooperativa Habitatge Entorn	44	44	0	1994
28	Roc Blanc	Cooperativa Habitatge Entorn	88	88	0	1995
29	Can Petit	Incasol	192	185	7	1995
30	Roc Blanc I	Residencial Roc Blanc	167	167	0	1996
31	Roc Blanc	Cooperativa	180	180	0	1996
32	Roc Blanc	Cooperativa	22	22	0	1996
33	Roc Blanc	Cooperativa Habitatge Entorn	32	32	0	1997
34	Roc Blanc	Cooperativa Habitatge Entorn	24	24	0	1998
35	Can Roca I (Av. Béjar)	Residencial Roc Blanc (HT)	33	33	0	1998
36	Can Roca I (Alexandre Riquer)	Residencial Roc Blanc (HT)	14	14	0	1998
37	Can Roca I (Jocs Olímpics)	Residencial Roc Blanc (HT)	38	38	0	1998
38	Can Roca I (Av. Béjar)	Residencial Roc Blanc (HT)	25	25	0	1998
39	Roc Blanc II	Residencial Roc Blanc (HT)	164	164	0	1998
40	Les Arenes	Societat Municipal d'Habitatge	178	173	5	1997-1999
41	Ferroviaris	Societat Municipal d'Habitatge	60	60	0	2000
42	Costa Rica	Societat Municipal d'Habitatge	27	27	0	2001
43	Montserrat	Societat Municipal d'Habitatge	185	180	5	2002-2004
44	Les Fonts	Cooperativa Habitatge Entorn	60	60	0	2003
45	Logronyo	Societat Municipal d'Habitatge	54	50	4	2004
46	Les Fonts	Cooperativa Habitatge Entorn	12	12	0	2005
47	Can Roca	Habitatge Terrassa	129	95	34	2006
48	Palet i Barba	Habitatge Terrassa	14	0	14	2006
49	Ferran Casablancas	Habitatge Terrassa	15	0	15	2006
50	Pla de les Fonts	Incasol	38	0	38	2006
51	Baldrich	Habitatge Terrassa	13	13	0	2007
52	Ctra. Montcada	Habitatge Terrassa	30	23	7	2007
53	Ronda Ponent - St. Lluís	Habitatge Terrassa	84	60	24	2008
54	Alcoi- A. Riquer	Habitatge Terrassa	14	14	0	2008
55	Torre-sana (Edifici A)	Habitatge Terrassa	76	49	27	2010
56	Torre-sana (Edifici E)	Habitatge Terrassa	101	63	38	2010
57	Torre-sana (Edifici F)	Habitatge Terrassa	98	57	41	2010
58	Sant Leopold	Habitatge Terrassa	46	0	46	2010
59	Amadeu de Savoia	Habitatge Terrassa	8	8	0	2010
60	Plaça Ca n'Anglada	Habitatge Terrassa	12	0	12	2010
61	Ponent-M Auxliadora	Habitatge Terrassa	32	23	9	2010
62	Torre-sana (Edifici H)	Habitatge Terrassa	111	68	43	2010
63	22 de Juliol	Habitatge Terrassa	12	12	0	2010
64	Wilson	Obra Social La Caixa	22	0	22	2010
65	Torre-sana (Edifici G)	Habitatge Terrassa	31	27	4	2010
66	Torre-sana (Edifici I)	Habitatge Terrassa	58	52	6	2011
67	Torre-sana (Edifici J)	Habitatge Terrassa	58	52	6	2011
68	Casa Germain	Habitatge Terrassa	20	20	0	2011
69	Sant Valentí	Mobiral	2	2	0	2012
70	Maresme 56-62	Sabadell real estate development SL	22	0	22	2012
71	Maresme 48-54	Sabadell real estate development SL	23	0	23	2012
72	Miquel Vives	Siresa Nova	90	0	90	2012
73	Maria Auxiliadora - Mallorca	Fundació habitatge lloguer de caixa Terrassa *	35	0	35	2012
74	Can Colomer	Foment Immobiliari assequible, S.A.U.	128	0	128	2012
75	Dalmau 2	Sabadell real estate development SL	15	0	15	2013
76	Dalmau 2B	Sabadell real estate development SL	10	0	10	2013
		parc històric total	**10.522**	**9.078**	**1.444**	
				86%	**14%**	

Annex 3. INFORME DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Informe del procés participatiu del Pla local d'habitatge de Terrassa 2019-2025

març 2019



1. Fitxa tècnica

Títol del projecte: Procés participatiu del Pla local d'habitatge de Terrassa 2019-2025

Promou el procés: Ajuntament de Terrassa. Qualitat Democràtica

Objectiu: Recollir les visions i opinions de la ciutadania en relació als principals aspectes tractats en el Pla local d'habitatge així com les possibles propostes i línies d'actuació pel propers sis anys.

Període de realització del procés: De novembre de 2018 a març de 2019

Adreçat a: Tota la ciutadania, especialment als grups d'interès creats i partits polítics

Nombre mig de participants: 80 persones en els grups d'interès i entrevistes i 135 persones en el qüestionari online.

Eines utilitzades: Debats en petits grups i aportacions per targes, entrevistes individualitzades i sessions planaries.

Suport tècnic: GMG Gestió i Participació Ciutadana, S.L

2. Objectius

Els objectius del procés participatiu són:

1. Identificar les diferents visions sobre l'habitatge a Terrassa
2. Generar una reflexió compartida en torn al tema de l'habitatge
3. Incorporar els diferents agents que intervenen en l'àmbit de l'habitatge al procés d'elaboració del PLH



El present informe recull de manera sintètica i organitzada les diferents aportacions rebudes durant els tallers de participació del Pla local d'habitatge de Terrassa 2019-2025 així com també els resultats del qüestionari de l'espai digital.

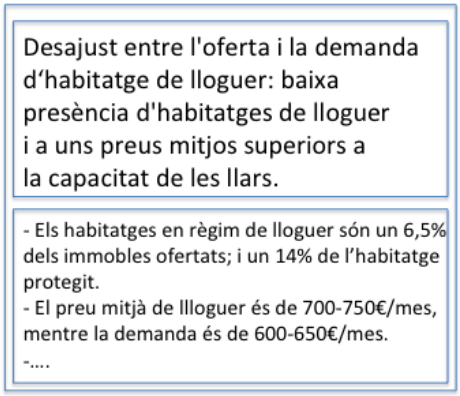
3. Metodologia participativa

Dinàmica dels grups d'interès

a) Moment de presentació

Presentació de la diagnosi a partir d'un resum sistematitzat organitzat en fitxes ordenades en blocs temàtics. Sala preparada amb cadires en mitja lluna i paperògrafs ja amb targetes penjades. Un primer moment consisteix en explicar les fitxes de la diagnosi i fer presentació dels participants.

Exemple de fitxa:

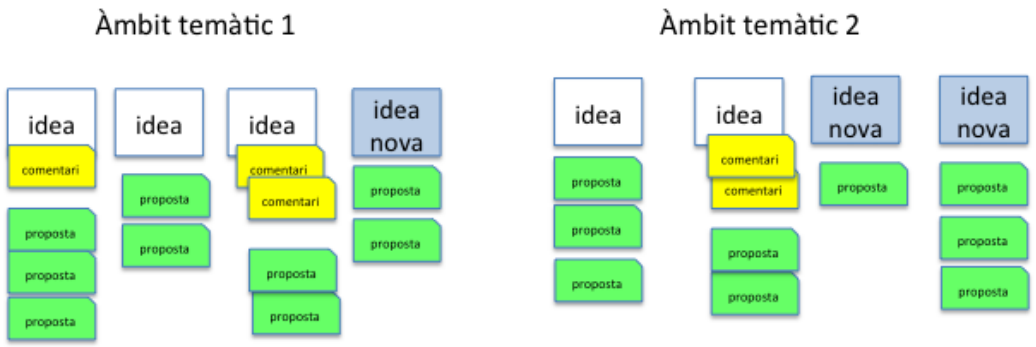


b) Moment de validació de la diagnosi elaboració de propostes

Posteriorment es fa un treball en grups (3-4 grupets de 4/6 persones) per fer comentaris a les fitxes existents (complementant, corregint...) i aportar-ne de noves tot en clau de diagnosi així com també fer aportacions en clau de proposta per donar resposta als elements de diagnosi identificats. Per fer-ho els participants tenen un document imprès amb totes les targetes; postits de diferents colors per fer comentaris a les fitxes presentades i propostes.

Després d'una hora aproximada de debat en grups, es va fer la posada en comú. Es recupera la mitja lluna i surt un representant de cada grup per exposar les seves aportacions mentre el dinamitzador va recollint les aportacions dels participants i les va plasmant en els plafons identificant coincidències, contradiccions... i obrint un petit **torn** de debat sobre tot allò presentat.

Exemple de com recollir les aportacions.



Entrevistes als grups polítics municipals

Durant el mes de gener i febrer es van realitzar entrevistes individualitzades a cadascun dels grups polítics amb representació municipal per tal de poder incorporar en la redacció del Pla les diferents visions i agents sobre l'habitatge i generar una reflexió compartida.

Es van realitzar entrevistes obertes per parlar sobre la vostra visió sobre la situació de l'habitatge a Terrassa (principals necessitats, problemàtiques, mancances, punts forts) i quines haurien de ser les línies de treball des del vostre punt de vista.

Qüestionari digital

Es va habilitar la plataforma participa.terrassa per tal de canalitzar tota la informació entorn el procés participatiu del PLH i al mateix temps es va obrir un qüestionari al conjunt de la ciutadania des del 20 de desembre de 2018 fins el 31 de gener de 2019.

Calendari del procés participatiu

PROCÉS PARTICIPATIU PLH	Novembre	Desembre	Gener	Febrer	Març	ESPAI
Presentació del PLH a la comissió política d'habitatge	Dmc 21 18:00h					Raval Montserrat
Sessió informativa del procés de participació del PLH 2019-2024		Dmc 12 18- 20h				Biblioteca Central de Terrassa
Constitució comissió seguiment del procés participatiu del PLH		Dmc 19 16-17h				Raval Montserrat
Treball amb GRUP INTERES Eix Interseccional			Dmc 9 18-20			Masia Freixa
Treball amb GRUP INTERES Eix social			Dmc 16 18-20			Masia Freixa
Treball amb GRUP INTERES Eix professional			Dmc 23 18-20			Masia Freixa
Comissió seguiment del procés participatiu del PLH				Dmc 6 18-19h		Masia Freixa
Sessió oberta a la ciutadania – devolució del treball amb els grups d'interès				Dmc 13 18- 20h		Biblioteca Central de Terrassa
Comissió seguiment del procés participatiu del PLH					Dmc 13 18-19h	Masia Freixa
Sessió oberta a la ciutadania – presentació final del Pla Local d'Habitatge					Dmc 20 18- 20h	Biblioteca Central de Terrassa

4. Resultats dels grups d'interès i entrevistes

A continuació s'exposen els resultats de les sessions amb els quatre grups d'interès i de les entrevistes individualitzades als grups polítics municipals.

S'ha mantingut l'estructura dels quatre blocs temàtics: Estat dels habitatges construïts, les persones i l'habitatge, l'oferta i la demanda d'habitatge, i el planejament urbanístic i les reserves per futur habitatge; així com també els conceptes/àmbits de treball dins de cadascun d'aquests quatre grans grups, equivalents a les fitxes utilitzades durant la sessió.

D'aquesta manera es pretén ser el més fidel possible en el buidatge de les aportacions i agrupar-les en funció de seu nivell d'acord. Així doncs, per a cadascuna de les fitxes s'ha

resumit d'una banda les aportacions a la diagnosi i per altra banda les aportacions de propostes s'han dividit entre aquelles amb més acord, és a dir, les que han rebut un consens per part de 3 o més grups d'interès, i aquelles altres propostes que no han tingut un consens tan ampli en els diferents grups de treball però que també s'incorporen ja que es considera que són rellevants dins de cada eix de treball.

Mencionar que dins la participació de l'eix social, es va aportar *el Document de propostes de la Comissió ciutadana de seguiment i impuls de la Carta europea de salvaguarda dels drets humans a la ciutat*, i que s'ha recollit conjuntament amb la resta de propostes.

Eix interseccional (18 persones)

Entitats representants dels consells municipals:

Consell Igualtat - Associació de dones de ca n'Anglada
Consell de serveis socials - FAVT
Consell de Gent Gran - Associació de gent gran del D2, comissió de residències i comissió de cohousing
Comissió d'accessibilitat - Coordinadora Capaç
Taula Capacitats Diverses - Prodis
Àrea de ciutadania - ACRS Terrassa

Serveis amb representació tècnica municipal:

Servei a les persones - Gent gran, polítiques de gènere, joventut, salut comunitària
Oficina de Capacitats diverses
Ciutadania
Estructura territorial- districtes





Eix social (22 persones)

Representants d' Entitats / ciutadania:

Xarxa Alei - ACAU
PAH
Colectivo sin vivienda
Sindicat de llogateres
Observatori drets socials
Espai drets / Comissió ciutadana de seguiment i impuls de la carta europea de salvaguarda dels drets humans de la ciutat
Síndica de greuges

Serveis amb representació tècnica municipal:

Serveis Socials - atenció primària
Àrea 3 - planificació estratègica
Polítiques Socials d'Habitatge - ocupacions, mesa emergència, Ofimape, suport a comunitats
Societat Municipal d'Habitatge - borsa de mediació per al lloguer i departament jurídic







Eix professional (14 persones)

Representants de col·legis professionals i altres externs:

Col·legi d'advocats
Col·legi d'aparelladors
Col·legi d'enginyers
Col·legi de metges
Xarxa d'Economia Solidària
Vida Sostenible- Cohousing
APIS

Serveis amb representació tècnica municipal:

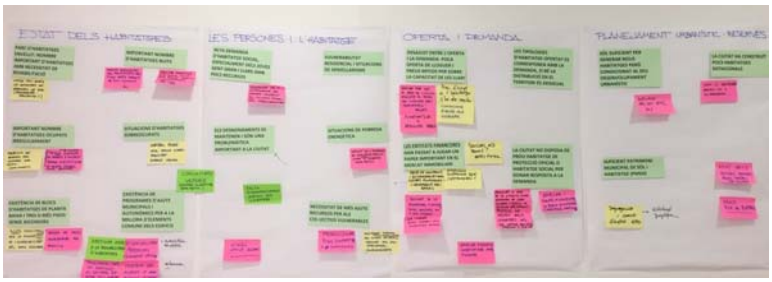
Urbanisme
Universitats
Cartografia i Població
Societat Municipal d'Habitatge - departament social i tècnic
Polítiques Socials d'Habitatge





Sessió tècnics municipals (18 persones)

Ciutat Resilient - Projectes Smartcity
Urbanisme - Planejament, llicències i departament jurídic
Medi Ambient - Gestió energètica
Serveis socials - atenció primària
Observatori de la ciutat
Educació
Polítiques Socials d'Habitatge - mesa d'emergència, suport a comunitats, ofimape
Societat Municipal d'Habitatge - departament tècnic i social
Oficina d'accessibilitat
Programes - àrea 3

Entrevistes individualitzades

29/01/2019. Candidatura d'Unitat Popular (CUP)	Marc Medina
31/01/2019. Terrassa en Comú (TeC)	Xavier Matilla i Javier Martínez
01/02/2019. Partit Socialista de Catalunya (PSC)	Eva Candela i Marc Armengol
04/02/2019. Ciutadans (Cs)	David Aguinaga

05/02/2019. Partit Popular (PP)	Alejandro Rodríguez
05/02/2019. Partit Demòcrata (PDeCAT)	Miquel Sàmper
12/02/2019. Esquerra Republicana de Catalunya (ERC)	Isaac Albert i Carles Caballero

ESTAT DELS HABITATGES CONSTRUÏTS

PARC D'HABITATGES ENVELLIT AMB NECESSITAT DE REHABILITACIÓ.

Diagnosi:

- Necessitat de disposar de dades sobre l'estat de conservació dels habitatges desagregades territorialment per poder vincular-les amb les problemàtiques socials, i així poder detectar focus d'intervenció.
- Hi ha el dubte de quins són els motius pels quals les comunitats no afronten la ITE, i es planteja si és per una qüestió econòmica.
- Procés d'envelliment i deteriorament dels habitatges amb greus deficiències arquitectòniques i d'habitabilitat.
- Necessitat de conèixer si la reducció dels ajuts ha estat deguda a un mal disseny d'aquests ajuts o a una davallada dels recursos destinats a aquests ajuts.
- Es detecten situacions d'impossibilitat d'afrontar el copagament per part dels propietaris.

Propostes amb més acord:

- **Ajuts a la rehabilitació dels edificis, tant dels elements comuns com de l'interior dels habitatges:** Donat l'estat d'envelliment del parc d'habitatges, es planteja la necessitat d'oferir més ajuts, amb més dotació i a tota la ciutat, així com buscar estratègies i altres ajuts a nivell metropolità. Caldria fer una millor difusió dels ajuts municipals o autonòmics existents i una actitud proactiva de l'ajuntament perquè es coneguin més i més persones puguin accedir-hi. Caldria també establir criteris per condicionar-los preferentment a les situacions de més urgència en la intervenció i a les llars i comunitats més vulnerables. Els ajuts haurien d'anar destinats tant a la millora d'espais comuns (ascensors, façanes, eliminació de barreres arquitectòniques...) com a la millora de l'interior dels habitatges. Finalment també es planteja que aquelles persones que hagin rebuts ajuts a la rehabilitació i que posteriorment posin el pis a lloguer, ho facin amb uns topalls per garantir que aquest preu serà assequible.

- **Ajuts per a les ITE, tant per la seva realització com per la posterior rehabilitació:** Es proposa establir una línia d'ajudes municipals, coordinades amb les que es puguin oferir a nivell de la Diputació i de la Generalitat, per facilitar que es passin més Inspeccions tècniques d'edificis. Es destaca la necessitat d'oferir ajuts tant per a realitzar la inspecció com, sobretot, per facilitar que es realitzi la rehabilitació en funció de les mesures correctores que se'n derivin i indexar subvencions en funció del resultat de la ITE.

- **Mecanismes de control i monitorització de l'estat dels habitatges:** Es considera important fer un seguiment acurat i continuat de l'estat de manteniment dels habitatges i per això caldria dotar-se d'un pressupost per a aquest objectiu i establir un servei específicament dedicat a aquesta funció. L'objectiu seria fer un estudi en

profunditat de quin és l'estat dels habitatges i establir els indicadors i els mecanismes de control per anar monitoritzant aquesta realitat de manera periòdica i tenir sempre dades actualitzades.

- **Foment de la masoveria urbana** com un mecanisme per millorar l'estat de manteniment dels edificis, a l'hora que s'ofereix una solució habitacional per a determinats perfils que puguin estar interessats a estar com a llogaters d'un habitatge a canvi de fer-ne tasques de manteniment i rehabilitació.

Altres propostes:

- Preveure mecanismes que permetin que les persones d'edat avançada que viuen en cases grans puguin cedir-les, o en masoveria urbana, a canvi d'un habitatge més adequat per ells.
- En aquells casos en què hi hagi blocs d'habitatges en tal mal estat que la rehabilitació és molt difícil, seria millor enderrocar-los i reubicar temporalment la població afectada. En aquests casos és important que la reubicació no es faci lluny del barri on viuen i per això es proposa, per exemple, agilitar el canvi d'ús de locals del barri en habitatge per acollir les persones afectades pels enderrocs.
- Elaborar una ordenança d'edificació i eficiència energètica per a la rehabilitació.
- Incorporar criteris de salut en la rehabilitació dels edificis existents. Això afectaria a aspectes com l'accessibilitat, amb la importància dels ascensors, a les condicions que han de tenir els patis de llums, etc. En la nova edificació s'és molt exigent, i caldria ser-ho també amb la rehabilitació.
- Redactar un decàleg o una guia de "tips" o recomanacions saludables per al manteniment del parc d'habitatges.
- Desenvolupar projectes d'economia circular per aconseguir una major sostenibilitat en els edificis.
- Oferir un servei de suport a col·lectius vulnerables mitjançant la sensorització dels habitatges per ajudar a detectar necessitats.

IMPORTANT NOMBRE D'HABITATGES BUITS:

Diagnosi:

- Necessitat de disposar d'un mapa de qui són els grans tenidors dels habitatges en venda i en lloguer al municipi.
- Necessitat d'un estudi del nombre d'habitatges inacabats.
- Existència d'una comissió d'empadronaments i d'una comissió d'ocupacions.
- Dificultat creixent per contactar amb els fons "voltor" per establir una interlocució amb ells. La interlocució era més fàcil amb les entitats financeres, però al vendre aquestes els habitatges a fons "voltor", aquesta interlocució és molt més complicada.
- Es percep una manca de compromís i responsabilitat social de les entitats financeres, que comporta paral·lelament una degradació dels barris i situacions d'ocupació que s'estanquen.

Propostes amb més acord:

- **Estudi en profunditat que permeti dimensionar i caracteritzar la situació dels habitatges buits per poder definir mesures d'actuació ben ajustades a la realitat:** Es valora com a prioritari el coneixement en profunditat dels habitatges buits del municipis, disposant d'informació sobre elements com: el nombre d'habitatges buits; si són propietat de particulars, d'entitats financeres, de fons d'inversió, etc; en quina

situació jurídica es troben; en quin estat de conservació es troben i si són o no habitables; o quina és la seva distribució territorial.

- **Informació i incentius als propietaris per mobilitzar pisos buits, especialment per lloguer social:** Cal una intervenció decidida i una mediació del sector públic per fer aflorar pisos buits i aconseguir posar-los al mercat. Per una banda cal informar dels incentius i les mesures existents i més específicament es proposa desenvolupar una campanya per donar a conèixer la borsa de mediació, per tal que més propietaris de pisos la coneguin i puguin aportar-hi els seus habitatges. Per una altra banda cal oferir incentius als propietaris perquè particulars posin habitatges buits en circulació i ho facin preferentment a la borsa d'habitatges socials. Aquests incentius podrien ser bonificacions en l'IBI si els posen a lloguer social o donar garanties i seguretat en el cobrament de les rendes o subvencions a la rehabilitació en aquells habitatges que es destinin a lloguer social.

- **Adquisició de pisos buits d'entitats financeres i fons "voltor" per part de l'administració:** Cal buscar les estratègies més adequades per mobilitzar els actius immobiliaris de les financeres i els fons "voltor", sigui via legislació que faciliti l'adquisició d'habitatges buits per part de l'administració o que els obligui a posar un % dels seus habitatges per a habitatge públic; sigui via convenis per l'adquisició dels habitatges o sigui via entesa amb els propietaris perquè posin els pisos la borsa de lloguer social a canvi de garanties.

- **Sancions a grans tenidors, garantint la seguretat jurídica, per tal de disposar dels seus habitatges per a lloguer social:** Cal desenvolupar mesures sancionadores, entre d'altres possibles mesures, per incidir en els casos d'habitatges d'entitats financeres en situació de desocupació permanent i injustificada (HADI). Una d'aquestes estratègies seria instar al Parlament de Catalunya que elabori el reglament que possibiliti les sancions als tenidors de pisos buits o que incompleixin la funció social de l'habitatge amb plena seguretat jurídica segons el que disposa la Llei pel dret a l'habitatge i que habiliti als ens municipals per poder-ho executar i accelerar la imposició de sancions als grans tenidors que tinguin pisos buits.

Altres propostes:

- Elaborar una ordenança de verificació dels pisos buits.
- Desenvolupar l'expropiació definitiva dels habitatges buits.
- Iniciar i reactivar expedients d'expropiació temporal d'ús d'habitatges de fons voltors, donat que la interlocució amb ells és moltes vegades impossible.
- Fer un seguiment de les transmissions d'habitatges socials d'entitats financeres cap a fons d'inversió, ja que hi ha el dubte sobre què passarà quan acabin els contractes socials, si aquests seguiran o no.

IMPORTANT NOMBRE D'HABITATGES OCUPATS IRREGULARMENT

Diagnosi:

- Es detecta la presència de grups organitzats que fan mercadeig amb els pisos buits: en molts casos obren els pisos i cobren lloguers, a banda dels problemes comunitaris que també provoquen.
- Una part dels habitatges ocupats estan molt degradats.
- Des de l'ajuntament s'està treballant en la presència de sensors per detectar habitatges ocupats ja que aquest sensor avisa quan algú punxa els subministraments.

Propostes amb més acord:

- **Estudi sobre el nombre real d'ocupacions, propietat de l'habitatge i perfil dels ocupants:** Cal poder disposar d'una radiografia actualitzada i el més ajustada possible dels habitatges ocupats per poder dimensionar aquesta problemàtica i poder ajustar millor les respostes que s'hi donen. Es vol saber quants casos reals d'ocupació hi ha, i no només aquells en els què ha intermediat l'ajuntament; qui és el titular real de l'immoble, degut a l'impàs legal que es produeix en casos d'execucions hipotecaries, etc; quin tipus de persones i famílies estan ocupant habitatges actualment i en quines condicions ho fan (saber si són famílies amb menors, famílies que estan negociants un lloguer social amb el propietari, etc.); diferenciar els tipus d'ocupacions i entendre quina es la casuística de cadascuna, etc.

- **Elaboració un protocol d'actuació i resposta per a les ocupacions "incíviques" en pisos de particulars i del parc municipal (sense acord en els criteris concrets)**: Hi ha un acord general en la idea que cal actuar davant d'aquestes situacions i oferir solucions a les persones afectades, però no hi ha acord sobre com fer-ho. Per una banda, es proposa detectar aquells grups organitzats que es dediquen a obrir pisos i oferir-los en ocupació irregular a canvi de diners; i desenvolupar mesures de pressió per poder acabar amb aquestes pràctiques i aconseguir "desenganxar" les persones que accedeixen a pisos ocupats a través d'aquests grups. Per altra banda es proposa crear un protocol d'actuació clar i algun tipus de brigada especialitzada que ajudés a resoldre el conflicte i a donar una solució habitacional als ocupants, especialment quan es tracti de pisos del parc municipal.

Altres propostes:

- Regularitzar els ocupes "bons" a través d'una intervenció ajuntament-bancs.
- Pressionar als govern català i espanyol perquè qualifiquin com a habitatge de protecció oficial els pisos buits i els pisos ocupats. És a dir, si hi ha un bloc d'una entitat bancària ocupat, en comptes de desallotjar els ocupes i portar-los a altres habitatges, es podria a arribar a algun acord amb l'entitat bancària per cedir ja aquest bloc com a HPO.
- Demanar l'expropiació d'aquells habitatges de grans tenidors que ja estiguin ocupats, d'acord amb el que estableix la llei, per a aquelles famílies que ja l'estan ocupant.
- Fomentar l'empadronament de les famílies als pisos ocupats per visibilitzar la seva situació i que puguin accedir al circuit dels serveis socials, i alhora que sàpiguen que l'ajuntament estarà al seu costat i que té recursos destinats a aquestes situacions.
- No criminalitzar les ocupacions irregulars ja que bona part d'elles són "de bona fe" i procurar garantir els subministraments bàsics.
- Impulsar mesures perquè les persones i famílies reallotjades puguin regularitzar la situació legal de la tinença en el mateix o en altre habitatge.

SITUACIONS D'HABITATGES SOBREOCUPATS

Diagnosi:

- La sobreocupació d'habitatges pot tenir a veure també amb la diversitat de models familiars, atenent als diversos orígens culturals i nacionalitats de la població, i hi ha casos en que viure amb la gent gran de la família i/o acollir a familiars que tinguin problemes és una pràctica normalitzada.
- Preocupant presència d'habitatges sobreocupats i de persones reallotjades en pisos prèviament desocupats.

Propostes:

- Controlar a través del padró i de la cèdula d'habitabilitat l'ocupació màxima dels habitatges.

EXISTÈNCIA DE BLOCS D'HABITATGES DE PLANTA BAIXA I TRES O MÉS PISOS SENSE ASCENSORS QUE DIFICULTEN LA MOBILITAT I ACCESSIBILITAT.

Diagnosi:

- El procés d'envelliment de la població suposarà un agreujament d'aquesta problemàtica.

Propostes:

- Promoure mesures que permetin quantificar quants dels habitatges que es troben en aquesta situació es podrien arribar a fer accessibles, i fer un estudi de la situació i estat del parc d'habitatge existent a nivell tipològic i de possibilitat d'instal·lació d'ascensors.
- Plantejar l'adequació interna dels habitatges, potser a través d'una normativa més estricta que l'actualment existent.
- Crear una bossa de pisos accessibles per tal que persones grans i persones amb mobilitat reduïda que visquin en pisos no accessibles poguessin fer una permuta i accedir a un habitatge condicionat i accessible a canvi de posar el seu habitatge a la borsa de lloguer.

COMUNITATS VEÏNALS

Propostes:

- Tenir en consideració les comunitats veïnals en els diferents usos dels habitatges ja que existeixen comunitats difícils, d'altres no constituïdes, d'altres amb problemes amb els llogaters...

LES PERSONES I L'HABITATGE

ELS CASOS DE DESNONAMENTS ES MANTENEN I SÓN UNA PROBLEMÀTICA IMPORTANT A LA CIUTAT

Diagnosi:

- Alguns jutjats no col·laboren adequadament en el protocol de comunicació amb els serveis socials en relació als llançaments hipotecaris.
- Existència, de manera cada cop més generalitzada, de desnonaments amb data oberta, que provoquen un situació d'indefensió en les persones afectades i dificulten la intervenció dels serveis socials.
- S'estan acabant els contractes de lloguer social de 3 anys que havien fet entitats bancàries en situacions d'execucions hipotecaries d'acord amb el que estableix la llei 24/2015 i un cop passat el termini poden apujar el preu dels lloguers i això provocarà un increment de la demanda d'habitatge social.
- Considerar el futur augment que es preveu de llançaments de lloguer.
- Els desnonaments poden ser tant per impagaments de lloguer, com d'hipoteques, o també degut a que no es renova el contracte, normalment per una alça del preu del lloguer no assumible.

Propostes amb més acord:

- **Aplicació dels protocols i millora de la comunicació i coordinació entre l'ajuntament i els jutjats en els processos de desnonaments:** Millorar la comunicació i la coordinació amb els jutjats per exigir el compliment d'allò que estableix la legislació i els protocols existents. En concret, es destaca la necessitat de complir de manera efectiva allò que disposa el Protocol d'execució de diligencies de llançament en els partits judicials de Catalunya que preveu la comunicació i coordinació en matèria de desnonaments entre l'ajuntament de Terrassa i els jutjats de Terrassa dels llançaments que provoquen la pèrdua d'habitatge habitual de persones en situació d'exclusió residencial, ja sigui d'hipoteques, lloguers o ocupacions. També es planteja que l'ajuntament hauria d'establir una interlocució directa amb el degà dels jutges de Terrassa per intentar aconseguir que els jutges fossin més sensibles i fos més fàcil tenir una interlocució amb ells en relació a temes d'habitatge.

Altres propostes:

- Aturar desnonaments oberts i exprés i d'aquelles persones que ja estiguin a la mesa d'emergència.
- Aturar els desnonaments a la ciutat mentre s'estigui redactant el PLH, que és l'instrument que haurà d'establir les mesures generals en relació a l'habitatge.
- Dissenyar i crear una nova unitat antidesnonaments en la que hi participin i es coordinin els diferents agents que intervenen en aquests processos de desnonament per treballar de manera preventiva, abordant de manera adequada les diferents situacions per trobar la manera més adient per actuar i oferint un millor acompanyament jurídic als llogaters.
- Millorar el servei de mediació hipotecària i creació d'un torn d'ofici especialitzat en expedients hipotecaris des del Col·legi d'Advocats de Terrassa.
- Recolzament a la població que disposa d'habitatge però que presenta un problema per mantenir-lo. Tenir en consideració que no només hi ha el repte de les situacions l'emergència social, sinó que també hi ha persones que estan en un nivell no tan urgent però en situació de possible risc.
- Incrementar els recursos humans i econòmics per a l'OFIMEH-LL.

SITUACIONS DE POBRESA ENERGÈTICA

Propostes amb més acord:

- **Mesures i protocols antitalls eficaços per garantir els subministraments bàsics a les famílies en situació de vulnerabilitat residencial**: Cal aplicar un protocol antitalls de subministraments eficaç i fer contractes solidaris a tots els subministraments bàsics a famílies vulnerables i en situació d'exclusió residencial. En el cas de l'aigua cal que les llars vulnerables del municipi que compleixin el requisits de la "Instrucció de Servei d'instal·lació de comptadors d'aigua provisional d'emergència per a persones o unitats de convivència en situació de risc d'exclusió residencial" vigent a Terrassa des de desembre del 2016 i que encara no disposin del comptador corresponent. Aquesta regularització ha de tenir caràcter d'urgència en el cas que hi visquin infants. Pel que fa a la resta de subministraments es proposa impulsar mesures legislatives per regularitzar l'alta dels subministraments d'energia (llum i gas) a totes les llars vulnerables del municipi un cop presentats els documents d'empadronament de les persones que hi viuen i dels butlletins pertinents que certifiquin l'estat correcte de les instal·lacions. Aquesta regularització ha de tenir caràcter d'urgència en el cas que hi visquin infants.

Altres propostes:

- Millorar els serveis existents sobre pobresa energètica, amb una millor dotació de recursos humans i materials de l'OFIMAPE i millor difusió per arribar a més persones.
- Monitoritzar la pobresa energètica: Publicar i mantenir, de forma trimestral a la pàgina web de l'Ajuntament les dades sobre pobresa energètica:
    - El nombres de famílies que manifesten impossibilitat de pagar els subministres o deutes que reben bonificacions relacionades amb la pobresa energètica.
    - Els talls produïts al municipi en relació als serveis d'aigua, llum i gas.
    - Quantitats econòmiques destinades a ajudes per pagar els deutes i factures dels subministraments i número d'unitats familiars que les han rebut.
    - Sancions coercitives a empreses subministradores per incompliment de la llei 24/2015.
    - Especificar la destinació concreta de les quantitats cobrades.

VULNERABILITAT RESIDENCIAL I ACTUACIONS DES DEL TERCER SECTOR

Diagnosi:

- Necessitat d'aplicar una perspectiva interseccional en l'anàlisi i les propostes en matèria d'habitatge: ocupació de les persones d'orígens diversos per motius de pobresa energètica, més precisió en la detecció i atenció de les necessitats de dones, grans, joves, origen divers, dones grans soles, monomarentals, dones d'origen estranger, persones grans dependents...
- Si la dada que només hi ha 1 habitatge per a violència de gènere al municipi és correcta, es valora com a insuficient per atendre les necessitats existents.
- Insuficiència de recursos per a persones amb discapacitat i problemàtiques de salut mental
    - Segons dades de l'IDESCAT, l'any 2017 a Terrassa hi havia un total de 14.732 persones amb un grau de discapacitat reconegut. D'aquestes, 4.898 amb un grau superior al 65 % (1.859 superior al 75%). Amb discapacitat intel·lectual es comptabilitzen 1.798. L'evolució històrica de població ens indica que aquestes xifres aniran en augment en els propers anys.
    - Hi ha un nombre molt elevat de ciutadans que necessiten, ara o en el futur, per motiu de la seva dependència, un lloc on viure amb les condicions necessàries d'accessibilitat i, a més, rebre els suports necessaris per desenvolupar la seva vida.
    - Insuficiència de recursos d'aquests tipus, el que impedeix la vida independent d'aquestes persones.
    - Es detecta una alta demanda de llars per a persones amb discapacitat psíquica greu.
- Necessitat de distingir entre habitatge assequible i habitatge social per tal de visualitzar els dos tipus: emergència i assequible.
- Les polítiques socials d'habitatges han anat dirigides a pal·liar els efectes de les conseqüències de la manca de recursos per a solucions estructurals de la manca d'habitatge social:
    - Ajuts municipals d'urgència social en concepte d'habitatge l'any 2017: 602 (accés i deutes) i 1.686 (subministraments bàsics) i 52 (altres).
    - Ajuts autonòmics al pagament del lloguer l'any 2017: 2.177 + 85 especial urgència
- Situacions de vulnerabilitat de la població estrangera:
    - La situació irregular implica un alt nivell de precarietat en molts aspectes. En aquest col·lectiu és molt habitual el lloguer d'habitacions, de vegades amb

sobreocupació, i fins i tot amb ocupacions. Moltes vegades no els deixen empadronar. No existeix cap regulació en aquest àmbit.
    - Reagrupament familiar: És un tràmit del tot significatiu per la vida de les persones immigrades. En les actuals condicions de preus alts i precarietat laboral, les famílies moltes vegades no poden accedir a un pis més gran per a reagrupar la família. En moltes ocasions pot implicar canviar de barri, a zones més econòmiques el que pot fomentar la segregació d'aquestes famílies.
    - Desconeixement dels drets i recursos en relació a l'habitatge, fa que aquestes persones tinguin por a denunciar situacions de discriminacions o situacions d'abusos.
    - Empadronament i escolarització. La segregació en l'accés a l'habitatge, remet directament en una segregació escolar, i per tant també afecta a la població infantil.
    - Cal posar especial atenció en les dones que treballen a la llar com a internes.

Propostes amb més acord:

- **Ampliació dels recursos habitacionals per atendre les situacions d'emergència:** Cal ampliar el nombre d'habitatges destinats a habitatge d'emergència habitacional de forma progressiva al llarg dels anys d'implementació del Pla Local d'Habitatge fins a cobrir la demanda de persones inscrites en la taula d'emergència habitacional. Es proposa valorar tots els possibles recursos disponibles per donar la millor resposta possible, sigui creant un equipament específic, un alberg per a casos d'emergència, o disposant d'habitatges transitoris.

- **Ampliació dels ajuts i els recursos habitacionals per a persones amb discapacitat, amb especial atenció a la discapacitat intel·lectual:** A nivell general es planteja que cal incrementar els recursos i l'oferta per a col·lectius amb discapacitat i en situacions de dependència. Entrant en l'àmbit més específic de la discapacitat intel·lectual, es proposa dotar la ciutat de diferents recursos que contemplin la realitat social de les persones amb discapacitat intel·lectual, com pisos accessibles (també en el seu interior) per a persones amb discapacitat física o sensorial; pisos tutelats, llars-residència i residències per a aquelles persones que, per la seva discapacitat intel·lectual necessiten un suport específic que pot arribar a ser de molta intensitat. També es planteja la importància d'assolir una bona coordinació amb les diferents administracions i amb les entitats que han de gestionar aquests recursos.

- **Ampliació dels habitatges per a col·lectius específics (gent gran, joves, violència masclista...)**: Es proposa combinar diferents solucions per trobar el més adient a cada cas i poder donar resposta a les necessitats existents: Disposar de més habitatges tutelats, sigui amb parc propi o a través de convenis amb entitats del tercer sector, per a col·lectius vulnerables com persones amb discapacitat o víctimes de maltractaments; promoure habitatges intergeneracionals (aplicant una lògica similar a un banc del temps en habitatge) amb un finançament adequat pels programes associats; promoure l'acolliment familiar temporal, facilitant la mediació entre l'ajuntament i particulars que puguin acollir persones de manera temporal (estudiants, feina, situacions puntuals,...); disposar de més habitatges per atendre situacions de violència masclista; o impulsar mesures per a l'accés a l'habitatge dels joves.

- **Ajuts al lloguers i polítiques d'acompanyament i d'inserció social i laboral:** Donar continuïtat i ampliar les línies d'ajut al lloguer existents i acompanyar-les de les eines de suport social i laboral a les persones vulnerables, per anar apoderant-les i facilitar el procés de reinserció social i laboral d'aquestes. Com a exemple, es parla de la necessitat de donar prioritat a les llars monomarentals per accedir a ajuts i recursos

d'habitatge i d'oferir solucions per a la gent gran que no té accés als ajuts de dependència però tampoc disposen de recursos suficients per pagar una residència.

Altres propostes:

- Augmentar la cooperació entre l'ajuntament i les entitats que treballen en aquest àmbit. Cal donar més suport a les entitats socials que treballen amb col·lectius en situació d'exclusió social buscant-los habitatge per ajudar en el procés de reinserció.
- Impulsar les mesures per a l'accés a l'habitatge per als sense llar, com *el housing first o altres,* per aconseguir que a Terrassa no hi hagi ningú sense sostre.
- Desenvolupar polítiques preventives adreçades a la infància en situacions d'itinerància habitacional.

OFERTA I DEMANDA D'HABITATGE

DESAJUST ENTRE L'OFERTA I LA DEMANDA D'HABITATGE DE LLOGUER: LA CIUTAT NO DISPOSA DE PROU HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL O HABITATGE SOCIAL PER DONAR RESPOSTA A LA DEMANDA.

Diagnosi:

- Necessitat de disposar de dades del percentatge real d'habitatges de lloguer que corresponen a grans tenidors i a particulars.
- Necessitat de dades desagregades per barri per poder afinar més les problemàtiques, per exemple el preu del lloguer per barris.
- Fer una estimació quantitativa de l'oferta (volum de lloguer i venda) i de la demanda (tenir en compte la demanda latent, la sobreocupació, exògena,...).
- Necessitat d'incorporar a la diagnosi les situacions de discriminació que pateixen les persones estrangeres en l'accés al mercat de lloguer.
- Les normes jurídiques d'estrangeria per a persones no comunitàries són una gran barrera per tenir una vida normalitzada, també en l'accés i el manteniment de l'habitatge; tenen més dificultats per accés al mercat laboral, per la situació irregular administrativa, o bé per discriminacions racistes i xenòfobes.
  Barreres a l'accés a l'habitatge:
  - La demanda de contractes laborals estables és una problemàtica per a tothom a l'hora d'accedir a un habitatge, més encara per a persones en situació irregular, o per a persones que treballen sense contracte.
  - La duració temporal dels permisos vinculats a la llei d'estrangeria: la renovació de la documentació, creuada amb els contractes de treball temporal, a vegades són una limitació per comprar o llogar.
  - Prejudicis de pobresa i animadversió d'algunes immobiliàries a l'hora d'oferir habitatges a persones estrangeres, inclús s'arriben a publicar anuncis discriminatoris.
  - No totes les persones estrangeres immigrades compleixen els requisits per accedir a ajudes d'habitatge social.
- A l'hora de valorar els ingressos d'una persona/família per accedir a un habitatge de lloguer, els API i les immobiliàries no tenen en compte les ajudes (RGC) que reben (aquestes ajudes no són embargables i per això no les consideren) i això suposa una important barrera al lloguer per a les famílies que reben aquestes ajudes.
- Existència d'una borsa d'habitatges de la Cambra de la Propietat que dóna crèdits tous als propietaris per rehabilitar pisos i posar-los al mercat.
- La creixent bombolla en els preus de lloguer impossibilita l'accés a l'habitatge digne a miler de famílies.

- Les dades del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial són insuficients per dimensionar la demanda d'habitatge social donat que existeix una demanda molt invisible associada a una alta vulnerabilitat: discapacitat, malaltia mental, etc.
- La llista de sol·licitants és alta i amb llista d'espera.
- Necessitat d'incloure i tenir en compte totes aquelles persones que no poden accedir a ajuts socials però que tenen una vida laboral discontínua.
- Tenir en compte l'Impacte futur en els infants de les situacions de vulnerabilitat residencial.
- Risc de segregació i guetització de la pobresa.
- Presència de persones amb estades temporals a la ciutat per motius de feina o estudis que no troben un habitatge que s'adeqüi a les seves necessitats.
- Problemàtica de tenir un volum considerable de parc públic municipal però amb poca rotació.

Propostes amb més acord:

- **Regulació del preu del lloguer**: Desenvolupar aquelles mesures legislatives, sigui a nivell municipal mitjançant una ordenança o algun altre instrument adequat, sigui a nivell de Generalitat o sigui a nivell estatal per exemple instant a modificar la LAU, que permetin establir topalls en els preus dels lloguers.

- **Intermediació entre l'ajuntament i els privats ofertants d'habitatge per millorar les condicions d'accés dels llogaters al mercat lliure:** Cal desenvolupar una intermediació activa entre l'ajuntament i els propietaris i les immobiliàries per eliminar aquelles situacions que suposen una barrera en l'accés a l'habitatge de lloguer per a determinats perfils i col·lectius. Per una banda caldria resoldre els casos en què tot i complir els requisits econòmics per accedir al lloguer, se'ls exclou del mercat lliure per altres motius (origen o nacionalitat, edat, famílies nombroses...). Per altra banda també caldria resoldre els casos en que no poden accedir a un habitatge lliure per no complir els requisits econòmics que se'ls demanen. En aquest sentit es proposa, per exemple, que es tinguin en compte les ajudes (renda garantida i altres) que reben les persones/famílies com a ingressos en la valoració que els propietaris fan per a l'accés al mercat lliure de lloguer.

- **Aposta pel tanteig i retracte, delimitant les àrees, per a l'adquisició d'habitatges pel parc social**. Per una banda es proposa instar la Generalitat a ampliar i millorar la gestió del tanteig i retracte: primer, creant un fons estable i permanent de la Generalitat destinat a exercir el tanteig i retracte i dotant-lo amb els recursos econòmics suficients per assegurar que quan s'hagi d'exercir el tanteig i retracte es disposi dels recursos necessaris de manera immediata; i segon, actuant amb major transparència en relació als pisos cedits o comprats mitjançant el tanteig i retracte, de manera que l'ajuntament disposi de tota la informació i pugui gestionar-los de la millor manera. A nivell municipal, es proposa estudiar a quines zones es pot aplicar la mesura del tanteig i retracte i valorar si legalment es pot i convé fer-ho a tota la ciutat; incrementar el pressupost en col·laboració amb la Generalitat i aplicar aquesta fórmula per tal d'ampliar el parc d'habitatges en règim de lloguer per a persones amb risc d'exclusió residencial.

- **Revisió dels criteris d'accés i el reglament d'accés a l'HPO i Mesa d'emergència (sense acord amb els criteris):** Hi ha un acord força general en que cal revisar aquests criteris d'accés però hi ha visions força diferents sobre quins han de ser aquests criteris. Una primera visió proposa que aquests criteris haurien de ser més oberts o més amplis per facilitar-ne l'accés, mentre que una segona visió planteja uns requisits

més estrictes i una tercera visió és partidària d'un estudi cas per cas per poder valorar les diverses situacions i circumstàncies. El criteri clau sobre el que es discuteix és principalment el requisit de l'empadronament i l'antiguitat d'aquest empadronament.

- **Foment de nous règims de tinença i maneres d'accés a l'habitatge**: Es proposa explorar i promoure altres fórmules com el dret de superfície (fomentant les cooperatives); cessió d'ús (promovent la cessió de sòl públic per a la construcció d'habitatges en règim de cessió d'ús); promoció col·lectiva (cohabitatge, cohousing); compartir habitatge (per diversos col·lectius, promovent programes de convivència intergeneracional com el Viure i Conviure); intercanvi d'habitatges (posant en contacte i solucionant mútuament situacions de sobreocupació i d'infraocupació i optimitzant l'ús dels habitatges); habitatges d'estades temporals; habitatges per a estudiants; masoveria urbana; habitatges de construcció ràpida (com l'experiència *Allotjaments de Proximitat Provisionals* (APROP) de Barcelona) o altres.

Altres propostes:

- Fer un estudi detallat sobre els habitatges d'entitats financeres i fons d'inversió per poder dimensionar el paper de les entitats financeres en el mercat immobiliari: conèixer els nombres absoluts i percentatges; saber si aquestes entitats financeres, immobiliàries i grans tenidors són els diferents inversors de què es parla en la diagnosi; conèixer quins són els habitatges dels grans tenidors donat que aquests moltes vegades no coneixen el detall dels pisos que tenen ni l'estat dels mateixos.
- Realitzar un protocol de revisions periòdiques dels llogaters d'HPO per tal que aquests puguin variar de recurs residencial en funció de la situació econòmica i social de la llar.
- Gestionar el lloguer a través de cooperatives. Exemple de la CONFAVC en el projecte *Omplim Els Buits*: cooperativa d'habitatge de lloguer assequible.
- Col·laboració públic-privada per tirar endavant projectes a través del partenaritat però amb condicions i dominat per l'ajuntament.
- Aconseguir un parc d'habitatge de lloguer protegit i lloguers assequibles en funció de les rendes de les persones que lloguen.
- Donar continuïtat al projecte ja iniciat de residència per a gent gran a Sant Pere Nord ja sigui a través de l'ajuntament o bé entre ajuntament i privats.
- Seguiment de l'habitatge turístic.

NOVA IDEA: MANCA D'HABITATGE PER AL PÚBLIC UNIVERSITARI.

Diagnosi:

- Manca d'habitatge adequat per atendre la demanda dels universitaris de Terrassa. El fet de poder disposar fàcilment d'un habitatge és un dels elements que els futurs estudiants valoren a l'hora de triar universitat i que, per tant, seria un avantatge competitiu per a les universitats de Terrassa.
- Hi ha una alta rotació de pisos compartits, i això crea un micromercat que funciona amb uns criteris específics.

Propostes:

- Coordinar i intermediar entre l'oferta i la demanda, per facilitar l'accés a l'habitatge d'aquests perfils.
- Adaptar el format dels pisos disponibles per a universitaris, doncs segurament seria un format d'habitatge potser més petit i més adaptat a les seves necessitats.
- Promoure nous conceptes d'habitatges per a estudiants. Com a exemple, es planteja una petita promoció a la plaça de Ca n'Anglada de caràcter intergeneracional, on conviurien estudiants forans de la UPC amb avis.

EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC I LES RESERVES PER FUTUR HABITATGE

PLANEJAMENT I DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC

Diagnosi:

- En el potencial de planejament, distingir en quin estat de tramitació es troba cada sector i nombre d'habitatges

Propostes amb més acord:

- **Estudi sobre com introduir la reserva del 30% d'habitatge protegit en sòl urbà consolidat (SUC) per determinar com i a on:** Hi ha un acord general en introduir aquesta mesura però hi ha diferències de criteri entre aquella visió partidària d'estudiar molt bé com desenvolupar-la i aquella visió que davant la situació d'emergència social optaria per aplicar-la de manera més directa. És, per tant, una divergència en els ritmes i formes d'aplicació que no afecta a l'acord general sobre la necessitat de la mesura. La primera visió planteja la necessitat de tenir un bon estudi jurídic que permeti donar seguretat jurídica; de valorar bé en quines condicions i a quin llocs i com on s'aplica; saber distingir la casuística i les condicions de l'experiència de Barcelona; de saber com repercutirà en els preus de la resta de promocions, etc. La segona visió proposa implementar la mesura de manera immediata i destinar-la prioritàriament a persones i unitats familiars amb risc d'exclusió residencial i amb rendes baixes.

- **La nova construcció d'habitatge protegit anirà destinada en un 100% a règim de lloguer i distribuïda de manera adequada en el territori:** Cal dedicar tota la nova construcció d'habitatge de protecció social a regim de lloguer, no de compra, per intentar incidir en els preus del mercat lliure i distribuir geogràficament les promocions d'habitatge públic per fer un urbanisme equilibrat, evitar la segregació residencial i la creació de guetos d'HPO i poder incidir en el preu dels habitatges a les zones amb preu alt de lloguer.

- **Estudis/modificacions de planejament per reorientar els sectors urbanístics per un major equilibri i dimensionat de la ciutat ajustat a la demanda (densificació – extensió):** Es proposa posar el POUM al servei de les necessitats d'habitatge del municipi, sigui activant aquells desenvolupaments pendents que siguin necessaris; avaluant amb indicadors com s'està desenvolupant; fent els estudis necessaris per reorientar sectors urbanístics o fent aquelles modificacions puntuals acotades a temes específics que es considerin necessàries. A partir d'aquest acord bàsic, sorgeixen diverses idees però sense que s'hagi pogut arribar a un acord com apostar pel creixement en compleció o en extensió en funció de la diagnosi dels pisos buits a la ciutat; densificar la ciutat; repensar polígons d'actuació (per exemple pas de residencial a industrial); prioritzar desenvolupar el SUNC abans que l'urbanitzable o estudiar canviar l'ús de plantes baixes comercials a habitatge protegit.

Altres propostes:

- Clarificar la normativa per garantir la concordança entre els terminis de qualificació de l'habitatge de protecció oficial i la llei de l'habitatge. Mentre el sol estigui qualificat com a HPO no s'hauria de poder desqualificar l'habitatge. Per tant, si passats els 25 anys el sòl segueix sent HPO, l'habitatge també hauria de seguir sent-ho. Això

permetria conservar l'habitatge de protecció oficial construït amb recursos públics, evitant que acabat el termini establert aquest es pogués vendre i es perdés com a HPO.

- Crear una nova ordenança d'edificació que tingui en compte la sostenibilitat (per exemple incorporant les cobertes verdes, etc.)
- Crear una nova ordenança/normativa en els habitatges d'obra nova que vagi més enllà del que es va actualment en criteris d'accessibilitat.
- Desenvolupar alguna actuació en la línia del que va ser el pla de barris per donar-li continuïtat i estendre'l a altres zones.
- Estudiar la possibilitat de venda de sòl públic (industrial o lliure) per incrementar el parc d'habitatge social, tot i que també hi ha qui planteja estudiar la prohibició de la venda de sòl públic.
- Desenvolupar accions per avançar cap a un parc d'habitatges saludables: Fent que els nous habitatges ja es construeixin tenint en compte aquest objectiu de fer-los saludables.
- Redissenyar l'espai urbà de la riera de Palau mitjançant el seu cobriment per ajudar a recosir els dos costats de la ciutat en aquesta zona i fer canvis en les condicions del cobriment de la riera del Palau perquè es puguin tirar endavant els sectors com Can Colomer i Can Marcet amb uns 7.000 habitatges aproximadament. Transformació d'àmbits interns industrials i/o residencials (per exemple AEG).
- Estudiar la manera per definir de la clau d'habitatge de lloguer (qualificació urbanística).
- Usos dels locals sostenibles - model de ciutat. Que aquests siguin distribuïts en els barris segons necessitats.

LA CIUTAT HA CONSTRUÏT POCS HABITAGES DOTACIONALS

Diagnosi:

- Es constata un envelliment poblacional que implica que cada cop hi haurà més demanada de respostes d'habitatge per a les necessitats específiques de la gent gran, i per tant caldria planificar alternatives per a aquesta demanda.

Propostes amb més acord:

- **Construcció de més equipaments de tipus dotacional per a col·lectius específics a diferents barris de la ciutat**: Hi ha un gran acord en la necessitat de construir més habitatges dotacionals, amb serveis comuns, especialment adreçats a gent gran però també per a joves i altres col·lectius, i es té com a referent el model dels habitatges del carrer Sant Leopold. Es proposa que aquests habitatges dotacionals es distribueixin pel territori pensant en clau de ciutat i s'acompanyin de de programes socials.

Altres propostes:

- Fer un canvi d'ús d'aquells equipaments que es preveu que properament estaran infrautilitzats (per exemple, algun educatiu) cap a habitatge dotacional.

SERVEIS I RECURSOS MUNICIPALS EN MATÈRIA D'HABITATGE

Diagnosi:

- D'una situació d'emergència habitacional en els últims 10 anys s'ha passat a una situació estructural de vulneració sistemàtica del dret a un habitatge digne per la manca de recursos a les polítiques socials d'habitatge,

- Fer un estudi anàlisi econòmic i de recursos de la SMH.

Propostes amb més acord:

- **Increment dels recursos humans i econòmics per a polítiques d'habitatge:** Cal prioritzar les polítiques socials d'habitatge en el pressupost municipal de manera que hi hagi més recursos per atendre les diferents necessitats relatives a l'habitatge: incrementant els recursos humans ja que s'observa una saturació per part d'alguns tècnics, i reorganitzant els serveis municipals de polítiques d'habitatge per abordar l'habitatge de forma integral.

- **Creació d'un espai supramunicipal comarcal o metropolità de diàleg/col·laboració entre ajuntaments sobre habitatge:** Es proposa engegar instruments de planificació de polítiques d'habitatge i de coordinació supramunicipals que permetessin donar una major coherència i coordinació a les actuacions entres els diversos municipis i que permetés una lògica més comuna per evitar que l'existència de condicions desiguals entre diferents municipis provoquessin, per exemple, situacions de fugues cap a un o altre municipi, en funció de si en un municipi s'implementa o no la mesura del 30%.

- **Major coordinació i diàleg amb la Generalitat:** Cal millorar la interlocució i la coordinació amb la Generalitat en àmbits molts diversos que afecten les polítiques locals d'habitatge ja que això revertiria en una optimització dels recursos i en una millor resposta a les necessitats existents. Aquesta millora hauria de traduir-se en una millor informació i transparència per part de la Generalitat, en donar recolzament i seguretat als ajuntaments, etc. I es podria vehicular a través de la creació d'algun espai de coordinació i treball conjunt.

- **Eines de gestió de la informació per al disseny i seguiment de les polítiques d'habitatge i mecanismes de transparència:** En primer lloc, cal desenvolupar eines de gestió de la informació que permetin generar dades, actualitzar-les de manera periòdica i sistematitzar-les i explotar-les per extreure'n informació detallada que ajudi a millorar la detecció de necessitats i la resposta a aquestes necessitats (encreuament de dades, mapejos, etc...). En segon lloc, cal donar accés a aquestes dades i publicar-les per garantir la transparència de la informació per al conjunt de la ciutadania.

- **Pla per potenciar la Societat Municipal d'Habitatge i redefinir el seu paper com a agent en les polítiques d'habitatge:** Es proposa mantenir l'aportació econòmica per part de l'ajuntament i incrementar els recursos i el personal per garantir la seva viabilitat i estudiar si cal mantenir o redefinir les seves funcions futures.

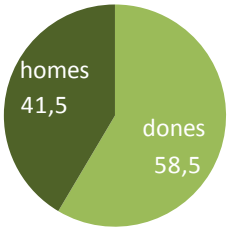
Altres propostes:

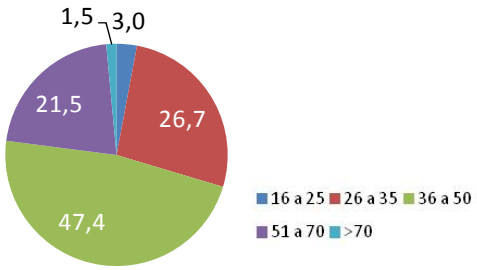
- Constituir una Taula Local pel Dret a l'Habitatge que treballi amb les entitats de l'eix social, interseccional i professional per fer el seguiment del Pla Local d'Habitatge.
- Campanya informativa sobre recomanacions abans de comprar o llogar un habitatge.
- Publicar i mantenir, de forma trimestral, a la pàgina web de l'Ajuntament les dades següents:
    - Els habitatges a Terrassa indicant del total, el número de pisos buits (en funció del tenidor), els que incompleixen el deure de conservació (en funció del tenidor), els de protecció social i els disponibles per emergències.
    - Les sancions coercitives en funció del tenidor per utilització anòmala d'habitatge (multes pisos buits) i per incompliment del deure de conservació. Especificar la destinació concreta de les quantitats cobrades.

- El número de desnonaments diferenciats per mesos i per tipus (hipotecari, lloguer i ocupació, i els d'ocupació si venen d'hipoteca, lloguer o ocupacions) i diferenciant segons el tenidor de l'habitatge.
- El número d'ocupacions diferenciant segons la propietat de l'habitatge.
- El número d'unitats familiars que han obtingut un habitatge a través de la mesa d'emergència i número d'unitats familiars a les quals no s'ha pogut atendre.
- El número total de persones sense llar de les quals es té constància a Terrassa.

5. Resultats del qüestionari

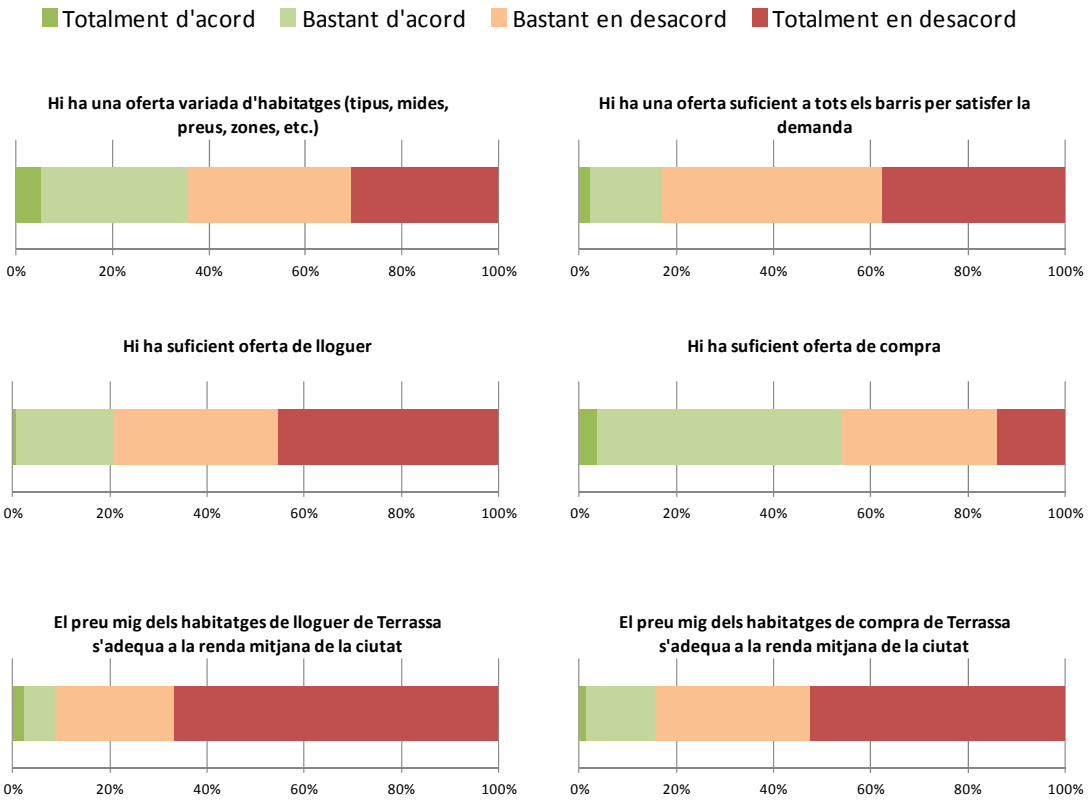
Total: 135 respostes



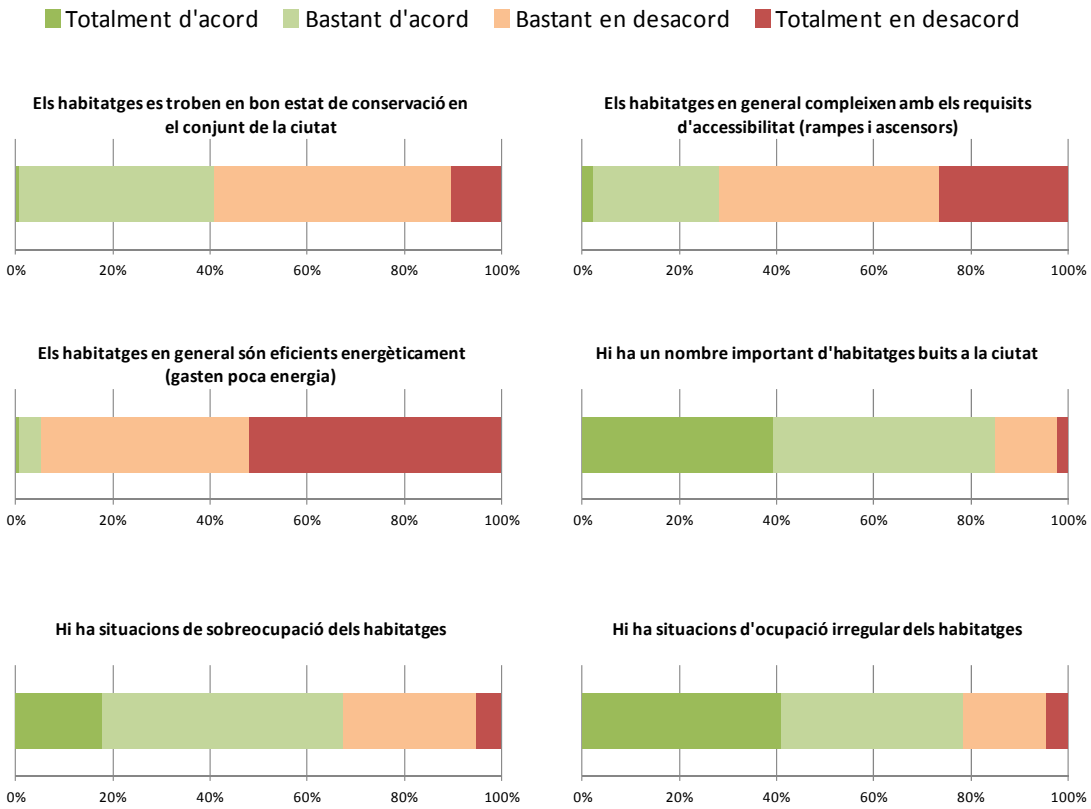


Per quin motiu vas venir a Terrassa?		
He viscut sempre a Terrassa	67	49,6%
Independitzar-se o formar parella	13	9,6%
Motius familiars	14	10,4%
Motius laborals o de formació	10	7,4%
Per accedir a un habitatge més econòmic	14	10,4%
Millora de l'entorn	2	1,5%
Millora de l'habitatge	3	2,2%
(En blanc)	12	8,9%
Total general	**135**	**100%**

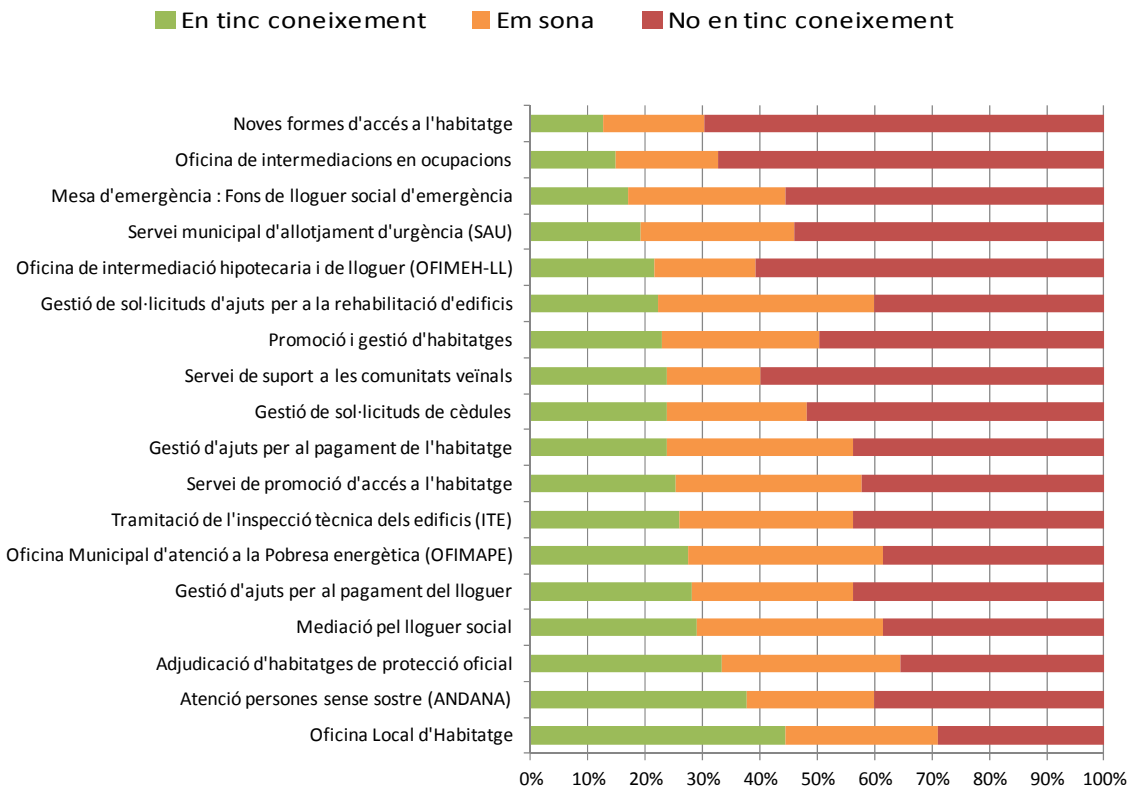
En relació amb el nivell d'acord o desacord en relació a l'oferta i la demanda:



En relació amb el nivell d'acord o desacord en relació al parc d'habitatges construït de Terrassa:



El grau de coneixement dels serveis municipals en matèria d'habitatge:



Les 3 principals necessitats en matèria d'habitatge del municipi:

